

HOTĂRÂREA NR. ____

privind aprobarea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de vânzare a locuinței situate în municipiul Craiova, str.22 Decembrie 1989, nr.18, sc.1, ap.16

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.305369/2026, raportul nr.305374/2026 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.306261/2026 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de vânzare a locuinței situate în municipiul Craiova, str.22 Decembrie 1989, nr.18, sc.1, ap.16;

În conformitate cu prevederile art.1650 și art.1660 din Codul Civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.377/2026 referitoare la luare act de Sentința Civilă nr. 11430/12.11.2018 pronunțată de Judecătoria Craiova în dosarul nr. 9340/215/2017, rămasă definitivă prin Decizia nr. 3479/01.04.2026 pronunțată de Judecătoria Craiova în dosarul nr. 25383/215/2023;

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, art.196 alin.1 lit.a și art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă raportul de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de vânzare a locuinței având suprafața utilă de 11,29 mp., situată în municipiul Craiova, str.22 Decembrie 1989, nr.18, sc.1, ap.16, în cuantum de 70.324 lei, echivalent a 13.373 euro, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Valorile prevăzute la alin.(1), nu includ TVA.

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

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

Referat de aprobare

la proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește prețul de vânzare a locuinței situate în Municipiul Craiova, str. 22 Decembrie 1989, nr.18, sc.1, ap.16

Având în vedere:

Dispozițiile Sentinței Civile nr.3479 din data de 01.04.2026 pronunțată de Judecătoria Craiova, prin care Municipiul Craiova a fost obligat să încheie cu d-na Semenescu Roberta Aurelia contractul de vânzare cu privire la locuința situată în Craiova, str. 22 Decembrie 1989, nr.18, bl.8 sc.1, ap.16, jud. Dolj, lăsând determinarea modalității de plată pentru o etapă ulterioară, care se va realiza la valoarea stabilită prin expertiză, conform art.7, alin.4 și art.16 din Legea nr.85/1992, în coroborare cu Decretul-lege nr.61/1990.

Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.522/2007 privind inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Craiova, unde în anexa 2A poz.112, se regăsește locuința la care se face referire.

Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.377/2026 privind luare act de Dispozițiile Sentinței Civile nr.3479 din data de 01.04.2026 pronunțată de Judecătoria Craiova.

Prevederile art. 108 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit căroră „Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;b) concesionate;c) închiriate;d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.”;

Propunem promovarea proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește prețul de vânzare a locuinței situate în Municipiul Craiova, str. 22 Decembrie 1989, nr.18, sc.1, ap.16.

Primar,
Lia-Olguța Vasilescu

Întocmit,
Director executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

*Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial*
Data: 09.2026
Semnătura:

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește
prețul de vânzare a locuinței situate în Municipiul Craiova,
str. 22 Decembrie 1989, nr.18, sc.1, ap.16

Prin referatul de aprobare nr.305369/2026 al Primarului Municipiului Craiova, se propune adoptarea unei hotărâri privind punerea în aplicare a dispozițiilor Sentinței Civile nr. 3479/01.04.2026, pronunțată de Judecătoria Craiova, în dosarul nr. 23583/215/2023, rămasă definitivă prin neapelare la data de 09.06.2026.

Prin dispozițiile Sentinței Civile nr.3479/01.04.2026, pronunțată de Judecătoria Craiova, în dosarul nr.25383/215/2023, Municipiul Craiova prin Primar a fost obligat să vândă d-nei Semenescu Roberta-Aurelia locuința situată în Craiova, str. 22 Decembrie 1989, nr.18, bl.8, sc.1, ap.16.

Prin adresa nr. 217696/18.06.2026 d-na Semenescu Roberta-Aurelia, domiciliată în Craiova, str. 22 Decembrie 1989 nr.18, bl.8, sc.1, ap.16, solicită Primăriei Municipiului Craiova vânzarea locuinței, conform Sentinței Civile nr.3479/01.04.2026 pronunțată de Judecătoria Craiova, în dosarul nr.25383/215/2023.

Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.377/2026 privind luare act de Dispozițiile Sentinței Civile nr.3479 din data de 01.04.2026 pronunțată de Judecătoria Craiova.

Locuința are suprafața utilă de 11,29 mp, fiind situată în Craiova, str. 22 Decembrie 1989, nr.18, bl.8, sc.1, ap.16 și aparține domeniului privat al municipiului Craiova, conform Hotărârii Consiliului Local nr.522/31.10.2007 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova, anexa 2A, poziția 112 -„locuință bloc 8 V. Roșie”.

De asemenea, conform prevederilor art. 364 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

Astfel, având în vedere prevederile mai sus menționate, prețul de vânzare al locuinței (apartamentul 16) situată în Craiova, str. 22 Decembrie 1989, nr.18, bl.8, sc.1 va fi stabilit în baza unui 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”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a procedat la estimarea valorii de piață a imobilului mai sus menționat, respectiv a prețului de pornire al negocierii, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor sentinței civile .

Valoarea estimată a imobilului evaluat este valoarea de piață și va fi exprimată atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-a folosit: metoda comparației vânzărilor, recunoscută de Standardele de Evaluare ANEVAR 2025. Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.

Raportul de evaluare este identificat în anexă la prezentul raport.

În cadrul acestuia, în urma analizelor și calculelor efectuate, s-a obținut pentru prețul de vânzare al locuinței, valoarea de 70.324 lei, echivalent a 13.373 euro.

Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR de 5,2586 lei/euro, curs valutar din 01.09.2026, data efectivă la care a fost inspectat imobilul și făcută evaluarea.

Față de cele prezentate în conformitate cu prevederile art.108, art. 364 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ și în temeiul art. 129 alin 2 lit.c coroborat cu alin 6 lit. b din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.377/2026, supunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

-aprobarea raportului de evaluare ce stabilește prețul de vânzare a locuinței situate în Municipiul Craiova, str. 22 Decembrie 1989, nr.18, sc.1, ap.16, cu suprafață utilă de 11,29 mp, în cuantum de 70.324 lei, echivalent a 13.373 euro, conform anexei la prezentul raport. (valorile nu includ TVA).

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

*Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și
legalitatea în solidar cu întocmitorul
înscrișului
Data: 09.2026
Semnătura:*

Întocmit,
Insp.Florentina Gavrilescu

*Îmi asum responsabilitatea pentru
fundamentarea, realitatea și legalitatea
întocmirii acestui act oficial
Data: .09.2026
Semnătura*

EVALUARI BUNURI MOBILE

01.09.2026



COPIE.

-2026-

SCRISOARE DE ÎNAINTARE

Către:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere comanda nr. 297619 din 01.09.2026, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în contract ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 01.09.2026.

Etapele parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

- Colectarea documentelor și deschiderea dosarului de lucru;
- Inspecția imobilului;
- Stabilirea, agrearea de ambele părți ai termenilor de referință, ipotezelor și ipotezelor speciale
-
- ai evaluarii;
- Redactarea raportului de evaluare.

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

Prezentul raport de evaluare se referă la activul imobilul – apartamentul identificat în H.C.L. 522/2007, anexa 1, poz. 112 ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, str. 22 Decembrie 1989, nr. 18, bl. 8, sc. 1, ap. 16, județul Dolj.

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

Utilizarea desemnată a evaluării este estimarea valorii de piață a activului- imobil identificat, în vederea vânzării de către MUNICIPIUL CRAIOVA către SEMENESCU ROBERTA AURELIA, ÎN CALITATE DE CHIRIAȘ.

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2025, 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 de piață estimată în vederea vânzării, obținută prin abordarea prin piață, este:

Nr. Crt.	Denumire	Anul P.I.F.	Suprafața utilă	Valoarea de piață	
1	Apartament o camera	Inainte de 1989	11,29 mp	70.324 lei	13.373 euro

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	4
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	6
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	8
1.1. EVALUATOR	8
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI	8
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	8
1.4. PROPRIETARI	8
1.5. BENEFICIAR	8
1.6. COMANDĂ/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	8
1.7. IDENTIFICAREA ACTIVELOR/BUNURILOR SUPUSE EVALUĂRII	9
1.8. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ	9
1.9. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII	9
1.10. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	9
1.11. SURSELE DE INFORMARE	11
1.12. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	11
1.13. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	12
1.14. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII	13
1.15. FACTORI DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	13
1.16. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	13
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	14
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE	15
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	15
3 ANALIZA PIEȚEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	18
3.1. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE	18
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	18
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	19
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	20
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	20
4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ	21
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	21
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	21
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	24
ANEXE	25

SINTEZA EVALUĂRII

Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, 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 Blanariu Mihail-Dumitru
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod poștal 200585, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnați	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod poștal 200585, Cod Fiscal 4417214, și SEMENESCU ROBERTA AURELIA, ÎN CALITATE DE CHIRIAȘ
Proprietar	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod poștal 200585, Cod Fiscal 4417214
Comanda/contract	Comanda nr. 297619 din 01.09.2026
Data raportului	01.09.2026
Data inspectiei	Inspectia s-a realizat în data de 01.09.2026, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	01.09.2026
Curs BNR valabil la data evaluării, 01.09.2026	1 Euro = 5,2586 lei
Identificarea activelor/ bunurilor supuse evaluării	Prezentul raport de evaluare se referă la activul imobilul – apartamentul identificat în H.C.L. 522/2007, anexa 1, poz. 112 ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, str. 22 Decembrie 1989, nr. 18, bl. 8, sc. 1, ap. 16, județul Dolj.
Amplasare	Municipiul Craiova, str. 22 Decembrie 1989, nr. 18, bl. 8, sc. 1, ap. 16, județul Dolj
Utilizare existentă	Imobilul este închiriat către persoana fizică SEMENESCU ROBERTA AURELIA, ÎN CALITATE DE CHIRIAȘ
Utilizarea desemnată	Utilizarea desemnată a evaluării este estimarea valorii de piață a activului-imobil identificat, în vederea vânzării de către MUNICIPIUL CRAIOVA către persoana fizică SEMENESCU ROBERTA AURELIA, ÎN CALITATE DE CHIRIAȘ
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată pentru dreptul de proprietate asupra bunului imobil evaluat, este valoarea de piață 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: metoda comparației vânzărilor, recunoscută de Standardele de Evaluare ANEVAR 2025. Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de

Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.

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

Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, este:

„Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Observatii speciale

Prin H.C.L. nr. 522/2007, anexa 1, poz. 112, se aprobă vânzarea de către municipiul Craiova a apartamentului situat în Craiova, str. 22 Decembrie 1989, nr. 18, bl. 8, sc. 1, ap. 16, județul Dolj

Abordari/Metode de evaluare utilizate

Abordarea prin piață

Valori rezultate

Nr. Crt.	Denumire	Anul P.I.F.	Suprafața utilă	Valoarea de piață	
1	Apartament o camera	Inainte de 1989	11,29 mp	70.324 lei	13.373 euro

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezența, în limita cunostințelor și informațiilor deținute sau care ne-au fost puse la dispoziție, și sub aceasta rezervă, certificăm următoarele:

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

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

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

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

Certificăm faptul că deținem cunostintele, informațiile necesare și experiența relevantă în practică specifică evaluării proprietății în cauză pentru a îndeplini misiunea în mod competent.

Prin semnarea prezentei declarații subscrise BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., în calitate de membru titular ANEVAR identificat în tabloul asociației cu nr. leg. 10737, certifică în deplină cunoștință de cauză că 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 ANEVAR 2025;
- Cu excepția persoanelor care au semnat mai jos prezența declarației nu s-a primit asistență profesională din partea unor terți;
- 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 misiunii emisiunii de evaluare;
- Afirmațiile, analizele, opiniile și concluziile prezentate în cadrul raportului de evaluare sunt adevărate și corecte, și reprezintă opiniile și concluziile personale ale semnatarilor,

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Evaluarea este un proces de estimare (atribuire a valorii), care este un concept economic ce se referă la prețul cel mai probabil la care ar ajunge vânzătorii și cumpărătorii unui bun sau serviciu pus în vânzare. Valoarea nu este un fapt, ci o estimare pe baza unui preț ipotetic (noțional).

Valoarea reflectă punctul de vedere al pieței referitor la beneficiile viitoare așteptate de proprietar din utilizarea activului respectiv.

1.1. EVALUATOR

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, 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 Blanariu Mihail-Dumitru

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI

Prezentul raport a fost efectuat în urma solicitării clientului MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod poștal 200585, Cod Fiscal 4417214

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod poștal 200585, Cod Fiscal 4417214, și

SEMENESCU ROBERTA AURELIA, ÎN CALITATE DE CHIRIAȘ

1.4. PROPRIETAR

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod poștal 200585, Cod Fiscal 4417214.

1.5. BENEFICIAR

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod poștal 200585, Cod Fiscal 4417214

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

Comanda/contract: Comanda nr. 297619 din 01.09.2026

Data raportului: 01.09.2026

Data inspectiei: Inspecția s-a realizat în data de 01.09.2026, în prezența utilizatorului desemnat

Data evaluării: 01.09.2026

Curs BNR valabil la data de: 01.09.2026: 1 Euro = 5,2586 lei.

Valoarea estimată va fi exprimată în moneda națională (lei), și în valută (euro), la cererea clientului

1.7. IDENTIFICAREA ACTIVELOR/BUNURILOR SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se referă la activul imobilul – apartamentul identificat în H.C.L. 522/2007, anexa 1, poz. 112 ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, str. 22 Decembrie 1989, nr. 18, bl. 8, sc. 1, ap. 16, județul Dolj.

Amplasare: Municipiul Craiova, str. 22 Decembrie 1989, nr. 18, bl. 8, sc. 1, ap. 16, județul Dolj

1.8. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ

Utilizarea desemnată a evaluării este estimarea valorii de piață a activului- imobil identificat, în vederea vânzării de către MUNICIPIUL CRAIOVA către SEMENESCU ROBERTA AURELIA, ÎN CALITATE DE CHIRIAȘ

1.9. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului stabilită în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada iunie-august 2026, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, aceste previziuni putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare.

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare.

Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, în IVS-Cadrul general al evaluării, este:

„Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Pentru estimarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparației directe, recunoscută de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.

Estimarea valorii de piață a bunului imobil este prezentată detaliat în anexele prezentului raport.

1.10. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

1.10.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

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

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

- Analiza piețeti imobiliare generale și specifice.

1.10.2. Documente de proprietate analizate

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

- Nota de Comandă nr. 297619 din 01.09.2026;
- Cerere cumpărare apartament nr. 430203 din 22.12.2025;
- Copie C.I. cumpărător;
- Sentință publică dim data de 01.04.2026;
- H.C.L. nr. 522 din 31.10.2007;
- Act adițional nr. 1 La Contractul nr. 187333/29.05.2023;
- Act adițional nr. 2 La Contractul nr. 187333/29.05.2023;
- Act adițional nr.3 La Contractul nr. 187333/29.05.2023

1.10.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.

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

1.10.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat

– Nu este cazul.

1.10.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare

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

1.11.SURSELE DE INFORMARE

În plus față de informațiile fondate de noi, ne-am bazat pe informațiile obținute din partea dumneavoastră și alte surse, menționate în anexe.

1.11.1. Informații preluate din literatura de specialitate

În conținutul evaluării au fost folosite informații preluate din Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, diverse publicații. Titlurile și autorii acestora sunt prezentați în capitolul bibliografie.

1.11.2. Informații din piață

Informațiile cu privire la piața generală și cea specifică a imobilului au fost preluate din:

- mediul online accesând site-urile www.storia.ro, www.imobiliare.ro, www.olx.ro, însă fără a se limita la acestea;
- discuții purtate cu firme de intermediere, pe care evaluatorul i-a considerat drept sursă credibilă;
- concluziile rezultate pe teren cu ocazia inspecției;

Toate informațiile utilizate în procesul de evaluare sunt atașate și se regăsesc în capitolul Anexe.

1.11.3 Alte surse de informații verificate

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice:

- Lista monumentelor istorice din România actualizată, anexă la Ordinul Ministrului Culturii, nr. 2361/2010, publicat în Monitorul Oficial al României, anul 178 (XXII), Nr. 670 bis, vineri 1 octombrie 2010, având un caracter oficial și legal;²
- Listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic;³ - *Lista imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic încadrate în categorii de urgență – nu este cazul*;
- Harta riscurilor de inundații realizată conform prevederilor directivei 2007/60/CE⁴ - **nu este cazul**;
- Legislația în vigoare (Codul Administrativ din 03.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, Codul Civil cu modificările și completările ulterioare, documente puse la dispoziție de proprietar).

1.12. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Conform documentelor puse la dispoziție, dreptul de proprietate asupra imobilului este deplin. Asupra acestuia nu grevează sarcini sau gaj care să limiteze dreptul de proprietate. Toate aceste informații au fost considerate credibile și corecte, neverificându-se autenticitatea actelor deținute.

Valoarea estimată în cadrul acestui raport de evaluare este opinia evaluatorului asupra valorii drepturilor de proprietate identificate.

² Lista monumentelor istorice poate fi accesată pe siteul Institutului Național al Patrimoniului la adresa- <http://patrimoniul.gov.ro/fr/monumente-istorice/lista-monumentelor-istorice>

³ Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice pune la dispoziția publicului listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic la nivel național - <http://www.mdrap.ro/construcții/siguranta-post-seism-a-clădirilor/programe-de-prevenire-a-riscului-seismic/-8247/-9738>;

⁴ <http://gis2.rowater.ro:8989/flood/>

1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

- Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil și nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării, altele decât cele menționate în conținutul raportului de evaluare;
- Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație asupra documentelor puse la dispoziție de către client sau reprezentanții acestuia;
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le consider credibile și nu își asumă nicio responsabilitate în privința datelor furnizate de client și terțe persoane;
- Nu este în aria de competență a evaluatorului de a verifica autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză. Evaluarea s-a realizat în ipoteza unui drept de proprietate deplin, liber de orice sarcină și disponibil să fie tranzacționat imediat;
- Nefiind sarcina evaluatorului să realizeze investigații amănunțite asupra autenticității documentelor furnizate pentru evaluare, recomandăm ca orice terță parte care are un interes legal cu privire la proprietatea evaluată să se asigure că a efectuat toate investigațiile necesare pentru a se asigura de legitimitatea acestui interes;
- La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat niciun fel de informație;
- Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul neavând componentele/ competențele necesare și, prin urmare, nu poate da nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului;
- Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economică și condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare majoră a acestor condiții poate influența major valoarea estimată;
- Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru evenimentele identificabile care ar putea influența valoarea proprietății după data inspecției sau data raportului;
- Valorile incluse în acest raport se referă strict la bunul imobil evaluat și scopul evaluării pentru care s-a întocmit. Orice sarcini sau interdicții de natură legală au fost omise mai puțin cazurile când s-a enunțat contrariul;
- Valorile estimate pot fi utilizate numai în scopul prezentului raport de evaluare, ele trebuind a fi analizate și înțelese avându-se în vedere și metodele pentru obținerea lor precum și a recomandărilor formulate în standardele sau legislația aplicabile;
- Deținerea acestui raport de evaluare nu conferă posesorului dreptul de a-l face public, decât în condițiile stabilite;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță referitor la acest raport sau la proprietatea evaluată, excepție fiind cazul în care în prealabil s-a stabilit altfel;
- Evaluatorul nu are cunoștința cu privire la efectuarea unei inspecții sau unui raport de mediu care să indice prezența unor factor de contaminare sau material periculoase. Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație referitoare la utilizările trecute sau prezente, ale proprietății sau proprietăților învecinate, pentru a stabili dacă există vreo contaminare. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există surse de contaminare
- Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025 (având în vedere tipologia proprietății imobiliare);
- Prezentul raport de evaluare s-a realizat cu inspecție la exteriorul și interiorul imobilului;

- Evaluatorul nu a realizat măsurători ale spațiilor sau ale compartimentărilor deoarece nu are calificarea prevăzută de lege;
- Toate documentele analizate în cadrul raportului de evaluare sunt menționate în cuprinsul acestuia;
- La data inspecției imobilul era acoperit de construcție birouri, în scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.
- Cu ocazia inspecției am identificat pe teren clădire birouri.

1.11.2. Ipoteze speciale

Nu este cazul

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

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare, nu a fost necesară apelarea unui specialist sau furnizor extern de servicii.

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

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

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

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

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

1.16. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai părților desemnate în cadrul raportului (a se vedea utilizatorii desemnați prezentați la punctul 1.6. "UTILIZATORI DESEMNAȚI") și a utilizării desemnate precizat la punctul 1.3. ale capitolului 1.

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

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

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

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

1.17.DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

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

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



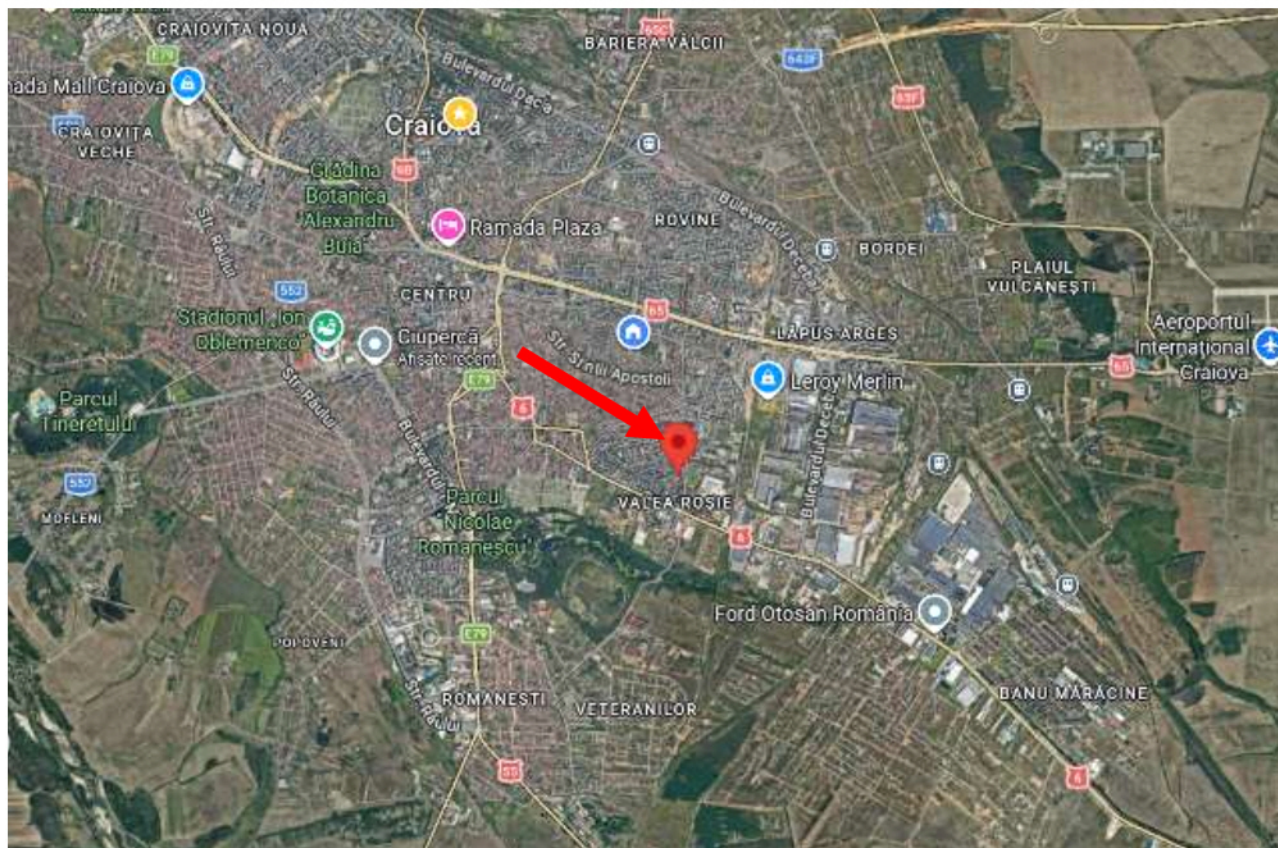
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUAE

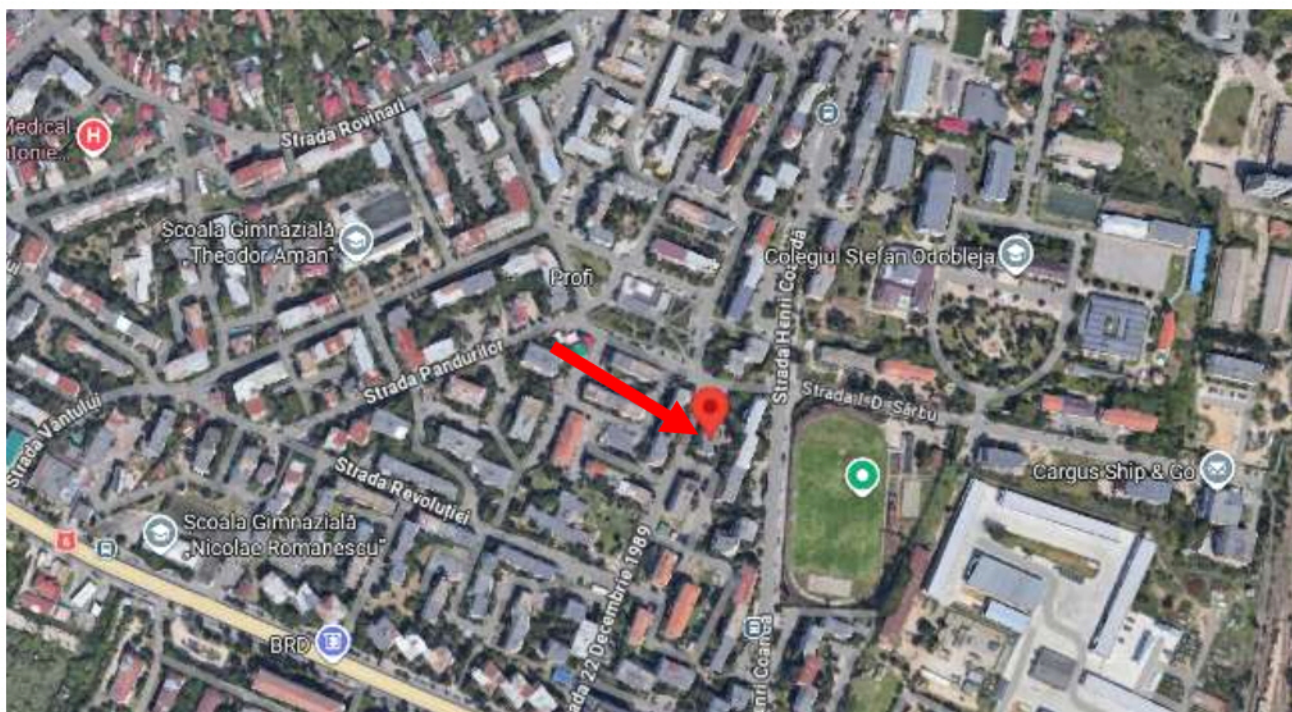
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluată

Prezentul raport de evaluare se referă la apartamentul ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în Craiova, str. 22 Decembrie 1989, nr. 18, bl. 8, sc. 1, ap. 16, județul Dolj

Localizarea proprietății este prezentata mai jos, fiind realizata scriptic pe baza documentației primite.





2.1.2. Descrierea juridică

Imobilul ce face obiectul evaluării se află în proprietatea MUNICIPIULUI CRAIOVA.

Imobilul este închiriat persoanei fizice SEMENESCU ROBERTA AURELIA conform Contractului de închiriere 4527/10.012007.

2.1.3. Sarcini

Sarcini: proprietarul/chiriașul nu au pus la dispoziție extras de carte funciară din care să reiese situația la zi a sarcinilor.

Evaluarea imobilului ce face obiectul evaluării s-a făcut în ipoteza în care acesta este liber de sarcini

2.1.4. Descrierea proprietatii

Descrierea zonei de amplasare

Zona de amplasare

Municipiul Craiova, str. 22 Decembrie 1989, nr. 18, bl. 8, sc. 1, ap. 16, județul Dolj

Artere importante de circulație prin apropiere

Pietonal: str. 22 Decembrie 1989

Auto: str. 22 Decembrie 1989

Calitatea rețelilor de transport: asfaltate

Caracterul edilitar al zonei

Utilitati edilitare

Tipul zonei: rezidentiala-comercială

Rețea urbană de energie electrică: existentă

Rețea urbană de apă: existentă

Rețea urbană de termoficare: existentă

Rețea urbană de gaze: existentă

Rețea urbană de canalizare: existentă

Rețea urbană de telefonie: existentă

Rețea urbană de transmisii de date: existentă

Gradul de poluare al zonei

Corespunzător traficului auto

Ambient

Liniștit

1.3.2.. Descrierea construcției de bază, bl. 13

Amplasament

Pe Strada 22 Decembrie 1989

Anul PIF	Înainte de 1989
Caracteristici	Fundație : beton armat Structura: cadre beton armat Închideri perimetrare: cărămidă Planșee intermediare: beton Acoperis: terasă cu hidroizolație Aspect exterior: cu finisaje medii, îngrijit Aspect interior: cu finisaje medii, îngrijit Nr. Nivele: P+4E

1.3.3. Descrierea apartamentului

Bilanțul de suprafață	Su = 11,29 mp
Tâmplărie	Exterioara : PVC cu geam termopan, ușa de acces la apartament din metal Interioară : Lemn mdf și PVC
Finisaje	Medii formate din zugrăveli lavabile, pereții acoperiți parțial cu faianță în baie, pardoseli din parchet laminat în camera, gresie în hol pereți placați parțial cu faianța
Instalații și dotări electrice	Instalații electrice de 220 V Sistem de supraveghere: inexistent Curenti slabi (telefonie, internet și cablu TV)
Instalații și dotări încălzire	Existente formate din radiatoare din fontă racordate la sistemul de termoficare urban
Instalații și dotări alimentare cu apă	Existente, racordate la rețeaua locală
Instalații și dotări alimentare cu gaze	Existente, racordate la rețeaua locală
Alte instalații și dotări	Nu este cazul
Concluzie privind zona de amplasare	Zona de amplasare, se află într-o zonă mediană a Municipiului Craiova, Cartier Eroilor-Valea Roșie. Zona are acces la mijloace de transport în comun, în toate direcțiile localității. Este bine aprovizionată cu bunuri alimentare și de larg consum. Dotările și rețelele edilitare sunt satisfăcătoare. Poluarea în zonă este redusă. Ambient civilizat.
Concluzii privind apartamentul	Apartamentul are o uzură fizică normală. Finisajele interioare sunt inferioare bine întreținute. Clădirea nu prezintă degradări la finisaje. Zugrăvelile sunt realizate cu vopsea lavabilă.. Instalația electrică, de încălzire sunt funcționale. Conform observațiilor de pe teren și documentelor puse la dispoziție, chiriașul actual a realizat investiții cu privire la terminarea finisajelor, tâmplăriei, instalațiilor Starea tehnică a imobilului este bună.

3 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

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

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

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă 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 (preponderent rezidențială) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a apartamentelor situate în blocuri vechi, din zona mediană a mun. Craiova. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona mediana al mun. Craiova.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Diminuarea prețurilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Deși față de anii imediat următori izbucnirii crizei financiare, piața 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. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE

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

Orașul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zonă de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din întinsa Câmpie Română. Mai exact, Craiova este așezată în Câmpia Olteniei, iar altitudinea medie la care se află orașul este de 100 m înălțime. Clima din orașul Craiova este temperat-continentală de câmpie cu puternice influențe venite dinspre Marea Mediterană datorită situării orașului în sudul României. Datorită acestui fapt, verile sunt lungi, călduroase și uscate, iar iernile blânde și scurte. Temperatura medie anuală este de 11-12° C. Orașul Craiova este traversat de râul Jiu, unul dintre cele mai importante din țară, lacurile Balta Craioviței și Izvorului aflându-se pe teritoriul său.

Numele orașului Craiova are două origini. Prima este dată de cuvântul slavon Krajl care înseamnă Crai, Craiova însemnând „națiune sau ținut”, iar a doua de Craiul Iovan care a domnit pentru o perioadă de timp. Ca multe alte orașe ale României, Craiova este un oraș cu o istorie pe cât de bogată și interesantă, pe atât de complicată. Dacă pe teritoriul actual al Craiovei s-a întemeiat o așezare romană (Pelendava) cu câteva secole î.Hr., numele actual a fost pus în folosință abia de la sfârșitul secolului XV. Fiind dintotdeauna capitala regiunii Oltenia, a fost și este cel mai important centru cultural, istoric și economic din zonă. Populația a crescut treptat de la 4.000 de locuitori în secolul XVIII până la 300.000 în secolul XXI.

Localizare: Municipiul Craiova este situat în sudul României, pe malul stâng al Jiului, la ieșirea acestuia din regiunea deluroasă, la o altitudine cuprinsă între 75 și 116 m. Craiova face parte din Câmpia Română, mai precis din Câmpia Olteniei care se întinde între Dunăre, Olt și podişul Getic, fiind străbătută prin mijloc de Valea Jiului. Orașul este așezat aproximativ în centrul Olteniei, la o distanță de 227 km de București și 68 km de Dunăre. Forma orașului este foarte neregulată, în special spre partea vestică și nordică, iar interiorul orașului, spre deosebire de marginea acestuia, este foarte compact.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Craiova se ridică la 269.506 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 302.601 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (89,49%), cu o minoritate de romi (1,96%). Pentru 8,25% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (91,03%). Pentru 8,11% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Dupa datele INSSE, populatia cu domiciliul stabil în Craiova la 1 ianuarie 2015 era de 307.022 locuitori.

3.3. OFERTA COMPETITIVĂ

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În general oferta de imobile de tipul celui evaluat este mai mare în comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile oferite pe piață este în creștere, aspect favorizat de contractia pieței imobiliare datorată crizei economice.

Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile oferite pe piață este în creștere, aspect favorizat de contractia pieței imobiliare datorată recesiunii economice.

În ceea ce privește oferta, aceasta este dominată de apartamente cu o cameră, cuprinse în intervalul 12.000 – 14.000 euro .

3.4. CEREREA SOLVABILĂ

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect vine în principal de la persoanele fizice și juridice care doresc să-și cumpere sau să schimbe locuințe. Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, cererea pentru proprietăți similare este scăzută.

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că 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 moderat.

4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare - este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate. În cele mai frecvente situații, cea mai bună utilizare a unei proprietăți este utilizarea actuală.

Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a apartamentului utilizată ca locuință;
- cea mai bună utilizare a apartamentului utilizat ca spațiu comercial.

Având în vedere că imobilul este amplasat în zona mediană a mun. Craiova, cea mai bună utilizare a apartamentului s-a bazat pe observații privind proprietăți din zona amplasament evaluat și proximitatea acestuia, precum și în zone cu atractivitate similară.

Utilizările probabile în mod rezonabil

În cadrul analizei de piață, au fost observate apartamente din mun. Craiova. Zona beneficiază de toate utilitățile edilitare și de acces facil la linii de transport local. Zona este preponderent rezidențială, formată din locuințe rezidențiale situate în blocuri de locuințe de P+4.

Proprietatea ce face obiectul evaluării are destinație de locuință. Utilizarea actuală – locuință, se presupune a fi utilizarea probabilă în mod rezonabil, deoarece nu există indicații din piață care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea imobilului.

Având în vedere locația proprietății, utilizarea probabilă în mod rezonabil este cea de locuință.

Observarea vecinătăților nu relevă alte aspecte care ar putea afecta legal aceste utilizări. Data fiind situația actuală a proprietății, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiața specifică analizată, se observă că alternativă care îndeplinește toate testele este cea de locuință. Aceasta este:

permisă legal: în urma inspecției s-a constatat că apartamentul este învecinat cu imobile similare. Pentru utilizarea apartamentului ca spațiu comercial este nevoie de Autorizație de construire și schimbare de destinație

fizic posibilă: caracteristicile fizice ale imobilului permit atât folosirea apartamentului ca spațiu de locuit cât și ca spațiu comercial. Nu am avut informații cu privire la studiul geotehnic al solului și nu cunoaștem condiții adverse care ar putea afecta utilizarea.

fezabilitatea financiară și maxima productivitate: în zona există și alte proprietăți cu o atractivitate egală, utilizate ca proprietăți similare cu proprietatea de evaluat. Având în vedere locația proprietății, faptul că amplasamentele în curs de dezvoltare indică existența cererii pentru astfel de dezvoltare, precum și vecinătățile sale, utilizările probabile în mod rezonabil sunt cele de locuințe.

Analiza urbanistică reflectă fezabilitatea financiară a utilizării proprietății ca locuință. Pentru proprietatea imobiliară analizată nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea.

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

Având în vedere scopul acestei evaluări, și caracteristicile fiecărui bun de evaluat, evaluatorul a utilizat pentru estimarea valorii de piață abordările cele mai adecvate, abordări recunoscute Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2025.

Pentru a estima valoarea imobilului, evaluatorul poate folosi diferite metode, precum: comparația directă; extracția de pe piață; alocarea (proporția); analiza parcelării și dezvoltării; metoda reziduală; capitalizarea rentei funciare

Tinând cont de informațiile disponibile, scopul evaluării, pentru estimarea valorii de piață a imobilului, evaluatorul a utilizat următoarele metode:

- Abordarea prin piață - metoda comparațiilor directe pentru stabilirea valorii de piață a apartamentului în stadiul actual.

4.2.1. Abordarea prin piață

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat.

Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile de imobile similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și diferențieri. În cazul de față, ca tehnica de comparare, se va utiliza comparația directă, tehnica procentuală. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusa evaluării și comparabile, prin cuantificarea ajustărilor.

Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație. Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiza a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală.

Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această metodă, evaluatorul a selectat un număr de 3 comparabile în urma analizei a ofertelor identificate, verificate și existente pe piață, existente, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect; un număr de comparabile, poziționate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect:



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Grila de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexa 1. Din analiza efectuată a rezultat ca cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 3 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1. din această secțiune, estimăm ca **valoarea de piață a imobilului este:**

70.324 lei, echivalent a 13.373 euro

5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru a înțelege rezultatele la care a ajuns evaluatorul în acest raport am dorit să precizăm câteva aspecte, astfel :

- Piața este un set de aranjamente în care vânzătorii și cumpărătorii sunt în contact printr-un mecanism de preț;
- Valoarea de piață și este un concept fundamental în practica evaluării.

Valoarea de piață nu depinde de tranzacțiile reale ce au loc la data evaluării ci mai degrabă este o estimare a prețului ce poate fi obținut într-o tranzacție efectuată la data evaluării în condițiile definiției valorii de piață.

Având în vedere cele prezentate, precum și scopul pentru care a fost solicitată evaluarea, în prezenta lucrare s-au folosit următoarele metode definite de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2025:

- Abordarea prin piață metoda comparațiilor directe pentru determinarea valorii de piață a imobilului;

În urma analizelor și calculelor efectuate, s-au obținut următoarele valori:

Nr. Crt.	Denumire	Anul P.I.F.	Suprafața utilă	Valoarea de piață	
1	Apartament o camera	Înainte de 1989	11,29 mp	70.324 lei	13.373 euro

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

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

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

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



[Handwritten signature of Mihail-Dumitru P.F.A.]



Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru

[Handwritten signature of Mihail-Dumitru P.F.A.]

ANEXE

ANEXA 1	Calcule
ANEXA 2	Fotografii
ANEXA 3	Oferte
ANEXA 4	Documente

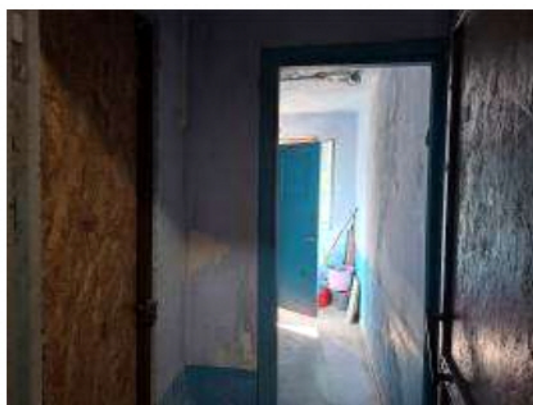
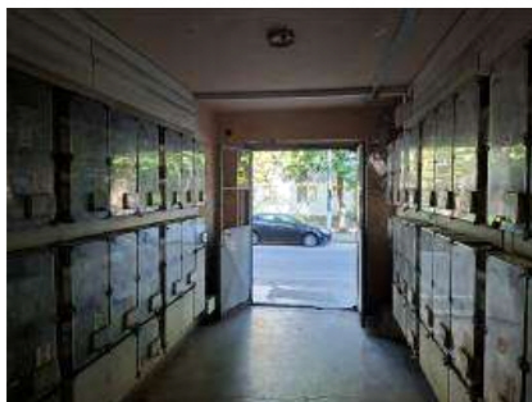
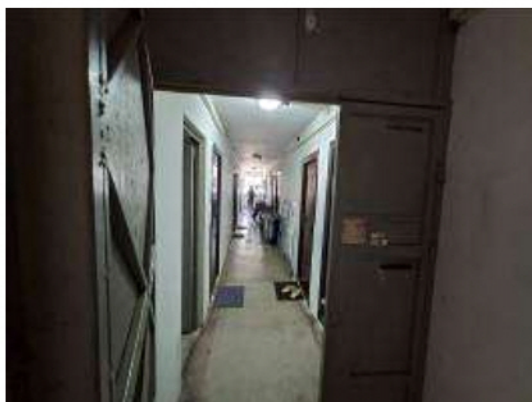
ANEXA 1 Calcule.

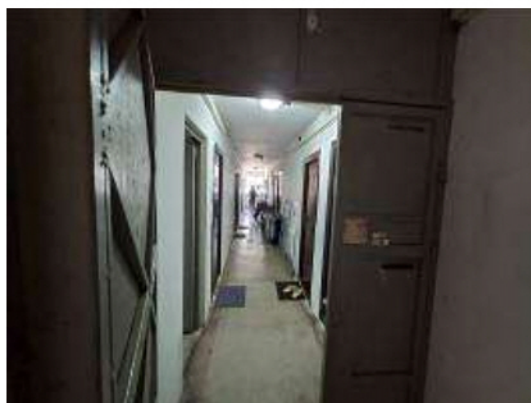
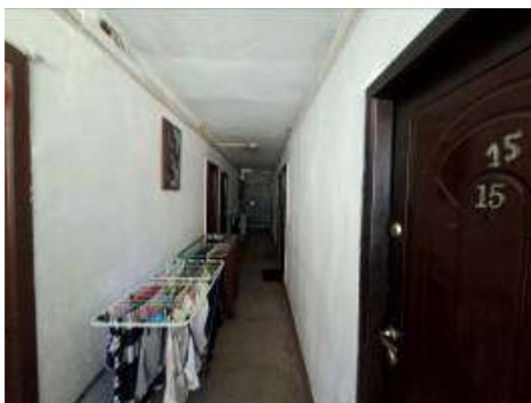
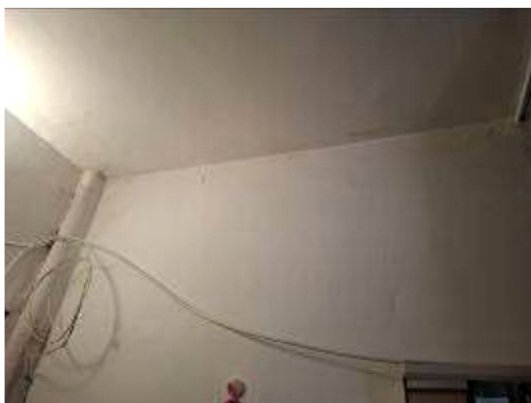
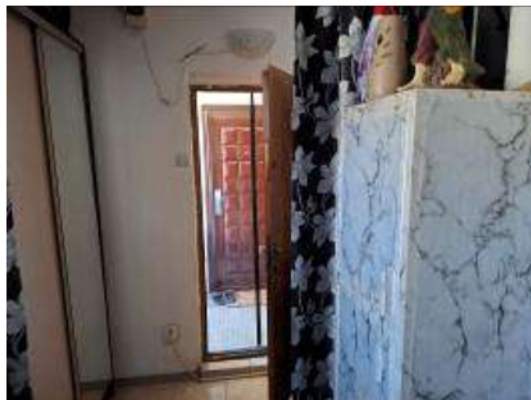
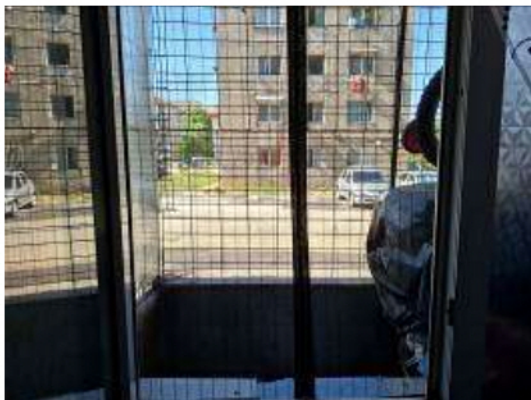
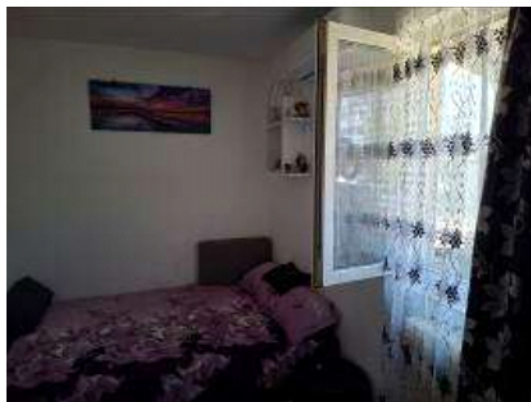
ANEXA 1.1.

EVALUAREA APARTAMENTULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	SUBIECT	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Preț de oferta/vanzare (EUR)	?	14.200,0	14.200,0	14.500,0
Tipul tranzactiei		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR)		-710,0	-710,0	-725,0
Preț ajustat (EUR)		13.490,0	13.490,0	13.775,0
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR)		13.490,0	13.490,0	13.775,0
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR)		13.490,0	13.490,0	13.775,0
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR)		13.490,0	13.490,0	13.775,0
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR)		13.490,0	13.490,0	13.775,0
Condiții de piata	aug.26	aug.26	aug.26	aug.26
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR)		13.490,0	13.490,0	13.775,0
Cheltuieli imediate dupa cumparare	Nu e cazul			
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR)		13.490,0	13.490,0	13.775,0
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Craiova, str. 22 Decembrie, nr. 18, bl. 8, sc. 1, ap. 16, Valea Rosie, jud. Dolj	Craiova, cart. Valea Rosie	Craiova, cart. Valea Rosie	Craiova, Valea Rosie
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR)		13.490,0	13.490,0	13.775,0
Etaaj	P/P+4E	3/P+4	4/+4E	3/P+4E
Ajustare (%)		3%	3%	3%
Ajustare (EUR)		404,7	404,7	413,3
Preț ajustat (EUR)		13.894,7	13.894,7	14.188,3
Tipul apartamentului	Decomandat	Decomandat	Decomandat	Decomandat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR)		13.894,7	13.894,7	14.188,3
Data P.I.F.	Inainte de 1990	Inainte de 1990	Inainte de 1990	Inainte de 1990
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR)		13.894,7	13.894,7	14.188,3
Suprafata utila (fara balcon)	11,29	12,0	12	12
Diferenta de suprafata		-0,71	-0,71	-0,71
Ajustare (%)		-6%	-6%	-6%
Ajustare (EUR)		-798,2	-798,2	-815,0
Preț ajustat (EUR)		13.096,5	13.096,5	13.373,2
Finisaje	Medii	Medii	Medii	Medii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR)		13.096,5	13.096,5	13.373,2
Centrala termica	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR)		13.096,54	13.096,54	13.373,23
Loc de parcare	Parcare publica	Parcare publica	Parcare publica	Parcare publica
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR)		13.096,54	13.096,54	13.373,23
Mobilat	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR)		13.096,54	13.096,54	13.373,23
ajustare totală netă (EUR/mp)		106,5	106,5	98,2
ajustare totală netă (%)		0,75%	0,75%	0,68%
ajustare totală brută (EUR/mp)		1.202,86	1.202,86	1.228,27
ajustare totală brută (%)		0,08	0,08	0,08
Proprietatea comparabila 3 a inregistrat cea mai mica ajustare bruta (EUR)				
Curs BNR valabil la data de 01.09.2026	5,2586 lei/euro			
VALOARE DE PIATA	13.373 euro			
	70.324 lei			
VALOARE DE PIATA UNITARA	1.185 euro/mp Su			
	6.229 lei/mp Su			

EXPLICATII AJUSTARI				
Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustarilor a fost analizata pe grupe de date.				
Tipul tranzactiei				
In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranzactionare variaza pe piata locala in intervalul -5-10%, in functie de amplasament, suprafata, localizare, cale acces, topografie, vecinatati si utilizari permise conform PUG, PUZ sau PUD, si MCL.				
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
	ajustare negativa -5%	ajustare negativa -5%	ajustare negativa -5%	
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.				
Drepturi de proprietate transmise				
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin				
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
	similar	similar	similar	
	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	
Nu au fost necesare ajustari				
Restricții de utilizare				
Se considera ca la data evaluarii, conform ipotezelor de lucru, nu exista restrictii de utilizare - nu sunt necesare ajustari.				
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
	similar	similar	similar	
	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	
Nu au fost necesare ajustari				
Condiții de finanțare				
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.				
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
	similar	similar	similar	
	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	
Nu au fost necesare ajustari				
Condiții de vanzare				
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de vanzare pentru comparabile sunt aceleasi ca si pentru subiectul evaluat - nu sunt necesare ajustari.				
Ajustari	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
	similar	similar	similar	
	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	
Nu au fost necesare ajustari				
Condiții de piata				
Condițiile de piata indica diferentele intre preturile afisate la anumite date in anunturile de vanzare si data evaluarii, ajustarile au fost estimate procentual in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in timp dintre ofertele prezentate.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar	
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	
Nu au fost necesare ajustari				
Cheltuieli imediate dupa cumparare				
Cheltuielile imediate dupa cumparare sunt acele costuri urgente si necesar efectuate pentru utilizarea imediata a proprietatii				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar	
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	
Nu au fost necesare ajustari				
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare				
In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 10% in cadrul aceleiasi cartier sau mai mari , pentru comparabilele amplasate in zone mai indepartate fata de subiect				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar	
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare				
Etaaj				
In functie de nivelul/etajul la care se afla apartamentul, se fac ajustari in functie de avantajul/dezavantajul care il are apartamentul subiect fata de comparabile				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	mai slab	mai slab	mai slab	
Procent ajustare aplicat	ajustare pozitiva 3%	ajustare pozitiva 3%	ajustare pozitiva 3%	
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantajele /dezavantajele ce reies				
Tipul apartamentului				
In cazul apartamentelor decomandate numarul cumparatorilor este mai mare fata de cele semidecomandate datorita ca pot fi valorificate mai usor iar finalizarea tranzactiei dureaza mai putin.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	similara	similara	similara	
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	
Nu au fost necesare ajustari				
Data P.I.F.				
In functie de vechimea apartamentelor, apartamentele mai noi sunt mai vandabile fata de cele vechi, datorita faptului ca structura de rezistenta este proiectata pe un grad de seismicitate mai mare, iar instalatiile sunt recent executate, avand un grad de uzura mai mic				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	similara	similara	similara	
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	
Nu au fost necesare ajustari				
Suprafata balcon/terasa				
Diferentele privind suprafata balcoanelor/teraselor sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu balcoane/terase mai mari sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	similara	similara	similara	
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinind cont de diferenta de suprafata si pretul mediu de 500 euro/mp, existent pe piata				
Suprafata utila (fara balcon)				
Ajustarea pe suprafata a fost aplicata pentru a reflecta tendinta de reducere/crestere de pret pentru suprafetele mai mici/mari, cantificata relativ la diferenta de suprafata existenta intre imobilul evaluat si comparabilele utilizate				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	superioare	superioare	superioare	
Procent ajustare aplicat	ajustare negativa -6%	ajustare negativa -6%	ajustare negativa -6%	
Ajustarile au fost facute in functie de diferentele de suprafata existente intre proprietatea subiect si comparabile				
Finisaje				
Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru apartamentele cu finisaje noi si superioare				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	similara	similara	similara	
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	
Nu au fost necesare ajustari				
Centrala termica				
Apartamentele dotate cu sistem de incalzire independent, Centrala termica, sistem electric etc, sunt mai vandabile decat cele racordate la sistemul public de incalzire, termoficare				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar	
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	
Nu au fost necesare ajustari				
Loc de parcare				
Datorita grizei locurilor de parcare, apartamentele cu locuri de parcare individuale sunt mai scumpe decat cele care nu au				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar	
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	
Nu au fost necesare ajustari				
Mobilat				
Apartamentele mobilate complet sunt mai vandabile datorita faptului acestea pot fi ocupate mai repede pentru confort propriu				
Comparabila vs Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Tip de ajustare aplicat	similar	similar	similar	
Procent ajustare aplicat	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	nu se ajusteaza 0%	
Nu au fost necesare ajustari				

ANEXA 2 Fotografii





ANEXA 3 Comparabile/oferte

COMPARABILA 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/camera-de-camin-12-mp-zona-valea-rosie-IDHMsk>

Camera de camin, 12 mp, zona Valea Rosie

14 200 € 1183,33 €/m²

Publicitate

 Calculează rata lunară

 Valea Rosie, Craiova, Dolj

Apartament de vânzare

Suprafață utilă:	12 m²
Numărul de camere:	1
Încălzire:	centrală pe gaz
Etaj:	3/4
Chirie:	fără informații
Stare:	de renovat
Tip proprietate:	locuință utilizată
Forma de proprietate:	drept de proprietate
Libér de la:	2026-07-21

Descriere

BLITZ vă propune spre vânzare o camera de camin cu o suprafață de 10,51 mp, situată în Valea Rosie lângă stadion, la etajul 3 din 4.

Locuința se prezintă exact ca în poze fiind situată într-un bloc care tocmai ce a intrat în reabilitare totală.

Dotată cu termopane, aer condiționat și centrală proprie electrică se vinde mobilată și utilată, fiind pregătită pentru a fi locuită imediat sau folosită ca investiție.

Poziționarea este bună cu numeroase magazine, piața, cu școli, parcuri, mijloace de transport în comun și alte puncte de interes.

Vă așteptăm la vizionare!

Cod ofertă / ID BLITZ: P176426

Mai puțin 

BLITZ Romania
BLITZ
0264 333 777

Nume*

Nume

E-mail*

Email

Număr de telefon*

+40

Număr de telefon

Mesajul tău*

Aș vrea să aflu mai multe despre acest apartament care este de vânzare. Aștept cu nerăbdare să primesc un răspuns.

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.
Administratorul site-ului este S.C. DLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Selecționați valoarea
împrumutului

Perioada de rambursare 120 Luni

În câți ani doriți să
rambursati împrumutul?

Cere o ofertă

Publicitate:

COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/camera-de-camin-12-mp-zona-valea-rosie-IDHMsi>

Camera de camin, 12 mp, zona Valea Rosie

14 200 € 1183,33 €/m²

Publicitate

 [Calculează rata lunară](#)
 Valea Rosie, Cralova, Dolj

Apartament de vânzare

Suprafață utilă:	12 m²
Numărul de camere:	1
Încalzire:	centralizată
Etaj:	4/4
Chirie:	fără informații
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuință utilizată
Forma de proprietate:	drept de proprietate
Libertate la:	2025-07-21

Descriere

BLITZ vă propune spre vânzare o camera de camin cu o suprafață de 11,51 mp, situată în Valea Rosie lângă stadion, la etajul 4 din 4.

Locuința se prezintă exact ca în poze. Dotată cu termopane se vinde mobilată și utilată, fiind pregătită pentru a fi locuită imediat sau folosită ca investiție. Poziționarea este bună cu numeroase magazine, piață, cu școli, parcuri, mijloace de transport în comun.

Vă așteptăm la vizionare!

Cod ofertă / ID BLITZ: P176427

Mai puțin 

ID: 10434370

 Raportează 

ID intern: P176427

 Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Amplificarea vizibilității și nu necesită niciun cost!

[Vreau notificări despre anunțuri similare](#)



BLITZ Romania

BLITZ

☎ 0264 333 777

Nume*

Nume

E-mail*

Email

Număr de telefon*

+40

Număr de telefon

Mesajul tău*

Mă interesează acest apartament de vânzare și mi-ar plăcea să primesc mai multe detalii. Aștept răspunsul dumneavoastră.

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai.mai@olx.ro

Trimite mesajul

Se vor folosi datele personale pentru a realiza statistici agregate de utilizare a serviciilor noastre.

Publicitate 
 **Calculator de împrumut**


Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietății

14200

€

Selecționați valoarea împrumutului

Perioada de rambursare

120

Luni

În câți ani doriți să rambursati împrumutul?



Cere o ofertă

COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/camera-de-camin-valea-rosie-IDHAus>

Camera de cămin Valea Rosie

14 500 € 1208,33 €/m²

Prestator:

 **Calculați rata lunară**
 Valea Rosie, Craiova, Dolj

Apartament de vânzare

Suprafață utilă:	12 m²
Numărul de camere:	1
Încălzire:	centralizată
Etaj:	3/4
Chirie:	fără informații
Stare:	de renovat
Tip proprietate:	locuință utilizată
Forma de proprietate:	drept de proprietate
Liber de la:	2026-07-24

Descriere

Blitz vă oferă ocazie de a achiziționa o camera de cămin în Valea Rosie, zonă stadionului, situată la etajul 3 din 4, într-un imobil cu acces facil către toate zonele importante ale orașului. Locuința are o suprafață totală de 13,61 mp. Este ideală atât pentru locuit, cât și ca investiție, având un potențial bun de închiriere, datorită poziționării. Imobilul este amplasat într-o zonă bine conectată, cu acces rapid la mijloace de transport, magazine, școli și alte puncte de interes urban. O oportunitate bună pentru cei care caută o locuință la un preț accesibil, ce poate fi personalizată complet. Pentru orice fel de informație sau pentru o vizionare va aștept să mă contactați.

Cod ofertă / ID BLITZ: PT74742

Mai puțin 

ID: 10388376

Raportează 

ID Intern: PT74742

 **Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?**

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre anunțuri similare



BLITZ Romania

BLITZ

☎ 0264 333 777

Nume*

Nume

E-mail*

Email

Număr de telefon*

+40

Număr de telefon

Mesajul tău*

Pot obține mai multe detalii despre acest apartament de vânzare? Mă interesează.

Autonul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.
Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) **mai mult**

Trimite mesajul

Publicitate: 
 **Calculator de împrumut**


Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea

proprietatii

14500

€

 Selectați valoarea
împrumutului

Perioada de rambursare

120

Luni

 În câți ani doriți să
rambursati împrumutul?

Cere o ofertă

ANEXA 4 Documente

- Nota de Comandă nr. 297619 din 01.09.2026;
- Cerere cumpărare apartament nr. 430203 din 22.12.2025;
- Copie C.I. cumpărător;
- Sentință publică di data de 01.04.2026;
- H.C.L. nr. 522 din 31.10.2007;
- Act adițional nr. 1 La Contractul nr. 187333/29.05.2023;
- Act adițional nr. 2 La Contractul nr. 187333/29.05.2023;
- Act adițional nr.3 La Contractul nr. 187333/29.05.2023



Direcția Patrimoniu

Nr.297619/ 09.2026

Notă Comandă

Având în vedere faptul că, prin HCL nr.377/2026 :

Art.1. Se ia act de Sentința Civilă nr.3479/01.04.2026 pronunțată de Judecătoria Craiova în dosarul nr. 25383/215/2023, rămasă definitivă prin neapelare, la data de 09.06.2026, prin care obligă Municipiul Craiova, prin Primar, să încheie contractul de vânzare-cumpărare cu Semenescu Roberta Aurelia, pentru locuința situată în municipiul Craiova, str.22 Decembrie 1989, nr.18, sc.1, ap.16.

Art.2. Se aprobă vânzarea, către Semenescu Roberta Aurelia, a locuinței identificate la art.1.

Art.3. Prețul de vânzare al locuinței identificate la art.1 va fi stabilit în baza unui raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Acordul Cadru nr.286615/2026 ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini, propunerea tehnică, obligațiile asumate în contract, este necesară evaluarea imobilului identificat la art.1 din HCL 377/2026.

Mulțumim pentru colaborare!

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

Lista de difuzare a documentului:

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

J. G. G. G.
18.06.2026

Doamna D. D.
Doamna Primar,



NR: 217696
DATA: 18/06/2026
COD: D7CE6
PRIMARIA MUN. CRAIOVA

PATRIMONIU

Subsemnata, Semenescu Roberta Aurelia, cu domiciliul in

, va rog sa aprobat cererea de vanzare a bunului conform sentintei civile cu nr. 34 din data 01.04.2026.

Data

18.06.2026

Semnatura

TEL:

Doamnei Primar a Mun. Craiova.

18.06.2026

DOSAR NR. 25383/215/2023

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA CRAIOVA - SECȚIA I CIVILĂ
SENTINȚA CIVILĂ NR. 3479
ȘEDINȚA PUBLICĂ DIN DATA DE: 01.04.2026
INSTANȚA CONSTITUITĂ DIN:
PREȘEDINTE: JUDECĂTOR DALIANA-NICULINA LUPOU
GREFIER: ALEXANDRA-ELENA MIHAI



Pe rol se află soluționarea cauzei civile având ca obiect „*obligatie de a face*”, privind pe reclamanta **SEMENESCU ROBERTA AURELIA**, în contradictoriu cu pârâtul **U.A.T. MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR**.

Dezbaterile asupra fondului cauzei au avut loc în ședința publică din data de 11.02.2026, fiind consemnate în cuprinsul încheierii de ședință de la acea dată când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea pentru data de 25.02.2026, 11.03.2026, la 18.03.2026, 01.04.2026, când a dispus următoarele:

INSTANȚA

Deliberând asupra cauzei civile de față, constată următoarele:

Prin **cererea de chemare în judecată** înregistrată la data de 19.09.2023, pe rolul Judecătoriei Craiova, sub numărul 25383/215/2023, reclamanta Semenescu Roberta Aurelia, în contradictoriu cu pârâtul U.A.T. Municipiul Craiova prin Primar, a solicitat instanței ca prin hotărâre pe care o va pronunța să dispună: obligarea pârâtei la încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la spațiul cu destinația de locuință (apartamentul 16) în suprafață utilă de 11.29 mp situat la adresa din Craiova, str. 22 Decembrie 1989, nr. 18, bl. 8, sc. 1, jud. Dolj.

În motivare, reclamanta a arătat că încă din anul 1996 reclamanta a locuit la adresa din Craiova, str. 22 Decembrie 1989, nr. 18, bl. 8, sc. 1, ap. 16, jud. Dolj împreună cu cei doi copii ai săi, Semenescu Janina Mihaela și Semenescu Alex Cristian, iar în prezent reclamanta locuiește la aceeași adresă însă doar împreună cu fiul său, Semenescu Alex Cristian, întrucât fiica sa și-a întemeiat propria familie și, ca atare, locuiește la o altă adresă.

A arătat reclamanta că de-a lungul timpului, între reclamantă și pârâtă au fost încheiate mai multe contracte de închiriere cu privire la spațiul cu destinația de locuință (ap. 16) în suprafață utilă de 11.29 mp situat la adresa anterior indicată, ulterior aceste contracte fiind prelungite, ultimul contract de acest gen fiind înregistrat sub nr. 187333 din data de 29/05/2023.

A învederat reclamanta că în Anexa 1 la contract (Fișa suprafeței locative închiriate) este indicat titularul contractului și membrii de familie care locuiesc împreună cu acesta. Reclamanta dorește să dobândească în proprietate spațiul cu destinația de locuință în discuție (apartamentul 16), aspect pe care l-a adus la cunoștința pârâtei în repetate rânduri. De altfel, toți ceilalți proprietari de locuințe private, cum este și cazul reclamantei, le-au cumpărat, reclamanta fiind singura care, la acest moment, mai are calitatea de locatară (chiriașă). Acest apartament are caracter de locuință privată, iar nu socială, și nu face parte din domeniul public al administrației locale.

A mai învederat reclamanta că în acest sens relevante sunt prevederile art. 1 alin. (1) din Legea nr. 85/1992 în conformitate cu care „*locuințele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plata integrală sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și ale prezentei legi*”.

S-a mai arătat că, în același timp, art. 1 din Decretul-lege nr. 61/1990 prevede că „întreprinderile pentru vânzarea locuințelor și oficiile specializate pot vinde către populație locuințele construite din fondurile statului, în condițiile prezentului decret-lege”, iar art. 5 alin. (2) din același act normativ statuează că „locuințele ocupate de chiriași se pot vinde numai acestora, pe baza cererilor adresate direct unităților specializate în vânzarea locuințelor”.

Astfel, s-a apreciat că în atare situație, este evident că reclamanta este îndreptățită la cumpărarea imobilului menționat în cele de mai sus în condițiile Legii nr. 85/1992 având în vedere faptul că apartamentul cu privire la care reclamanta solicită încheierea contractului de vânzare-cumpărare poate fi vândut acesteia [locatarei (chiriașei)] în conformitate cu prevederile actului normativ anterior invocat. Prin art. 1 din Legea nr. 85/1992 s-a reglementat obligativitatea vânzării locuințelor construite din fondurile statului corelativ dreptului chiriei de a solicita cumpărarea acestora, reglementarea instituind, astfel, o limitare a principiului libertății de a contracta consacrat de art. 1169 CC.

S-a mai învederat că în același sens, în considerentele Deciziei nr. 05/21.01.2008, Înalta Curte de Casație și Justiție, Secțiile Unite, a statuat că „*obligația de a vinde intervine doar atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții: locuințele să fie construite din fondurile unităților economice sau bugetare, solicitantul să fie titular al contractului de închiriere, putând fi sau nu angajat al unității proprietare, iar locuințele să nu facă parte din categoria celor de intervenție, în sensul dispozițiilor art. 7 din Legea nr. 85/1992*”.

În drept, reclamanta a invocat următoarele dispoziții legale: art. 194 Cod procedură civilă, art. 1516 și urm. Cod civil, art. 1528 Cod civil, Decretul-Lege nr. 61/1990, Legea nr. 85/1992, Legea nr. 114/1996 și art. 16 din Constituție.

În probațiune, reclamanta a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri.

Pârâta a formulat **întâmpinare la cererea de chemare în judecată**, solicitând respingerea cererii, precum și obligarea pârâtei la plata cheltuielilor de judecată.

A arătat pârâta că locuința în litigiu a fost repartizată numitei Semenescu Roberta-Aurelia, încheindu-se contract de închiriere între RAADPFL Craiova, în calitate de locator și Semenescu Roberta-Aurelia, în calitate de locatar, ce a avut ca obiect închirierea locuinței situată în Craiova, Str. 22 Decembrie 1989, nr. 18, bloc 8, sc.l, ap. 16, jud. Dolj.

S-a arătat că potrivit H.C.L. nr. 159/30.03.2023, s-a aprobat încetarea dreptului de administrare al Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, asupra unor spații cu destinația de locuință ce aparțin domeniului public respectiv domeniului privat al municipiului Craiova, inclusiv asupra locuinței situată în Str. 22 Decembrie 1989, nr. 18, bloc 8, sc.l, ap. 16 locuință deținută de reclamanta Semenescu Roberta-Aurelia.

Ulterior, la data de 29.05.2023 s-a încheiat contractul de închiriere nr. 187333/29.05.2023, între Municipiul Craiova, în calitate de locator și Semenescu Roberta-Aurelia, în calitate de locatar, ce a avut ca obiect închirierea locuinței situată în Craiova, Str. 22 Decembrie 1989, nr. 18, bloc 8, sc.l, ap. 16, jud. Dolj, pentru o perioadă de 1 an, cu începere de la 29.05.2023 până la 28.05.2024.

De asemenea, reclamanta a arătat că obligația civilă este un raport de drept, o legătură stabilită între cel puțin doi subiecți de drept, distincți, în virtutea căruia unul dintre subiecți datorează ceva concret celuilalt, iar din perspectiva activității pe care Municipiul Craiova trebuie să o desfășoare, obligație pe care reclamantii doresc să o instituie în sarcina pârâtei, se concretizează într-o prestație de a face ceva, respectiv de a dispune de bunul său în sensul vânzării unui bun către reclamant. Prin urmare, proprietatea este a Municipiului Craiova, iar dreptul de proprietate al acestuia scoate în evidență prerogativele pe care acesta le conferă titularului său, respectiv: posesia, folosința, dispoziția.

S-a mai învederat că potrivit art. 555 Cod civil, proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege, astfel că dreptul de proprietate este acel drept subiectiv care dă

expresie aproprierii unui bun, drept care permite titularului său, în speță, UAT a Municipiului Craiova, să posede, să folosească și să dispună de bunul său în putere proprie și în interes propriu, în cadrul și cu respectarea legislației existente.

A mai învederat pârâta că din definiția actului juridic-manifestarea de voință săvârșită cu intenția de a produce efecte juridice rezultă că voința juridică reprezintă un element fundamental al acestuia. Voința este așadar un fenomen complex din punct de vedere juridic, deoarece reunește în structura sa două elemente: consimțământul și cauza, iar Codul civil consacră două principii care stau la baza voinței juridice - principiul libertății actelor juridice, numit și principiul autonomiei de voință, respectiv principiul voinței reale, denumit și principiul voinței interne. Această libertate de fond a voinței contractuale este țărmuită doar de bunele moravuri și de ordinea publică. Voința psihologică este ingredientul de facto al voinței juridice, libertatea contractuală fiind consecința esențială a autonomiei de voință, iar voința reală (internă) este cea care dă naștere dreptului. Exteriorizarea voinței este o condiție firească a nașterii contractului. Atâta timp cât rămâne închisă în sine, voința nu poate să-și dezvăluie valențele generatoare de drept.

Astfel, s-a învederat că obligarea pârâtei Municipiul Craiova la dispunerea de bunul ce face obiectul prezentei cauze, în sensul încheierii unui eventual contract de vânzare-cumpărare, încalcă principiul libertății contractuale, produs al autonomiei de voință, care își găsește valoare și care nu poate fi cenzurat de reclamanti, prin investirea instanței cu pronunțarea unei astfel de hotărâri.

În cauza dedusă judecății își găsește aplicabilitate principiul libertății contractuale, unul din efectele juridice ale autonomiei de voință fiind tocmai recunoașterea libertății contractuale.

A mai învederat pârâta că Municipiul Craiova are dreptul de a dispune liber de dreptul său de proprietate și acestuia, în calitate de proprietar, trebuie să îi fie recunoscută și neîngrădită libertatea contractuală.

Totodată, pârâta a arătat că în condițiile unui fond redus de locuințe la dispoziția autorităților locale, aflat doar în faza de exploatare și ținând cont de numărul foarte mare de cereri aflate în evidență, soluționarea problemelor de această natură pe raza Municipiului Craiova, presupune repartizarea doar a unora nu este oportună, astfel că, până la identificarea altor posibilități de majorare a actualului fond de locuințe, autoritatea locală nu a avizat favorabil cererile privind cumpărarea locuințelor deținute în proprietate privată de către actualii chiriași.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 205 Cod procedură civilă.

În probațiune, s-a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri.

La termenul de judecată din data de 01.10.2024 instanța a încuviințat pentru părți proba cu înscrisuri.

Analizând ansamblul materialului probator administrat în cauză, expune următoarele considerente:

În fapt, instanța reține că reclamanta este titularul Contractului de închiriere pentru suprafețe cu destinație de locuință nr. 187333 din data de 29.05.2023 (f. 8-12), astfel cum a fost modificat prin actul adițional nr. 1 (f. 77) și actul adițional nr. 2 (f. 78), având ca obiect apartamentul situat în Craiova, str. 22 Decembrie 1989, nr. 18, bl. 8, sc. 1, ap. 16, Județul Dolj.

În drept, instanța reține că, potrivit art. 1 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat republicată, locuințele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plata integrală sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și ale prezentei legi, iar conform art. 7, *locuințele construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, până la data intrării în vigoare a prezentei legi, altele decât locuințele de intervenție, vor fi vândute titularilor contractelor de*

închiriere, la cererea acestora, cu plata integrala sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 și ale prezentei legi.

Prin Decizia nr. 378/2005 a Curții Constituționale s-a reamintit că art. 7 consacră o normă de justiție socială, întrucât dau posibilitatea chiriașilor să cumpere locuințele la construirea cărora au contribuit direct sau indirect în vechiul sistem statal-juridic. De asemenea, s-a apreciat că obligația de vânzare către chiriași, prevăzută de dispozițiile Legii nr. 85/1992, este o obligație în rem, instituită în considerarea obiectului (locuința construită din fondurile unității economice sau bugetare), iar nu o obligație în personam, reglementată în considerarea subiectului.

Rezultă așadar că obligația de vânzare către chiriaș a locuințelor construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat instituită prin Legea 85/1992 constituie o măsură socială adoptată în favoarea chiriașilor.

Rațiunea instituirii unei astfel de obligații a constituit-o proveniența fondurilor din care s-au construit locuințele, precum și necesitatea adoptării unor măsuri sociale.

Astfel, refuzul pârâtei de a vinde locuințe construite din fondurile unității economice sau bugetare de stat, la solicitarea reclamantului, titular a unui contract de închiriere, nu respectă dispozițiile legale mai sus-amintite.

Instanța reține că în susținerea respingerii cererii de chemare în judecată pârâta a invocat, în esență, două argumente, respectiv încălcarea principiului libertății contractuale și existența unui fond redus de locuințe la dispoziția autorităților locale, niciunul dintre acestea neputând fi primite.

În ceea ce privește apărarea pârâtei conform căreia vânzarea ar putea avea loc doar prin exprimarea acordului de voință al părților, instanța reține că aceste chestiuni au fost tranșate la nivelul ÎCCJ și al Curții Constituționale prin decizii cu caracter general obligatoriu.

Astfel, prin Decizia nr. 5 din 21 ianuarie 2008 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție – Secțiunile Unite în soluționarea recursului în interesul legii, s-a reținut că într-adevăr prin reglementarea obligativității vânzării ce intră sub incidența Legii nr. 85/1992, republicată, se instituie o limitare a principiului autonomiei de voință a părților, însă, în ceea ce privește limitarea acestui principiu, respectiv al autonomiei de voință și al prerogativei dispoziției juridice asupra bunurilor aflate în proprietate, prin jurisprudența sa constantă, Curtea Constituțională a statuat că dispozițiile art. 7 alin. 1, 4 și 5 din Legea nr. 85/1992, republicată, „nu prevăd o expropriere și nicio naționalizare sau orice altă măsură de trecere silită a locuințelor în proprietatea publică a statului” (Decizia Curții Constituționale nr. 814 din 21 iulie 2008). Textele de lege menționate nu instituie o confiscare, ci o transmitere în proprietatea deținătorilor de locuințe (fostii chiriași ai acestora) a locuințelor și terenurilor aferente acestora dobândite prin cumpărare de la unitățile economice sau bugetare de stat, nefiind încălcate dispozițiile art. 44 alin. (8) din Constituție.

Prin deciziile de respingere a excepțiilor de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 7 din Legea nr. 85/1992, instanța constituțională a reținut că acest text de lege consacră o normă de justiție socială, întrucât dă posibilitatea chiriașilor să cumpere locuințele la construirea cărora au contribuit direct sau indirect în vechiul sistem statal-juridic. Curtea Constituțională a mai reținut că, deși în proprietatea societăților comerciale sau a regiilor autonome au intrat și locuințele construite din fondurile proprii, legiferarea, ulterior adoptării Constituției, a posibilității ca fiecare chiriaș al unei asemenea locuințe să devină proprietar nu poate fi primită decât ca o limitare legală a dreptului de proprietate al persoanelor juridice respective. Nu a fost reținută nici contrarietatea textului de lege prevăzut la art. 7 din Legea nr. 85/1992, republicată – cu dispozițiile art. 45 din Constituție, deoarece, textul Legii nr. 85/1992, republicată, dă posibilitatea chiriașilor să cumpere locuințele la construirea cărora au contribuit direct sau indirect în vechiul sistem, acest fapt neechivalând cu o restrângere a liberei inițiative.

În consecință, prin obligarea părții la încheierea actului de vânzare nu se aduce atingere patrimoniul acesteia, întrucât, ca efect al subrogației reale cu titlu particular, dreptul de proprietate asupra locuinței va fi înlocuit cu prețul plătit de chiriașul cumpărător.

Instanța apreciază că nu poate fi primit nici argumentul invocat de pârâtă privind existența unui fond redus de locuințe la dispoziția autorităților locale, acesta neconstituind un temei pentru respingerea cererii de chemare în judecată.

Mai reține instanța că prin Decizia nr. 5/2008 privind examinarea unui recurs în interesul legii Înalta Curte de Casație și Justiție a stabilit că dispozițiile Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, sunt aplicabile și în cazul contractelor de închiriere încheiate după data intrării în vigoare a acestui act normativ. În motivarea acestei decizii s-au învederat următoarele: *„Obligația de a vinde intervine doar atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții: locuințele să fie construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat până la intrarea în vigoare a legii, solicitantul să fie titular al contractului de închiriere, putând fi sau nu angajat al unității proprietare, iar locuințele să nu facă parte din categoria celor de intervenție, în sensul dispozițiilor art.7 alin.7 din Legea nr. 85/1992. Totodată, este de observat că legea nu condiționează obligativitatea vânzării de existența unui contract de închiriere valabil încheiat la data intrării sale în vigoare, de acest moment fiind condiționată doar situația locuințelor, care, potrivit dispozițiilor art.7 alin.1 din lege, au fost "construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, până la data intrării în vigoare a prezentei legi". (...) În cazul în care legiuitorul ar fi dorit ca de dispozițiile acestei legi să beneficieze doar o anumită categorie de chiriași, respectiv cei care aveau contract de închiriere valabil încheiat la data intrării în vigoare a actului normativ, excluzându-i deci pe chiriașii ulteriori, ar fi prevăzut în mod expres aceasta. (...) Așa fiind, față de scopul acestui act normativ, de principiile aplicării legii civile în timp, precum și de regulile de interpretare logică a normelor juridice, se impune ca, în lipsa unei prevederi legale exprese de interdicție, să beneficieze de dispozițiile Legii nr. 85/1992 toți titularii contractelor de închiriere a locuințelor, indiferent de momentul încheierii acestor contracte.”*

În cauză instanța reține că sunt îndeplinite condițiile legale, astfel cum au fost enumerate de instanța supremă în decizia redată anterior.

Referitor la condiția ca locuința să fie construită din fondurile unităților economice sau bugetare de stat până la intrarea în vigoare a legii, instanța reține că această condiție este îndeplinită, față de relațiile primite de la Primăria Municipiului Craiova (f. 57-58, 71), respectiv Consiliul Județean Dolj, Direcția Județeană de Servicii Publice și Utilități Dolj (f. 72-75).

De asemenea, instanța reține că este îndeplinită și condiția referitoare la faptul că reclamanta să fie titular al contractului de închiriere, față de aspectele precizate de instanță în analiza situației de fapt.

Totodată, instanța reține că imobilul în litigiu nu face parte din categoria celor de intervenție, în sensul dispozițiilor art.7 alin.7 din Legea nr. 85/1992, astfel cum rezultă din relațiile primite de la Primăria Municipiului Craiova (f. 71).

Cât privește determinarea modalității de plată, aceasta va fi lăsată pentru o etapă ulterioară, care se va realiza la valoarea stabilită prin expertiză, conform art. 7 alin. (4) și art. 16 din Legea nr. 85/1992, în coroborare cu Decretul-lege nr. 61/1990, având în vedere dispozițiile Legii nr. 85/1992, ale Decretul-lege nr. 61/1990, ținând cont că aceste aspecte nu sunt obligatoriu de stabilit la acest moment și ținând cont de petitul cererii de chemare în judecată.

Față de aceste considerente, instanța va admite cererea de chemare în judecată și va obliga pârâtă să încheie cu reclamanta contractul de vânzare cu privire la locuința situată în Craiova, str. 22 Decembrie 1989, nr. 18, bl. 8, sc. 1, ap. 16, Județul Dolj, lăsând determinarea modalității de plată pentru o etapă ulterioară, care se va realiza la valoarea

stabilită prin expertiză, conform art. 7 alin. (4) și art. 16 din Legea nr. 85/1992, în coroborare cu Decretul-lege nr. 61/1990.

În ceea ce privește **cheltuielile de judecată solicitate de pârâtă**, având în vedere soluția prefigurată de instanță, de admitere a cererii de chemare în judecată și ținând cont de prevederile art. 453 alin. (1) Cod procedură civilă și art. 452 Cod procedură civilă, instanța va respinge ca neîntemeiată, cererea pârâtei de obligare a reclamantei la plata cheltuielilor de judecată.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
DISPUNE:**

Admite cererea de chemare în judecată formulată de către **reclamanta SEMENESCU ROBERTA AURELIA**, având CNP _____ cu domiciliul în _____

Județul Dolj, în contradictoriu pârâta UAT
MUNICIPIUL CRAIOVA PRIN PRIMAR, cu sediul în Craiova, strada Târgului, nr. 26, Județul Dolj.

Obligă pârâta să încheie cu reclamanta contractul de vânzare cu privire la locuința situată în Craiova, str. 22 Decembrie 1989, nr. 18, bl. 8, sc. 1, ap. 16, Județul Dolj, lăsând determinarea modalității de plată pentru o etapă ulterioară, care se va realiza la valoarea stabilită prin expertiză, conform art. 7 alin. (4) și art. 16 din Legea nr. 85/1992, în coroborare cu Decretul-lege nr. 61/1990.

Respinge, ca neîntemeiată, cererea pârâtei de obligare a reclamantei la plata cheltuielilor de judecată.

Cu drept de apel în termen de 30 zile de la comunicare.

Cererea de apel se va depune la Judecătoria Craiova.

Pronunțată astăzi, 01.04.2026, prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței.

PREȘEDINTE,
Daliana-Niculina Lupou

GREFIER,
Alexandra-Elena Mihai

GREFA JUDECĂTORIEI CRAIOVA JUDEȚUL DOLJ

Prezenta copie fiind conformă cu originalul s.c. 3479/01.04.2026 stată în dosarul nr. 25383/215/2023 al Judecătoriei Craiova, rămasă definitivă prin neapelare la data de 09.06.2026, Se atestă de noi,

Grefier

Pătroi C-tin Mădălin



GUVERNUL ROMÂNIEI
INSTITUȚIA PREFECTULUI JUDEȚULUI DOLJ

Str. Unirii nr. 19, Craiova, 200585, Tel. 0251/414.424-5, 0251/416.703, Fax 0251/411.210

E-mail: office@prefecturadolj.ro Web: <http://www.prefecturadolj.ro>

Directia Verificarea Legalității Actelor, Informare și Relații Publice

Nr. 18149/_____ 2007

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Nr. 329936 C.I.C.
Ziua 13 Luna 11 An 2007
Anexe _____

REFERAT

În exercitarea atribuțiilor prevăzute de art. 24, alin.(1), lit. „f” din Legea nr. 340/2004, privind instituția prefectului, în urma verificării legalității următoarelor acte administrative comunicate de secretarul Municipiului Craiova, s-a constatat următoarele:

Nr. crt.	Emitent	Acte verificate	observații
1	Consiliul local al Municipiului Craiova	Hotărârea nr. 506 /2007 Hotărârile nr. 511-515/2007 Hotărârile nr. 517-519/2007 Hotărârile nr. 522-523/2007 Hotărârile nr. 525-536/2007 Hotărârile nr. 538-546/2007	Legală Legale Legale Legale Legale Legale



PREFECT,

SILVIU DUMITRU

Red. C.P.

Exp. 2

[Signature]

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 522

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 31.10.2007.

Având în vedere raportul nr.96175/2007 întocmit de Direcția Economico - Financiară și Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.457, 458, 460, 461, 462/2007;

În temeiul art. 10, art.36 alin.2 lit. c și art.45 alin. 3 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova la data de 30.09.2007, conform anexelor nr.1-7 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Economico - Financiară și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
Nicoleta MIULESCU

INVENTARUL

bunurilor care apartin domeniului privat al Municipiului Craiova aflate in administrarea RAADPFL

sectiunea A - bunuri imobile

Elemente de identificare			Valoare Inv.
(vecini N - S - V - E, suprafata mp.)			
Nr.	Denumirea bunului	Cod clasificatie	
1.			14.63
1	ADAPOST FIER BETON SI CARAMIDA 11	1.1.2.1	14.63
2	ADAPOST FIER BETON SI CARAMIDA 12	1.1.2.1	75.00
3	ADAPOST MINA INTRARE PARC	1.1.2.1	0.79
4	ADAPOST PLASA SARMA SI BETON 1	1.1.2.1	1.83
5	ADAPOST PLASA SARMA SI CARAMIDA 11	1.1.2.1	1.83
6	ADAPOST PLASA SARMA SI CARAMIDA 12	1.1.2.1	1.83
7	ADAPOST PLASA SARMA SI CARAMIDA 13	1.1.2.1	1.83
8	ADAPOST PLASA SARMA SI CARAMIDA 14	1.1.2.1	1.83
9	ADAPOST PLASA SARMA SI CARAMIDA 15	1.1.2.1	1.83
10	ADAPOST PLASA SARMA SI CARAMIDA 16	1.1.2.1	1.83
11	ADAPOST PLASA SARMA SI CARAMIDA 17	1.1.2.1	1.83
12	ADAPOST PLASA SARMA SI CARAMIDA 18	1.1.2.1	1.83
13	ADAPOST PLASA SARMA SI CARAMIDA 19	1.1.2.1	0.86
14	BIROU TAXARE BARCI	1.1.2.1	1.63
15	CONSTRUCTIE SOPRON HIPODROM	3.2.1	33.05
16	IMPREJMUIRE PARCUL ROMANESCU	2.2.9	20.58
		1.6.1	

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Cod clasificatie	Elemente de identificare (vecini N - S - V - E, suprafata mp.)	Valoare Inv.
102	LOCUINTA BLOC 58B1 CRAIOVITA NOUA	1.6.1.1		9.48
103	LOCUINTA BLOC 59 LAPUS-ARGES	1.6.1.1		33.75
104	LOCUINTA BLOC 6 BR.NOVAC	1.6.1.1		12.50
105	LOCUINTA BLOC 6 NOU V.ROSIE	1.6.1		13.89
106	LOCUINTA BLOC 6 VECHI V.ROSIE	1.6.1.1		217.58
107	LOCUINTA BLOC 62A CRAIOVITA NOUA	1.6.1.1		0.01
108	LOCUINTA BLOC 65A1 SC.2 AP.33 AL CASTANILOR	1.6.1.1		0.00
109	LOCUINTA BLOC 66 LAPUS-ARGES	1.6.1.1		26.94
110	LOCUINTA BLOC 71B CRAIOVITA NOUA	1.6.1.1		30.94
111	LOCUINTA BLOC 73 LAPUS-ARGES	1.6.1		0.01
112	LOCUINTA BLOC 8 V.ROSIE	1.6.1.1		137.55
113	LOCUINTA BLOC 83A2 CRAIOVITA NOUA	1.6.1		5.72
114	LOCUINTA BLOC 90B CRAIOVITA NOUA	1.6.1.1		17.90
115	LOCUINTA BLOC 91A2 CRAIOVITA NOUA	1.6.1.1		36.21
116	LOCUINTA BLOC 91A4 CRAIOVITA NOUA	1.6.1.1		0.01
117	LOCUINTA BLOC 98B CRAIOVITA NOUA	1.6.1		34.16
118	LOCUINTA BLOC 99A2 CRAIOVITA NOUA	1.6.1		29.77
119	LOCUINTA BLOC A1 N.TITULESCU	1.6.1.1		21.18
120	LOCUINTA BLOC A1 SC.1 AP64 - DESNATUI	1.6.1.1		32,219.96
121	LOCUINTA BLOC A11 BR.NOVAC	1.6.1.1		3.55
				9.35



Direcția Fond Locativ și Control Asociații de Proprietari
Serviciul Administrare Locuințe și Fond Locativ
Nr.217881/12.06.2024

*Act adițional nr. 1
la Contractul de Închiriere nr. 187333/29.05.2023*

a) **Municipiul Craiova**
cu sediul în Craiova, Str. Targului nr. 26, CIF 4417214, reprezentat prin Primar în baza art. 154 alin.(6) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, în calitate de locator, și

b) **SEMENESCU ROBERTA AURELIA**

cu domiciliul în

CNP

în calitate de locatar(chiriaș)

Art.1 Încetează tacita relocațiune ce a operat în perioada **29.05.2024 -11.06.2024**, în temeiul art. 1810 din Codul Civil.

Art.2. În temeiul art. 44 din Legea Locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, al Codului Civil și al cererii nr.193540/22.05.2024, se modifică art. 5 din Contractul de inchiriere nr. 187333/29.05.2023 în sensul prelungirii duratei de închiriere cu 1 an, de la data de **12.06.2024** până la **11.06.2025**.

Art.3 Prezentul act adițional s-a întocmit în două exemplare, din care unul se transmite chiriașului SEMENESCU ROBERTA AURELIA.

LOCATOR,
MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMAR,
Lia-Olguta Vasilescu

LOCATAR,
SEMENESCU ROBERTA AURELIA

MUNICIPIUL CRAIOVA
Viză Control Financiar Preventiv, VIZAT
Insp. Roxana Isabella Mihăilă, control financiar preventiv propriu
Data 8.6.0/14.05.2024 Nr. Sigilă 09

DIRECTOR EX. D.F.L.C.A.P.
Adriana Cimpeanu

ȘEF SERVICIU,
Doina Miliana Pîrvu

Întocmit,
Insp. Rădulescu Marinela

Avizat pentru legalitate,
cons. jur. Ana-Maria Mihaie

Datele dumneavoastră personale sunt prelucrate de Primăria municipiului Craiova, conform prevederilor Regulamentului (UE)216/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale



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



ISO 9001 Certificat nr. 845C

Directia Fond Locativ si Control Asociații de Proprietari
Serviciul Administrare Locuințe și Fond Locativ
Nr.134445/06.05.2025

Act adițional nr.2
la Contractul de Închiriere nr.187333/29.05.2023

a) Municipiul Craiova
cu sediul în Craiova, str. A.I.Cuza, nr.7, CIF 4417214, reprezentat prin Primar în baza art. 154 alin.(6)
din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, în calitate de locator, și

b) SEMENESCU ROBERTA AURELIA
cu domiciliul în Craiova,
calitate de locatar (chiriaș).

Art.1 În temeiul art.44 din Legea Locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, al Codului Civil și al cererii nr.134445/28.04.2025, se modifică art.7 din Contractul de închiriere nr.187333/29.05.2023 în sensul prelungirii duratei de închiriere cu 1 an, de la data de 12.06.2025 la data de 11.06.2026.

Art.2. Se modifică art.8 „Obligațiile locatarului” lit.b din contractul de închiriere nr.187333/29.05.2023 și va avea următorul conținut:

b) „Să achite la scadență cotele de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari/chiriași inclusiv taxa specială de salubritate stabilită prin hotărâre a Consiliului Local privind taxele și impozitele în Municipiul Craiova.”

Art.3. Prezentul act adițional s-a întocmit în două exemplare, din care unul se transmite chiriașului SEMENESCU ROBERTA AURELIA.

LOCATOR,
MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMAR,
Lia-Olguța Vasilescu

LOCATAR,
SEMENESCU ROBERTA AURELIA

prin mandatar
Semeneșcu Janina Mihaela

Viză Control Financiar Preventiv,
Insp. Mihaela Roxana Isabella

MUNICIPIUL CRAIOVA
pt. control financiar preventiv propriu
Nr. Sigiliu 09
Data 24

DIRECTOR EX. D.F.L.C.A.P.

Adriana Cîmpeanu

Întocmit,
Cons. Fetoiu Camelia Elena

ŞEF SERVICIU,

Doina Miliana Pîrnu

Avizat pentru legalitate,
Cons. jur. Ana-Maria Mihaile



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



ISO 9001 Certificat nr. 8450
ISO 27001 Certificat nr. 05351

Directia Fond Locativ si Control Asociații de Proprietari
Compartimentul Administrare Locuințe și Fond Locativ
Nr.166315/15.05.2026

Act adițional nr.3
la Contractul de Închiriere nr.187333/29.05.2023

a) Municipiul Craiova
cu sediul în Craiova, str. A.I.Cuza, nr.7, CIF 4417214, reprezentat prin Primar în baza art. 154 alin.(6) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, în calitate de locator, și
b) SEMENESCU ROBERTA AURELIA, în calitate de locatar (chiriaș).
cu domiciliul în

Art.1. În temeiul art.44 din Legea Locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, al Codului Civil și al cererii nr.166315/12.05.2026, se modifică art.5 din Contractul de închiriere nr.187333/29.05.2023 în sensul prelungirii duratei de închiriere cu 1 an, de la data de 12.06.2026 la data de 11.06.2027.

Art.2. În temeiul art.4 din H.C.L. nr.29/2009, art. 57 alin.(2) și (3) din H.C.L. 109/2024, a cererii înregistrată la Primăria Municipiului Craiova sub nr.166315/12.05.2026, se modifică anexa nr.1, pct.b) Titularul contractului și membrii de familie care locuiesc împreună cu aceasta, după cum urmează:

Nr.crt	Numele și prenumele	Calitatea	CNP
1.	SEMENESCU ROBERTA AURELIA	TITULAR	

Art.3. Se modifică art.1 din Actul adițional nr.2 înregistrat la Primăria Municipiului Craiova sub nr.134445/06.05.2025, în sensul că se va menționa corect „art.5 din contractul de închiriere nr.187333/29.05.2023”, în loc de „art.7 din contractul de închiriere nr.187333/29.05.2023” cum greșit s-a menționat.

Art.4. Prezentul act adițional s-a întocmit în doua exemplare, din care unul se transmite chiriașului SEMENESCU ROBERTA AURELIE.

LOCATOR,
MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMAR,
Lia-Olguta Vasilescu

LOCATAR,
SEMENESCU ROBERTA AURELIA

Viză Control Financiar Preventiv,
Insp. Mihaela Roxana Isabella

VIZAT
pt. control financiar preventiv propriu
nr. Sigiliu 09

DIRECTOR EX. D.F.L.C.A.P.
Adriana Cimpeanu

Întocmit,
Cons. Fetoiu Camelia Elena

Avizat pentru legalitate,
Cons. jur. Ana-Maria Mihaiu

FO 18.02.02 ver.2

Datele dumneavoastră personale sunt prelucrate de Primăria municipiului Craiova conform prevederilor Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale.

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr. 306261/15.09.2026

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referat de aprobare nr.305369/2026
- Raportul nr. 305374/2026 al Direcției Patrimoniu,
- În conformitate cu prevederile art.108, art. 364 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ și în temeiul art. 129 alin 2 lit.c coroborat cu alin 6 lit. b din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 377/2026
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea și exercitarea profesiei de consilier juridic,

AVIZAM FAVORABIL

propunerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- aprobarea raportului de evaluare ce stabilește prețul de vânzare a locuinței situate în Municipiul Craiova, str. 22 Decembrie 1989, nr.18, sc.1, ap.16, cu suprafață utilă de 11,29 mp, în cuantum de 70.324 lei, echivalent a 13.373 euro, conform anexei la prezentul raport (valorile nu includ TVA).

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu

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

Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici

Îmi asum responsabilitatea privind legalitatea actului
administrativ
Semnatura: