

HOTĂRÂREA NR. ____
privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește
pretul de vânzare al apartamentului situat în municipiul Craiova, str. Calea
Severinului nr.14, bl. 311, sc.1, ap.25, conform Sentinței civile nr.
1624/28.11.2023 a Tribunalului Dolj, rămasă definitivă prin Decizia civilă
nr.128/2025 a Curții de Apel Craiova

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 26.06.2025;

Având în vedere referatul de aprobare nr.195535/2025, raportul nr.197112/2025 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.199120/2025 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea raportului de evaluare ce stabilește pretul de vânzare al apartamentului situat în municipiul Craiova, str. Calea Severinului nr.14, bl. 311, sc.1, ap.25, conform Sentinței civile nr. 1624/28.11.2023 a Tribunalului Dolj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr.128/2025 a Curții de Apel Craiova;

În conformitate cu prevederile art.1650 din Codul Civil;

Potrivit Sentinței civile nr. 1624/28.11.2023 a Tribunalului Dolj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr.128/2025 a Curții de Apel Craiova;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.6 lit.b, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă raportul de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de vânzare al apartamentului proprietate privată a municipiului Craiova, situat în str. Calea Severinului nr. 14, bloc 311, sc. 1, ap.25, în cuantum de 463.940 lei, echivalent a 92.253 euro, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Valorile prevăzute la alin.1 din prezenta hotărâre nu includ TVA.

Art.2. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul 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
pretul de vânzare al apartamentului situat în Craiova, str. Calea Severinului nr.14, bl. 311,sc.1,
ap.25, conform Sentinței civile nr. 1624/28.11.2023 a Tribunalului Dolj, rămasă definitivă prin
Decizia civilă nr.128/2025 a Curții de Apel Craiova

Având în vedere:

Decizia nr. 1624/2023 a Tribunalului Dolj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr.128/2025 a Curții de Apel Craiova care obligă UAT Municipiul Craiova să vândă numiților Drăghici Marius și Irina, în temeiul dispozițiilor Legii nr.85/1992, astfel cum a fost modificată prin Legea nr. 244/2011, cu plata prețului în rate, locuința deținută în baza contractului de închiriere nr. 869/18.09.20214.

În prezent, apartamentul este administrat de Municipiul Craiova, conform HCL nr. 159/2023.

Având în vedere Contractul de achiziție publică de servicii nr.84901/2021 în vigoare, pentru prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, autoritatea locală a solicitat prin nota de comandă nr.134451/2025 evaluarea pentru stabilirea valorii de piață, în vederea vânzării a apartamentului situat în Craiova, str. Calea Severinului nr.14, bloc 311, sc.1, ap.25.

Potrivit art.108 din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, 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.” De asemenea, potrivit art.363: Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, alin., 6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului și alin. 7) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.”

Urmare a celor menționate mai sus, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit c) și alin.6 lit. b) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, considerăm necesară și oportună inițierea, dezbaterea, analizarea și aprobarea unui proiect de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea valorii de piață, în vederea vânzării, a apartamentului situat în Craiova, str. Calea Severinului nr.14, bloc 311, sc.1, ap.25.

PRIMAR,
Lia-Olguța Vasilescu

ÎNTOCMIT,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian Ionuț Gâlea

*Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial*

Data: 06.2025

Semnătura:

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește prețul de vânzare al apartamentului situat în Craiova, str. Calea Severinului nr.14, bl. 311,sc.1, ap.25, conform Sentinței civile nr. 1624/28.11.2023 a Tribunalului Dolj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr.128/2025 a Curții de Apel Craiova

Prin referatul de aprobare al prezentului proiect de hotărâre, inițiat de Primarul Municipiului Craiova în conformitate cu prevederile Titlului I - Proprietatea publică art.554 alin.1 și art.871-873 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil și

în temeiul art.108, art.129 alin.2 lit.(c) și alin.6 lit.(b), din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, se propune de către Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu un proiect de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire a negocierii pentru vânzarea apartamentului situat în Craiova, str. Calea Severinului nr.14, bl. 311,sc.1, ap.25, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, conform HCL nr.522/2007, anexa nr.2 , poz.73.

Proiectul urmează a fi supus dezbaterii și aprobării în ședința Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Prin Sentința civilă nr. 1624/28.11.2023 a Tribunalului Dolj, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr.128/13.03.2025 a Curții de Apel Craiova, Curtea , în temeiul art. 480 alin.1 din Codul de procedură civilă, admite recursul declarat în cauză și casează, în parte , decizia civilă recurată în sensul că va înlătura dispozițiile „ pe o durată de 20 ani”, menținând restul dispozițiilor deciziei civile recurate, privind admiterea în parte acererii de chemare în judecată și obligării UAT Municipiul Craiova să vândă reclamanților Drăghici Marius și Drăghici Irina, în temeiul dispozițiilor Legii nr. 85/1992 astfel cum a fost modificată prin Legea nr.244/2011, cu plata prețului în rate, locuința deținută în baza contractului de închiriere nr.869/18.09.2014.

Astfel, potrivit art. 16 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, astfel cum a fost modificată prin Legea nr.244/2011, valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii.

Având în vedere Contractul de achiziție publică de servicii nr.84901/2021, în vigoare, pentru prestarea de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, autoritatea locală a solicitat prin nota de comandă nr. 134451/2025, evaluarea pentru stabilirea prețului de vânzare al apartamentului nr.25, situat în Craiova, Calea Severinului nr.14, bl. 311, sc.1, jud. Dolj. Raportul de evaluare este identificat în anexa la prezentul raport.

În cadrul raportului de evaluare, înregistrat la Primăria Municipiului Craiova sub numărul 198547/18.06.2025 s-a stabilit valoarea de piață, respectiv prețul de vânzare de 463.940 lei echivalent a 92.253 euro. Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR de 5,0290 lei pentru un euro, curs valutar din 17.06.2025, data efectivă la care a fost inspectat imobilul și făcută evaluarea.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor din România, ANEVAR ediția 2022, conform SEV 100- Cadru general, SEV 101-Termenii de referință ai evaluării, SEV 102-Implementare, SEV 103-Raportare, SEV 104-Tipuri ale valorii, SEV 230- Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 232, SEV 233, SEV 300, Ghidul metodologic de evaluare GME 500, GME 530, GME 630- Evaluarea bunurilor imobile și întrunește toate condițiile de formă și fond.

Față de cele prezentate, în conformitate cu referatul de aprobare nr.195535/2025, cu prevederile art.1650 din Codul Civil, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, propunem Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- aprobarea raportului de evaluare având ca obiect stabilirea prețului de vânzare al apartamentului proprietate privată a municipiului Craiova, situat în Craiova, str. Calea Severinului nr. 14, bloc 311, sc. 1, ap.25, jud. Dolj, în cuantum de 463.940 lei, echivalent a 92.253 euro, (valorile nu includ TVA), conform anexei la prezentul raport.

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

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

Data: 06.2025

Semnătura:

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

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

Data: 06.2025

Semnătura:

Întocmit,
Insp.Florentina Gavrilescu

Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial

Data: 06.2025

Semnătura:

ANEXA

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

Nr. raport	2025061701	din	17.06.2025
------------	------------	-----	------------

Nota de comandă	134451	din	16.06.2025
-----------------	--------	-----	------------

RAPORT DE EVALUARE

- PROPRIETATE IMOBILIARA -

C.I.C-9
198547
Luna 06 Anul 2025

Locuința - apartament cu 3 camere și dependințe, deținută de **DRĂGHICI MARIUS** și **DRĂGHICI IRINA**, în baza contractului de închiriere nr. 869/18.09.2014, situată în Craiova, str. Calea Severinului, nr. 14, bl. 311, sc. 1, et. 6, ap. 25, județul Dolj



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

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

DRĂGHICI MARIUS, DRĂGHICI IRINA

PROPRIETAR: MUNICIPIUL CRAIOVA

Evaluator membru corporatist ANEVAR
Autorizație ANEVAR nr. 10737

-2025-

SCRISOARE DE ÎNĂLȚARE

Către:

- MUNICIPIUL CRAIOVA

Având în vedere Nota de Comandă nr. 134451 din 16.06.2025, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în Nota de Comandă ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 17.06.2025.

Etapile parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

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

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

Prezentul raport de evaluare se referă la *locuința-apartament cu 3 camere și dependințe, deținută de DRĂGHICI MARIUS și DRĂGHICI IRINA, în baza contractului de închiriere nr. 869/18.09.2014, situată în Craiova, str. Calea Severinului, nr. 14, bl. 311, sc. 1, et. 6, ap. 25, 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:

Scopul evaluării este *estimarea valorii de piață a proprietății identificate, pentru vânzarea acesteia către numiții DRĂGHICI MARIUS și DRĂGHICI IRINA, în temeiul dispozițiilor Deciziei nr. 1624/2023 a Tribunalului Dolj, rămasă definitivă prin Decizia nr. 128/2025 a Curții de Apel Craiova, Legii nr. 85/1992, modificată prin Legea nr. 244/2011.*

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare.

Inspectia 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 cumpărării, obținută prin abordarea prin piață, este:

463.940 lei, echivalent a 92.253 euro

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	4
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	7
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	9
1.1. EVALUATOR	9
1.2. CLIENT	9
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	9
1.4. PROPRIETAR	9
1.5. COMANDĂ/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	9
1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII	9
1.7. SCOPUL EVALUĂRII	10
1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII	10
1.9. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	10
1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare	10
1.9.2. Documente de proprietate analizate	10
1.9.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în	11
1.9.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat	11
1.9.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare	11
1.10. SURSELE DE INFORMARE	11
1.10.1 Informații preluate din literatura de specialitate	11
1.10.2 Informații din piața imobiliară	12
1.10.3 Alte surse de informații verificate	12
1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	12
1.11.1 Ipoteze	12
1.11.2 Ipoteze speciale	13
1.12. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	13
1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	14
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE	15
2.1. DESCRIEREA proprietății IMOBILIARE EVALUATE	15
2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluată	15
2.1.2. Descrierea juridică	16
2.1.3. Sarcini	16
2.1.4. Descrierea proprietății	16
3 ANALIZA PIETEI IMBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	19
3.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	19
3.2. CONSIDERĂȚII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	19
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	20
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	21
3.5. CONSIDERATII GENERALE ASUPRA PIETEI LOCALE	21
4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ	22
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	22
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	23
4.2.1. Abordarea prin piață-metoda capitalizării directe	23
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	26
ANEXE	27

SINTEZA EVALUĂRII	
Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A. I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal 200585, Cod Fiscal 4417214
UTILIZATORI DESEMNAȚI	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A. I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal 200585, Cod Fiscal 4417214, și DRĂGHICI MARIUS, DRĂGHICI IRINA
Proprietar	MUNICIPIUL CRAIOVA
Comanda/contract	Nota de comandă nr. 134451 din data de 16.06.2025
Data raportului	17.06.2025
Data inspecției	Inspecția s-a realizat în data de 17.06.2025, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	17.06.2025
Curs BNR valabil la data evaluării, 17.06.2025	1 Euro = 5,0290 lei
Identificarea proprietății imobiliare supuse evaluării	Locuința-apartament cu 3 camere și dependințe, deținută de DRĂGHICI MARIUS și DRĂGHICI IRINA, în baza contractului de închiriere nr. 869/18.09.2014, situată în Craiova, str. Calea Severinului, nr. 14, bl. 311, sc. 1, et. 6, ap. 25, județul Dolj
Suprafete, nr. cadastral, carte funciară	Suprafața utilă = 65,39 mp, Suprafața balcoanelor = 18,74 mp Suprafața totală = 65,39 mp + 18,74 mp = 84,13 mp
Adresa proprietatii	Municipiul Craiova, str. Calea Severinului, nr. 14, bl. 311, sc. 1, et. 6, ap. 25, județul Dolj
Utilizare existentă	Imobilul este locuit de actualul proprietar
Scopul evaluării	Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății identificate, pentru vânzarea acestora către numiții DRĂGHICI MARIUS și DRĂGHICI IRINA, în temeiul dispozițiilor Deciziei nr. 1624/2023 a Tribunalului Dolj, rămasă definitivă prin Decizia nr. 128/2025 a Curții de Apel Craiova, Legii nr. 85/1992, modificată prin Legea nr. 244/2011

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

Tipul valorii estimate	Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului stabilită în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022. Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada aprilie-iunie 2025, 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, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare. Definiția valorii de piață, dată de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaționale de Evaluare 2013, este: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în părțile au acționat fiecare în cunoștiința de cauză, prudent și fără constrângere”. Estimarea valorii de piață a imobilului este detaliată în anexele prezentului raport
Observatii speciale	Suprafețele utilizate sunt luate din releveul atașat Raportului de Expertiză Tehnică. Decizia nr. 1624/2023 a Tribunalului Dolj, rămasă definitivă prin Decizia nr. 128/2025 a Curții de Apel Craiova, obligă UAT Municipiul Craiova să vândă numiților Grăghici Marius și Irina, în temeiul dispozițiilor Legii nr. 85/1992, modificată prin Legea 244/2011 a locuinței - apartament cu 3 camere și dependinte, deținută de DRĂGHICI MARIUS și DRĂGHICI IRINA, în baza contractului de închiriere nr. 869/18.09.2014, situată în Craiova, str. Calea Severinului, nr. 14, bl. 311, sc. 1, et. 6, ap. 25, județul Dolj
Abordari/Metode de evaluare utilizate	Abordarea prin piață 463.940 lei, echivalent a 92.253 euro
Valori rezultate	
BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A.. Administrator, Blănariu Mihail-Dumitru  Evaluatorul proprietății Evaluator autorizat Blănariu Mihail-Dumitru 	

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezența, în limita cunoștințelor 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 terțe părți implicate în cadrul activității de evaluare, de aceea noi am presupus ca informațiile prezentate nouă de către aceștia au fost de asemenea adevărate, corecte și complete; dacă astfel de informații se dovedesc altfel, evaluarea poate fi afectată;

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative descrise, completate cu notele din cadrul fișelor individuale, și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, 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 cunoștințele, informațiile necesare și experiența relevantă în practică specifică evaluării proprietății în cauza pentru a îndeplini misiunea în mod competent.

Prin semnarea prezentei declarații subscrisă 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 ed. 2022;
- 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 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,

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

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

- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat la cerere numai cu acordul scris prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării;
- 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,
Blănaru Mihail-Dumitru

Evaluatorul proprietății



Evaluador autorizat
Blănaru Mihail-Dumitru

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. EVALUATOR

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

1.2. CLIENT

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

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

DRĂGHICI MARIUS, DRĂGHICI IRINA

Alți utilizatori: Nu este cazul

1.4. PROPRIETAR

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

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

Comanda/contract : Nota de Comandă nr. 134451 din data de 16.06.2025

Data raportului: 17.06.2025 ;

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 17.06.2025, în prezența utilizatorului desemnat;

Data evaluării: 17.06.2025;

Curs BNR valabil la data de: 17.06.2025: 1 Euro = 5,0290 lei.

1.6. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII

Prezentul raport se referă la locuința - apartament cu 3 camere și dependințe, deținută de DRĂGHICI MARIUS și DRĂGHICI IRINA, în baza contractului de închiriere nr. 869/18.09.2014, situată în Craiova, str. Calea Severinului, nr. 14, bl. 311, sc. 1, et. 6, ap. 25, județul Dolj.

Adresa: Municipiul Craiova, str. Calea Severinului, nr. 14, bl. 311, sc. 1, et. 6, ap. 25, județul Dolj,

Utilizarea actuală: Imobilul este locuit de actualii chiriași

1.7. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății identificate, pentru vânzarea acestora către numiții DRĂGHICI MARIUS și DRĂGHICI IRINA, în temeiul dispozițiilor Deciziei nr. 1624/2023 a Tribunalului Dolj, rămasă definitivă prin Decizia nr. 128/2025 a Curții de Apel Craiova, Legii nr. 85/1992, modificată prin Legea nr. 244/2011.

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

1.8. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului stabilită în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022.

Previziunile și estimările conținute în raport sunt bazate pe datele culese de pe piață, existente în perioada septembrie – noiembrie 2022, 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, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2013, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare.

Definiția valorii de piață, dată de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în IVS- Cadrul general, care face obiectul Standardelor Internaționale de Evaluare 2013, este:

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

Pentru estimarea valorii de piață s-a utilizat abordarea prin piață-metoda capitalizării directe, recunoscută de Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2022.

Estimarea valorii de piață a imobilului este detaliată în anexele prezentului raport

1.9. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

1.9.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

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

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

1.9.2. Documente de proprietate analizate

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

- Nota de Comandă nr. 134451 din 16.06.2025;
- Hotărîrea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 382 din 29.08.2024;
- Decizia nr. 1624/2023 a Tribunalului Dolj;
- Decizia nr. 128/2025 a Curții de Apel Craiova;
- Raport de Expertiză Tehnică.

1.9.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate:

- *Standarde generale:* SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102, SEV 103 Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordări și metode de evaluare;
- *Standarde pentru active bunuri imobile:* SEV230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP), GEV630 Evaluarea bunurilor imobile;
- *Standarde pentru utilizări specifice:* SEV 400 Verificarea evaluării

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

– Nu este cazul.

1.9.5. 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 imobilului;
- Evaluatorul nu este responsabil de evenimente ce au survenit ulterior datei inspecției;
- Nu se cunosc alte vicii ascunse cu excepția celor menționate în mod expres în conținutul raportului de evaluare;

1.10. 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.

1.10.1. Informații preluate din literatura de specialitate

În conținutul evaluării au fost folosite informații preluate din, Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 diverse publicații. Titlurile și autorii acestora sunt prezentați în capitolul bibliografie.

1.10.2. Informații din piața imobiliară

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

- mediul online accesând site-urile www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.imradar24.ro, www.anuntul.ro, www.soria.ro, www.publi24.ro însă fără a se limita la acestea;
- discuții purtate cu brokeri/agenți imobiliari, 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.

1.10.3. 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 - **nu este cazul;**
- 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).

1.11. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1.11.1. Ipoteze

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;

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/siguranța-post-seism-a-clădirilor/programe-de-prevenire-a-riscului-seismic/-8247/-9738>;

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

- 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 factori de contaminare sau material periculos. 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 abordarea prin piață-metoda comparațiilor directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022 (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 folosit ca spațiu verde. În scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.
- Cu ocazia inspecției am identificat pe teren am identificat pe teren copaci, arbuști și vegetație.

1.11.2. Ipoteze speciale

Nu este cazul.

1.12. 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 3 "UTILIZATORI DESEMNAȚI") și în scopul precizat la punctul 7 al capitolului 1.

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

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

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

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

1.13. 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 2022. Nu au fost aduse modificări de formă și conținut

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru



Evaluatorul proprietății

Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



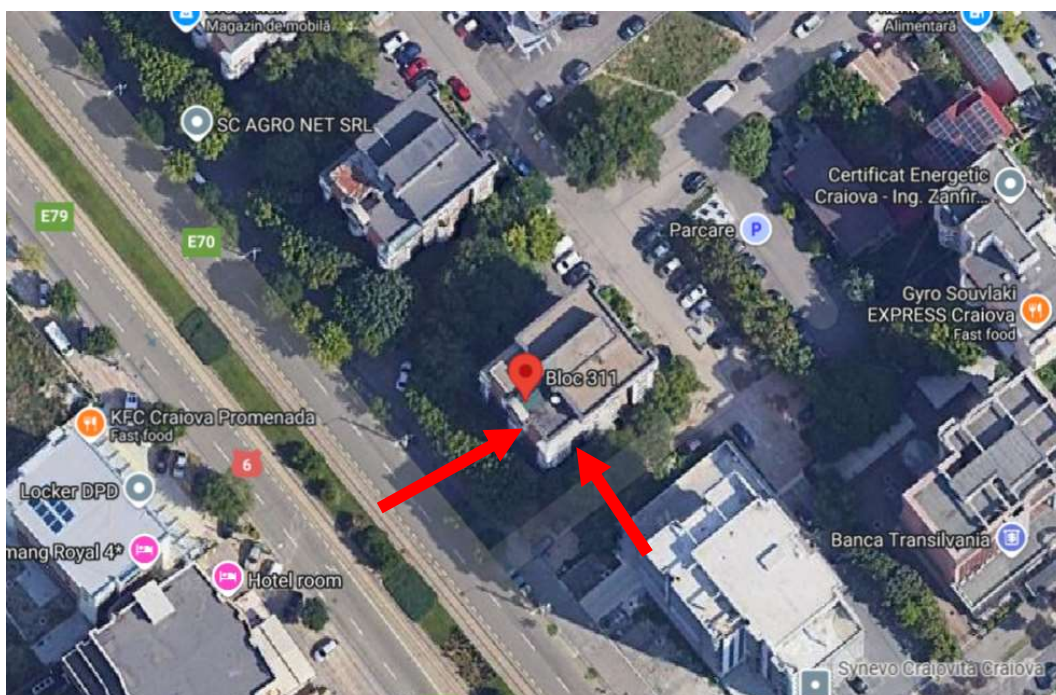
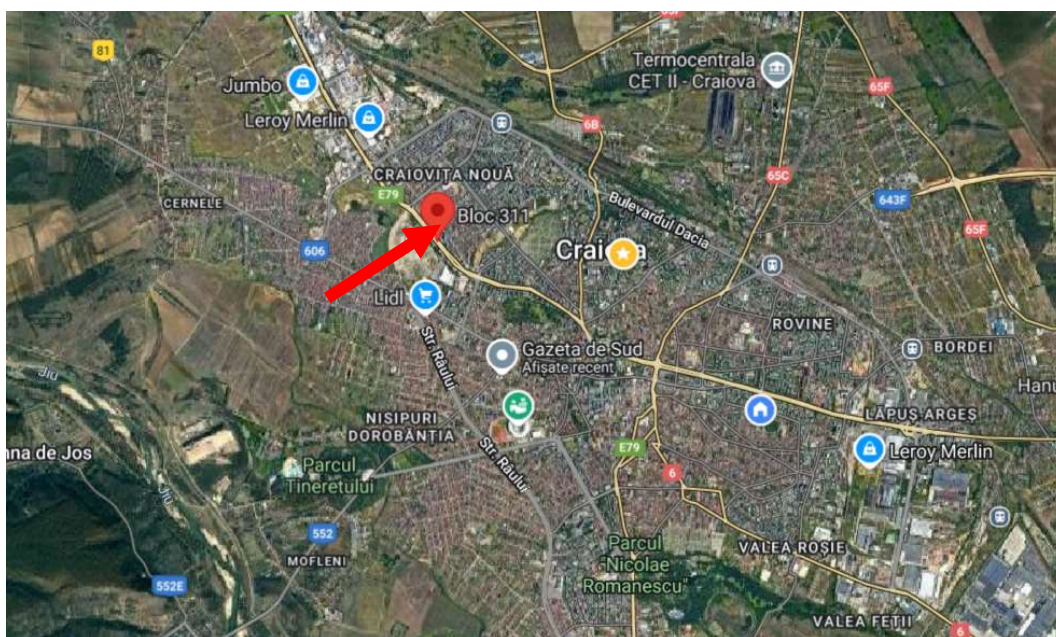
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluată

Prezentul raport de evaluare se refera la locuința-apartament cu 3 camere și dependințe, deținută de DRĂGHICI MARIUS și DRĂGHICI IRINA, în baza contractului de închiriere nr. 869/18.09.2014, situată în Craiova, str. Calea Severinului, nr. 14, bl. 311, sc. 1, et. 6, ap. 25, județul Dolj

Localizarea proprietății este prezentată mai jos, fiind realizată scriptic pe baza documentației primite.



2.1.2. Descrierea juridică

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

Imobilul este închiriat persoanelor fizice Drăghici conform Contractului de închiriere nr 869/18.09.2014.

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. Calea Severinului, nr. 14, bl. 311, sc. 1, et. 6, ap. 25, județul Dolj

Artere importante de circulație prin apropiere

Pietonal: str. Calea Severinului

Auto: str. Calea Severinului

Calitatea rețelelor 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. 311

Amplasament

Pe Strada Calea Severinului

Anul PIF

1989

Caracteristici

Fundație : beton armat

Structura: cadre beton armat

Închideri perimetrice: cărămidă

Planșee intermediare: beton

Acoperis: terasă cu hidroizolație

Aspect exterior: cu finisaje medii, îngrijit

Aspect interior: cu finisaje medii, îngrijit

Nr. Nivele: P+8E

1.3.3. Descrierea clădirilor

APARTAMENT CALEA BUCURESTI A6

Bilanțul de suprafață

Su = 65,39 mp

Su balcoane = 18,74 mp

Su totală = 84,13 mp

Tâmplărie

Exterioara : Lemn, ușa de acces la apartament din lemn

Interioară : Lemn

Finisaje

Inferioare formate din zugrăveli lavabile, pereții acoperiți parțial cu faianță în băi și bucătărie, pardoseli din ciment mozaicat în holuri băi și bucătărie și linoleum în camere

Instalații și dotări electrice	Instalații electrice de 220 V Sistem de supraveghere: inexistent Curenți slabi (telefonie, internet și cablu TV)
Instalații și dotări încălzire	Existente formate din radiatoare din metal racordate la sistemul de termoficare urban
Instalații și dotări alimentare cu apă	Existente, record ate la rețeaua locală
Instalații și dotări alimentare cu gaze	Existente, racordate la rețeaua locală
Alte instalații și dotari	Nu este cazul
Concluzie privind zona de amplasare	Zona de amplasare, se află într-o zonă mediană a Municipiului Craiova, vis a vis de Promenada Mall. 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.
Conclizii 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. Starea tehnică a imobilului este bună.

3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

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

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

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe 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 PIETEI 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 de 3 camere situate în blocuri vechi, din zona medie 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 PIETEI 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 podiușul 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 2 și 3 camere, cuprinse în intervalul 90.000 – 110.000 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+8 și P+10E.

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 2022.

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

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

- Abordarea prin piață - metoda comparațiilor directe.

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.

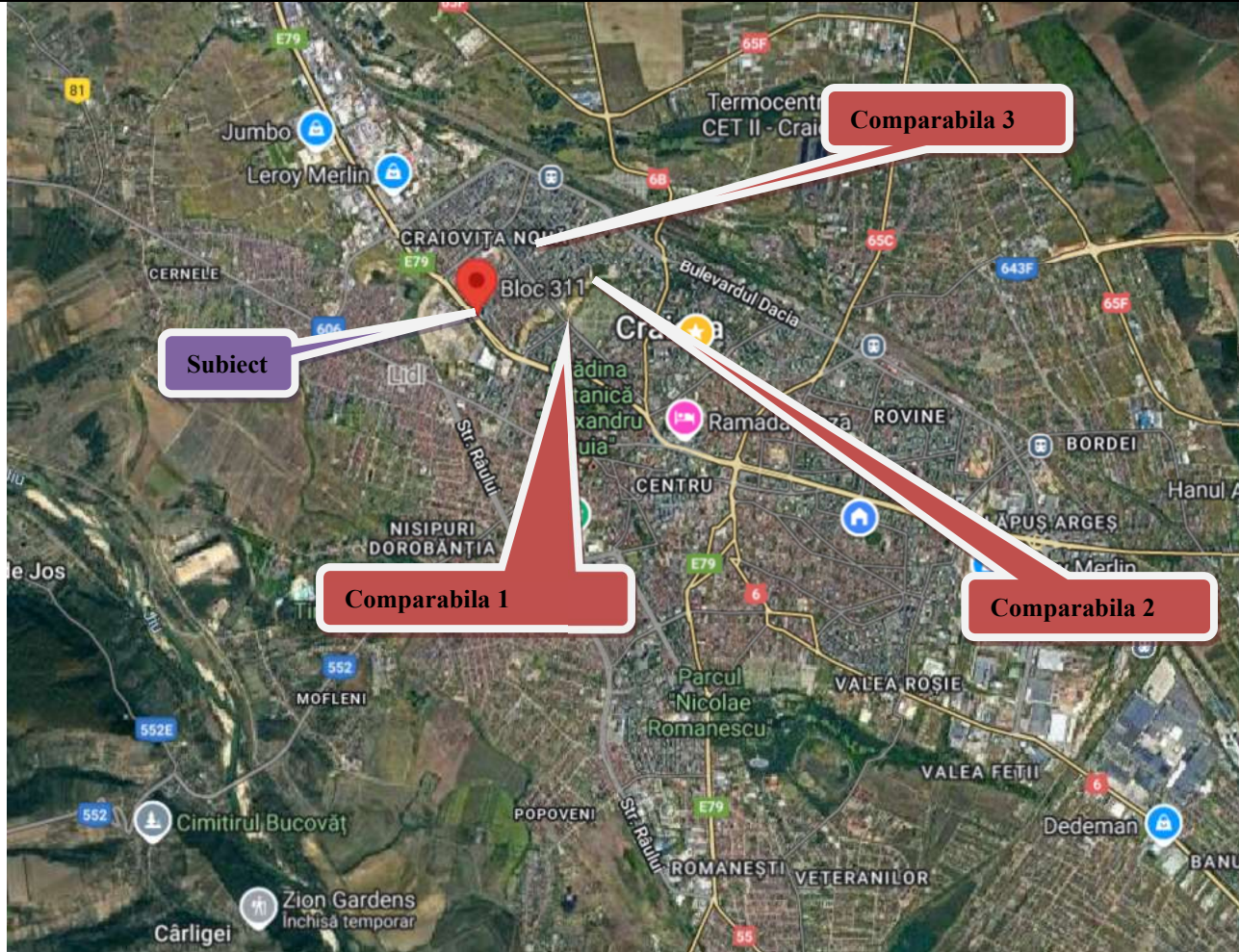
Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile de imobile similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și diferențieri. În cazul de față, ca tehnica de comparare, se va utiliza comparația directă, tehnica procentuală. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă 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 1 (are cea mai mica ajustare totala brută). Avand în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1. din aceasta secțiune, estimăm ca **valoarea de piață a imobilului este:**

463.940 lei, echivalent a 92.253 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 2022:

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

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

463.940 lei, echivalent a 92.253 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 punctuala a valorii trebuie perceputa de destinatar asa cum este definită în literatura de specialitate . Ea este o concluzie impartială , experta și rezonabila a unui profesionist calificat , bazata pe analiza tuturor informatiilor relevante , cunoscute .

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

BLANARIU MIHAIL DUMITRU PFA



Evaluator autorizat
Blanariu Mihail-Dumitru

ANEXE

- Anexa 1** Calcule
- Anexa 2** Fotografii
- Anexa 3** Oferte
- Anexa 4** Documente de proprietate.

Anexa 1 Calcule

ANEXA 1.1.

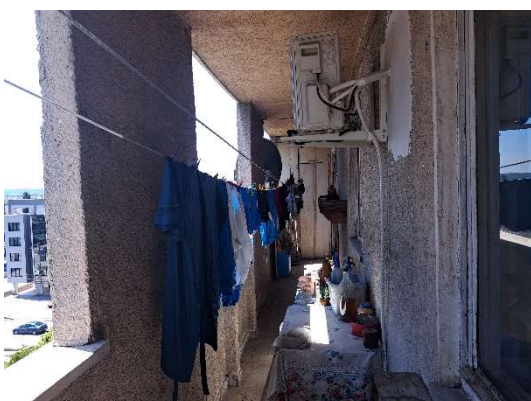
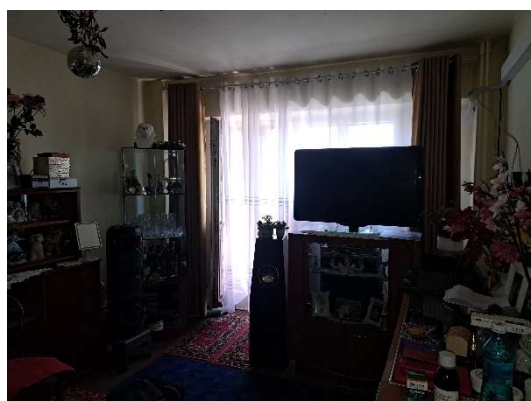
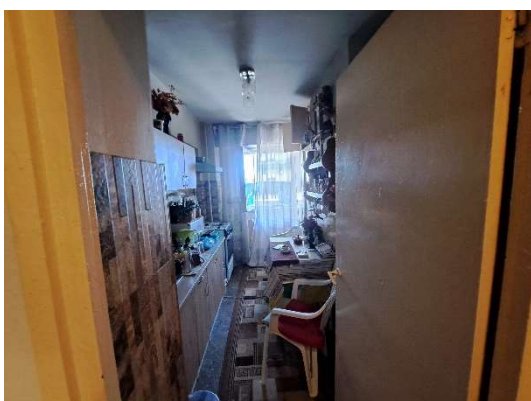
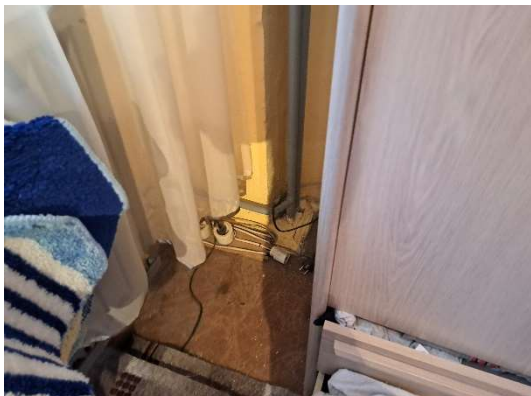
EVALUAREA APARTAMENTULUI - COMPARATIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	SUBIECT	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Preț de oferta/vanzare (EUR)	?	107.000,0	90.000,0	98.800,0
Tipul tranzactiei		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR)		-5.350,0	-4.500,0	-4.940,0
Preț ajustat (EUR)		101.650,0	85.500,0	93.860,0
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR)		101.650,0	85.500,0	93.860,0
Restricții de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR)		101.650,0	85.500,0	93.860,0
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR)		101.650,0	85.500,0	93.860,0
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR)		101.650,0	85.500,0	93.860,0
Condiții de piata	iun.25	iun.25	iun.25	iun.25
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR)		101.650,0	85.500,0	93.860,0
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)		101.650,0	85.500,0	93.860,0
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Craiova, Calea Severinului, nr. 11, bl. 311, sc. 1, ap. 25, judetul Dolj	Craiova, str. G. Enescu	Craiova, Ct-in Brancoveanu	Craiova, Craiovița Noua
Ajustare (%)		-5%	-5%	5%
Ajustare (EUR)		-5.082,5	-4.275,0	4.693,0
Pret ajustat (EUR)		96.567,5	81.225,0	98.553,0
Etaaj	6/P+8E	4/P+4	1/+4E	4/P+10E
Ajustare (%)		-2%	-5%	-2%
Ajustare (EUR)		-1.931,4	-4.061,3	-1.971,1
Pret ajustat (EUR)		94.636,2	77.163,8	96.581,9
Tipul apartamentului	Decomandat	Decomandat	Decomandat	Decomandat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR)		94.636,2	77.163,8	96.581,9
Data P.I.F.	1989		Înainte de 1990	Înainte de 1990
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR)		94.636,2	77.163,8	96.581,9

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

Suprafata balcon/terasa	18,74	7,0	2,5	6
Diferenta de suprafata		11,7	16,24	12,74
Ajustare (%)		6%	11%	7%
Ajustare (EUR/mp)		500,0	500,0	500,0
Pret ajustat (EUR/mp)		5.870,0	8.120,0	6.370,0
Pret ajustat (EUR)		100.506,2	85.283,8	102.951,9
Suprafata utila (fara balcon)	65,39	64,1	50,6	66
Diferenta de suprafata		1,26	14,79	-0,61
Ajustare (%)		2%	29%	-1%
Ajustare (EUR)		1.997,2	24.991,0	-867,5
Pret ajustat (EUR)		102.503,3	110.274,8	102.084,4
Finisaje	Inferioare	Medii	Medii	Medii
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare (EUR)		-10.250,3	-11.027,5	-10.208,4
Pret ajustat (EUR)		92.253,0	99.247,3	91.876,0
Centrala termica	Da	Da	Da	Da
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR)		92.252,99	99.247,28	91.876,00
Loc de parcare	Nu	Parcare publica	Parcare publica	Parcare publica
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR)		92.252,99	99.247,28	91.876,00
Mobilat	Nu	Nu	Da	Da
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR)		92.252,99	99.247,28	91.876,00
ajustare totală netă (EUR/mp)		-14.767,0	6.127,3	-7.854,0
ajustare totală netă (%)		-14%	7%	-8%
ajustare totală brută (EUR/mp)		25.131,36	52.474,73	24.110,00
ajustare totală brută (%)		23%	58%	24%
Proprietatea comparabila 1 a inregistrat cea mai mica ajustare bruta (EUR)				
Curs BNR valabil la data de 17.06.2025	5,0290 lei/euro			
VALOARE DE PIATA	92.253 euro			
	463.940 lei			
VALOARE DE PIATA UNITARA	1.411 euro/mp Su			
	7.095 lei/mp Su			

Anexa 2 Fotografii







Anexa 3 Oferte COMPARABILA 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-decomandat-3-camere-71-mp-george-enescu-IDD2TL>

Apartment decomandat 3 camere, 71 mp, George Enescu

107 000 € 1 668 €/m²

Publicitate

 [Calculează rata lunară](#)

 Craiova Noua, Craiova, Dolj

Apartment de vânzare

Suprafață utilă:	64,13 m²
Numărul de camere:	3
Încălzire:	centrală pe gaz
Etaj:	9/10
Chirie:	fără informații
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuință utilizată
Forma de proprietate:	drept de proprietate
Liber de la:	2025-05-15
Tip vânzător:	agenție

**BLITZ** Romania
BLITZ
[Afișează numărul](#)

Număr de telefon*

Aș aprecia detalii suplimentare despre acest apartament de vânzare. Aștept cu nerăbdare să primesc un răspuns de la dumneavoastră.

Administratoorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate

Facilități

Descriere

BLITZ propune spre vânzare un apartament decomandat și parțial mobilat/utilat, cu 3 camere și o suprafață utilă de 71 mp, din care 7 mp un balcon și o logie închise de 7 mp. Imobilul se află situat la etajul 9 din 10 al unui bloc din cartierul George Enescu, foarte aproape de magazinul Lidl. Compartimentarea este următoarea: un hol generos la intrare din care se accesează buclăria, livingul și cele două dormitoare și baia. Balconul închis servește drept zonă de gătit, iar logia lărgăște zona de living, având și două spații pentru depozitare închise termopane.

Apartmentul se vfinde așa cum apare în poze, beneficiază de centrală termică pe gaz și instalație samitară separată (apa trasă individual), aparat de AC, jaluzele exterioare pe toate camerele, uși termopan, parchet, mobilă de bucătărie pe comandă, asociație pe scară.

Poziția bună, aproape de magazine, farmacii, școli, bănci, costurile mici de întreținere, cât și compartimentarea spațioasă și foarte practică fac din acest apartament o opțiune de luat în calcul,

Cod ofertă / ID BLITZ: P141697

Mai puțin

ID: 9305937

Raportează

ID în birou: P141697


345,00 ron 431,00 ron


20,00 ron

Publicitate


20,00 ron


345,00 ron 431,00 ron


19,00 ron 24,00 ron


100,00 ron 118,00 ron

COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-de-vanzare-cu-3-camere-53-mp-zona-constantin-brancoveanu-IDDLYe>

severinului Craiova - Anunturi

3 camere, apartament de vanza

storia.ro/ro/oferta/apartament-de-vanzare-cu-3-camere-53-mp-zona-constantin-brancoveanu-IDDLYe

Google Lens

Importate din IE

Search-results Search

(27428 unread) - pf...

EMO

Imobile eTerra - Pub...

Adobe Acrobat

storia

Apartament de vanzare, cu 3 camere, 53, mp zona Constantin Brancoveanu

90 000 € 1 695 €/m²

Publicitate

acasa Calculeaza rata lunara

Craiova Noua, Craiova, Dolj

Apartament de vânzare

Suprafață utilă:	53.1 m ²
Numărul de camere:	3
Încălzire:	centrală pe gaz
Etaj:	1/4
Chirie:	fără informații
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuință utilizată
Forma de proprietate:	drept de proprietate
Liber de la:	2025-06-01
Tip vânzător:	agenție

BLITZ Romania
BLITZ
Afășează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Am văzut apartamentul de vânzare și sunt interesat(ă) să aflu mai multe. Vă rog să îmi trimiteți detalii.

Administratoorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Căutați

severinului Craiova - Anunturi

3 camere, apartament de vanza

storia.ro/ro/oferta/apartament-de-vanzare-cu-3-camere-53-mp-zona-constantin-brancoveanu-IDDLYe

Google Lens

Importate din IE

Search-results Search

(27428 unread) - pf...

EMO

Imobile eTerra - Pub...

Adobe Acrobat

Informații suplimentare:

balcon

Ciădire și materiale

Descriere

Blitz Imobiliare vă propune spre vânzare un apartament cu 3 camere, semidecomandat, situat la etajul 1 al unui imobil cu 4 niveluri. Locuința dispune de o suprafață utilă de 50,6 mp, la care se adaugă un balcon de 2,5 mp în cartierul Craiova. Apartamentul este contorizat individual la apă, are centrală termică proprie și se află într-un bloc izolat termic pe exterior. Imobilul necesită renovări, oferind oportunitatea viitorului proprietar de a-l amenaja după propriile gusturi. Pentru mai multe detalii sau programarea unei vizionări, nu ezitați să ne contactați!

Cod ofertă / ID BLITZ: P145366

Mai puțin

ID: 9479194

ID în birou: P145366

Raportează

SPI
CENTRAL P&P
TEVI ȘI FITINGURI DE POLIPROPILENĂ
Vesii testă garna

Truck Scout24
85531
More than 2.000 trucks & trailers

Căutați

severinului Craiova - Anunturi

3 camere, apartament de vanza

storia.ro/ro/oferta/apartament-de-vanzare-cu-3-camere-53-mp-zona-constantin-brancoveanu-IDDLYe

Google Lens

Importate din IE

Search-results Search

(27428 unread) - pf...

EMO

Imobile eTerra - Pub...

Adobe Acrobat

COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-3-camere-craiova-et-4-8-IDDM5B>

Apartment 3 camere, Craiova, et. 4/8

98 880 € 1 498 €/m²

Publicitate
Calculați rata lunară

Craiova Noua, Craiova, Dolj

Apartment de vânzare

Suprafață utilă:	66 m ²
Numărul de camere:	3
Încălzire:	centralizată
Etaj:	4/10
Chirie:	fără informații
Stare:	de renovat
Tip proprietate:	locuință nouă
Forma de proprietate:	fără informații
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Adriana Paso
KW Craiova
Afișează numărul

Nume*
 Email*
 +40 Număr de telefon*

Sunt curios/curioasă despre acest apartament de vânzare și aș dori mai multe informații. Aștept cu interes răspunsul dumneavoastră.

Administratoarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) **mai mult**

Trimite mesajul

Informații suplimentare: balcon

Cădire și materiale

Descriere

Se vinde! Dacă ai visat vreodată să te apuci de design interior, asta este momentul! Un apartament pe care doar tu îl poți renova așa cum ai visat! 3 camere spațioase, bucatărie cu două întrări, balcon și baie cu o suprafață totală de 72 mp. Te aștept la vizionare și visul tău să devină realitate! Hai să îl vizionăm împreună! Craiova my love!

Mai puțin

ID: 9479651 **Raportează**

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

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

Istoric și statistici

Generative Fill de nivel următor.
Incercați
Adobe Photoshop

Europa-Camioane.com

Semiremorcă cisternă Spitzer CEMENTONACZEPA ...
13.900 EUR

Semiremorcă cisternă transport pulverulent S... Spitzer 38T 39M3 3 ESSIEUX SORTIE AR...

Anexa 4 Documente de proprietate.

- Nota de Comandă nr. 134451 din 16.06.2025;
- Hotărîrea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 382 din 29.08.2024;
- Decizia nr. 1624/2023 a Tribunalului Dolj;
- Decizia nr. 128/2025 a Curții de Apel Craiova;
- Raport de Expertiză Tehnică



DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. 134451/16.06.2025

Notă Comandă

Prin Decizia nr. 1624/2023, Tribunalul Dolj obligă UAT Craiova să vândă numiților Drăghici Marius și Irina, în temeiul dispozițiilor Legii nr 85/1992, astfel cum a fost modificată prin Legea 244/2011, cu plata prețului în rate, pe o durată de 20 de ani, locuința deținută de aceștia în baza contractului de închiriere nr. 869/18.09.2014, situată în Craiova, str. Calea Severinului nr.14, bl.311, sc.1, ap.25.

Având în vedere Acordul Cadru nr.84471/04.05.2022 având 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, vă solicităm să stabiliți, prin raport de evaluare, în conformitate cu art.16 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, valoarea de vânzare a locuinței sus menționate.

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	16.06.2025	
Mitucă Lucian Cosmin	Șef Serviciu		
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector		

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

ROMÂNIA

TRIBUNALUL DOLJ
SECȚIA I CIVILĂ

DECIZIE Nr. 1624/2023

Ședința publică de la 28 noiembrie 2023

Completul compus din:

PREȘEDINTE Ramona Liana Zglimbea

Judecător Elena Mirela Cioboată

Grefier Elena Surcel

Pe rol se află pronunțarea asupra dezbaterilor care au avut loc în ședința publică din data de 31.10.2023 și consemnate în încheierea de ședință de la aceeași dată care face parte integrantă din prezenta decizie, privind soluționarea apelului formulat de apelanții reclamânți Drăghici Marius și Drăghici Irina, împotriva sentinței civile nr. 6286/08.07.2022 pronunțată de Judecătoria Craiova în dosarul cu nr. 5209/215/2021, în contradictoriu cu intimații pârâți Consiliul Local al Municipiului Craiova, Unitatea Administrativ Teritorială Craiova prin Primar și Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, având ca obiect obligație de a face.

Dezbaterile au avut loc în ședința publică din data de 31.10.2023, când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, în temeiul dispozițiilor art. 396 alin. 1 Cod procedură civilă, a amânat pronunțarea, în mod succesiv, pentru data de 14.11.2023 și, respectiv, data de azi, 28.11.2023, când a pronunțat următoarea soluție:

TRIBUNALUL,

Prin sentința civilă nr. 6286 din 08.07.2022 pronunțată de Judecătoria Craiova în dosarul nr. 5209/215/2021 a fost respinsă excepția lipsei calitatii procesuale pasive a paratei RAADPFL Craiova invocată de aceasta și excepțiile lipsei capacității de folosință și de exercitiu ale pârâtului Consiliul Local al mun. Craiova invocate de pârâții Consiliul Local al mun. Craiova și UAT Craiova prin Primar.

A fost respinsă acțiunea formulată de reclamantii Drăghici Marius și Drăghici Irina, ambii, în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local al Municipiului Craiova și Unitatea Administrativ Teritorială Craiova prin Primar și Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova.

Se va lua act ca reclamantii nu au solicitat cheltuieli de judecată.

Pentru a se pronunța astfel, instanța de fond a reținut următoarele:

Prin acțiune reclamantii au solicitat să se dispună obligarea pârâților la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, în sensul vânzării către aceștia cu plată în rate a prețului stabilit în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și ale Legii 85/1992, având ca obiect apartamentul din Craiova, Calea Severinului, nr 14, bl 311, sc 1, ap 25, jud Dolj, a cotei indivize din părțile în folosință comună și odata cu locuința transmiterea către reclamantii a dreptului de folosință asupra terenului aferent, pe durata existenței construcției.

În întâmpinare UAT Craiova a menționat ca locuința din litigiu a fost repartizată reclamantului Drăghici Marius, situație care a avut ca urmare încheierea contractului de

închiriere nr. 869/18.09.2014, între RAADPFL Craiova, în calitate de locator și reclamant, în calitate de locatar.

Contractul a avut ca obiect închirierea locuinței situate în Craiova, str. Calea Severinului. nr. 14, bl 311, sc. I, ap 25, jud. Dolj, fiind stabilită o durată a sa până la data de 27.06.2019 conform OUG 43/2014. Ulterior prin actul adițional nr. 1613/06.07.2020, s-a prelungit durata de valabilitate a contractului până la apariția OG privind durata contractelor de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuință, urmând ca după emiterea Ordonanței de Guvern sa se reanalizeze prelungirea contractului de închiriere în funcție de prevederile acesteia.

Din înscrisurile aflate la dosar rezulta ca reclamantii (care sunt sot si sotie fiind casatoriti din 23.10.1999) s-au adresat pârâților Municipiul Craiova prin Primar și Regiei Autonome de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, cu cereri în vederea cumpărării imobilului sus menționat, iar în urma demersurilor efectuate li s-a adus la cunoștință prin adresele nr. 139241/22.10.2020 a Primăriei Craiova și respectiv nr. 31299/30.09.2020 a RAADPFL Craiova ca solicitarea lor nu poate fi solutionată favorabil, UAT Craiova apreciind ca inoportuna vanzarea locuintei respective catre acestia si respectiv ca RAADPFL are calitatea de administrator al locuintei conform HCL 282/2008, proprietarul acesteia fiind Primaria Craiova, astfel ca Regia nu poate da curs solicitarii.

Potrivit art. 1 din Legea nr. 85/1992 prevede ca 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.

Conform art. 7 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, 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 integrală sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 și ale prezentei legi.

Obligația de a vinde intervine însă 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.

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, sa fi fost „construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, până la data intrării în vigoare a prezentei legi”.

În speta, din probele administrate în cauza nu rezulta nici ca imobilul din litigiu a fost construit "din fondurile unităților economice sau bugetare de stat" și nici ca a fost construit" până la data intrării în vigoare a Legii nr.85/1992.

*Dimpotrivă, din raportul de expertiză efectuat în cauza rezulta ca imobilul din litigiu a fost construit în anul 1989. În ceea ce privește excepțiile invocate, unite cu fondul cauzei instanța a constatat următoarele:

Pârâtă RAADPFL Craiova a invocat în întâmpinare excepția lipsei calitatii sale procesuale pasive cu motivarea ca nu este titulara unui drept de proprietate, ci a unui drept de administrare asupra imobilului, menționând ca proprietar este Municipiul Craiova prin Primar (deși în adresa nr. 31299/30.09.2020 susținuse ca proprietara este Primaria Craiova). Instanța în temeiul art. 36 Ncpc a apreciat ca pârâta RAADPFL Craiova are calitate procesuala deoarece este parte în contractul de închiriere încheiat cu reclamantii ca urmare a calitatii sale de titulara a dreptului de administrare asupra imobilului, astfel ca fiind o problema ce privește

fondul cauzei cea legata de persoana juridica care poate fi obligata sa încheie contractul de vanzare-cumparare, dintre cele trei chemate în judecata, *pârâta RAADPFL poate sta în judecata cel puțin pentru opozabilitate.*

În ceea ce privește *exceptiile lipsei capacității de folosință și de exercițiu ale paratului Consiliul Local al mun. Craiova* invocate de pârâții Consiliul Local al mun. Craiova și UAT Craiova prin Primar la termenul din 09.07.2021, instanța le-a respins deoarece, deși într-adevăr, Unitatea Administrativ Teritorială este cea care are personalitate juridică putând sta în proces, reclamantii au justificat calitatea procesuală a paratului Consiliul Local în notele de sedință depuse prin email la 29.10.2021, prin aceea că Consiliul Local este menționat în adresa de răspuns la demersurile pe care le-au efectuat nr. 139241/22.10.2020 emisă de Primaria Craiova (fila 6) -unde este menționat că "potrivit art. 108 din OUG 57/2019 Consiliile Locale sunt cele care hotărăsc asupra bunurilor ce aparțin domeniului public sau privat al unității administrativ teritoriale" în ceea ce privește valorificarea acestora.

Având în vedere considerentele expuse instanța de fond a respins excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtei RAADPFL Craiova invocată de aceasta și exceptiile lipsei capacității de folosință și de exercițiu ale pârâtului Consiliul Local al mun. Craiova invocate de pârâții Consiliul Local al mun. Craiova și UAT Craiova prin Primar și a respins acțiunea ca neîntemeiată.

În baza art. 453 alin 1 și 455 Cpc a luat act că reclamantii nu au solicitat cheltuieli de judecată.

Împotriva sentinței civile nr. 6286 din 08.07.2022 pronunțată de Judecătoria Craiova în dosarul nr. 5209/215/2021 au formulat apel reclamanții Drăghici Marius și Drăghici Irina, criticând hotărârea pronunțată ca fiind nelegală și netemeinică.

Cauza a fost înregistrată pe rolul Tribunalului Dolj, la data de 06.03.2023, sub nr. 5209/215/2021.

În motivarea cererii de apel, apelanții reclamanți Drăghici Marius și Drăghici Irina au arătat că instanța de fond în mod greșit a apreciat în speța de față nu sunt îndeplinite condițiile Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și ale Legii nr. 85/1992 motivat de faptul că imobilul în litigiu nu a fost construit înainte de intrarea Legii nr. 85/1992 și nici nu rezulta că imobilul în cauză a fost construit din „fondurile unităților economice sau bugetare de stat.”

A arătat că instanța de fond se contrazice chiar prin propria motivare prin care constată că „din raportul de expertiză efectuat în cauza rezulta că imobilul din litigiu a fost construit în anul 1989”. Astfel că îndubitabil imobilul a fost construit înainte de apariția Legii nr. 85 în anul 1992.

Pe de altă parte instanța de fond face trimitere în mod greșit la art. 7 alin 1 din legea nr. 85/1992 respectiv imobilele construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat în condițiile în care acest imobil a fost construit din fonduri de stat și nu din fonduri ale unor unități economice sau bugetare de stat de la vremea respectivă ca astfel au devenit intimații pârâți proprietari, respectiv administratori asupra acestui imobil, altfel era proprietar un minister sau altă unitate economică de stat sau unitate bugetară de stat.

Au arătat că se încadrează și în dispozițiile acestui articol 7 al Legii nr. 85/1992 dar intimații pârâți nu au invocat că nu sunt proprietari sau că sunt alții proprietari cu privire la acest imobil respectiv o unitate economică sau bugetară de stat. Dimpotrivă prin întâmpinarea depusă intimații pârâți au susținut că sunt proprietarii acestui imobil. Astfel, atât Decretul 61/1990 cât și Legea 85/1992 la art. 1, prevede „Locuințele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plată 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.”

Or, intimații pârâți nu au contestat nici că ei sunt proprietarii, nici că acest imobil nu se

încadrează în prevederile Decretul nr. 61/1990 și Legea nr. 85/1992 ci au invocat ca nu este oportună vânzarea către apelanții reclamanți și ca UAT a Municipiului Craiova nu poate fi obligată să vândă decât dacă vrea.

Legiuitorul nu a prevăzut o posibilitate pentru intimații pârâți de a vinde aceste imobile în sensul că aceștia pot vinde dacă vor așa cum au susținut intimații pârâții ci a prevăzut o posibilitate a chiriașilor să cumpere acest imobil și o obligație a intimaților pârâți de a vinde acest imobil la cererea chiriașilor așa cum este prevăzut în cele două norme juridice invocate.

Având în vedere cele de mai sus, apelanții reclamanți au solicitat admiterea apelului, modificarea în tot a hotărârii apelate și pe fond să se dispună pronunțarea unei hotărâri prin care să se dispună obligarea intimaților pârâți la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, în sensul vânzării către apelanții reclamanți cu plată în rate a prețului stabilit în condițiile Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și ale Legii nr. 85/1992, având ca obiect apartamentul din Craiova, Calea Severinului, nr. 14, bl. 311, sc. 1, ap. 25, jud. Dolj, a cotei indiviză din părțile în folosință comună și o dată cu locuința transmiterea către apelanții reclamanți a dreptului de folosință asupra terenului aferent, pe durata existenței construcției, precum și să se dispună obligarea intimaților pârâți la plata cheltuielilor de judecată.

În drept, a invocat prevederile art. 470 și următoarele NCProc. Civ., Decretul nr. 61/1990, Legea nr. 85/1992.

La data de 03.04.2023, *Consiliul Local al Municipiului Craiova a depus la dosar întâmpinare prin care a solicitat respingerea apelului și menținea ca temeinică și legală a sentinței civile nr. 6286 din 08.07.2022 pronunțată de Judecătoria Craiova în dosarul nr. 5209/215/2021.*

În motivare a arătat că, prin cererea de chemare în judecată, înregistrată pe rolul Judecătoriei Craiova, la data de 05.03.2021 apelanții reclamanți Drăghici Marius și Drăghici Irina au chemat în judecată intimații pârâți Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Craiova și Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, pentru că, prin hotărârea ce se va pronunța să fie obligați la încheierea contractului de vânzarea a imobilului-apartament situat în Craiova, str. Calea Severinului, nr.14, bl. 311, sc. 1, ap. 25, jud. Dolj, a cotei indiviză din părțile în folosință comună, folosința asupra terenului aferent construcției, pe durata existenței acesteia, cu obligarea la plata cheltuielilor de judecată.

În drept, apelanții reclamanți și-au întemeiat acțiunea pe dispozițiile Legii nr. 85/1992, Decretului nr. 61/1990 și Codului civil.

În motivarea în fapt a cererii, apelanții reclamanți au arătat că sunt titularii contractului de închiriere nr. 869/2014 prelungit prin actul adițional nr. 1613/6.07.2020. Apelantul reclamant Drăghici Marius a precizat că locuiește și este beneficiar al repartiției în această locuință construită din fondurile statului, în mod continuu din anul 1990 până în prezent, locuința fiind repartizată inițial tatălui și mamei sale, în prezent decedați.

Solicitarea privind cumpărarea apartamentului, înregistrată la Primăria Municipiului Craiova, a fost respinsă motivat de faptul că nu mai este oportună vânzarea locuinței.

La data de 22.04.2021, Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Craiova a depus întâmpinare prin care a solicitat respingerea acțiunii formulate de către reclamanții Drăghici Marius și Drăghici Irina.

Prin sentința civilă nr. 6286/08.07.2022, pronunțată de Judecătoria Craiova, în dosarul nr. 5209/215/2021, s-a respins excepția lipsei calității procesuale pasive a intimatului pârâte R.A.A.D.P.F.L. Craiova invocată de aceasta și excepțiile lipsei capacității de folosință și de exercițiu ale intimatului pârât Consiliul Local al Mun. Craiova invocate de intimații pârâți Consiliul Local al Mun. Craiova și UAT Craiova prin Primar.

De asemenea s-a respins acțiunea formulată de apelanții reclamanți Drăghici Marius și

Drăghici Irina în contradictoriu cu intimații pârâții Consiliul Local al Municipiului Craiova, Unitatea Administrativ Teritorială Craiova prin Primar și Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova.

Împotriva sentinței mai sus menționate, au formulat apel apelanții reclamanți Drăghici Marius și Drăghici Irina, prin care au solicitat modificarea în tot a sentinței apelate, susținând faptul că, în mod greșit instanța de fond a apreciat că în speța de față nu sunt îndeplinite condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 și ale Legii nr. 85/1992.

Intimata pârâtă a arătat că analizând ansamblul probator administrat în cauza, instanța de fond a aplicat în mod corect legislația în vigoare, raportat la obiectul dedus judecății.

Solicitarea apelanților-reclamanți, îndreptată împotriva UAT a Municipiului Craiova se concretizează într-o obligație de a face, adică într-o îngrădire juridică efectivă, într-o limitare circumstanțiată exact de sursa obligației.

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. Din perspectiva activității pe care UAT a Municipiul Craiova trebuie să o desfășoare, obligație pe care apelanții-reclamanți doresc să o instituie în sarcina intimatului se concretizează într-o prestație de a face ceva, respectiv de a dispune de bunul său în sensul vânzării unui bun către apelanții reclamanți.

Prin urmare, proprietar este intimatul pârât UAT a Municipiului Craiova, iar dreptul de proprietate al acestuia scoate în evidență prerogativele pe care acesta le conferă titularului său, respectiv: posesia, folosința, dispoziția.

Conform 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.

În concluzie, 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.

Obligarea intimatului-pârâte UAT a 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 apelanții reclamanți, prin învestirea 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.

UAT a 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.

A arătat că ca sentința pronunțată este temeinică și legală având în vedere faptul că, în cursul cercetării judecătorești instanța de fond, analizând ansamblul materialului probator administrat în cauză, în mod corect a respins acțiunea formulată de apelanții reclamanți Drăghici Marius și Drăghici Irina în contradictoriu cu intimații pârâții Consiliul Local al Municipiului Craiova, Unitatea Administrativ Teritorială Craiova prin Primar și Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova.

Fata de cele expuse, intimata pârâtă a solicitat ca prin decizia ce se va pronunța instanța să dispună respingerea apelului cu consecința menținerii ca temeinică și legală a sentinței civile nr. 6286/08.07.2022, pronunțată de Judecătoria Craiova, în dosarul nr. 5209/215/2021.

În drept, a invocat dispozițiile art. 205 și următoarele Cod procedură civilă.

Analizând apelul din prisma motivelor invocate și a dispozițiilor art. 487-482 cpc din anul 2010, tribunalul reține următoarele:

Principiile de soluționare a apelului reglementate de dispozițiile art. 477 și 478 Cpc atestă o particularizare a principiului disponibilității edictat de art. 22 raportat la art. 9 Cpc, și impun instanței de control judiciar să soluționeze calea de atac în raport de ceea ce s-a apelat și totodată de cadrul procesual impus de cererea de chemare în judecată.

Ca atare, conform principiilor enunțate, instanța de apel, în calitate de instanță de reformare, este chemată să cerceteze cauza prin raportare la motivele de apel, raportate la rândul lor la limitele cu care a fost investită prima instanță de cererea principală, neputându-se pronunța asupra altor motive de reformare neindicate în motivele de apel, cu excepția celor de ordine publică.

În speță, tribunalul nu a identificat existența unor astfel de motive, și în continuare urmează să fie analizat apelul.

Cu titlu preliminar, se reține că apelul deduce judecării doar soluția pronunțată asupra cererii în contradictoriu pârâții dar fără supunerea controlului judiciar a soluțiilor pronunțate asupra excepțiilor.

Motivele apelului apreciază că sunt întrunite condițiile art 7 din Legea 85/1992 argumentând că imobilul a fost construit din fonduri bugetare ale Statului înainte de anul 1990 și că imobilul nu face parte din categoria locuințelor de intervenție.

Ceea ce se impune cercetării judecătorești în scopul lămuririi cauzei este în ce măsură locuința este edificată din fonduri bugetare de stat și dacă nu face parte din categoria locuințelor de intervenție.

Adresa ce a fost comunicată de către UAT Craiova la solicitarea tribunalului arată că imobilul nu face parte din categoria locuințelor de intervenție și că nu dețin înscrisuri care să dovedească proveniența fondurilor din care a fost edificată construcția.

Raportul de expertiză tehnică ce a fost depus în primă instanță a reținut că apartamentul a fost construit în anul 1989. Anul edificării situează această dată anterior schimbării regimului politic din România care a presupus intervenția și controlului statului în societate aproape totală. În condițiile în care nu s-a făcut dovada certă a provenienței fondurilor de către intimați deși dat fiind că UAT Craiova este titularul dreptului de proprietate avea obligația să depună astfel de probatorii coroborat cu data edificării, determină aplicarea unei prezumții simple și anume aceea că imobilul a fost construit din fonduri bugetare de stat.

Față de reținerile precedente, se constată că sunt întrunite condițiile art. 7 din Legea 85/1992 și în considerarea dispozițiilor art. 7 privind plata prețului în rate, tribunalul constată că cererea este întemeiată față de UAT Craiova în calitate de proprietar.

În privința celorlalți intimați pârâți, va dispune respingerea cererii întrucât nu au calitatea de proprietari ai imobilului.

Drept urmare, în temeiul art. 480 al. 2 Cpc, va admite apelul, va schimba în parte sentința civilă apelată în sensul admiterii în parte a cererii de chemare în judecată cu obligarea pârâtului UAT Municipiul Craiova să vândă reclamanților Drăghici Marius și Drăghici Irina, în temeiul dispozițiilor Legii nr. 85/1992 astfel cum a fost modificată prin Legea nr. 244/2011, cu plata prețului în rate, pe o durată de 20 ani, locuința deținută în baza contractului de închiriere nr. 869/18.09.2014 și cu menținerea soluției primei instanțe cu privire la ceilalți pârâți.

DECIDE:

Admite apelul apelanții reclamanți Drăghici Marius și Drăghici Irina, ambii cu domiciliul în Craiova, str. Calea Severinului, nr. 14, bl. 311, sc. 1, ap. 25, județul Dolj, împotriva sentinței civile nr. 6286/08.07.2022 pronunțată de Judecătoria Craiova în dosarul cu nr. 5209/215/2021, în contradictoriu cu intimații pârâți Consiliul Local al Municipiului

Craiova, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, Unitatea Administrativ Teritorială Craiova prin Primar, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, și Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, cu sediul în Craiova, str. Brestei, nr. 129A, județul Dolj, având ca obiect obligație de a face.

Schimba în parte sentința civilă apelată în sensul că:

Admite în parte cererea de chemare în judecată.

Obligă pârâtul UAT Municipiul Craiova să vândă reclamanților Drăghici Marius și Drăghici Irina, în temeiul dispozițiilor Legii nr. 85/1992 astfel cum a fost modificată prin Legea nr. 244/2011, cu plata prețului în rate/pe o durată de 20 ani, locuința deținută în baza contractului de închiriere nr. 869/18.09.2014.

Mentține soluția primei instanțe cu privire la ceilalți pârâți.

Cu recurs în termen de 30 de zile de la comunicare. Cererea de recurs se va depune la Tribunalul Dolj.

Pronunțată azi, 28.11.2023, în condițiile art. 402 C.pr. civ., prin punerea soluției la dispoziția partilor prin mijlocirea grefei instanței.

Președinte,
Ramona Liana Zglimbea

Judecător,
Elena Mirela Cioboată

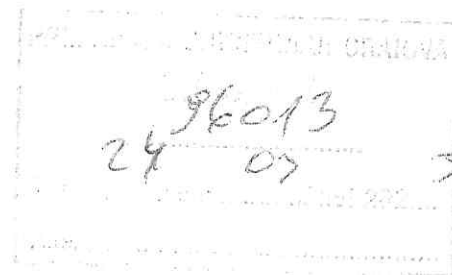
Grefier,
Elena Surcel

Red. ZRL/Tehn. TL
Ex. 6/
Jud. fond Măriuță Claudia Carmen

PENTRU
CONFORMITATE



ROMÂNIA
CURTEA DE APEL CRAIOVA
STR. C. BRÂNCUȘI NR. 5A
CRAIOVA
SECȚIA I CIVILĂ



Destinatar:
UNITATEA ADMINISTRATIV
TERITORIALĂ CRAIOVA PRIN
PRIMAR
CRAIOVA, târgului, nr. 26, județul
DOLJ

DOSARUL NR. 5209/215/2021

Materia: Civil

Stadiul procesual al dosarului: Recurs

Obiectul dosarului: obligație de a face

Complet: c4civ

COMUNICARE HOTARÂRE CIVILĂ

NR. 128/2025 DIN DATA DE 13 Martie 2025

Stimată doamnă/Stimate domn,

vă comunicăm, alăturat, copia hotărârii civile nr. 128/2025, pronunțată la data de 13 Martie 2025, de către CURTEA DE APEL CRAIOVA SECȚIA I CIVILĂ.



Pentru informații despre dosare apelati 0351403100,

M.R. 19.03.2025 14:15:37, nr. comunicare: 1 din 5

1175/26.03.25

Cod ECLI
Dosar nr. 5209/215/2021

ROMÂNIA
CURTEA DE APEL CRAIOVA
SECȚIA I CIVILĂ
ÎNCHEIERE

Ședința publică din data de 03.03.2025
Completul de judecată este constituit din:
Președinte: Alina Pătru
Judecător: Viorica Popa
Judecător: Daniel Otovescu
Grefier: Luciana Pascu

Pe rol se află soluționarea cererii de recurs formulată de către recurenta pârâtă U.A.T. Craiova prin Primar, împotriva deciziei civile nr. 1624/28.11.2023, pronunțată de către Tribunalul Dolj-Secția I Civilă, în dosarul nr. 5209/215/2021, în contradictoriu cu intimații pârâți Consiliul Local al Municipiului Craiova și Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova și intimații reclamanți Drăghici Marius și Drăghici Irina, având ca obiect obligație de a face.

La apelul nominal, făcut în ședința publică, au răspuns recurenta pârâtă U.A.T. Craiova prin Primar, prin consilier juridic Cruceru Izabela, conform delegației nr. 8/2024, emisă de către Primăria Municipiului Craiova, existentă la dosar la fila 20 și intimații reclamanți Drăghici Marius și Drăghici Irina, prin reprezentant convențional ales, avocat Dan Moleanu, conform împuternicirii avocațiale nr. 378835, emisă de către UNBR-Baroul Dolj, existentă la dosar la fila 33.

Procedura de citare este legal îndeplinită.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință care învederează că prezenta cauză se află la al patrulea termen de judecată în această fază procesuală, Consiliul Județean Dolj – Direcția Județeană de Servicii Publice și Utilități Dolj a înaintat răspuns la adresa instanței, emisă la termenul anterior, după care:

Nemaifiind alte cereri de formulat sau excepții de invocat, Curtea declară încheiată cercetarea judecătorească și acordă cuvântul în dezbateri asupra cererii de recurs pendinte.

Recurenta pârâtă U.A.T. Craiova prin Primar, prin consilier juridic Cruceru Izabela solicită admiterea recursului astfel cum a fost formulat, încadrat și structurat conform art. 488 alin. 1 pct. 5,6 și 8 Cod Procedură Civilă. Apreciază că hotărârea recurată a fost dată cu încălcarea și aplicarea greșită a normelor de drept material. Sub aspectul normelor procedurale, apreciază că instanța de apel a pronunțat hotărârea cu încălcarea dispozițiilor prevăzute de art. 9, art. 32, art. 397 și art. 477 Cod Procedură Civilă, în momentul în care a admis apelul, a schimbat în parte sentința apelată și a admis cererea de chemare în judecată, cu obligarea la vânzarea cu plata pe o perioadă de 20 de ani, în situația în care, reclamantul nu făcuse o astfel de solicitare.

Intimații reclamanți Drăghici Marius și Drăghici Irina prin reprezentant convențional ales, avocat Dan Moleanu solicită respingerea recursului formulat în cauză, apreciind că motivele invocate sunt nelegale. Cu privire la faptul că reclamanții nu au cerut plata în rate, este total

greșit, aceștia au solicitat acest lucru. Referitor la faptul că UAT -urile pot vinde, apreciază că nu sunt îndeplinite condițiile legale pentru a putea face acest lucru. Contractele datau cu mult înainte decât s-a specificat de către recurenta pârâtă, conform actelor doveditoare depuse la dosarul cauzei. Solicită să se aibă în vedere decizia civilă nr. 564/07.06.2007 a Curții Constituționale, prin care s-a respins excepția de neconstituționalitate a art. 7 alin. 1 din Legea nr. 85/1992, în care instanța a apreciat că textul de lege este aplicabil și în cazul contractelor de închiriere încheiate după data intrării în vigoare a acestei legi. Menționează că s-a arătat că intimații reclamânți sunt chiriași din anul 1990, îndeplinind condițiile prevăzute de lege privind vânzarea.

Curtea, considerând că au fost lămurite toate împrejurările de fapt și temeiurile de drept ale cauzei, în baza art. 394 Cod procedură civilă, declară închise dezbaterile și rămâne în pronunțare asupra cererii de recurs pendinte.

C U R T E A,

Având nevoie de timp pentru a delibera, va amâna pronunțarea în cauză.

PENTRU ACESTE MOTIVE, ÎN NUMELE LEGII, DISPUNE:

Având nevoie de timp pentru a delibera, anână pronunțarea la data de 13 martie 2025.
Definitivă.

Pronuțată, azi, 03.03.2015, conform art.402 teza finală NCPC.

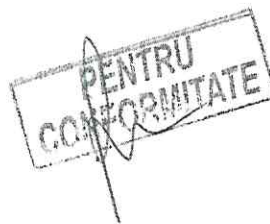
Președinte,
Alina Pătru

Judecător,
Viorica Popa

Judecător,
Daniel Otovescu

Grefier,
Luciana Pascu

Red. L.P./13.03.2025



ROMÂNIA
CURTEA DE APEL CRAIOVA
SECȚIA I CIVILĂ

DECIZIA CIVILĂ NR. 128

Ședința publică din data de 13.03.2025
Completul de judecată este constituit din:

Președinte: Alina Pătru

Judecător: Viorica Popa

Judecător: Daniel Otovescu

Grefier: Luciana Pascu

Pe rol se află rezultatul dezbaterilor din ședința publică din data de 03.03.2025, privind soluționarea cererii de recurs formulate de către recurenta pârâtă U.A.T. Craiova prin Primar, împotriva deciziei civile nr. 1624/28.11.2023, pronunțată de către Tribunalul Dolj- Secția I Civilă, în dosarul nr. 5209/215/2021, în contradictoriu cu intimații pârâți Consiliul Local al Municipiului Craiova și Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova și intimații reclamanți Drăghici Marius și Drăghici Irina, având ca obiect obligație de a face.

Dezbaterile din prezenta cauză au avut loc în ședința publică din data de 03.03.2025, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

CURTEA,

Prin cererea înregistrată la Judecătoria Craiova, la data de 05.03.2021, reclamantii Drăghici Marius și Drăghici Irina, în contradictoriu cu paratii Consiliul Local al Municipiului Craiova, Unitatea Administrativ Teritorială Craiova prin Primar și Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, au formulat cerere de chemare în judecată, solicitând ca prin hotărârea ce se va pronunța să se dispună obligarea pârâților la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, în sensul vânzării către aceștia, cu plata în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr.61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și ale Legii 85/1992, a apartamentului din Craiova, Calea Severinului, nr 14, bl 311, sc 1, ap 25, jud Dolj, a cotei indiviză din părțile în folosință comună și transmiterii dreptului de folosință asupra terenului aferent, pe durata existentei construcției, precum și obligarea pârâților la cheltuieli de judecată.

Prin sentința civilă nr. 6286 din 08.07.2022 pronunțată de Judecătoria Craiova în dosarul nr. 5209/215/2021 a fost respinsă excepția lipsei calitatii procesuale pasive a paratei RAADPFL Craiova invocată de aceasta și excepțiile lipsei capacității de folosință și de exercitiu ale pârâtului Consiliul Local al mun. Craiova invocate de pârâți Consiliul Local al mun. Craiova și UAT Craiova prin Primar.

A fost respinsă acțiunea formulată de reclamantii Drăghici Marius și Drăghici Irina, ambii, în contradictoriu cu pârâți Consiliul Local al Municipiului Craiova și Unitatea Administrativ Teritorială Craiova prin Primar și Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova.

S-a luat act ca reclamanții nu au solicitat cheltuieli de judecată.

Împotriva acestei sentințe au formulat apel apelanții reclamanți Drăghici Marius și Drăghici Irina.

Prin decizia civilă nr. 1624/28.11.2023, Tribunalul Dolj a admis apelul și a schimbat în parte sentința civilă anterior enunțată, în sensul că a admis în parte cererea de chemare în judecată și a obligat pârâțul UAT Municipiul Craiova să vândă reclamanților Drăghici Marius și Drăghici Irina, în temeiul dispozițiilor Legii nr. 85/1992 astfel cum a fost modificată prin Legea nr. 244/2011, cu plata prețului în rate, pe o durată de 20 ani, locuința deținută în baza contractului de închiriere nr. 869/18.09.2014. A menținut soluția primei instanțe cu privire la ceilalți pârâți.

Pentru a se pronunța astfel, tribunalul a reținut următoarele:

Principiile de soluționare a apelului reglementate de dispozițiile art. 477 și 478 Cpc atestă o particularizare a principiului disponibilității edictat de art. 22 raportat la art. 9 Cpc, și impun instanței de control judiciar să soluționeze calea de atac în raport de ceea ce s-a apelat și totodată de cadrul procesual impus de cererea de chemare în judecată.

Ca atare, conform principiilor enunțate, instanța de apel, în calitate de instanță de reformare, este chemată să cerceteze cauza prin raportare la motivele de apel, raportate la rândul lor la limitele cu care a fost investită prima instanță de cererea principală, neputându-se pronunța asupra altor motive de reformare neindicate în motivele de apel, cu excepția celor de ordine publică.

În speță, tribunalul nu a identificat existența unor astfel de motive, și în continuare a analizat apelul.

Cu titlu preliminar, s-a reținut că apelul a dedus judecății doar soluția pronunțată asupra cererii în contradictoriu pârâții dar fără supunerea controlului judiciar a soluțiilor pronunțate asupra excepțiilor.

Tribunalul Dolj a apreciat că motivele apelului întrunesc condițiile art 7 din Legea 85/1992, argumentând că imobilul a fost construit din fonduri bugetare ale Statului înainte de anul 1990 și că imobilul nu face parte din categoria locuințelor de intervenție.

Ceea ce s-a impus cercetării judecătorești în scopul lămuririi cauzei a fost în ce măsură locuința este edificată din fonduri bugetare de stat și dacă nu a făcut parte din categoria locuințelor de intervenție.

Adresa ce a fost comunicată de către UAT Craiova la solicitarea tribunalului a arătat că imobilul nu face parte din categoria locuințelor de intervenție și că nu a deținut înregistrări care să dovedească proveniența fondurilor din care a fost edificată construcția.

Raportul de expertiză tehnică ce a fost depus în primă instanță a reținut că apartamentul a fost construit în anul 1989. Anul edificării situează această dată anterior schimbării regimului politic din România care a presupus intervenția și controlului statului în societate aproape totală. În condițiile în care nu s-a făcut dovada certă a provenienței fondurilor de către intimați deși dat fiind că UAT Craiova este titularul dreptului de proprietate avea obligația să depună astfel de probatorii coroborat cu data edificării, determină aplicarea unei prezumții simple și anume aceea că imobilul a fost construit din fonduri bugetare de stat.

Față de reținerile precedente, s-a constatat că sunt întrunite condițiile art. 7 din Legea 85/1992 și în considerarea dispozițiilor art. 7 privind plata prețului în rate, tribunalul a constatat că cererea este întemeiată față de UAT Craiova în calitate de proprietar.

În privința celorlalți intimați pârâți, a dispus respingerea cererii întrucât nu au calitatea de proprietari ai imobilului.

Drept urmare, în temeiul art. 480 al. 2 Cpc, a admis apelul, a schimbat în parte sentința civilă apelată în sensul admiterii în parte a cererii de chemare în judecată cu obligarea pârâțului UAT Municipiul Craiova să vândă reclamanților Drăghici Marius și Drăghici Irina, în temeiul dispozițiilor Legii nr. 85/1992 astfel cum a fost modificată prin Legea nr. 244/2011, cu plata prețului în rate, pe o durată de 20 ani, locuința deținută în baza contractului de închiriere nr. 869/18.09.2014 și a menținut soluția primei instanțe cu privire la ceilalți pârâți.

Împotriva acestei decizii a formulat recurs recurenta pârâtă U.A.T. Craiova prin Primar, considerând-o ca fiind nelegală, prin prisma motivelor de recurs prevăzute de dispozițiile art. 488 alin. 1 pct. 6 și 8 din C.P.C.

Ca prim motiv de recurs, recurenta pârâtă a arătat că din examinarea considerentelor sentinței recurate s-a constatat că instanța de apel nu a respectat exigențele impuse de art. 425 CPC, în sensul că nu a prezentat motivele de fapt și de drept care i-au format convingerea și nu a indicat cu claritate argumentele pentru care au fost înlăturate considerentele instanței de fond.

Deși instanța de recurs nu are competența de a verifica temeinicia hotărârii examinate, respectiv stabilirea corectă a situației de fapt, aceasta va putea verifica dacă legea a fost corect aplicată faptelor reținute de instanța de apel, mai ales dacă instanța de apel a reținut situația de fapt într-o manieră confuză sau sumară. Motivarea unei hotărâri trebuie să se înfățișeze într-o asemenea manieră încât să corespundă imperativelor logicii.

A mai menționat recurenta pârâtă că instanța de apel nu a evaluat întreg material probator, nu a examinat prin prisma dispozițiilor legale din materie dacă probele administrate fac dovada celor susținute de reclamantii - apelanți.

Obligația instanței de a-și motiva hotărârea adoptată, consacrată legislativ are în vedere stabilirea în considerentele hotărârii a situației de fapt expusă în detaliu, încadrarea în drept, examinarea argumentelor părților și punctul de vedere al instanței față de fiecare argument relevant, și, nu în ultimul rând, raționamentul logico-juridic care a fundamentat soluția adoptată, lucru care, în acest caz, nu a avut loc.

Astfel, așa cum a fost interpretată în doctrină dispoziția legală prevăzută la pct. 6 art. 488 Cod proc. civilă, ea este aplicabilă și constituie temei de modificare a hotărârii atacate și atunci când „lipsește motivarea soluției sau aceasta este superficială”.

Raportat la dispozițiile art. 488 alin.1 pct. 6 din CPC, recurenta pârâtă a solicitat să se constate ca fiind întemeiat primul motiv de recurs și admiterea recursului.

Al doilea motiv de recurs a constat în critica de nelegalitate pe care recurenta pârâtă a adus-o hotărârii recurate, respectiv aceea că este nemotivată și dată cu interpretare și aplicarea greșită a legii, întrucât instanța de apel nu a aplicat corect normele de drept material incidente situației de fapt deduse judecății, fiind întrunite condițiile reglementate de art. 488 pct. 8 C.p.c

A considerat că au fost adoptate o serie de măsuri de protecție a chiriașilor aflați în folosința fondului locativ de stat. Statul a edictat o serie de măsuri de protecție a acestor categorii de chiriași, printre care și prevederea din art. 1 alin. 1 din Legea nr. 85/1992, acordându-le dreptul să cumpere locuințele la un preț preferențial, sub nivelul practicat pe piața liberă.

Din conținutul acestor norme legale a rezultat că, prin reglementarea obligativității vânzării imobilelor ce intră sub incidența lor, se instituie o limitare a principiului autonomiei de voință a părților.

Obligația de a vinde intervine doar atunci când sunt îndeplinite cumulativ condițiile prevăzute de lege. Așadar, obligația de vânzare a acestor imobile este una în rem, în raport cu natura obiectului și nu o obligație în personam, derivată din calitatea de chiriaș la data intrării în vigoare a legii, astfel cum rezultă din Deciza RTL nr.5/2008 publicată în M. Of. nr. 673/30 sept. 2008.

Cu alte cuvinte prin aceste texte de lege, statul a urmărit realizarea unui interes general de ordin social-economic, care vizează transferul dreptului de proprietate asupra anumitor categorii de imobile către chiriași, ca o măsură de protecție a acestora. Proprietarii acestor categorii de locuințe trebuie să respecte modul cum statul a conceput imperativul interesului general și să procedeze la vânzarea lor către chiriași, potrivit legislației în vigoare.

Legislația trebuie coroborată cu situația existentă faptic la nivelul unității administrative, astfel 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 unor locuințe devenite vacante din acest fond, ca urmare a predării voluntare, părăsirii locuinței, decesului chiriașului persoană singură sau ca urmare a evacuării, drept consecință a neîndeplinirii unor obligații contractuale.

În această situație, diminuarea și mai mult a acestui fond ca urmare a vânzării de locuințe 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.

A menționat recurenta pârâtă că UAT Municipiul Craiova are dreptul, libertatea de a încheia sau nu un contract concret privind locuința situată în Craiova, Calea Severinului, nr 14, bl. 311, sc. 1, ap. 25. Nimeni nu poate să forțeze proprietarul să intre în raporturi contractuale, cum, de altfel, nimeni nu are dreptul să-l împiedice să încheie un anumit contract.

Instanța de apel nu a ținut cont nici de prevederile art. 555 Cod Civil care definesc proprietatea privată ca fiind: dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu.

Astfel, cenzurarea conduitei proprietarului în justiție și obligarea acestuia de a încheia un contract privind locuința situată în Craiova, Calea Severinului, nr 14, bl. 311, sc. 1, ap. 25, poate fi considerată ca reprezentând o încălcare a principiului libertății contractuale și o depășire a atributelor puterii judecătorești, câtă vreme statul român a adoptat o politică în materie locativă, în virtutea dreptului său de a dispune de o marjă de apreciere în ceea ce privește definirea interesului public, cât și în alegerea modalității concrete de realizare a acestuia.

Instanța de apel, a nesocotit normele de drept material incidente în cauză, și s-a rezumat doar la aplicabilitatea unei dispoziții legale și impersonale, fără a extrage esența aplicării la un caz concret.

Prin al treilea motiv de recurs, recurenta pârâtă a arătat că din examinarea considerentelor și dispozitivului sentinței recurate se constată că instanța de apel, prin soluția pronunțată, a dat mai mult decât s-a cerut, respectiv a stabilit vânzarea imobilului către reclamanți în rate pe o perioadă de 20 de ani fără ca reclamanții, prin cererea de chemare în judecată să solicite instanței ca plata prețului în rate să se efectueze pe o perioadă de 20 de ani.

A menționat că acest motiv de recurs are în vedere nesocotirea de către instanță de apel a principiului disponibilității, dreptului la apărare și rolului activ al judecătorului, nesocotire concretizată în ipoteza în care instanța s-a pronunțat în afara limitelor investiției sale: plus petita, dacă instanța a oferit autorului cererii mai mult decât a cerut, recurentul pârât făcând referire la art. 9 alin. 2 C. pr. Civ, art. 22 alin. 6 C. pr. Civ și art. 477 alin. 1 C. pr. civ.

Întrucât instanța de apel prin hotărârea dată a încălcat regulile de procedură a căror nerespectare atrage sancțiunea nulității, oferindu-i autorului cererii mai mult decât a cerut, respectiv plata prețului în rate să se efectueze pe o perioadă de 20 de ani, sunt întrunite condițiile reglementate de art. 488 pct. 5 C. pr. Civ.

Prin al patrulea motiv de recurs, recurenta pârâtă a arătat că potrivit dispozițiilor art. 1 din Decretul-Lege nr. 61/1990, întreprinderile pentru vânzarea locuințelor și oficiile specializate pot vinde către populație locuințe construite din fondurile statului, în condițiile prezentului decret-lege.

Potrivit art. 3 locuințele prevăzute la art. 1 se vând cetățenilor romani cu domiciliul în țară, cu achitarea integrală a prețului la încheierea contractului de vânzare-cumpărare sau prin acordarea unui împrumut de către Casa de Economii și Consemnațiuni, fără restricții privind deținerea în proprietate a unei a doua locuințe. Potrivit prevederilor art. 5 locuințele ocupate de chiriași se pot vinde numai acestora, pe baza cererilor adresate direct unităților specializate în vânzarea locuințelor.

Analizând dispozițiile legale amintite, instanța de apel a reținut că acestea reprezintă norme de justiție socială, dând posibilitatea chiriașilor să cumpere locuințele la construirea cărora au contribuit direct sau indirect în vechiul sistem statal-juridic, având astfel și legitimare economică, socială și morală. Ele instituie astfel posibilitatea chiriașilor din asemenea locuințe de a dobândi dreptul de proprietate asupra locuințelor construite anterior anului 1992 din fondurile unităților economice și bugetare, care, potrivit legislației din acea vreme, nu puteau fi decât închiriate și nicidecum vândute persoanelor fizice.

Beneficiul facultății de a cumpăra și, respectiv, al obligației imperative de a vinde, la cerere, instituită în sarcina persoanelor juridice deținătoare ale unor astfel de locuințe, este

acordat numai titularilor contractelor de închiriere din momentul intrării în vigoare a legii, respectiv din anul 1992. Așadar, obligația de a vinde nu exista atâta timp cât chiriașul de la data intrării în vigoare a legii nu a formulat o astfel de cerere de cumpărare și încetează în momentul în care și raportul de locațiune a încetat fără ca fostul chiriaș să fi solicitat cumpărarea locuinței.

În aceasta din urmă ipoteză, imobilul rămâne în proprietatea persoanei juridice deținătoare, nemaifăcând obiectul prevederilor art. 7 alin. 1 din Legea nr. 85/1992, modul de administrare și eventuala înstrăinare stabilindu-se de consiliul de administrare, respectiv de conducerea unității deținătoare în baza art. 7 alin. 8 din aceeași lege

În concluzie, dreptul de a cumpăra și obligația corelativă imperativă de a vinde se pot materializa numai printr-un contract de vânzare-cumpărare intuitu personae, adică numai în considerarea calității de chiriaș din momentul intrării legii în vigoare, eventuala vânzare-cumpărare între unitatea deținătoare și un chiriaș ulterior, fiind supusă principiului libertății actelor juridice civile (numit și principiul autonomiei de voință) consacrat indirect prin art. 5 și art. 969 alin. (1) din Codul civil.

În cauza, recurenta pârâtă a arătat că reclamanții nu a avut calitatea de chiriași ai locuinței în litigiu la data intrării în vigoare a Legii nr. 85/1992, dobândind asemenea calitate numai în anul 2014 (Contract închiriere nr. 869/18.09.2014), astfel încât nu beneficiază de dispozițiile art. 7 alin. 1 din lege, aceasta neputând fi obligată a-i vinde aceasta locuință.

Fata de cele expuse, recurenta pârâtă a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei recurate și rejudecând, respingerea cererii de chemare în judecată, ca neîntemeiată.

Prin întâmpinarea depusă la dosar, intimații reclamanți Drăghici Marius și Drăghici Irina au solicitat respingerea recursului formulat.

Într-o prima teza, au invocat excepția nulității recursului, motivat de faptul că motivele invocate, deși se indica ca motive de nelegalitate motivele prevăzute de art. 488 pct. si 8 Codul de Procedura Civila, din dezvoltarea acestora se observa ca acestea nu se încadrează în motivele strict prevăzute de art. 488 C.proc. Civila, iar într-o a doua teza, au solicitat respingerea recursului ca neîntemeiat.

Examinând decizia civilă recurată, prin prisma motivelor de recurs formulate, a probelor administrate în cauză și a dispozițiilor legale aplicabile, Curtea constată că recursul este fondat, pentru următoarele considerente de fapt și de drept:

În esență, prin cererea de recurs dedusă judecății, recurenta-pârâtă pretinde existența unor vicii de legalitate a deciziei din apel circumscrise punctelor 5, 6 și 8 ale art. 488 alin. 1 Cod procedură civilă.

Astfel, în raport de susținerile recurente, Curtea reține că motivul de nelegalitate ce sancționează calitatea motivării hotărârii, prevăzut de pct. 6 al art. 488, are în vedere lipsa totală a argumentelor instanței, contrarietatea acestora sau caracterul total străin de natura cauzei.

În susținerea incidenței acestui motiv de nelegalitate, recurenta a învederat, pe de o parte, că decizia instanței de apel nu cuprinde motivele pe care se întemeiază, iar, pe de altă parte, că tribunal nu a examinat, prin prisma dispozițiilor legale în materie, dacă probele administrate fac dovada celor susținute de reclamanți.

Cu prioritate, Curtea relevă că interpretarea și evaluarea probelor reprezintă atributul exclusiv al instanțelor de fond, iar puterea de convingere a fiecărui mijloc de probă ține exclusiv de aprecierea judecătorului care le-a administrat nemijlocit, neputând fi supusă cenzurii în recurs, deoarece nu este permisă instanței de control judiciar o nouă evaluare a temeiniciei situației de fapt stabilite deja, examenul fiind circumscris exclusiv chestiunilor de interpretare și aplicare a normelor de drept material.

Totodată, contrar opiniei recurente, decizia contestată este motivată în acord cu exigențele art. 425 alin. 1 lit. b Cod procedură civilă, sens în care se constată că raționamentul expus de instanța de apel este coerent, răspunzând în egală măsură atât pretențiilor reclamanților, cât și apărărilor esențiale ridicate de pârât. În dezacord cu recurenta, Curtea reține că, așa cum s-a statuat printr-o jurisprudență constantă a instanței de contencios european, motivarea hotărârii judecătorești nu semnifică un răspuns individual pentru fiecare

argument formulat de parte, ci înseamnă că instanța a identificat corect și a dat o rezolvare specifică acelor apărări esențiale, apte să influențeze în mod decisiv soluția pronunțată în cauză. Or, sub acest aspect, decizia instanței de apel cuprinde coordonatele procesuale determinante ale litigiului, fiind identificate circumstanțele factuale esențiale ale diferendului existent între părți, iar împrejurarea că soluția finală nu corespunde așteptărilor pârâtului nu poate fi echivalată unei lipse totale a motivării, așa cum se pretinde.

Dimpotrivă, Curtea constată că instanța de apel, argumentând că imobilul a fost construit din fonduri bugetare ale Statului înainte de anul 1990 și că nu face parte din categoria locuințelor de intervenție, fiind astfel întrunite condițiile art. 7 din Legea 85/1992, a examinat implicit apărările pârâtei apreciate esențiale, conform cărora în cauză este incident principiul libertății contractuale, pârâtul având dreptul de a dispune liber de dreptul său de proprietate asupra apartamentului în litigiu.

Așadar, critica subsumată motivului de nelegalitate reglementat de art. 488 alin. 1 pct. 6 Cod procedură civilă nu poate fi reținută.

În ceea ce privește critica vizând aplicarea greșită a dispozițiilor de drept material, subsumată punctului 8 al art. 488 Cod procedură civilă, Curtea constată că, în susținerea acestei critici de nelegalitate, recurenta a menționat că soluția instanței de apel, de obligare la vânzarea apartamentului către reclamanți, este nelegală, deoarece, în cauza dedusă judecătii, își găsește aplicabilitate principiul libertății contractuale, recurentul-pârât având libertatea de a încheia sau nu un contract în acest sens, cu atât mai mult cu cât la nivelul unității administrativ-teritoriale există un fond redus de locuințe, iar diminuarea acestui fond nu este oportună. De asemenea, recurenta a arătat că beneficiul facultății de a cumpăra și, respectiv, al obligației corelative de a vinde, la cerere, instituită în sarcina persoanelor juridice deținătoare ale unor astfel de locuințe, este acordat numai titularilor contractelor de închiriere din momentul intrării în vigoare a legii, respectiv din anul 1992.

Curtea reține că, potrivit art. 1 alin. 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.

De asemenea, potrivit art. 7 alin. 1 din același act normativ, 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 integrală sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 și ale prezentei legi. Art. 7 alin. 7 prevede că nu se vând locuințele de intervenție, respectiv cele destinate cazării personalului unităților economice sau bugetare care, prin contractul de muncă, îndeplinește activități sau funcții ce necesită prezența, permanentă sau în caz de urgență, în cadrul unităților.

Așa cum s-a reținut prin decizia nr. 5 din 21 ianuarie 2008 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție – Secțiile Unite în soluționarea recursului în interesul legii, prin reglementarea obligativității vânzării ce intră sub incidența Legii nr. 85/1992, republicată, se instituie o limitare a principiului autonomiei de voință a părților.

Ca urmare, sub acest aspect, consimțământul, care stă de regulă la baza contractului, trebuie să se circumscrie necesității de ordin juridic, astfel cum este ea precizată de dispozițiile Legii nr. 85/1992, republicată. Într-adevăr, atât prin acest act normativ, cât și prin Decretul-lege nr. 61/1990, s-a conferit titularilor contractelor de închiriere dreptul de a cumpăra, la cerere, locuințele sau spațiile cu altă destinație construite din fondurile statului sau ale unităților economice ori bugetare de stat, cu excepția locuințelor de intervenție.

De altfel, în cuprinsul art. 1 alin. 1 și art. 7 alin. 1 din Legea nr. 85/1992, făcându-se referire la locuințele construite din fondurile statului, se stabilește că acestea „pot fi cumpărate” sau „vor fi vândute”, ceea ce subliniază că nașterea raportului juridic este la latitudinea titularului contractului de închiriere, care, fără a fi legat de vreun termen, poate formula cerere de cumpărare.

Obligația de a vinde însă intervine doar atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții: locuințele să fie construite din fondurile statului sau ale unităților economice ori 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, locuințele să nu facă parte din categoria celor exceptate de lege.

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 Legea nr. 85/1992, republicată, au fost „construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, până la data intrării în vigoare a prezentei legi”.

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).

Prin aceeași decizie, mai sus enunțată, Înalta Curte de Casație și Justiție – Secțiunile Unite în soluționarea recursului în interesul legii a statuat că dispozițiile Legii nr. 85/1992, republicată, sunt aplicabile și în cazul contractelor de închiriere încheiate după data intrării în vigoare a acestui act normativ.

Analizând dispozițiile art. 1 alin. 1 și art. 7 alin. 1 din Legea nr. 82/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, instanța supremă a reținut, pronunțând decizia menționată, că, obligația de vânzare a acestor imobile este una în rem.

Ca urmare, pentru a beneficia de dispozițiile Legii nr. 85/1992, republicată, solicitantul trebuie să aibă calitatea de chiriaș în momentul realizării acordului de voință (data înaintării cererii de cumpărare), și nu la data intrării în vigoare a legii.

De altfel, rațiunea acestei interpretări este impusă nu numai de conținutul neechivoc al textelor de lege menționate, ci și de scopul adoptării acestei legi, care este acela de a crea posibilitatea ca oricare chiriaș al unei locuințe construite din fondurile de stat și ale unităților economice sau bugetare de stat să devină proprietar al locuinței respective, prin cumpărare, în anumite condiții de preț și creditare.

Însăși evoluția reglementărilor legale în materie, prin succesiunea lor logică (Decretul-lege nr. 61/1990, Legea nr. 85/1992, Legea locuinței nr. 114/1996), reflectă opțiunea puterii legiuitoare de a lua măsuri de protecție socială, dând posibilitate tuturor chiriașilor să cumpere locuințele pe care le ocupă.

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.

Prin urmare, contrar susținerilor recurente-pârâte, Curtea reține că dispozițiile Legii nr. 85/1992 sunt aplicabile în speță și locuinței care a făcut obiectul contractului de închiriere nr. 869/18.09.2014 încheiat între reclamant și pârâtă.

De asemenea, raportat la circumstanțele cauzei, în mod corect a reținut instanța de apel că sunt îndeplinite condițiile anterior enunțate pentru stabilirea în sarcina pârâtei a obligației de a vinde reclamantilor spațiul cu destinație de locuință ce a făcut obiectul contractului de închiriere mai sus menționat.

În contextul dat, critica vizând aplicarea greșită a dispozițiilor de drept material, subsumată punctului 8 al art. 488 Cod procedură civilă, nu poate fi validată.

Curtea constată însă întemeiată critica ce vizează încălcarea de către instanța de apel a principiului disponibilității, critică ce se circumscrie motivului de nelegalitate reglementat de art. 488 alin.5 Cod procedură civilă, în condițiile în care, deși reclamantii nu au înțeles să investească instanța cu cerere privind achitarea prețului în rate *pe o perioadă de 20 de ani*, instanța de apel a dispus în acest sens.

Sub acest aspect, Curtea relevă că, potrivit art. 9 alin. 2 Cod procedură civilă, obiectul și limitele procesului sunt stabilite prin cererile și apărările părților și în același context, conform art. 22 alin.6 Cod procedură civilă, judecătorul trebuie să se pronunțe asupra a tot ceea ce s-a cerut, fără a depăși limitele investiției, în afara de cazurile în care legea ar dispune altfel. De asemenea, art. 477 alin. 1 Cod procedură civilă conține dispoziții similare cu privire la judecata în apel, statuând că instanța de apel va proceda la rejudecarea fondului în limitele stabilite, expres sau implicit, de către apelant, precum și cu privire la soluțiile care sunt dependente de partea din hotărâre care a fost atacată.

Ca atare, deși dispozițiile legale sus enunțate arată că instanța judecătorească este obligată să statueze asupra celor solicitate de părți, fără a putea depăși cadrul procesual trasat de către acestea, instanța de apel a încălcat aceste dispoziții prin pronunțarea deciziei atacate, dispunând vânzarea imobilului către reclamanți în rate pe o perioadă de 20 de ani fără ca reclamanții, prin cererea de chemare în judecată să solicite instanței ca plata prețului în rate să se efectueze *pe o perioada de 20 de ani*.

Pentru motivele arătate, Curtea, în temeiul art. 480 alin. 1 C. pr. civ, va admite recursul declarat în cauză și va casa, în parte, decizia civilă recurată în sensul că va înlătura dispozițiile "pe o durată de 20 ani". Va menține restul dispozițiilor deciziei civile recurate, privind admiterea în parte a cererii de chemare în judecată și obligării pârâtei UAT Municipiul Craiova să vândă reclamanților Drăghici Marius și Drăghici Irina, în temeiul dispozițiilor Legii nr. 85/1992 astfel cum a fost modificată prin Legea nr. 244/2011, cu plata prețului în rate, locuința deținută în baza contractului de închiriere nr. 869/18.09.2014.

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII,
DECIDE:**

Admite cererea de recurs formulată de către recurenta pârâtă U.A.T. Craiova, prin Primar, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj, împotriva deciziei civile nr. 1624/28.11.2023, pronunțată de către Tribunalul Dolj-Secția I Civilă, în dosarul nr. 5209/215/2021, în contradictoriu cu intimații pârâți Consiliul Local al Municipiului Craiova, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr. 26, județul Dolj și Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova, cu sediul în Craiova, str. Brestei, nr. 129A, județul Dolj și intimații reclamanți Drăghici Marius și Drăghici Irina, ambii cu domiciliul în Craiova, str. Calea Severinului, nr. 14, bl. 311, sc. 1, ap. 25, județul Dolj, având ca obiect obligație de a face.

Casează, în parte, decizia civilă recurată, în sensul că înlătură dispozițiile "pe o durată de 20 ani".

Menține restul dispozițiilor deciziei civile recurate.

Definitivă.

Pronunțată azi, 13.03.2025, conform art. 402 teza finală N.c.p.c.

Președinte,
Alina Pătru

Judecător,
Viorica Popa

Judecător,
Daniel Otovescu

Grefier,
Luciana Pascu

Red. A Pătru
Tehnored. M.C.R./5 ex/19.03.2025
Jud. fond Măriuță C.C.
Jud. apel R.L.Zglimbea și E.M.Cioboată

PENTRU
CONFIRMARE

138

JUDECATORIA CRAIOVA

Dosar nr.5 209/215/2021

Termen:

Completul: CIVIL 19

RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA

Cap.I.INTRODUCERE

A.Subsemnatul ing.Dirmon Marin expert tehnic judiciar, atestat cu legitimatia nr.10 068- 3 555/2013, cu domiciliul in Craiova, str.A.I.Cuza, nr.23, bloc M19B, sc.1, ap.9, jud.Dolj, urmare recomandarii Biroului de Expertize Judiciare Tehnice si Contabile si a numirii instantei de judecata, am intocmit raportul de expertiza tehnica judiciara in dosarul nr.5 209/215/2021 al Judecatoriei Craiova.

Obiectul cauzei: Obligatia de a face.

Reclamant: Draghici Marius si Draghici Irina cu domiciliul in Craiova, str.Calea Severinului, nr.14, bloc 311, sc.1, ap.25, jud.Dolj.

Parat: Consiliul Local al Municipiului Craiova cu sediul in Craiova, str.Targului, nr.26, jud.Dolj.

R.A.A.D.P.F.L. Craiova cu sediul in str.Brestei, nr.129 A, jud.Dolj.

B.OBIECTIVELE EXPERTIZEI TEHNICE

1.Sa se identifice imobilul in litigiu;

2.Sa se stabileasca pretul acestui imobil in conditiile Decretului nr.61/1990 si legii nr.85/1992.



139

C.MATERIALELE PUSE LA DISPOZITIA EXPERTULUI TEHNIC

De catre instanta de judecata:

-documentele din dosarul cauzei nr.5 209/215/2021

De catre partile in litigiu:

-apartamentul in litigiu si informatii despre acesta

D.ACTE SI NORMATIVE CARE AU STAT LA BAZA EXPERTIZEI TEHNICE

-Decret nr.61/1990

-Legea nr.85/1992

-Normativ P135/1999, privind coeficientii de uzura

Cap.II.DESFASURAREA EXPERTIZEI TEHNICE

Partile au fost convocate cu scrisori recomandate cu confirmare de primire pentru ziua de 15.04.2022, la apartamentul in litigiu din Craiova, str.Severinului, nr.14, bloc 311, sc.1, ap.25, jud.Dolj, s-au prezentat reclamantii si reprezentantii R.A.A.D.P.F.L.Craiova, din partea paratelor, am facut masuratori impreuna cu patile in litigiu si am primit informatii despre acesta.

Am incheiat un proces verbal la fata locului pe care-l anexez la prezentul raport de expertiza tehnica, impreuna cu confirmarile de primire a scrisorilor recomandate.

OBIECTIVELE EXPERTIZEI TEHNICE

1.Sa se identifice imobilul in litigiu.

Apartamentul in litigiu este situat la etajul 6, intr-un bloc de locuinte cu regim de inaltime P + 8E, fundatii din beton armat, structura din cadre de beton armat, subsol tehnic, acoperis tip terasa, amplasat in Craiova, str.Calea Severinului, nr.14, bloc 311, sc.1, et.6, ap.25, jud.Dolj, construit in anul 1989,



140

compus din trei camere, hol, baie, bucatarie si wc de serviciu, doua balcoane, fara imbunatatiri, tamplarie din lemn la interior si exterior, pardoseli din covor PVC (linoleum), pardoseli din gresie in baie, bucatarie, hol, wc de serviciu si in balcoane, incalzirea de la reseaua de termoficare a Municipiului Craiova, are instalatie electrica si instalatii sanitare in functiune.

Suprafata utila –

- camera de zi $-5,439 \times 3,388 - 0,185 \times 0,398 \times 2 = 18,28 \text{ m}$
- bucatarie $-2,627 \times 3,839 - (0,20 \times 0,25 + 0,817 \times 0,318 + 0,20 \times 0,43 + 0,13 \times 0,25) = 9,66 \text{ mp}$
- dormitor – $3,595 \times 3,771 = 13,56 \text{ mp}$
- baie – $2,344 \times 1,751 - 0,613 \times 0,279 = 3,93 \text{ mp}$
- debara – $0,852 \times 0,592 = 0,50 \text{ mp}$
- hol – $0,952 \times 0,903 + 2,497 \times 1,559 + 2,842 \times 1,055 = 7,75 \text{ mp}$
- wc dw serviciu $-1,662 \times 1,265 = 2,10 \text{ mp}$
- dormitor $-3,443 \times 2,790 = 9,61 \text{ mp}$

Total = 65,39 mp

Suprafata balcoanelor: $4,252 \times 0,909 + 0,874 \times 2,158 + 11,63 \times 1,116 = 18,74 \text{ mp}$

Conform Decret –lege nr.61/1990, ANEXA Nr.2, tabel nr.1 pretul unui apartament cu trei camera cu suprafata utila de 66,00 mp, este de 167 260 lei.

Suprafata utila a apartamentului in litigiu este de 65,39 mp la care se adauga suprafata bolcoanelor, $(18,74 \text{ mp} - 2,50 \text{ mp}) \times 0,35 = 5,68 \text{ mp}$.

Suprafata utila a apartamentului este $65,39 \text{ mp} + 5,68 \text{ mp} = 71,07 \text{ mp}$

Pretul apartamentului in litigiu cu trei camera este:

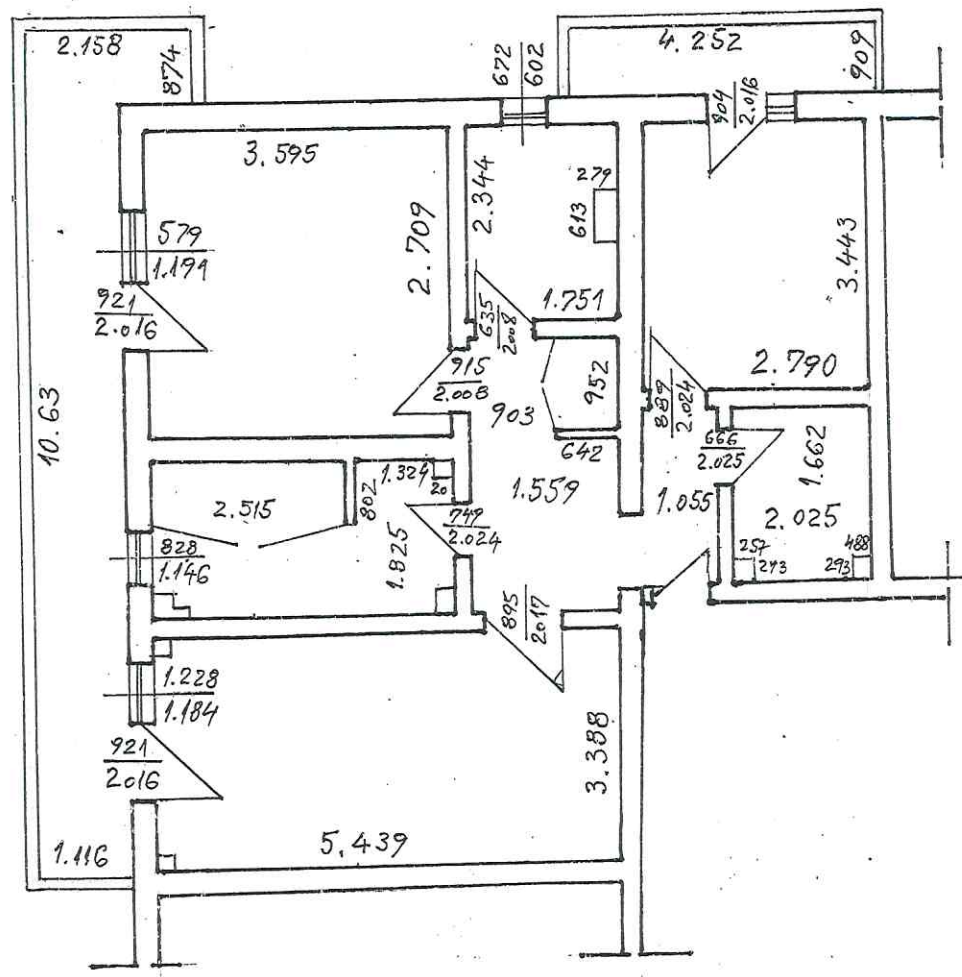
$167\,260 \text{ lei} + (71,07 \text{ mp} - 66,00 \text{ mp}) \times 2\,500 \text{ lei/mp} = 179\,935 \text{ lei}$

Pentru apartament situat in cladire cu regim de inaltime de P+ 7-8E se corecteaza pretul apartamentului cu coeficientul de corectie de 1,060.

$179\,935 \text{ lei} / 1,060 = 169\,750 \text{ lei}$

142

CRAIOVA



INTOCMIT
ing. M. DIRMON
Fu

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr. 199120/18.06.2025

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referat de aprobare nr. 195535/2025
- Raportul nr. 197112/2025 al Direcției Patrimoniu,
- În conformitate cu prevederile art.1650 din Codul Civil, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ
- 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 având ca obiect stabilirea prețului de vânzare al apartamentului proprietate privată a municipiului Craiova, situat în Craiova, str. Calea Severinului nr. 14, bloc 311, sc. 1, ap.25, jud. Dolj, în cuantum de 463.940 lei, echivalent a 92.253 euro, (valorile nu includ TVA), conform anexei la prezentul raport.

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: