



**ROMÂNIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
CONSILIUL LOCAL  
AL MUNICIPIULUI FOCȘANI**



**HOTĂRÂRE**

**Privind aprobarea vânzării locuinței din fondul locativ de stat situată în Focșani, B-dul Brăilei nr.17, bl.17, ap.02 către domnii Nelu Măriuța și Nelu Aurel în baza prevederilor Decretului - Lege nr. 61/1990 cu modificările și completările ulterioare**

Consiliul Local al municipiului Focșani, județul Vrancea, întrunit în sesiune ordinară:

- văzând proiectul de hotărâre inițiat de consilierii locali: Marcu Livia-Silvia, Macovei Liviu-George, Stroie Mirela și Costea Ionel, membri ai comisiei sociale constituită la nivelul Consiliului Local al Municipiului Focșani,

- văzând Referatul de necesitate nr. 80208/10.08.2022 al Serviciului Administrarea Domeniului public și privat, publicitate, referatul de aprobare nr. 80214/10.08.2022 și raportul Serviciului administrarea domeniului public și privat, publicitate nr. 80570/10.08.2022;

- având în vedere cererea nr.69201/08.07.2022 înregistrată la Primăria Municipiului Focșani, prin care doamna Nelu Măriuța, în calitate de titular al contractului de închiriere, a solicitat cumpărarea locuinței deținute cu chirie

- văzând avizul favorabil al Comisiei pentru drepturile omului, cultură, învățământ, sănătate și sport și procesul-verbal din data de 10.08.2022 al comisiei sociale constituită la nivelul Consiliului Local al municipiului Focșani ;

- în conformitate cu Decretul - Lege nr. 61/1990, cu modificările și completările ulterioare a Legii nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a Legii nr. 244/2011 ;

- având în vedere raportul de evaluare întocmit de evaluatorul Calotă Florea-Maricel, înaintat prin cererea de cumpărare;

- În baza art. 129 alin. 1, alin. 2 lit.(c) și alin. 6 lit.(b), art. 139 alin.2 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

.

**H O T Ă R Ă Ș T E :**

**ART. 1** Se aprobă însușirea raportului de evaluare privind prețul de achiziție al locuinței – apartament situată în Focșani, B-dul Brăilei nr.17, bl.17, ap.02, ce face obiectul vânzării, anexă la prezenta hotărâre.

**ART.2** Se aprobă vânzarea locuinței situată în Focșani, B-dul Brăilei nr.17, bl.17, ap.02, în suprafață utilă de 52,91 mp., către domnii Nelu Măriuța și Nelu Aurel, la prețul de 142.567,00 lei, conform raportului de evaluare anexă la prezenta hotărâre.

**ART.3** Odată cu vânzarea se transmite domnilor Nelu Măriuța și Nelu Aurel dreptul de folosință, pe durata existenței construcției, asupra terenului aferent apartamentului, din suprafața totală de teren pe care este construit întregul imobil – bloc.

**ART.4** Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul de administrație publică locală, agricultură, compartimentelor, birourilor, serviciilor și Primarului municipiului Focșani, conform legii, care va asigura executarea acesteia prin Serviciul Administrarea domeniului public și privat, publicitate.

**PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ**  
**Alexandra TĂTARU**

**Contrasemnează,**  
**Secretarul General al Municipiului Focșani**  
**Marta Carmen GHIUȚĂ**

## RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ EXTRAJUDICIARĂ

**1. Numele, prenumele și adresa expertului:** Câmpureanu Marin, str. Leopoldina Bălănuță, nr. 8, ap. 5, Focșani, județul Vrancea.

**2. Obiectivul expertizei :**

- Evaluare apartament

**3. Proprietar:**

- Nelu Măriuța – Focșani, Bulevardul Brăilei , nr. 17, bloc 17, ap. 2, parter, jud. Vrancea.

**4. Solicitant:**

- Nelu Măriuța .

**5. Desfășurarea expertizei :**

-Identificarea și măsurarea apartamentului s-a făcut în data de 12.04.2022, în prezența proprietarei Nelu Măriuța.

- Apartamentul supus evaluării este amplasat la parterul blocului de pe Bulevardul Brăilei, nr. 17, bloc 17, ap. 2, parter, Focșani, jud. Vrancea, bloc care are structura de rezistență integral prefabricată.

-Apartamentul are în compunere 2 camere, baie, bucătărie și hol, este situat la parterul blocului. Suprafața utilă Su = 52,91 mp.

- În momentul identificării s-a constatat că finisajele constau în pardoseli parchet, tâmplărie lemn, zugrăveli simple, instalație electrică și sanitară, pardoseli mozaic baie, hol, bucătărie. Încălzirea prin punct termic comun (ENET).

- An construire 1986. Vechimea 36 ani. Starea tehnică satisfăcătoare.

**6. Evaluare:**

Documentația care stă la baza calculului valorii este :

- Decret Lege 61/1990;
- Decret 93/1977;
- Buletin documentar al CET-R nr. 63 cu coeficienții de uzură Anexa 34 și nr. 158/DEC/2021 cu indicii de actualizare a valorii;

Calculul suprafeței utile (Su):

- Camera 5,20 x 3,00 = 15,60
- Camera 5,20 x 3,30 = 17,16
- Bucătărie 3,60 x 2,50 = 9,00
- Baie 3,00 x 1,30 = 3,90
- Hol 2,90 x 2,50 = 7,25

TOTAL Su = 52,91 mp



**Valoarea tehnică apartament = 109.667 lei** (vezi Fișa tehnică de calcul anexată).

Pentru calculul valorii de piață a apartamentului la valoarea tehnică calculată, se adaugă coeficienții de corecție care țin seama de criteriile de individualizare în zona imobilului.

În cazul de față, apartament situat într-un bloc cu P+3E, etaj 1, aproape de mijloacele de transport, centre comerciale, amenajări superioare, etc., consider un coeficient de corecție de 1,30.

**Valoarea de piață apartament:** 109.667 lei (conform fișei de calcul anexată) x 1,30 (coeficient de corecție) = **142.567 lei**

**Valoarea conține TVA.**

Analiza și concluziile conținute în raport sunt neutre și independente, fără nici un interes prezent sau viitor.

Plata serviciilor prestate nu au fost și nu este condiționată de rezultatul raportului de expertiză tehnică – evaluare.

Raportul este întocmit pe baza cadrului legal existent în România la momentul evaluării, a standardelor și procedurilor normale de evaluare, a standardelor și recomandărilor Corpului Experților Tehnici din România.

**Constatările, aprecierile, opiniile și concluziile din raport sunt părerea expertului.**

Anexez:- Fișă tehnică de calcul;  
- Plan apartament.

15.04.2022

**EXPERT TEHNIC**  
**CONSTRUCȚII CIVILE, INDUSTRIALE ȘI AGRICOLE**  
**EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE**  
**Ing. CÂMPUREANU MARIN**  
**Legitimația nr. 1444-82/92**  
**Ministerul Justiției**



NUMELE PROPRIETARULUI.....

NELU MARIUTA

**FIȘĂ TEHNICĂ DE CALCUL**  
A PREȚULUI DE VÂNZARE A LOCUINȚEI  
CONSTRUITĂ DIN FONDURILE STATULUI  
ÎN BAZA DECRETULUI LEGE NR. 61/07.02.1990

Data calculului (ziua, luna, anul) 15-04-2022  
Localitatea FOCȘANI, Strada B-DUL BĂILEI Nr. 17, Bl. 17  
Ap. 2, Et. P, Sc. , Jud. VRANCEA

**I. CARACTERISTICILE LOCUINȚEI**

1. Clădire recepționată la data de 1986 Vechimea în ani 36
2. Gradul de confort 1 sau tipul de mărime
3. Nr. de camere 2 4. Supr. Utilă 52,91 mp
5. Supr. Logiilor și balcoanelor  mp
6. Nr. de nivele al clădirii P + 3 E 7. Nivelul la care este situată locuința PARTER
8. Gradul seismic al zonei sau cel avut în vedere la data construirii 9
9. Sistem de încălzire CENTRALIZAT (ENET)
10. Îmbunătățiri ale locuinței și clădirii
11. Supraf. utilă boxă  12. Supraf. utilă garaj
13. Finisaje interioare și instalații superioare sau inferioare clădirii
14. Lung. împrejurii clădirii  15. Cota parte a împrejurii
16. Caracteristicile împrejm.  17. Anexe gospodărești
18. Amplasarea clădirii conform zonării localității - zona a  (în baza criteriilor din Ordinul 2/12.02.1990 al Comisiei Naționale pt. Urbanism și Amenajarea Teritoriului).

**II. CALCULUL PREȚULUI LOCUINȚEI**

1. Preț loc. 134540 lei (conf. Tabel 1 Anexa 1 sau Tabel 1 Anexa 2)
2. Adaosul (seăderea) de preț rezultată din diferența de supraf. utilă față de Tab. 1 Anexa 1 sau Tab. 1 Anexa 2): 0,91 mp x 2500 lei/mp = 2275 lei
3. Adaosul de preț pentru logii și balcoane:  mp x  lei/mp =  lei
4. Total 136815 lei
5. Corecția de preț pentru regimul de înălțime al clădirii (conform Anexa 1 sau Anexa 2): 1,030 x 136815 lei (pct. 4) = 140919 lei
6. Corecția de preț pentru grad seismic: + 10.8% x 140919 lei = 156138 lei
7. Corecția de preț pentru sistemul de încălzire al clădirii:  x  (pct. 6) =  lei
8. Adaos de preț pentru îmbunătățiri ale locuinței:
9. Corecția de preț pentru nivelul la care este situată locuința: -1% (coef. Tabelul 2 sau 3 Anexa 2) x 156138 lei (pct. 6+8) = 154577 lei
10. Corecția de preț pentru uzura în timp: 0,60 (coef. Anexa 1 Tabel 2) 154577 lei (pct. 9) = 92746 lei
11. Corecția de preț pentru demisol sau mansardă:  x  (pct. 9) =  lei

12. Adaosul (scaderea) de preț pt. finisaje:  $-15\% \times 92746 \text{ Lei} = 78.834 \text{ Lei}$

13. Corecția de preț pentru amplasarea clădirii în localitate:  $-10\%$  (coef.) x  $78.834 \text{ Lei}$   
(pct. 10+12) =  $70.951 \text{ Lei}$

### III. CALCULUL PREȚULUI BOXEI

1. .... lei/mp x ..... mp (supraf. utilă boxă) = ..... lei

2. Corecția de preț pentru uzura în timp a boxei: ..... lei

### IV. CALCULUL PREȚULUI GARAJULUI

1. .... lei/mp x ..... mp (supraf. utilă garaj) = ..... lei

2. Corecția de preț pentru uzura în timp a garajului: ..... lei

### V. CALCULUL PREȚULUI ÎMPREJMUIRII

1. .... (coef.) x ..... metoda parte împrejmuirea  
..... lei/m

### VI. CALCULUL PREȚULUI ANEXELOR GOSPODĂREȘTI

..... (pe bază de deviz)

### VII. TOTAL I

Locuință .....  $70.951$  lei (conf. Punct 13 de mai sus)

Boxă ..... lei (conf. Punct III.2. de mai sus)

Garaj ..... lei (conf. Punct IV.2. de mai sus)

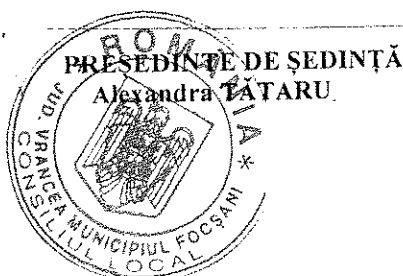
Împrejmuire ..... lei (conf. Punct V de mai sus)

Anexe gospodărești ..... lei (conf. Punct VI de mai sus)

**VALOAREA TEHNICĂ ACTUALIZATĂ** .....

= .....  $70.951$  lei x .....  $15456,657$  (indice de actualizare buletin

documentar al CET-R.  $158 \text{ DEC } 2021$ ) = .....  $109.667 \text{ Lei}$



CONTRASEMNEAZĂ  
Secretarul General al Municipiului Focșani  
Marta- Carmen GHIUȚĂ

**EXPERT TEHNIC,  
CONSTRUCȚII CIVILE, INDUSTRIALE ȘI AGRICOLE  
EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE  
ING. CÂMPUREANU MARIN**

