



**ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL**



HOTĂRÂRE

**privind aprobarea efectuării unui schimb de terenuri între
Municipiul Focșani și domnii Popa Diana, Popa Costel-Florin, Popa Maria
și Popa Cristinel**

Consiliul local al Municipiului Focșani, județul Vrancea, întrunit în ședință ordinară:

Analizând Proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Focșani Cristi Valentin Misăilă, prin care se propune aprobarea efectuării unui schimb de terenuri între Municipiul Focșani și domnii Popa Diana, Popa Costel-Florin, Popa Maria și Popa Cristinel, Referatul de necesitate înregistrat la nr.77613/26.08.2025, Referatul de aprobare înregistrat la nr.77622/26.08.2025 precum și Raportul Serviciului administrarea domeniului public și privat, publicitate înregistrat la nr.77635/26.08.2025;

- văzând cererea înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr.53840/16.06.2026, înaintată de către doamnele Popa Diana și Popa Maria, prin care solicită realizarea unui schimb de terenuri cu Municipiul Focșani;

- văzând HCL nr. 190/26.06.2025 privind aprobarea inițierii unui schimb de terenuri între Municipiul Focșani și domnii Popa Diana, Popa Costel-Florin, Popa Maria și Popa Cristinel;

- văzând HCL nr.233/31.07.2025 privind însușirea și aprobarea documentației cadastrale pentru dezmembrarea imobilului situat în Municipiul Focșani, înscris în Cartea Funciară nr.68451 UAT Focșani, identificat în Tarla 57, Parcelele 3500 3504 și 3513, aparținând domeniului privat al Municipiului Focșani și Actul de dezmembrare autentificat sub nr.2525/13.08.2025 de Birou Individual Notarial Vrabie I. Cătălin;

- văzând Contractul de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 3395/02.10.2004 și Actul de dezmembrare autentificat sub nr.2802/18.08.2025 de Birou Individual Notarial Croitoru Nicoleta;

- văzând Extrasul de carte funciară pentru informare nr.85847/20.08.2025 emis de OCPI Vrancea;

- văzând Rapoartele de evaluare pentru estimarea valorii de piață a imobilelor, întocmite de către S.C. Imobiliar Consulting S.R.L., reprezentată prin expert evaluator autorizat ANEVAR, dl. Cătălin Zamfiroiu;

- având în vedere avizul comisiei de urbanism și agricultură;

- în conformitate cu prevederile art. 1.763 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare;

- în baza art. 108 lit. "e", art.129 alin. (2) lit."c", art.139 alin. (2) și art. 355 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare pentru estimarea valorii de piață a imobilului - teren în suprafața de 287,00 mp., înscris în Cartea funciară nr.74536 UAT Focșani, întocmit de către S.C. Imobiliar Consulting S.R.L. reprezentată prin expert evaluator autorizat ANEVAR, dl. Cătălin Zamfiroiu, ce constituie anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușește Raportul de evaluare pentru estimarea valorii de piață a imobilului - teren în suprafața de 287,00 mp., înscris în Cartea funciară nr.74530 UAT Focșani, întocmit de către S.C. Imobiliar Consulting S.R.L. reprezentată prin expert evaluator autorizat ANEVAR, dl. Cătălin Zamfiroiu, ce constituie anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă efectuarea unui schimb de terenuri între Municipiul Focșani și domnii Popa Diana, Popa Costel-Florin, Popa Maria și Popa Cristinel, astfel:

- Municipiul Focșani primește suprafața de 287 mp., situată în intravilan Municipiul Focșani, str. Mărășești nr.25, identificată în Tarla 57, Parcela 3513, având categoria de folosință curți-construcții, cu număr cadastral 74530, înscrisă în Cartea funciară nr.74530 UAT Focșani, conform anexei nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

- Municipiul Focșani cedează suprafața de 287 mp. aparținând domeniului privat al Municipiului Focșani, identificată în Tarla 57, Parcela 3513, având categoria de folosință curți-construcții, cu număr cadastral 74536, înscrisă în Cartea funciară nr. 74536 UAT Focșani, conform anexei nr. 4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se împuternicește Primarul Municipiului Focșani - Cristi Valentin Misăilă să semneze în numele și pe seama Municipiului Focșani, contractul de schimb în formă autentică.

Contractul de schimb se va încheia în formă autentică în termen de 30 zile de la data aprobării hotărârii.

Art.5. Toate cheltuielile ocazionate de încheierea în formă autentică a contractului de schimb vor fi suportate de către domnii Popa Diana, Popa Costel-Florin, Popa Maria și Popa Cristinel.

Art.6 Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Direcția juridică și de administrație publică compartimentelor, birourilor, serviciilor precum și Primarului Municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia prin:

- Serviciul administrarea domeniului public și privat, publicitate,
- Direcția economică.
- Serviciul de impozite și taxe locale.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Adrian Nicolae VULPOIU

Contrasemnează,
Secretar General al Municipiului Focșani
Marta - Carmen GHIUȚĂ

RAPORT DE EVALUARE

EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

apartinand: **Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani**

ESTIMAREA VALORII de PIATA pt. TEREN lot2- 287,00 mp.

din: Mun. Focsani, T-57, P-3513, nr. Cad.-74536- Jud. Vrancea

Autorul Raportului de Evaluare
Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU
Expert evaluator
Evaluator imobiliar
Membru titular ANEVAR
Legitimatie ANEVAR 17270
Tel: 0722/887740



August - 2025

S I N T E Z A

Lucrarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață a unui teren lot 2 format din 1 parcela in suprafata de: **287,00 mp** teren intravilan curti-constructii, situat in: Mun. Focsani, T-57, P-3513 Carte Funciara nr. 82699/13.08.2025 - Jud. Vrancea, aflata in proprietatea: **Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani**, cu sediul in str. B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Focșani, Judetul Vrancea, avand **CIF- 4350645**.

Beneficiarul lucrării:

Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani, cu sediul in str. B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Focșani, Judetul Vrancea, avand **CIF- 4350645**.

Obiectul evaluării

Teren lot 2 intravilan curti-constructii in suprafata de: **287,00 mp**, situat in: Mun. Focsani, T-57, P-3513 nr. cad.-74536, Jud. Vrancea, aflata in proprietatea: **Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani**, cu sediul in str. B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Focșani, Judetul Vrancea, avand **CIF- 4350645**.

Scopul evaluării

Scopul acestui raport de evaluare este estimarea valorii de piață a terenului de mai sus.

Data evaluării

19.08.2025

La data evaluării, cursul de schimb al monedei naționale anunțat de BNR era de: **5,0676 Lei/Euro**.

Data elaborării raportului de evaluare:

20.08.2025

Tipul proprietății

Proprietatea imobiliara evaluata este un teren cu destinatie intravilan curti-constructii situat in: Mun. Focsani, T-57, P-3513 Carte Funciara nr. 82699/13.08.2025, nr. cad.-74536 Jud. Vrancea, in **suprafata totala de 287,00 mp.**

Informații disponibile

Evaluarea se bazează pe informațiile primite din partea clientului cum ar fi: planul de amplasare a terenului in zona, precum și documentele care atestă dreptul de proprietate, respectiv contractele de vanzare cumparare sau contractele de schimb de proprietati.
Consultantul a facut investigații la fața locului cu ocazia inspectiei efectuate.

Bazele evaluarii

Valoarea urmărită în acest raport a fost **valoarea de piață**, asa cum este ea definita de Standardele Internationale de Evaluare.
Standardele Internaționale de evaluare de care s-a tinut seama la elaborarea prezentului raport sunt:

- IVS 1 Valoarea de piata - baza de evaluare;
- Standardele Internationale de Practica in Evaluare :
 - GN 1 –Evaluarea proprietatii imobiliare;
 - GN 10 –Evaluarea proprietatilor agricole;

În conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare— ediția a VII 2875 :
„**Valoarea de piață** este suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing adecvată corespunzatoare, în care ambele părți au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”

Valoarea de piata obtinuta in mod profesional reprezinta o evaluare obiectiva a drepturilor de proprietate

Abordarea evaluarii- metode de evaluare.

In functie de natura proprietatii si scopul evaluarii pot fi aplicate una sau mai multe metode specifice de evaluare din cele trei abordari recomandate de standarde:

- abordarea prin comparatia vanzarilor
- abordarea prin capitalizarea veniturilor
- abordarea prin cost

Pentru determinarea valorii de piata a terenului arabil in suprafata de 287,00 mp s-a folosit metoda abordarea prin comparatia vinzarilor.

Inspecții

Evaluatorul a inspectat personal terenul de evaluat în luna **august 2025**.

Valoarea de piață obținută:

În opinia evaluatorului <u>valoarea de piață</u> a terenului intravilan curți-construcții în <u>suprafață de: 287,00 mp.</u> din. Mun. Focsani, T-57, P-3513 Nr cadastral 74536, CF nr. 74536- Jud. Vrancea, aflat în proprietatea: Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani, având CIF- 4350645; cu sediul în. Mun. Focșani, str. B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Județul Vrancea este de: <u>37.300,00 Euro</u>, echivalent a: <u>189.000,00 Lei</u> ($287,00 \text{ mp.} \cdot 130,00 \text{ Euro/mp.}$) Cursul de schimb valutar: la 19.08.2025: 1 Euro = 5,0676 Lei

Toate valorile numerice exprimate în acest raport de evaluare au fost calculate în Lei și Euro, fără TVA.

Autorul Raportului de Evaluare

Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU

Expert evaluator

Evaluator imobiliar

Membru titular ANEVAR

Legitimția ANEVAR 17270

Tel: 0722/887740



Ipoteze restrictive

Evaluarea a fost făcută presupunând că proprietatea este ocupată și folosită fără încălcarea prevederilor legale.

S-a considerat că nu există defecte ascunse ce ar putea influența părerea evaluatorului asupra valorii proprietății.

Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea s-a făcut considerând că terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru exploatare în condiții de siguranță.

Evaluatorul nu a investigat proprietatea din punct de vedere al poluării sau contaminării mediului înconjurător (sol, aer, apă) iar evaluarea realizată nu a ținut cont în nici un fel de aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

Calculul suprafețelor a fost făcut după planurile puse la dispoziție de client și după înscrisurile în relație cu documentele prezentate.

Clauze limitative

În conformitate cu prevederile Standardelor Internationale de Evaluare, acest Raport de Evaluare „nu va putea fi inclus în întregime sau parțial în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară”.

Acest raport este confidențial pentru dumneavoastră și pentru consultanții dumneavoastră și este numai pentru destinația stabilită anterior. Nu acceptam nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru orice alt scop.

Evaluatorul consideră că afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte, neavând nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul lucrării și certifică faptul că este competent să efectueze acest raport de evaluare.



Autorul Raportului de Evaluare:

Denumire: **Evaluator ing./ec. Catalin ZAMFIROIU**

Zamfiroiu Catalin, este membru a Asociației Nationale a Evaluatorilor din Romania (ANEVAR) și a Corpului Expertilor Tehnici din Romania. Evaluatorul are poziția de expert neutru, conform normelor europene. Evaluatorul se obligă să nu divulge datele aferente lucrării și să respecte codul deontologic al profesiei de evaluator. Raportul de evaluare a fost elaborat în 3 exemplare, toate originale, 2 fiind destinate beneficiarului și unul rămânând în arhiva evaluatorului.

Autorul Raportului de Evaluare

Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU

Expert evaluator

Evaluator imobiliar

Membru titular ANEVAR

Legitimatia ANEVAR 17270



CUPRINS

CAP. 1. PREZENTARE GENERALĂ	...6
CAP. 2. DESCRIEREA TERENULUI	...8
CAP. 3. EVALUAREA	...11
CERTIFICARE	...14
ANEXE:	
Extras de Carte Funciara	
Schita cadastrala	
Oferte similare	

CAP. 1. PREZENTARE GENERALĂ

Obiectul lucrării

Terenul curti-construcții în suprafața de: **287,00 mp**, situat în: Mun. Focsani, T-57, P-3513 nr. cad.-74536, Jud. Vrancea, aflată în proprietatea: **Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani**, cu sediul în str. B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Focșani, Județul Vrancea, având **CIF- 4350645**.

Scopul lucrării

Scopul acestui raport de evaluare este estimarea valorii de piață a terenului de mai sus.

Clientul și destinatarul lucrării:

Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani, cu sediul în str. B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Focșani, Județul Vrancea, având **CIF- 4350645**.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client.

Prezentarea evaluatorului

Denumire: ing./ec. Catalin ZAMFIROIU

Zamfiroiu Catalin, este membru a Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR) și a Corpului Expertilor Tehnici din România.
Evaluatorul are poziția de expert neutru, conform normelor europene.
Evaluatorul se obligă să nu divulge datele aferente lucrării și să respecte codul deontologic al profesiei de evaluator.

Surse de informare

În vederea elaborării prezentului raport de evaluare au fost consultate o serie de acte, documente si planuri puse la dispoziție de client si proprietari. S-au consultat publicatii de specialitate in domeniul imobiliar ,s-au preluat informatii specifice de pe internet, informatii furnizate de firme imobiliare privind tranzactiile si ofertele de terenuri in zona.

Premize si ipoteze restrictive

Datele cuprinse in raportul de evaluare au fost confirmate și însușite prin inspectarea proprietății, ocazie în care au fost puse la dispoziție planurile proprietății, acte care atestă dreptul de proprietate precum și alte documente. S-au considerat aceste surse credibile, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice și a celorlalte documente prezentate.

Nu s-a investigat prezenta sau absenta substanțelor nocive. În absenta unor informații privind acest aspect, evaluarea s-a făcut considerând că nu sunt pierderi de valoare din aceste considerente.

Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului. Proprietatea a fost inspectată personal de evaluator.

Toate valorile numerice exprimate în acest raport de evaluare au fost calculate fără TVA.

Clauze de nepublicare

Acest raport de evaluare, în întregime, parțial sau în referințe, nu poate fi inclus în nici - un document, circulară sau declarație publică și nu poate fi publicat în nici - o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului referitoare la forma și contextul în care ar putea apare.

Responsabilitatea fata de terti

Evaluatorul are responsabilitate numai față de client, care se obligă să-l protejeze față de pretențiile terților.

Clientul se obligă să nu difuzeze lucrarea unor terțe persoane și să nu o folosească în alt scop, decât în acela pentru care a fost solicitat.

CAPITOLUL 2. DESCRIEREA TERENULUI

Amplasament

Terenul intravilan curti-constructii de evaluat in suprafata de: **287,00 mp**, situat in: Mun. Focsani, T-57, P-3513 nr. cad.-74536, Jud. Vrancea, aflata in proprietatea: **Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani**, cu sediul in str. B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Focșani, Judetul Vrancea, avand **CIF-4350645**.

Parcela de mai sus este constituite intr-o suprafata unitara.

Zon: proprietatea imobiliara evaluata este un teren cu destinatie intravilan curti-constructii.

Dreptul de proprietate asupra terenului

Dreptul de proprietate asupra terenului este detinut de: **Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani**, cu sediul in str. B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Focșani, Judetul Vrancea, avand **CIF- 4350645**.

Din documentele prezentate rezulta ca terenul este inscris in cartea funciara a Orasului Municipiu Focsani si are numar cadastral nr. 68451 si este inregistrat cu Cartea Funciara nr. nr. 68451.

Dotare cu utilități

Terenul evaluat NU dispunea la data evaluarii de utilitati, cum ar fi: apa, energie electrica, pe suprafata terenului proprietate a **Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani**, cu sediul in str. B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Focșani, Judetul Vrancea, avand **CIF- 4350645**.

Forma si topografie

Terenul are o forma neregulata, in care nu sunt intercalate parcele ce apartin altor proprietari, avand o topografie plana.

Sarcini

La data evaluării, din documentele consultate, rezulta ca terenul evaluat nu era grevat de sarcini, ca ipotecă.

Piata imobiliara

Piata imobiliara in zona de amplasare a terenului de evaluat este scazuta la data evaluarii se inregistreaza o blocare a pietii imobiliare inregistrandu-se in ultima perioada oferte de terenuri intravilane in zona, dar cu o fregventa redusa a tranzactiilor.

In ultima perioada s-au oferat in Orasul/Municipiu Focsani terenuri intravilane cu suprafete de 480,00 mp; 296,00 mp; si 399,00 mp la un pret de oferta de: 90,00 Euro/mp; 110,00 Euro/mp si respectiv 120,00 Euro/mp.

Aceste tranzactii pot fi luate ca referinta atat datorita faptului ca sunt tranzactii extravilane cat si datorita suprafetelor (cu specific teren arabil), care influenteaza determinant pretul tranzactiei.

Cea mai bună utilizare a terenului

„Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibil, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care are ca rezultat cea mai mare valoare”.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- probabilă și posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maximum productivă

Cele mai bune utilizări sunt, în general, conforme sau similare cu utilizările din vecinătatea înconjurătoare. Se mentioneaza ca zona in care se afla terenul precum si vecinatile sunt destinate in totalitate exploatarii agricole.

- permisibilă legal

Pentru proprietatea analizată nu există restricții cu caracter privat, utilizările admise sunt cele permise pentru alte proprietati similare din imediata apropiere.

În zona analizată utilizările cele mai probabile pot fi in domeniul exploatarei industriale cu destinatie diferita in functie de optiunea proprietarului.

- probabilă și posibilă fizic

Din punct de vedere al posibilității fizice nu există restricții.

Structura geologică a terenului permite orice utilizare in domeniul exploatarei curti constructii.

- fezabila finaciar

In situatia realizarii unor exploatatii industriale acestea sunt fezabile pentru persoanele din zona.

- maximum productivă

Se considera ca realizarea unor exploatatii constructii cu specific spatii comerciale sau industriale este mult mai productiva financiar decat exploatatiiile constructii case.

Fata de cele de mai sus, se considera ca cea mai buna utilizare a terenului este cea din zona exploatarei curti constructii-intravilan.

CAP. 3. EVALUAREA TERENULUI.

Exista mai multe tehnici de evaluare a terenurilor:

- comparatia directa
- alocarea
- extractia
- parcelarea
- tehnica reziduala
- capitalizarea rentei financiare

Pentru proprietatea imobiliara in cauza, s-a folosit **metoda comparatiei directe**, considerandu-se terenul liber pentru scopul evaluarii.

Prin aceasta metoda, preturile si acele informatii referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri.

In general, elementele de comparatie pot fi, drepturile de proprietate, restrictiile legale, conditiile pietei (data vanzarii) localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile, zonarea si cea mai buna utilizare. Elementele de comparatie cele mai variabile, de la caz la caz, sunt caracteristicile fizice, adica suprafata si forma, lungimea la fatada, topografia, localizarea si vederea. Este bine ca evaluatorul sa coreleze rezultatele a doua sau mai multe comparatii.

Determinarea valorii de piață prin aceasta metoda se face prin analiza, comparația si aplicarea de corecții unor suprafețe de terenuri similare pentru care exista informații privind preturile.

Pentru comparație au fost alese terenuri in zona apropiata amplasamentului studiat:

1. **Teren A**– Mun. Focsani, Jud. Vrancea, proprietar cu următoarele caracteristici:

- S = **480,00** mp;
- deschidere la doua strazi 23/20 m;
- raport dimensiuni 1/4;
- facilitatile zonei;
- ofertare **90,00 Euro/mp**;

2. **Teren B**– Mun. Focsani, Jud. Vrancea, proprietar cu următoarele caracteristici:

- S= **296,00** mp;
- deschidere 19 m;
- raport dimensiuni 1/3
- facilitatile zonei;
- ofertare **130,00 Euro/mp**;

3. **Teren C** – Mun. Focsani, Jud. Vrancea, proprietar cu următoarele caracteristici:

- S= **354,00** mp;
- deschidere 13 m;
- raport dimensiuni 1/1;
- facilitatile zonei;
- oferta **120,00 Euro/mp.**

Pentru determinarea valorii terenului se fac următoarele corecții:

- a) Corecții la preturile de ofertare – in general preturile de ofertare sunt cu 10-12% mai mari decât preturile la care se realizează tranzacția;
- b) Corecții pentru front stradal – între 5-20% - terenurile cu front stradal mai mare sunt mai bine vândute;
- c) Raport dimensiuni – corecții pentru forma si dimensiunile terenului. Pentru terenurile la care raportul dintre lungime si lățime este cit mai mic preturile sunt mai mari, comparativ cu terenurile înguste si lungi –între +20% si – 8%;
- d) Corecții pentru localizare 20% pentru zona imediat inferioara.

Element de comparatie	Teren evaluat	Teren A	Teren B	Teren C
Pret teren oferta (Euro)		43.200	38.480	48.000
Suprafata (mp)	287,00	480,00	296,00	354,00
Ofertare (tranzactie)		ofertare	Ofertare	ofertare
CORECTIE		-0,05	-0,05	-0,05
		-2.160	-1.924	-2.400
PRET CORECTAT(Euro)		41.040	36.556	45.600
Localizare		La fel	La fel	La fel
CORECTII		0	0	0
PRET CORECTAT(Euro)		41.040	36.556	45.600
Front stradal	dublu	27	20	24
CORECTII		+0.05	+0.05	+0.05
		+2.052	+1.827	+2.280
PRET CORECTAT(Euro)		43.100	38.383	47.880
Raport dimensiuni	1/1	1/1	1/1	1,5/1
CORECTII		-0,05	0	+0.05
		-2.154		+2.394
PRET CORECTAT(Euro)		40.937	38.383	50.274
Utilitati		Aceleasi	Aceleasi	Aceleasi
CORECTII		0	0	0
PRET CORECTAT(Euro)		40.937	38.383	50.274
CORECTIETOTATLA NETA		-2.263	-96	+2.274

CORECTIE NETA(%)	TOTALA	-5,24%	-0,25%	+4,73%
CORECTIE BRUTA	TOTALA	2.263	96	2 274
CORECTIE BRUTA(%)	TOTALA	5,24%	0,25%	4,73%
NUMAR CORECTII		3	2	3

Din calculele efectuate rezulta ca terenul pentru care suma corecțiilor brute este mai buna (-0,25%) si numarul de corectii (2) sunt cele mai putine este cel situat in: municipiul Focsani (teren B).

Valoarea corectata a acestuia este de: **38.383 Euro** (129,67 Euro/mp)-
Valoare rotunjita: 130,00 Euro/mp.

Consider valoarea terenului situat in: extravilanul Mun. Focsani, T-57, P-3513 nr. cad.-74536, Jud. Vrancea, in **suprafata totala de 287,00 mp.** aflat in aflat in proprietatea: **Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani**, cu sediul in str. B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Focșani, Judetul Vrancea, avand CIF- 4350645, este de: **130,00 Euro/mp.**

Rezulta:

În opinia evaluatorului **valoarea de piata**
a terenului intravilan curti-constructii in **suprafata de: 287,00 mp.**
din. Mun. Focsani, T-57, P-3513 Nr cadastral 74536, CF nr. 74536- Jud. Vrancea,
aflat in proprietatea:
Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani, avand CIF- 4350645;
cu sediul in: Mun. Focșani, str. B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Judetul Vrancea
este de: **37.300,00 Euro**, echivalent a: **189.000,00 Lei** ($287,00 \text{ mp.} \cdot 130,00 \text{ Euro/mp.}$)
Cursul de schimb valutar la 19.08.2025: 1 Euro = 5,0676 Lei

Toate valorile numerice exprimate în acest raport de evaluare au fost calculate in Lei si Euro, fără TVA.

Autorul Raportului de Evaluare

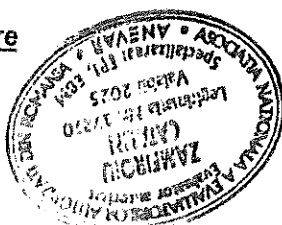
Ing/Ec. Catalin ZAMFIROIU

Expert evaluator

Evaluator imobiliar

Membru titular ANEVAR

Legitimatia ANEVAR 17270



CERTIFICARE

Prezentarile faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
Analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile prezentate in raport;
Evaluatorul nu are nici un interes actual sau de perspectiva în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu are nici un interes personal și nici nu este părțitor față de vreuna din părțile implicate;
Remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare si Codul Deontologic al evaluatorului ;
Evaluatorul indeplineste cerintele adecvate de calificare profesionala ;
Evaluatorul are experienta in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata ;
Evaluatorul a efectuat inspectia personala a proprietatii ;
Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport nu a acordat asistenta profesionala evaluatorului in elaborarea raportului ;
Evaluatorul certifică faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit de el poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare;
Evaluatorul este membru ANEVAR.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Adrian Nicolae VULPOIU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta-Carmen GHIUȚĂ

Autorul Raportului de Evaluare

Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU

Expert evaluator

Evaluator imobiliar

Membu titular ANEVAR

Legitimatia ANEVAR 17270



RAPORT DE EVALUARE

EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

apartinand: **P.F. POPADiana, POPA Costel-Florinel,
POPA Maria, POPA Cristinel**

ESTIMAREA VALORII de PIATA pt. TEREN lot1- 287,00 mp.

din: Mun. Focsani, B-dul Marasesti nr. 25, T-57, P-3513 nr. Cad.-74530 - Jud. Vrancea

Autorul Raportului de Evaluare

Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU

Expert evaluator

Evaluator imobiliar

Membru titular ANEVAR

Legitimatie ANEVAR 17270

Tel: 0722/887740



August - 2025

S I N T E Z A

Lucrarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață a unui teren format din 1 parcela insumand: **287,00 mp** teren intravilan constructii aflata in proprietatea: P.F. POPADiana, POPA Costel-Florinel, POPA Maria, POPA Cristinel;

Beneficiarul lucrării:

Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani, cu sediul in str. B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Focșani, Judetul Vrancea, avand **CIF- 4350645**.

Obiectul evaluării

Teren intravilan constructii din: Mun. Focsani, str. Marasesti nr. 25, T-57; P- 3513, Jud. Vrancea, aflata in proprietatea: P.F. POPADiana, POPA Costel-Florinel, POPA Maria, POPA Cristinel; cu domiciliul in: Loc. Focsani, Jud. Vrancea.

Scopul evaluării

Scopul acestui raport de evaluare este estimarea valorii de piață a terenului de mai sus.

Data evaluării

19.08.2025

La data evaluării, cursul de schimb al monedei naționale anunțat de BNR era de: **5,0676 Lei/Euro**.

Data elaborării raportului de evaluare:

20.08.2025

Tipul proprietății

Proprietatea imobiliara evaluata este un teren cu destinatie constructii situat in intravilanul Mun. Focsani, str. Marasesti nr. 25, T-57; P- 3513, Jud. Vrancea, inscris in Cartea Funciara nr. 74530, nr. cadastral 74530 in suprafata totala de 287,00 mp.

Informații disponibile

Evaluarea se bazează pe informațiile primite din partea clientului cum ar fi: planul de amplasare a terenului în zona, precum și documentele care atestă dreptul de proprietate, respectiv contractele de vânzare cumpărare sau contractele de schimb de proprietati.

Consultantul a făcut investigații la fața locului cu ocazia inspecției efectuate.

Bazele evaluării

Valoarea urmărită în acest raport a fost **valoarea de piață**, așa cum este ea definită de Standardele Internaționale de Evaluare.

Standardele Internaționale de evaluare de care s-a ținut seama la elaborarea prezentului raport sunt:

- IVS 1 Valoarea de piață - baza de evaluare;
- Standardele Internaționale de Practică în Evaluare :
 - GN 1 –Evaluarea proprietății imobiliare;
 - GN 10 –Evaluarea proprietăților agricole;

În conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare– ediția a VII 2875 :
„Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing adecvată corespunzătoare, în care ambele părți au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”

Valoarea de piață obținută în mod profesional reprezintă o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate

Abordarea evaluării- metode de evaluare.

În funcție de natura proprietății și scopul evaluării pot fi aplicate una sau mai multe metode specifice de evaluare din cele trei abordări recomandate de standarde:

- abordarea prin comparația vânzărilor
- abordarea prin capitalizarea veniturilor
- abordarea prin cost

Pentru determinarea valorii de piață a terenului în suprafața de **287,00 mp** s-a folosit metoda abordarea prin **comparația vânzărilor**.

Inspecții

Evaluatorul a inspectat personal terenul de evaluat in luna **august 2025**.

Valoarea de piata obținuta:

În opinia evaluatorului valoarea de piata a terenului
din: Mun. Focsani, str. Marasesti nr. 25, T-57; P- 3513,nr. cad-74530 - Jud. Vrancea
aflat în proprietatea:
P.F. POPADiana, POPA Costel-Florinel, POPA Maria, POPA Cristinel

este de: **37.300,00 Euro**, echivalent a: **189.000,00 Lei** (287,00 mp. * 130,00 Euro/mp.)
Cursul de schimb valutar: la 19.08.2025: 1 Euro = 5,0676 Lei

Toate valorile numerice exprimate în acest raport de evaluare au fost calculate in Lei si Euro, **fără TVA**.

Autorul Raportului de Evaluare

Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU

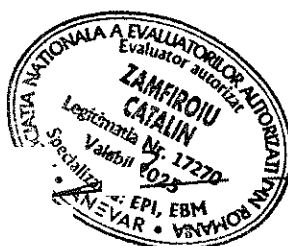
Expert evaluator

Evaluator imobiliar

Membru titular ANEVAR

Legitimatia ANEVAR 17270

Tel: 0722/887740



Ipoteze restrictive

Evaluarea a fost făcută presupunând că proprietatea este ocupata și folosita fără încălcarea prevederilor legale.

S-a considerat că nu există defecte ascunse ce ar putea influența părerea evaluatorului asupra valorii proprietății.

Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea s-a făcut considerând ca terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru exploatare in conditii de siguranta.

Evaluatorul nu a investigat proprietatea din punct de vedere al poluării sau contaminării mediului înconjurător (sol, aer, apă) iar evaluarea realizată nu a ținut cont în nici un fel de aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

Calculul suprafețelor a fost făcut după planurile puse la dispoziție de client si dupa inscrisurile in relatie cu documentele prezentate.

Clauze limitative

În conformitate cu prevederile Standardelor Internationale de Evaluare, acest Raport de Evaluare „nu va putea fi inclus în întregime sau parțial în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară”.

Acest raport este confidențial pentru dumneavoastră și pentru consultanții dumneavoastră și este numai pentru destinația stabilită anterior. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru orice alt scop.

Evaluatorul consideră că afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte, neavând nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul lucrării și certifică faptul că este competent să efectueze acest raport de evaluare.

Autorul Raportului de Evaluare:

Denumire: **Evaluator ing./ec. Catalin ZAMFIROIU**

Zamfiroiu Catalin, este membru a Asociației Nationale a Evaluatorilor din Romania (ANEVAR) și a Corpului Expertilor Tehnici din Romania. Evaluatorul are poziția de expert neutru, conform normelor europene. Evaluatorul se obligă să nu divulge datele aferente lucrării și să respecte codul deontologic al profesiei de evaluator. Raportul de evaluare a fost elaborat în 3 exemplare, toate originale, 2 fiind destinate beneficiarului și unul rămânând în arhiva evaluatorului.

Autorul Raportului de Evaluare
Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU

Expert evaluator
Evaluator imobiliar
Membru titular ANEVAR
Legitimția ANEVAR 17270
Tel: 0722/887740



CUPRINS

CAP. 1. PREZENTARE GENERALĂ	...6
CAP. 2. DESCRIEREA TERENULUI	...8
CAP. 3. EVALUAREA	...11
CERTIFICARE	...14
ANEXE:	
Extras de Carte Funciara	
Schita cadastrala	
Oferte similare	

CAP. 1. PREZENTARE GENERALĂ

Obiectul lucrării

Terenul situat în: intravilanul Mun. Focsani, str. Marasesti nr. 25, T-57; P-3513, Jud. Vrancea, înscris în Cartea Funciara nr. 74530, nr. cadastral 74530, în **suprafata totala de 287,00 mp.** aflat în aflată în proprietatea: P.F. POPADiana, POPA Costel-Florinel, POPA Maria, POPA Cristinel;

Scopul lucrării

Scopul acestui raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a terenului de mai sus.

Clientul și destinatarul lucrării:

Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani, cu sediul în str. B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Focșani, Județul Vrancea, având **CIF-4350645**.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât fata de client.

Prezentarea evaluatorului

Denumire: ing./ec. Catalin ZAMFIROIU



Zamfiroiu Catalin, este membru a Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR) și a Corpului Expertilor Tehnici din România. Evaluatorul are poziția de expert neutru, conform normelor europene. Evaluatorul se obligă să nu divulge datele aferente lucrării și să respecte codul deontologic al profesiei de evaluator.

Surse de informare

În vederea elaborării prezentului Raport de evaluare au fost consultate o serie de acte, documente și planuri puse la dispoziție de client și proprietari. S-au consultat publicații de specialitate în domeniul imobiliar, s-au preluat informații specifice de pe internet, informații furnizate de firme imobiliare privind tranzacțiile și ofertele de terenuri în zona.

Premize și ipoteze restrictive

Datele cuprinse în raportul de evaluare au fost confirmate și însușite prin inspectarea proprietății, ocazie în care au fost puse la dispoziție planurile proprietății, acte care atestă dreptul de proprietate precum și alte documente. S-au considerat aceste surse credibile, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice și a celorlalte documente prezentate.

Nu s-a investigat prezența sau absența substanțelor nocive. În absența unor informații privind acest aspect, evaluarea s-a făcut considerând că nu sunt pierderi de valoare din aceste considerente.

Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului.

Proprietatea a fost inspectată personal de evaluator.

Toate valorile numerice exprimate în acest raport de evaluare au fost calculate fără TVA.

Clauze de nepublicare

Acest raport de evaluare, în întregime, parțial sau în referințe, nu poate fi inclus în nici - un document, circulară sau declarație publică și nu poate fi publicat în nici - o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului referitoare la forma și contextul în care ar putea apare.

Responsabilitatea față de terți

Evaluatorul are responsabilitate numai față de client, care se obligă să-l protejeze față de pretențiile terților.

Clientul se obligă să nu difuzeze lucrarea unor terțe persoane și să nu o folosească în alt scop, decât în acela pentru care a fost solicitat.

CAPITOLUL 2. DESCRIEREA TERENULUI

Amplasament

Terenul de evaluat este situat in intravilanul Mun. Focsani, str. Marasesti nr. 25, T-57; P- 3513, Jud. Vrancea, inscris in Cartea Funciara nr. 74530, nr. cadastral 74530, in suprafata totala de 287,00 mp. aflat in aflat in proprietatea: P.F. POPADiana, POPA Costel-Florinel, POPA Maria, POPA Cristinel;

Parcela de mai sus este constituite intr-o suprafata unitara.

Zona are un pronuntat specific residential.

Accesul la proprietate se face pe strada Marasesti.

Dreptul de proprietate asupra terenului

Dreptul de proprietate asupra terenului este detinut de: P.F. POPADiana, POPA Costel-Florinel, POPA Maria, POPA Cristinel;

Din documentele prezentate rezulta ca terenul este inscris in cartea funciara a Orasului Municipiu Focsani si are numar cadastral 74530 si este inregistrat cu Cartea Funciara nr. 74530.

Dotare cu utilități

Terenul evaluat dispunea la data evaluarii de utilitati (la gard) cum ar fi: apa, energie electrica, pe suprafata terenului proprietate a: P.F. POPADiana, POPA Costel-Florinel, POPA Maria, POPA Cristinel;

Forma si topografie

Terenul are o forma regulata, dreptunghiulara in care nu sunt intercalate parcele ce apartin altor proprietari, avand o topografie plana.

Sarcini

La data evaluării, din documentele consultate, rezulta ca terenul evaluat nu era grevat de sarcini, ca ipoteci.

Piata imobiliara

Piata imobiliara in zona de amplasare a terenului de evaluat este scazuta la data evaluarii se inregistreaza o blocare a pietii imobiliare inregistrandu-se in ultima perioada oferte de terenuri intravilane in zona, dar cu o fregventa redusa a tranzactiilor.

In ultima perioada s-au ofertat in Orasul/Municipiu Focsani terenuri intravilane cu suprafete de **480,00 mp; 296,00 mp; si 399,00 mp** la un pret de oferta de: **90,00 Euro/mp; 130,00 Euro/mp** si respectiv **120,00 Euro/mp**.

Aceste tranzactii pot fi luate ca referinta atat datorita faptului ca sunt tranzactii extravilane cat si datorita suprafetelor (cu specific teren arabil), care influenteaza determinant pretul tranzactiei.

Cea mai bună utilizare a terenului

„Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibil, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care are ca rezultat cea mai mare valoare”.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- probabilă și posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maximum productivă

Cele mai bune utilizări sunt, în general, conforme sau similare cu utilizările din vecinătatea înconjurătoare. Se mentioneaza ca zona in care se afla terenul precum si vecinatile sunt destinate in totalitate exploatarii agricole.

- permisibilă legal

Pentru proprietatea analizată nu există restricții cu caracter privat, utilizările admise sunt cele permise pentru alte proprietati similare din imediata apropiere.

În zona analizată utilizările cele mai probabile pot fi în domeniul exploatarei industriale cu destinație diferită în funcție de opțiunea proprietarului.

- probabilă și posibilă fizic

Din punct de vedere al posibilității fizice nu există restricții.

Structura geologică a terenului permite orice utilizare în domeniul exploatarei curți construcții.

- fezabilă financiar

În situația realizării unor exploatare industriale acestea sunt fezabile pentru persoanele din zonă.

- maximum productivă

Se considera că realizarea unor exploatare construcții cu specific spații comerciale sau industriale este mult mai productivă financiar decât exploatarea construcții case.

Fată de cele de mai sus, se considera că cea mai bună utilizare a terenului este cea din zona exploatarei curți construcții-intravilan.

CAP. 3. EVALUAREA TERENULUI.

Exista mai multe tehnici de evaluare a terenurilor:

- comparatia directa
- alocarea
- extractia
- parcelarea
- tehnica reziduala
- capitalizarea rentei financiare

Pentru proprietatea imobiliara in cauza, s-a folosit **metoda comparatiei directe**, considerandu-se terenul liber pentru scopul evaluarii.

Prin aceasta metoda, preturile si acele informatii referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri.

In general, elementele de comparatie pot fi, drepturile de proprietate, restrictiile legale, conditiile pietei (data vanzarii) localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile, zonarea si cea mai buna utilizare. Elementele de comparatie cele mai variabile, de la caz la caz, sunt caracteristicile fizice, adica suprafata si forma, lungimea la fatada, topografia, localizarea si vederea. Este bine ca evaluatorul sa coreleze rezultatele a doua sau mai multe comparatii.

Determinarea valorii de piață prin aceasta metoda se face prin analiza, comparația si aplicarea de corecții unor suprafețe de terenuri similare pentru care exista informații privind preturile.

Pentru comparație au fost alese terenuri in zona apropiata amplasamentului studiat:

1. **Teren A**– Mun. Focsani, Jud. Vrancea, proprietar cu următoarele caracteristici:

- S = **480,00** mp;
- deschidere la doua strazi 23/20 m;
- raport dimensiuni 1/4;
- facilitatile zonei;
- ofertare **90,00 Euro/mp**;

2. **Teren B**– Mun. Focsani, Jud. Vrancea, proprietar cu următoarele caracteristici:

- S = **296,00** mp;
- deschidere 19 m;
- raport dimensiuni 1/3
- facilitatile zonei;
- ofertare **130,00 Euro/mp**;

3. Teren C – Mun. Focsani, Jud. Vrancea, proprietar cu următoarele caracteristici:

- S= 354,00 mp;
- deschidere 13 m;
- raport dimensiuni 1/1;
- facilitatile zonei;
- oferta 120,00 Euro/mp.

Pentru determinarea valorii terenului se fac următoarele corecții:

- a) Corecții la preturile de ofertare – în general preturile de ofertare sunt cu 10-12% mai mari decât preturile la care se realizează tranzacția;
- b) Corecții pentru front stradal – între 5-20% - terenurile cu front stradal mai mare sunt mai bine vândute;
- c) Raport dimensiuni – corecții pentru forma și dimensiunile terenului. Pentru terenurile la care raportul dintre lungime și lățime este cel mai mic preturile sunt mai mari, comparativ cu terenurile înguste și lungi – între +20% și – 8%;
- d) Corecții pentru localizare 20% pentru zona imediat inferioară.

Element de comparatie	Teren evaluat	Teren A	Teren B	Teren C
Pret teren oferta (Euro)		43.200	38.480	48.000
Suprafata (mp)	287,00	480,00	296,00	354,00
Ofertare (tranzactie)		ofertare	Ofertare	ofertare
CORECTIE		-0,05	-0,05	-0,05
PRET CORECTAT(Euro)		-2.160	-1.924	-2.400
Localizare		41.040	36.556	45.600
CORECTII		La fel	La fel	La fel
PRET CORECTAT(Euro)		0	0	0
Front stradal		41.040	36.556	45.600
CORECTII	dublu	27	20	24
		+0.05	+0.05	+0.05
PRET CORECTAT(Euro)		+2.052	+1.827	+2.280
Raport dimensiuni	1/1	43.100	38.383	47.880
CORECTII		1/1	1/1	1,5/1
		-0,05	0	+0.05
PRET CORECTAT(Euro)		-2.154		+2.394
Utilitati		40.937	38.383	50.274
CORECTII		Aceleasi	Aceleasi	Aceleasi
PRET CORECTAT(Euro)		0	0	0
CORECTIETOTALA NETA		40.937	38.383	50.274
		-2.263	-96	+2.274

CORECTIE NETA(%)	TOTALA		-5,24%	-0,25%	+4,73%
CORECTIE BRUTA	TOTALA		2.263	96	2.274
CORECTIE BRUTA(%)	TOTALA		5,24%	0,25%	4,73%
NUMAR CORECTII			3	2	3

Din calculele efectuate rezulta ca terenul pentru care suma corecțiilor brute este mai buna (-0,25%) si numarul de corectii (2) sunt cele mai putine este cel situat in: municipiul Focsani (teren B).

Valoarea corectata a acestuia este de: **38.383 Euro** (129,67 Euro/mp)-
Valoare rotunjita: 130,00 Euro/mp.

Consider valoarea terenului lot 1 intravilan situat in: Mun. Focsani, str. Marasesti nr. 25, T-57; P- 3513, Jud. Vrancea, inscris in Cartea Funciara nr. 74530, nr. cadastral 74530, in **suprafata totala de 287,00 mp.** aflat in aflata in proprietatea: P.F. POPADiana, POPA Costel-Florinel, POPA Maria, POPA Cristinel;
Euro/mp. este de: **130,00**

Rezulta:

În opinia evaluatorului valoarea de piata a terenului
din: Mun. Focsani, str. Marasesti nr. 25, T-57; P- 3513, nr. cad-74530 - Jud. Vrancea
aflat în proprietatea:
P.F. POPADiana, POPA Costel-Florinel, POPA Maria, POPA Cristinel

este de: **37.300,00 Euro**, echivalent a: **189.000,00 Lei** (287,00 mp. * 130,00 Euro/mp.)
Cursul de schimb valutar: la 19.08.2025: 1 Euro = 5,0676 Lei

Toate valorile numerice exprimate în acest raport de evaluare au fost calculate in Lei si Euro, **fără TVA.**

Autorul Raportului de Evaluare

Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU

Expert evaluator

Evaluator imobiliar

Membu titular ANEVAR

Legitimatia ANEVAR 17270

Tel: 0722/887740



CERTIFICARE

Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în raport;
Evaluatorul nu are nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu are nici un interes personal și nici nu este părțitor față de vreuna din părțile implicate;
Remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare și Codul Deontologic al evaluatorului;
Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională;
Evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată;
Evaluatorul a efectuat inspecția personală a proprietății;
Nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport nu a acordat asistență profesională evaluatorului în elaborarea raportului;
Evaluatorul certifică faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit de el poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare;
Evaluatorul este membru ANEVAR.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Adrian-Nicolae VULPOIU

Autorul Raportului de Evaluare

Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU

Expert evaluator
Evaluator imobiliar
Membru titular ANEVAR
Legitimă ANEVAR 17270
Tel: 0722/887740



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta-Carmen GHIUȚĂ

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR.16

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
74530	287 mp	Intravilan Mun.Focsani, Strada Marasesti, Nr.25, T 57, P 3513

Cartea Funciara nr.

Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)

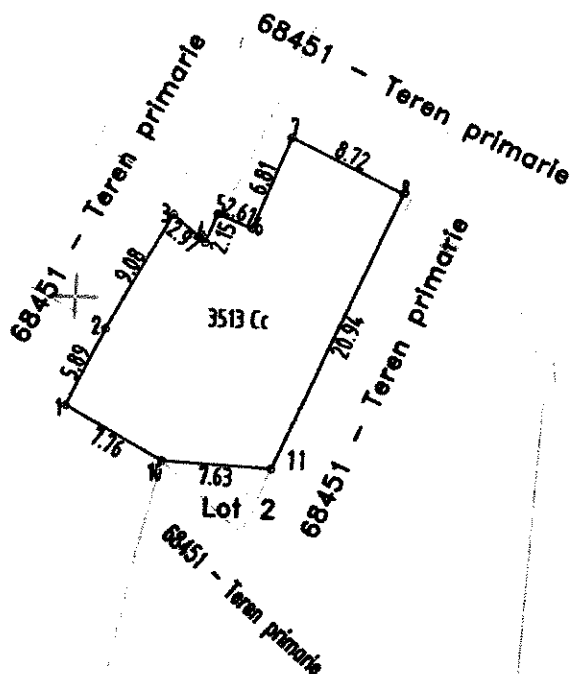
Focsani

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr.3 la Hotărârea nr. 259
din 28 august 2025

470000

470000



TECUCIANU
DANIELA

ANCPIA.B.1948
2025.07.11 16:50:33 +03'00'

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
3513	Cc	287	Terenul nu este imprejmuit
			Proprietar : Popa Diana si Popa Costel-Florin ; Popa Maria si Popa Cristinel
Total		287	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
Total			

PRESEDINTE DE SEDINTA
Adrian Nicolae VULPOI

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta-Carmen GHIUTĂ

Executant:

SC TOPO CAD TEC SRL

Inspector:

Valentin
Vlad

Digitally signed by
Valentin Vlad
Date: 2025.07.14
14:44:35 +03'00'

Confirm executarea masuratorilor si teren,
corectitudinea intocmirii documentelor cadastrale si
corespondenta acestora cu realitatea din teren

Data: iulie 2025

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si
atribuirea numarului cadastral

Data:

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1: 500

ANEXA NR.16

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
74536	287 mp	Intravilan Mun. Focsani, T 57, P 3513

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCSANI
CONSILIUL LOCAL

Cartea Funciara nr.

Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
Focsani

Anexa nr.4 la Hotărârea nr. 259
din 28 august 2025

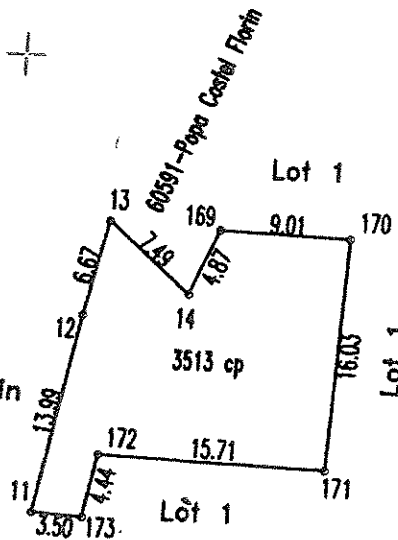
Lot 2

470000



470000

66012-Popa Costel Florin



TECUCIANU
DANIELA

ANCI/A,B,1948
2025.07.16 13:32:11 +03'00'

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiiuni
3513	cp	287	spatiu verde
			Terenul nu este imprejmuit
Total		287	Proprietar Mun. Focsani

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiiuni
Total			

PRESEDINTE DE SEDINTA
Adrian Nicolae VULPOIU

Suprafata masurata a imobilului = 287 mp
Suprafata din act = 4641 mp

Executant: SC TOPO CAD TEC SRL

Aut. SAN RO-B-3 Nr. 2092

Inspector:

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta-Carmen GHIUȚĂ

Confirm executarea planșelor de amplasament și delimitare a terenului, corectitudinea informațiilor furnizate de către proprietarul terenului și corespondența acestora cu realitatea din teren

Data: iulie 2025

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Data: