



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



**HOTĂRÂRE**

**Privind aprobarea vânzării locuinței din fondul locativ de stat situată în Focșani, Alea Căminului nr.4, bl. A1, ap.42, către doamna Stanciu Mădălina Florentina 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 Primarul Municipiului Focșani, Cristi Valentin Misăilă și consilierii locali: Vulpoi Adrian Nicolae, Constantinescu Ioana-Camelia, Pristavu Viorica și Ciubotaru Ștefan, membri ai comisiei sociale constituită la nivelul Consiliului Local al Municipiului Focșani,

- văzând Referatul de necesitate nr. 119125/16.12.2025 al Serviciului Administrarea Domeniului public și privat, publicitate, Referatul de aprobare nr. 119137/16.12.2025 și Raportul Serviciului administrarea domeniului public și privat, publicitate nr. 119157/16.12.2025;

- văzând cererile nr. 114915/04.12.2025 și nr. 119117/16.12.2025 înregistrate la Primăria Municipiului Focșani, prin care doamna Stanciu Mădălina Florentina, în calitate de titular al contractului de închiriere, a solicitat cumpărarea locuinței deținute cu chirie;

- având în vedere raportul de evaluare întocmit de evaluatorul ANEVAR -Cătălin Zamfiroiu din data de 15.12.2025, înaintat prin cererea de cumpărare;

- văzând avizul favorabil al Comisiei pentru drepturile omului, cultură, învățământ, sănătate și sport și procesul-verbal din data de 16.12.2025 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 ;

- 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 imobilului – cu destinația de locuință situată în Focșani, Alea Căminului nr.4, bl. A1, ap.42, ce face obiectul vânzării, anexă la prezenta hotărâre.

**ART.2** Se aprobă vânzarea locuinței situată în Focșani, Alea Căminului nr.4, bl. A1, ap.42, în suprafață utilă de 30,83 mp., către doamna Stanciu Mădălina Florentina, la prețul

de 131.700,00 lei, conform raportului de evaluare întocmit de evaluatorul ANEVAR Cătălin Zamfiroiu din data de 15.05.2025, anexă la prezenta hotărâre.

**ART.3** Odată cu vânzarea se transmite doamnei Stanciu Mădălina Florentina 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 Direcția juridică și de administrație publică, serviciilor și Primarului municipiului Focșani, conform legii, care va asigura executarea acesteia prin Serviciul Administrarea domeniului public și privat, publicitate.

**PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ**  
**Adrian Nicolae VULPOIU**

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

**MUNICIPIUL FOCSANI 18 decembrie 2025**  
**NR. 469**

# LUCRARE DE EVALUARE

EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE  
APARTAMENTUL A1 din: Municipiul Focsani  
Str. Aleea Caminului nr. 4, bl. A1, ap. 42

**Autorul Raportului de Evaluare**

**Ing./Ec. Catalin ZAMFIRIU**

Expert evaluator

Evaluator imobiliar

Membru titular ANEVAR

Legitimatie ANEVAR 17270

Tel: 0722/887740



*Decembrie - 2025*

## S I N T E Z A

### Beneficiarul lucrării:

Beneficiarul acestui raport de evaluare este: **P.F. STANCIU Madalina-Florentina;**

### Scopul evaluării

Scopul acestui raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietatii imobiliare.

### Data evaluării (inspecției):

12.12.2055

La data evaluării, cursul de schimb al monedei naționale era de: **5,0904 Lei/Euro.**

### Data elaborării raportului de evaluare(evaluării):

15.12.2025

### Obiectul evaluării:

Obiectul evaluării este apartamentul nr. 42, situat în: mun. Focsani, str. Aleea Caminului nr. 4, bl. A1, ap. 42, jud. Vrancea, aflat 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**.

### Informații disponibile:

Evaluarea se bazează pe informațiile primite din partea beneficiarului raportului de evaluare precum și pe investigațiile făcute de către evaluator.

Beneficiarul raportului nu a pus la dispoziția evaluatorului documente din care rezulta dreptul de proprietate, amplasarea în zona precum și planurile proprietatii.

S-au considerat aceste surse credibile, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice ce au fost prezentate.

### Bazele evaluării:

Evaluarea a fost făcută în conformitate cu prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS) elaborate de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC), editia a saptea 2005, precum și cu respectarea normelor și recomandărilor practice elaborate de Asociația Națională a Evaluatorilor din România – ANEVAR.

Pentru scopul lucrării s-a avut în vedere în principal Standardul Internațional de Evaluare IVS1 – valoarea de piață – baza de evaluare, precum și Standardul Internațional de Practică în Evaluare GN1 Evaluarea proprietatii imobiliare

În conformitate cu Standardul Internațional IVS 1, publicat de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare -IVSC- editia a saptea 2005 definiția valorii de piață este:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării între un cumparator decis și un vanzator hotărât, într-o tranzacție cu pret determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care partile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Selectarea abordarilor si metodelor pentru estimarea valorii de piatã a avut la baza considerente legate de specificul proprietatii precum si de locatia în care se plasează aceasta.

**Metode utilizate:**

- metoda costurilor, respectiv costul de inlocuire net;
- metoda comparatiei vanzarilor;

**Scurta prezentare a proprietatii:**

Proprietatea imobiliara este un apartament de 2 camere, confort 3, (aflat intr-o stare avansata de degradare) din: mun. Focsani, str. Aleea Caminului nr. 4, bl. A1, ap. 42, jud. Vrancea, 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**.

**Inspectii:**

Proprietatea a fost inspectata la interior si la exterior in cursul lunii mai 2025(15/05/2025). S-a inspectat proprietatea in totalitate la interior si la exterior.

**Concluziile evaluării**

In urma folosirii abordarilor si metodelor de evaluare specificate anterior s-au obtinut următoarele valori ale prorietații imobiliare amplasatae în: mun. Focsani, str. Aleea Caminului nr. 4, bl. A1, ap. 42, jud. Vrancea, 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**, metode patrimoniale:

- metoda costurilor **23.100 Euro - echivalent a: 118.000 Lei**
- metoda comparatiei vanzarilor **25.800 Euro echivalent a: 131.700 Lei**

**În opinia evaluatorului "valoarea de piata"**

a apartamentului de 2 camere, confort 3, in **suprafata totala de: 30,83 mp.**

din: mun. Focsani, str. Aleea Caminului nr. 4, bl. A1, ap. 42, jud. Vrancea,

**aflat în 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: 25.800,00 Euro, echivalent a: 131.700,00 Lei**

Cursul de schimb valutar: la 12.12.2025: 1 Euro = 5,0904 Lei

Toate valorile numerice exprimate în acest raport de evaluare au fost calculate în Lei, Euro, fără T.V.A.



Valoarea de piață exprimată în lucrare se înțelege pentru proprietate în intergimeea sa, apartament și partile comune.

**Ipoteze restrictive și cauze limitative:**

Datele cuprinse în raportul de evaluare au fost confirmate și însușite prin vizitarea proprietății, în cursul lunii **decembrie-2025**, ocazii în care au fost puse la dispoziție documente referitoare la situația patrimonială.

S-au considerat aceste documente credibile, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice și a celorlalte documente prezentate.

Evaluarea a fost făcută presupunând că proprietatea funcționează în conformitate cu autorizațiile și avizele legale și că este folosită fără încălcarea prevederilor legale. În consecință evaluarea se bazează pe informațiile puse la dispoziție de către proprietar și pe observațiile constatate în urma inspecției directe.

Evaluatorul nu a efectuat expertiza structurii imobilului și nu a testat instalațiile și echipamentele aferente acestora, în consecință evaluarea se bazează pe informațiile puse la dispoziție de către reprezentantul proprietarului și pe observațiile constatate în urma inspecției directe.

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

Nu s-au inspectat acele părți ale proprietății care sunt acoperite, ascunse sau inaccesibile și evaluarea s-a făcut considerând că acestea sunt în condiții normale.

Nu s-a investigat prezenta sau absenta substanțelor nocive existente în unele materiale de construcții, 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 considerând că terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru construirea unei proprietăți ca cea analizată.

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 documente puse la dispoziție de proprietar.

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

În conformitate cu prevederile Standardelor Internaționale 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.

Raportul de evaluare a fost elaborat în 3 exemplare, toate originale, 2 fiind destinate beneficiarului și unul rămânând în arhiva evaluatorilor.

**Autorul Raportului de Evaluare:**

**ing./ec. Catalin ZAMFIROIU**

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



## CUPRINS

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| CAPITOLUL 1. PREZENTARE GENERALA .....               | 5  |
| CAPITOLUL 2. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE..... | 8  |
| CAPITOLUL 3. EVALUARE .....                          | 10 |
| CAPITOLUL 4. CONCLUZII .....                         | 15 |
| CERTIFICARE .....                                    | 16 |

## ANEXE

1. Fisa tehnica de calcul
2. Poze

## CAP. 1. PREZENTARE GENERALA

### 1.1. DATE GENERALE

#### Obiectul evaluarii:

Obiectul acestui raport de evaluare este apartamentul de 2 camere, confort 3, (aflat într-o stare avansată de degradare) din: mun. Focsani, str. Aleea Caminului nr. 4, bl. A1, ap. 42, jud. Vrancea, aflat 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**.

În valoarea apartamentului este cuprinsă și valoarea partilor în folosință comună aferente apartamentului.

#### Dreptul evaluat:

Dreptul de proprietate asupra apartamentului este al **Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani**, cu sediul în str. b-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Focșani, Județul Vrancea, având CIF- **4350645**.

Apartamentul este înscris în cartea funciara.

#### Scopul evaluarii:

Scopul acestui raport este estimarea valorii de piață.

#### Bazele evaluarii:

Evaluarea a fost făcută în conformitate cu prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS) elaborate de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare, cu respectarea recomandărilor Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR.

#### Tipul de valoare și definirea acesteia:

Valoarea estimată în acest raport de evaluare este valoarea de piață.

În conformitate cu Standardul Internațional de Evaluare IVS 1, publicat de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare -IVSC-Editia a șaptea 2005- definiția valorii de piață este:

***“Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va 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 corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri”.***

#### Data evaluării (inspecției):

12.12.2055

La data evaluării, cursul de schimb al monedei naționale era de: **5,0904 Lei/Euro**.

#### Data elaborării raportului de evaluare(evaluării):

15.12.2025

### **1.2. PREZENTAREA BENEFICIARULUI**

**P.F. STANCIU Madalina-Florentina;**

### **1.3. PREZENTAREA EVALUATORULUI**

**Autorul Raportului de Evaluare:**

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

ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) este membru in organizatiile internationale de profil:

- membru al Grupului European al Asociatiilor de Evaluatori – TEGoVA (organism consultativ al Comunitatii europene);
- membru al Corpului Expertilor Tehnici din Romania.

Evaluatorul are poziția de consultant, conform normelor europene.

### **1.4. SURSE DE INFORMARE**

In vederea elaborarii prezentului Raport de evaluare au fost consultate o serie de documente puse la dispozitie de beneficiar, dintre care mentionam:

- hotarirea judecatoreasca.

Evaluatorul a inspectat personal proprietate exterior, precum si zona adiacenta. Datele și informațiile primite din partea proprietarului alături de alte informații obținute, sau stabilite de consultanți, constituie materialul documentar pentru realizarea evaluarii proprietatii imobiliare.

### **1.5. IPOTEZE SI CLAUCLE LIMITATIVE**

Datele cuprinse în raportul de evaluare au fost confirmate și însușite prin inspectia proprietatii imobiliare, în luna **decembrie-2025**, ocazii in care au fost puse la dispoziție planurile proprietății, acte care atesta dreptul de proprietate, documente si documentații, etc.

S-au considerat aceste surse credibile, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice și a celorlalte documente prezentate.

Evaluarea a fost făcută presupunând că proprietatea este exploatata în conformitate cu autorizațiile și avizele legale.

Evaluatorul nu a efectuat expertiza structurii imobilului și nu a testat instalațiile și echipamentele aferente acestuia, în consecință evaluarea se bazează pe observațiile constatate în urma inspecției directe.

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

Nu s-au inspectat acele părți ale proprietății care sunt acoperite, ascunse sau inaccesibile și evaluarea s-a făcut considerând ca acestea sunt în condiții normale.

Nu s-a investigat prezenta sau absenta substanțelor nocive existente în unele materiale de construcții, în absenta unor informații privind acest aspect, evaluarea s-a făcut considerând ca nu sunt pierderi de valoare din aceste considerente.

Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea s-a făcut considerând ca terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru construirea unei proprietăți ca cea analizată.

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 documentele puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului precum și pe baza măsurătorilor și observațiilor realizate de consultant. Proprietatea a fost inspectată integral. Toate valorile numerice exprimate în acest raport de evaluare au fost calculate fără TVA.

#### **1.6. CLAUZA 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.

#### **1.7. RESPONSABILITATEA FATĂ 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.

## **CAP. 2. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE**

### **2.1. AMPLASAMENT**

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare în: mun. Focsani, str. Aleea Caminului nr. 4, bl. A1, ap. 42, jud. Vrancea, aflat în proprietatea: **Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani**, cu sediul în str. b-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Focșani, Judetul Vrancea, avand CIF- 4350645.

Zona în care este amplasat apartamentul este o zona cu pronunțat specific rezidențial. Municipiul Focsani beneficiază de toate facilitățile urbanistice ca: apă, energie electrică, gaze, rețea de termoficare, transport în comun, cale ferată.

### **2.2. SITUATIA JURIDICA**

Dreptul de proprietate asupra apartamentului este al: **U.A.T. Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani**, cu sediul în str. b-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Focșani, Judetul Vrancea, avand CIF- 4350645.

Apartamentul este înscris în Cartea Funciara.  
Pe lângă apartamentul propriu zis proprietatea mai deține cota parte indiviză din terenul pe care este construit blocul, precum și cota parte din elementele comune suprafața nespecificată.

**Apartamentul NU este grevat de sarcini.**

### **2.3. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE**

Apartamentul are următoarele suprafețe:

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| -suprafața utilă                  | Su. = 30,83 mp      |
| -suprafața desfasurată construită | Sd. = 35,53 mp      |
| -suprafața elemente comune        | Scom = nespecificat |

#### **Structura constructivă**

Apartamentul este situat într-un bloc confort 3.  
Apartamentul are finisaje.  
Iluminatul este mixt, fluorescent+incandescent

**Starea tehnică generală a apartamentului este apreciată ca bună, cu îmbunătățiri, evaluatorul a inspectat proprietatea, la preluare apartamentul se afla într-o stare avansată de degradare.**

#### **2.4. CEA MAI BUNA UTILIZARE**

Cea mai bună utilizare se definește ca fiind „utilizarea probabila rationala si utilizarea legala a unui teren liber sau construit,, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, realizabila financiar și care rezulta intr-o valoare maxima".

Cea mai buna utilizare a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin, in scopul realizarii de avantaje economico-financiare maxim posibile.

Ținând cont de cele de mai sus, de zona de amplasament a proprietatii, de destinatia imobilului, de starea actuală a acestuia, consultuantul considera ca cea mai buna utilizare este cea avuta pana in prezent, adica o utilizare ca spatiu de locuit.

#### **2.5. PIATA IMOBILIARA**

Din analiza pietii imobiliare in zona rezulta ca apartamentele cu 2 camere confort III sunt oferate astfel:

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| -apartamente cu 2 camere fara imbunatatiri | cca. 21.500 Euro |
| -apartamente cu 2 camere cu imbunatatiri   | cca. 27.000 Euro |

**Tendinta pietii imobiliare este in scadere la blocurile vechi.**

### CAP. 3. EVALUARE.

#### 3.1 ALEGEREA METODELOR DE EVALUARE

**Practica evaluarii imobiliare utilizeaza trei abordari diferite pentru estimarea valorii de piata, si anume:**

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

**Abordarea prin cost** este una dintre abordările valorii aplicate in estimarea valorii de piata. Costul de înlocuire net (CIN) este o aplicatie a abordarii prin cost utilizata pentru estimarea valorii proprietatilor pentru care informatiile sunt rare si irelevante.

**Abordarea prin comparatia vanzarilor** este o abordare comparativa a valorii care ia in considerare vanzarile similare sau substituibile si informatiile referitoare la piata si stabileste o estimare a valorii prin procese de comparatie.

In general proprietatea evaluata este comparata cu vanzarile de proprietati similare, tranzactionate pe o piata deschisa, putand fi luate in considerare si oferte de vanzare.

**Abordarea prin capitalizarea veniturilor** ia in considerare informatiile referitoare la veniturile si cheltuielile aferente proprietatii evaluate si estimeaza valoarea printr-un proces de capitalizare. Abordarea prin venit reflecta principiul anticiparii si substitutiei.

#### 3.2. EVALUARE – ABORDAREA PRIN COSTURI

Abordarea prin cost stabileste valoarea proprietatii imobiliare prin estimarea costului de reproducie sau inlocuire a unei proprietati noi cu cu aceiasi utilitate cu cea de evaluat. Metoda costului este mai adecavata în estimarea valorii de piață a construcțiilor noi sau relativ noi deoarece în aceste cazuri costul și valoarea de piață sunt de obicei apropiate. In cazul proprietatilor vechi, abordarea prin cost presupune estimarea deprecierei care include deteriorarea fizica, deprecierea functionala, etc.

Costul de inlocuire este costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii a unei proprietati cu utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura si planuri actualizate.

Pentru estimarea valorii de piata a cladirii s-a utilizat metoda **Costului de inlocuire net (CIN)** care este o aplicatie a abordarii prin cost.

Consultantul a vizitat proprietatea imobiliara pentru inspectarea directa a acesteia si pentru culegerea de date privind starea cladirii, calitatea lucrarilor de intretinere si reparatii, comportarea in timp, avarii sau accidente petrecute si alte date considerate ca relevante pentru calculul costului de inlocuire brut si stabilirea deprecierei totale. Datele culese, selectate, analizate si sintetizate au fost folosite pentru evaluarea corecta a proprietatii.

Schema simplificata a procesului de evaluare prin metoda Costului de inlocuire net este:

|                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>-determinarea valorii la nivel an 1965&gt; stabilirea indicelui de actualizare&gt;determinarea costului de inlocuire brut&gt;estimarea deprecierei totale&gt; determinarea costului de inlocuire net</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Determinarea costului de inlocuire brut (CIB) :

$$CIB = V \times K$$

Unde:

V – valoarea de inlocuire la nivelul anului 1965

K – indice de actualizare

Pentru determinarea valorii de inlocuire la nivelul anului 1965 s-au utilizat preturile de barem stabilite in Cataloagele de evaluare rapida publicate in Editura MATRIX ROM 1995 si 1996.

Preturile de barem sunt stabilite per mp. suprafata desfasurata pe tipuri de cladiri.

Actualizarea valorilor s-a facut in conformitate cu indicii medii de actualizare a valorii cladirilor de locuit calculati de INCERC Bucuresti si publicati in Expertiza Tehnica nr.102/2006 editata de Corpul Expertilor Tehnici din Romania, pentru perioada 01.01.1965 - 15.11.06 (K1).

Indicii de actualizare pentru perioada 15.01.2007-02.11.2011 s-au stabilit in functie de evolutia cursului de schimb leu/Euro.

Astfel, indicele mediu de actualizare luat in calcul pentru perioada 01.01.1965 - 15.11.2006 (K1) au fost de 21.219,343 fara TVA la care s-a aplicat indicele de actualizare K2 cu o valoare subunitara de 0,992;

**Deprecierea** - reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie ce poate apare din cauze **fizice, functionale sau externe**.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

**uzura fizica** - este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente - uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice)

**neadecvare functionala** - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte - neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru *deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari*) si neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de *deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus*)

**depreciere economica (din cauze externe)** - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.

### Estimarea deprecierei totale

Evaluatorul apreciaza ca deprecierea se poate referi, in principal, la doua tipuri de depreciari:

- deprecierea fizica (DF) si
- deprecierea economica si functionala (DEF)

Deprecierea totala cuprinde toate tipurile de depreciari, atat gradul de uzura estimat in conformitate cu prevederile Normativului P 135/1999, aprobat prin Ordinul MLPAT nr, 85/N/1999, cat si celelalte tipuri de depreciari.

Analiza complexa a starii actuale a imobilului evaluat a condus la estimarea unei depreciari totale (DT) de 25%.

Fata de cele de mai sus **Costul de inlocuire net (CIN)** se calculeaza dupa formula:  
$$CIN = CIB - (1-DT/100$$

unde:

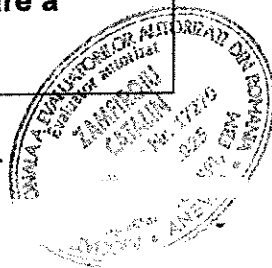
CIB = costul de înlocuire brut;

DT = depreciere totala

**Din calculele efectuate, conform celor de mai sus, a rezultat o valoare a apartamentului evaluat**

**de: 23.100 Euro, echivalent a: 118.000 Lei.**

Aceasta valoare include si valoarea elementelor de folosinta comuna si indiviza.  
Fisa tehnica de calcul pentru imobil este prezentata in anexe.



### 3.2. EVALUARE – ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR

Premisa importanta a metodei comparatiei vanzarilor este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile, in acest sens metoda utilizand analiza pietei pentru a gasi apartamente similare comparandu-le apoi apartamentul de evaluat.

Din datele culese, evaluatorul a selectionat 3 apartamente cu 2 camere, relativ comparabile, pe baza carora a fost intocmita grila de piata.

#### Elemente de comparatie

In analiza grilei de piata au fost luate in considerare printre altele si urmatoarele elemente de comparatie:

**Dreptul de proprietate transmis.** Pretul tranzactiei este intotdeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietatile producatoare de venituri sunt vandute in general cu chiriasi. Generarea venitului potential este foarte des determinata sau limitata de conditiile contractuale existente.

**Pozitia fata de zona.** Din analiza pietei imobiliare s-a constatat ca sunt foarte importante aspectele privind accesul in zona in care se afla imobilul si vecinatatile acestuia.

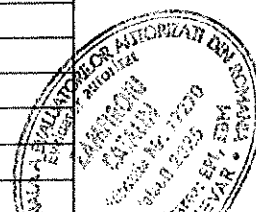
**Specificul zonei.** Este important daca zona este de acelasi tip cu zona in care este amplasata proprietatea.

**Acces la proprietate.** Corectiile aplicate au tinut cont de facilitatile privind accesul la proprietate din drumuri modernizate sau apropierea de drumuri nationale, cai ferate sau autostrazi ;

**Suprafata.** Suprafata este un element important care poate influenta pretul terenului.  
Analiza pe perechi de date – Grila de piata

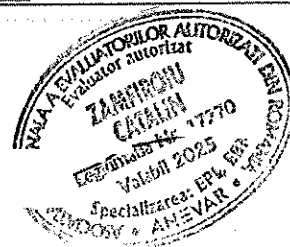
ANEXA 2

| Nr.  |                                 | Str.            | Str.          | Str.         |
|------|---------------------------------|-----------------|---------------|--------------|
| crt. |                                 | 1               | 2             | 3            |
|      |                                 | Caminului       | Garii         | Caminului    |
| [0]  | [1]                             | [2]             | [3]           | [4]          |
| 1    | <b>Suprafata (mp)</b>           | 2 camere        | 2 camere      | 2 camere     |
| 2    | <b>Pret /Euro</b>               | 25500           | 27500         | 28000        |
|      | Corectie pt. Pret oferta        | -15%            | -15%          | -15%         |
|      | Pret corectat                   | 21675           | 23375         | 23800        |
| 3    | <b>Drept de prop.transferat</b> | integral        | integral      | integral     |
|      | Corectii                        | 0               | 0             | 0            |
|      | Pret corectat                   | 21675           | 23375         | 23800        |
| 4    | <b>Dotari</b>                   | superioare      | similar       | superioare   |
|      | Corectii                        | -15             | 0             | -15          |
|      | Pret corectat                   | 19507,5         | 23375         | 21420        |
| 5    | <b>Pozitia fata de zona</b>     | mai slab        | mai slab      | mai slab     |
|      | Corectii                        | 5               | 5             | 5            |
|      | Pret corectat                   | 20483           | 24544         | 22491        |
| 6    | <b>Specific zona</b>            | similar         | similar       | similar      |
|      | Corectii                        | 0               | 0             | 0            |
|      | Pret corectat                   | 20483           | 24544         | 22491        |
| 7    | <b>Suprafata</b>                | similara        | similara      | similara     |
|      | Corectii                        | 0%              | 0%            | 0%           |
|      | Pret corectat                   | 20483           | 24544         | 22491        |
| 10   | <b>Acces la proprietate</b>     | mai greoi       | mai greoi     | mai greoi    |
|      | Corectii                        | 5%              | 5%            | 5%           |
|      | Pret corectat                   | 21507           | 25771         | 23616        |
|      | <b>Pret corectat final</b>      | <b>21507</b>    | <b>25771</b>  | <b>23616</b> |
|      | Total corectie(Euro)            | -3993           | -1729         | -4384        |
|      | Total corectie%                 | -15,7           | -6,3          | -15,7        |
|      | Numar de corectii               | 4               | 3             | 4            |
|      | <b>PRET APARTAMENT EVALUAT</b>  | <b>Euro</b>     | <b>25800</b>  |              |
|      |                                 | <b>Lei</b>      | <b>131300</b> |              |
|      | <b>1 Euro =</b>                 | <b>5,09 Lei</b> |               |              |



Analizand toate corectiile care se impun pentru criteriile de comparatie prezentate mai sus, precum si cele legate de diferenta dintre pretul de oferta si cel stabilit in mod uzual in urma negocierii, cat si celelalte corectii obisnuite legate de localizare, acces, in opinia evaluatorului, luand in considerare cea mai mica corectie totala in procente,

**valoarea de apartamentului estimata prin metoda comparatiei vanzarilor este de  
25.800 Euro echivalent a: 131.300 lei.**



## CAPTOLUL 4. CONCLUZII

### VALORI REZULTATE ȘI VALOARE PROPUȘĂ

În urma folosirii metodelor de evaluare specificate anterior s-au obținut următoarele valori ale apartamentului situat în: mun. Focsani, str. Aleea Caminului nr. 4, bl. A1, ap. 42, jud. Vrancea, aflat în proprietatea: U.A.T. Primaria Mun. Focsani-Consiliul Local Focsani, cu sediul în str. b-dul Dimitrie Cantemir nr. 1 bis, Focșani, Județul Vrancea, având CIF- 4350645.

- metoda costurilor 23.100 Euro - echivalent a: 118.000 Lei
- metoda comparatiei vanzarilor 25.800 Euro echivalent a: 131.300 Lei

În opinia evaluatorului "valoarea de piata"

a apartamentului de 2 camere, confort 3, în suprafata totala de: 30,83 mp.

din: mun. Focsani, str. Aleea Caminului nr. 4, bl. A1, ap. 42, 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: 25.800,00 Euro, echivalent a: 131.300,00 Lei**

Cursul de schimb valutar: la 12.12.2025: 1 Euro = 5,0904 Lei

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

#### Autorul Raportului de Evaluare:

ing./ec. Catalin ZAMFIROIU

Expert evaluator

Evaluator imobiliar

Membre titular ANEVAR

Legitimatie ANEVAR 17270

Tel: 0722/887740



Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila exclusiv in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata se refera la proprietate in ansamblul ;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu contine T.V.A. .
- Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării.

Orice modificări aduse după această dată, influențează rezultatele prezentate în lucrare.

Menționăm că orice imprecizii rezultate ca urmare a analizei raportului trebuiesc transmise evaluatorului, astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să poată fi completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul declară pe propria răspundere că nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu obiectul și scopul evaluării sau cu persoanele fizice/juridice implicate.

### 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

#### **Autorul Raportului de Evaluare:**

ing./ec. Catalin ZAMFIROIU

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



Contrasemnează,

Secretarul General al Municipiului Focșani

Marta-Carmen GHIUȚĂ

## FIȘA TEHNICĂ DE CALCUL CONSTRUCTIE

Denumire obiectiv: IMOBIL  
 Data constructiei: <1900  
 Amplasare: str. Aleea Caminului nr. 4, bl. A1, ap. 42, jud. Vrancea  
 Aria construita (Ac): 30,38 mp  
 Aria desfasurata (Ad): 35,53 mp  
 Regim de inaltime: P+4  
 Inaltime la parter et P  
 Inaltime etaje m  
 Deschidere la strada m  
 Numar cadastral  
 Data evaluarii: 15.05.2025

### CARACTERISTICI TEHNICE:

- fundatie din beton
- zidarie portanta
- sarpanta din lemn
- invelitoare din tabla
- igheaburi si burlane
- inchideri si compartimentari din caramida
- termoizolatii
- tamplarie P.V.C.
- geamuri termopan
- plafoane din rigips tencuit
- pardosela din parchet
- tencuieli interioare obisnuite
- zugraveli interioare obisnuite
- fara placaje la interior
- tencuieli exterioare obisnuite
- instalatie electrica
- instalatii apa canal
- incalzire centrala racordata la sistem
- corpuri de iluminat simple
- scara din beton pt. acces la etaj
- acces in imobil prin casa scarii de la parter

Starea tehnica generala: nu este locuibil

### DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT (CIB):

În conformitate cu Catalogul nr.124 "Cladiri de locuit si administrative" Editura Matrixrom 1996, fisa nr.4 D, calculul valorii de inlocuire la nivelul anului 1965 a fost facut astfel:

#### Pret barem:

|                       |               |                  |           |
|-----------------------|---------------|------------------|-----------|
| Valoarea de inlocuire | 0,1000 lei/mp |                  |           |
| Total                 | 0,1000 lei/mp | Total pret barem | 3,553 lei |

|                          |               |  |           |
|--------------------------|---------------|--|-----------|
| Corectii:                |               |  |           |
| Pt. invelitoare de tabla | 0,0008 lei/mp |  | 0,028 lei |
| Pt. pivnita              | 0,0253 lei/mp |  | 0,900     |