



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



**HOTĂRÂRE**

**Privind împuternicirea Primarului Municipiului Focșani- Cristi Valentin Misăilă să încheie contractul de vânzare- cumpărare pentru locuința din fondul locativ de stat situată în Focsani, B-dul Bucuresti nr.27, blocul L2, ap.30, în baza prevederilor Legii locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Decretului Lege 61/1990, cu modificările și completările ulterioare, a Legii 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a Sentinței Civile nr. 10445/23.09.2024 pronunțată de Judecătoria Focșani, modificată prin Decizia Civilă nr.114/11.03.2025 pronunțată de Tribunalul Vrancea, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 177/R din 02.12.2025 pronunțată de Curtea de Apel Galați în dosarul nr. 9739/231/2021**

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

- văzând proiectul de hotărâre inițiat de consilierii locali: Vulpoi Adrian Nicolae, Constantinescu Ioana-Camelia, Pristavu Viorica și Ciubotaru Ștefan, membri ai comisiei sociale constituită la nivelul Consiliului Local al Municipiului Focsani,

- văzând Referatul de necesitate nr. 4887/21.01.2026 al Serviciului Administrarea Domeniului public și privat, publicitate, referatul de aprobare nr. 4890/21.01.2026 și raportul Serviciului administrarea domeniului public și privat, publicitate nr. 4893/21.01.2026;

-având în vedere cererile înregistrate la Primăria Municipiului Focșani sub nr. 121190/19.12.2025 și nr.123418/30.12.2025, prin care domnul Țăranu Săndel a solicitat cumpărarea locuinței deținute cu chirie situată în B-dul București nr.27, bl. L2, ap.30;

- văzând avizul favorabil al Comisiei pentru drepturile omului, cultură, învățământ, sănătate și sport și procesul-verbal din data de 21.01.2026 al comisiei sociale constituită la nivelul Consiliului Local al municipiului Focșani;

- văzând Sentința Civilă nr. 10445/23.09.2024 pronunțată de Judecătoria Focșani, modificată prin Decizia Civilă nr. 114/11.03.2025 pronunțată de Tribunalul Vrancea, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 177/R din 02.12.2025 pronunțată de Curtea de Apel Galați în dosarul nr. 9739/231/2021, prin care s-a dispus obligarea Municipiului Focșani la înstrăinarea imobilului deținut cu chirie situat în B-dul București nr.27, bl. L2, ap.30, către titularul contractului de închiriere;

- având în vedere raportul de evaluare întocmit de evaluatorul Harabor Marina Valerica, anexat la cererea de cumpărare;

- în baza prevederilor Legii locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Decretului lege 61/1990, cu modificările și completările ulterioare, a Legii 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;

**HOTĂRĂȘTE :**

**ART.1** Consiliul Local al Municipiului Focșani ia act de raportul de expertiză tehnică judiciară-expert Harabor Marina Valerica și hotărârile judecătorești pronunțate în dosarul nr.9739/231/2021 privind prețul de achiziție al locuinței aparținând fondului locativ din B-dul București nr.27, bl. L2, ap.30, ce face obiectul vânzării, conform anexelor 1 – 4, părți integrante din prezenta hotărâre.

**ART.2** Se împuternicește Primarul Municipiului Focsani – Cristi Valentin Misăilă, sau o persoană desemnată prin dispoziție, să încheie contractul de vânzare- cumpărare în condițiile legii în aplicarea Sentinței Civile nr. 10445/23.09.2024 pronunțată de Judecătoria Focșani, modificată prin Decizia Civilă nr.114/11.03.2025 pronunțată de Tribunalul Vrancea, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 177/R din 02.12.2025 pronunțată de Curtea de Apel Galați în dosarul nr. 9739/231/2021, pentru următoarea unitate locativă:

- locuința situată în B-dul București nr.27, bl. L2, ap.30 către domnul Țăranu Săndel, la prețul de 15.020 euro, respectiv 74.499,00 lei.

**ART.3** 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,**  
**Secretarul General al Municipiului Focșani**  
**Marta Carmen GHIUȚĂ**

Judecatoria Focsani

Dosar nr . 9739/231/2021

Termen judecata 21/06/2023

## RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ JUDICIARĂ

Subsemnata Harabor Marina Valerica ,expert tehnic judiciar , specialitatea evaluare proprietăți mobile si imobile, având Autorizația nr.27918072014,seria 670714103313062014 eliberata de Ministerul Justiției, aflata în evidența Biroului local de expertize pe lângă Tribunalul Jud. Vrancea , numita prin încheierea de ședință din data de 29.03.2023 a Judecatoriei Focsani prin care s-a dispus efectuarea raportului de expertiză tehnică în Dosar nr.9739/231/2021 ,vă aduc la cunoștință următoarele:

### 1. Parțile din proces:

Tărănu Sandel

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ ORAȘUL Focsani

Reclamant

Pârât

### 2. Obiectul dosarului: obligatia de a face ;

### 3. Obiectivele expertizei :

- evaluarea apartamentului in litigiu ,raportat la pretul pietei si in baza disp. Decretului Legii 61/91 si a Legii 85/1992, modificata prin Legea nr.244 din 5 decembrie 2011 .

### 4. Daca în cauză s-au mai efectuat expertize de aceeași specialitate:

- nu;

### 5. Desfașurarea expertizei:

Parțile au fost convocate pentru data de 26.04.2023 ,ora 8<sup>30</sup> ,la locatia imobilului situat in orasul Focsani ,Bdul Bucuresti ,nr. 27 , bl L2 , ap.30, etajul 8 , Jud. Vrancea ( -Anexez Borderou Oficiu Postal , adresa convocare parti,



confirmările de primire și Procesul verbal încheiat la data convocării partilor)  
.Data și ora stabilită în convocator a fost respectată, a fost prezent doar  
reclamantul.

- S-a identificat și măsurat apartamentul .Nu au fost formulate obiecțiuni
- Apartamentul supus expertizării este situat într-un bloc S+P+10E, în orașul  
Focsani ,Bdul Bucuresti ,nr. 27 , bl L2 , ap30 , jud. Vrancea .

## 6. CONTINUTUL EXPERTIZEI

Pentru indentificarea și evaluarea imobilului situat în orașul Focsani ,Bdul  
Bucuresti ,nr. 27 , bl L2 , ap30 , jud. Vrancea, conform Standardelor de Evaluare  
ANEVAR, am utilizat următoarele abordări, cu metodele și tehnicile lor specifice:

☐ Abordarea prin piață;

☐ Abordarea prin cost;

☐ Abordarea prin venit;

În efectuarea lucrării de expertiză a imobilului apartament cu 3 camere am avut la  
baza Metodologia de calcul a "valorii de piață" și Standardelor de Evaluare ANEVAR  
2022:

SEV 100 - Cadrul general ;

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării ;

SEV 102 – Documentare și conformare ;

SEV 103 – Raportare ;

SEV 104 – Tipuri ale valorii ;

SEV 105- Abordări și metode de evaluare ;

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare GEV 630 – Evaluarea bunurilor  
imobile ;

• Glosar Standarde Evaluare ANEVAR 202.

Documentația care a stat la baza calculului pretului apartamentului :

-Decret Lege nr.61 din 7 februarie 1990 –privind vânzarea de locuințe construite din  
fondurile statului către populație ;

-Decret nr.93/1977- privind prețurile de vânzare ale locuințelor din fondul locativ  
de stat;



-Legea nr.85/1992 - Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat;

- Foia de avere cu suprafețele comune ;

- Adresa nr.42530/19.09.2011 – valoarea de reabilitare și consolidare a celor 2 blocuri L1 și L2 ,inclusive a spațiilor comerciale aflate la parter și la etajul 1.

Etapele parcurse pentru estimarea valorii de piață :

- a. documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate proprietarului, respectiv reclamantului la data convocării părților ;
- b. inspectia imobilului cu efectuarea de măsuratori și fotografii reprezentative;
- c. stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- d. La data stabilită pentru convocarea părților s-a prezentat reclamantul, lipsa fiind parată , Conform Procesului verbal încheiat și semnat de partea prezenta-reclamantul .
- e. selectarea tipului de valoare care va fi estimat în prezentul raport;
- f. identificarea pietei specifice bunului evaluat, a factorilor care o influențează și a prognozelor celor mai realiste privind evoluția ei viitoare;
- g. obținerea de informații referitoare la prețuri actuale, apartamente noi sau construite după anul 1990 , și ale unor bunuri imobile similare;
- h. analizarea tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punctul de vedere al evaluării și aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea tipului de valoare produs.

## ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piață utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pietei pentru a găsi proprietăți similare, comparându-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majoră a abordării prin piață este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este într-o relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, poate fi util să se ia în considerare și prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie ajustat pentru a reflecta orice diferențe între tranzacția reală și tipul valorii și orice ipoteze care urmează.



care se realizează. Analiza comparativa este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizează fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparațiilor relative. Analiza comparativa se axează pe asemanările și diferențele dintre proprietăți, care afectează, într-un fel sau altul, valoarea acestora. Diferențele și asemanările ar putea apărea în ceea ce privește dreptul de proprietate evaluat, motivația cumpărătorului și a vânzătorului, condițiile de finanțare, situația pieței imobiliare, dimensiunile, locația, precum și caracteristicile fizice și economice ale proprietăților. În cazul analizat s-au utilizat tehnici cantitative pentru cuantificarea ajustărilor aplicate prețurilor de vânzare/ofertelor de preț ale proprietăților comparabile. Procedura pentru aplicarea abordării este:

- Analizarea informațiilor de pe piața referitoare la proprietățile similare cu proprietatea subiect, care au fost vândute recente, sunt oferite la vânzare sau se afla sub un contract. Se iau în considerare caracteristici ale proprietăților cât mai asimilabile proprietății subiect, pentru a garanta ca vânzarile/ofertele comparabile reflectă acțiunile cumpărătorilor similari;

- Selectarea proprietăților comparabile.

În realizarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informații, ofertele de vânzare de apartamente similare din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare, respectiv de tranzacții imobiliare. Acestea sunt prezentate mai jos, în Anexa nr.1.

- Verificarea informațiilor pentru acuratețea acestora privind reflectarea unor situații de piață nepartinitoare, astfel încât comparabilele utilizate să fie cât mai credibile. Comparabilele au fost verificate prin apel telefonic, obținându-se informații suplimentare în cazul unor comparabile și estimându-se și un procent/nivel de negociere al ofertelor, în funcție de discuțiile avute.

- Selectarea celei mai relevante unități de comparație de pe piață, astfel încât să se poată defini și identifica un criteriu de comparație, care să explice comportamentul pieței (în cazul analizat criteriul analizat este prețul total (Eur);

- Identificarea diferențelor dintre proprietățile comparabile și proprietatea subiect, în ceea ce privește toate elementele de comparație adecvate. S-au identificat anumite diferențe între proprietățile comparabile și proprietatea subiect, diferențe care au fost specificate în cadrul grilei de comparație. Trebuie precizat faptul că, pentru toate comparabilele, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plată cash.

- Ajustarea prețului fiecărei proprietăți comparabile pentru a egaliza diferențele dintre acestea și proprietatea subiect. Pentru a estima semnificația relativă a diferenței dintre elemente s-au utilizat tehnici cantitative. Tehnicile

cantitative sunt utilizate pentru a determina ajustările cantitative ale preturilor/ofertelor de vanzare. Acestea sunt aplicate sub forma de procentaj sau valoric. Analizele cantitative utilizate in cadrul estimarii valorii proprietatii subiect au fost: analiza pe perechi de date, analiza pe grupe de date, analiza unor date secundare/suplimentare si ajustari aferente costului (pentru anumite elemente de comparatie). Ajustările efectuate sunt prezentate in cadrul grilei de comparatie, ce urmeaza.

#### Identificarea proprietatii

Dreptul de proprietate asupra proprietatii rezidentiale de tip apartament cu trei camere si dependinte in bloc cu regim de inaltime S+P+10E, situat in orasul Focsani ,Bdul Bucuresti ,nr. 27 , bl L2 , ap30 , etajul 8 , jud. Vrancea , identificat prin numarul de rol nominal unic : 18896 , in suprafata construita desfasurata S= 70,20 mp (3 camere si dependinte interioare : baie ,bucatarie ,hol, camara ,wc serviciu ).

S-a realizat identificarea in teren a imobilului ,la data convocarii , impreuna cu chiriasul am realizat inspectia imobilului .

Apartamentul este proprietatea Primariei Focsani si este inchiriat dnului Taranu Sandel .

Starea tehnica a apartamentului este buna.

Apartamentul are suprafata construita desfasurata S= 70,20mp si este compus din 3 camere ,2 holuri ,baie,WC serviciu .

Descrierea juridica : A fost supus evaluarii dreptul de proprietate apartinand Primariei orasului Focsani asupra proprietatii descrise mai sus, conform actelor existente la dosarul cauzei :

- Blocul a fost receptionat in anul 1977.
- Blocul a fost consolidat in perioada 1996- 2000 ,ca urmare a cutremurelor din 1986 si 1990 ( Adresa nr.42530/19.09.2011 –valoarea de reabilitare si consolidare a celor 2 blocuri L1 si L2 ,inclusiv a spatiilor comerciale aflate la parter si etajul I) :

- radier general beton armat subsol ;
- captusire stilpi cu armature si beton ;
- intercalari intre stilpi de diafragme din beton armat monolit ;

Finisaje : - tencuieli si zugraveli in culori;

- pardoseli parchet camere;
- pardoseli gresie dependinte;

-Placari pereti baii,WC si bucatarie faianta ;



-refacut instalatii sanitare, electrice ,incalzire;

-timplarie lemn de calitate superioara;

-sarpanta din lemn cu invelitoare din table;

Valoarea lucrarilor de reabilitare si consolidare va intra in pretul apartamentelor ,in functie de suprafata fiecaruia.

Asigurare :La data inspectiei nu am primit informatii daca apartamentul este asigurat.

Utilizarea actuala :La data inspectiei apartamentul avea destinatie rezidentiala, fiind ocupat de catre reclamant – in calitate de chirias ;

Date despre zona, acces, oras, vecinatati si amplasare Zona: Proprietatea evaluată este amplasată in zona fiscala A . in cadrul orasului Focsani , Cartierul include în principal blocuri P+4E si cele 2 blocuri S+P+10E .

Accesul la imobil: se realizeaza din Bdul Bucuresti .Regim de inaltime al zonei: Cartierul este predominant format din blocuri cu regim de inaltime S+P+4 etaje. Transport public: Proprietatea are acces la caile de transport in comun - linii de autobuz. Puncte de interes si vecinatati: Infrastructura este bine dezvoltată cu retaileri, piețe agroalimentare și spații comerciale. Densificarea zonei centrale s-a realizat prin numeroase construcții cu destinații mixte. Vecinatati directe: blocuri cu regim de inaltime S+P+4E .

Descriere teren: Teren in cota indiviza.

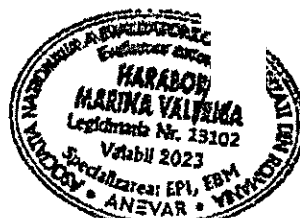
Descriere Constructie Anul constructiei: 1977.

Regim de inaltime: Imobilul are regim de inaltime S+ P+10E.

Finisaje exterioare: Aspectul exterior al imobilului este partial ingrijit. La exterior imobilul prezinta tencuieli si zugraveli cu rme de fisuri.(Anexa 2 imagini) .

Structura de rezistenta a bloculul este alcatuita din :

- fundatii continue din beton armat monolit ;
- stilpi,grinzi si placi din beton armat monolit;
- acoperis terasa termo si hidroizolata;
- Finisajele :
  - o Pereti exteriori zidarie BCA ;
  - o Pereti interiori despartitori din fisii de BCA si caramida;
  - o Tencuieli interioare si exterioare din mortar;
  - o Zugraveli in culori albe;
  - o Timplarie lemn;
  - o Pardoseli parchet camera ;
  - o Pardoseli mozaic dependinte;



- Record electric ,apa canal;
- Instalatii sanitare;
- Instalatii de incalzire(CT);

Blocul a fost receptionat in anul 1977 . De la receptia finala pana la data efectuarii expertizei , conform declaratiilor reprezentantei UAT Focsani au fost executate 2 lucrari de consolidari la rezistenta si refacere a blocului .

Tip apartament :

Apartament cu trei camere, decomandat, situat la etajul 8 /S+ P+10 E. Finisaje Apartamentul prezinta finisaje medii. Pardoselile sunt din parchet lemn masiv si si gresie; pereți placati cu faianta in baie si in bucatarie; tencuieli gletuite, zugraveli lavabile. Tamplarie: tamplaria exterioara este realizata din lemn . Usile interioare sunt din lemn. Usa de la intrare este din lemn . Obiectele sanitare sunt de calitate medie. Instalatii/Utilitati Electrice: -Instalatii electrice iluminat, curenti slabi, aparate electrice si corpuri de iluminat: Curenti slabi (internet, cablu, telefonie); Incalzire: Incalzirea se realizeaza de la centrala de apartament . Sanitare - Apa-canal: - Instalatii si conducte sanitare functionale, obiecte si armaturi sanitare prezente in stare medie. Gaz: da .

Suprafete Conform plan de amplasament: Suprafata utila : 70,20 mp ;

Modificari - neconformitati nu e cazul.

In sensul celor de mai sus se intocmesc grilele de comparatie prezentate in Anexa nr.1 la prezentul raport de expertiza .In aceasta anexa sunt ajustate valorile si realizate corectiile care se impun pentru negocierea ofertelor, in conditiile de piata, pentru bunul imobil de evaluat.

Corectiile operate se refera la:

☐ ofertare – bunurile imobile similare permit marja de negociere de circa 10% din pretul de oferta, avand in vedere anul constructiei si oferta bogata de asemenea bunuri imobile ;

☐ anul constructiei – nu se fac corectii;

Stare tehnica , pod mansardabil ,central , amplasare in localitatea Focsani-se fac corectii;

Ca urmare a analizei rezultatelor obtinute se aleg valorile rezultate pentru comparabilele cel mai putin afectate de ajustari, care au necesitat cele mai reduse corectii absolute si relative.

In urma concilierii si ajustarii valorilor, rezulta valoarea de piata estimata pe baza comparatiilor pentru imobilul situat in orasul Focsani ,Bdul Bucuresti ,nr. 27 , bl L2 , ap30 , jud. Vrancea , in suma de 15020 EURO, respectiv 74 499 RON, 1 EURO = 4,96 LEI , curs BNR la data de 18.06.2023.



## ABORDAREA PRIN COST

Aceasta metoda se bazeaza pe ipoteza ca un cumparator prudent si informat va plati pentru un bun cel mult costul de productie a unui inlocuitor cu aceeaasi utilitate. Acest principiu este cunoscut ca principiul substitutiei. Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi sau bunurilor cu destinatii speciale. Formula folosita este:  $\text{Cost brut} - \text{Depreciere} = \text{Valoare}$

In acest caz:  $\text{Valoarea} = \text{Cost de inlocuire brut (nou)} - \text{Deprecieri}$

Costul de inlocuire brut (nou) este costul curent al unui bun similar nou avand o utilitate echivalenta cu a obiectului ce urmeaza a fi evaluat. Deprecierea este pierderea reala in valoare a unei proprietati luand in considerare toate cauzele, incluzandu-le pe cele rezultate din deprecierea fizica, externa, functionala. Deprecierea fizica, este pierderea de valoare sau utilitate deplina a unui activ, datorata unor cauze de natura fizica cum sunt : uzura fizica (datorata varstei) si exploatarea in conditii improprii sau necorepunzatoare. In general se estimeaza prin analiza Varsta efectiva (Vef) / Durata de Viata Utila Normala (DVUN). Deprecierea externa (economica) este pierderea in valoare sau utilitate a unui bun cauzata de factori externi cum ar fi: cererea redusa de produse similare, inflatia, criza financiara, instabilitate economica, raportul dintre cerere si oferta. Deprecierea functionala este pierderea de valoare datorata unor factori legati de proprietate cum ar fi: performanta tehnologica, costuri de functionare excesive, schimbari in proiect, nevoia de o capacitate de productie mai mare.

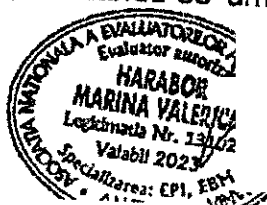
Deprecierea functionala nerecuperabila, care este cauzata de un defect sau de o deficiente in proiect sau structura si nu poate fi recuperata practic si deprecierea nerecuperabila, care nu poate fi remediata convenabil din punct de vedere economic, deoarece cresterile in utilitate si valoare rezultate sunt mai mici decat cheltuielile pentru remediere.

Metode de determinare a costului de inlocuire -Metoda devizului , este cunoscuta si ca metoda insumarii si se determina prin insumarea costului de nou al fiecarui element component in parte in asa fel incat suma componentelor sa reflecte costul de nou al intregului produs. In cazul de fata nu vom aplica aceasta metoda deoarece bunul imobil de evaluat, se construieste in continuare .

-Metoda indexarii ,este metoda de estimare a costului (de nou) al unei proprietati in care un indice sau un factor de indexare se aplica costului istoric al unei proprietati pentru a transforma costul istoric cunoscut

intr-un cost curent.

-Metoda cost capacitate – se aplica de obicei instalatiilor asemanatoare sau pieselor, echipamentelor de diferite dimensiuni, utilizandu-se urmatoarea formula :



$(C2 / C1) = (Q2 / Q1) \times \text{Costul de inlocuire brut (de nou), costul de la furnizor}$   
Valoarea = cost de inlocuire – deprecieri

Tinand cont de deprecierea fizica, deprecierea functionala si de deprecierea externa

$C.I.N. = C.I.B. \times (1 - \text{Depr. Fizica}) \times (1 - \text{Depr. Functionala}) \times (1 - \text{Depr. Economica})$

In situatia de fata nu se impune aplicarea acestei metode pentru estimarea valorii de piata a imobilului .

### ABORDAREA PRIN VENIT

Avand in vedere natura bunului evaluat precum si datele si informatiile detinute consideram ca aceasta metoda nu poate genera rezultate relevante.

### PREZENTEREA REZULTATELOR

Ca urmare a aplicarii metodelor de evaluare, rezultatele obtinute sunt:

Abordarea prin COMPARATIE DE PIATA pentru :

- Imobilul situat in orasul Focsani ,Bdul Bucuresti ,nr. 27 , bl L2 , ap30 , jud. Vrancea , bun imobil ce face obiectul raportului de expertiza :

Vcomparatii imobilului situat in orasul Focsani ,Bdul Bucuresti ,nr. 27 , bl L2 , ap30 , jud. Vrancea , = 15020 EURO, respectiv 74499 RON, 1 EURO = 4,96 LEI , curs BNR la data de 18.06.2023.

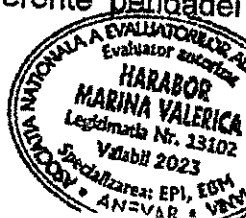
### RECONCILIAREA VALORILOR

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor, si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile imobilului situat in orasul Focsani ,Bdul Bucuresti ,nr. 27 , bl L2 , ap30 , jud. Vrancea .

bunul imobil ce face obiectul raportului de expertiza , in opinia evaluatorului ,valoarea de piata estimata a acestuia este cea obtinuta prin metoda comparatiilor de piata.

Si in conditiile in care a fost utilizata o singura metoda pentru estimarea valorii de piata a imobilului situat in orasul Focsani ,Bdul Bucuresti ,nr. 27 , bl L2 , ap30 , jud. Vrancea , valoarea acestuia este :Vpiata imobilul = 15020 EURO, respectiv 74 499 RON, 1 EURO = 4,96 LEI , curs BNR la data de 18.06.2023.

- Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii, precum si considerente privind valoarea sunt: valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei decembrie 2022-



martie 2023; valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale; valoarea este o predictie; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori; valoarea nu include TVA;

Valoarea este considerata in conditiile de plata cash, integral la data tranzactiei; cursul valutar luat in considerare pentru calcule a fost de 4,96 lei / €, comunicat de B.N.R. pentru data de 18.06.2023 ;

**CONCLUZII:** Valoarea bunului imobil evaluat prin metoda de evaluare Abordarea prin piata ,pentru imobilul situat in orasul Focsani ,Bdul Bucuresti ,nr. 27 , bl L2 , ap30 , jud. Vrancea este in suma de 15020 EURO, respectiv 74 499RON, 1 EURO = 4,96 LEI , curs BNR la data de 18.06.2023

Expert judiciar

Expert evaluator membru titular ANEVAR

Ec Harabor Marina



- ANEXA NR. 1 – OFERTE SI INFORMATII DE PIATA UTILIZATE  
ANEXA NR. 2 – FOTOGRAFII ALE BUNULUI IMOBIL EVALUAT  
ANEXA NR. 3 – GRILA DE COMPARATII

Oferte si informatii de piata utilizate

ANEXA 1

**A) Sursa de Informare olx :**

Postat 18 Iunie 2023 , Apartament 3 camere, vizavi Capela Militara, ultracentral , 074 518 7451  
62 500 € Prețul e negociabil

- Persoana fizica
- Compartimentare: Decomandat
- Suprafata utila: 72 m<sup>2</sup>
- An constructie: 1977 – 1990
- Etaj: 8

**DESCRIERE**

Proprietar, apartamentul este intabulat, fara datorii utilitati si furnizori, Impozit achitat 2023. Este situat pe bulevardul Unirii nr. 33, in zona ultracentrala, vizavi capela militara (fostul Dogan), cu vedere spre bulevard.

Apartamentul are 3 camere (2 dormitoare+sufragerie), bucatarie, hol intrare si hol dormitoare, baie si WC serviciu utilate si functionale. Etajul 8/8 cu acoperis (pod mansardabil folosit ca spatiu suplimentar de depozitare in suprafata de 70 m.p., cu acces unic si detinut de proprietar).

Bloc construit foarte rezistent cu structura beton (construit pentru M.Ap.N.), toate utilitatile, lift modernizat si functional 100%, scara de bloc curata, interfon, loc de parcare achitat 2023. Izolat exterior si interior, centrala gaz Vaillant, aer conditionat, mobilier, gresie, faianta, parchet.

Foarte aproape de scoala 10 - Duiliu Zamfirescu, creșa și gradinița nr. 7, sala Polivalentă și piața Unirii.

Numeroase magazine in proximitate : Lidl piața Victoriei, Profi, Paco, Mega Image, Blue Market.

Pretul este negociabil.

**B) Sursa de informare Vellas imobiliare :**  
Apartament 3 camere, CT, renovat, mobilat si utilat, Bdul Unirii  
Propune un pret **55 000 €** , Imobiliare Velas 0723 544 125



Bulevardul Independentei, Focsani, Vrancea

Rata estimata: 1.618 RON /luna

1 019 €/m<sup>2</sup>

Avans: 40.838 RON (15%)

## Prezentare generală

Suprafață

54 m<sup>2</sup>

Forma de proprietate

Cere informații

Numărul de camere

2

Stare

gata de utilizare

Etaj

8/8

Balcon/grădină/terasă

Cere informații

Chirie

Cere informații

Garaj/loc de parcare

Cere informații

Vizionare la distanță

Cere informații

Incalzire

Cere informații

## Descriere

Va propunem spre vanzare, un apartament cu 2 camere, mobilat si utilat, situat in zona Central, intr-un bloc, construit in anul 1977, confort 1 sporit, decomandat, etaj 8 din 8, cu acoperis, suprafata utila 54 mp,



cu baie, 1 balcoan închis cu termopan.

Imobilul este situat în apropiere de piață, stație autobuz, parc, școli, grădiniță.

c) sursa de informare : imobiliare.ro :

Va propunem la vânzare în OFERTA un apartament cu trei camere, decomandat, zonă ULTRACENTRALĂ, PIATA UNIRII, et. 8/8, LIFT NOU, balcon închis în termopan.

## Specificații

ID Anunț: X4KA0005A Actualizat în 29.03.2023 , tel 0741124768, 42000 EURO NEGOCIABIL

- Nr. camere: 3
- Suprafață utilă: 58 mp
- Suprafață construită: 69 mp
- Compartimentare: decomandat
- Confort: 1
- Etaj: Etaj 8 / 8
- Nr. bucătărie: 1

- Nr. băi: 1

- An construcție: Între 1977 și 1990
- Structură rezistență: beton
- Tip imobil: bloc de apartamente
- Regim înălțime: S+P+8E

- Nr. balcoane: 1 (închise)

### UTILITĂȚI

- Utilități generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, centrală, Telefon, Telefon internațional
- Acces internet: Cablu, Fibra optică, Wireless

### FINISAJE

- Uși interior: Lemn
- Podele: Gresie
- Pereti: Faianță, Var

### SERVICII

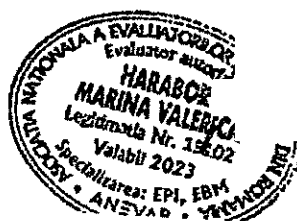
- Servicii imobil: Administrare



### **ALTE DETALII ZONĂ**

- Amenajare strazi: Asfaltate
- Iluminat stradal
- Mijloace de transport in comun

**VECINĂȚI Piața Unirii - Primarie**



# Anexa 3

Prezentare comparatii pentru imobilul situat in orasul orasul Focsani ,Bdul Bucuresti ,nr. 27 , bl L2 , ap30 ,Et8 , jud. Vrancea

## Prezentarea caracteristicilor comparatiilor

| Caracteristici si informatii necesare privind bunurile imobile ( cel de evaluat si comparabilele) | Bunul de evaluat                                                         | Comparabila 1                                                                                   | Comparabila 2                                    | Comparabila 3                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Bunul de evaluat                                                                                  | Apartament 3 camere,B-dul Bucuresti ,nr.27,bl.L2 , Et.8,Focsani ,Vrancea | Apartament 3 camere,vizavi de capela militara,et8, Focsani,Vrancea                              | Apartament 3 camere ,Bdul Unirii,Focsani,Vrancea | Apartament 3 camere , Pta Unirii ,et8, Focsani,Vrancea |
|                                                                                                   | 3 camere                                                                 | 3 camere                                                                                        | 3 camere                                         | 3 camere                                               |
|                                                                                                   | decomandat                                                               | decomandat                                                                                      | Decomandat                                       | decomandat                                             |
| Dotari                                                                                            |                                                                          | dotare standard                                                                                 | dotare standard                                  | dotare standard                                        |
| Anul constructiei                                                                                 | 1977                                                                     | 1977                                                                                            | 1977                                             | 1977                                                   |
| Pret /oferta de vanzare EURO                                                                      |                                                                          | 62500                                                                                           | 55000                                            | 42000                                                  |
| Suprafata mp                                                                                      | 70,20                                                                    | 72                                                                                              | 54                                               | 69                                                     |
| Pret vanzare/mp EURO/mp                                                                           |                                                                          | 868                                                                                             | 1019                                             | 609                                                    |
| Oferta/negociabil                                                                                 |                                                                          | da                                                                                              | da                                               | da                                                     |
| Ajustare pentru negociere                                                                         |                                                                          | -10%                                                                                            | -10%                                             | -10%                                                   |
| Ajustare                                                                                          |                                                                          | -6250                                                                                           | -5500                                            | -4200                                                  |
| Pret ajustat                                                                                      |                                                                          | 56250                                                                                           | 49500                                            | 37800                                                  |
| Explicatie ajustare                                                                               |                                                                          | In urma analizei de piata, negocierea este de cca 10% din pretul afisat                         |                                                  |                                                        |
| Loc de parcare/Boxa                                                                               | NU                                                                       | da                                                                                              | da                                               | da                                                     |
| Valoare ajustare                                                                                  |                                                                          | -10                                                                                             | -10                                              | -10                                                    |
| Pret ajustat                                                                                      |                                                                          | -5625                                                                                           | -4950                                            | -3780                                                  |
| Explicatie ajustare                                                                               |                                                                          | au fost introduse ajustari la toate comparabile                                                 |                                                  |                                                        |
| Mobilat                                                                                           | da                                                                       | da                                                                                              | da                                               | da                                                     |
| Valoare ajustare                                                                                  |                                                                          | 0                                                                                               | 0                                                | 0                                                      |
| Pret ajustat                                                                                      |                                                                          | 50625                                                                                           | 44550                                            | 34020                                                  |
| Explicatie ajustare                                                                               |                                                                          | Nu au fost aplicate ajustari                                                                    |                                                  |                                                        |
| Drept de proprietate transmis                                                                     | nu                                                                       | da                                                                                              | da                                               | da                                                     |
| Ajustare                                                                                          |                                                                          | -10%                                                                                            | -10%                                             | -10%                                                   |
| Valoare ajustare                                                                                  |                                                                          | -5063                                                                                           | -4455                                            | -3402                                                  |
| Pret ajustat                                                                                      |                                                                          | 45563                                                                                           | 40095                                            | 30618                                                  |
| Explicatie ajustare                                                                               |                                                                          | au fost introduse ajustari la toate comparabile, dreptul de proprietate transmis fiind integral |                                                  |                                                        |
| Conditii de finantare                                                                             | Conditii de plata                                                        | similar                                                                                         | similar                                          | similar                                                |
| Ajustare                                                                                          |                                                                          | 0%                                                                                              | 0%                                               | 0%                                                     |
| Valoare ajustare                                                                                  |                                                                          | 0                                                                                               | 0                                                | 0                                                      |
| Pret ajustat                                                                                      |                                                                          | 45563                                                                                           | 40095                                            | 30618                                                  |
| Explicatie ajustare                                                                               |                                                                          | Se considera conditiile de finantare "La piata" pentru toate                                    |                                                  |                                                        |



|                                                                                                  |                                                                             | comparabilele                                                                                                                                               |                                                    |                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Prezentarea caracteristicilor comparatiilor                                                      |                                                                             |                                                                                                                                                             |                                                    |                                                         |
| Caracteristici si informatii necesare privind bunurile imobile (cel de evaluat si comparabilele) | Bunul de evaluat                                                            | Comparabila 1                                                                                                                                               | Comparabila 2                                      | Comparabila 3                                           |
| Conditii de vanzare                                                                              | cash                                                                        | similar                                                                                                                                                     | similar                                            | similar                                                 |
| Ajustare                                                                                         |                                                                             | 0%                                                                                                                                                          | 0%                                                 | 0%                                                      |
| Valoare ajustare                                                                                 |                                                                             | 0                                                                                                                                                           | 0                                                  | 0                                                       |
| Pret ajustat                                                                                     |                                                                             | 45563                                                                                                                                                       | 40095                                              | 30618                                                   |
| Explicatie ajustare                                                                              |                                                                             | Se considera conditiile de vanzare similar                                                                                                                  |                                                    |                                                         |
| Cheltuieli necesare dupa cumparare                                                               | DA                                                                          | nu                                                                                                                                                          | nu                                                 | nu                                                      |
| Ajustare                                                                                         |                                                                             | -10%                                                                                                                                                        | -10%                                               | -10%                                                    |
| Valoare ajustare                                                                                 |                                                                             | -4556                                                                                                                                                       | -4010                                              | -3062                                                   |
| Pret ajustat                                                                                     |                                                                             | 41007                                                                                                                                                       | 36086                                              | 27556                                                   |
| Explicatie ajustare                                                                              |                                                                             | Nu sunt necesare cheltuieli imediate                                                                                                                        |                                                    |                                                         |
| Conditii de piata                                                                                | MAI 2023-IUNIE 2023                                                         | Similar                                                                                                                                                     | similar                                            | similar                                                 |
| Ajustare                                                                                         |                                                                             | 0%                                                                                                                                                          | 0%                                                 | 0%                                                      |
| Valoare ajustare                                                                                 |                                                                             | 0                                                                                                                                                           | 0                                                  | 0                                                       |
| Pret ajustat                                                                                     |                                                                             | 41007                                                                                                                                                       | 36086                                              | 27556                                                   |
| Explicatie ajustare                                                                              |                                                                             | Ofertele sunt valabile la data evaluarii si diferenta de data dintre ele nu este semnificativa, piata imobiliara nu a avut modificari in perioada analizata |                                                    |                                                         |
| Localizare                                                                                       | Apartament 3 camere, B-dul Bucuresti ,nr.27, bl.L2 , Et.8, Focsani ,Vrancea | Apartament 3 camere, vizavi de capela militara, et8, Focsani, Vrancea                                                                                       | Apartament 3 camere ,Bdul Unirii, Focsani, Vrancea | Apartament 3 camere , Pla Unirii ,et8, Focsani, Vrancea |
| Ajustare                                                                                         |                                                                             | -5%                                                                                                                                                         | -5%                                                | -5%                                                     |
| Valoare ajustare                                                                                 |                                                                             | -2050                                                                                                                                                       | -1804                                              | -1378                                                   |
| Pret ajustat                                                                                     |                                                                             | 38957                                                                                                                                                       | 34282                                              | 26178                                                   |
| Explicatie ajustare                                                                              |                                                                             | Au fost aplicate ajustari comparabilelor 1, 2 si 3 pentru diferenta de localizare                                                                           |                                                    |                                                         |
| Finisaje                                                                                         | medii                                                                       | LUX                                                                                                                                                         | LUX                                                | Reabilitat complet                                      |
| Ajustare                                                                                         |                                                                             | -25%                                                                                                                                                        | -25%                                               | -25%                                                    |
| Valoare ajustare                                                                                 |                                                                             | -9739                                                                                                                                                       | -8571                                              | -6545                                                   |
| Pret ajustat                                                                                     |                                                                             | 29218                                                                                                                                                       | 25712                                              | 19634                                                   |
| Explicatie ajustare                                                                              |                                                                             | au fost introduse ajustari la toate comparabile                                                                                                             |                                                    |                                                         |
| Tipul apartamentului                                                                             | decomandat                                                                  | decomandat                                                                                                                                                  | decomandat                                         | decomandat                                              |
| Ajustare                                                                                         |                                                                             | 0%                                                                                                                                                          | 0%                                                 | 0%                                                      |
| Valoare ajustare                                                                                 |                                                                             | 0                                                                                                                                                           | 0                                                  | 0                                                       |
| Pret ajustat                                                                                     |                                                                             | 29218                                                                                                                                                       | 25712                                              | 19634                                                   |
| Explicatie ajustare                                                                              |                                                                             | au fost introduse ajustari la toate comparabile                                                                                                             |                                                    |                                                         |
| Acoperis                                                                                         | Fara acoperis                                                               | Acoperis pod                                                                                                                                                | Acoperis pod                                       | Acoperis pod                                            |
| Ajustare                                                                                         |                                                                             | -15%                                                                                                                                                        | -15%                                               | -15%                                                    |
| Valoare ajustare                                                                                 |                                                                             | -4383                                                                                                                                                       | -2945                                              | -2945                                                   |



| Caracteristici si informatii necesare privind bunurile imobile ( cel de evaluat si comparabilele)        | Bunul de evaluat                      | Comparabila 1                                                                       | Comparabila 2 | Comparabila 3 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Pret ajustat                                                                                             |                                       | 24835                                                                               | 21855         | 16688         |
| Explicatie ajustare                                                                                      |                                       | au fost introduse ajustari la toate comparabile                                     |               |               |
| Eta]                                                                                                     | 8                                     | 8                                                                                   | 8             | 8             |
| Ajustare                                                                                                 |                                       | 0                                                                                   | 0             | 0             |
| Valoare ajustare                                                                                         |                                       | 0                                                                                   | 0             | 0             |
| Pret ajustat                                                                                             |                                       | 24835                                                                               | 21855         | 16688         |
| Explicatie ajustare                                                                                      |                                       | NU au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul                         |               |               |
| Vechime                                                                                                  | 1977                                  | 1977                                                                                | 1977          | 1977          |
| Ajustare                                                                                                 |                                       | 0                                                                                   | 0             | 0             |
| Valoare ajustare                                                                                         |                                       | 0                                                                                   | 0             | 0             |
| Pret ajustat                                                                                             |                                       | 24835                                                                               | 21855         | 16688         |
| Explicatie ajustare                                                                                      |                                       | Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul                         |               |               |
| Incalzire                                                                                                | centralizata                          | centrala                                                                            | centrala      | centrala      |
| Ajustare                                                                                                 |                                       | -10%                                                                                | -10%          | -10%          |
| Valoare ajustare                                                                                         |                                       | -2484                                                                               | -2185         | -1669         |
| Pret ajustat                                                                                             |                                       | 22352                                                                               | 19669         | 15020         |
| Explicatie ajustare                                                                                      |                                       | Au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul la comparabilele 1, 2 si 3 |               |               |
| Nr ajustari                                                                                              |                                       | 8(-40148)                                                                           | 8(-35331)     | 8(-22780)     |
| Valoare totala proprietate                                                                               |                                       | 22 352                                                                              | 19 669        | 15 020        |
| Curs EURO                                                                                                |                                       |                                                                                     |               |               |
| Valoare unitara                                                                                          | 214,6 EURO/mp ,respectiv 1064 RON /mp | 4,96 lei /EURO                                                                      |               |               |
| <b>Valoare de plata imobil 3</b>                                                                         |                                       | <b>15 020 EURO , respectiv 74 499 RON</b>                                           |               |               |
| <b>camere situat in orasul orasul Focsani ,Bdul Bucuresti ,nr. 27 , bl L2 , ap30 ,ET 8, jud. Vrancea</b> |                                       |                                                                                     |               |               |

Avand in vedere rezultatele obtinute, valoarea care este cea mai aproape de proprietatea subiect, rezulta din alegerea comparabilelor cu cele mai mici ajustari ( in numar de 8 ajustari ) si anume proprietatea comparabila 3 .

Astfel, valoarea de piata , fara TVA , a proprietatii imobil apartament cu 3 camere situat in orasul Focsani ,Bdul Bucuresti ,nr. 27 , bl L2 , ap30 , jud. Vrancea este de **15 020 EURO, respectiv 74 499 RON .**

Intocmit,  
Expert evaluator  
Membru titular ANEVAR  
Harabor Marina Valerica



Adresa: Bld. BUQUIRESTI, Nr.27, B1 L 2

Nr. Cadastral :

Suprafata : 398

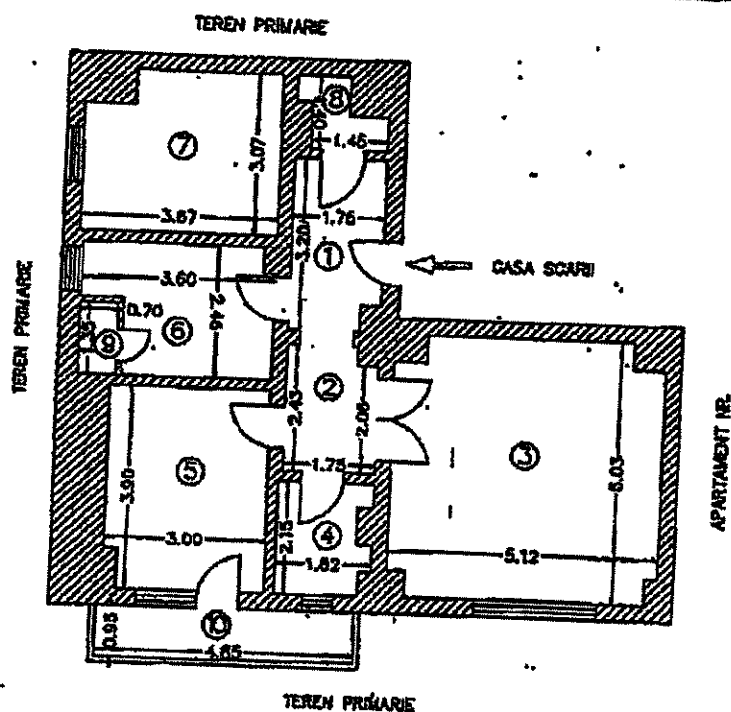
| Nr. tranon | Scara | Nivel                                                                                                       | Nr. ap. | Cod unitate individuale (U) | Nr. CP individuale | SUPRAFETE (mp)               |                                |                                         |                                  | Observatii |
|------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------|--------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|------------|
|            |       |                                                                                                             |         |                             |                    | Total proprietate imobiliara | Supraf. utila pe apart. (Ssup) | Cota parte parti comune pe apart. (Cpc) | Cota parte teren pe apart. (Cpt) |            |
| 1          | 1     | S                                                                                                           | Sub The |                             |                    | 387.17                       | 222.07                         | 131.93                                  | 33.17                            |            |
|            |       | P                                                                                                           | Sp Com  |                             |                    | 387.17                       | 222.07                         | 131.93                                  | 33.17                            |            |
|            |       | ET 1                                                                                                        | Sp Com  |                             |                    | 387.17                       | 222.07                         | 131.93                                  | 33.17                            |            |
|            |       | ET 2                                                                                                        | 1       |                             |                    | 72.63                        | 41.66                          | 24.75                                   | 6.22                             |            |
|            |       |                                                                                                             | 2       |                             |                    | 122.95                       | 70.52                          | 41.90                                   | 10.53                            |            |
|            |       |                                                                                                             | 3       |                             |                    | 118.96                       | 68.23                          | 40.53                                   | 10.19                            |            |
|            |       |                                                                                                             | 4       |                             |                    | 72.63                        | 41.66                          | 24.75                                   | 6.22                             |            |
|            |       | ET 3                                                                                                        | 5       |                             |                    | 72.63                        | 41.66                          | 24.75                                   | 6.22                             |            |
|            |       |                                                                                                             | 6       |                             |                    | 122.95                       | 70.52                          | 41.90                                   | 10.53                            |            |
|            |       |                                                                                                             | 7       |                             |                    | 118.96                       | 68.23                          | 40.53                                   | 10.19                            |            |
|            |       |                                                                                                             | 8       |                             |                    | 72.63                        | 41.66                          | 24.75                                   | 6.22                             |            |
|            |       | ET 4                                                                                                        | 9       |                             |                    | 72.63                        | 41.66                          | 24.75                                   | 6.22                             |            |
|            |       |                                                                                                             | 10      |                             |                    | 122.95                       | 70.52                          | 41.90                                   | 10.53                            |            |
|            |       |                                                                                                             | 11      |                             |                    | 118.96                       | 68.23                          | 40.53                                   | 10.19                            |            |
|            |       |                                                                                                             | 12      |                             |                    | 72.63                        | 41.66                          | 24.75                                   | 6.22                             |            |
|            |       | ET 5                                                                                                        | 13      |                             |                    | 72.63                        | 41.66                          | 24.75                                   | 6.22                             |            |
|            |       |                                                                                                             | 14      |                             |                    | 122.95                       | 70.52                          | 41.90                                   | 10.53                            |            |
|            |       |                                                                                                             | 15      |                             |                    | 118.96                       | 68.23                          | 40.53                                   | 10.19                            |            |
|            |       |                                                                                                             | 16      |                             |                    | 72.63                        | 41.66                          | 24.75                                   | 6.22                             |            |
|            |       | ET 6                                                                                                        | 17      |                             |                    | 72.63                        | 41.66                          | 24.75                                   | 6.22                             |            |
|            |       |                                                                                                             | 18      |                             |                    | 122.95                       | 70.52                          | 41.90                                   | 10.53                            |            |
|            |       |                                                                                                             | 19      |                             |                    | 118.96                       | 68.23                          | 40.53                                   | 10.19                            |            |
|            |       |                                                                                                             | 20      |                             |                    | 72.63                        | 41.66                          | 24.75                                   | 6.22                             |            |
|            |       | ET 7                                                                                                        | 21      |                             |                    | 72.63                        | 41.66                          | 24.75                                   | 6.22                             |            |
|            |       |                                                                                                             | 22      |                             |                    | 122.95                       | 70.52                          | 41.90                                   | 10.53                            |            |
|            |       |                                                                                                             | 23      |                             |                    | 118.96                       | 68.23                          | 40.53                                   | 10.19                            |            |
|            |       |                                                                                                             | 24      |                             |                    | 72.63                        | 41.66                          | 24.75                                   | 6.22                             |            |
|            |       | ET 8                                                                                                        | 25      |                             |                    | 72.63                        | 41.66                          | 24.75                                   | 6.22                             |            |
|            |       |                                                                                                             | 26      |                             |                    | 122.95                       | 70.52                          | 41.90                                   | 10.53                            |            |
|            |       |                                                                                                             | 27      |                             |                    | 118.96                       | 68.23                          | 40.53                                   | 10.19                            |            |
|            |       |                                                                                                             | 28      |                             |                    | 72.63                        | 41.66                          | 24.75                                   | 6.22                             |            |
|            |       | ET 9                                                                                                        | 29      |                             |                    | 72.63                        | 41.66                          | 24.75                                   | 6.22                             |            |
|            |       |                                                                                                             | 30      |                             |                    | 122.95                       | 70.52                          | 41.90                                   | 10.53                            |            |
|            |       |                                                                                                             | 31      |                             |                    | 118.96                       | 68.23                          | 40.53                                   | 10.19                            |            |
|            |       |                                                                                                             | 32      |                             |                    | 72.63                        | 41.66                          | 24.75                                   | 6.22                             |            |
|            |       | ET 10                                                                                                       | 33      |                             |                    | 72.63                        | 41.66                          | 24.75                                   | 6.22                             |            |
| 34         |       |                                                                                                             |         | 122.95                      | 70.52              | 41.90                        | 10.53                          |                                         |                                  |            |
| 35         |       |                                                                                                             |         | 118.96                      | 68.23              | 40.53                        | 10.19                          |                                         |                                  |            |
| 36         |       |                                                                                                             |         | 72.63                       | 41.66              | 24.75                        | 6.22                           |                                         |                                  |            |
| TOTAL      |       |                                                                                                             |         |                             |                    | 4646.00                      | 2664.84                        | 1583.16                                 | 398.00                           |            |
| Descriere  |       | Bloc S + P + 10 Etaje ; Una scara<br>Parti comune : Pereti, Holuri, Casa scarii, Lift, Scari, Parti tehnice |         |                             |                    |                              |                                |                                         |                                  |            |
| Intocmit   |       | Receptionat                                                                                                 |         |                             |                    |                              |                                |                                         |                                  |            |



# RELEVU APARTAMENT

Scara 1:100

|                               |                         |                                                   |
|-------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------|
| Nr. cadastral al terenului    | Suprafata<br>70.52 m.p. | Adresa imobilului                                 |
| Cartei funciare colectiva nr. |                         | Nr. FOCSANI, B-dul BUCURESTI<br>BIL2: E18: Ap.2-0 |
| Cad. unitate individuala (U)  | CF Individuala          | UAT<br>FOCSANI<br>1.212, P.11811                  |



| Proprietar <b>MARICA LAURA</b> |                               |                        |
|--------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Nr. inopere                    | Denumire inopere              | Suprafata utila (m.p.) |
| 1                              | Hol 1                         | 5.41                   |
| 2                              | Hol 2                         | 4.41                   |
| 3                              | Suhoara                       | 24.02                  |
| 4                              | Bala                          | 3.67                   |
| 5                              | Dormitor 1                    | 11.51                  |
| 6                              | Bucatarie                     | 7.58                   |
| 7                              | Dormitor 2                    | 10.64                  |
| 8                              | Wc                            | 1.62                   |
| 9                              | Depozit                       | 0.95                   |
| 10                             | Suprafata utila = 70.52 m.p.  |                        |
|                                | Balcon                        | 4.81                   |
|                                | Suprafata totala = 75.33 m.p. |                        |
| Executant,                     |                               | Data                   |
| Receptionist,                  |                               | Data                   |

PF. Expert judiciar Harabor Valerica  
CUI 20855615  
Sediul Focsani , str. Marasesti ,nr.69,tel.0730070384  
e-mail :harvalharval@yahoo.com

20. IUN 2023

(20)

**DECONT JUSTIFICATIV DETALIAT**  
privind cheltuielile ocazionate de efectuarea expertizei contabile solicitate  
în dosarul nr. 9739/231/2021

- 1 Studiu dosar :
- a. Deplasare in teren ,masuratori,inspectie imobil;
- b. Sinteza rezultatelor,calcule.

1800 LEI

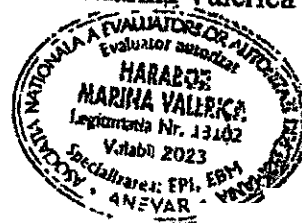
2. Elaborarea și redactarea raportului de expertiză:
  - a. Elaborarea răspunsurilor la obiectivele comunicate de instanță,
  - b. Tehnoredactarea și tipărirea în 3 exemplare a raportului de expertiză.

200 LEI

**TOTAL: 2 000 LEI**

Data  
19.06.2023

Expert judiciar,  
Harabor Marina Valerica



Președinte de sedință,  
Adrian Nicolae VULPOIU

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

Cod ECLI ECLI:RO:JDFOC:2024:002.010445  
Dosar nr. 9739/231/2021

ROMANIA  
JUDECĂTORIA FOCȘANI  
SECTIA CIVILA

Sentința civilă nr. 10445/2024

Ședința publică din data de 23.09.2024

Completul este constituit din:

Președinte: Toma Paula Cristina

Grefier: Leca Vlad Octavian

Pe rol fiind pronunțarea asupra cauzei civile privind pe reclamantul ȚĂRANU SÂNDEL, în contradictoriu cu pârâta UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ MUNICIPIUL FOCȘANI, având ca obiect obligație de a face.

Dezbatările au avut loc în ședința publică din data de 13.09.2024, notele fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, care face parte integrantă din prezenta, când instanța în vederea deliberării, a amânat pronunțarea cauzei pentru astăzi, 23.09.2024, când,

INSTANȚA,

***Deliberând asupra cauzei civile de față, constată următoarele:***

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Focșani, la data de 09.06.2021, sub nr. 9739/231/2021, reclamantul Țăranu Sândel, în contradictoriu cu pârâta Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Focșani, a solicitat instanței pronunțarea unei hotărâri prin care să se dispună obligarea pârâtei să-i înstrăineze apartamentul în care locuiește în calitate de chiriaș, la o valoare ce urmează a fi stabilită în urma unei evaluări de către un expert constructor.

În fapt, reclamantul a arătat că are calitatea de chiriaș a apartamentului nr. 30 din Focșani, B-dul București nr. 27, bl. L2, jud. Vrancea, calitatea în care are dreptul de a-l cumpăra conform dispozițiilor Legii nr. 85/1992 și Decretului nr. 61/1991.

În drept, reclamantul a invocat Legea nr. 85/1992, Legea nr. 61/1991 și decizia nr. V/2008 a Înaltei Curți de Casație și Justiție.

În dovedirea cererii, reclamantul a depus la dosar înscrisuri și a timbrat cererea formulată cu taxă judiciară de timbru în cuantum de 2204, 4 lei, conform chitanței aflate la fila 15 din dosar.

La data de 26.11.2021, prin Compartimentul Registratură, pârâta a depus la dosar întâmpinare, prin care a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată, iar în finalul întâmpinării a arătat că dacă în urma administrării probatoriilor reclamantul face dovada întrunirii condițiilor prevăzute de lege, precum și dovada plății la zi a chiriei și a utilităților și se stabilește un preț de vânzare al locuinței conform prevederilor legale, urmează ca instanța să dispună cu privire la admisibilitatea sau nu a acțiunii.

Sub aspect probatoriu, instanța a încuviințat și administrat proba cu înscrisuri și proba cu expertiză evaluatorie.

La data de 20.06.2023 s-a depus la dosar raportul de expertiză întocmit de către doamna expert Harabor Valerica.

*Analizând materialul probator administrat în prezenta cauză, instanța reține următoarele:*

În fapt, între părți a fost încheiat contractul de închiriere nr. 351/136 din 06.08.2023 privind apartamentul nr. 30 din Focșani, B-dul București nr. 27, bl. L2, jud. Vrancea, prelungit prin act adițional.

Conform adeverinței nr. 594078/12.09.2024 eliberate de UM 0771 Galați reclamantul este angajatul instituției pe perioadă nedeterminată, cu desfășurarea efectivă a activității în mun. Focșani, jud. Vrancea.

Pentru realizarea operațiunii de vânzare, raportat la dispozițiile legale incidente în cauză, trebuie îndeplinite cumulativ următoarele condiții: locuințele să fie construite din fondurile statului sau ale unităților economice ori bugetare de stat până la intrarea în vigoare a legii, solicitantul să fie titularul contractului de închiriere, putând fi și nu angajat al unității proprietare, locuințele să nu facă parte din categoria celor exceptate de lege.

În speță, în opinia instanței, toate aceste condiții sunt îndeplinite, astfel cum rezultă din înscrisurile depuse la dosar atât de către reclamant, cât și de către pârâtă.

În consecință, instanța va admite cererea de chemare în judecată formulată de reclamantul Țăranu Săndel și va obliga pe pârâta Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Focșani să înstrăineze reclamantului apartamentul nr. 30 situat în Focșani, B-dul București nr. 27, bl. L2, jud. Vrancea, la valoarea de 15020 euro (74499 lei) rezultată din raportul de expertiză întocmit de către doamna expert Harabor Marina Valerica.

În privința cheltuielilor de judecată solicitate, instanța reține că potrivit art. 453 Cod procedură civilă, partea care a pierdut procesul va fi obligată, la cererea părții care a câștigat, să îi plătească acesteia cheltuieli de judecată.

Prin urmare, față de soluția pe care instanța urmează a o pronunța cu privire la cererea reclamantului, respectiv aceea de admitere, reținând că pârâta a căzut în pretenții, instanța va admite cererea reclamantului de obligare a pârâtei la plata cheltuielilor de judecată, constând în taxa judiciară de timbru în cuantum de 2204, 4 lei.

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

Admite cererea de chemare în judecată formulată de către reclamantul ȚĂRANU SÂNDEL,

în contradictoriu cu pârâta UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ A MUNICIPIULUI FOCȘANI, cu sediul în Focșani, B-dul Dimitrie Cantemir nr. 1bis, jud. Vrancea.

Obligă pe pârâta Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Focșani să înstrăineze reclamantului apartamentul situat în Focșani, B-dul București nr. 27, bl. L2, ap. 30, jud. Vrancea, la valoarea de 15020 euro (74499 lei) rezultată din raportul de expertiză întocmit de către doamna expert Harabor Marina Valerica.

Obligă pe pârâta Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Focșani la plata sumei de 2204, 4 lei către reclamantul Țăranu Săndel, reprezentând taxă judiciară de timbru.

Cu drept de apel în termen de 30 de zile de la comunicare. Cererea de apel se depune la Judecătoria Focșani.

Pronunțată astăzi, 23.09.2024, prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței.

Președinte,  
Toma Paula Cristina

Grefier,  
Leca Vlad Octavian

Red.Tehn.TPC/LVO  
4 Ex.23.09.2024/02.10.2024

Președinte de ședință,  
Adrian Nicolae VULPOIU



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

Cod ECLI ECLI:RO:TBVNA:2025:006.000114  
Dosar nr. 9739/231/2021

ROMÂNIA  
TRIBUNALUL VRANCEA  
SECTIA I CIVILA  
DECIZIE CIVILĂ Nr. 114/2025  
Ședința publică de la 11 Martie 2025  
Completul compus din:  
PREȘEDINTE Oana Andreea Jelea  
Judecător Ramona Ionescu  
Grefier Georgiana Claudia Cosma

Pe rol judecarea apelului declarat de apelanta-parata UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ MUNICIPIUL FOCȘANI cu sediul în Focșani , str. Cuza-Vodă nr 9A, jud Vrancea împotriva Sentinței civile nr . 10445/23.09.2024 pronunțată de Judecătoria Focsani în contradictoriu cu intimatul-reclamant ȚĂRANU SÂNDEL

La apelul nominal făcut în ședința publică a raspuns pt apelant consilier juridic si intimatul personal.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință care învederează că procedura este legal îndeplinită, este al 2-lea termen de judecată, după care,

Tribunalul , având în vedere că nu mai sunt cereri prealabile de formulat și excepții de invocat, pune în discuție probele solicitate de părți conform art.254 Cod proc.civ.

Reprezentantul apelantului solicită încuviințarea probei cu înscrisurile de la dosarul cauzei.

Intimatul nu are alte probe de solicitat .

Tribunalul ia act ca nu se solicită încuviințarea unui probatoriu nou în apel urmând a face aplicabilitatea disp art 476 alin 2 cpc.

Constatând că nu mai sunt alte probe de administrat, excepții sau incidente de invocat, în temeiul art. 244 alin.1 cod procedură civilă, declară cercetarea procesului încheiată și în baza art.392 Cod proc.civ. acordă părților cuvântul pe fond în cadrul dezbaterilor.

Reprezentantul apelantului solicita admiterea apelului așa cum a fost formulat ; prin cererea de apel a făcut referire la o sentință civilă rămasă definitiv prin decizia curții de apel pronunțat în dosarul 17166 / 231 / 2019, prin care într-o speță similară, într-un apartament cu două camere, deci mai mic decât al intimatului , a fost fixat de către expert un preț de vânzare mult mai mare ; ca si motiv de apel a apreciat că instanța de fond s-a raportat și nu a ținut cont de obiecțiunile paratului la un raport de expertiză în care prețul de evaluare a fost subevaluat având în vedere prețul actualizat de pe piața. Solicita admiterea apelului

Intimatul arata ca toate apartamentele din cele imobile s-au vândut la un preț similar celui stabilit in raportul de expertiză . Solicita respingerea apelului .

Tribunalul , considerându-se lămurit asupra soluționării cauzei, în conformitate cu prevederile art. 394 Cod proc. civ., declară închise dezbaterile și rămâne în pronunțare.

TRIBUNALUL

Prin Sentința civilă nr. 10445/2024 din data de 23.09.2024 a admis cererea de chemare în judecată formulată de către reclamantul ȚĂRANU SÂNDEL , în contradicție cu pârâta UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ A MUNICIPIULUI FOCȘANI,

Obligă pe pârâta Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Focșani să înstrăineze reclamantului apartamentul situat în Focșani, B-dul București nr. 27, bl. L2, ap. 30, jud. Vrancea, la valoarea de 15020 euro (74499 lei) rezultată din raportul de expertiză întocmit de către doamna expert Harabor Marina Valerica.

Obligă pe pârâta Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Focșani la plata sumei de 2204, 4 lei către reclamantul Țăranu Săndel, reprezentând taxă judiciară de timbru.

*Pentru a hotari astfel, prima instanța a reținut ca*

În fapt, între părți a fost încheiat contractul de închiriere nr. 351/136 din 06.08.2023 privind apartamentul nr. 30 din Focșani, B-dul București nr. 27, bl. L2, jud. Vrancea, prelungit prin act adițional. Conform adeverinței nr. 594078/12.09.2024 eliberate de UM 0771 Galați reclamantul este angajatul instituției pe perioadă nedeterminată, cu desfășurarea efectivă a activității în mun. Focșani, jud. Vrancea.

Pentru realizarea operațiunii de vânzare, raportat la dispozițiile legale incidente în cauză, trebuie îndeplinite cumulativ următoarele condiții: locuințele să fie construite din fondurile statului sau ale unităților economice ori bugetare de stat până la intrarea în vigoare a legii, solicitantul să fie titularul contractului de închiriere, putând fi și nu angajat al unității proprietare, locuințele să nu facă parte din categoria celor exceptate de lege.

În speță, în opinia primei instanței, toate aceste condiții sunt îndeplinite, astfel cum rezultă din înscrisurile depuse la dosar atât de către reclamant, cât și de către pârâta.

În consecință, prima instanța a admis cererea de chemare în judecată formulată de reclamantul Țăranu Săndel și a obligat pe pârâta Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Focșani să înstrăineze reclamantului apartamentul nr. 30 situat în Focșani, B-dul București nr. 27, bl. L2, jud. Vrancea, la valoarea de 15020 euro (74499 lei) rezultată din raportul de expertiză întocmit de către doamna expert Harabor Marina Valerica.

În privința cheltuielilor de judecată solicitate, instanța a reținut că potrivit art. 453 Cod procedură civilă, partea care a pierdut procesul va fi obligată, la cererea părții care a câștigat, să îi plătească acesteia cheltuieli de judecată.

Prin urmare, față de soluția pe care prima instanța a pronunțat-o cu privire la cererea reclamantului, respectiv aceea de admitere, a reținut că pârâta a căzut în pretenții, astfel ca a admis cererea reclamantului de obligare a pârâtei la plata cheltuielilor de judecată, constând în taxa judiciară de timbru în cuantum de 2204, 4 lei.

Prin cererea de apel înregistrată pe rolul Tribunalului Vrancea la data de 29.10.2024 apelantul Municipiul Focșani a solicitat admiterea apelului și pe fond, respingerea acțiunii ca neîntemeiate.

În motivarea apelului, apelantul a invocat ca în urma expertizei tehnice de evaluare în construcții a fost stabilită valoarea imobilului la suma de 15020 euro (74499 lei) suma fiind mult prea mică având în vedere valoarea de vânzare a unui imobil compus din 3 camere din mun. Focșani, pe Bld București. A formulat obiecțiuni, de care nici instanța de fond și nici expertul nu au ținut cont. A solicitat a se avea în vedere prevederile Ghidului întocmit privind valorile orientative ale proprietăților imobiliare din județul Vrancea transmis Uniunii Notarilor Publici din care rezultă ca valoarea de vânzare a unui astfel de apartament este de aproximativ 55 000 euro. A susținut ca într-o speță identică, dosar 17166/231/2019, Tribunalul Vrancea a admis apelul apelantului și a stabilit ca vânzarea să se facă la pretul de 45 000 euro. Pretul stabilit de prima instanță este mult sub pretul pieței conform disp. art. 16 din Legea 85/1992, dispoziții legale care au fost nesocotite.

În drept, au fost invocate dispozițiile art. 466 și urm. CPC, Legea 85/1992, DL nr. 61/1990.

Prin întâmpinarea înregistrată la dosar la data de 11 decembrie 2024, intimatul Tăranu S. Sandel a solicitat respingerea apelului ca nefondat.

În aparare, a invocat ca faptul ca la stabilirea valorii imobilului, s-a retinut ca valoarea de vanzare stabilita de un expert autorizat ales de instanta si fata de care partile nu au avut obiectiuni, Sustinerea apelantului nu este reala, intr-o alta speta pentru un alt apartament a fost retinuta valoarea de 33 000 euro, dar pentru un imobil situat in alt bloc L 1 si nu bloc L2 .In blocul L 2 s-au vandut in temeiul unor hotarari judecatoresti, de curand doua apartamente situate la etajul superior si inferior doua apartamente la pretul de 14 788 euro si la pretul de 62 279 lei, acesta fiind pretul pietei.

In plus, in raportul de expertiza este mentionat ca evaluarea s-a facut prin metoda abordare prin piata , cu respectarea dispozitiilor legii.

In drept, a invocat disp.art 466 CPC , Legea 85/1992 , D.L .61/1990.

In aparare, a depus inscrisuri(filele 14-17).

In apel, s-a administrat proba cu inscrisuri.

Analizând apelul, în limitele efectului devolutiv, conform art. 477 și art. 478 Cod procedură civilă, prin prisma motivelor invocate, raportat la probatoriul administrat și la dispozițiile legale incidente în cauză, Tribunalul reține următoarele:

Cu titlu preliminar, potrivit dispozițiilor art. 477 alin. 1 Cod procedură civilă, instanța de apel va proceda la rejudecarea fondului în limitele stabilite, expres sau implicit de către apelant precum și cu privire la soluțiile care sunt dependente de partea din hotărâre care a fost atacată. Efectul devolutiv al apelului corespunde unei depline libertăți a apelantului de a critica hotărârea primei instanțe, iar instanța de apel rejudecă în fapt și în drept ceea ce apelantul a înțeles să atace din hotărârea primei instanțe, conform art. 477 Cod procedură civilă, exercitând un control judiciar asupra a ceea ce a hotărât prima instanță. Prin urmare, și în calea de atac a apelului este pe deplin aplicabil principiul disponibilității care guvernează procesul civil, motiv pentru care tribunalul va analiza legalitatea și temeinicia sentinței civile pronunțate de prima instanță numai prin raportare la criticile invocate de către apelant în cererea de apel.

În cazul de față, cu toate că pârâtul apelant solicită schimbarea sentinței în sensul respingerii acțiunii ca neîntemeiată, din motivarea apelul rezultă că nemulțumirea sa este îndreptată doar împotriva prețului de vânzare stabilit de prima instanță, sustinând ca prețul de vânzare nu este cel al pietii, ci mult sub acesta.

Cu privire la prețul de vânzare, se impun a fi reținute incidenta următoarelor dispoziții ale legii:

Potrivit art 7 alin.4 din Legea 85/1992 :*" Evaluarea și vânzarea locuințelor prevăzute la alin. 1 și 2 și la art. 1 alin. 1, pentru care nu s-au încheiat contracte de vânzare-cumpărare până la data intrării în vigoare a prezentei legi, se vor face în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 și ale prezentei legi, completate cu prevederile referitoare la coeficienții de uzura din Decretul nr. 93/1977, la un preț indexat în funcție de creșterea salariului minim brut pe țara la data cumpărării, față de cel existent la data intrării în vigoare a Legii nr. 85/1992."* Potrivit art. 16 din aceeași lege indică faptul că *Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii.* Această dispoziție legală a fost modificată prin dispozițiile Legii 244/2011, anterior căreia art. 16 avea următorul conținut: Anexa nr. 1 la Decretul-lege nr. 61/1990 se completează cu prețurile de vânzare ale locuințelor cu confort redus, prevăzute în anexa, care face parte integrantă din prezenta lege.

Prin Decizia nr. 409 din 19 iunie 2018 a Curții Constituționale referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, s-a considerat că *soluția legislativă a vânzării către chiriași a locuințelor construite din fondurile statului sau din fondurile unităților economice ori bugetare de stat a făcut obiectul mai multor reglementări legale, exemplu fiind, în acest*

*sens, Decretul-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 22 din 8 februarie 1990, sau Legea nr. 85/1992. Curtea a observat că un element esențial și comun al tuturor reglementărilor legale incidente era acela al persoanelor ce puteau deveni cumpărători în temeiul acestor legi, acestea fiind, de regulă, cele care le ocupau în calitate de chiriași. De asemenea, prețul de vânzare al locuințelor era reglementat prin lege, fiind stabilit, așa cum s-a statuat în jurisprudența Curții Constituționale, într-un quantum care să permită chiriașilor să își poată exercita efectiv dreptul la cumpărarea locuințelor (în acest sens, a se vedea Decizia nr. 61 din 11 februarie 2014, precitată). Totodată, Curtea a observat că, prin Legea nr. 244/2011 care a modificat art. 16 din Legea nr. 85/1992, legiuitorul a renunțat să mai acorde beneficiul vânzării acestor locuințe la un preț stabilit prin lege, instituind un mod de calcul al valorii de vânzare a acestor locuințe prin raportare la prețul pieței, stabilit de la caz la caz de către un expert autorizat, cu consecința creșterii semnificative a prețului de vânzare. În acest context, autorul excepției de neconstituționalitate apreciază că, prin aplicarea în cauză a prevederilor art. 16 din Legea nr. 85/1992, astfel cum a fost modificat prin Legea nr. 244/2011, are loc o majorare accentuată a prețului și se creează o situație care contravine art. 16 din Constituție. Față de critica formulată, practica Curții Constituționale este constantă în a statua că situația diferită în care se află cetățenii în funcție de reglementarea aplicabilă potrivit principiului tempus regit actum nu poate fi privită ca fiind neconstituțională. În același sens, Curtea a constatat faptul că reglementările juridice succesive pot prezenta în mod firesc diferențe determinate de condițiile obiective în care au fost adoptate. Astfel, prin Decizia nr. 61 din 11 februarie 2014, precitată, Curtea a reținut, în legătură cu prețul de vânzare al locuințelor ce fac obiect de reglementare al Legii nr. 85/1992, că problema prețului de vânzare al locuințelor nu privește constituționalitatea textului criticat, fiind una de opțiune legislativă. Astfel, Curtea a arătat că legiuitorul este suveran în adoptarea unor norme cu caracter social, atunci când condițiile economice sau sociale o impun, însă, în egală măsură, este liber să reglementeze diferit aceleași raporturi sociale, ținând cont de evoluția temporală a realităților sociale. Ca atare, succesiunea în timp a reglementării legale incidente unei anumite situații juridice și diferențele implicite de regim juridic aplicabil destinatarilor normelor legale nu contravin principiului egalității în drepturi. Prin urmare, faptul că legiuitorul a renunțat să mai acorde beneficiul unui preț inferior valorii de piață a bunului, prin schimbarea modalității de stabilire a prețului de vânzare al acestor locuințe, prevăzută de art. 16 din Legea nr. 85/1992, astfel cum a fost modificat prin Legea nr. 244/2011, a fost determinat de rațiuni sociale, în concordanță cu realitățile economice și sociale contemporane, caracterizate de existența unei economii de piață.*

Prima instanță a reținut deci în mod corect ca valoarea imobilului este cea determinată prin raportare la prețul pieței calculată de un expert autorizat în persoana doamnei expert Harabor Marina Valerica, metoda reținută de prima instanță ca reflectând atât caracteristicile imobilului evaluat dar și incidența dispozițiilor legale care sunt aplicabile în speta, metoda abordării prin piață, și nu cea data de valorile minimale date prin Ghidul întocmit privind valorile orientative ale proprietăților imobiliare din județul Vrancea transmis Uniunii Notarilor Publici.

În cazul vânzării locuințelor construite din fonduri publice, statul și unitățile administrativ-teritoriale nu acționează ca un vânzător privat ce urmărește profit, ci în calitate de entitate ce gestionează un fond public cu scop social. Prin urmare, prețul trebuie să fie unul rezonabil, care să permită accesul la proprietate pentru chiriași de lungă durată. Grilele orientative ale notarilor publici sunt elaborate anual împreună cu camerele notariale și reflectă valorile minime admise pentru tranzacțiile imobiliare în scopul calculului taxelor notariale. Ele au fost recunoscute în practica administrativă și judiciară ca repere legitime

pentru tranzacțiile imobiliare implicând autorități publice. Deși stabilirea prețului pe baza valorii de piață asigură evitarea unor potențiale pierderi bugetare, în cazul locuințelor de stat, interesul social și legal este de a vinde imobilul chiriașului existent, nu de a obține un preț maxim. Grila notarială oferă un echilibru între cele două interese — prețul nu este subevaluat artificial, dar nici nu exclude chiriașul de la cumpărare prin prețuri prohibite. Tribunalul reține că în lipsa unei dispoziții legale exprese care să impună utilizarea grilelor notariale ca referință unică pentru stabilirea prețului, expertiza tehnică ce stabilește valoarea de piață are prioritate. Totodată, s-a apreciat că autoritatea publică are obligația să gestioneze eficient patrimoniul public, inclusiv prin încasarea unei valori juste în caz de vânzare. Această interpretare a apelantului ignoră regimul juridic special al imobilelor construite din fonduri publice și interesul legitim al chiriașilor, protejat de normele legii speciale. Lipsa unei norme exprese care să impună folosirea exclusivă a grilei notariale nu înseamnă că autoritatea nu poate, justificat, să folosească acești indici ca metodă de stabilire a prețului, în special în contextul locuințelor din categoria celor ce fac obiectul contractului de închiriere.

În plus, instanța nu este obligată să rețină prețul stabilit anterior de o altă instanță, deoarece hotărârile acesteia nu constituie izvor de drept în această materie, iar apartamentul anterior evaluat era unul cu caracteristici diferite de cel evaluat în prezenta cauză. Astfel, instanța de fond are competența de a stabili un preț diferit, chiar mai mic, pentru apartamentul în cauză, în funcție de probele administrate și de circumstanțele concrete ale cauzei. Prin urmare, invocarea unui preț mai mare stabilit anterior nu poate fi considerată un motiv temeinic de apel.

În consecință, pentru aceste motive instanța constată nefondat apelul formulat, astfel încât, în baza art. 480 alin. 1 C.pr.civ., îl va respinge ca atare.

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

Respinge apelul declarat de apelanta-parata **UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ MUNICIPIUL FOCȘANI** cu sediul în Focșani, str. Cuza-Vodă nr 9A, jud Vrancea împotriva Sentinței civile nr. 10445/23.09.2024 pronunțată de Judecătoria Focsani în contradictoriu cu intimatul-reclamant **ȚĂRANU SÂNDEL**

, ca nefondat.

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

Pronunțată astăzi, 11.03.2025, prin punerea soluției la dispoziția părților de către grefa instanței.

Președinte,  
Oana Andreea Jelea

Judecător,  
Ramona Ionescu

Grefier,  
Georgiana Claudia Cosma

judecător fond : Tonia Paula Cristina

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

Adrian Nicolae Vulpoi

5

Contrasemnează,

Secretarul general al municipiului Focșani  
Marta-Carmen Ghiuță

Cod ECLI ECLI:RO:CAGLT:2025:043.000177  
Dosar nr. 9739/231/2021

11.12.2025  
CURTEA DE APEL GALAȚI

ROMÂNIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI FOCȘANI

ROMÂNIA  
CURTEA DE APEL GALAȚI  
SECȚIA I CIVILĂ  
DECIZIA CIVILĂ NR. 177/R  
Sedința publică de la 02 Decembrie 2025

Prezenta copie fiind conformă cu originalul  
aflat la dosar nr. 9739/231 pe 20.12  
și se galizează de noi, anulându-se tim-  
brele legale.



Completul compus din:  
PREȘEDINTE Lavinia Dajbog-Dabija  
Judecător Dana Gabriela Bichilie  
Judecător Doru Benescu  
Grefier Fănică Cucu

Pentru astăzi fiind amânată pronunțarea asupra recursului declarat de recursului declarat de recurenta UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ MUNICIPIUL FOCȘANI, cu sediul în Focșani, str. Cuza Vodă, nr. 9A, jud. Vrancea, împotriva deciziei civile nr. 114 din 11.03.2025 pronunțată de Tribunalul Vrancea în dosarul nr. 9739/231/2021, având ca obiect „obligăția de a face”, în contradictoriu cu intimatul ȚĂRANU SÂNDEL.

- având ca obiect- obligație de a face.  
Dezbaterile și susținerile orale ale cauzei au avut loc la data de 4.11.2025 și s-au consemnat în încheierea de ședință din aceea dată, care face parte integrantă din prezenta, dată la care instanța având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea cauzei la data de 18.11.2025 și încă o dată astăzi, data de mai sus.

## CURTEA

### Deliberând asupra recursului, constată următoarele:

#### I. A. Sesizarea primei instanței

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Focșani, la data de 09.06.2021, sub nr. 9739/231/2021, reclamantul Țăranu Sândel, în contradictoriu cu pârâta Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Focșani, a solicitat instanței pronunțarea unei hotărâri prin care să se dispună obligarea pârâtei să-i înstrăineze apartamentul în care locuiește în calitate de chiriaș, la o valoare ce urmează a fi stabilită în urma unei evaluări de către un expert constructor.

#### B. Hotărârea / soluția primei instanțe

Prin Sentința civilă nr. 10445/2024 din data de 23.09.2024 s-a admis cererea de chemare în judecată formulată de către reclamantul ȚĂRANU SÂNDEL, în contradictoriu cu pârâta UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ A MUNICIPIULUI FOCȘANI, s-a obligat pe pârâta Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Focșani să înstrăineze reclamantului apartamentul situat în Focșani, B-dul București nr. 27, bl. L2, ap. 30, jud. Vrancea, la valoarea de 15020 euro (74499 lei) rezultată din raportul de expertiză întocmit de către doamna expert Harabor Marina Valerica. Totodată s-a dispus obligarea pârâtei Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Focșani la plata sumei de 2204, 4 lei către reclamantul Țăranu Sândel, reprezentând taxă judiciară de timbru.

#### II.A. Sesizarea instanței de apel

Prin cererea de apel înregistrată pe rolul Tribunalului Vrancea la data de 29.10.2024 apelantul Municipiul Focșani a solicitat admiterea apelului și pe fond, respingerea acțiunii ca neîntemeiate.

În motivarea apelului, apelantul a invocat ca în urma expertizei tehnice de evaluare în construcții a fost stabilită valoarea imobilului la suma de 15020 euro (74499 lei) suma fiind mult

prea mică având în vedere valoarea de vânzare a unui imobil compus din 3 camere din mun. Focșani, pe Bld. București. A formulat obiecțiuni, de care nici instanța de fond și nici expertul nu au ținut cont. A solicitat a se avea în vedere prevederile Ghidului întocmit privind valorile orientative ale proprietăților imobiliare din județul Vrancea transmis Uniunii Notarilor Publici din care rezultă ca valoarea de vânzare a unui astfel de apartament este de aproximativ 55 000 euro. A susținut ca într-o speță identică, dosar 17166/231/2019, Tribunalul Vrancea a admis apelul apelantului și a stabilit ca vânzarea să se facă la prețul de 45 000 euro. Prețul stabilit de prima instanță este mult sub prețul pieței conform disp.art.16 din Legea 85/1992, dispoziții legale care au fost nesocotite.

În drept, au fost invocate dispozițiile art.466 și urm Cod de procedură civilă, Legea 85/1992, DL nr.61/1990.

**B. Apărările intimatului în apel**

Prin întâmpinarea înregistrată la dosar la data de 11 decembrie 2024, intimatul Taranu S. Sandel a solicitat respingerea apelului ca nefondat.

În apărare, a invocat ca la stabilirea valorii imobilului s-a reținut ca valoarea de vânzare stabilită de un expert autorizat ales de instanța și fata de care părțile nu au avut obiecțiuni. Susținerea apelantului nu este reală. Într-o altă speță pentru un alt apartament a fost reținută valoarea de 33 000 euro, dar pentru un imobil situat în alt bloc L 1 și nu bloc L 2. În blocul L 2 s-au vândut în temeiul unor hotărâri judecătorești, de curând, doua apartamente situate la etajul superior și inferior la prețul de 14 788 euro și la prețul de 62 279 lei, acesta fiind prețul pieței.

În plus, în raportul de expertiză este menționat că evaluarea s-a făcut prin metoda abordare prin piață, cu respectarea dispozițiilor legii.

În drept, a invocat disp.art 466 CPC, Legea 85/1992, D.L .61/1990

**D. Decizia/ Soluția instanței de apel**

Prin decizia civilă nr. 11/11.03.2025 pronunțată de Tribunalul Vrancea s-a respins apelul declarat de apelanta-parata UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ MUNICIPIUL FOCȘANI împotriva Sentinței civile nr. 10445/23.09.2024 pronunțată de Judecătoria Focșani în contradictoriu cu intimatul-reclamant ȚĂRANU SÂNDEL, ca nefondat.

**E. Motivele de fapt și de drept care au fundamentat soluția instanței de apel**

Pentru a pronunța soluția instanța e apel, a reținut cu titlu preliminar, că potrivit dispozițiilor art. 477 alin. 1 Cod procedură civilă, instanța de apel va proceda la rejudecarea fondului în limitele stabilite, expres sau implicit de către apelant precum și cu privire la soluțiile care sunt dependente de partea din hotărâre care a fost atacată. Efectul devolutiv al apelului corespunde unei depline libertăți a apelantului de a critica hotărârea primei instanțe, iar instanța de apel rejudecă în fapt și în drept ceea ce apelantul a înțeles să atace din hotărârea primei instanțe, conform art. 477 Cod procedură civilă, exercitând un control judiciar asupra a ceea ce a hotărât prima instanță. Prin urmare, și în calea de atac a apelului este pe deplin aplicabil principiul disponibilității care guvernează procesul civil, motiv pentru care tribunalul va analiza legalitatea și temeinicia sentinței civile pronunțate de prima instanță numai prin raportare la criticile invocate de către apelant în cererea de apel.

În cazul de față, cu toate că pârâtul apelant solicită schimbarea sentinței în sensul respingerii acțiunii ca neîntemeiată, din motivarea apelului rezultă că nemulțumirea sa este îndreptată doar împotriva prețului de vânzare stabilit de prima instanță, susținând ca prețul de vânzare nu este cel al pieței, ci mult sub acesta.

Cu privire la prețul de vânzare, instanța de apel a apreciat ca fiind incidente prevederile art. art 7 alin.4 art. 16 din Legea 85/1992, pe care le-a indicat.

A mai indicat reținerile Curții Constituționale prin Decizia nr. 409 din 19 iunie 2018 a Curții Constituționale referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat.

ROMANIA  
ACTE DE  
NOTARIAL  
13.08.2025

Tribunalul a apreciat că prima instanță a reținut în mod corect că valoarea imobilului este cea determinată prin raportare la prețul pieței calculată de un expert autorizat în persoana doamnei expert Harabor Marina Valerica, metoda reținută de prima instanță ca reflectând atât caracteristicile imobilului evaluat, dar și incidența dispozițiilor legale care sunt aplicabile în speța, metoda abordării prin piață, și nu cea data de valorile minimale date prin Ghidul întocmit privind valorile orientative ale proprietăților imobiliare din județul Vrancea transmis Uniunii Notarilor Publici.

În cazul vânzării locuințelor construite din fonduri publice, statul și unitățile administrativ-teritoriale nu acționează ca un vânzător privat ce urmărește profit, ci în calitate de entitate ce gestionează un fond public cu scop social. Prin urmare, prețul trebuie să fie unul rezonabil, care să permită accesul la proprietate pentru chiriașii de lungă durată. Grilele orientative ale notarilor publici sunt elaborate anual împreună cu camerele notariale și reflectă valorile minime admise pentru tranzacțiile imobiliare în scopul calculului taxelor notariale. Ele au fost recunoscute în practica administrativă și judiciară ca repere legitime pentru tranzacțiile imobiliare implicând autorități publice. Deși stabilirea prețului pe baza valorii de piață asigură evitarea unor potențiale pierderi bugetare, în cazul locuințelor de stat, interesul social și legal este de a vinde imobilul chirieșului existent, nu de a obține un preț maxim. Grila notarială oferă un echilibru între cele două interese — prețul nu este subevaluat artificial, dar nici nu exclude chiriașul de la cumpărare prin prețuri prohibite.

Tribunalul a reținut că în lipsa unei dispoziții legale exprese care să impună utilizarea grilelor notariale ca referință unică pentru stabilirea prețului, expertiza tehnică ce stabilește valoarea de piață are prioritate. Totodată, s-a apreciat că autoritatea publică are obligația să gestioneze eficient patrimoniul public, inclusiv prin încasarea unei valori juste în caz de vânzare. Această interpretare a apelantului ignoră regimul juridic special al imobilelor construite din fonduri publice și interesul legitim al chiriașilor, protejat de normele legii speciale. Lipsa unei norme exprese care să impună folosirea exclusivă a grilei notariale nu înseamnă că autoritatea nu poate, justificat, să folosească acești indici ca metodă de stabilire a prețului, în special în contextul locuințelor din categoria celor ce fac obiectul contractului de închiriere.

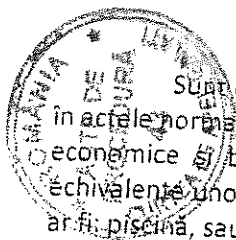
În plus, a reținut că instanța nu este obligată să rețină prețul stabilit anterior de o altă instanță, deoarece hotărârile acesteia nu constituie izvor de drept în această materie, iar apartamentul anterior evaluat era unul cu caracteristici diferite de cel evaluat în prezenta cauză. Astfel, instanța de fond are competența de a stabili un preț diferit, chiar mai mic, pentru apartamentul în cauză, în funcție de probele administrate și de circumstanțele concrete ale cauzei. Prin urmare, invocarea unui preț mai mare stabilit anterior nu poate fi considerată un motiv temeinic de apel.

În consecință, pentru aceste motive instanța de apel constatat nefondat apelul formulat.

**III.A. Sesizarea instanței de recurs**  
Împotriva deciziei civile nr. 114/2025 pronunțată de Tribunalul Vrancea în dosarul nr. 9739/231/2021 a formulat recurs U.A.T. Municipiul Focșani.

Drept motiv de casarea recurenta invocat dispozițiile art. 488 pct.8. Cod de procedură civilă.

A arătat că intimatul are calitatea de chiriaș al apartamentului 30 situat în imobilul menționat mai sus, în baza contractului de închiriere nr. 351/136/06.08.2023 a unei "locuințe de serviciu" formată din 3 camere, iar reclamantul a invocat în motivarea cererii art. I din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat care statuează dreptul titularului de contract de a cumpăra locuința construită din fondurile statului. Locuința poate fi cumpărată cu plata integrală sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și ale prezentei.



Sunt exceptate de la prevederile alin. 1 locuințele care depășesc suprafețele maxime prevăzute în actele normative în baza cărora s-au executat locuințele din fondurile statului și din fondurile unităților economice și bugetare de stat, precum și cele care prezintă, la data vânzării, finisaje superioare, echivalente unor lucrări de artă sau ornamentale deosebite, sau care beneficiază de dotări speciale, cum ar fi: piscină, saună, seră, crămă, bar-vinotecă, cameră frigorifică sau altele asemenea.

De asemenea, sunt exceptate locuințele de protocol care au servit sau servesc demnitarilor sau altor persoane alese sau numite în funcții drept locuințe pe durata exercitării funcției, chiar dacă acestea sunt scoase ulterior din evidenta locuințelor de protocol.

Potrivit art. 7 din Legea nr. 85/1992 locuințele construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, până la data intrării în vigoare a prezentei legi, altele decât locuințele de intervenție, vor fi vândute titularilor contractelor de închiriere, la cererea acestora, cu plata integrală sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 și ale prezentei legi.

Evaluarea și vânzarea locuințelor construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, pentru care nu s-au încheiat contracte de vânzare-cumpărare până la data intrării în vigoare a prezentei legi, se vor face în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 și ale prezentei legi, completate cu prevederile referitoare la coeficienții de uzură din Decretul nr. 93/1977 la un pret indexat în funcție de creșterea salariului minim brut pe tară la data cumpărării, față de cel existent la data intrării în vigoare a Legii nr. 85/1992.

Beneficiază de prevederile existente și chiriașii care nu sunt angajații unităților proprietare.

În urma expertizei tehnice de evaluare în construcții dispusă în prezenta cauză a fost stabilită valoarea imobilului la suma de 15020 euro (74499 lei), suma fiind mult prea mică având în vedere valoarea de vânzare a unui imobil compus din 3 camere din Municipiul Focșani, pe b-dul. București.

A susținut că împotriva acestui raport de expertiză a formulat obiecțiuni, de care nici instanța de fond, nici expertul desemnat în cauză și nici instanța de apel nu au ținut cont.

A solicitat ca instanța de recurs să aibă în vedere prevederile Ghidului întocmit privind valorile orientative ale proprietăților imobiliare din județul Vrancea transmis Uniunii Notarilor Publici, din care rezultă cu claritate faptul că valoarea de vânzare a unui imobil compus din 3 camere din Municipiul Focșani, pe b-dul. București este de aproximativ 55.000 euro.

De asemenea, a solicitat să se aibă în vedere și faptul că într-o speță identică dosar nr.17166/231/2019, Tribunalul Vrancea prin Decizia civilă nr. 472/2023, rămasă definitivă prin decizia Curții de Apel Galați nr. 95/2024, s -a admis apelul în sensul că vânzarea apartamentului compus din 2 camere se va face la prețul de 45000 euro .

Astfel, prețul stabilit în prezenta cauză prin raportul de expertiză este mult sub pretul pieței, un apartament compus din 3 camere neputând fi evaluat mai puțin decât unul cu 2 camere din același imobil. Acest aspect a fost ignorat total de către instanța de apel.

Mai mult, a indicat prevederile art. 16 din Legea nr. 85/1992 modificată prin Legea nr. 244 din 5 decembrie 2011, dispoziții ce nu au fost avute de expertul desemnat în cauză și instanță.

În concluzie, a solicitat admiterea recursului așa cum a fost formulat, casarea hotărârii recurate, iar pe fond respingerea acțiunii ca neîntemeiate.

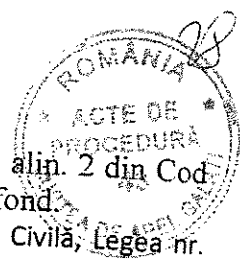
În drept, a invocat dispozițiile art.488 pct.8 , art.223 alin.3 Cod de procedură civilă, Legii nr. 85/1992, Decretului lege nr. 61/1990

În probațiune, a solicitat administrarea probei cu înscrisuri.

#### **B. Apărările intimatului în recurs**

Prin întâmpinare, intimatul a precizat că recursul formulat Municipiul Focșani aduce exact aceleași argumente din cererea de apel, respectiv că prețul de 15020 euro (74499 lei), stabilit prin raportul de expertiză este mult prea mic.

În esență a susținut că evaluarea imobilului a fost efectuată cu respectarea dispozițiilor legale, respectiv printr-o expertiză judiciară, fără a se aplica valorile cuprinse în Ghidului întocmit privind valorile orientative ale proprietăților imobiliare din județul Vrancea transmis Uniunii Notarilor Publici, valori orientative, sau valorile stabilite în cadrul altor dosare cu privire la imobile diferite față de cel din litigiu.



Astfel, a apreciat recursul nefondat.

Totodată, a apreciat recursul inadmisibil, în raport de prevederile art. 483 alin. 2 din Cod de procedură civilă, iar în alte spete cauza a fost soluționată în fața instanțelor de fond.

În drept, a invocat dispozițiile art. 483 și următoarele din Codul de Procedură Civilă, Legea nr. 85/1992, Decretul-lege nr. 61/1990.

În probațiune a solicitat administrarea probei cu înscrisuri.

C. Procedura în fața instanței de recurs

La termenul de judecată din data de 04.11.2025, Curtea a respins excepția inadmisibilității recursului invocată de intimata prin întâmpinare, la același termen s-a constatat că nu s-a solicitată administrarea de probe noi în recurs.

D. Expunerea aspectelor reținute de Curte și motivarea soluției în recurs

**Analizând cererea de recurs, prin prisma motivelor invocate, a probatoriului administrat și a dispozițiilor legale incidente în cauza, reține următoarele:**

Potrivit art. 483 alin. 3 din Codul de procedură civilă, recursul urmărește să supună instanței competente examinarea, în condițiile legii, a conformității hotărârii atacate cu regulile de drept aplicabile.

Curtea subliniază că recursul este o cale extraordinară de atac, cu un scop strict stabilit de lege, deci instanța de recurs nu poate re-aprecia probele și ajunge la o altă situație de fapt, contrară celei reținute de instanța de apel (ca instanță de fond).

În speță, se reține că recurenta pârâtă U.A.T. Municipiul Focșani a invocat argumente pe care le-a subsumat pe motivul de casare reglementat de art.488 alin.1 pct.8 din Codul de procedură civilă, respectiv hotărârea a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greșită a legii.

În acest sens recurenta a invocat aspectul că evaluarea imobilului din litigiu să făcut cu nerespectarea dispozițiilor art. 16 din Legea nr. 85/1992 astfel cum a fost modificat prin Legea nr. 244/2011. Potrivit acestor dispoziții „*Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii.*”. Din interpretarea acestor dispoziții se deduce că stabilirea valorii de vânzare a locuințe se face de un expert autorizat raportat la valoarea de piață a imobilului, anume aplicând o metodă în urma căreia se poate stabili valoarea de piață a acestuia.

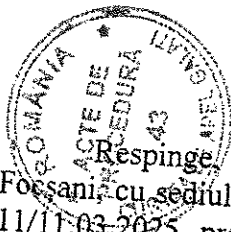
Se constată că în realitate recurenta nu critică aspectul că evaluarea nu s-ar fi făcut de un expert autorizat, ci doar că valoarea astfel stabilită prin raportul de expertiză judiciară administrat în prima instanță este mult prea mică.

Instanța de apel a avut în vedere că prin raportul de expertiză întocmit în prima instanță valoarea imobilului a fost stabilită prin raportare la prețul pieței, de către un expert autorizat, prin aplicarea metodei abordarea prin piață. Drept consecință, se constată că instanța de apel a avut în vedere și aplicat în mod întemeiat dispozițiile art. 16 din Legea nr. 85/1992.

Aspectul că în urma evaluării s-a stabilit o valoare mai mică decât cea agreată de parte nu presupune o aplicare greșită a prevederilor art. 16 din Legea nr. 85/1992. Mai mult, aceste dispoziții nu fac referire la o evaluare în raport de valorile stabilite prin grilele notariale și care nu necesită opinia unui specialist (expert) pentru stabilire.

Totodată, eventuala stabilirea a unei alte valori decât cea avută în vedere de instanța de apel, după criteriile invocate recurentă, ține de temeinicia cererii și presupune stabilirea unei alte situații de fapt decât cea reținut de instanța de fond, aspect incompatibil cu calea de atac extraordinară a recursului. Același raționament se aplică și în referire la susținerea recurentei în sensul că instanța de apel nu a avut în vedere obiecțiunile la raportul de expertiză, obiecțiuni ce în realitate invocă aplicarea altor criterii de evaluare, respectiv potrivit grilelor notariale sau în raport de prețul de vânzare stabilit în alt litigiu.

Drept consecință, Curtea apreciază recursul ca neîntemeiat, urcând ca în temeiul art. 496 alin. 1 teza a II-a Cod de procedură civilă va respinge recursul ca atare.



PENTRU ACESTE MOTIVE  
ÎN NUMELE LEGII  
DECIDE

Respinge, ca neîntemeiat, recursul formulat de recurenta-pârâta U.A.T Municipiul Focșani, cu sediul în Focșani, str. Cuza Vodă, nr. 9A, jud Vrancea, împotriva deciziei civile nr. 11/11.03.2025 pronunțate de Tribunalul Vrancea, în contradictoriu cu intimatul-reclamant ȚĂRANU SÂNDEL,

Definitivă.

Pronunțată, astăzi 02.12.2025, prin punerea soluției la dispoziția părților prin intermediul grefei instanței.

Președinte  
Dana Gabriela Bichilie

Pt. Judecător  
Lavinia Dabija - Dabija

Pt. Judecător  
Doru Benescu  
atâr în CO  
Cf. art. 426 alin. 4 semnează  
Președinte completului de judecată

Grefier  
Fănica Cucu

Red. LDD/05.12.2025  
Tehnored. F.C./4ex/05.12.2025  
Fond- Judecătoria Focșani - jud. P C Toma  
Apel - Tribunalul Vrancea - jud. O A Jelea + R Ionescu

Președinte de ședință,  
Adrian Nicolae VULPOIU

*Cont. Dec. 11/12.2025*

*11.12.2025*



11.12.2025

*Achitat taxa  
judiciară.*

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