



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



HOTĂRÂRE

**privind aprobarea schimbului de apartamente dintre Municipiul Focșani
și doamna Ciubotaru Anișoara**

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

Analizând proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Focșani Cristi Valentin Misăilă, raportul comun al Serviciul administrarea domeniului public și privat, publicitate și al Direcției economice, înregistrat la nr. 6238/23.01.2019 prin care se propune aprobarea schimbului de apartamente dintre Municipiul Focșani și doamna Ciubotaru Anișoara;

- văzând avizul favorabil al Comisiei pentru buget și administrație publică ;
- având în vedere HCL nr. 300/ 26.07.2018 și HCL nr. 336/ 29.08.2019;
- văzând cererea doamnei Ciubotaru Anișoara înregistrată sub nr.63876/27.07.2018 și extrasele de carte funciară nr. 3497/ 18.01.2019 și nr. 3499/18.01.2019;
- în conformitate cu prevederile Titlului IX, Capitolul II, art. 1763 – 1765 din Noul Cod Civil;
- în baza art.36, alin.(1) și (9), al art.45, alin.(3) și al art.123 din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Însușirea Rapoartelor de evaluare întocmite pentru stabilirea valorii de piață pentru apartamentul nr.55, situat în Focșani, str. Constructorului nr.12, bl.I11, et.2, ap.55 și a apartamentului nr.38 situat în Focșani, str. Alea Căminului nr.12, bl.G2, et.1, în vederea efectuării unui schimb de apartamente între Municipiul Focșani și Ciubotaru Anișoara, conform anexelor nr.1 și nr. 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă schimbul de apartamente între Municipiul Focșani și doamna Ciubotaru Anișoara, după cum urmează:

- doamna Ciubotaru Anișoara cedează apartamentul nr. 38 în suprafață utilă de 10, 31 mp., pe care-l deține în proprietate, situat în Focșani, str. Alea Căminului nr. 12, bl. G2, et. 1, înscris în Cartea Funciară 12287, anexa nr. 3 la prezenta hotărâre;

- Municipiul Focșani cedează în schimbul apartamentului descris în paragraful anterior, apartamentul nr. 55, proprietatea Municipiului Focșani, situat în Focșani, str. Constructorului nr. 12, bl.I11, et. 2, în suprafață utilă de 9,05 mp., înscris în Cartea Funciară 52082-C1-U46, anexa nr. 4, la prezenta hotărâre.

Art. 3. Procedura de schimb se va efectua după ce vor fi asigurate sursele de finanțare în bugetul Municipiului Focșani.

Art. 4. Se împuternicește Viceprimarul Municipiului Focșani - Ionuț Mersoiu, să semneze contractul de schimb ce se va încheia în formă autentică.

Art. 5. Cheltuielile ocazionate de autentificarea contractului de schimb al apartamentelor identificate la art. 2, vor fi suportate de către copermutanți, în cote – părți egale, din bugetele proprii.

Art. 6. Pe cale de consecință apartamentul nr. 38 situat în Municipiul Focșani, str. Aleea Căminului nr. 12, bl. G2, înscris în Cartea Funciară nr. 12287, va fi inventariat în domeniul privat al Municipiului Focșani.

Art. 7. Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul administrație publică locală, agricultură, agricol, compartimentelor, birourilor, serviciilor și Primarului Municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia prin Serviciul administrarea domeniului public și privat, publicitate și Direcția economică.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ionuț MERSEIU

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul Municipiului Focșani
Eduard Marian CORHANĂ

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATEA EVALUATĂ : Apartament cu 1 cameră,
Su = 9,05mp;
ADRESA : str. Constructorului,
nr.12, bl.111, et.2, ap.55,
Focșani
NUMELE CLIENTULUI : PRIMĂRIA FOCȘANI
NUMELE EVALUATORULUI : GURĂMULTĂ CORNEL
ADRESA EVALUATORULUI : str. Horea, Cloșca și
Crișan, nr.10A, Focșani

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului GURĂMULTĂ CORNEL, și al clientului PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI.

-IANUARIE 2019-



CUPRINS

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1 Identificarea și competența evaluatorului
- 1.2 Identificarea clientului
- 1.3 Scopul evaluării
- 1.4 Identificarea activului (imobil)
- 1.5 Tipul valorii
- 1.6 Data evaluării
- 1.7 Documentația necesară pentru elaborarea evaluării
- 1.8 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
- 1.9 Ipoteze și ipoteze speciale
- 1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- 1.11 Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare

II. PREZENTAREA DATELOR

- 2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică
- 2.2 Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
- 2.3 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare
- 2.4 Informații despre amplasament . Descrierea proprietății imobiliare

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

IV. EVALUARE

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VI. ANEXE



SINTEZA RAPORTULUI

Apartament cu o cameră (garsonieră) Su = 9,05mp situat în Focșani, str. Constructorului, nr.12, bl.I11, et.2, ap.55.

Apartament

**19105lei
4100euro**

1euro = 4,6598/20.12.2018

Apartamentul a fost estimat prin abordarea prin piață.



I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

EVALUATOR	GURĂMULTĂ CORNEL – EPI
Legitimatie ANEVAR	Nr.13057/2019
Adresa evaluatorului	* orașul Focșani * str. Horea, Cloșca și Crișan, nr.10A * telefon : 0744399030 * fax : 0237/610021

1.2 Identificarea clientului

Solicitant	Primăria Municipiul Focșani
Adresa	Str. Dimitrie Cantemir, nr.1bis, Focșani
Drepturi de proprietate	Depline
Data predării	ianuarie 2019
Rata de schimb aplicată	1euro = 4,6598/20.12.2018

1.3 Scopul evaluării

Prezentul raport este întocmit la cererea solicitantului în scopul determinării valorii de piață a imobilului.

1.4 Identificarea activului (imobil)

Bunuri supuse evaluării	
Apartament cu o cameră situat în Focșani, str. Constructorului, nr.12, bl.111, et.2, ap.55	
Proprietar : Municipiul Focșani	

1.5 Tipul valorii estimate

Valoarea de piață

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



1.6 Data evaluării

Pentru identificarea proprietății s-au verificat actele prezentate și s-a procedat la identificarea pe teren a proprietății și la întocmirea raportului astfel :

Inspekția proprietății	20.12.2018
Perioada întocmirii raportului	20 – 27.12.2018
Data predării raportului	ianuarie 2019

1.7 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

La baza documentării au stat :

- standardele de evaluare bunuri imobile 2018 (SEV100, SEV101, SEV102, SEV103, GEV630)
- normative în vigoare la data evaluării P135/99

1.8 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare. În elaborarea prezentului raport s-a ținut seama de :

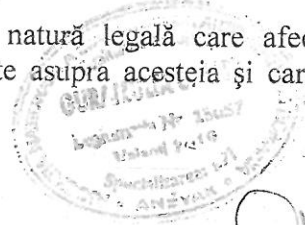
- constatările făcute la fața locului
- acte de proprietate
- documentație cadastrală
- date și informații de pe piața imobiliară

1.9 Ipoteze și ipoteze speciale

Evaluarea a fost realizată pornind de la ipoteza de bază a conformității documentelor prezentate cu situația faptică existentă.

Raportul de evaluare este confidențial, pentru clientul declarat și este valabil numai pentru scopul menționat pe pct.1.3, utilizarea în alte scopuri fără acordul scris al evaluatorului nu-i atrage nici o responsabilitate .

1. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarilor evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport .
Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarii raportului de evaluare .
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare .
3. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, ce excepția situațiilor prevăzute în Standardele Internaționale de Evaluare și / sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat .
4. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt



- cunoscute de evaluator. In acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.
5. Se presupune că proprietatea în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe valoarea de piață va fi afectată.
 6. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat, Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea.
 7. Dacă nu se arată astfel de raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat a stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.
 8. Actul de proprietate prezentat este o copie a celui original, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate cu privire la eventualele mistificări ale acestor informații și/sau eventuale neconcordanțe între acest act și realitate.
 9. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și corecte, Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
 10. Opiniile privind valoarea privind și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Poate fi necesară efectuarea unei alte inspecții pentru a confirma încheierea acestor sarcini.
 11. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit raport, în scopul utilizării precizate de către un client, care de asemenea este precizat în raport. Clientul a fost de acord cu realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.
 12. Consimțământul scris al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte de oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a beneficiarilor, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost prezenți în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute, de asemenea înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți.
 13. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.



1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare este confidențial pentru clientul declarat și este valabil numai pentru scopul menționat la pct.1.3, utilizarea în alte scopuri fără acordul scris al evaluatorului nu-i atrage nici o responsabilitate.

1.11 Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare

Ca elaborator declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu standardele de evaluare ANEVAR, cu elementele constituite în baza de calcul, cu informațiile de piață stipulate mai sus în ipotezele și cu condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și că nu am nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

II. PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Apartament (garsonieră) compus din cameră și grup sanitar situat în Focșani, str. Constructorului, nr.12, bl.III, et.2, ap.55, cu o suprafață utilă de 9,05mp.

* **Situația juridică** : proprietar Municipiul Focșani
CIF 4350645 Domeniul Privat
CF 52082 – C1 – U46 Focșani

2.2 Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul .

2.3 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Garsoniera este situată în municipiul Focșani, str. Constructorului, nr.12, la etajul 2 într-un bloc cu regim de înălțime P+4.

Garsoniera și blocul din care face parte sunt situate în cartierul Sud al orașului (zona B din punct de vedere urbanistic) o zonă cu ambient urbanistic plăcut, rezultat în urma reabilitării.

Caracteristici constructive bloc:

- infrastructură din beton armat
- suprastructura formată din diafragme și planșee de beton armat
- închideri din zidărie de cărămidă
- acoperiș tip terasă



Utilități în bloc :

- energie electrică - da
- apă canal - da
- termoficare - da
- telefon - da
- cablu - da

APF – 1974

Starea de întreținere - bună

2.4 Informații despre amplasament – Descrierea proprietății imobiliare

Apartamentul se compune din o cameră și grup sanitar.

Su = 9,05mp

Caracteristici constructive apartament:

- pardoseli din mozaic în grup sanitar
- zugrăveli simple
- tâmplărie din lemn clasică tip bloc
- grup sanitar cu vas wc și chiuvetă (la data evaluării obiectele lipseau)

Utilități apartament : apă canal – da

energie electrică – debransat

încălzire – de la rețeaua de termoficare

gaze – nu

telefonie – nu

cablu - nu

APF - 1974

Stare de întreținere – satisfăcătoare (garsonieră cu finisaje lipsă și deteriorate, debransată de la utilități)

III. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

1. Generalități

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici.

Caracteristicile pieței imobiliare sunt :



- este dependentă de nivelul veniturilor și stabilitatea acestora
 - fiecare proprietate imobiliară este unică, beneficiind de un amplasament fix
 - nivelul prețurilor este influențat de tipul de finanțare oferit de bănci, dobânzile practicate de acestea, durata rambursării creditelor și mărimea avansului, decalaj de timp între cerere și ofertă, fapt ce necesită un timp relativ lung de expunere la vânzare
 - proprietatea imobiliară este un produs durabil, cu grad scăzut de lichiditate, tranzacțiile presupunând sume mari de bani
 - piața imobiliară este o piață limitată prin suprafețele de teren existente și prin posibilitățile de dezvoltare ale acestora prin construirea de locuințe, birouri, spații comerciale, industriale
- Această particularitate impune ca principiu fundamental conceptul de cea mai bună utilizare a terenului;
- piața imobiliară nu este o piață eficientă, datorită specificului cererii și ofertei, a factorilor care acționează și a participanților
 - o proprietate imobiliară asigură satisfacerea unor necesități de bază: populația are nevoie de locuințe, proprietățile comerciale, industriale sunt legate într-o anumită măsură de satisfacerea unor nevoi personale

Piața specifică proprietății imobiliare subiect este cea a proprietăților de tip apartamente.

1. Ofertă de proprietăți similare

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Oferta dintr-un anumit bun la un anumit preț, la un anumit moment și anume loc indică raritatea relativă a acelui bun, care este factor de bază al valorii.

Oferta se referă la disponibilitățile de a schimba dreptul de proprietate a produsului imobiliar.

Oferta competitivă cuprinde studierea și analiza următorilor factori :

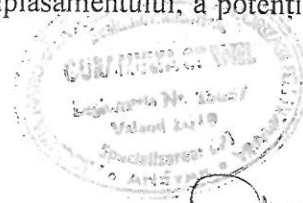
- ▶ cantitatea și calitatea ofertei concurențiale
- ▶ volumul construcțiilor noi. Concurente sau complementare
- ▶ disponibilitatea și prețul terenului liber
- ▶ costurile de construcție
- ▶ cauzele și numărul de proprietăți vacante
- ▶ transformarea pentru utilizări alternative
- ▶ disponibilitatea creditelor pentru construcții

Analiza ofertei competitive s-a bazat pe datele obținute din inspectarea zonei, din discuții cu agenți imobiliari, vânzători de proprietăți imobiliare comparabile, precum și din studierea anunțurilor de vânzare din presa locală și de pe sit-urile specializate în astfel de vânzări.

Pentru proprietatea evaluată, oferta de vânzare este ridicată.

2. Cererea de proprietăți similare

În domeniul proprietăților imobiliare, cererea este cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliară care dorește a fi cumpărată sau închiriată, la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă intenția pentru achiziționarea sau închirierea de spații de natura celor supuse evaluării. Astfel, cererea este influențată foarte mult de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a potențialului de dezvoltare a zonei, al nivelului de finisaj, al dotărilor, etc.



Cererea pentru proprietăți asemănătoare este reprezentată în special de persoane fizice cu venituri medii .

Cererea pentru proprietăți asemănătoare este relativ scăzută.

3. Echilibrul pieței

Cererea de proprietăți imobiliare de genul celei în cauză este relativ scăzută

- preț minim apartament în zonă 350euro/mp
- preț maxim apartament în zonă 550euro/mp

IV. EVALUARE

Unul din principiile evaluării de piață, proprietatea imobiliară trebuie tratată în ipoteza celei mai bune utilizări.

Cea mai bună utilizare (CMBU)

Conceptul de cea mai bună utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare .

Cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Cele mai multe proprietăți sunt evaluate ca o combinație între teren și amenajările acestuia și construcțiile atașate. În aceste cazuri, evaluatorul ca estima *valoarea de piață* luând în considerare cea mai bună utilizare a proprietății construite.

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

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă
- **Permisă legal :** pentru a determina utilizările legal permise se realizează o analiză a reglementărilor privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății, din cauza unor clauze în contractul de închiriere. Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare.
- **Posibilă fizic :** dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (inundații, cutremure) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi pot atinge cea mai bună utilizare doar făcând

parte dintr-un anumit ansamblu. În acest caz evaluatorul va analiza și fezabilitatea terenului. Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic, etc.). Structura geologică a terenului poate împiedica sau face foarte scumpă anumite utilizări ale proprietății cum ar fi clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple. Prin dimensiunile proprietății analizate terenul impune restricții de dimensionare a amprente la sol a construcțiilor. Chiar dacă terenul de fundare permite edificarea unor construcții înalte, acestea sunt limitate de restricții de ordin arhitectural.

- **Fezabilă financiar** : utilizările care au îndeplinit criteriile permise legal și posibilă fizic se analizează pentru a se determina dacă ele ar genera un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sau fezabile financiar. Pentru aceasta se determină veniturile viitoare generate de proprietate din care se scad cheltuielile de exploatare și va rezulta profitul net. Amplasarea proprietății în zona de elită a orașului impune o utilizare diferită de utilizările agricole sau industriale. În acest context, fezabilitatea financiară va determina doar realizarea de construcții care să asigure fructificarea maximă a capitalului, fie prin vânzarea, fie prin închirierea proprietății cu construcția edificată, nu ca teren liber.
- **Maxim productivă** : Dintre utilizările fezabile financiar se selectează utilizarea care conduce la cea mai mare valoare reziduală.

Cea mai bună utilizare a imobilului în alcătuirea actuală este de locuință.

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat, se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

Abordarea prin piață – oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare ale căror prețuri se cunosc.

Abordarea prin venit – oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului.

Abordarea prin cost – oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare fie prin construire.



- Alegerea celei mai adecvate abordări sau metode depinde de luarea în considerare a următoarelor :
- tipul valorii adoptat determinat de scopul evaluării
 - disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare
 - abordările sau metodele utilizate de participanți de pe piața relevantă

Evaluarea imobilului

Evaluare apartament

Abordarea prin piață

Valoarea de piață a apartamentului prin abordarea de piață, metoda comparației directe este de **4100euro (19105lei)** (vezi grilă de calcul anexată la raport).

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Reconcilierea valorilor

Pentru reconcilierea indicațiilor asupra valorii obținute în urma aplicării abordărilor valorii, evaluatorul verifică din nou întregul proces de evaluare, asigurându-se că informațiile disponibile și tehnicile de analiză a lor, precum și judecata aplicată, au condus la raționamente coerente. Sunt revăzute informațiile utilizate pentru siguranța că acestea sunt pertinente, autentice și suficiente.

Reconcilierea necesită un raționament profesionist, bazat pe o analiză atentă, logică a proceselor care duc la fiecare indicație a valorii. Criteriile cu ajutorul cărora evaluatorul își formulează o opinie finală asupra valorii sunt : adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor. Având în vedere atât cantitatea cât și calitatea informațiilor deținute opinia evaluatorului este că abordarea prin piață este cea mai adecvată pentru stabilirea valorii de piață a imobilului apartament.

Valoarea de piață a imobilului :

- **4100euro (19105lei)**
1euro = 4,6598lei /20.12.2018

valoarea selectată a fost stabilită prin abordarea prin piață.

► Informațiile obținute din piață și utilizate în cadrul abordării prin piață permit obținerea unor valori în corelare cu piața la data evaluării

► Informațiile utilizate în cadrul metodei costurilor au fost preluate din cataloagele de costuri și sunt mai adecvate pentru exprimarea costurilor de reconstrucție, decât a valorilor de piață.

Referitor la valoarea aleasă pot fi precizate următoarele :

- valoarea a fost exprimată și este valabilă în condițiile prevederilor prezentului raport
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale



- valoarea este o predicție
- valoarea este subiectivă
- evaluarea este o opinie asupra unei valori

VI. ANEXE

- acte de proprietate
- carte funciară
- grilă de evaluare apartament
- oferte comparabile
- fotografii

Data : 10.01.2019

Evaluator,
Ing. Cornel Gurămultă

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ionuț MERȘOIU

Contrasemnează
Secretarul municipiului Focșani
Eduard – Marian CORHANĂ



Abordarea prin piață
Metoda comparației directe
Apartament cu 1 cameră
Str. Constructorului, nr.12, bl.111, et.2, ap.55, Focșani

Element de comparație		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Observații
Identificare	Str. Constructorului	Str. Constructorului	Sud	Sud (bloc CPL)	
Data	20.12.2018	Noiemb.2018	Noiemb.2018	Decemb.2018	
Suprafața (mp)	9,05mp	12,0mp	12,0mp	15,0mp	
Preț de vânzare euro		9500euro	10000euro	13000euro	
Preț vânzare unitar euro		792euro/mp	833euro/mp	867euro/mp	
Preț corectat (euro/mp)		-	-	-	
0.Tip comparabilă		Ofertă	Ofertă	Ofertă	
Corecție unitară sau procentuală		20%	20%	20%	20% rezultat în urma unei analize de piață anexată la raport
Corecție totală pentru tipul comparabilei		1900euro	2000euro	2600euro	
Preț corectat (euro)		7600euro	8000euro	10400euro	
1. Drepturi de proprietate transmise	Depline	Depline	Depline	Depline	
Corecție pentru drepturi unitară sau procentuală		0	0	0	
Corecție totală pentru drepturi		0	0	0	
Preț corectat (euro)		7600euro	8000euro	10400euro	
2. Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață	
Corecție pentru finanțare unitară sau procentuală		0	0	0	
Corecție totală pentru finanțare		0	0	0	



Preț corectat (euro)		7600euro	8000euro	10400euro	
3. Condiții de vânzare		Normale	Normale	Normale	
Corecție pentru condiții de vânzare unitară sau procentuală		0	0	0	
Corecție totală pentru condiții de vânzare		0	0	0	
Preț corectat (euro)		7600euro	8000euro	10400euro	
4. Condiții ale pieței	20.12.2018	Noiemb.2018	Noiemb.2018	Decemb.2018	
Corecții pentru condiții ale pieței unitară sau procentuală		0	0	0	
Corecție totală pentru condiții ale pieței		0	0	0	
Preț corectat (euro)		7600euro	8000euro	10400euro	
5. Localizare	Str. Constructorului, et.2	Str. Constructorului, et.2	Sud, et.4	Sud, et.4	
Corecție pentru localizare unitară sau procentuală		0	2%	2%	
Corecție totală pentru localizare		0	160euro	208euro	
Preț corectat (euro)		7600euro	8160euro	10608euro	
6. Suprafață mp	9,05mp	12,0mp	12,0mp	15,0mp	
Corecție pentru dimensiuni unitară sau procentuală		7600euro : 12mp x 2,95mp	8160euro : 12mp x 2,95mp	10608euro : 15mp x 5,95mp	
Corecție totală pentru dimensiuni		1868euro	2006euro	4208euro	
Preț corectat (euro)		5732euro	6154euro	6400euro	
7. Utilități	Complete în bloc, debransat ap.	Complete ap.	Complete ap.	Complete ap.	



Corecție pentru utilități unitară sau procentuală		5%	5%	5%	
Corecție totală pentru utilități		287euro	308euro	320euro	
Preț corectat (euro)		5445euro	5846euro	6080euro	
8. An PIF	1974	1974	1970 – 1990	1990 - 2000	
Corecție unitară sau procentuală		0	0	10%	
Corecție totală		-	-	608euro	
Preț corectat (euro)		5445euro	5874euro	5472euro	
9. Finisaje	Inferioare	Superioare	Sup electrocasnice +	Medii	
Corecție totală pentru finisaje		25%	25%	15%	
Corecție totală pentru finisaje		1361euro	1469euro	821euro	
Preț corectat (euro)		4084euro	4405euro	4651euro	
10. Corecție totală brută		5416euro	5595euro	8349euro	
Corecție totală procentuală		57%	55,59%	64,23%	
Valoare corectată		4100euro	4400euro	4650euro	
Valoare adoptată		4100euro comparabila 1 cu corecție comparabilă cu comparabila 2 dar situată în același bloc			
Valoare imobil		4100euro (19105lei) 1euro = 4,6598lei/20.12.2018			



Studiu piață

Ofertă unitară medie apartamente vechi Cartier Sud

Valoare medie unitară blocuri vechi Cartier Sud

	Suprafață utilă	Ofertă /Preț	Ofertă/Preț unitar
Ap 4 camere, Praktiker, et.2 cu îmbunătățiri, CT, AC	89,0mp	65000euro	731euro/mp
Ap. 3 camere, Sud, et.4, Enet	50,0mp	27000euro	540euro/mp
Ap. Sud	67,0mp	35000euro	522euro/mp
Ap. 2 camere, et.3, Sud, CT	55,0mp	41000euro	745euro/mp
Ap. 2 camere, Sud, fără căldură	54,0mp	32900euro	609euro/mp
Ap. 2 camere, Supeco, et3/4	90,0mp	52500euro	583euro/mp
			622euro/mp

Ofertă unitară medie apartamente noi municipiul Focșani

	Suprafață utilă	Ofertă /Preț	Ofertă/Preț unitar
Ap 2 camere , str. Cuza Vodă, et.1/3	66,03mp	49500euro	750euro/mp
Ap. 2 camere, Sud Praktiker, et.2/4	58,0mp	46000euro	793euro/mp
Ap. 2 camere, et.3, zona Gară, parter, CT	46,0mp	39900euro	867euro/mp
Garsonieră, str. Cuza Vodă, et.2/3	41,53mp	31500euro	758euro/mp
			792,0euro/mp





GARSONIERĂ – STR. CONSTRUCTORULUI, BL.I11, ET.2, AP.55





EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52082-C1-U46 Focsani

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Focsani, Str Constructorului, Nr. 12, Bl. I11, Ap. 55, Jud. Vrancea
Părți comune: nespecificate

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	52082-C1-U46	-	9,05	713/88389	460/57065	Apartament cu o camera + dependințe

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
81558 / 08/11/2018		
Act Administrativ nr. 433, din 31/10/2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Focsani; Act Administrativ nr. 97952, din 12/11/2018 emis de PRIMĂRIA FOCSANI;		
B1	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL FOCSANI , , CIF:4350645, DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Focsani, Str Constructorului, Nr. 12, Bl. 111, Ap. 55, Jud. Vrancea

Părți comune: nespecificate

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	52082-C1-U46	-	9,05	713/88389	460/57065	Apartament cu o camera + dependinte

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

06-12-2018

Data eliberării,

06-12-2018

Asistent Registrator,
MARIOARA VRINCEANU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

IOJNEA MIHAELA
Referent

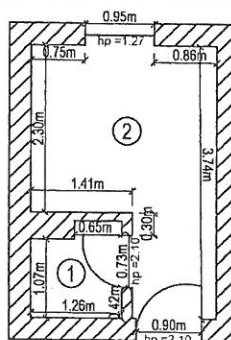
ASISTENT REGISTRATOR
MARIOARA VRINCEANU



RELEVU APARTAMENT **SCARA 1:100**

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata utila	Adresa imobilului	
	9.05 mp	Str. Constructorului, nr. 12, bl. 111, ap. 55, jud. Vrancea, Focsani	
Cartea funciara colectiva nr.		UAT	Focsani
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	

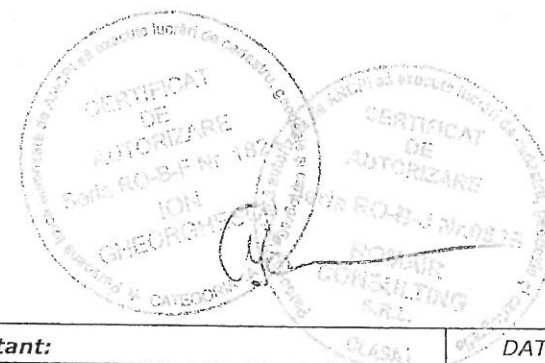
Vezi - 01-046



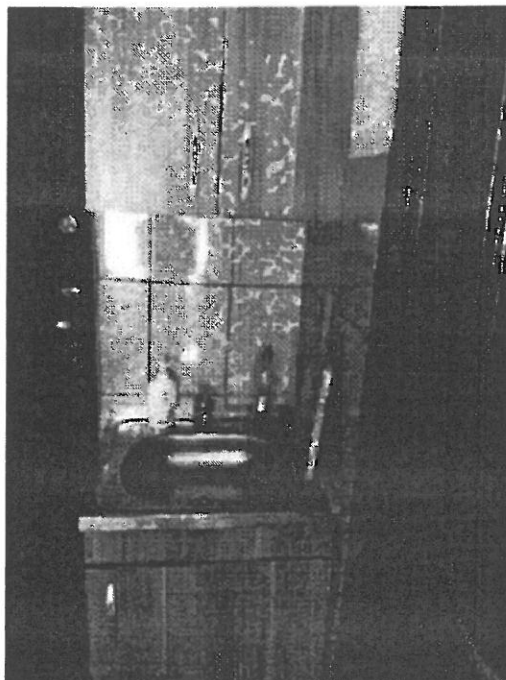
Nr	Denumire incaperi	Suprafata (mp)
1	Bata	1.51
2	Coridor de zi	7.54

Suprafata utila = 9.05 mp

Ap.55



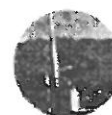
Beneficiar:	Executant:	DATA
PRIMARIA FOCSANI	SC. ROMAIR CONSULTING SA prin Ing. ION GHEORGHESCU	11.2018



9 500 €

Trimite mesaj

07XX XXX XXXX Adresa telefon

Focsani, Judet Vrancea
Vezi pe harta

Serban Si

Pe site din aug 2018

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

De vanzare mini garsoniera

Focsani, judet Vrancea Adaugat La 22:36, 23 noiembrie 2018, Numar anunt: 169573844

imi place 0

Distribuie

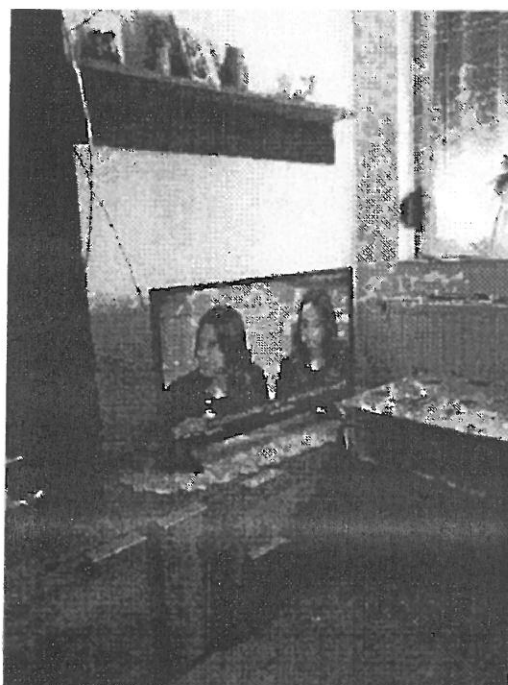
Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Compartimentare	Decomandat
Suprafata utila	12 m ²	An constructie	1977 - 1990
Etaj	2		

Telekom: Reincarca si poti castiga un Samsung Galaxy Note8

de vanzare mini garsoniera.12m patrati..ideala pentru tineri casatoriti..Focsani sud,str constructorului..o zona foarte linistita..piata,farmacie,scoala,gradinita,market foarte aproape..se vinde partial mobilata.Relatii la nr. 768 - arata telefon -



10 000 €

Negociabil

[Trimite mesaj](#)[Focsani, Judet Vrancea](#)
[Vezi pe harta](#)

Andreea

Pe site din iun 2018

[Anunturile utilizatorului](#)[Raporteaza](#)

Vand garsoniera

Focsani, Judet Vrancea Adaugat La 20:37, 30 noiembrie 2018, Numar anunt: 165875373

[Intr-o clasa 25](#)[Distribuieste](#)[Promoveaza anuntul](#)[Actualizeaza anuntul](#)

Oferit de	Proprietar	Suprafata utila	12 m ²
Etaj	4		

Telekom: [Reincarca si poti castiga un Samsung Galaxy Note8](#)

Vand garsoniera , zona Sud Focsani sau schimb cu o casa la tara, distanta de oras favorabila ar fii de 15-20 km , plus diferenta din partea mea, garsoniera este renovata , mobilata, vine insotita si de electocasnice, zona este linistita . Pentru mai multe detalii , telefon: 737 - arata telefon - sau 731 - arata telefon -



Garsoniera

Focsani, judet Vrancea Adaugat de pe telefon La 06:50, 12 decembrie 2018,
Numar anunt: 173549954

[Ami place](#) [Distribuie](#)

[Promoveaza anuntul](#)

[Actualizeaza anuntul](#)

Oferit de	Proprietar	Compartimentare	Semidecomandat
Suprafata utila	15 m²	An constructie	1990 - 2000
Etaj	4		

Telekom: [Reincarca si poti castiga un Samsung Galaxy Note8](#)

Vind garsoniera situata in fostul bloc cpl 15,30 m geam termopan baie bucatarie usa metalica .blocul are acoperis..prețul este în euro.Detailii la telefonPret 13000e negociabil tel 723 - arata telefon -

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro.

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru, în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. [Afla mai multe detalii.](#)

13 000 lei

Negociabil

Trimite mesaj

07 XX XXX XXX [Vezi telefon](#)

Focsani, judet Vrancea
[Vezi pe harta](#)



Adrian

Pe site din mai 2013

Anunturile utilizatorului

[Raporteaza](#)

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATEA EVALUATĂ : Apartament cu 1 cameră,
Su = 10,31mp;
ADRESA : str. Aleea Căminului,
nr.12, bl.G2, et.1, ap.38,
Focșani
NUMELE CLIENTULUI : PRIMĂRIA FOCȘANI
NUMELE EVALUATORULUI : GURĂMULTĂ CORNEL
ADRESA EVALUATORULUI : str. Horea, Cloșca și
Crișan, nr.10A, Focșani

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului GURĂMULTĂ CORNEL, și al clientului PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FOCȘANI.

-IANUARIE 2019-



CUPRINS

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1 Identificarea și competența evaluatorului
- 1.2 Identificarea clientului
- 1.3 Scopul evaluării
- 1.4 Identificarea activului (imobil)
- 1.5 Tipul valorii
- 1.6 Data evaluării
- 1.7 Documentația necesară pentru elaborarea evaluării
- 1.8 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
- 1.9 Ipoteze și ipoteze speciale
- 1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- 1.11 Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare

II. PREZENTAREA DATELOR

- 2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică
- 2.2 Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
- 2.3 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare
- 2.4 Informații despre amplasament . Descrierea proprietății imobiliare

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

IV. EVALUARE

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VI. ANEXE



SINTEZA RAPORTULUI

Apartament cu o cameră (garsonieră) Su = 10,31mp situat în Focșani, str. Alea Căminului, nr.12, bl.G2, et.1, ap.38.

Apartament

18639lei

4000euro

1euro = 4,6598/20.12.2018

Apartamentul a fost estimat prin abordarea prin piață.



I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

EVALUATOR	GURĂMULȚĂ CORNEL – EPI
Legitimăție ANEVAR	Nr.13057/2019
Adresa evaluatorului	* orașul Focșani * str. Horea, Cloșca și Crișan, nr.10A * telefon : 0744399030 * fax : 0237/610021

1.2 Identificarea clientului

Solicitant	Primăria Municipiul Focșani
Adresa	Str. Dimitrie Cantemir, nr.1bis, Focșani
Drepturi de proprietate	Depline
Data predării	ianuarie 2019
Rata de schimb aplicată	1 euro = 4,6598/20.12.2018

1.3 Scopul evaluării

Prezentul raport este întocmit la cererea solicitantului în scopul determinării valorii de piață a imobilului.

1.4 Identificarea activului (imobil)

Bunuri supuse evaluării	
Apartament cu o cameră situat în Focșani, str. Aleea Căminului, nr.12, bl.G2, et.1, ap.38	
Proprietar : Ciubotaru Anișoara	

1.5 Tipul valorii estimate

Valoarea de piață

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



1.6 Data evaluării

Pentru identificarea proprietății s-au verificat actele prezentate și s-a procedat la identificarea pe teren a proprietății și la întocmirea raportului astfel :

Inspekția proprietății	20.12.2018
Perioada întocmirii raportului	20 – 27.12.2018
Data predării raportului	ianuarie 2019

1.7 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

La baza documentării au stat :

- standardele de evaluare bunuri imobile 2018 (SEV100, SEV101, SEV102, SEV103, GEV630)
- normative în vigoare la data evaluării P135/99

1.8 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare. În elaborarea prezentului raport s-a ținut seama de :

- constatările făcute la fața locului
- acte de proprietate
- documentație cadastrală
- date și informații de pe piața imobiliară

1.9 Ipoteze și ipoteze speciale

Evaluarea a fost realizată pornind de la ipoteza de bază a conformității documentelor prezentate cu situația factuală existentă.

Raportul de evaluare este confidențial, pentru clientul declarat și este valabil numai pentru scopul menționat pe pct.1.3, utilizarea în alte scopuri fără acordul scris al evaluatorului nu-i atrage nici o responsabilitate .

1. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarilor evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport .
Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarii raportului de evaluare .
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare .
3. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, ce excepția situațiilor prevăzute în Standardele Internaționale de Evaluare și / sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat .



4. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.
5. Se presupune că proprietatea în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe valoarea de piață va fi afectată.
6. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat, Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea.
7. Dacă nu se arată astfel de raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat a stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.
8. Actul de proprietate prezentat este o copie a celui original, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate cu privire la eventualele mistificări ale acestor informații și/sau eventuale neconcordanțe între acest act și realitate.
9. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și corecte, Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
10. Opiniile privind valoarea privind și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Poate fi necesară efectuarea unei alte inspecții pentru a confirma încheierea acestor sarcini.
11. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit raport, în scopul utilizării precizate de către un client, care de asemenea este precizat în raport. Clientul a fost de acord cu realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.
12. Consimțământul scris al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte de oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a beneficiarilor, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost prezenți în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute, de asemenea înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți.
13. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.



1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare este confidențial pentru clientul declarat și este valabil numai pentru scopul menționat la pct.1.3, utilizarea în alte scopuri fără acordul scris al evaluatorului nu-i atrage nici o responsabilitate.

1.11 Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare

Ca elaborator declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu standardele de evaluare ANEVAR, cu elementele constituite în baza de calcul, cu informațiile de piață stipulate mai sus în ipotezele și cu condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și că nu am nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

II. PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Apartament (garsonieră) compus din cameră și grup sanitar situat în Focșani, str. Alea Căminului, nr.12, bl.G2, et.1, ap.38, cu o suprafață utilă de 10,31mp.

* **Situația juridică** : proprietar Ciubotaru Anișoara
CVC nr.4422/17.10.2003

2.2 Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul .

2.3 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Garsoniera este situată în municipiul Focșani, str. Alea Căminului, nr.12, bl.G2, la etajul 1 într-un bloc cu regim de înălțime P+4.

Garsoniera și blocul din care face parte sunt situate în cartierul Bahne al orașului (zona B din punct de vedere urbanistic) un cartier neatractiv pe piața imobiliară locală.

Blocul are un număr de 103 apartamente cu o cameră (fost cămin de nefamiliști).

Caracteristici constructive bloc:

- infrastructură din beton armat
- suprastructura formată din diafragme și planșee de beton armat
- închideri din zidărie de cărămidă



- acoperiș tip șarpantă cu învelitoare din tablă zincată

Utilități în bloc :

- energie electrică - nu
- apă canal - da
- termoficare - nu
- telefon - nu
- cablu - nu

APF – 1970

Starea de întreținere – nesatisfăcătoare (bloc propus pentru demolare ca urmare a deprecierii fizice și funcționale accentuate și a stării de întreținere necorespunzătoare).

La data evaluării blocul nu este locuibil.

2.4 Informații despre amplasament – Descrierea proprietății imobiliare

Apartamentul se compune din o cameră și grup sanitar.

Su = 10,31 mp

Caracteristici constructive apartament:

- pardoseli din mozaic în grup sanitar
- zugrăveli simple
- tâmplărie din lemn clasică de bloc
- grup sanitar cu vas wc și chiuvetă (la data evaluării obiectele lipseau)

Utilități apartament : apă canal – debranșat

energie electrică – debranșat

încălzire – nu

gaze – nu

telefonie – nu

cablu - nu

APF - 1970

Stare de întreținere – nesatisfăcătoare

Ca urmare a faptului că blocul urmează a fi demolat, a fost evacuat iar starea de întreținere nesatisfăcătoare s-a accentuat prin dispariția unor elemente de finisaj (tâmplărie, pardoseli, obiecte sanitare) sau deteriorarea intenționată a finisajelor.



III. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

1. Generalități

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chirieșilor tipici.

Caracteristicile pieței imobiliare sunt :

- este dependentă de nivelul veniturilor și stabilitatea acestora
- fiecare proprietate imobiliară este unică, beneficiind de un amplasament fix
- nivelul prețurilor este influențat de tipul de finanțare oferit de bănci, dobânzile practicate de acestea, durata rambursării creditelor și mărimea avansului, decalaj de timp între cerere și ofertă, fapt ce necesită un timp relativ lung de expunere la vânzare
- proprietatea imobiliară este un produs durabil, cu grad scăzut de lichiditate, tranzacțiile presupunând sume mari de bani
- piața imobiliară este o piață limitată prin suprafețele de teren existente și prin posibilitățile de dezvoltare ale acestora prin construirea de locuințe, birouri, spații comerciale, industriale

Această particularitate impune ca principiu fundamental conceptul de cea mai bună utilizare a terenului;

- piața imobiliară nu este o piață eficientă, datorită specificului cererii și ofertei, a factorilor care acționează și a participanților
- o proprietate imobiliară asigură satisfacerea unor necesități de bază: populația are nevoie de locuințe, proprietățile comerciale, industriale sunt legate într-o anumită măsură de satisfacerea unor nevoi personale

Piața specifică proprietății imobiliare subiect este cea a proprietăților de tip apartamente.

1. Ofertă de proprietăți similare

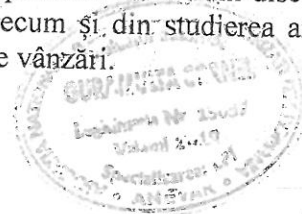
Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Oferta dintr-un anumit bun la un anumit preț, la un anumit moment și anume loc indică raritatea relativă a acelui bun, care este factor de bază al valorii.

Oferta se referă la disponibilitățile de a schimba dreptul de proprietate a produsului imobiliar.

Oferta competitivă cuprinde studierea și analiza următorilor factori :

- ▶ cantitatea și calitatea ofertei concurențiale
- ▶ volumul construcțiilor noi. Concurențe sau complementare
- ▶ disponibilitatea și prețul terenului liber
- ▶ costurile de construcție
- ▶ cauzele și numărul de proprietăți vacante
- ▶ transformarea pentru utilizări alternative
- ▶ disponibilitatea creditelor pentru construcții

Analiza ofertei competitive s-a bazat pe datele obținute din inspectarea zonei, din discuții cu agenți imobiliari, vânzători de proprietăți imobiliare comparabile, precum și din studierea anunțurilor de vânzare din presa locală și de pe sit-urile specializate în astfel de vânzări.



Pentru proprietatea evaluată, oferta de vânzare este ridicată.

2. Cererea de proprietăți similare

În domeniul proprietăților imobiliare, cererea este cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliară care dorește a fi cumpărată sau închiriată, la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă intenția pentru achiziționarea sau închirierea de spații de natura celor supuse evaluării. Astfel, cererea este influențată foarte mult de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a potențialului de dezvoltare a zonei, al nivelului de finisaj, al dotărilor, etc.

Cererea pentru proprietăți asemănătoare este reprezentată în special de persoane fizice cu venituri medii.

Cererea pentru proprietăți asemănătoare este relativ scăzută.

3. Echilibrul pieței

Cererea de proprietăți imobiliare de genul celei în cauză este relativ scăzută

- preț minim apartament în zonă 350euro/mp
- preț maxim apartament în zonă 550euro/mp

IV. EVALUARE

Unul din principiile evaluării de piață, proprietatea imobiliară trebuie tratată în ipoteza celei mai bune utilizări.

Cea mai bună utilizare (CMBU)

Conceptul de cea mai bună utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Cele mai multe proprietăți sunt evaluate ca o combinație între teren și amenajările acestuia și construcțiile atașate. În aceste cazuri, evaluatorul ca estima valoarea de piață luând în considerare cea mai bună utilizare a proprietății construite.

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

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă
- **Permisă legal** : pentru a determina utilizările legal permise se realizează o analiză a reglementărilor privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății, din cauza unor clauze în contractul de închiriere. Dacă nu

exiată restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare.

- **Posibilă fizic** : dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (inundații, cutremure) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi pot atinge cea mai bună utilizare doar făcând parte dintr-un anumit ansamblu. În acest caz evaluatorul va analiza și fezabilitatea terenului. Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic, etc.). Structura geologică a terenului poate împiedica sau face foarte scumpă anumite utilizări ale proprietății cum ar fi clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple. Prin dimensiunile proprietății analizate terenul impune restricții de dimensionare a amprente la sol a construcțiilor. Chiar dacă terenul de fundare permite edificarea unor construcții înalte, acestea sunt limitate de restricții de ordin arhitectural.
- **Fezabilă financiar** : utilizările care au îndeplinit criteriile permise legal și posibilă fizic se analizează pentru a se determina dacă ele ar genera un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sau fezabile financiar. Pentru aceasta se determină veniturile viitoare generate de proprietate din care se scad cheltuielile de exploatare și va rezulta profitul net. Amplasarea proprietății în zona de elită a orașului impune o utilizare diferită de utilizările agricole sau industriale. În acest context, fezabilitatea financiară va determina doar realizarea de construcții care să asigure fructificarea maximă a capitalului, fie prin vânzarea, fie prin închirierea proprietății cu construcția edificată, nu ca teren liber.
- **Maxim productivă** : Dintre utilizările fezabile financiar se selectează utilizarea care conduce la cea mai mare valoare reziduală.

Cea mai bună utilizare a imobilului în alcătuirea actuală este de locuință.

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat, se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.



Abordarea prin piață – oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare ale căror prețuri se cunosc.

Abordarea prin venit – oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului.

Abordarea prin cost – oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare fie prin construire.

Alegerea celei mai adecvate abordări sau metode depinde de luarea în considerare a următoarelor :

- tipul valorii adoptat determinat de scopul evaluării
- disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor pentru evaluare
- abordările sau metodele utilizate de participanți de pe piața relevantă

Evaluarea imobilului

Evaluare apartament

Abordarea prin piață

Valoarea de piață a apartamentului prin abordarea de piață, metoda comparației directe este de 4000euro (18639lei) (vezi grilă de calcul anexată la raport).

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Reconcilierea valorilor

Pentru reconcilierea indicațiilor asupra valorii obținute în urma aplicării abordărilor valorii, evaluatorul verifică din nou întregul proces de evaluare, asigurându-se că informațiile disponibile și tehnicile de analiză a lor, precum și judecata aplicată, au condus la raționamente coerente. Sunt revăzute informațiile utilizate pentru siguranța că acestea sunt pertinente, autentice și suficiente.

Reconcilierea necesită un raționament profesionist, bazat pe o analiză atentă, logică a proceselor care duc la fiecare indicație a valorii. Criteriile cu ajutorul cărora evaluatorul își formulează o opinie finală asupra valorii sunt : adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor. Având în vedere atât cantitatea cât și calitatea informațiilor deținute opinia evaluatorului este că abordarea prin piață este cea mai adecvată pentru stabilirea valorii de piață a imobilului apartament.

Valoarea de piață a imobilului :

- 4000euro (18639lei)

1euro = 4,6598lei /20.12.2018

valoarea selectată a fost stabilită prin abordarea prin piață.



► Informațiile obținute din piață și utilizate în cadrul abordării prin piață permit obținerea unor valori în corelare cu piața la data evaluării

► Informațiile utilizate în cadrul metodei costurilor au fost preluate din cataloagele de costuri și sunt mai adecvate pentru exprimarea costurilor de reconstrucție, decât a valorilor de piață.

Referitor la valoarea aleasă pot fi precizate următoarele :

- valoarea a fost exprimată și este valabilă în condițiile prevederilor prezentului raport
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale
- valoarea este o predicție
- valoarea este subiectivă
- evaluarea este o opinie asupra unei valori

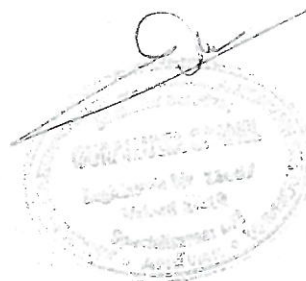
VI. ANEXE

- acte de proprietate
- carte funciară
- grilă de evaluare apartament
- oferte comparabile
- fotografii

Data : 10.01.2019

Evaluator,
Ing. Cornel Gurămultă

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ionuț MERȘOIU



Contrasemnează
Secretarul municipiului Focșani
Eduard – Marian CORHANĂ

Abordarea prin piață
Metoda comparației directe
Apartament cu 1 cameră
Str. Alea Căminului, nr.12, bl.G2, et.1, ap.38 , Focșani

Element de comparație		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Observații
Identificare	Str. Al. Căminului	Bahne Paco	Bahne	Str. Constructorului Sud	
Data	20.12.2018	Decemb.2018	Decemb.2018	Noiemb.2018	
Suprafața (mp)	10,31mp	35,0mp	25,0mp	12,0mp	
Preț de vânzare euro		25500euro	15000euro	9500euro	
Preț vânzare unitar euro/mp		728euro/mp	600euro/mp	792euro/mp	
Preț corectat (euro)		-	-	-	
0. Tip comparabilă		Ofertă	Ofertă	Ofertă	
Corecție unitară sau procentuală		20%	20%	20%	20% rezultat în urma unei analize de piață anexată la raport
Corecție totală pentru tipul comparabilei		5100euro	3000euro	1900euro	
Preț corectat (euro)		20400euro	12000euro	7600euro	
1. Drepturi de proprietate transmise	Depline	Depline	Depline	Depline	
Corecție pentru drepturi unitară sau procentuală		0	0	0	
Corecție totală pentru drepturi		0	0	0	
Preț corectat (euro)		20400euro	12000euro	7600euro	
2. Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață	
Corecție pentru finanțare unitară sau procentuală		0	0	0	



Corecție totală pentru finanțare		0	0	0	
Preț corectat (euro)		20400euro	12000euro	7600euro	
3. Condiții de vânzare		Normale	Normale	Normale	
Corecție pentru condiții de vânzare unitară sau procentuală		0	0	0	
Corecție totală pentru condiții de vânzare		0	0	0	
Preț corectat (euro)		20400euro	12000euro	7600euro	
4. Condiții ale pieței	20.12.2018	Decemb.2018	Decemb.2018	Noiemb.2018	
Corecții pentru condiții ale pieței unitară sau procentuală		0	0	0	
Corecție totală pentru condiții ale pieței		0	0	0	
Preț corectat (euro)		20400euro	12000euro	7600euro	
5. Localizare	Str. Al. Căminului	Bahne Paco	CEC Bahne et.4	Str. Constructorului Sud et.2	
Corecție pentru localizare unitară sau procentuală		8%	8%	10%	
Corecție totală pentru localizare		1632euro	960euro/mp	760euro/mp	
Preț corectat (euro)		18768euro	11040euro	6840euro	
6. Suprafață mp	10,31mp	35,0mp	25,0mp	12,0mp	
Corecție pentru dimensiuni unitară sau procentuală		18768euro : 35mp x 24,69mp	11040euro : 25mp x 14,69mp	6840euro : 12mp x 1,69mp	
Corecție totală pentru dimensiuni		13239euro	6487euro	963euro	
Preț corectat (euro)		5529euro	4553euro	5877euro	
7. Utilități	En. el, apă canal, bloc	En. el, apă canal, termof. ap	En. el, apă canal, termof. ap	En. el, apă canal, termof. ap	



Corecție pentru utilități unitară sau procentuală		5%	5%	5%	
Corecție totală pentru utilități		276euro	228euro	294euro	
Preț corectat (euro)		5253euro	4325euro	5583euro	
8. An PIF	1970	1977- 1990	-	1974	
Corecție unitară sau procentuală		5%	-	4%	
Corecție totală		263euro	-	223euro	
Preț corectat (euro)		4990euro	4325euro	5360euro	
9. Finisaje	Inferioare	Superioare	Medii	Medii + mobilier	
Corecție totală pentru finisaje		20%	10%	25%	
Corecție totală pentru finisaje		998euro	433euro	1340euro	
Preț corectat (euro)		3992euro	3892euro	4020euro	
10. Corecție totală brută		21508euro	11108euro	5480euro	
Corecție totală procentuală		84,35%	74,06%	57,69%	
Valoare corectată		4000euro	3900euro	4000euro	
Valoare adoptată		4000euro comparabila 3 cu cea mai mică corecție			
Valoare imobil		4000euro (18639lei) 1euro = 4,6598lei/20.12.2018			



Studiu piață

Ofertă unitară medie apartamente vechi Cartier Sud Valoare medie unitară blocuri vechi Cartier Sud

	Suprafață utilă	Ofertă /Preț	Ofertă/Preț unitar
Ap 4 camere, Praktiker, et.2 cu îmbunătățiri, CT, AC	89,0mp	65000euro	731euro/mp
Ap. 3 camere, Sud, et.4, Enet	50,0mp	27000euro	540euro/mp
Ap. Sud	67,0mp	35000euro	522euro/mp
Ap. 2 camere, et.3, Sud, CT	55,0mp	41000euro	745euro/mp
Ap. 2 camere, Sud, fără căldură	54,0mp	32900euro	609euro/mp
Ap. 2 camere, Supeco, et3/4	90,0mp	52500euro	583euro/mp
			622euro/mp

Ofertă unitară medie apartamente noi municipiul Focșani

	Suprafață utilă	Ofertă /Preț	Ofertă/Preț unitar
Ap 2 camere , str. Cuza Vodă, et.1/3	66,03mp	49500euro	750euro/mp
Ap. 2 camere, Sud Praktiker, et.2/4	58,0mp	46000euro	793euro/mp
Ap. 2 camere, et.3, zona Gară, parter, CT	46,0mp	39900euro	867euro/mp
Garsonieră, str. Cuza Vodă, et.2/3	41,53mp	31500euro	758euro/mp
			792,0euro/mp



[Handwritten signature]

GARSONIERĂ
STR. AL. CĂMINULUI, BL.G2, ET.1, AP.38, FOCSANI



[Handwritten signature]

CONTRACT DE VINZARE CUMPARARE



Subsemnata SILIVASTRU IOANA, fosta Trofin, din comuna
vand lui CIUBOTARU

ANISOARA, necasatorita,

apartamentul proprietatea mea cu nr. 384 din Focsani,
str. Aleea Caminului nr. 12, bl. G2, et. 1, format din o camera, dus,
in suprafata utila 10,31 mp, nr. cadastral 425/1;38; N, conform
schitelor de plan care fac parte integranta din contract, im-
preuna cu dreptul de proprietate fortata si perpetua asupra
tuturor partilor din imobil, care prin natura sau destinatia
lor sunt in folosinta comuna a tuturor coproprietarilor din
imobil.

Odata cu apartamentul, transmit cumparatoarei si dreptul
de folosinta asupra terenului, in indiviziune cu ceilalti loca-
tari.

Am dobandit apartamentul prin cumparare in baza contractu-
lui de vanzare nr. 1027/1992, transcris nr. 11681/1992, fiind
achitat integral.

Apartamentul se vinde liber de orice sarcini sau servituti
si eu vanzatoarea garantez pe cumparatoare impotriva oricaror
evictiuni totale sau partiale, cum stabilim si cu certificatul
de sarcini nr. 693 /2003 al Judecatoriei Focsani, raspunzand de
evictiunea prevazuta de art. nr. 1337 cod civil. Apartamentul
nu este in procese sau litigii.

Declar totdata ca apartamentul nu este scos din circui-
tul civil in baza vreunui act normativ, ci a ramas continuu in
stapanirea mea, cum stabilesc si cu certificatul nr. 16586/2003
al Primariei Focsani.

Pretul acestei vanzari este de 40.000.000 lei -patruzeci
milioane- pe care eu vanzatoarea l-am primit in intregime de
la cumparatoare, azi data autentificarii prezentului act, de
cand aceasta intra de drept si de fapt in proprietatea si
stapanirea apartamentului vandut. Apartamentul va fi eliberat
cu toate utilitatile existente la data incheierii contractului
Cunosc ca toate cheltuielile apartamentului sunt achitate
la zi.

Noi, partile contractante am luat cunostinta de consecin-
tele privind nesinceritatea pretului, prevazute de art. 6 din
Ordonanta nr. 12/1998 si art. 12 din Legea 87/1994, privind
taxele de timbru pentru activitatea notariala si de Legea
evaziunii fiscale.

Subsemnata CIUBOTARU ANISOARA, necasatorita, cumpar apar-
tamentul descris mai sus, am achitat pretul integral vanza-
toarei, cunosc situatia juridica a apartamentului.

Noi partile contractante avem cunostinta de prevederile
art. 45 din Legea 36/1995 si solicitam efectuarea operatiunii
de intabulare a dreptului de proprietate in cartea funciara
la judecatoria competenta, conform Legii nr. 7/1996.

Am luat cunostinta de dispozitiile art. 716 aliniat 3, cod
procedura civila si scutesc pe vanzatoare de cercetarea regis-
trilor de sarcini imobiliare la Judecatoria Focsani.

Taxele perfectarii actului au fost achitate de cumpara-
toare.

Redactat si dactilografiat la Biroul Notarului Public,
Oprea Maria, in 7 exemplare, azi data autentificarii.

VANZATOARE

CUMPARATOARE,

Silivastu Ioana

Ciubotaru Anisoara

ROMANIA
BIROUL NOTARIAL PUBLIC OPREA MARIA
FOCSANI, str. Maior Gh. Pastia 8/3
telefon 0237/616506

nr.inreg. 9324

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.4422
anul 2003 luna 10 ziua 17

In fata mea, OPREA MARIA, notar public, s-au prezentat
personal

1. SILIVASTRU IOANA,vinzatoare,c
- 2.CIUBOTARU ANISOARA,cumbaratoare..

care dupa citirea prezentului in scris, care are un numar
de 10 anexe, au consimtit la autentificarea lui si au semnat
toate exemplarele.

In temeiul art.8 lit. b din Legea nr. 36/1995, SE DECLARA
AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

S-a taxat cu lei 1.200.000, chitanta CEC nr. 0149279/2003.
S-a perceput onorariul de 1.600.000 lei + TVA 304.000 lei,
chitanta nr.8807259/2003 si timbru judiciar de 30000 lei.

NOTAR PUBLIC,
OPREA MARIA



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL
INTRAVILAN

SCARA 1 : 100

Judetul: VRANCEA
Teritoriul adm. FOCSANI
Cod. SIRUTA : 174753

Adresa Imobilului :
ALEEA CAMINULUI Nr.12 Bl.G2 Et.1 Ap.38
Focsani

Numarul cadastral al bunului imobil :

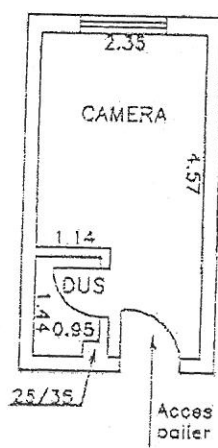
Tarla Nr. 176

Parcela Nr. 9306

Proprietar :

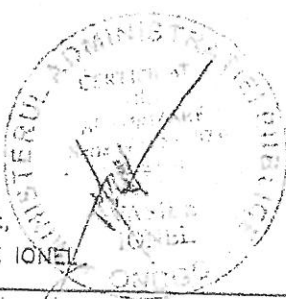
SILIVASTRU (TROFIN) IOANA

Adresa : Com. Tifesti
Sat.Olesesti



Nr	Destinatie	Suprafata
1	CAMERA	9.00
2	DUS	1.31
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
SUPRAFATA UTILA = 10.31 mp		

Intocnit,
VASILE IONEL



8164

16-10-2003

Ch



HOTĂRÂRE

pentru aprobarea inițierii procedurii de demolare a imobilului bloc de locuințe G2 (P+4) cu destinația de cămin nefamiliști, situat în Municipiul Focsani, str. Aleea Căminului nr. 12, Județul Vrancea

Consiliul Local al municipiului Focsani, județul Vrancea, întrunit în ședința ordinară,

- văzând proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Focșani – Cristi Valentin Misăilă și raportul comun al Serviciul administrarea domeniului public și privat, publicitate, al Direcției managementul proiectelor și investițiilor și al Direcției arhitectului șef, înregistrat la nr. 61250/19.07.2018 prin care se propune aprobarea inițierii procedurii de demolare a imobilului bloc de locuințe G2 (P+4) cu destinația de cămin nefamiliști, situat în Municipiul Focsani, str. Aleea Căminului nr. 12, Județul Vrancea;
- văzând avizul favorabil al Comisiei pentru buget și administrație publică;
- având în vedere Expertiza tehnică realizată pentru imobilul bloc de locuințe G 2 (P+4) cu destinația de cămin nefamiliști, situat în Municipiul Focsani, str. Aleea Căminului nr. 12, Județul Vrancea;
- în temeiul art. 36, alin (1) și (9), al art. 45, alin. (3) și al art. 123 din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Însușirea Expertizei tehnice realizate pentru imobilul bloc de locuințe G 2 (P+4) cu destinația de cămin nefamiliști, situat în Municipiul Focsani, str. Aleea Căminului nr. 12, Județul Vrancea, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Aprobarea inițierii procedurii de demolare a imobilului bloc de locuințe G2 (P+4) cu destinația de cămin nefamiliști, situat în Municipiul Focsani, str. Aleea Căminului nr. 12, Județul Vrancea.

Art. 3. Prezenta hotarare va fi comunicată de către Serviciul administrație publică locală, agricultură, în vederea aducerii acesteia la îndeplinire, compartimentelor, birourilor, serviciilor și Primarului municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia prin :

- Serviciul administrarea domeniului public și privat, publicitate ;
- Direcția managementul proiectelor și investițiilor ;
- Direcția arhitectului șef.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Radu NIȚU



CONTRASEMNEAZĂ

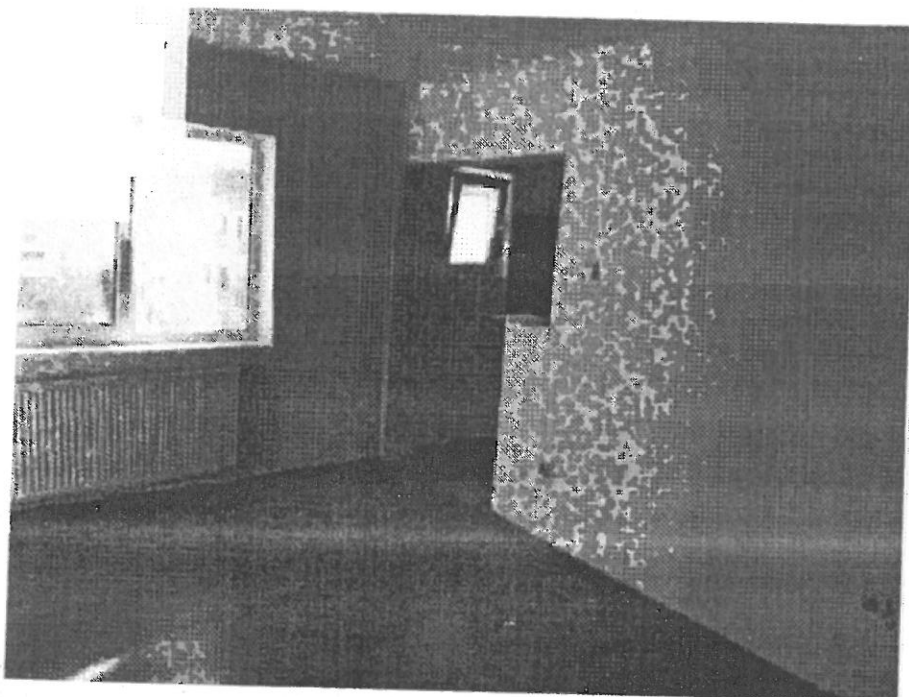
SECRETARUL MUNICIPIULUI FOCSANI

Eduard- Marian CORHANĂ

A large, stylized handwritten signature, likely belonging to Eduard- Marian CORHANĂ, the Secretary of the Municipality of Focșani.

Municipiul Focșani, 26.07.2018

Nr.....1000...



25 500 €

Negociabil

Trimite mesaj

07xx xxx xxx [Arata telefon](#) Focsani, Judet Vrancea
[Vezi pe harta](#)

m5

Pe site din aug 2013

[Raporteaza](#)**Apartament 2 Camere Bahne RENOVAT**

Focsani, Judet Vrancea Adaugat La 09:11, 20 decembrie 2018, Numar anunt: 173302635

[Imi place](#)[Distribuie](#)[Promoveaza anuntul](#)[Actualizeaza anuntul](#)

Oferit de	Proprietar	Compartimentare	Semidecomandat
Suprafata utila	35 m ²	An constructie	1977 - 1990
Etaj	4		

Telekom: [Reincarca si poti castiga un Samsung Galaxy Note8](#)

Apartament Complet Renovat Bahne Langa Supermarket Paco

*Izolatie acoperis Arco Artec 5 V3, cu armatura de fibra de sticla

*Gresie ,Faianta ,Parchet

*Cada,Wc,Chiuveta+Dulap cu oglinda (baterii +scurgerii)

*Masca bucatarie cu chiuveta

*Prize ,intrerupatoare,aplici ,spoturi

*Usa exterior Metalica

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru, în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. [Află mai multe detalii.](#)

< Inapoi Anunturi Focsani > Imobiliare Focsani > Apartamente - Garsoniere de vanzare Focsani > 1 camera Focsani

Urmatorul anunt >

Garsoniera confort 1 bahne

Focsani, judet Vrancea Adaugat de pe telefon La 14:55, 16 decembrie 2018,
Numar anunt: 172646901

Imi place

Distribuie

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Oferit de

Proprietar

Telekom:

Reincarca si poti castiga un Samsung Galaxy Note8

Acoperis nou, giumuri noi, gresie nou, etaj 4, bahne, langa cec, 25mp sa vedeti garsoniera
chiamati 765 - arata telefon - costel

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, iOS

< Inapoi

Urmatorul anunt >

Imi place

Distribuie

Vizualizari: 720

15 000 €

Negociabil

Trimite mesaj

32xx xxx xxx Arata telefon

Focsani, judet Vrancea
Vezi pe harta



Cornel

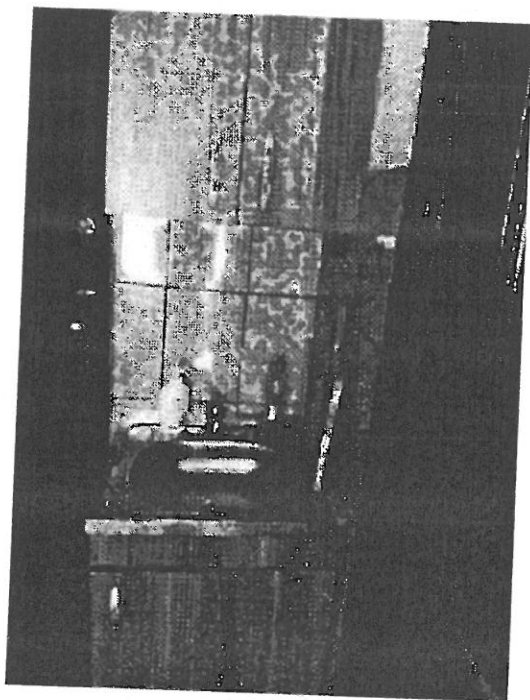
Pe site din mai 2017

Anunturile utilizatorului

Raportaza

< Inapoi Anunturi Focsani > Imobiliare Focsani > Apartamente - Garsoniere de vanzare Focsani > 1 camera Focsani

Urmatorul anunt >



9 500 €

Trimite mesaj

07XX XXX XXXX

Focsani, judet Vrancea
Vezi pe harta

Serban Si

Pe site din aug 2018

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

De vanzare mini garsoniera

Focsani, judet Vrancea Adaugat La 22:36, 23 noiembrie 2018, Numar anunt: 169573844

imi place

Distribuie

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Compartimentare	Decomandat
Suprafata utila	12 m ²	An constructie	1977 - 1990
Etaj	2		

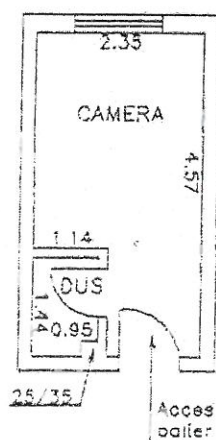
Telekom: **Reincarca si poti castiga un Samsung Galaxy Note8**

de vanzare mini garsoniera.12m patrati..ideala pentru tineri casatoriti..Focsani sud,str
constructorului..o zona foarte linistita..piata,farmacie,scoala,gradinita,market foarte
aproape..se vinde partial mobilata.Relatii la nr. 768 - arata telefon -

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL
INTRAVILAN
SCARA 1 : 100

Judetul: VRANCEA
Teritoriul adm. FOCSANI
Cod. SIRUTA : 174753
Adresa imobilului :
ALEEA CAMINULUI Nr.12 Bl.G2 Et.1 Ap.38
Focsani
Numarul cadastral al bunului imobil :
Tarla Nr. 176
Parcela Nr. 9308

Proprietar :
CIOBOTARU ANISOARA



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ionuț MERȘOIU

8164 16-10-2013
Ch

Contrasemnează
Secretarul municipiului Focșani
Eduard – Marian CÎRHANĂ

Intocmit,
VASILE IONEL

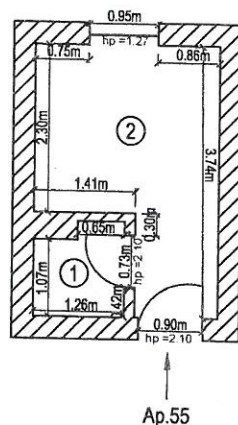
Nr	Destinație	Suprafață
1	CAMERA	9.00
2	DUS	1.31
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
SUPRAFAȚA UTILĂ = 10.31 mp		

**RELEVU APARTAMENT
SCARA 1:100**

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata utila	Adresa imobilului	
	9.05 mp	Str. Constructorului, nr. 12, bl. I11, ap. 55, jud. Vrancea, Focsani	
Cartea funciara colectiva nr.		UAT	Focsani
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	

12042-C₁-C₄₆

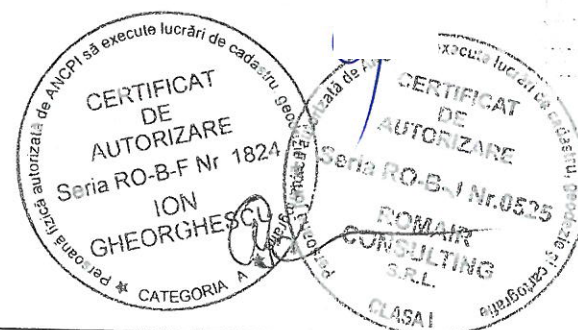
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ionuț MERȘOIU



Nr	Denumire incaperi	Suprafata (mp)
1	Baie	1.51
2	Camera de zi	7.54

Suprafata utila = 9.05 mp

Contrasemnează
Secretarul municipiului Focsani
Eduard - Marian CORHANĂ



Beneficiar:	Executant:	DATA
PRIMARIA FOCSANI	SC. ROMAIR CONSULTING SA prin Ing. ION GHEORGHESCU	11.2018