PF ROMAN GABRIEL
SIBIU, Str. Calugareni nr. 29, jud. SIBIU
CIF : 22732678
Leg. 15756 , ANEVAR
IBAN : RO28 BTRL 0330 1202 6861 36XX, Banca Transilvania
Tel : 0744 / 327 266
E-mail: gabrielroman66@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

LOCUINTE ANL - APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURILE 1 SI 2 - ANL TALMACIU

Adresa : **Orasul Talmaciu, str. Emil CIORAN, Nr.1-2, Bl. 1-2, Scara A-B, Ap.1-15, jud. Sibiu**
Proprietar : **STATUL ROMAN / ORASUL TALMACIU**
Solicitant : **PRIMARIA TALMACIU**
Destinatar : **CONSILIUL LOCAL TALMACIU**

Numar Raport : RG_PT_01 / 31.01.2020

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentista a lucrarii, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terti se comunica in scris si nu se va realiza fara acordul scris al autorilor precum si al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv in nici o circumstanta.

EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT CIF: 22732678 ROMAN GABRIEL Leg. ANEVAR 15756 SIBIU - ROMANIA

Catre:

PRIMARIA TALMACIU, in calitate de Client
si
CONSILIUL LOCAL TALMACIU, in calitate de Utilizator Desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem pentru consultare Raportul de evaluare pentru imobilele propuse in vederea stabilirii pretului de vanzare prin metoda valorii de inlocuire, conform bazei legale pentru stabilirea cadrului general, principiilor si a procedurii privind vânzarea locuinţelor de tip A.N.L :
• Legea nr. 152/1998, republicată şi actualizată, privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe;

• H.G. nr. 962/2001, cu modificările şi completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe;

• Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 99/2006, cu modificările şi completările ulterioare, privind instituţiile de credit şi adecvarea capitalului;

• Legea nr. 227/2007, cu modificările şi completările ulterioare, privind aprobarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 99/2006 privind instituţiile de credit şi adecvarea capitalului

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost inscrise in Cartea Funciara a imobilelor.

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunurilor imobile, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza metodologia si baza legala specifica, Standardele ANEVAR . Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nici o informatie relevanta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

Roman Gabriel
Evaluator autorizat EPI, EBM
Legitimatie 15756 valabila 2020

EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT CIF: 22732074 ROMAN GABRIEL Leg. ANEVAR 15756 SIBIU - ROMANIA

UNIUNEA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat ROMAN GABRIEL Legitimație Nr. 15756 Valabil 2020 Specialitatea: EPI, EBM ANEVAR

CUPRINS

1. Sinteza evaluarii 4
2. Termenii de referinţă ai evaluării 9
Identificarea şi competenţa evaluatorului 9
Obiectul evaluării 10
Adresa proprietăţii 10
Scopul evaluării 10
Client si Utilizator desemnat 10
Solicitant de credit 10
Proprietar 10
Drepturi de proprietate evaluate 10
Baza de evaluare 10
Tipul valorii estimate 10
Data evaluării 11
Data raportului 11
Procedura de evaluare 11
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării. 11
Inspecţia proprietăţii 11
Moneda în care se exprimă valoarea estimată 11
Conformitatea evaluării cu SEV 11
Natura şi sursa informaţiilor 12
Responsabilitatea faţă de terţi 12
Ipoteze 12
Ipoteze speciale 14
Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare 14
3. Prezentarea datelor 15
Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică 15
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 15
Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare 15
Informaţii despre amplasamentDescrierea terenului 15
Descrierea amenajărilor şi construcţiilor 16
Date privind impozitele şi taxele 17
Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente 17
Analiza pieţei imobiliare. 17
4. Analiza datelor şi concluziilor 24
Cea mai bună utilizare 24
Abordări în evaluare 25
Evaluarea terenului 25
Abordarea prin piaţă 26
Abordarea prin cost 27
Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii 27
Prezentarea evaluatorului 29
5. Anexe 30

SINTEZA

Numele beneficiarului	*CONSILIUL LOCAL TALMACIU*
	PRIMARIA TALMACIU
Nume proprietar	*STATUL ROMAN / ORASUL TALMACIU*
Proprietate	*Existenta*
Tip proprietate evaluata	*Rezidentiala*
Subtip proprietate	*Apartamente in Bloc de Locuinte P+2E*
Cod postal	*555700*
Adresa proprietatii	*Judet SIBIU, Orasul Talmaciu, Strada Emil Cioran, nr. 1-2, Bl.1-2, Scara A-B, Ap.1-*
Cartier-denumire ansamblu rezidential - amplasare	*Talmaciu - ANL*
Carte Funciara nr.	*102603-C1-U1...U30 Talmaciu,* *102604-C1-U1...U30 Talmaciu*
Numar cadastral/top	*102603-C1-U1...U30,* *102604-C1-U1...U30*
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	*-Act notarial de dezmembrare, inch. Aut. Nr 2402/01.11.2016, NP Piloiu Cornelia* *-Act notarial de dezmembrare, inch. Aut. Nr 2403/01.11.2016, NP Piloiu Cornelia* *-Documentatie cadastrala avizata si receptionata de OCPI Sibiu* *-Extrase de Carte Funciara nr. 13562/03.11.2016,OCPI Sibiu* *-Anexa 1 la HCL 85/21.06.2019, Consiliul Local Talmaciu* *-Ordin nr. 2097/16.07.2019, MDRAP* *-Fise de calcul chirie lunara locuinta ANL* *-Situatia contabila la 31.12.2019 (valoare inventor, amortizare)*
Dreptul de proprietate	*Constructie: Drept deplin*
	Teren: Drept deplin
Utilizare existenta constatata	*Rezidentiala*
Tip constructiv (structura)	*Beton/caramida*
Anul construirii	*2006*
Stare tehnica a constructiei	Buna
Numar camere	1-2
Nivel (apartamente)	3
Numar niveluri (pentru case sau apartamente situate pe mai multe niveluri)	1
Nivel de finisare	*mediu*

Valoarea de inventar(lei)	6239306.6
Centrale termice (lei)	86688.39
Alte lucrari - instalatii termice, apa, canalizare (lei)	123775.56
Total (lei)	**6449770.6**
Amortizare la 31.12.2019	1126580
Valoarea de înlocuire 2019 (lei/mp)	1916.42

Bloc	Scara	Nivel	Nr. apartament	Nr. CF	Supraf construita (mp)	Supraf utila (mp)	Cota parte indiviza parti comune	Cota parte teren aferent
1	A	Parter	1	102604-C1-U1	76.00	59.22	3.96/100	106/2670
		Parter	2	102604-C1-U2	52.00	38.65	2.59/100	69/2670
		Parter	3	102604-C1-U3	53.00	40.92	2.74/100	73/2670
		Parter	4	102604-C1-U4	76.00	61.08	4.08/100	109/2670
		Parter	5	102604-C1-U5	48.00	36.60	2.45/100	66/2670
		E1	6	102604-C1-U6	76.00	59.22	3.96/100	106/2670
		E1	7	102604-C1-U7	52.00	38.65	2.59/100	69/2670
		E1	8	102604-C1-U8	53.00	40.92	2.74/100	73/2670
		E1	9	102604-C1-U9	76.00	61.08	4.08/100	109/2670
		E1	10	102604-C1-U10	69.00	55.65	3.72/100	99/2670
		E2	11	102604-C1-U11	76.00	59.22	3.96/100	106/2670
		E2	12	102604-C1-U12	52.00	38.65	2.59/100	69/2670
		E2	13	102604-C1-U13	53.00	40.92	2.74/100	73/2670
		E2	14	102604-C1-U14	76.00	61.08	4.08/100	109/2670
		E2	15	102604-C1-U15	69.00	55.65	3.72/100	99/2670
	B	Parter	1	102604-C1-U16	76.00	59.22	3.96/100	106/2670
		Parter	2	102604-C1-U17	52.00	38.65	2.59/100	69/2670
		Parter	3	102604-C1-U18	53.00	40.92	2.74/100	73/2670
		Parter	4	102604-C1-U19	76.00	61.08	4.08/100	109/2670
		Parter	5	102604-C1-U20	48.00	36.60	2.45/100	66/2670
		E1	6	102604-C1-U21	76.00	59.22	3.96/100	106/2670
		E1	7	102604-C1-U22	52.00	38.65	2.59/100	69/2670
		E1	8	102604-C1-U23	53.00	40.92	2.74/100	73/2670
		E1	9	102604-C1-U24	76.00	61.08	4.08/100	109/2670
		E1	10	102604-C1-U25	69.00	55.65	3.72/100	99/2670
		E2	11	102604-C1-U26	76.00	59.22	3.96/100	106/2670
		E2	12	102604-C1-U27	52.00	38.65	2.59/100	69/2670
		E2	13	102604-C1-U28	53.00	40.92	2.74/100	73/2670
		E2	14	102604-C1-U29	76.00	61.08	4.08/100	109/2670
		E2	15	102604-C1-U30	69.00	55.65	3.72/100	99/2670

Bloc	Scara	Nivel	Nr. apartament	Nr. CF	Supraf construita (mp)	Supraf utila (mp)	Cota parte indiviza parti comune	Cota parte teren aferent
2	A	Parter	1	102603-C1-U1	76.00	59.22	3.96/100	106/2670
		Parter	2	102603-C1-U2	52.00	38.65	2.59/100	69/2670
		Parter	3	102603-C1-U3	53.00	40.92	2.74/100	73/2670
		Parter	4	102603-C1-U4	76.00	61.08	4.08/100	109/2670
		Parter	5	102603-C1-U5	48.00	36.60	2.45/100	66/2670
		E1	6	102603-C1-U6	76.00	59.22	3.96/100	106/2670
		E1	7	102603-C1-U7	52.00	38.65	2.59/100	69/2670
		E1	8	102603-C1-U8	53.00	40.92	2.74/100	73/2670
		E1	9	102603-C1-U9	76.00	61.08	4.08/100	109/2670
		E1	10	102603-C1-U10	69.00	55.65	3.72/100	99/2670
		E2	11	102603-C1-U11	76.00	59.22	3.96/100	106/2670
		E2	12	102603-C1-U12	52.00	38.65	2.59/100	69/2670
		E2	13	102603-C1-U13	53.00	40.92	2.74/100	73/2670
		E2	14	102603-C1-U14	76.00	61.08	4.08/100	109/2670
		E2	15	102603-C1-U15	69.00	55.65	3.72/100	99/2670
	B	Parter	1	102603-C1-U16	76.00	59.22	3.96/100	106/2670
		Parter	2	102603-C1-U17	52.00	38.65	2.59/100	69/2670
		Parter	3	102603-C1-U18	53.00	40.92	2.74/100	73/2670
		Parter	4	102603-C1-U19	76.00	61.08	4.08/100	109/2670
		Parter	5	102603-C1-U20	48.00	36.60	2.45/100	66/2670
		E1	6	102603-C1-U21	76.00	59.22	3.96/100	106/2670
		E1	7	102603-C1-U22	52.00	38.65	2.59/100	69/2670
		E1	8	102603-C1-U23	53.00	40.92	2.74/100	73/2670
		E1	9	102603-C1-U24	76.00	61.08	4.08/100	109/2670
		E1	10	102603-C1-U25	69.00	55.65	3.72/100	99/2670
		E2	11	102603-C1-U26	76.00	59.22	3.96/100	106/2670
		E2	12	102603-C1-U27	52.00	38.65	2.59/100	69/2670
		E2	13	102603-C1-U28	53.00	40.92	2.74/100	73/2670
		E2	14	102603-C1-U29	76.00	61.08	4.08/100	109/2670
		E2	15	102603-C1-U30	69.00	55.65	3.72/100	99/2670

Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	**4.7793**
Inspectie realizata de evaluator autorizat:	*Roman Gabriel, in prezenta reprezentantului proprietarului, Basaraba Nicolae-Petru, Dancanet Ioan Adrian*
Data inspectiei	20.09.2019
Data evaluarii	**31.12.2019**

ROMAN GABRIEL
Legitimatie Nr. 15756
Valabil 2020

OBSERVATII SPECIALE

Localizare	*Urban*
Nivel de activitate a pietei (NAP)	*Mediu*
Acces	*Da* *Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul adresei postale /coordonatelor topografice Stereo 70. Drum asfaltat public Dj*
Utilitati: Energie electrica	*Bransat*
Apa	*Bransat*
Canalizare	*Bransat*
Gaz	*Bransat*
Instalatii sanitare (apa si canalizare) in interiorul locuintei	*Da*
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	*Nu*
Utilizare	*Locuinte*
Identificare imobile	*Da. S-a realizat identificarea in teren dupa adresa postala si documentatia cadastrala.*
Alte Observatii	*Locuintele sunt bransate la reteaua proprie de termoficare a celor doua blocuri (4 CT Ferroli)*

Pretul de vanzare a locuințelor ANL, calculată în baza valorii de înlocuire la 31.12.2019:

Bloc	Scara	Nivel	Nr. apartament	Nr. CF	Pret de vanzare a locuintei PVL (lei)
1	A	Parter	1	102604-C1-U1	145519
		Parter	2	102604-C1-U2	98556
		Parter	3	102604-C1-U3	101298
		Parter	4	102604-C1-U4	146532
		Parter	5	102604-C1-U5	91475
		E1	6	102604-C1-U6	145519
		E1	7	102604-C1-U7	98556
		E1	8	102604-C1-U8	101298
		E1	9	102604-C1-U9	146532
		E1	10	102604-C1-U10	133169
		E2	11	102604-C1-U11	145519
		E2	12	102604-C1-U12	98556
		E2	13	102604-C1-U13	101298
		E2	14	102604-C1-U14	146532
		E2	15	102604-C1-U15	133169
	B	Parter	1	102604-C1-U16	145519
		Parter	2	102604-C1-U17	98556
		Parter	3	102604-C1-U18	101298
		Parter	4	102604-C1-U19	146532
		Parter	5	102604-C1-U20	91475
		E1	6	102604-C1-U21	145519
		E1	7	102604-C1-U22	98556
		E1	8	102604-C1-U23	101298
		E1	9	102604-C1-U24	146532
		E1	10	102604-C1-U25	133169
		E2	11	102604-C1-U26	145519
		E2	12	102604-C1-U27	98556
		E2	13	102604-C1-U28	101298
		E2	14	102604-C1-U29	146532
		E2	15	102604-C1-U30	133169
					3667056

ROMAN GABRIEL
Legitimația Nr. 15756
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM

2	A	Parter	1	102603-C1-U1	145519
		Parter	2	102603-C1-U2	98556
		Parter	3	102603-C1-U3	101298
		Parter	4	102603-C1-U4	146532
		Parter	5	102603-C1-U5	91475
		E1	6	102603-C1-U6	145519
		E1	7	102603-C1-U7	98556
		E1	8	102603-C1-U8	101298
		E1	9	102603-C1-U9	146532
		E1	10	102603-C1-U10	133169
		E2	11	102603-C1-U11	145519
		E2	12	102603-C1-U12	98556
		E2	13	102603-C1-U13	101298
		E2	14	102603-C1-U14	146532
		E2	15	102603-C1-U15	133169
	B	Parter	1	102603-C1-U16	145519
		Parter	2	102603-C1-U17	98556
		Parter	3	102603-C1-U18	101298
		Parter	4	102603-C1-U19	146532
		Parter	5	102603-C1-U20	91475
		E1	6	102603-C1-U21	145519
		E1	7	102603-C1-U22	98556
		E1	8	102603-C1-U23	101298
		E1	9	102603-C1-U24	146532
		E1	10	102603-C1-U25	133169
		E2	11	102603-C1-U26	145519
		E2	12	102603-C1-U27	98556
		E2	13	102603-C1-U28	101298
		E2	14	102603-C1-U29	146532
		E2	15	102603-C1-U30	133169
					3667056

Cu stima,

Roman Gabriel
Evaluator autorizat ANEVAR,
Specializari EPI, EBM
Legitimatie 15756 , valabila 2020

UNIUNEA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
ROMAN GABRIEL
Legitimația Nr. 15756
Valabilă 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Certificarea evaluarii

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:
-Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
-Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
-Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
-Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
-Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
-Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă din partea unor specialiști în alte domenii;
-Valorile estimate au caracter consultativ, valorile finale de vanzare vor fi stabilite de Client / Utilizatorul desemnat al lucrarii

Cu stima,

Roman Gabriel
Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de Evaluator Autorizat Gabriel Roman, Membru Titular ANEVAR, specializari EPI, EBM, posesor legitimatie nr. 15756.

Subsemnatul declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.

Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu baza legala pentru stabilirea cadrului general, principiilor si a procedurii privind vânzarea locuințelor de tip A.N.L si Standardele ANEVAR.

Obiectul evaluarii

Proprietate imobiliara rezidentiala Apartamente in Bloc de Locuinte P+2E identificate astfel :

Bloc	Scara	Nivel	Nr. apartament	Nr. CF
1	A	Parter	1	102604-C1-U1
		Parter	2	102604-C1-U2
		Parter	3	102604-C1-U3
		Parter	4	102604-C1-U4
		Parter	5	102604-C1-U5
		E1	6	102604-C1-U6
		E1	7	102604-C1-U7
		E1	8	102604-C1-U8
		E1	9	102604-C1-U9
		E1	10	102604-C1-U10
		E2	11	102604-C1-U11
		E2	12	102604-C1-U12
		E2	13	102604-C1-U13
		E2	14	102604-C1-U14
		E2	15	102604-C1-U15
	B	Parter	1	102604-C1-U16
		Parter	2	102604-C1-U17
		Parter	3	102604-C1-U18
		Parter	4	102604-C1-U19
		Parter	5	102604-C1-U20
		E1	6	102604-C1-U21
		E1	7	102604-C1-U22
		E1	8	102604-C1-U23
		E1	9	102604-C1-U24
		E1	10	102604-C1-U25
		E2	11	102604-C1-U26
		E2	12	102604-C1-U27
		E2	13	102604-C1-U28
		E2	14	102604-C1-U29
		E2	15	102604-C1-U30

2	A	Parter	1	102603-C1-U1
		Parter	2	102603-C1-U2
		Parter	3	102603-C1-U3
		Parter	4	102603-C1-U4
		Parter	5	102603-C1-U5
		E1	6	102603-C1-U6
		E1	7	102603-C1-U7
		E1	8	102603-C1-U8
		E1	9	102603-C1-U9
		E1	10	102603-C1-U10
		E2	11	102603-C1-U11
		E2	12	102603-C1-U12
		E2	13	102603-C1-U13
		E2	14	102603-C1-U14
		E2	15	102603-C1-U15
	B	Parter	1	102603-C1-U16
		Parter	2	102603-C1-U17
		Parter	3	102603-C1-U18
		Parter	4	102603-C1-U19
		Parter	5	102603-C1-U20
		E1	6	102603-C1-U21
		E1	7	102603-C1-U22
		E1	8	102603-C1-U23
		E1	9	102603-C1-U24
		E1	10	102603-C1-U25
		E2	11	102603-C1-U26
		E2	12	102603-C1-U27
		E2	13	102603-C1-U28
		E2	14	102603-C1-U29
		E2	15	102603-C1-U30

Adresa proprietatii: Judet SIBIU, Orasul Talmaciu, Strada Emil Cioran, nr. 1-2, Bl.1-2, Scara A-B, Ap.1-15

Scopul evaluarii
Estimarea pretului de vanzare a locuinţelor ANL calculată în baza valorii de înlocuire, în vederea valorificarii.

Client : **PRIMARIA TALMACIU**
Utilizator Desemnat : **CONSILIUL LOCAL TALMACIU**
Solicitant : **PRIMARIA TALMACIU**
Judet SIBIU, Orasul Talmaciu, Strada Nicolae Bălcescu, nr. 24
Proprietar : **STATUL ROMAN / ORASUL TALMACIU**

Drepturi de proprietate evaluate
În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, deţinut de către **STATUL ROMAN / ORASUL TALMACIU** în baza documentelor avute la dispoziţie.
-Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în CF 102603-C1-U1...U30 Talmaciu, 102604-C1-U1...U30 Talmaciu
În conformitate cu Extrasele de CF prezentate, asupra proprietatilor este intabulat dreptul de administrare asupra constructiilor in favoarea **CONSILIULUI LOCAL TALMACIU.**

Baza de evaluare. Tipul valorii
Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele clientului, reprezintă o estimare a Valorii de vanzare a locuinţelor ANL calculate prin metoda valorii de inlocuire, conform bazei legale pentru stabilirea cadrului general, principiilor si a procedurii privind vânzarea locuinţelor de tip A.N.L :

• Legea nr. 152/1998, republicată și actualizată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;

• H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe;

• Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 99/2006, cu modificările și completările ulterioare, privind instituţiile de credit și adecvarea capitalului;

• Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 99/2006 privind instituţiile de credit și adecvarea capitalului

Metodologia de estimare a "valorii de vanzare" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de procedura privind vânzarea locuinţelor de tip A.N.L

Comform IFRS 13, *Valoarea justă* este preţul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părţi identificate, aflate în cunoştinţă de cauză şi hotărâte, care reflectă interesele acelor părţi

Data evaluarii
La baza efectuării evaluării au stat informaţiile contabile privind valorile de inventar/ amortizarii la data de **31.12.2019**, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate / recomandate de evaluator.

Data evaluarii este **31.12.2019.**

Data raportului : 31.01.2020

Procedura de evaluare
Etapele parcurse pentru determinarea valorii de vanzare au fost:
-documentarea, pe baza unei liste de informaţii solicitate clientului;
-inspecţia proprietăţii;
-stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
-selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
-analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
-aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportună/e pentru determinarea valorii şi fundamentarea opiniei evaluatorului.

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării. Inspecţia proprietăţii
Data inspectiei: 20.10.2019. Inspectia s-a realizat de catre Evaluator Autorizat Gabriel ROMAN, in prezenta reprezentantului proprietarului, Basaraba Nicolae-Petru, Dancanet Ioan Adrian.
Cu aceasta ocazie au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate si nu au fost inspectate partile ascunse ale cladirilor.

Moneda în care se exprimă valoarea estimată
Opinia finală a evaluarii este prezentata în LEI .
Cursul de schimb BNR la data evaluării (**31.12.2019**) este 4,7793 lei/EUR.

Conformitatea evaluării cu SEV
Raportul de evaluare a fost realizat în concordanţă cu reglementările bazei legale pentru stabilirea cadrului general, principiilor si a procedurii privind vânzarea locuinţelor de tip A.N.L , respectiv ipotezele si ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu metodologia, ţinându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:
SEV 100 – Cadrul general
SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării
SEV 104 – Tipuri ale valorii
SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare
SEV 400- Verificarea evaluarii
GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Natura şi sursa informaţiilor
Documentele şi schiţele puse la dispoziţie de catre proprietarul imobilului, respectiv:

- *Act notarial de dezmembrare, inch. Aut. Nr 2402/01.11.2016, emis de NP Piloiu Cornelia*
- *Act notarial de dezmembrare, inch. Aut. Nr 2403/01.11.2016, emis de NP Piloiu Cornelia*
- *Documentatie cadastrala avizata si receptionata de OCPI Sibiu*
- *Extrase de Carte Funciara nr. 13562/03.11.2016,OCPI Sibiu*
- *Anexa 1 la HCL 85/21.06.2019, Consiliul Local Talmaciu, REGULAMENT DE VÂNZARE A LOCUINŢELOR DE TIP ANL*
- *Fise de calcul chirie lunara locuinta ANL*
- *Situatia contabila la 31.12.2019 (valori de inventor, amortizare)*

Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
• Legea nr. 152/1998, republicată şi actualizată, privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe;

• H.G. nr. 962/2001, cu modificările şi completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe;

• Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 99/2006, cu modificările şi completările ulterioare, privind instituţiile de credit şi adecvarea capitalului;

• Legea nr. 227/2007, cu modificările şi completările ulterioare, privind aprobarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 99/2006 privind instituţiile de credit şi adecvarea capitalului
-Cursul de referinţă al monedei naţionale afişat de BNR;
-Publicaţii privind piaţa imobiliară.
-Articole din presă
Evaluatorul nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Responsabilitatea faţă de terţi
Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client , corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidenţial, strict pentru client si utilizator iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nici o circumstanţă.

Ipoteze
În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale şi imparţiale şi se limitează numai la ipotezele şi ipotezele speciale prezentate;

-Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către client/proprietarul imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare.
-Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe;
-Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
-Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;
-Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
-Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
-S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
-Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ţinând seama de tipul proprietăţii, tipul valorii exprimate şi de informaţiile disponibile;
-Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
-Valoarea de vanzare estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
-Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorii nu au cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia,
etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusive prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu sunt responsabili pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
-Valorile estimate au caracter consultativ, valorile finale de vanzare vor fi stabilite de Client / Utilizatorul desemnat al lucrarii
Ipoteze speciale:

Sfera misiunii de verificare a evaluarii
Sfera misiunii evaluatorului verificator este rezolvarea problemei procesului de verificare a evaluarii, care implica răspunsul la întrebarea despre calitatea muncii făcute de evaluator. Misiunea evaluatorului verificator reprezinta, in cazul de fata, verificarea de birou, o verificare a evaluării care se limitează la datele prezentate în raport, care pot fi confirmate independent sau nu. În general, se efectuează cu ajutorul unei liste de verificare a elementelor. Verificatorul analizează

acurateţea calculelor, corectitudinea datelor, caracterul adecvat al metodologiei şi respectarea instrucţiunilor clientului, a cerinţelor de reglementare şi a standardelor profesionale.
Sfera misiunii evaluatorului verificator include următoarele activităţi:
-să verifice dacă formularea problemei este completă, precisă şi adecvată pentru destinaţia evaluării şi pentru utilizatorul acesteia;
-să determine dacă cea mai bună utilizare este analizată adecvat şi este fundamentată;
-să verifice acurateţea calculelor matematice;
-să determine adecvarea metodologiei folosită de evaluator;
-să verifice dacă datele utilizate sunt adecvate şi consecvente;
-să determine dacă evaluarea a fost realizată în conformitate cu cerinţele clientului/utilizatorului, cu reglementările privind evaluarea şi cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018;
Limitări ale verificărilor evaluării
-verificarea evaluării nu duce în mod necesar la o concluzie alternativă asupra valorii. Verificarea evaluarii se limiteaza la activitatile care compun sfera misiunii de verificare a evaluarii.
-Într-o verificare a evaluării sunt vizate corectitudinea, consecvenţa, credibilitatea şi completitudinea evaluărilor.
Verificarea efectuata in cazul de fata este o verificare interna, de catre un evaluator al companiei, asupra evaluarii intocmite de catre alt evaluator al aceleiasi companii. Aceasta verificare a fost efectuata la solicitarea utilizatorului, ING Bank N.V. Amsterdam.

Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare
-Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
-Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
-Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea;
-Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
-Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât clientul şi Utilizatorul raportului de evaluare, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.
-Valorile estimate au caracter consultativ, valorile finale de vanzare vor fi stabilite de Client / Utilizatorul desemnat al lucrarii

II. PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Conform Extraselor de Carte Funciară în CF102603-C1-U1...U30 Talmaciu, 102604-C1-U1...U30 Talmaciu, nr. cerere 13562/03.11.2016, 60 apartamente descrise functional astfel:

Bloc1 ANL P+2E compus din : la Parter : scara A: Ap.1: balcon=4.85mp, room=18.45mp, bucatarie=10.95mp, hol=10.85mp, dormitor=14.25mp, baie=4.72mp;suprafata utila=59.22mp, suprafata totala=64.07mp; Ap.2: livi 18.10mp, baie=5.15mp, hol=7.60mp, balcon=4.85mp, bucatarie=7.80mp; su utila=38.65mp, suprafata totala=43.50mp; Ap.3: baie=5.35mp, hol=8.22mp, 18.50mp, bucatarie=8.85mp, balcon=3.50mp; suprafata utila= 40.92mp; supr totala=44.42mp; Ap.4: baie= 5.48mp, dormitor=15.00mp, hol=10.60mp, buc living room=18.50mp, balcon=3.40mp; suprafata utila=61.08mp, suprafata to Ap.5: living room=18.90mp, hol=3.60mp, balcon=3.70mp, bucatarie=8.85mp, suprafata utila=36.60mp, suprafata totala=44.30mp; **scara B:** Ap.1: living ro balcon=4.85mp, bucatarie=10.95mp, hol=10.85mp, dormitor=14.25mp, baie= suprafata utila=59.22mp, suprafata totala=64.07mp; Ap.2: baie=5.15mp, livi room=18.10mp, hol=7.60mp, bucatarie=7.80mp, balcon=4.85mp; suprafata u suprafata totala=43.50mp; Ap.3: baie=5.35mp, hol=8.22mp, living room= 18 bucatarie=8.85mp, balcon=3.50mp; suprafata utila= 40.92mp; suprafata total Ap.4: dormitor=15.00mp, baie=5.48mp, hol=10.60mp, bucatarie=11.50mp, liv room=18.50mp, balcon=3.40mp; suprafata utila=61.08mp, suprafata totala=6 living room=18.90mp, hol=3.60mp, balcon=3.70mp, bucatarie=8.85mp, baie= suprafata utila=36.60mp, suprafata totala=44.30mp; **la Etaj 1, scara A**: Ap.6 balcon=4.85mp, living room=18.45mp, bucatarie=10.95mp, dormitor=14.25m baie=4.72mp;suprafata utila=59.22mp, suprafata totala=64.07mp; Ap.7: livin 18.10mp, baie=5.15mp, hol=7.60mp, balcon=4.85mp, bucatarie=7.80mp; sup utila=38.65mp, suprafata totala=43.50mp; Ap.8: baie=5.35mp, hol=8.22mp, 18.50mp, bucatarie=8.85mp, balcon=3.50mp; suprafata utila= 40.92mp; supr totala=44.42mp; Ap.9: baie= 5.48mp, dormitor=15.00mp, hol=10.60, bucatar living room=18.50mp, balcon=3.40mp; suprafata utila=61.08mp, suprafata tot Ap.10: dormitor=13.50mp, living room=18.90mp, hol=9.15mp, balcon=3.70mp bucatarie=8.85mp, baie=5.25mp; suprafata utila=55.65mp, suprafata totala=5 **B**: Ap.6: living room=18.45mp, balcon=4.85mp, bucatarie=10.95mp, hol=10. dormitor=14.25mp, baie=4.72mp; suprafata utila=59.22mp, suprafata totala=6 Ap.7: baie=5.15mp, living room=18.10mp, hol=7.60mp, bucatarie=7.80mp, b suprafata utila=38.65mp, suprafata totala=43.50mp; Ap.8: baie=5.35mp, hol room= 18.50mp, bucatarie=8.85mp, balcon=3.50mp; suprafata utila= 40.92m totala=44.42mp; Ap.9: dormitor=15.00mp, baie=5.48mp, hol=10.60mp, buca living room=18.50mp, balcon=3.40mp; suprafata utila=61.08mp, suprafata tot Ap.10: living room=18.90, dormitor=13.50mp, hol=9.15mp, balcon=3.70mp, bucatarie=8.85mp, baie=5.25mp; suprafata utila=55.65mp, suprafata totala=5 **2, scara A:** Ap.11: : balcon=4.85mp, living room=18.45mp, bucatarie=10.95r dormitor=14.25mp, hol=10.85mp, baie=4.72mp;suprafata utila=59.22mp, suprafata totala=64.07mp; Ap.12: baie=5.15mp, room=18.10mp, hol=7.60mp, bucatarie=7.80mp, balcon=4.85mp; suprafata suprafata totala=43.50mp; Ap.13: baie=5.35mp, hol=8.22mp, living room= bucatarie=8.85mp, balcon=3.50mp; suprafata utila= 40.92mp; suprafata tot Ap.14: dormitor=15.00mp, baie=5.48mp, hol=10.60mp, bucatarie=11.50mp, room=18.50mp, balcon=3.40mp; suprafata utila=61.08mp, suprafata totala= Ap.15: living room=18.90, dormitor=13.50mp, hol=9.15mp, balcon=3.70mp, bucatarie=8.85mp, baie=5.25mp; suprafata utila=55.65mp, suprafata totala= construirii : 2006; Zidarie BCA; Acoperis tigla; Nu detine lift; Detine certificat

- Bloc1,2 bilant de suprafete:

Aconstr=660 mp, Adesf=1980 mp, Autila= 1495 mp

Au fost prezentate urmatoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate:

- *Act notarial de dezmembrare, inch. Aut. Nr 2402/01.11.2016, emis de NP Piloiu Cornelia*
- *Act notarial de dezmembrare, inch. Aut. Nr 2403/01.11.2016, emis de NP Piloiu Cornelia*
- *Documentatie cadastrala avizata si receptionata de OCPI Sibiu*
- *Extrase de Carte Funciara nr. 13562/03.11.2016,OCPI Sibiu*
- *Anexa 1 la HCL 85/21.06.2019, Consiliul Local Talmaciu, REGULAMENT DE VÂNZARE A LOCUINȚELOR DE TIP ANL*
- *Fise de calcul chirie lunara locuinta ANL*
- *Situatia contabila la 31.12.2019 (valori de inventar, amortizare)*

În conformitate cu Extrasele de CF prezentate, asupra proprietatilor este intabulat dreptul de administrare asupra constructiilor in favoarea **CONSILIULUI LOCAL TALMACIU.**
Mentiune: In scopul declarat al prezentei evaluari, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietatii subiect. In vederea determinarii valorii de vanzare, au fost luate în calcul doar dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de încălzire, ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice și ascensoarele.

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
Zona:

- Zona preponderent rezidentiala de blocuri de locuit P+3E ; Imobilul este amplasat in Orasul Talmaciu, la 18 km de Mun. Sibiu in apropiere de DN1 Sibiu-Pitesti, in zona ANL-Stadion
- Unitati comerciale: la distanta mica;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta medie:
- Unitati medicale: amplasate la distanta medie
- Sedii de banci: amplasate la distanta medie;
- Muzee: amplasate la distanta medie
- Institutii de cult: La distanta mica
- Parcuri: spatii verzi la distanta mica
- Lacuri: la distanta medie Sadu V

Artere de circulatie:

- Auto: DN1 Sibiu-Pitesti. Calitatea retelelor de transport: asfaltate cu circulatia pe 2 sensuri si cate 1 banda de circulatie.
- Magistrale metrou: nu este cazul
- Trasee suprafata:
- Statie de autobuz la distanta medie
- Feroviar: gara este amplasata la distanta medie
- Naval: nu este cazul

Ambient

- Ambient agreabil, cu o panorama deosebita a muntilor Fagaras, proiecte zona turism montan
- Trafic auto mediu
- Trafic pietonal mediu

Descriere amplasament

- Imobilul este amplasat in Orasul Talmaciu, la 18 km de Mun. Sibiu in apropiere de DN1 Sibiu-Pitesti, in zona ANL-Stadion

. Zona preponderent rezidentiala de blocuri de locuit P+3E Amplasarea este apreciata ca fiind periferica, cu dotări și rețele edilitare complete, poluare scazuta si ambient civilizat,

Descrierea terenului:
Teren intravilan de 2670 mp, de categoria de folosinta Cc (curti-constructii), cu acces stradal, cu deschidere la strada

- Tip drum de acces: drum asfaltat cu circulatia pe 2 sensuri

Acces
- Accesul la imobil se face din Dj Talmaciu-Sadu si str. Emil Cioran

Utilitati:
- Retea urbana de energie electrica: existenta
- Retea urbana de apa: existenta
- Retea proprie de termoficare: existenta
- Retea urbana de gaze: existenta
- Retea urbana de canalizare: existenta
- Retea urbana de telefonie: existenta
- Altele: internet, CATV

Caracteristici juridice:
- Utilizare legală: Rezidențială
- Servituți de trecere:
- Restricții de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restricții existente: Nu este cazul

Caracteristici economice:
- Impozite asupra terenurilor: Conform HCL
- Taxe locale de construire: Conform HCL
- Avantaje fiscale: Nu este cazul

Alte aspecte
- Nu exista teren in exces

Descrierea amenajarilor si constructiilor

- Bloc1, P+2E cu bilantul de suprafete:
Aconstr=660 mp, Adesf=1980 mp, Autila= 1495 mp
- Bloc2, P+2E cu bilantul de suprafete:
Aconstr=660 mp, Adesf=1980 mp, Autila= 1495 mp

Functional imobilele se compun din:

Bloc1 ANL P+2E compus din : la Parter : scara A: Ap.1: balcon=4.85mp, room=18.45mp, bucatarie=10.95mp, hol=10.85mp, dormitor=14.25mp, baie=4.72mp;suprafata utila=59.22mp, suprafata totala=64.07mp; Ap.2: livir 18.10mp, baie=5.15mp, hol=7.60mp, balcon=4.85mp, bucatarie=7.80mp; sup utila=38.65mp, suprafata totala=43.50mp; Ap.3: baie=5.35mp, hol=8.22mp, 18.50mp, bucatarie=8.85mp, balcon=3.50mp; suprafata utila= 40.92mp; supr totala=44.42mp; Ap.4: baie= 5.48mp, dormitor=15.00mp, hol=10.60mp, buc living room=18.50mp, balcon=3.40mp; suprafata utila=61.08mp, suprafata tot Ap.5: living room=18.90mp, hol=3.60mp, balcon=3.70mp, bucatarie=8.85mp, suprafata utila=36.60mp, suprafata totala=44.30mp; **scara B**: Ap.1: living ro balcon=4.85mp, bucatarie=10.95mp, hol=10.85mp, dormitor=14.25mp, baie= suprafata utila=59.22mp, suprafata totala=64.07mp; Ap.2: baie=5.15mp, livi room=18.10mp, hol=7.60mp, bucatarie=7.80mp, balcon=4.85mp; suprafata u suprafata totala=43.50mp; Ap.3: baie=5.35mp, hol=8.22mp, living room= 18 bucatarie=8.85mp, balcon=3.50mp; suprafata utila= 40.92mp; suprafata total Ap.4: dormitor=15.00mp, baie=5.48mp, hol=10.60mp, bucatarie=11.50mp, liv room=18.50mp, balcon=3.40mp; suprafata utila=61.08mp, suprafata totala=6 living room=18.90mp, hol=3.60mp, balcon=3.70mp, bucatarie=8.85mp, baie= suprafata utila=36.60mp, suprafata totala=44.30mp; **la Etaj 1, scara A**: Ap.6 balcon=4.85mp, living room=18.45mp, bucatarie=10.95mp, dormitor=14.25mp baie=4.72mp;suprafata utila=59.22mp, suprafata totala=64.07mp; Ap.7: livin 18.10mp, baie=5.15mp, hol=7.60mp, balcon=4.85mp, bucatarie=7.80mp; sup utila=38.65mp, suprafata totala=43.50mp; Ap.8: baie=5.35mp, hol=8.22mp, 18.50mp, bucatarie=8.85mp, balcon=3.50mp; suprafata utila= 40.92mp; supr totala=44.42mp; Ap.9: baie= 5.48mp, dormitor=15.00mp, hol=10.60, bucatar living room=18.50mp, balcon=3.40mp; suprafata utila=61.08mp, suprafata tot Ap.10: dormitor=13.50mp, living room=18.90mp, hol=9.15mp, balcon=3.70mp bucatarie=8.85mp, baie=5.25mp; suprafata utila=55.65mp, suprafata totala=5 **B**: Ap.6: living room=18.45mp, balcon=4.85mp, bucatarie=10.95mp, hol=10. dormitor=14.25mp, baie=4.72mp; suprafata utila=59.22mp, suprafata totala=6 Ap.7: baie=5.15mp, living room=18.10mp, hol=7.60mp, bucatarie=7.80mp, ba suprafata utila=38.65mp, suprafata totala=43.50mp; Ap.8: baie=5.35mp, hol= room= 18.50mp, bucatarie=8.85mp, balcon=3.50mp; suprafata utila= 40.92mp totala=44.42mp; Ap.9: dormitor=15.00mp, baie=5.48mp, hol=10.60mp, buca living room=18.50mp, balcon=3.40mp; suprafata utila=61.08mp, suprafata tot Ap.10: living room=18.90, dormitor=13.50mp, hol=9.15mp, balcon=3.70mp, bucatarie=8.85mp, baie=5.25mp; suprafata utila=55.65mp, suprafata totala=5 **2, scara A**: Ap.11: : balcon=4.85mp, living room=18.45mp, bucatarie=10.95m dormitor=14.25mp, hol=10.85mp, baie=4.72mp;suprafata utila=59.22mp, suprafata totala=64.07mp; Ap.12: baie=5.15mp, room=18.10mp, hol=7.60mp, bucatarie=7.80mp, balcon=4.85mp; suprafata suprafata totala=43.50mp; Ap.13: baie=5.35mp, hol=8.22mp, living room= bucatarie=8.85mp, balcon=3.50mp; suprafata utila= 40.92mp; suprafata tot Ap.14: dormitor=15.00mp, baie=5.48mp, hol=10.60mp, bucatarie=11.50mp, room=18.50mp, balcon=3.40mp; suprafata utila=61.08mp, suprafata totala= Ap.15: living room=18.90, dormitor=13.50mp, hol=9.15mp, balcon=3.70mp, bucatarie=8.85mp, baie=5.25mp; suprafata utila=55.65mp, suprafata totala= construirii : 2006; Zidarie BCA; Acoperis tigla; Nu detine lift; Detine certificat

Caracteristici:

- Fundaţii din beton, piatra
- Structura: zidarie portanta din BCA,caramida
- Pereţi: de compartimentare: zidărie din BCA, de închidere: zidarie din caramida
- Acoperiş tip şarpantă lemn
- Invelitoare tigla, cu burlane si jgheaburi
- Finisaje exterioare termosistem, pereţi tencuiţi şi driscuiţi, cu zugrăveli lavabile decorative.
- Instalaţii electrice monofazate complete si functionale;;
- Instalatii sanitare: racord apa - canal de la retea;; obiectele sanitare
- Încălzire: centrale termica proprii FERROLI 4buc, pe gaz; boiler apa calda (puffer), conducte de distributie din polipropilena cu insertie; incalzire cu corpuri de incalzire statice, de tip panou, din tabla .

Starea generala a constructiei: bună, mentenanta corecta, specifica tipului de bun imobil si destinatiei acestuia .
PIF 2006
Finisaje interioare

- Planşee beton; tavan fals din gipscarton si vata minerala, fixat pe structura metalica
- Pardoseli din parchet lamelar in camere, dormitoare, gresie, bucatarie, bai, holuri.
- Tâmplărie interioară: usi interioare din lemn; usa metalica intrare;
- Tâmplărie exterioară: ferestre din profile PVC cu geam termorezistent;
- Finisaje interioare: tencuieli interioare la pereti,, zugraveli cu vopsele lavabile placari cu faianta la bai si bucatarii, scara interioara cu balustrii metalici si mana curenta din lemn;

Calitatea finisajelor: medii
Proprietatea este imprejmuita partial
Amenajari: dale beton
Performantele energetice ale imobilului analizat:

- Cladirea a fost evaluata de personal autorizat, din punct de vedere al performantei energetice clasa B
- Impactul asupra valorii, relativ la aceasta clasificare, este sensibil favorabil si este relativ la consumurile specifice rezonabile de energie, din resusele clasice, dar datorat imbunatatirilor descrise
- Piata imobiliara locala nu diferentiaza major aceste proprietati, fiind considerate la standard curent de calitate si confort termic interior si rezonabile d.p.d.v. al cheltuielilor lunare de mentenanta

Nota: Opinia evaluatorului cu privire la starea tehnica a constructiei nu este certificata de o specializare in domeniu, evaluatorul neavand pregatire si atributii in acest sens. Daca se doreste o opinie avizata, atunci este necesara comandarea unei expertize tehnice de rezistenta. Evaluatorul nu va putea fi facut raspunzator pentru aceasta mentiune.

Date privind impozitele si taxele
In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local impozitele pe bunuri de tip cladiri si constructii administrative sunt aplicate in functie de caracteristicile imobilului si suprafata.

Istoric, incluzând vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente
Pe piata imobilara locala, sunt vizate apartamente atat pentru scop de tranzactii cat si pentru activitate servicii de inchirieri. In prezent piata este intr-o stare de cvasistabilitate, insa oferta devanseaza in ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza ca in ultimii ani piata este a cumparatorilor, datorita in principal rigorilor crescute la accesul la finantari. Se poate considera ca si piata terenurilor este in usoara crestere. In cazul proprietatii evaluate exista putine proprietati cu atractivitate egala.

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Desi nu e complet stabilizata, piata imobiliara romaneasca a avut un an destul de bun, desi investitorii mari se lasa asteptati in continuare. Mai toate sectoarele s-au miscat cu proiecte noi, fie lansate, fie inaugurate, iar cererea e in crestere pe fondul revirimentului economic.
Municipiul Sibiu a reprezentat și reprezintă unul dintre cele mai importante și înfloritoare orașe din Transilvania, fiind unul dintre principalele centre ale coloniștilor sași stabiliți în zonă. Orașul a fost capitală a Transilvaniei între anii 1692-1791 și 1849-1865. A cunoscut în ultimii ani o renaștere economică și culturală semnificativă. Sibiul este în prezent unul dintre orașele cu cel mai mare nivel de investiții străine din România. Sibiul este unul din cele mai prospere orașe din România și primește una din cele mai mari rate de investiții străine. Tot în Sibiu isi are sediul Bursa Monetar Financiară și de Mărfuri, instituție emblematică pentru mediul economic și de afaceri românesc. Toate companiile bancare și de asigurări majore prezente în România au o filială sau o sucursală în oraș.

Analiza pietei imobiliare este un proces in 6 pasi:

1. **Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii):**

In aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietăţii subiect care determină capacitatea sa productivă şi utilizările potenţiale ale proprietăţii. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăţilor comparabile, precum şi pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.
Atributele fizice, juridice şi localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evalută este de tip rezidenţial - rezidenţial – apartament in bloc
Utilizările admise ale proprietăţii sunt:
• Rezidenţial
Din analiza trendului pieţei am determinat că cererea existentă este pentru utilizare rezidenţială. În această zonă, pentru apartament in bloc, nu este permisă utilizarea alternativă.

2. **Delimitarea pieţei specifice (aria pieţei şi aria competitiva):**

Segmentarea pieţei se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile şi a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informaţii cu grad mare de asimilare proprietăţii de evaluat.
Analiza pieţei specifice presupune cercetarea condiţiilor pieţei imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si examinarea cererii şi ofertei şi a ariei geografice de piaţă pentru tipul de proprietate analizat.
Pentru identificarea pieţei imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati o serie de factori:
• *Tipul proprietatii imobiliare*: locuinţă - apartament in bloc;
• Caracteristicile proprietatii imobiliare:
- *Modul de ocupare/utilizare*: in majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, in cazul inchirierii, de un singur chirias;
- *Baza de clienţi (potenţialii utilizatori)*: persoanele fizice, in general familii tinere cu venituri peste medie;
- *Calitatea construcţiei*: buna (nu au fost identificate informatii care sa indice existenta unor probleme ale structurii de rezistenta);
- *Caracteristicile dotarilor: dotari functionale, de calitate medie, specifice acestui tip de proprietate;*
- *Design-ul şi funcţionalitatea*: adecvate utilizarii rezidentiale;
• *Aria pieţei*: locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare/inchiriere in Talmaciu, Cisnadie si Sibiu;
• *Proprietăţi complementare* (facilităţi suport al funcţiei rezidenţiale): sunt accesibile urmatoarele facilităţi suport ale funcţiunii analizate: staţii auto, unitati comerciale, unitati de invatamant, gradinite, unitati medicale, magazine, parcuri, spaţii de recreere, sedii de banci, institutii de cult;
În concluzie, ţinând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei (preponderent rezidenţial), putem afirma ca piata specifica proprietatii subiect este cea a apartamentelor in bloc.

3 **Analiza cererii:**

Cererea reflectă nevoile, dorinţele, puterea de cumpărare şi preferinţele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potenţiali (cumpărători şi chiriaşi) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmăreşte activităţi/ utilizări care pot susţine proprietatea aşa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic şi favorabil a se efectua aceste modificări).
Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piaţă *al celor cu interes de a achiziţiona un imobil, îl doresc şi pot (au puterea financiară) să-l şi achiziţioneze.*
Nivelul cerererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăţilor similare.
Cererea privind Cumpararea:
În general, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, cresterea fiind antrenata de diminuarea efectelor crizei economice, cresterea interesului investiţional şi marirea nivelului creditării.

Potrivit unui studiu realizat de Coldwell Banker, stocul existent nu este suficient pentru a acoperi cererea. Pe de alta parte, conform unei analize realizată de portalul Imobiliare.ro, 60% din potenţialii cumpărători caută locuinţe noi. În lipsa lor, mulţi cumpărători îşi îndreaptă atenţia spre locuinţele vechi.
Un studiu derulat de *Imobiliare.ro şi Analizelmobiliare.ro* relevă o preferinţa sporită a cumparatorilor pentru locuinţele noi, în detrimentul celor vechi. Astfel, se constata o creştere a interesului pentru achiziţia de locuinţe nou-construite, care a ajuns la cca 46,1% din total; spre comparaţie, ponderea celor interesaţi specific de apartamente vechi este de 12,7%, în vreme ce 41,2% dintre potenţialii clienţi ar fi dispuşi să cumpere orice tip de proprietate.
În ceea ce priveşte modalitatea de plată vizată pentru o achiziţie, distribuţia potenţialilor cumpărători a rămas relativ aceeaşi ca în trecut: astfel, 40% dintre respondenţi intenţionează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce restul de 60% au în plan să contracteze un credit bancar.
La capitolul criterii de selecţie a unei locuinţe, preţul rămâne factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanţa amplasamentului. Pe locul al treilea în clasamentul priorităţilor se situează apropierea de utilităţi şi facilităţi, urmată de confortul imobilului şi de vechimea acestuia.
Cererea privind Inchirierea:
În ceea ce priveşte închirierea acestui tip de proprietate, cererea este medie şi vine din partea tinerilor sau a cuplurilor tinere cu venituri peste medie, in general angajate in sectorul privat.
O mare parte a proprietatilor sunt inchiriate de persoane tinere relocate din alte zone ale tarii, venite in jud. Sibiu in cautarea unui loc de munca, in general acestia nu aleg să stea în imediata apropiere a centrului, unde preţurile sunt foarte mari, ci la distanţă de cca zece minute.
La capitolul criterii de selecţie a unei locuinţe, in vederea inchirierii, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanţa chiriei. Pe locul al treilea în clasamentul priorităţilor se situează apropierea de facilităţi, urmată de confortul imobilului şi de vechimea acestuia.

Concluzii privind *Cererea solvabila* specifică pentru acest tip de proprietate:
• *Cererea pentru cumpărare* – cererea solvabila inregistreaza o crestere incurajata de evolutia pozitiva a economiei, stabilitatea locurilor de munca, cresterile salariale si existenta programelor de finantare de achizitii imobiliare.
• *Potenţialii cumparatori si chiriasi/utilizatori:* cererea solvabila vine in principal din partea familiilor tinere, cu venituri medii, angajati in sectorul privat. O bună parte a potenţialilor cumpărători solvabili preferă achiziţionarea unui teren liber şi edificarea unei case după preferinţele şi nevoile proprii. Insa si acest segment de locuinte individuale cu suprafete moderate sunt cautate de potenţialii cumpărători care achizitioneaza preponderent prin credit
• *Preferintele manifestate pe piata:* in principal sunt solicitate apartamentele cu doua camere (cca 40% din cerere), urmate de locuintele unicamerale (cca 20%), in timp ce pentru cele cu trei si patru camere isi manifesta interesul doar 20% dintre potentialii cumparatori.
• *Standarde de calitate:* in principal sunt cautate apartamentele din categoria „*mass-market*" (amplasate în zone mărginaşe ale oraşului sau în interiorul marilor cartiere) si mai putin cele încadrate în categoria „*middle-market*" sau segmentul "*premium*";
• *Dimensiunea proprietatii:* in general sunt solicitate unitati cu suprafete reduse, cu preturi pozitionate sub plafonul creditului „Prima Casa";
Majoritatea tranzactiilor efectuate pe piata rezidentiala locala au drept subiect case/vile cu teren; in ceea ce priveste subpiata specifica proprietatii subiect, in zona analizata preturile la care se tranzactioneaza apartamentele, conform informatiilor culese din surse publice, preturile imobilelor cu CMBU rezidentiala constand in apartamente 1-2 camere sunt cuprinse in general intre 15.000 si 25.000 EUR. Preturile difera in functie de localizarea imobilului constatandu-se preturi mai mari pentru imobilele amplasate in zone mai apropiate de zona centrala. Exista si apartamente noi la casa la preturi in afara intervalului mentionat mai sus, adica preturi peste 40.000 EUR, case cu regim de inaltime P+M .
Preturile terenurilor libere, intravilane variaza intre 15 - 20 eur/mp, pentru terenurile amplasate in zonele periferice si mediane. In zonele median-centrale preturile depasesc 20 – 30 eur/mp.
Se anticipeaza o usoara crestere a preturilor in urmatoarea perioada, la fel si numarul tranzactiilor.

4 Analiza ofertei :

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește ofertă competitivă.

Oferta de vanzare:

In ultima perioada s-a inregistrat o usoara scadere a ofertei, în timp ce numarul tranzactiilor a inregistrat un trend usor ascendent, oferta fiind formata atat din imobile noi, dar si case vechi. Eforturile de prospectare a potentialilor cumparatori sunt mai intense, avand ca efect diminuarea perioadei necesare procesului de vanzare/cumparare

Livrarile de locuinte noi

Potrivit datelor publicate de Institutul Național de Statistică (INS), în 2017 au fost finalizate 52.206 de locuințe noi în România, ceea ce reprezintă o creștere de 11% față de anul precedent. Datele oficiale arată că în mediul urban au fost construite mai multe locuințe (53,4%) decât în zonele rurale (46,6%). Deși piața construcțiilor rezidențiale a înregistrat o tendință constantă de creștere în ultimii ani, suntem încă departe de vârful din 2008, când au fost livrate la nivel național 64.414 de unități. În ceea ce privește acest punct maxim, regiunile diferite ale țării au avut o dinamică diferită în ultimii doi ani: în timp ce majoritatea nu au crescut încă pentru a ajunge nivelurile de activitate de înainte de criză, au existat, de asemenea, cazuri în care livrarile din 2008 au fost depășite. În zona Nord-Est, au fost finalizate 11.487 de locuințe în 2016, mai mult decât cele 7.664 de unități livrate în 2015, depasind pragul 8.926 unitati, inregistrat in 2008.

Din punctul de vedere al prețului, majoritatea unităților locative anunțate pentru 2019 (în creștere față de anul precedent), se încadrează în categoria „mass-market" – în aceasta sunt cuprinse, de regulă, proiecte amplasate în zone mărginașe ale orașului sau în interiorul marilor cartiere, cu prețuri de 600-700 de eur/mp. Asemenea ansambluri beneficiază în general de acces la rețeaua publică de transport în comun, au finisaje de calitate medie și suprafețe similare cu cele ale locuințelor vechi. Pentru cumpărătorii interesați de acest gen de proiecte, prețul reprezintă principalul factor de diferențiere, urmat îndeaproape de localizare. Pe acest segment de piață, principala metodă de achiziție este reprezentantă de programul Prima Casă, ponderea finanțărilor de acest tip ajungând la aproximativ 75% din totalul tranzacțiilor.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, in urma analizei de piata au rezultat urmatoarele informatii:

• prețurile solicitate pentru vânzare* – intre 20.000-30.000 Euro

• marja de negociere la vanzare (oferte mature): intre 5 și 10%

Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizata și prețul la care se încheie tranzacția). Distanța dintre așteptările financiare ale proprietarilor și ale cumpărătorilor este destul de apropiată în prezent, ceea ce ar permite o funcționare "normală" a pieței.

• prețurile solicitate pentru închiriere* – 100 - 150 euro /luna

In marea majoritate a cazurilor, unitatile oferite spre inchiriere sunt mobilate, iar nivelul chiriei reflecta acest aspect;

• gradul de ocupare – in cazul inchirierii este de aprox. 80-90%

Variația prețurilor este antrenată de urmatoarele aspecte: localizare, facilitati, suprafața, finisaje si dotari;

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații (oferte de vânzare, respectiv de închiriere) colectate din piata specifica proprietății subiect.

5 Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietățile imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).
Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificata relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare.

6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piata
Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.
Nivelul cererii solvabile s-a mentinut la nivelul anului precedent si se situeaza la un nivel mediu ; pe termen scurt se poate ca cererea sa se situeza pe un trend ascendent, cresterea fiind incurajata de evolutia pozitiva a economiei, stabilitatea locurilor de munca, cresterile salariale si existenta programelor de finantare de achizitii imobiliare.
Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menține la un nivel mediu . Pe termen lung se poate concluziona o scădere a cererii datorită tendinței de îmbătranire a populației pe fondul unui spor natural negativ.

IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

Cea mai buna utilizare
Este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate. In cele mai frecvente situatii, cea mai buna utilizare a unei proprietati este utilizarea actuala.
Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:
o fizic posibilă
o permisă legal
o fezabilă financiar
o maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului(considerat) liber sau a proprietății construite)
Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi este determinată după aplicarea celor patru criterii şi după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplineşte toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.
Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber:
Analizând trendul pieții am constatat că pe terenurile vecine au fost edificate sau sunt în curs de edificare preponderent construcții cu destinație rezidențială – această utilizare este fizic posibilă, este permisă legal și prezintă fezabilitatea maximă, în concluzie cea mai bună utilizare a terenului presupus liber este dezvoltarea unei clădiri de locuințe colective
Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită:
Pentru determinarea CMBU a proprietății construite am analizat
următoarele posibilități:
1) demolarea construcției existente și redezvoltarea terenului
2) schimbarea utilizării actuale
3) păstrarea utilizării actuale
Varianta 1 - demolarea construcției existente și redezvoltarea terenului:
Nu se poate lua în considerare deoarece locuința este dimensionată conform cerintelor
Varianta 2 - schimbarea utilizării actuale:
Utilizarea alternativa nepermisa legal (de exemplu: cabinet medicale etc.) nu este fezabilă
Varianta 3 - păstrarea utilizării actuale

Cererea actuală precum si preţurile practicate pentru acest tip de proprietate rezidenţiala din această zonă susţin păstrarea utilizării actuale
Având în vedere cele de mai sus, consider că terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea actuală, de *teren cu destinaţie rezidenţială*, iar *cea mai bună utilizare a proprietăţii considerată construită* este cea actuală, de *proprietate imobiliară cu destinaţie rezidenţială – apartamente in bloc.*
Această utilizare îndeplineşte criteriile care
definesc CMBU, şi anume:
o *este fizic posibilă*
o *este permisă legal*
o *este fezabilă financiar*
o *este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber şi a proprietăţii construite)*

ABORDARI IN EVALUARE

Pentru a obţine valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise şi definite în SEV 100 - Cadru general (Abordarea prin piata, Abordarea prin Venit si Abordarea prin Cost) sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale preţului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituţiei. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obţine o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puţin două abordări sau metode.
Având in vedere tipul proprietăţii (apartament in bloc ANL), metodologia şi informaţiile disponibile, s-a aplicat abordarea prin cost. Abordarea prin venit nu este adecvată pentru evaluarea acestui tip de proprietate.

Abordarea prin cost

In vederea stabilirii pretului de vanzare prin metoda valorii de inlocuire, baza legala pentru stabilirea cadrului general, principiilor si a procedurii privind vânzarea locuinţelor de tip A.N.L cuprinde:
• *Legea nr. 152/1998, republicată şi actualizată, privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe;*

• *H.G. nr. 962/2001, cu modificările şi completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe;*

• *Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 99/2006, cu modificările şi completările ulterioare, privind instituţiile de credit şi adecvarea capitalului;*

• *Legea nr. 227/2007, cu modificările şi completările ulterioare, privind aprobarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 99/2006 privind instituţiile de credit şi adecvarea capitalului*

Pentru estimarea valorii de vanzare prin metoda valorii de inlocuire, conform Anexa 1 la HCL 85/21.06.2019, Consiliul Local Talmaciu, REGULAMENT DE VÂNZARE A LOCUINŢELOR DE TIP ANL :

3.15. (1) Valoarea de vânzare a locuinţei calculată de către Comisia de vînzare a aprobă de către Consiliul Local Tălmaciu şi reprezintă **valoarea de înlocuire** multiplicată cu suprafaţa construită efectivă, inclusiv cotele indivize, diminu calculată de la data punerii în funcţiune a locuinţei până la data vânzării ace determinat in functie de ierarhizarea localitatilor pe ranguri. Valoarea de înlocuir stabileste anual, cel tarziu pana la data de 31 iulie a anului urmator, prin C

Valoarea de înlocuire (Vi/Mp)	Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile le anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu n din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a funcțiune în anul anterior și valoarea medie ponderată pe metru momentul începerii lucrărilor acestor locuințe. Valoarea de înloc calculată în conformitate cu prevederile art. 10 alin. (2) lit 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare (3) se stabilește anual, cel târziu până la data de 31 iulie a anulu al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, și este e

Conform Ordinului nr. 2097/2019 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice- MDRAP pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2019, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri, **Valoarea de înlocuire pe metru pătrat este de 1.916,42 lei/mp inclusiv T.V.A.**

Vi/MP2019 = 1916.42 lei/mp inclusiv TVA

(4) Valoarea de vânzare a locuinței calculata in baza valorii de inlocuire, se determin formula:

$$VVI1 = (Vi/MP * SCE) - A$$

$$SCE = SCL + C1$$

unde:

Vi/mp-Valoarea de inlocuire per metru patrat

A-amortizarea

SCE-suprafata construita efectiv

SCL-suprafata construita a locuintei

C1-[illegible]

3.16. In cazul in care Valoarea de vanzare a locuintei calculata in baza valorii de este mai mica de cat valoarea de inventar, atunci se utilizeaza valoarea de va calculata in baza valorii de inventar (Vvl2)

3.17. Valoarea de vanzare a locuintelor calculata in baza valorii de inventar (Vvl2est de inventar a acestora, actualizata conform prevederilor legale in vigoare, mai p sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentand recuperarea investitiei, calc durata normala de functionare a cladirii, retinuta de autoritatile administratiei pub catre A.N.L.

3.18. Prețul final de vânzare al locuinței ANL se determină după următoarea formula

$$PfVI = VVI + C$$

Unde :

Comision (C) — Comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinţei (VVL), împreună cu valoarea de vânzare a locuinţei (VVL), în preţul acesteia şi revine unităţii prin care se realizează vânzarea, re

Conform Anexa 1 de calcul, aplicand metodologia de mai sus, **Valoarea de vânzare a locuinţelor calculată în baza valorii de inlocuire (VVL) este mai mare decât valoarea de inventar. Valorile de inventar au fost alocate apartamentelor in functie de suprafata construita.**

In aceste conditii Preturile de vanzare a locuintelor (PVL) la 31.12.2019 sunt :

Bloc	Scara	Nivel	Nr. apartament	Nr. CF	Pret de vanzare a locuintei PVL (lei)
1	A	Parter	1	102604-C1-U1	145519
		Parter	2	102604-C1-U2	98556
		Parter	3	102604-C1-U3	101298
		Parter	4	102604-C1-U4	146532
		Parter	5	102604-C1-U5	91475
		E1	6	102604-C1-U6	145519
		E1	7	102604-C1-U7	98556
		E1	8	102604-C1-U8	101298
		E1	9	102604-C1-U9	146532
		E1	10	102604-C1-U10	133169
		E2	11	102604-C1-U11	145519
		E2	12	102604-C1-U12	98556
		E2	13	102604-C1-U13	101298
		E2	14	102604-C1-U14	146532
		E2	15	102604-C1-U15	133169
	B	Parter	1	102604-C1-U16	145519
		Parter	2	102604-C1-U17	98556
		Parter	3	102604-C1-U18	101298
		Parter	4	102604-C1-U19	146532
		Parter	5	102604-C1-U20	91475
		E1	6	102604-C1-U21	145519
		E1	7	102604-C1-U22	98556
		E1	8	102604-C1-U23	101298
		E1	9	102604-C1-U24	146532
		E1	10	102604-C1-U25	133169
		E2	11	102604-C1-U26	145519
		E2	12	102604-C1-U27	98556
		E2	13	102604-C1-U28	101298
		E2	14	102604-C1-U29	146532
		E2	15	102604-C1-U30	133169
					3667056

2	A	Parter	1	102603-C1-U1	145519
		Parter	2	102603-C1-U2	98556
		Parter	3	102603-C1-U3	101298
		Parter	4	102603-C1-U4	146532
		Parter	5	102603-C1-U5	91475
		E1	6	102603-C1-U6	145519
		E1	7	102603-C1-U7	98556
		E1	8	102603-C1-U8	101298
		E1	9	102603-C1-U9	146532
		E1	10	102603-C1-U10	133169
		E2	11	102603-C1-U11	145519
		E2	12	102603-C1-U12	98556
		E2	13	102603-C1-U13	101298
		E2	14	102603-C1-U14	146532
		E2	15	102603-C1-U15	133169
	B	Parter	1	102603-C1-U16	145519
		Parter	2	102603-C1-U17	98556
		Parter	3	102603-C1-U18	101298
		Parter	4	102603-C1-U19	146532
		Parter	5	102603-C1-U20	91475
		E1	6	102603-C1-U21	145519
		E1	7	102603-C1-U22	98556
		E1	8	102603-C1-U23	101298
		E1	9	102603-C1-U24	146532
		E1	10	102603-C1-U25	133169
		E2	11	102603-C1-U26	145519
		E2	12	102603-C1-U27	98556
		E2	13	102603-C1-U28	101298
		E2	14	102603-C1-U29	146532
		E2	15	102603-C1-U30	133169
					3667056

Abordarea prin venit

In abordarea prin venit se analizeaza capacitatea unei proprietati de a genera beneficii viitoare; se capitalizeaza venitul pentru a determina o indicatie asupra valorii de piata. Pentru transformarea venitului generat de proprietate intr-un indicator de valoare se utilizeaza fie o rata de capitalizare, fie un factor multiplicator, metoda cunoscuta sub denumirea de capitalizare directa. Pentru proprietatea subiect s-a utlizat multiplicatorul venitului brut potential (MVBP). Pentru aceasta se estimeaza venitul brut potential al imobilului, se estimeaza multiplicatorul (MVBP). Prin inmultirea multiplicatorului cu venitul brut potential se obtine o indicatie asupra valorii de piata.

Estimarea este realizata in conditiile in care veniturile potentiale din inchirierea imobilului se obtin din contracte ce includ angajamente uzuale existente pe piata pentru ambele parti (chiriasul plateste chiria si utilitatile iar proprietarul plateste impozitele, asigurarea si reparatiile capitale).

Pentru estimarea MVBP au fost analizate date privind oferte de inchiriere pentru imobile similare. In functie de informatiile culese, comparabilelor utilizate la abordarea prin piata le sunt atribuite chirii lunare potentiale, in functie de caracteristicile fizice. Ulterior se selecteaza un multiplicator din intervalul obtinut. Multiplicarea venitului brut potential cu MVBP conduce la obtinerea valorii de piata.

Abordarea nu s-a aplicat considerandu-se neaplicabila

ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In partea de reconcilere a valorilor, evaluatorul analizeaza rezultatele obtinute in urma abordarilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapituland intreg procesul de evaluare si asigurandu-se ca datele obtinute, analizele efectuate, rationamentul si logica aplicate au condus la judecati consecvente. Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea:
Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului şi utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă,se referă direct la tipul proprietăţii imobiliare şi viabilitatea pieţei.
Data fiind metodologia de aplicat abordarea prin costuri este cea mai adecvata pentru proprietatea evaluata.
Precizia:
Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.
Abordarea prin cost utilizeaza date certe;; se apreciaza ca informatiile despre tranzactii cu proprietati comparabile nu sunt mult mai precise decat estimarea costului de inlocuire sau a deprecierii cumulate.
Cantitatea informatiilor:
Adecvarea şi precizia influenţează *calitatea* şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu *cantitatea* informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de faţă este abordarea prin costuri, în urma aplicării căreia **Preturile de vanzare a locuintelor (PVL) la 31.12.2019 sunt :**

Bloc	Scara	Nivel	Nr. apartament	Nr. CF	Pret de vanzare a locuintei PVL (lei)
1	A	Parter	1	102604-C1-U1	145519
		Parter	2	102604-C1-U2	98556
		Parter	3	102604-C1-U3	101298
		Parter	4	102604-C1-U4	146532
		Parter	5	102604-C1-U5	91475
		E1	6	102604-C1-U6	145519
		E1	7	102604-C1-U7	98556
		E1	8	102604-C1-U8	101298
		E1	9	102604-C1-U9	146532
		E1	10	102604-C1-U10	133169
		E2	11	102604-C1-U11	145519
		E2	12	102604-C1-U12	98556
		E2	13	102604-C1-U13	101298
		E2	14	102604-C1-U14	146532
		E2	15	102604-C1-U15	133169
	B	Parter	1	102604-C1-U16	145519
		Parter	2	102604-C1-U17	98556
		Parter	3	102604-C1-U18	101298
		Parter	4	102604-C1-U19	146532
		Parter	5	102604-C1-U20	91475
		E1	6	102604-C1-U21	145519
		E1	7	102604-C1-U22	98556
		E1	8	102604-C1-U23	101298
		E1	9	102604-C1-U24	146532
		E1	10	102604-C1-U25	133169
		E2	11	102604-C1-U26	145519
		E2	12	102604-C1-U27	98556
		E2	13	102604-C1-U28	101298
		E2	14	102604-C1-U29	146532
		E2	15	102604-C1-U30	133169
					3667056

2	A	Parter	1	102603-C1-U1	145519
		Parter	2	102603-C1-U2	98556
		Parter	3	102603-C1-U3	101298
		Parter	4	102603-C1-U4	146532
		Parter	5	102603-C1-U5	91475
		E1	6	102603-C1-U6	145519
		E1	7	102603-C1-U7	98556
		E1	8	102603-C1-U8	101298
		E1	9	102603-C1-U9	146532
		E1	10	102603-C1-U10	133169
		E2	11	102603-C1-U11	145519
		E2	12	102603-C1-U12	98556
		E2	13	102603-C1-U13	101298
		E2	14	102603-C1-U14	146532
		E2	15	102603-C1-U15	133169
	B	Parter	1	102603-C1-U16	145519
		Parter	2	102603-C1-U17	98556
		Parter	3	102603-C1-U18	101298
		Parter	4	102603-C1-U19	146532
		Parter	5	102603-C1-U20	91475
		E1	6	102603-C1-U21	145519
		E1	7	102603-C1-U22	98556
		E1	8	102603-C1-U23	101298
		E1	9	102603-C1-U24	146532
		E1	10	102603-C1-U25	133169
		E2	11	102603-C1-U26	145519
		E2	12	102603-C1-U27	98556
		E2	13	102603-C1-U28	101298
		E2	14	102603-C1-U29	146532
		E2	15	102603-C1-U30	133169
					3667056

la cursul valutar de *4.7793 lei/EUR*, valabil pentru data de referinta a evaluarii, 31.12.2019

Cu stima,

Roman Gabriel
Evaluator autorizat EPI, EBM
Legitimatie 15756 , valabila 2020

III. ANEXE

Localizare
Fotografii ale proprietatii
Anexe de calcul
Date despre vânzari/inchirieri si cotatii
Documente de proprietate si cadastru

Localizare proprietate subiect:

Fotografii ale proprietatii

Anexa 1

Anexe de calcul

Bloc	Scara	Nivel	Nr. apartament	Nr. CF	Supraf construita (mp)	Supraf utila (mp)	Cota parte indiviza parti comune	Cota parte teren aferent	Supraf construita efectiv (mp)	Valoare inlocuire 2019/mp (lei/mp)	Amortizarea (lei)	Coeficient ponderare rang localitate	Valoarea de vanzare a locuintei calculata in baza valorii de inlocuire	Comision	Pret de vanzare a locuintei PVL (lei)	Valoare de inventar (lei)
1	A	Parter	1	102604-C1-U1	76.00	59.22	3.96/100	106/2670	95.21	1916.42	22366.79	0.9	144077.74	1440.78	145519	128052
		Parter	2	102604-C1-U2	52.00	38.65	2.59/100	69/2670	64.56	1916.42	15303.59	0.9	97580.13	975.80	98556	87614
		Parter	3	102604-C1-U3	53.00	40.92	2.74/100	73/2670	66.29	1916.42	15597.89	0.9	100294.76	1002.95	101298	89299
		Parter	4	102604-C1-U4	76.00	61.08	4.08/100	109/2670	95.79	1916.42	22366.79	0.9	145081.51	1450.82	146532	128052
		Parter	5	102604-C1-U5	48.00	36.60	2.45/100	66/2670	59.88	1916.42	14126.39	0.9	90569.42	905.69	91475	80875
		E1	6	102604-C1-U6	76.00	59.22	3.96/100	106/2670	95.21	1916.42	22366.79	0.9	144077.74	1440.78	145519	128052
		E1	7	102604-C1-U7	52.00	38.65	2.59/100	69/2670	64.56	1916.42	15303.59	0.9	97580.13	975.80	98556	87614
		E1	8	102604-C1-U8	53.00	40.92	2.74/100	73/2670	66.29	1916.42	15597.89	0.9	100294.76	1002.95	101298	89299
		E1	9	102604-C1-U9	76.00	61.08	4.08/100	109/2670	95.79	1916.42	22366.79	0.9	145081.51	1450.82	146532	128052
		E1	10	102604-C1-U10	69.00	55.65	3.72/100	99/2670	87.04	1916.42	20306.69	0.9	131850.82	1318.51	133169	116258
		E2	11	102604-C1-U11	76.00	59.22	3.96/100	106/2670	95.21	1916.42	22366.79	0.9	144077.74	1440.78	145519	128052
		E2	12	102604-C1-U12	52.00	38.65	2.59/100	69/2670	64.56	1916.42	15303.59	0.9	97580.13	975.80	98556	87614
		E2	13	102604-C1-U13	53.00	40.92	2.74/100	73/2670	66.29	1916.42	15597.89	0.9	100294.76	1002.95	101298	89299
		E2	14	102604-C1-U14	76.00	61.08	4.08/100	109/2670	95.79	1916.42	22366.79	0.9	145081.51	1450.82	146532	128052
		E2	15	102604-C1-U15	69.00	55.65	3.72/100	99/2670	87.04	1916.42	20306.69	0.9	131850.82	1318.51	133169	116258
	B	Parter	1	102604-C1-U16	76.00	59.22	3.96/100	106/2670	95.21	1916.42	22366.79	0.9	144077.74	1440.78	145519	128052
		Parter	2	102604-C1-U17	52.00	38.65	2.59/100	69/2670	64.56	1916.42	15303.59	0.9	97580.13	975.80	98556	87614
		Parter	3	102604-C1-U18	53.00	40.92	2.74/100	73/2670	66.29	1916.42	15597.89	0.9	100294.76	1002.95	101298	89299
		Parter	4	102604-C1-U19	76.00	61.08	4.08/100	109/2670	95.79	1916.42	22366.79	0.9	145081.51	1450.82	146532	128052
		Parter	5	102604-C1-U20	48.00	36.60	2.45/100	66/2670	59.88	1916.42	14126.39	0.9	90569.42	905.69	91475	80875
		E1	6	102604-C1-U21	76.00	59.22	3.96/100	106/2670	95.21	1916.42	22366.79	0.9	144077.74	1440.78	145519	128052
		E1	7	102604-C1-U22	52.00	38.65	2.59/100	69/2670	64.56	1916.42	15303.59	0.9	97580.13	975.80	98556	87614
		E1	8	102604-C1-U23	53.00	40.92	2.74/100	73/2670	66.29	1916.42	15597.89	0.9	100294.76	1002.95	101298	89299
		E1	9	102604-C1-U24	76.00	61.08	4.08/100	109/2670	95.79	1916.42	22366.79	0.9	145081.51	1450.82	146532	128052
		E1	10	102604-C1-U25	69.00	55.65	3.72/100	99/2670	87.04	1916.42	20306.69	0.9	131850.82	1318.51	133169	116258
		E2	11	102604-C1-U26	76.00	59.22	3.96/100	106/2670	95.21	1916.42	22366.79	0.9	144077.74	1440.78	145519	128052
		E2	12	102604-C1-U27	52.00	38.65	2.59/100	69/2670	64.56	1916.42	15303.59	0.9	97580.13	975.80	98556	87614
		E2	13	102604-C1-U28	53.00	40.92	2.74/100	73/2670	66.29	1916.42	15597.89	0.9	100294.76	1002.95	101298	89299
		E2	14	102604-C1-U29	76.00	61.08	4.08/100	109/2670	95.79	1916.42	22366.79	0.9	145081.51	1450.82	146532	128052
		E2	15	102604-C1-U30	69.00	55.65	3.72/100	99/2670	87.04	1916.42	20306.69	0.9	131850.82	1318.51	133169	116258
						Su= 1495.02	Scdesf=	1980	2398.98		563290.00			36307.47	3667056	3224885
							Stpc=	484.98								

Roman Gabriel, tel: 0744.327.266, mail: gabrielroman66@yahoo.com

2	A	Parter	1	102603-C1-U1	76.00	59.22	3.96/100	106/2670	76.00	1916.42	22366.79	0.9	144077.74	1440.78	145519	128052
		Parter	2	102603-C1-U2	52.00	38.65	2.59/100	69/2670	52.00	1916.42	15303.59	0.9	97580.13	975.80	98556	87614
		Parter	3	102603-C1-U3	53.00	40.92	2.74/100	73/2670	53.00	1916.42	15597.89	0.9	100294.76	1002.95	101298	89299
		Parter	4	102603-C1-U4	76.00	61.08	4.08/100	109/2670	76.00	1916.42	22366.79	0.9	145081.51	1450.82	146532	128052
		Parter	5	102603-C1-U5	48.00	36.60	2.45/100	66/2670	48.00	1916.42	14126.39	0.9	90569.42	905.69	91475	80875
		E1	6	102603-C1-U6	76.00	59.22	3.96/100	106/2670	76.00	1916.42	22366.79	0.9	144077.74	1440.78	145519	128052
		E1	7	102603-C1-U7	52.00	38.65	2.59/100	69/2670	52.00	1916.42	15303.59	0.9	97580.13	975.80	98556	87614
		E1	8	102603-C1-U8	53.00	40.92	2.74/100	73/2670	53.00	1916.42	15597.89	0.9	100294.76	1002.95	101298	89299
		E1	9	102603-C1-U9	76.00	61.08	4.08/100	109/2670	76.00	1916.42	22366.79	0.9	145081.51	1450.82	146532	128052
		E1	10	102603-C1-U10	69.00	55.65	3.72/100	99/2670	69.00	1916.42	20306.69	0.9	131850.82	1318.51	133169	116258
		E2	11	102603-C1-U11	76.00	59.22	3.96/100	106/2670	76.00	1916.42	22366.79	0.9	144077.74	1440.78	145519	128052
		E2	12	102603-C1-U12	52.00	38.65	2.59/100	69/2670	52.00	1916.42	15303.59	0.9	97580.13	975.80	98556	87614
		E2	13	102603-C1-U13	53.00	40.92	2.74/100	73/2670	53.00	1916.42	15597.89	0.9	100294.76	1002.95	101298	89299
		E2	14	102603-C1-U14	76.00	61.08	4.08/100	109/2670	76.00	1916.42	22366.79	0.9	145081.51	1450.82	146532	128052
		E2	15	102603-C1-U15	69.00	55.65	3.72/100	99/2670	69.00	1916.42	20306.69	0.9	131850.82	1318.51	133169	116258
	B	Parter	1	102603-C1-U16	76.00	59.22	3.96/100	106/2670	95.21	1916.42	22366.79	0.9	144077.74	1440.78	145519	128052
		Parter	2	102603-C1-U17	52.00	38.65	2.59/100	69/2670	64.56	1916.42	15303.59	0.9	97580.13	975.80	98556	87614
		Parter	3	102603-C1-U18	53.00	40.92	2.74/100	73/2670	66.29	1916.42	15597.89	0.9	100294.76	1002.95	101298	89299
		Parter	4	102603-C1-U19	76.00	61.08	4.08/100	109/2670	95.79	1916.42	22366.79	0.9	145081.51	1450.82	146532	128052
		Parter	5	102603-C1-U20	48.00	36.60	2.45/100	66/2670	59.88	1916.42	14126.39	0.9	90569.42	905.69	91475	80875
		E1	6	102603-C1-U21	76.00	59.22	3.96/100	106/2670	95.21	1916.42	22366.79	0.9	144077.74	1440.78	145519	128052
		E1	7	102603-C1-U22	52.00	38.65	2.59/100	69/2670	64.56	1916.42	15303.59	0.9	97580.13	975.80	98556	87614
		E1	8	102603-C1-U23	53.00	40.92	2.74/100	73/2670	66.29	1916.42	15597.89	0.9	100294.76	1002.95	101298	89299
		E1	9	102603-C1-U24	76.00	61.08	4.08/100	109/2670	95.79	1916.42	22366.79	0.9	145081.51	1450.82	146532	128052
		E1	10	102603-C1-U25	69.00	55.65	3.72/100	99/2670	87.04	1916.42	20306.69	0.9	131850.82	1318.51	133169	116258
		E2	11	102603-C1-U26	76.00	59.22	3.96/100	106/2670	95.21	1916.42	22366.79	0.9	144077.74	1440.78	145519	128052
		E2	12	102603-C1-U27	52.00	38.65	2.59/100	69/2670	64.56	1916.42	15303.59	0.9	97580.13	975.80	98556	87614
		E2	13	102603-C1-U28	53.00	40.92	2.74/100	73/2670	66.29	1916.42	15597.89	0.9	100294.76	1002.95	101298	89299
		E2	14	102603-C1-U29	76.00	61.08	4.08/100	109/2670	95.79	1916.42	22366.79	0.9	145081.51	1450.82	146532	128052
		E2	15	102603-C1-U30	69.00	55.65	3.72/100	99/2670	87.04	1916.42	20306.69	0.9	131850.82	1318.51	133169	116258
						1914					563290.00				3667056	3224885

amortizare la 31.12.2019 1126580.00

DUPLICAT

ACT DE DEZMEMBRARE

Încheiat azi, 1 noiembrie 2016, după cum urmează:

ORAŞUL TĂLMACIU, judeţul Sibiu, având ca reprezentat legal, în temeiul art. 62 alin. 1 din Legea nr. 215/2001, privind Administraţia Publică Locală, **pe domnul Primar BASARABĂ NICOLAE-PETRU**, cetăţean român, născut la data de 28 iunie 1965 în oraşul Tălmaciu, judeţul Sibiu, domiciliat în oraşul Tălmaciu, str. Mihai Viteazu, nr. 11, judeţul Sibiu, C.N.P. 1650628325531, identificat prin C.I. seria SB nr. 531481, eliberată de SPCLEP Tălmaciu la data de 20.09.2011, **reprezentat în prezentul act de către doamna HANEA VIOLETA**, cetăţean român, născută la data de 2 ianuarie 1968 în localitatea Tălmaciu, judeţul Sibiu, domiciliată în oraşul Tălmaciu, str. Lazăr Gheorghe, bl. 1, sc. A, et. 1, ap. 5, judeţul Sibiu, C.N.P. 2680102325530, identificată prin C.I. seria SB nr. 386523, eliberată de SPCLEP Tălmaciu la data de 16.05.2008, conform Delegaţiei nr. 10695 din data de 31.10.2016, emisă de Primăria oraşului Tălmaciu, judeţul Sibiu, **în baza Protocolului de predare-primire a obiectivului de investiţii înregistrat la Registratura Consiliului Local al oraşului Tălmaciu sub nr. 974 din data de 04.02.2009, a Procesului verbal de recepţie finală înregistrat la Primăria oraşului Tălmaciu sub nr. 5742 din data de 05.08.2010, a Listei anexă la Procesul verbal de recepţie finală nr. 5742 din data de 05.08.2010, şi a schiţelor de dezmembrare (apartamentare) ce fac parte integrantă din prezentul act, în vederea reglementării situaţiei juridice a imobilului situat în intravilanul oraşului Tălmaciu, strada Emil Cioran, numere administrative 1-2, judeţul Sibiu**, înscris în **C.F. nr. 102604 a localităţii Tălmaciu cu numere cadastrale 102604, 102604-C1 (număr topografic 2910/28)** – sub A1 şi A1.1 **(provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 4129 a localităţii Tălmaciu)**, format din: **teren curţi-construcţii cu suprafaţa din acte de 2.670 mp (suprafaţa măsurată 2.670 mp) delimitat parţial de gard plasă, proprietatea Statului Român** – sub B1.1, conform Încheierii nr. 8413 din data de 26.06.1997 cf., şi **Construcţia C1** (S. construită la sol: 660 mp) – **Blocul 1 (P+2E) Scara A şi Scara B**, proprietatea Statului Român – domeniul privat – sub B4.1, conform Încheierii nr. 792 din data de 22.01.2016 cf., **aflat în administrarea Consiliului Local al oraşului Tălmaciu, judeţul Sibiu** – sub C1.1, conform Încheierii nr. 792 din data de 22.01.2016 cf., compus din:----------

Scara A – Parter:
- **Ap. 1:** balcon, living room, bucătărie, hol, dormitor, baie;-------
- **Ap. 2:** living room, baie, hol, balcon, bucătărie;----------
- **Ap. 3:** baie, hol, living room, bucătărie, balcon;----------
- **Ap. 4:** baie, dormitor, hol, bucătărie, living room, balcon;-------
- **Ap. 5:** living room, hol, balcon, bucătărie, baie.----------

Scara A – Etajul 1:
- **Ap. 6:** balcon, living room, bucătărie, dormitor, hol, baie;-------
- **Ap. 7:** living room, baie, hol, balcon, bucătărie;----------
- **Ap. 8:** baie, hol, living room, bucătărie, balcon;----------
- **Ap. 9:** baie, dormitor, hol, bucătărie, living room, balcon;-------
- **Ap. 10:** dormitor, living room, hol, balcon, bucătărie, baie.-----

Scara A – Etajul 2:
- **Ap. 11:** balcon, living room, bucătărie, dormitor, hol, baie;-----
- **Ap. 12:** living room, baie, hol, balcon, bucătărie;----------
- **Ap. 13:** baie, hol, living room, bucătărie, balcon;----------
- **Ap. 14:** baie, dormitor, hol, bucătărie, living room, balcon;-----
- **Ap. 15:** dormitor, living room, hol, balcon, bucătărie, baie.-----

Scara B – Parter:
- **Ap. 1:** living room, balcon, bucătărie, hol, dormitor, baie;-------

- **Ap. 2:** baie, living room, hol, bucătărie, balcon;----------
- **Ap. 3:** baie, hol, living room, bucătărie, balcon;----------
- **Ap. 4:** dormitor, baie, hol, bucătărie, living room, balcon;-------
- **Ap. 5:** living room, hol, balcon, bucătărie, baie.----------

Scara B – Etajul 1: - **Ap. 6:** living room, balcon, bucătărie, hol, dormitor, baie;-------
- **Ap. 7:** baie, living room, hol, bucătărie, balcon;----------
- **Ap. 8:** baie, hol, living room, bucătărie, balcon;----------
- **Ap. 9:** dormitor, baie, hol, bucătărie, living room, balcon;-------
- **Ap. 10:** living room, dormitor, hol, balcon, bucătărie, baie.-----

Scara B – Etajul 2: - **Ap. 11:** living room, balcon, bucătărie, hol, dormitor, baie;-----
- **Ap. 12:** baie, living room, hol, bucătărie, balcon;----------
- **Ap. 13:** baie, hol, living room, bucătărie, balcon;----------
- **Ap. 14:** dormitor, baie, hol, bucătărie, living room, balcon;-----
- **Ap. 15:** living room, dormitor, hol, balcon, bucătărie, baie.-----

am hotărât dezmembrarea acestui imobil în 30 (treizeci) de apartamente, cu stare de proprietate neschimbată, astfel:----------

BLOCUL 1 – SCARA A, **situat în intravilanul orașului Tălmaciu, strada Emil Cioran, numere administrative 1-2, județul Sibiu:**----------

PARTER:

- ***Apartamentul nr. 1*** – compus din: **balcon, living room, bucătărie, hol, dormitor, baie,** ***având suprafața utilă de 59,22 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102604-C1-U1**;----------

- ***Apartamentul nr. 2*** – compus din: **living room, baie, hol, balcon, bucătărie,** ***având suprafața utilă de 38,65 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102604-C1-U2**;----------

- ***Apartamentul nr. 3*** – compus din: **baie, hol, living room, bucătărie, balcon,** ***având suprafața utilă de 40,92 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102604-C1-U3**;----------

- ***Apartamentul nr. 4*** – compus din: **baie, dormitor, hol, bucătărie, living room, balcon,** ***având suprafața utilă de 61,08 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102604-C1-U4**;----------

- ***Apartamentul nr. 5*** – compus din: **living room, hol, balcon, bucătărie, baie,** ***având suprafața utilă de 36,60 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102604-C1-U5**.----------

ETAJUL 1:

- ***Apartamentul nr. 6*** – compus din: **balcon, living room, bucătărie, dormitor, hol, baie,** ***având suprafața utilă de 59,22 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102604-C1-U6**;----------

- ***Apartamentul nr. 7*** – compus din: **living room, baie, hol, balcon, bucătărie,** ***având suprafața utilă de 38,65 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102604-C1-U7**;----------

- ***Apartamentul nr. 8*** – compus din: **baie, hol, living room, bucătărie, balcon,** ***având suprafața utilă de 40,92 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102604-C1-U8**;----------

- *Apartamentul nr. 9* – compus din: **baie, dormitor, hol, bucătărie, living room, balcon,** ***având suprafața utilă de 61,08 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102604-C1-U9**;----------

- *Apartamentul nr. 10* – compus din: **dormitor, living room, hol, balcon, bucătărie, baie,** ***având suprafața utilă de 55,65 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102604-C1-U10**.----------

ETAJUL 2:

- *Apartamentul nr. 11* – compus din: **balcon, living room, bucătărie, dormitor, hol, baie,** ***având suprafața utilă de 59,22 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102604-C1-U11**;----------

- *Apartamentul nr. 12* – compus din: **living room, baie, hol, balcon, bucătărie,** ***având suprafața utilă de 38,65 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102604-C1-U12**;----------

- *Apartamentul nr. 13* – compus din: **baie, hol, living room, bucătărie, balcon,** ***având suprafața utilă de 40,92 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102604-C1-U13**;----------

- *Apartamentul nr. 14* – compus din: **baie, dormitor, hol, bucătărie, living room, balcon,** ***având suprafața utilă de 61,08 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102604-C1-U14**;----------

- *Apartamentul nr. 15* – compus din: **dormitor, living room, hol, balcon, bucătărie, baie,** ***având suprafața utilă de 55,65 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102604-C1-U15**.----------

---

BLOCUL 1 – SCARA B, **situat în intravilanul orașului Tălmaciu, strada Emil Cioran, numere administrative 1-2, județul Sibiu:**----------

PARTER:

- *Apartamentul nr. 1* – compus din: **living room, balcon, bucătărie, hol, dormitor, baie,** ***având suprafața utilă de 59,22 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102604-C1-U16**;----------

- *Apartamentul nr. 2* – compus din: **baie, living room, hol, bucătărie, balcon,** ***având suprafața utilă de 38,65 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102604-C1-U17**;----------

- *Apartamentul nr. 3* – compus din: **baie, hol, living room, bucătărie, balcon,** ***având suprafața utilă de 40,92 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102604-C1-U18**;----------

- *Apartamentul nr. 4* – compus din: **dormitor, baie, hol, bucătărie, living room, balcon,** ***având suprafața utilă de 61,08 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102604-C1-U19**;----------

- *Apartamentul nr. 5* – compus din: **living room, hol, balcon, bucătărie, baie,** ***având suprafața utilă de 36,60 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102604-C1-U20**.----------

ETAJUL 1:

- *Apartamentul nr. 6* – compus din: **living room, balcon, bucătărie, hol, dormitor, baie,** ***având suprafața utilă de 59,22 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102604-C1-U21**;----------

- *Apartamentul nr. 7* – compus din: **baie, living room, hol, bucătărie, balcon**, ***având suprafața utilă de 38,65 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102604-C1-U22**;----------

- *Apartamentul nr. 8* – compus din: **baie, hol, living room, bucătărie, balcon**, ***având suprafața utilă de 40,92 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102604-C1-U23**;----------

- *Apartamentul nr. 9* – compus din: **dormitor, baie, hol, bucătărie, living room, balcon**, ***având suprafața utilă de 61,08 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102604-C1-U24**;----------

- *Apartamentul nr. 10* – compus din: **living room, dormitor, hol, balcon, bucătărie, baie**, ***având suprafața utilă de 55,65 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102604-C1-U25**.----------

ETAJUL 2:

- *Apartamentul nr. 11* – compus din: **living room, balcon, bucătărie, hol, dormitor, baie**, ***având suprafața utilă de 59,22 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102604-C1-U26**;----------

- *Apartamentul nr. 12* – compus din: **balcon, bucătărie, hol, living room, baie**, ***având suprafața utilă de 38,65 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102604-C1-U27**;----------

- *Apartamentul nr. 13* – compus din: **baie, hol, living room, bucătărie, balcon**, ***având suprafața utilă de 40,92 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102604-C1-U28**;----------

- *Apartamentul nr. 14* – compus din: **dormitor, baie, hol, bucătărie, living room, balcon**, ***având suprafața utilă de 61,08 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102604-C1-U29**;----------

- *Apartamentul nr. 15* – compus din: **baie, bucătărie, balcon, hol, dormitor, living room**, ***având suprafața utilă de 55,65 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102604-C1-U30**.----------

---

Consimt la întabularea în C.F. a apartamentelor rezultate în urma acestei dezmembrări (apartamentări), potrivit acestui act.----------

În vederea taxării actului apreciez valoarea apartamentelor ce formează obiectul prezentului act la suma de 2.943.246,49 LEI (douămilioanenouăsutepatruzecișitreimiidouă sutepatruzecișișaseLEIșipatruzecișinouăBANI).----------

Subsemnata **HANEA VIOLETA**, în calitate de reprezentantă a orașului Tălmaciu, județul Sibiu, declar pe proprie răspundere că, apartamentele ce formează obiectul prezentului act nu au fost scoase din circuitul civil.----------

Mai declar că, mi s-au adus la cunoștință prevederile Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, și ale Legii nr. 241/2005 privind prevenirea și combaterea evaziunii fiscale.----

Tehnoredactat azi data autentificării la sediul Biroului Individual Notarial din orașul Avrig, str. Samuel Brukenthal, nr. 3B, județul Sibiu, notar public **POPA CORNELIA**, într-un singur exemplar original.----------

ORAȘUL TĂLMACIU, județul Sibiu
reprezentat prin secretar **HANEA VIOLETA**

ROMÂNIA
Uniunea Naţională a Notarilor Publici
POPA CORNELIA Birou Individual Notarial
or. AVRIG, str. SAMUEL BRUKENTHAL, nr. 3B, judeţul SIBIU
Telefon/Fax: 0269/524.621
e-mail: corneliapopa_notarpublic@yahoo.com
Licenţa de funcţionare: 2844/2500 din data de 15.12.2013
Operator de date cu caracter personal: 1932 din data de 07.02.2007

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 2402

Anul **2016** luna **noiembrie** ziua **1**

În faţa mea, **POPA CORNELIA**, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat:

HANEA VIOLETA, domiciliată în oraşul Tălmaciu, str. Lazăr Gheorghe, bl. 1, sc. A, et. 1, ap. 5, judeţul Sibiu, C.N.P. 2680102325530, identificată prin C.I. seria SB nr. 386523, eliberată de SPCLEP Tălmaciu la data de 16.05.2008, **reprezentantă a ORAŞULUI TĂLMACIU, judeţul Sibiu**, conform Delegaţiei nr. 10695 din data de 31.10.2016, emisă de Primăria oraşului Tălmaciu, judeţul Sibiu;

care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înţeles conţinutul, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa sa, a consimţit la autentificarea prezentului înscris şi a semnat unicul exemplar, precum şi anexele.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici şi a activităţii notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, se declară autentic prezentul înscris.

S-a perceput onorariul în sumă de 2.550,00 LEI + 510,00 LEI T.V.A. = **3.060,00 LEI**, şi a fost achitat cu O.P. nr. _____/2016, în baza Facturii seria 2016.PCBIN nr. 2418/2016, emisă de POPA CORNELIA Birou Individual Notarial, cu sediul în oraşul Avrig, judeţul Sibiu.
S-a perceput tariful de publicitate imobiliară în sumă de **1.800,00 LEI**, şi a fost achitat cu O.P. nr. 1744/2016, în contul Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, Cod 2.2.2.

Notar public,
POPA CORNELIA

Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 (şase) exemplare, de POPA CORNELIA, notar public, din care 4 (patru) exemplare s-au eliberat părţilor, astăzi, data autentificării actului, şi are aceeaşi forţă probantă ca originalul.

Notar public,
POPA CORNELIA
L.S.

ROMANIA
POPA CORNELIA NOTAR PUBLIC
AVRIG

FOAIA COLECTIVA

ANEXA NR. 1.38 la regulament

Carte funciara Colectiva Nr.102604./UAT.TALMACIU.

Descrierea condominiului
Adresa constructiei: Localitatea Talmaciu, Strada Emil Cioran, nr. 1-2
Nr. cadastral: 102604
Suprafata teren : 2670 mp

Nr. tronson	Scara	Nivel	Nr. apartam./ spatiu cu alta destinatie	Cod Unitate Individuala (UI)*	Nr. CF Individuala*	Suprafata utila UI -Suap- (mp)	Cota parte indiviza din partile comune aferente UI (Cpc)	Cota parte teren aferent UI (Cpc)	OBS.
1	A	Parter	1	U1	102604-C1	59.22	3.96/100	106/2670	
		Parter	2	U2		38.65	2.59/100	69/2670	
		Parter	3	U3		40.92	2.74/100	73/2670	
		Parter	4	U4		61.08	4.08/100	109/2670	
		Parter	5	U5		36.60	2.45/100	66/2670	
		E1	6	U6		59.22	3.96/100	106/2670	
		E1	7	U7		38.65	2.59/100	69/2670	
		E1	8	U8		40.92	2.74/100	73/2670	
		E1	9	U9		61.08	4.08/100	109/2670	
		E1	10	U10		55.65	3.72/100	99/2670	
		E2	11	U11		59.22	3.96/100	106/2670	
		E2	12	U12		38.65	2.59/100	69/2670	
		E2	13	U13		40.92	2.74/100	73/2670	
		E2	14	U14		61.08	4.08/100	109/2670	
		E2	15	U15		55.65	3.72/100	99/2670	
	B	Parter	1	U16		59.22	3.96/100	106/2670	
		Parter	2	U17		38.65	2.59/100	69/2670	
		Parter	3	U18		40.92	2.74/100	73/2670	
		Parter	4	U19		61.08	4.08/100	109/2670	
		Parter	5	U20		36.60	2.45/100	66/2670	
		E1	6	U21		59.22	3.96/100	106/2670	
		E1	7	U22		38.65	2.59/100	69/2670	
		E1	8	U23		40.92	2.74/100	73/2670	
		E1	9	U24		61.08	4.08/100	109/2670	
		E1	10	U25		55.65	3.72/100	99/2670	
		E2	11	U26		59.22	3.96/100	106/2670	
		E2	12	U27		38.65	2.59/100	69/2670	
		E2	13	U28		40.92	2.74/100	73/2670	
		E2	14	U29		61.08	4.08/100	109/2670	
		E2	15	U30		55.65	3.72/100	99/2670	
TOTAL						1495.02	100/100	2670/2670	
Descrierea parti comune indivize		Intreg terenul cladit si necladit, fundatiile, planseele, zidurile despartitoare, racordurile de apa, canal, gaze, curent electric, pana la intrarea in apartamente.							

NOTA:

- * se completeaza de catre inspector/registrator
- In cazul in care cotele-parti comune nu sunt inscrise in actele de proprietate, acestea se vor calcula pentru fiecare UI, astfel:
  - pentru construcție: Cpc = Suap/Stuap, unde:
    Cpc-cota-parte indivizã de proprietate reprezintã raportul dintre suprafaţa utilã a apartamentului sau a spaţiului cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă şi suma suprafeţelor utile ale tuturor apartamentelor şi spaţiilor cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă din condominiu.
    Suap-suprafata utila UI;
    Stuap-suma suprafetelor utile ale tuturor UI
  - • pentru teren: Cpt= Suap/Stuap x 100 (%) x St, unde:
    Cpt-cota parte teren aferent fiecărui UI
    St-suprafaţa totală de teren, aferent construcţiei;
- procedura de calcul a cotelor-parti indivize, aferente UI are la bază prevederile Normelor metodologice privind organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1588/2007, cu modificările şi completările ulterioare; suprafaţa utilă a apartamentului (Suap) este definită conform Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările si completările ulterioare.

Intocmit :
Th. Pop Ioan
Data : 06.2016

AUTORIZAT
Seria RO-SB-F Nr.0043
POP IOAN
Persoana fizică autorizată de categoria B

Receptionat,
Inspector,

Data : 11. 08. 2016

DUPLICAT

ACT DE DEZMEMBRARE

Încheiat azi, 1 noiembrie 2016, după cum urmează:

ORAŞUL TĂLMACIU, judeţul Sibiu, având ca reprezentat legal, în temeiul art. 62 alin. 1 din Legea nr. 215/2001, privind Administraţia Publică Locală, **pe domnul Primar BASARABĂ NICOLAE-PETRU**, cetăţean român, născut la data de 28 iunie 1965 în oraşul Tălmaciu, judeţul Sibiu, domiciliat în oraşul Tălmaciu, str. Mihai Viteazu, nr. 11, judeţul Sibiu, C.N.P. 1650628325531, identificat prin C.I. seria SB nr. 531481, eliberată de SPCLEP Tălmaciu la data de 20.09.2011, **reprezentat în prezentul act de către doamna HANEA VIOLETA**, cetăţean român, născută la data de 2 ianuarie 1968 în localitatea Tălmaciu, judeţul Sibiu, domiciliată în oraşul Tălmaciu, str. Lazăr Gheorghe, bl. 1, sc. A, et. 1, ap. 5, judeţul Sibiu, C.N.P. 2680102325530, identificată prin C.I. seria SB nr. 386523, eliberată de SPCLEP Tălmaciu la data de 16.05.2008, conform Delegaţiei nr. 10695 din data de 31.10.2016, emisă de Primăria oraşului Tălmaciu, judeţul Sibiu, **în baza Protocolului de predare-primire a obiectivului de investiţii înregistrat la Registratura Consiliului Local al oraşului Tălmaciu sub nr. 974 din data de 04.02.2009, a Procesului verbal de recepţie finală înregistrat la Primăria oraşului Tălmaciu sub nr. 5742 din data de 05.08.2010, a Listei anexă la Procesul verbal de recepţie finală nr. 5742 din data de 05.08.2010, şi a schiţelor de dezmembrare (apartamentare) ce fac parte integrantă din prezentul act, în vederea reglementării situaţiei juridice a imobilului situat în intravilanul oraşului Tălmaciu, strada Emil Cioran, numere administrative 1-2, judeţul Sibiu**, înscris în **C.F. nr. 102603 a localităţii Tălmaciu cu numere cadastrale 102603, 102603-C1 (număr topografic 2910/27)** – sub A1 şi A1.1 **(provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 4129 a localităţii Tălmaciu)**, format din: **teren curţi-construcţii cu suprafaţa din acte de 2.157 mp (suprafaţa măsurată 2.157 mp) delimitat parţial de gard plasă, proprietatea Statului Român** – sub B1.1, conform Încheierii nr. 8413 din data de 26.06.1997 cf., şi **Construcţia C1** (S. construită la sol: 660 mp) – **Blocul 2 (P+2E) Scara A şi Scara B**, proprietatea Statului Român – domeniul privat – sub B4.1, conform Încheierii nr. 791 din data de 22.01.2016 cf., **aflat în administrarea Consiliului Local al oraşului Tălmaciu, judeţul Sibiu** – sub C1.1, conform Încheierii nr. 791 din data de 22.01.2016 cf., compus din:----------

Scara A – Parter:
- **Ap. 1:** baie, dormitor, hol, bucătărie, balcon, living room;-------
- **Ap. 2:** bucătărie, balcon, hol, living room, baie;----------
- **Ap. 3:** balcon, living room, bucătărie, hol, baie;----------
- **Ap. 4:** balcon, living room, bucătărie, hol, dormitor, baie;-------
- **Ap. 5:** balcon, bucătărie, baie, hol, living room.----------

Scara A – Etajul 1:
- **Ap. 6:** baie, hol, dormitor, bucătărie, living room, balcon;-------
- **Ap. 7:** bucătărie, balcon, hol, living room, baie;----------
- **Ap. 8:** balcon, living room, bucătărie, hol, baie;----------
- **Ap. 9:** balcon, living room, bucătărie, hol, dormitor, baie;-------
- **Ap. 10:** balcon, bucătărie, baie, hol, living room, dormitor.-----

Scara A – Etajul 2:
- **Ap. 11:** baie, hol, dormitor, bucătărie, living room, balcon;-----
- **Ap. 12:** bucătărie, balcon, hol, living room, baie;----------
- **Ap. 13:** balcon, living room, bucătărie, hol, baie;----------
- **Ap. 14:** balcon, living room, bucătărie, hol, dormitor, baie;-----
- **Ap. 15:** balcon, bucătărie, baie, hol, living room, dormitor.-----

Scara B – Parter:
- **Ap. 1:** baie, hol, dormitor, bucătărie, balcon, living room;-------

- **Ap. 2:** balcon, bucătărie, hol, living room, baie;----------
- **Ap. 3:** balcon, bucătărie, living room, hol, baie;----------
- **Ap. 4:** living room, balcon, bucătărie, hol, dormitor, baie;-------
- **Ap. 5:** baie, bucătărie, balcon, hol, living room.----------

Scara B – Etajul 1: - **Ap. 6:** baie, hol, dormitor, bucătărie, living room, balcon;-------
- **Ap. 7:** balcon, bucătărie, hol, living room, baie;----------
- **Ap. 8:** balcon, bucătărie, living room, hol, baie;----------
- **Ap. 9:** living room, balcon, bucătărie, hol, dormitor, baie;-------
- **Ap. 10:** baie, bucătărie, balcon, hol, dormitor, living room.-----

Scara B – Etajul 2: - **Ap. 11:** baie, hol, dormitor, bucătărie, living room, balcon;-----
- **Ap. 12:** balcon, bucătărie, hol, living room, baie;----------
- **Ap. 13:** balcon, bucătărie, living room, hol, baie;----------
- **Ap. 14:** living room, balcon, bucătărie, hol, dormitor, baie;-----
- **Ap. 15:** baie, bucătărie, balcon, hol, dormitor, living room.-----

am hotărât dezmembrarea acestui imobil în 30 (treizeci) de apartamente, cu stare de proprietate neschimbată, astfel:----------

***BLOCUL 2 – SCARA A*, situat în intravilanul orașului Tălmaciu, strada Emil Cioran, numere administrative 1-2, județul Sibiu:**----------

PARTER:

- *Apartamentul nr. 1* – compus din: **baie, dormitor, hol, bucătărie, balcon, living room,** ***având suprafața utilă de 59,22 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102603-C1-U1**;----------

- *Apartamentul nr. 2* – compus din: **bucătărie, balcon, hol, living room, baie,** ***având suprafața utilă de 38,65 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102603-C1-U2**;----------

- *Apartamentul nr. 3* – compus din: **balcon, living room, bucătărie, hol, baie,** ***având suprafața utilă de 40,92 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102603-C1-U3**;----------

- *Apartamentul nr. 4* – compus din: **balcon, living room, bucătărie, hol, dormitor, baie,** ***având suprafața utilă de 61,08 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102603-C1-U4**;----------

- *Apartamentul nr. 5* – compus din: **balcon, bucătărie, baie, hol, living room,** ***având suprafața utilă de 36,60 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102603-C1-U5**.----------

ETAJUL 1:

- *Apartamentul nr. 6* – compus din: **baie, hol, dormitor, bucătărie, living room, balcon,** ***având suprafața utilă de 59,22 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102603-C1-U6**;----------

- *Apartamentul nr. 7* – compus din: **bucătărie, balcon, hol, living room, baie,** ***având suprafața utilă de 38,65 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102603-C1-U7**;----------

- *Apartamentul nr. 8* – compus din: **balcon, living room, bucătărie, hol, baie,** ***având suprafața utilă de 40,92 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102603-C1-U8**;----------

- *Apartamentul nr. 9* – compus din: **balcon, living room, bucătărie, hol, dormitor, baie,** ***având suprafaţa utilă de 61,08 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102603-C1-U9**;----------

- *Apartamentul nr. 10* – compus din: **balcon, bucătărie, baie, hol, living room, dormitor,** ***având suprafaţa utilă de 55,65 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102603-C1-U10**.----------

ETAJUL 2:

- *Apartamentul nr. 11* – compus din: **baie, hol, dormitor, bucătărie, living room, balcon,** ***având suprafaţa utilă de 59,22 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102603-C1-U11**;----------

- *Apartamentul nr. 12* – compus din: **bucătărie, balcon, hol, living room, baie,** ***având suprafaţa utilă de 38,65 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102603-C1-U12**;----------

- *Apartamentul nr. 13* – compus din: **balcon, living room, bucătărie, hol, baie,** ***având suprafaţa utilă de 40,92 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102603-C1-U13**;----------

- *Apartamentul nr. 14* – compus din: **balcon, living room, bucătărie, hol, dormitor, baie,** ***având suprafaţa utilă de 61,08 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102603-C1-U14**;----------

- *Apartamentul nr. 15* – compus din: **balcon, bucătărie, baie, hol, living room, dormitor,** ***având suprafaţa utilă de 55,65 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102603-C1-U15**.----------

---

BLOCUL 2 – SCARA B, **situat în intravilanul oraşului Tălmaciu, strada Emil Cioran, numere administrative 1-2, judeţul Sibiu:**----------

PARTER:

- *Apartamentul nr. 1* – compus din: **baie, hol, dormitor, bucătărie, balcon, living room,** ***având suprafaţa utilă de 59,22 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102603-C1-U16**;----------

- *Apartamentul nr. 2* – compus din: **balcon, bucătărie, hol, living room, baie,** ***având suprafaţa utilă de 38,65 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102603-C1-U17**;----------

- *Apartamentul nr. 3* – compus din: **balcon, bucătărie, living room, hol, baie,** ***având suprafaţa utilă de 40,92 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102603-C1-U18**;----------

- *Apartamentul nr. 4* – compus din: **living room, balcon, bucătărie, hol, dormitor, baie,** ***având suprafaţa utilă de 61,08 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102603-C1-U19**;----------

- *Apartamentul nr. 5* – compus din: **baie, bucătărie, balcon, hol, living room,** ***având suprafaţa utilă de 36,60 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102603-C1-U20**.----------

ETAJUL 1:

- *Apartamentul nr. 6* – compus din: **baie, hol, dormitor, bucătărie, living room, balcon,** ***având suprafaţa utilă de 59,22 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102603-C1-U21**;----------

- ***Apartamentul nr. 7*** – compus din: **balcon, bucătărie, hol, living room, baie,** ***având suprafaţa utilă de 38,65 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102603-C1-U22**;----------

- ***Apartamentul nr. 8*** – compus din: **balcon, bucătărie, living room, hol, baie,** ***având suprafaţa utilă de 40,92 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102603-C1-U23**;----------

- ***Apartamentul nr. 9*** – compus din: **living room, balcon, bucătărie, hol, dormitor, baie,** ***având suprafaţa utilă de 61,08 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102603-C1-U24**;----------

- ***Apartamentul nr. 10*** – compus din: **baie, bucătărie, balcon, hol, dormitor, living room,** ***având suprafaţa utilă de 55,65 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102603-C1-U25**.----------

ETAJUL 2:

- ***Apartamentul nr. 11*** – compus din: **baie, hol, dormitor, bucătărie, living room, balcon,** ***având suprafaţa utilă de 59,22 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102603-C1-U26**;----------

- ***Apartamentul nr. 12*** – compus din: **balcon, bucătărie, hol, living room, baie,** ***având suprafaţa utilă de 38,65 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102603-C1-U27**;----------

- ***Apartamentul nr. 13*** – compus din: **balcon, bucătărie, living room, hol, baie,** ***având suprafaţa utilă de 40,92 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102603-C1-U28**;----------

- ***Apartamentul nr. 14*** – compus din: **living room, balcon, bucătărie, hol, dormitor, baie,** ***având suprafaţa utilă de 61,08 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102603-C1-U29**;----------

- ***Apartamentul nr. 15*** – compus din: **baie, bucătărie, balcon, hol, dormitor, living room,** ***având suprafaţa utilă de 55,65 mp***, care va avea după dezmembrare **număr cadastral nou 102603-C1-U30**.----------

---

Consimt la întabularea în C.F. a apartamentelor rezultate în urma acestei dezmembrări (apartamentări), potrivit acestui act.----------

În vederea taxării actului apreciez valoarea apartamentelor ce formează obiectul prezentului act la suma de 2.943.246,49 LEI (douămilioanenouăsutepatruzecişitreimiidouă sutepatruzecişişaseLEIşipatruzecişinouăBANI).----------

Subsemnata **HANEA VIOLETA**, în calitate de reprezentantă a oraşului Tălmaciu, judeţul Sibiu, declar pe proprie răspundere că, apartamentele ce formează obiectul prezentului act nu au fost scoase din circuitul civil.----------

Mai declar că, mi s-au adus la cunoştinţă prevederile Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, şi ale Legii nr. 241/2005 privind prevenirea şi combaterea evaziunii fiscale.----

Tehnoredactat azi data autentificării la sediul Biroului Individual Notarial din oraşul Avrig, str. Samuel Brukenthal, nr. 3B, judeţul Sibiu, notar public **POPA CORNELIA**, într-un singur exemplar original.----------

ORAŞUL TĂLMACIU, judeţul Sibiu
reprezentat prin secretar **HANEA VIOLETA**

ROMÂNIA
Uniunea Naţională a Notarilor Publici
POPA CORNELIA Birou Individual Notarial
or. AVRIG, str. SAMUEL BRUKENTHAL, nr. 3B, judeţul SIBIU
Telefon/Fax: 0269/524.621
e-mail: corneliapopa_notarpublic@yahoo.com
Licenţa de funcţionare: 2844/2500 din data de 15.12.2013
Operator de date cu caracter personal: 1932 din data de 07.02.2007

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 2403

Anul **2016** luna **noiembrie** ziua **1**

În faţa mea, **POPA CORNELIA**, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat:

HANEA VIOLETA, domiciliată în oraşul Tălmaciu, str. Lazăr Gheorghe, bl. 1, sc. A, et. 1, ap. 5, judeţul Sibiu, C.N.P. 2680102325530, identificată prin C.I. seria SB nr. 386523, eliberată de SPCLEP Tălmaciu la data de 16.05.2008, **reprezentantă a ORAŞULUI TĂLMACIU, judeţul Sibiu**, conform Delegaţiei nr. 10695 din data de 31.10.2016, emisă de Primăria oraşului Tălmaciu, judeţul Sibiu;

care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înţeles conţinutul, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa sa, a consimţit la autentificarea prezentului înscris şi a semnat unicul exemplar, precum şi anexele.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici şi a activităţii notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, se declară autentic prezentul înscris.

S-a perceput onorariul în sumă de 2.550,00 LEI + 510,00 LEI T.V.A. = **3.060,00 LEI**, şi a fost achitat cu O.P. nr. _____/2016, în baza Facturii seria 2016.PCBIN nr. 2418/2016, emisă de POPA CORNELIA Birou Individual Notarial, cu sediul în oraşul Avrig, judeţul Sibiu.
S-a perceput tariful de publicitate imobiliară în sumă de **1.800,00 LEI**, şi a fost achitat cu O.P. nr. 1744/2016, în contul Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, Cod 2.2.2.

Notar public,
POPA CORNELIA

Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 (şase) exemplare, de POPA CORNELIA, notar public, din care 4 (patru) exemplare s-au eliberat părţilor, astăzi, data autentificării actului, şi are aceeaşi forţă probantă ca originalul.

Notar public,
POPA CORNELIA
L.S.

ROMÂNIA CORNELIA POPA - NOTAR PUBLIC AVRIG

FOAIA COLECTIVA

ANEXA NR. 1.38 la regulament

Carte funciara Colectiva Nr.102603./UAT.TALMACIU.
Descrierea condominiului
Adresa constructiei: Localitatea Talmaciu, Strada Emil Cioran, nr. 1-2
Nr. cadastral: 102603
Suprafata teren : 2157 mp

Nr. tronson	Scara	Nivel	Nr. apartam./ spatiu cu alta destinatie	Cod Unitate Individuala (UI)*	Nr. CF individuala*	Suprafata utila UI -Suap- (mp)	Cota parte indiviza din partile comune aferente UI (Cpc)	Cota parte teren aferent UI (Cpc)	OBS.
1	A	Parter	1	102603	C1 - U1	59.22	3.96/100	85/2157	
		Parter	2		C1 - U2	38.65	2.59/100	56/2157	
		Parter	3		C1 - U3	40.92	2.74/100	59/2157	
		Parter	4		C1 - U4	61.08	4.08/100	88/2157	
		Parter	5		C1 - U5	36.60	2.45/100	55/2157	
		E1	6		C1 - U6	59.22	3.96/100	85/2157	
		E1	7		C1 - U7	38.65	2.59/100	56/2157	
		E1	8		C1 - U8	40.92	2.74/100	59/2157	
		E1	9		C1 - U9	61.08	4.08/100	88/2157	
		E1	10		C1 - U10	55.65	3.72/100	80/2157	
		E2	11		C1 - U11	59.22	3.96/100	85/2157	
		E2	12		C1 - U12	38.65	2.59/100	56/2157	
		E2	13		C1 - U13	40.92	2.74/100	59/2157	
		E2	14		C1 - U14	61.08	4.08/100	88/2157	
		E2	15		C1 - U15	55.65	3.72/100	80/2157	
	B	Parter	1		C1 - U16	59.22	3.96/100	85/2157	
		Parter	2		C1 - U17	38.65	2.59/100	56/2157	
		Parter	3		C1 - U18	40.92	2.74/100	59/2157	
		Parter	4		C1 - U19	61.08	4.08/100	88/2157	
		Parter	5		C1 - U20	36.60	2.45/100	54/2157	
		E1	6		C1 - U21	59.22	3.96/100	85/2157	
		E1	7		C1 - U22	38.65	2.59/100	56/2157	
		E1	8		C1 - U23	40.92	2.74/100	59/2157	
		E1	9		C1 - U24	61.08	4.08/100	88/2157	
		E1	10		C1 - U25	55.65	3.72/100	80/2157	
		E2	11		C1 - U26	59.22	3.96/100	85/2157	
		E2	12		C1 - U27	38.65	2.59/100	56/2157	
		E2	13		C1 - U28	40.92	2.74/100	59/2157	
		E2	14		C1 - U29	61.08	4.08/100	88/2157	
		E2	15		C1 - U30	55.65	3.72/100	80/2157	
TOTAL						1495.02	100/100	2157/2157	
Descrierea parti comune indivize		Intreg terenul cladit si necladit, fundatiile, planseele, zidurile despartitoare, racordurile de apa, canal, gaze, curent electric, pana la intrarea in apartamente.							

NOTA:

- * se completeaza de catre inspector/registrator
- In cazul în care cotele-părţi comune nu sunt înscrise în actele de proprietate, acestea se vor calcula pentru fiecare UI, astfel:
  - pentru construcţie: Cpc = Suap/Stuap, unde:
    Cpc-cota-parte indiviză de proprietate reprezintă raportul dintre suprafaţa utilă a apartamentului sau a spaţiului cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă şi suma suprafeţelor utile ale tuturor apartamentelor şi spaţiilor cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă din condominiu.
    Suap-suprafata utila UI;
    Stuap-suma suprafetelor utile ale tuturor UI
  - * pentru teren: Cpt= Suap/Stuap x 100 (%) x St, unde:
    Cpt-cota parte teren aferent fiecărui UI
    St-suprafaţă totală de teren, aferent construcţiei;
- procedura de calcul a cotelor părţi indivize, aferente UI are la bază prevederile Normelor metodologice privind organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1588/2007, cu modificările şi completările ulterioare; suprafaţa utilă a apartamentului (Suap) este definită conform Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările si completările ulterioare.

Intocmit :
Th. Pop Ioan
Data : 08.2015

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO/SB-F Nr.0043 POP IOAN

Receptionat,
Inspector,
Data : 11.08.2016

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Nr.	13562
Ziua	03
Luna	11
Anul	2016

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Avrig

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Talmaciu, Sc. A, Et. P, Ap. 1, Jud. Sibiu
Părți comune: acoperis, alte spatii comune, casa scarii, holuri,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	102604-C1-U1	-	59,22	396/10000	106/2670	Ap1:balcon,living room, bucatarie,hol,dormitor,baie

B. Partea II. Proprietari și acte

	Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
13562 / 03/11/2016		
Act Administrativ nr. 145, din 22/12/2015 emis de PRIMARIA ORASULUI TALMACIU (certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 41/07-12-2015 emis de PRIMARIA ORASULUI TALMACIU; autorizatie de construire nr. 43/02-08-2006 emisa de PRIMARIA ORASULUI TALMACIU; proces verbal de receptie finala nr. 5742/05-08-2010 ; protocol de predare-primire nr. 974/04-02-2009 ;certificat de urbanism nr.145/22-12-2015 emis de PRIMARIA ORASULUI TALMACIU; certificat de performanta energetica nr. 673/10-10-2015 emis de ING. ROMAN G. GABRIEL, adresa nr. 1492/19.02.2016 emisa de Primaria orasului Talmaciu, documentatie cadastrala receptionata de OCPI Sibiu);		
B2	Intabulare drept de PROPRIETATE, inch. 792/2016 cf, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 102604-C1/Talmaciu, inscrisa prin incheierea nr. 792 din 22-JAN-16;	

C. Partea III. SARCINI

	Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
13562 / 03/11/2016		
Act Normativ nr. Lege 152, din 15/07/1998 emis de Parlamentul Romaniei (adresa nr. 1492/19.02.2016 emisa de Primaria orasului Talmaciu, documentatia cadastrala receptionata de OCPI Sibiu);		
C1	se intabuleaza dreptul de administrare asupra constructiei - inch. 792/2016 cf	A1
	1) **CONSILIUL LOCAL TALMACIU**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 102604-C1/Talmaciu, inscrisa prin incheierea nr. 792 din 22-JAN-16;	

ROMANIA

Judeţul Sibiu

Primaria Orasului Talmaciu

Serviciul Impozite si Taxe

FIŞĂ DE CALCUL CHIRIE LUNARĂ LOCUINŢĂ A.N.L.

Contract de închiriere nr. : 6994/142 / 02-09-2009

Titular contract: FLOREA LUCIAN IOAN, C.N.P.: 1780127325531

Adresă imobil închiriat: Strada EMIL CIORAN, nr. 1, bl. 1, sc. A, apt. 1, Oraşul Talmaciu, Judeţul Sibiu, cod poştal 555700 Suburbia 1

Apartament

Paşi	Elemente componente pentru calculul chiriei	Formulă calcul	Valoare calcul -lei-
[0]	[1]	[2]	[3]
1	Acd/ap (mp) - suprafaţă totală construită pe apartament	-	71,06
2	Preţ lei/mp Acd - valoare de înlocuire pe metru pătrat aprobată anual	-	1.757,88
3	Rata anuală a inflaţiei (Ri) 2018 = 4,60%	(100 + Ri) / 100	1,0460
4	Valoare indexată Preţ lei/mp Acd cu indicele anual al inflaţiei 1,0460	Preţ lei/mp Acd * Indicele inflaţiei	1.838,74
5	Valoare de înlocuire a construcţiei *pentru un contract indexat, valoarea de înlocuire a construcţiei se calculează înmulţind valoarea tarifului obţinută la pasul 4	Acd/ap (mp) * Preţ lei/mp	130.661,04
6	Recuperarea investiţiei (amortizare) DM=60,00	Vi / DM	2.177,68
7	Cheltuieli de menţinere Coeficient Cheltuieli Menţinere = 0,0060	Vi * Coef Cheltuieli Menţinere	783,97
8	Cheltuieli de administrare ADM = 0,0020	Vi * ADM	261,32
9	Cotă anuală autorităţi publice CP = 0,0050	Vi * CP	653,31
10	Chirie netă anuală	Amortizare + Chelt.Menţinere + Chelt.Administrare + Cota autorităţi publice	3.876,28
11	Chirie netă lunară (*)	Chirie netă anuală / 12 luni	323,02
12	Valoare chirie după ponderare rang localitate CoefRang = 0,70	Chirie netă lunară * CoefRang	226,12
13	Valoare chirie după ponderare an recepţie CoefAnR = 0,90	Val. chirie dupa ponderare rang localitate * CoefAnR	203,50
14	Salariul minim pe ţară garantat în plată	-	1.162,00
15	Venit mediu lunar pe membru de familie	-	667,63
16	Valoare chirie după ponderare venituri CoefVenit = 0,80	Valoare chirie după pondere an recepţie * CoefVenit	162,80
17	Valoare maximă chirie în funcţie de venituri ProcentVenit = 0,10	Venit mediu lunar pe membru de familie * ProcentVenit	66,76
18	Valoare chirie lunară	min (Valoare chirie după ponderare venituri, Valoare maximă chirie în funcţie de venituri)	66,76
19	Scutiri aplicate Cotă scutire:0,00 %	Valoare chirie lunară * Cotă scutire	0,00
Valoare finală chirie lunară **Termen de plată: Lunar**		Valoare chirie lunară - Scutiri	67,00

Legendă

Vi - valoare de înlocuire a construcţiei

DM - durată amortizare

I - coeficient întreţinere şi reparaţii curente

RK - coeficient reparaţii capitale

CoefVenit - coeficient ponderare venit

*la această valoare se poate aplica fracţiune lunară

ADM - coeficient administrare

CP - cotă autorităţi publice (peste 35 ani)

CoefAnR - coeficient an recepţie

CoefRang - coeficient rang localitate

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Avrig

Nr.	13562
Ziua	03
Luna	11
Anul	2016

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Talmaciu, Sc. A, Et. P, Ap. 2, Jud. Sibiu
Părți comune: acoperis, alte spatii comune, casa scarii, holuri,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	102604-C1-U2	-	38,65	259/10000	69/2670	Ap2:living room,baie,hol, balcon,bucatarie

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
13562 / 03/11/2016	
Act Administrativ nr. 145, din 22/12/2015 emis de PRIMARIA ORASULUI TALMACIU (certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 41/07-12-2015 emis de PRIMARIA ORASULUI TALMACIU; autorizatie de construire nr. 43/02-08-2006 emisa de PRIMARIA ORASULUI TALMACIU; proces verbal de receptie finala nr. 5742/05-08-2010 ; protocol de predare-primire nr. 974/04-02-2009 ;certificat de urbanism nr.145/22-12-2015 emis de PRIMARIA ORASULUI TALMACIU; certificat de performanta energetica nr. 673/10-10-2015 emis de ING. ROMAN G. GABRIEL, adresa nr. 1492/19.02.2016 emisa de Primaria orasului Talmaciu, documentatie cadastrala receptionata de OCPI Sibiu);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, inch. 792/2016 cf, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **STATUL ROMAN**	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 102604-C1/Talmaciu, inscrisa prin incheierea nr. 792 din 22-JAN-16;	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
13562 / 03/11/2016	
Act Normativ nr. Lege 152, din 15/07/1998 emis de Parlamentul Romaniei (adresa nr. 1492/19.02.2016 emisa de Primaria orasului Talmaciu, documentatia cadastrala receptionata de OCPI Sibiu);	
C1 se intabuleaza dreptul de administrare asupra constructiei - inch. 792/2016 cf 1) **CONSILIUL LOCAL TALMACIU**	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 102604-C1/Talmaciu, inscrisa prin incheierea nr. 792 din 22-JAN-16;	

ROMANIA

Judeţul Sibiu

Primaria Orasului Talmaciu

Serviciul Impozite si Taxe

FIŞĂ DE CALCUL CHIRIE LUNARĂ LOCUINŢĂ A.N.L.

Contract de închiriere nr. : 10636/36 / 17-10-2016

Titular contract: BARSAN ALEXANDRU ILIE, C.N.P.: 1880702323521

Adresă imobil închiriat: Strada EMIL CIORAN, nr. 1, bl. 1, sc. A, apt. 2, Oraşul Talmaciu, Judeţul Sibiu, cod poştal 556700
Suburbia 1

Garsoni

Paşi	Elemente componente pentru calculul chiriei	Formulă calcul	Valoare calcul -lei-
[0]	[1]	[2]	[3]
1	Acd/ap (mp) - suprafaţă totală construită pe apartament	-	46,38
2	Preţ lei/mp Acd - valoare de înlocuire pe metru pătrat aprobată anual	-	1.757,88
3	Rata anuală a inflaţiei (Ri) 2018 = 4,60%	(100 + Ri) / 100	1,0460
4	Valoare indexată Preţ lei/mp Acd cu indicele anual al inflaţiei 1,0460	Preţ lei/mp Acd * Indicele inflaţiei	1.838,74
5	Valoare de înlocuire a construcţiei *pentru un contract indexat, valoarea de înlocuire a construcţiei se calculează înmulţind valoarea tarifului obţinută la pasul 4	Acd/ap (mp) * Preţ lei/mp	85.280,88
6	Recuperarea investiţiei (amortizare) DM=60,00	Vi / DM	1.421,35
7	Cheltuieli de menţinere Coeficient Cheltuieli Menţinere = 0,0060	Vi * Coef Cheltuieli Menţinere	511,69
8	Cheltuieli de administrare ADM = 0,0020	Vi * ADM	170,56
9	Cotă anuală autorităţi publice CP = 0,0000	Vi * CP	0,00
10	Chirie netă anuală	Amortizare + Chelt.Menţinere + Chelt.Administrare + Cota autorităţi publice	2.103,59
11	Chirie netă lunară (*)	Chirie netă anuală / 12 luni	175,30
12	Valoare chirie după ponderare rang localitate CoefRang = 0,70	Chirie netă lunară * CoefRang	122,71
13	Valoare chirie după ponderare an recepţie CoefAnR = 0,90	Val. chirie dupa ponderare rang localitate * CoefAnR	110,44
14	Salariul minim pe ţară garantat în plată	-	1.162,00
15	Venit mediu lunar pe membru de familie	-	1.983,91
16	Valoare chirie după ponderare venituri CoefVenit = 0,90	Valoare chirie după pondere an recepţie * CoefVenit	99,39
17	Valoare maximă chirie în funcţie de venituri ProcentVenit = 0,20	Venit mediu lunar pe membru de familie * ProcentVenit	396,78
18	Valoare chirie lunară	min (Valoare chirie după ponderare venituri, Valoare maximă chirie în funcţie de venituri)	99,39
19	Scutiri aplicate Cotă scutire:0,00 %	Valoare chirie lunară * Cotă scutire	0,00
	Valoare finală chirie lunară **Termen de plată: Lunar**	Valoare chirie lunară - Scutiri	99,00

Legendă

VI - valoare de înlocuire a construcţiei

DM - durată amortizare

I - coeficient întreţinere şi reparaţii curente

RK - coeficient reparaţii capitale

CoefVenit - coeficient ponderare venit

*la această valoare se poate aplica fracţiune lunară

ADM - coeficient administrare

CP - cotă autorităţi publice (peste 35 ani)

CoefAnR - coeficient an recepţie

CoefRang - coeficient rang localitate

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Avrig

Nr.	13562
Ziua	03
Luna	11
Anul	2016

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Talmaciu, Sc. A, Et. P, Ap. 3, Jud. Sibiu
Părți comune: acoperis, alte spatii comune, casa scarii, holuri,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	102604-C1-U3	-	40,92	274/10000	73/2670	Ap3:baie,hol,living room, bucatarie,balcon

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
13562 / 03/11/2016	
Act Administrativ nr. 145, din 22/12/2015 emis de PRIMARIA ORASULUI TALMACIU (certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 41/07-12-2015 emis de PRIMARIA ORASULUI TALMACIU; autorizatie de construire nr. 43/02-08-2006 emisa de PRIMARIA ORASULUI TALMACIU; proces verbal de receptie finala nr. 5742/05-08-2010 ; protocol de predare-primire nr. 974/04-02-2009 ;certificat de urbanism nr.145/22-12-2015 emis de PRIMARIA ORASULUI TALMACIU; certificat de performanta energetica nr. 673/10-10-2015 emis de ING. ROMAN G. GABRIEL, adresa nr. 1492/19.02.2016 emisa de Primaria orasului Talmaciu, documentatie cadastrala receptionata de OCPI Sibiu);	
B2 intabulare drept de PROPRIETATE, inch. 792/2016 cf. dobandit prin: Lege, cota actuala 1/1	A1
1) STATUL ROMAN	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 102604-C1/Talmaciu, inscrisa prin incheierea nr. 792 din 22-JAN-16;	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
13562 / 03/11/2016	
Act Normativ nr. Lege 152, din 15/07/1998 emis de Parlamentul Romaniei (adresa nr. 1492/19.02.2016 emisa de Primaria orasului Talmaciu, documentatia cadastrala receptionata de OCPI Sibiu);	
C1 se intabuleaza dreptul de administrare asupra constructiei - inch. 792/2016 cf	A1
1) CONSILIUL LOCAL TALMACIU	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 102604-C1/Talmaciu, inscrisa prin incheierea nr. 792 din 22-JAN-16;	

ROMANIA

Judeţul Sibiu

Primaria Orasului Talmaciu

Serviciul Impozite si Taxe

FIŞĂ DE CALCUL CHIRIE LUNARĂ LOCUINŢĂ A.N.L.

Contract de închiriere nr. : 6992/140 / 02-09-2009

Titular contract: BRADEAN NICOLAE-IONUT si IULIANA, C.N.P.: 1831120320255

Adresă imobil închiriat: Strada EMIL CIORAN, nr. 1, bl. 1, sc. A, apt. 3, Orasul Talmaciu, Judeţul Sibiu, Suburbia 1

Paşi	Elemente componente pentru calculul chiriei	Formulă calcul	Valoare calcul -lei-
[0]	[1]	[2]	[3]
1	Acd/ap (mp) - suprafaţă totală construită pe apartament	-	49,10
2	Preţ lei/mp Acd - valoare de înlocuire pe metru pătrat aprobată anual	-	1.757,88
3	Rata anuală a inflaţiei (Ri) 2018 = 4,60%	(100 + Ri) / 100	1,0460
4	Valoare indexată Preţ lei/mp Acd cu indicele anual al inflaţiei 1,0460	Preţ lei/mp Acd * Indicele inflaţiei	1.838,74
5	Valoare de înlocuire a construcţiei *pentru un contract indexat, valoarea de înlocuire a construcţiei se calculează înmulţind valoarea tarifului obţinută la pasul 4	Acd/ap (mp) * Preţ lei/mp	90.282,26
6	Recuperarea investiţiei (amortizare) DM=60,00	VI / DM	1.504,70
7	Cheltuieli de menţinere Coeficient Cheltuieli Menţinere = 0,0060	Vi * Coef Cheltuieli Menţinere	541,69
8	Cheltuieli de administrare ADM = 0,0020	Vi * ADM	180,56
9	Cotă anuală autorităţi publice CP = 0,0050	VI * CP	451,41
10	Chirie netă anuală	Amortizare + Chelt.Menţinare + Chelt.Administrare + Cota autorităţi publice	2.678,37
11	Chirie netă lunară (*)	Chirie netă anuală / 12 luni	223,20
12	Valoare chirie după ponderare rang localitate CoefRang = 0,70	Chirie netă lunară * CoefRang	156,24
13	Valoare chirie după ponderare an recepţie CoefAnR = 0,90	Val. chirie dupa ponderare rang localitate * CoefAnR	140,61
14	Salariul minim pe ţară garantat în plată	-	1.162,00
15	Venit mediu lunar pe membru de familie	-	5.000,00
16	Valoare chirie după ponderare venituri CoefVenit = 1,00	Valoare chirie după pondere an recepţie * CoefVenit	140,61
17	Valoare maximă chirie în funcţie de venituri ProcentVenit = 0,30	Venit mediu lunar pe membru de familie * ProcentVenit	1.500,00
18	Valoare chirie lunară	min (Valoare chirie după ponderare venituri, Valoare maximă chirie în funcţie de venituri)	140,61
19	Scutiri aplicate Cotă scutire:0,00 %	Valoare chirie lunară * Cotă scutire	0,00
Valoare finală chirie lunară **Termen de plată: Lunar**		Valoare chirie lunară - Scutiri	141,00

Legendă

VI - valoare de înlocuire a construcţiei

DM - durată amortizare

I - coeficient întreţinere şi reparaţii curente

RK - coeficient reparaţii capitale

CoefVenit - coeficient ponderare venit

*la această valoare se poate aplica fracţiune lunară

ADM - coeficient administrare

CP - cotă autorităţi publice (poate 35 ani)

CoefAnR - coeficient an recepţie

CoefRang - coeficient rang localitate

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Nr.	13562
Ziua	03
Luna	11
Anul	2016

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Avrig

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Talmaciu, Sc. A, Et. P, Ap. 4, Jud. Sibiu
Părți comune: acoperis, alte spatii comune, casa scarii, holuri,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	102604-C1-U4	-	61,08	408/10000	109/2670	Ap4:baie,dormitor,hol, bucatarie,living room,balcon

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
13562 / 03/11/2016	
Act Administrativ nr. 145, din 22/12/2015 emis de PRIMARIA ORASULUI TALMACIU (certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 41/07-12-2015 emis de PRIMARIA ORASULUI TALMACIU; autorizatie de construire nr. 43/02-08-2006 emisa de PRIMARIA ORASULUI TALMACIU; proces verbal de receptie finala nr. 5742/05-08-2010 ; protocol de predare-primire nr. 974/04-02-2009 ;certificat de urbanism nr.145/22-12-2015 emis de PRIMARIA ORASULUI TALMACIU; certificat de performanta energetica nr. 673/10-10-2015 emis de ING. ROMAN G. GABRIEL, adresa nr. 1492/19.02.2016 emisa de Primaria orasului Talmaciu, documentatie cadastrala receptionata de OCPI Sibiu);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, inch. 792/2016 cf, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) **STATUL ROMAN**	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 102604-C1/Talmaciu, inscrisa prin incheierea nr. 792 din 22-JAN-16;	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
13562 / 03/11/2016	
Act Normativ nr. Lege 152, din 15/07/1998 emis de Parlamentul Romaniei (adresa nr. 1492/19.02.2016 emisa de Primaria orasului Talmaciu, documentatia cadastrala receptionata de OCPI Sibiu);	
C1 se intabuleaza dreptul de administrare asupra constructiei - inch. 792/2016 cf	A1
1) **CONSILIUL LOCAL TALMACIU**	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 102604-C1/Talmaciu, inscrisa prin incheierea nr. 792 din 22-JAN-16;	

ROMANIA

Judeţul Sibiu

Primaria Orasului Talmaciu

Serviciul Impozite si Taxe

FIŞĂ DE CALCUL CHIRIE LUNARĂ LOCUINŢĂ A.N.L.

Contract de Inchiriere nr. : 4944/14 / 01-08-2019

Titular contract: CAZACU CALIN-IOAN, C.N.P.: 1810221015561

Adresă imobil Inchiriat: Strada EMIL CIORAN, nr. 1, bl. 1, sc. A, apt. 14, Oraşul Talmaciu, Judeţul Sibiu, cod poştal 555700 Suburbia 1

Apartament

Paşi	Elemente componente pentru calculul chiriei	Formulă calcul	Valoare calcul -lei-
[0]	[1]	[2]	[3]
1	Acd/ap (mp) - suprafaţă totală construită pe apartament	-	73,29
2	Preţ lei/mp Acd - valoare de Inlocuire pe metru pătrat aprobată anual	-	1.916,42
3	Rata anuală a inflaţiei (Ri) %	(100 + Ri) / 100	
4	Valoare indexată Preţ lei/mp Acd cu indicele anual al inflaţiei	Preţ lei/mp Acd * Indicele inflaţiei	Valoare Neindexată
5	Valoare de Inlocuire a construcţiei *pentru un contract indexat, valoarea de Inlocuire a construcţiei se calculează inmulţind valoarea tarifului obţinută la pasul 4	Acd/ap (mp) * Preţ lei/mp	140.454,42
6	Recuperarea investiţiei (amortizare) DM=60,00	Vi / DM	2.340,91
7	Cheltuieli de menţinere Coeficient Cheltuieli Menţinere = 0,0060	Vi * Coef Cheltuieli Menţinere	842,73
8	Cheltuieli de administrare ADM = 0,0020	Vi * ADM	280,91
9	Cotă anuală autorităţi publice CP = 0,0050	Vi * CP	702,27
10	Chirie netă anuală	Amortizare + Chelt.Menţinere + Chelt.Administrare + Cota autorităţi publice	4.166,81
11	Chirie netă lunară (*)	Chirie netă anuală / 12 luni	347,23
12	Valoare chirie după ponderare rang localitate CoefRang = 0,70	Chirie netă lunară * CoefRang	243,06
13	Valoare chirie după ponderare an recepţie CoefAnR = 0,90	Val. chirie dupa ponderare rang localitate * CoefAnR	218,76
14	Salariul minim pe ţară garantat în plată	-	1.263,00
15	Venit mediu lunar pe membru de familie	-	586,91
16	Valoare chirie după ponderare venituri CoefVenit = 0,80	Valoare chirie după pondere an recepţie * CoefVenit	175,01
17	Valoare maximă chirie în funcţie de venituri ProcentVenit = 0,10	Venit mediu lunar pe membru de familie * ProcentVenit	58,69
18	Valoare chirie lunară	min (Valoare chirie după ponderare venituri, Valoare maximă chirie în funcţie de venituri)	58,69
19	Scutiri aplicate Cotă scutire:0,00 %	Valoare chirie lunară * Cotă scutire	0,00
	Valoare finală chirie lunară **Termen de plată: Lunar**	Valoare chirie lunară - Scutiri	59,00

Legendă

VI - valoare de Inlocuire a construcţiei

DM - durată amortizare

I - coeficient Intreţinere şi reparaţii curente

RK - coeficient reparaţii capitale

CoefVenit - coeficient ponderare venit

*la această valoare se poate aplica fracţiune lunară

ADM - coeficient administrare

CP - cotă autorităţi publice (peste 35 ani)

CoefAnR - coeficient an recepţie

CoefRang - coeficient rang localitate

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Nr.	13562
Ziua	03
Luna	11
Anul	2016

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Avrig

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Talmaciu, Sc. A, Et. P, Ap. 5, jud. Sibiu
Părţi comune: acoperis, alte spatii comune, casa scarii, holuri,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	102604-C1-U5	-	36,6	245/10000	66/2670	Ap5:living room,hol,balcon, bucatarie,baie

B. Partea II. Proprietari şi acte

	Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
13562 / 03/11/2016		
Act Administrativ nr. 145, din 22/12/2015 emis de PRIMARIA ORASULUI TALMACIU (certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 41/07-12-2015 emis de PRIMARIA ORASULUI TALMACIU; autorizatie de construire nr. 43/02-08-2006 emisa de PRIMARIA ORASULUI TALMACIU; proces verbal de receptie finala nr. 5742/05-08-2010 , protocol de predare-primire nr. 974/04-02-2009 ;certificat de urbanism nr.145/22-12-2015 emis de PRIMARIA ORASULUI TALMACIU; certificat de performanta energetica nr. 673/10-10-2015 emis de ING. ROMAN G. GABRIEL, adresa nr. 1492/19.02.2016 emisa de Primaria orasului Talmaciu, documentatie cadastrala receptionata de OCPI Sibiu);		
B2	Intabulare dreot de PROPRIETATE, inch. 792/2016 cf. dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **STATUL ROMAN** *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 102604-C1/Talmaciu, inscrisa prin incheierea nr. 792 din 22-JAN-16;*	A1

C. Partea III. SARCINI

	Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
13562 / 03/11/2016		
Act Normativ nr. Lege 152, din 15/07/1998 emis de Parlamentul Romaniei (adresa nr. 1492/19.02.2016 emisa de Primaria orasului Talmaciu, documentatia cadastrala receptionata de OCPI Sibiu);		
C1	se intabuleaza dreptul de administrare asupra constructiei - inch. 792/2016 cf 1) **CONSILIUL LOCAL TALMACIU** *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 102604-C1/Talmaciu, inscrisa prin incheierea nr. 792 din 22-JAN-16,*	A1

ROMANIA

Judeţul Sibiu

Primaria Orasului Talmaciu

Serviciul Impozite si Taxe

FIŞĂ DE CALCUL CHIRIE LUNARĂ LOCUINŢĂ A.N.L.

Contract de închiriere nr. : 6990/138 / 02-09-2009

Titular contract: FODOR MARIAN, C.N.P.: 1770820325538

Adresă imobil închiriat: Strada EMIL CIORAN, nr. 1, bl. 1, sc. A, apt. 5, Oraşul Talmaciu, Judeţul Sibiu, Suburbia 1

Paşi	Elemente componente pentru calculul chiriei	Formulă calcul	Valoare calcul -lei-
[0]	[1]	[2]	[3]
1	Acd/ap (mp) - suprafaţă totală construită pe apartament	-	43,92
2	Preţ lei/mp Acd - valoare de înlocuire pe metru pătrat aprobată anual	-	1.757,88
3	Rata anuală a inflaţiei (Ri) 2018 = 4,60%	(100 + Ri) / 100	1,0460
4	Valoare indexată Preţ lei/mp Acd cu indicele anual al inflaţiei 1,0460	Preţ lei/mp Acd * Indicele inflaţiei	1.838,74
5	Valoare de înlocuire a construcţiei *pentru un contract indexat, valoarea de înlocuire a construcţiei se calculează înmulţind valoarea tarifului obţinută la pasul 4	Acd/ap (mp) * Preţ lei/mp	80.757,57
6	Recuperarea investiţiei (amortizare) DM=60,00	Vi / DM	1.345,96
7	Cheltuieli de menţinere Coeficient Cheltuieli Menţinere = 0,0060	Vi * Coef Cheltuieli Menţinere	484,55
8	Cheltuieli de administrare ADM = 0,0020	Vi * ADM	161,52
9	Cotă anuală autorităţi publice CP = 0,0050	Vi * CP	403,79
10	Chirie netă anuală	Amortizare + Chelt.Menţinere + Chelt.Administrare + Cota autorităţi publice	2.395,81
11	Chirie netă lunară (*)	Chirie netă anuală / 12 luni	199,65
12	Valoare chirie după ponderare rang localitate CoefRang = 0,70	Chirie netă lunară * CoefRang	139,76
13	Valoare chirie după ponderare an recepţie CoefAnR = 0,90	Val. chirie dupa ponderare rang localitate * CoefAnR	125,78
14	Salariul minim pe ţară garantat în plată	-	1.162,00
15	Venit mediu lunar pe membru de familie	-	5.000,00
16	Valoare chirie după ponderare venituri CoefVenit = 1,00	Valoare chirie după pondere an recepţie * CoefVenit	125,78
17	Valoare maximă chirie în funcţie de venituri ProcentVenit = 0,30	Venit mediu lunar pe membru de familie * ProcentVenit	1.500,00
18	Valoare chirie lunară	min (Valoare chirie după ponderare venituri, Valoare maximă chirie în funcţie de venituri)	125,78
19	Scutiri aplicate Cotă scutire:0,00 %	Valoare chirie lunară * Cotă scutire	0,00
	Valoare finală chirie lunară **Termen de plată: Lunar**	Valoare chirie lunară - Scutiri	126,00

Legendă

VI - valoare de înlocuire a construcţiei

DM - durată amortizare

I - coeficient întreţinere şi reparaţii curente

RK - coeficient reparaţii capitale

CoefVenit - coeficient ponderare venit

*la această valoare se poate aplica fracţiune lunară

ADM - coeficient administrare

CP - cotă autorităţi publice (peste 35 ani)

CoefAnR - coeficient an recepţie

CoefRang - coeficient rang localitate

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Nr.	13562
Ziua	03
Luna	11
Anul	2016

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară SIBIU
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Avrig

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Talmaciu, Sc. A, Et. 1, Ap. 10, Jud. Sibiu
Părţi comune: acoperis, alte spatii comune, casa scarii, holuri,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	102604-C1-U10	-	55,65	372/10000	99/2670	Ap10:dormitor,living room, hol,balcon,bucatarie,baie

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
13562 / 03/11/2016		
Act Administrativ nr. 145, din 22/12/2015 emis de PRIMARIA ORASULUI TALMACIU (certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 41/07-12-2015 emis de PRIMARIA ORASULUI TALMACIU; autorizatie de construire nr. 43/02-08-2006 emisa de PRIMARIA ORASULUI TALMACIU; proces verbal de receptie finala nr. 5742/05-08-2010 ; protocol de predare-primire nr. 974/04-02-2009 ;certificat de urbanism nr.145/22-12-2015 emis de PRIMARIA ORASULUI TALMACIU; certificat de performanta energetica nr. 673/10-10-2015 emis de ING. ROMAN G. GABRIEL, adresa nr. 1492/19.02.2016 emisa de Primaria orasului Talmaciu, documentatie cadastrala receptionata de OCPI Sibiu);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, inch. 792/2016 cf, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) STATUL ROMAN	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 102604-C1/Talmaciu, inscrisa prin incheierea nr. 792 din 22-JAN-16;	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
13562 / 03/11/2016		
Act Normativ nr. Lege 152, din 15/07/1998 emis de Parlamentul Romaniei (adresa nr. 1492/19.02.2016 emisa de Primaria orasului Talmaciu, documentatia cadastrala receptionata de OCPI Sibiu);		
C1	se intabuleaza dreptul de administrare asupra constructiei - inch. 792/2016 cf	A1
	1) CONSILIUL LOCAL TALMACIU	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 102604-C1/Talmaciu, inscrisa prin incheierea nr. 792 din 22-JAN-16;	

ROMANIA

Judeţul Sibiu

Primaria Orasului Talmaciu

Serviciul Impozite si Taxe

FIŞĂ DE CALCUL CHIRIE LUNARĂ LOCUINŢĂ A.N.L.

Contract de închiriere nr. : 10822/39 / 01-11-2016

Titular contract: SIGHENCEA MIHAELA STEFANIA, C.N.P.: 2861107323538

Adresă imobil închiriat: Strada EMIL CIORAN, nr. 1, bl. 1, sc. A, apt. 10, Oraşul Talmaciu, Judeţul Sibiu, Suburbia 1

Paşi	Elemente componente pentru calculul chiriei	Formulă calcul	Valoare calcul -lei-
[0]	[1]	[2]	[3]
1	Acd/ap (mp) - suprafaţă totală construită pe apartament	-	66,78
2	Preţ lei/mp Acd - valoare de înlocuire pe metru pătrat aprobată anual	-	1.757,88
3	Rata anuală a inflaţiei (Ri) 2018 = 4,80%	(100 + Ri) / 100	1,0480
4	Valoare indexată Preţ lei/mp Acd cu indicele anual al inflaţiei 1,0480	Preţ lei/mp Acd * Indicele inflaţiei	1.838,74
5	Valoare de înlocuire a construcţiei *pentru un contract indexat, valoarea de înlocuire a construcţiei se calculează înmulţind valoarea tarifului obţinută la pasul 4	Acd/ap (mp) * Preţ lei/mp	122.791,22
6	Recuperarea investiţiei (amortizare) DM=60,00	Vi / DM	2.046,52
7	Cheltuieli de menţinere Coeficient Cheltuieli Menţinere = 0,0060	Vi * Coef Cheltuieli Menţinere	736,75
8	Cheltuieli de administrare ADM = 0,0020	Vi * ADM	245,58
9	Cotă anuală autorităţi publice CP = 0,0000	VI * CP	0,00
10	Chirie netă anuală	Amortizare + Chelt.Menţinere + Chelt.Administrare + Cota autorităţi publice	3.028,85
11	Chirie netă lunară (*)	Chirie netă anuală / 12 luni	252,40
12	Valoare chirie după ponderare rang localitate CoefRang = 0,70	Chirie netă lunară * CoefRang	176,68
13	Valoare chirie după ponderare an recepţie CoefAnR = 0,90	Val. chirie dupa ponderare rang localitate * CoefAnR	159,01
14	Salariul minim pe ţară garantat în plată	-	1.182,00
15	Venit mediu lunar pe membru de familie	-	1.043,54
16	Valoare chirie după ponderare venituri CoefVenit = 0,80	Valoare chirie după pondere an recepţie * CoefVenit	127,21
17	Valoare maximă chirie în funcţie de venituri ProcentVenit = 0,10	Venit mediu lunar pe membru de familie * ProcentVenit	104,35
18	Valoare chirie lunară	min (Valoare chirie după ponderare venituri, Valoare maximă chirie în funcţie de venituri)	104,35
19	Scutiri aplicate Cotă scutire:0,00 %	Valoare chirie lunară * Cotă scutire	0,00
Valoare finală chirie lunară **Termen de plată: Lunar**		Valoare chirie lunară - Scutiri	104,00

Legendă

VI - valoare de înlocuire a construcţiei

DM - durată amortizare

I - coeficient întreţinere şi reparaţii curente

RK - coeficient reparaţii capitale

CoefVenit - coeficient ponderare venit

*la această valoare se poate aplica fracţiune lunară

ADM - coeficient administrare

CP - cotă autorităţi publice (peste 35 ani)

CoefAnR - coeficient an recepţie

CoefRang - coeficient rang localitate

ANEXA NR. 1.35 la regulament

Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de apartamentare imobil

Scara 1:100

NIVEL PARTER

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata utila (mp)	Adresa imobilului:	
Top:2910/28	1495.02		
Cartea Funciara nr.	102804	Talmaciu, Str. Emil Cioran, jud. SIBIU	
		UAT	TALMACIU

APARTAMENTARE IMOBIL

Situatia actuala (inainte de apartamentare imobil)				Situatia viitoare (dupa apartamentare imobil)			
Nr. cad./ CF	Suprafata utila (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad./ CF	Suprafata utila (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
102804	1495.02	CL	VEZI PAG. 2		59.22	CL	APARTAMENT NR. 1, SC. A, COMPUS DIN:balcon,living room,bucatarie,hol, dormitor,bale
					38.65	CL	APARTAMENT NR. 2, SC. A, COMPUS DIN:: living room,bale,hol,balcon, bucatarie
					40.92	CL	APARTAMENT NR. 3, SC. A, COMPUS DIN:bale,hol,living room,bucatarie, balcon
					61.08	CL	APARTAMENT NR. 4, SC. A, COMPUS DIN:bale,dormitor,hol,bucatarie,living room,balcon
					36.60	CL	APARTAMENT NR. 5, SC. A, COMPUS DIN:living room,hol,balcon,bucatarie, bale
					59.22	CL	APARTAMENT NR. 1, SC. B, COMPUS DIN:balcon,living room,bucatarie,hol, dormitor,bale
					38.65	CL	APARTAMENT NR. 2, SC. B, COMPUS DIN:: living room,bale,hol,balcon, bucatarie
					40.92	CL	APARTAMENT NR. 3, SC. B, COMPUS DIN:bale,hol,living room,bucatarie, balcon
					61.08	CL	APARTAMENT NR. 4, SC. B, COMPUS DIN:bale,dormitor,hol,bucatarie,living room,balcon
					36.60	CL	APARTAMENT NR. 5, SC. B, COMPUS DIN:living room,hol,balcon,bucatarie, bale
Total	1495.02				1495.02		

Confirm executarea lucrarilor la teren, oportunitatea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Executant: ... RO-SB-F Nr.0043

Data: 06.2018

Semnatura si ştampila

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

Inspector

Semnatura si parafa

Data:

Ştampila BCPI

Bloc1 ANL P+2E compus din : la Parter : scara A: *Ap.1:* balcon=4.85mp, living room=18.45mp, bucatarie=10.95mp, hol=10.85mp, dormitor=14.25mp, baie=4.72mp;suprafata utila=59.22mp, suprafata totala=64.07mp; *Ap.2:* living room= 18.10mp, baie=5.15mp, hol=7.60mp, balcon=4.85mp, bucatarie=7.80mp; suprafata utila=38.65mp, suprafata totala=43.50mp; *Ap.3:* baie=5.35mp, hol=8.22mp, living room= 18.50mp, bucatarie=8.85mp, balcon=3.50mp; suprafata utila= 40.92mp; suprafata totala=44.42mp; *Ap.4:* baie= 5.48mp, dormitor=15.00mp, hol=10.60mp, bucatarie=11.50mp, living room=18.50mp, balcon=3.40mp; suprafata utila=61.08mp, suprafata totala=64.48mp; *Ap.5:* living room=18.90mp, hol=3.60mp, balcon=3.70mp, bucatarie=8.85mp, baie=5.25mp; suprafata utila=36.60mp, suprafata totala=44.30mp; **scara B:** *Ap.1:* living room=18.45mp, balcon=4.85mp, bucatarie=10.95mp, hol=10.85mp, dormitor=14.25mp, baie=4.72mp; suprafata utila=59.22mp, suprafata totala=64.07mp; *Ap.2:* baie=5.15mp, living room=18.10mp, hol=7.60mp, bucatarie=7.80mp, balcon=4.85mp; suprafata utila=38.65mp, suprafata totala=43.50mp; *Ap.3:* baie=5.35mp, hol=8.22mp, living room= 18.50mp, bucatarie=8.85mp, balcon=3.50mp; suprafata utila= 40.92mp; suprafata totala=44.42mp; *Ap.4:* dormitor=15.00mp, baie=5.48mp, hol=10.60mp, bucatarie=11.50mp, living room=18.50mp, balcon=3.40mp; suprafata utila=61.08mp, suprafata totala=64.48mp; *Ap.5:* living room=18.90mp, hol=3.60mp, balcon=3.70mp, bucatarie=8.85mp, baie=5.25mp; suprafata utila=36.60mp, suprafata totala=44.30mp; **la Etaj 1, scara A:** *Ap.6:* balcon=4.85mp, living room=18.45mp, bucatarie=10.95mp, dormitor=14.25mp, hol=10.85mp, baie=4.72mp;suprafata utila=59.22mp, suprafata totala=64.07mp; *Ap.7:* living room= 18.10mp, baie=5.15mp, hol=7.60mp, balcon=4.85mp, bucatarie=7.80mp; suprafata utila=38.65mp, suprafata totala=43.50mp; *Ap.8:* baie=5.35mp, hol=8.22mp, living room= 18.50mp, bucatarie=8.85mp, balcon=3.50mp; suprafata utila= 40.92mp; suprafata totala=44.42mp; *Ap.9:* baie= 5.48mp, dormitor=15.00mp, hol=10.60, bucatarie=11.50mp, living room=18.50mp, balcon=3.40mp; suprafata utila=61.08mp, suprafata totala=64.48; *Ap.10:* dormitor=13.50mp, living room=18.90mp, hol=9.15mp, balcon=3.70mp, bucatarie=8.85mp, baie=5.25mp; suprafata utila=55.65mp, suprafata totala=59.35mp; **scara B:** *Ap.6:* living room=18.45mp, balcon=4.85mp, bucatarie=10.95mp, hol=10.85mp, dormitor=14.25mp, baie=4.72mp; suprafata utila=59.22mp, suprafata totala=64.07mp; *Ap.7:* baie=5.15mp, living room=18.10mp, hol=7.60mp, bucatarie=7.80mp, balcon=4.85mp; suprafata utila=38.65mp, suprafata totala=43.50mp; *Ap.8:* baie=5.35mp, hol=8.22mp, living room= 18.50mp, bucatarie=8.85mp, balcon=3.50mp; suprafata utila= 40.92mp; suprafata totala=44.42mp; *Ap.9:* dormitor=15.00mp, baie=5.48mp, hol=10.60mp, bucatarie=11.50mp, living room=18.50mp, balcon=3.40mp; suprafata utila=61.08mp, suprafata totala=64.48mp; *Ap.10:* living room=18.90, dormitor=13.50mp, hol=9.15mp, balcon=3.70mp, bucatarie=8.85mp, baie=5.25mp; suprafata utila=55.65mp, suprafata totala=59.35mp; **la Etaj 2, scara A:** *Ap.11: :* balcon=4.85mp, living room=18.45mp, bucatarie=10.95mp, dormitor=14.25mp, hol=10.85mp, baie=4.72mp;suprafata utila=59.22mp, suprafata totala=64.07mp; *Ap.12:* living room= 18.10mp, baie=5.15mp, hol=7.60mp, balcon=4.85mp, bucatarie=7.80mp; suprafata utila=38.65mp, suprafata totala=43.50mp; *Ap.13:* baie=5.35mp, hol=8.22mp, living room= 18.50mp, bucatarie=8.85mp, balcon=3.50mp; suprafata utila= 40.92mp; suprafata totala=44.42mp; *Ap.14:* baie= 5.48mp, dormitor=15.00mp, hol=10.60, bucatarie=11.50mp, living room=18.50mp, balcon=3.40mp; suprafata utila=61.08mp, suprafata totala=64.48; *Ap.15:* dormitor=13.50mp, living room=18.90mp, hol=9.15mp, balcon=3.70mp, bucatarie=8.85mp, baie=5.25mp; suprafata utila=55.65mp, suprafata totala=59.35mp; **scara B:** *Ap.11:* living room=18.45mp, balcon=4.85mp, bucatarie=10.95mp, hol=10.85mp, dormitor=14.25mp, baie=4.72mp;

suprafata utila=59.22mp, suprafata totala=64.07mp; *Ap.12:* baie=5.15mp, living room=18.10mp, hol=7.60mp, bucatarie=7.80mp, balcon=4.85mp; suprafata utila=38.65mp, suprafata totala=43.50mp; *Ap.13:* baie=5.35mp, hol=8.22mp, living room= 18.50mp, bucatarie=8.85mp, balcon=3.50mp; suprafata utila= 40.92mp; suprafata totala=44.42mp; *Ap.14:* dormitor=15.00mp, baie=5.48mp, hol=10.60mp, bucatarie=11.50mp, living room=18.50mp, balcon=3.40mp; suprafata utila=61.08mp, suprafata totala=64.48mp; *Ap.15:* living room=18.90, dormitor=13.50mp, hol=9.15mp, balcon=3.70mp, bucatarie=8.85mp, baie=5.25mp; suprafata utila=55.65mp, suprafata totala=59.35mp; Anul construirii : 2006; Zidarie BCA; Acoperis tigla; Nu detine lift; Detine certificat energetic clasa B, Suprafata utila=1495 mp, Suprafata construita = 660 mp, Suprafata construita desfasurata= 1980 mp.

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-88-F Nr.0043 POP IOAN - Categoria B -

ANEXA NR. 1.35 la regulament

Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de apartamentare imobil

Scara 1:100

NIVEL ETAJ 2

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata utila (mp)	Adresa imobilului:	
Top:2910/28	1495.02	Talmaciu, Str. Emil Cioran, jud. SIBIU	
Cartea Funciara nr.	102604	UAT	TALMACIU

APARTAMENTARE IMOBIL

Situatia actuala (inainte de apartamentare imobil)				Situatia viitoare (dupa apartamentare imobil)			
Nr. cad./ CF	Suprafata utila (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad./ CF	Suprafata utila (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
102604	1495.02	CL			59.22	CL	APARTAMENT NR. 11, SC. A, COMPUS DIN:balcon,living room,bucatarie, dormitor,hol,bale
					38.65	CL	APARTAMENT NR. 12, SC. A, COMPUS DIN:living room,bale,hol,balcon, bucatarie
					40.92	CL	APARTAMENT NR. 13, SC. A, COMPUS DIN:bale,hol,living room,bucatarie, balcon
					61.08	CL	APARTAMENT NR. 14, SC. A, COMPUS DIN:: bale,dormitor,hol,bucatarie,living room,balcon
					55.65	CL	APARTAMENT NR. 15, SC. A, COMPUS DIN:dormitor,living room,hol,balcon, bucatarie,bale
					59.22	CL	APARTAMENT NR. 11, SC. B, COMPUS DIN:balcon,living room,bucatarie, dormitor,hol,bale
					38.65	CL	APARTAMENT NR. 12, SC. B, COMPUS DIN:living room,bale,hol,balcon, bucatarie
					40.92	CL	APARTAMENT NR. 13, SC. B, COMPUS DIN:bale,hol,living room,bucatarie, balcon
					61.08	CL	APARTAMENT NR. 14, SC. B, COMPUS DIN:: bale,dormitor,hol,bucatarie,living room,balcon
					55.65	CL	APARTAMENT NR. 15, SC. B, COMPUS DIN:dormitor,living room,hol,balcon, bucatarie,bale
Total	1495.02				1495.02		

Confirm executarea masuratorilor la teren, concordanta intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestia cu realitatea din teren

Executant: Th. POP IOAN

Data: .06.2016

Semnatura si stampila

ARCPI sal executa lucrari de cadastru general, fotogrametrie si cartografie
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-SB-F Nr.0043
POP IOAN
Categoria B+

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

Inspector

Semnatura si parafa

Data:

Stampila BCPI

Nr. 08. 2016

FOAIA COLECTIVA

ANEXA NR. 1.38 la regulament

Carte funciara Colectiva Nr.102604./UAT.TALMACIU.

Descrierea condominiului
Adresa constructiei: Localitatea Talmaciu, Strada Emil Cioran, nr. 1-2
Nr. cadastral: 102604
Suprafata teren : 2670 mp

Nr. tronson	Scara	Nivel	Nr. apartam./ spatiu cu alta destinatie	Cod Unitate individuala (UI)*	Nr. CF individuala*	Suprafata utila UI -Suap- (mp)	Cota parte indiviza din partile comune aferente UI (Cpc)	Cota parte teren aferent UI (Cpo)	OBS.
1	A	Parter	1	U1	102604-C1	59.22	3.96/100	106/2670	
		Parter	2	U2		38.65	2.59/100	69/2670	
		Parter	3	U3		40.92	2.74/100	73/2670	
		Parter	4	U4		61.08	4.08/100	109/2670	
		Parter	5	U5		36.60	2.45/100	66/2670	
		E1	6	U6		59.22	3.96/100	106/2670	
		E1	7	U7		38.65	2.59/100	69/2670	
		E1	8	U8		40.92	2.74/100	73/2670	
		E1	9	U9		61.08	4.08/100	109/2670	
		E1	10	U10		55.65	3.72/100	99/2670	
		E2	11	U11		59.22	3.96/100	106/2670	
		E2	12	U12		38.65	2.59/100	69/2670	
		E2	13	U13		40.92	2.74/100	73/2670	
		E2	14	U14		61.08	4.08/100	109/2670	
		E2	15	U15		55.65	3.72/100	99/2670	
	B	Parter	1	U16		59.22	3.96/100	106/2670	
		Parter	2	U17		38.65	2.59/100	69/2670	
		Parter	3	U18		40.92	2.74/100	73/2670	
		Parter	4	U19		61.08	4.08/100	109/2670	
		Parter	5	U20		36.60	2.45/100	66/2670	
		E1	6	U21		59.22	3.96/100	106/2670	
		E1	7	U22		38.65	2.59/100	69/2670	
		E1	8	U23		40.92	2.74/100	73/2670	
		E1	9	U24		61.08	4.08/100	109/2670	
		E1	10	U25		55.65	3.72/100	99/2670	
		E2	11	U26		59.22	3.96/100	106/2670	
		E2	12	U27		38.65	2.59/100	69/2670	
		E2	13	U28		40.92	2.74/100	73/2670	
		E2	14	U29		61.08	4.08/100	109/2670	
		E2	15	U30		55.65	3.72/100	99/2670	
TOTAL						1495.02	100/100	2670/2670	
Descrierea parti comune indivize		Intreg terenul cladit si necladit, fundatiile, planseele, zidurile despartitoare, racordurile de apa, canal, gaze, curent electric, pana la intrarea in apartamente.							

NOTA:

- * se completeaza de catre inspector/registrator
- In cazul in care cotele-parti comune nu sunt inscrise in actele de proprietate, acestea se vor calcula pentru fiecare UI, astfel:
  - pentru construcţie: Cpc = Suap/Stuap, unde:
    Cpc-cota-parte indiviză de proprietate reprezintă raportul dintre suprafaţa utilă a apartamentului sau a spaţiului cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă şi suma suprafeţelor utile ale tuturor apartamentelor şi spaţiilor cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă din condominiu.
    Suap-suprafata utila UI;
    Stuap-suma suprafetelor utile ale tuturor UI
  - * pentru teren: Cpt= Suap/Stuap x 100 (%) x St, unde:
    Cpt-cota parte de teren aferent fiecărui UI
    St-suprafaţa totală a terenului, aferent construcţiei;
- procedura de calcul a cotelor-părţi indivize, aferente UI are la bază prevederile Normelor metodologice privind organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1588/2007, cu modificările şi completările ulterioare; suprafaţa utilă a apartamentului (Suap) este definită conform Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

AUTORIZARE
Seria RO-SB-F Nr.0043
POP IOAN
Persoana fizică autorizată • Categoria B • Specialitatea IE

Intocmit :
Th. Pop Ioan
Data : 06.2016

Receptionat,
Inspector,

Data : 11. 08. 2016

SITUATIA PROPUSA (DUPA APARTAMENTARE)

RELEVEU PARTER BLOC 1

Scara 1:100

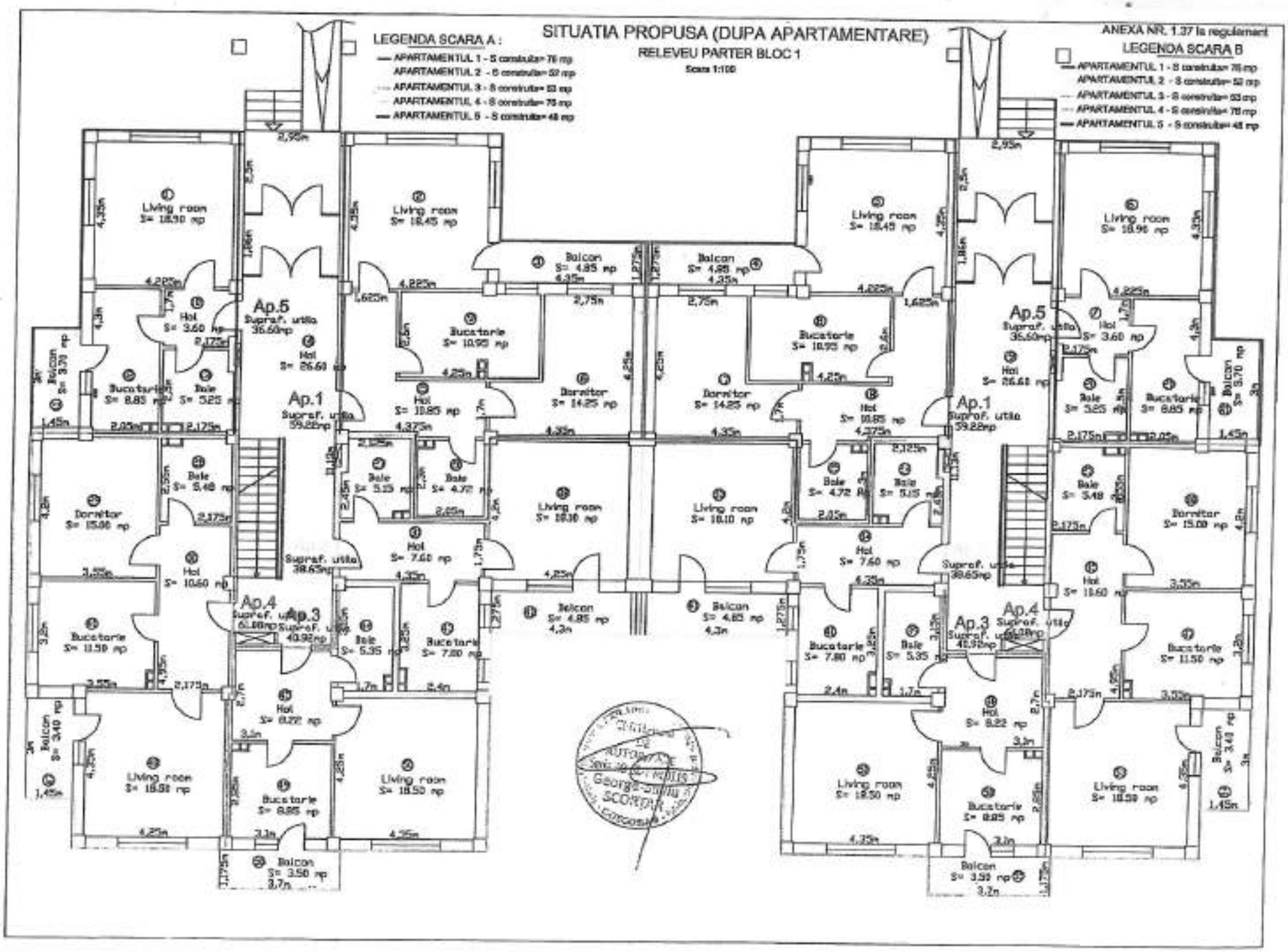
ANEXA NR. 1.37 la regulament

LEGENDA SCARA A :

- APARTAMENTUL 1 - S construita= 76 mp
- APARTAMENTUL 2 - S construita= 52 mp
- APARTAMENTUL 3 - S construita= 53 mp
- APARTAMENTUL 4 - S construita= 76 mp
- APARTAMENTUL 5 - S construita= 48 mp

LEGENDA SCARA B

- APARTAMENTUL 1 - S construita= 76 mp
- APARTAMENTUL 2 - S construita= 52 mp
- APARTAMENTUL 3 - S construita= 53 mp
- APARTAMENTUL 4 - S construita= 76 mp
- APARTAMENTUL 5 - S construita= 48 mp



ANEXA NR. 1.37 la regulament

SITUATIA PROPUSA (DUPA APARTAMENTARE)

RELEVEU ETAJ 1 BLOC 1

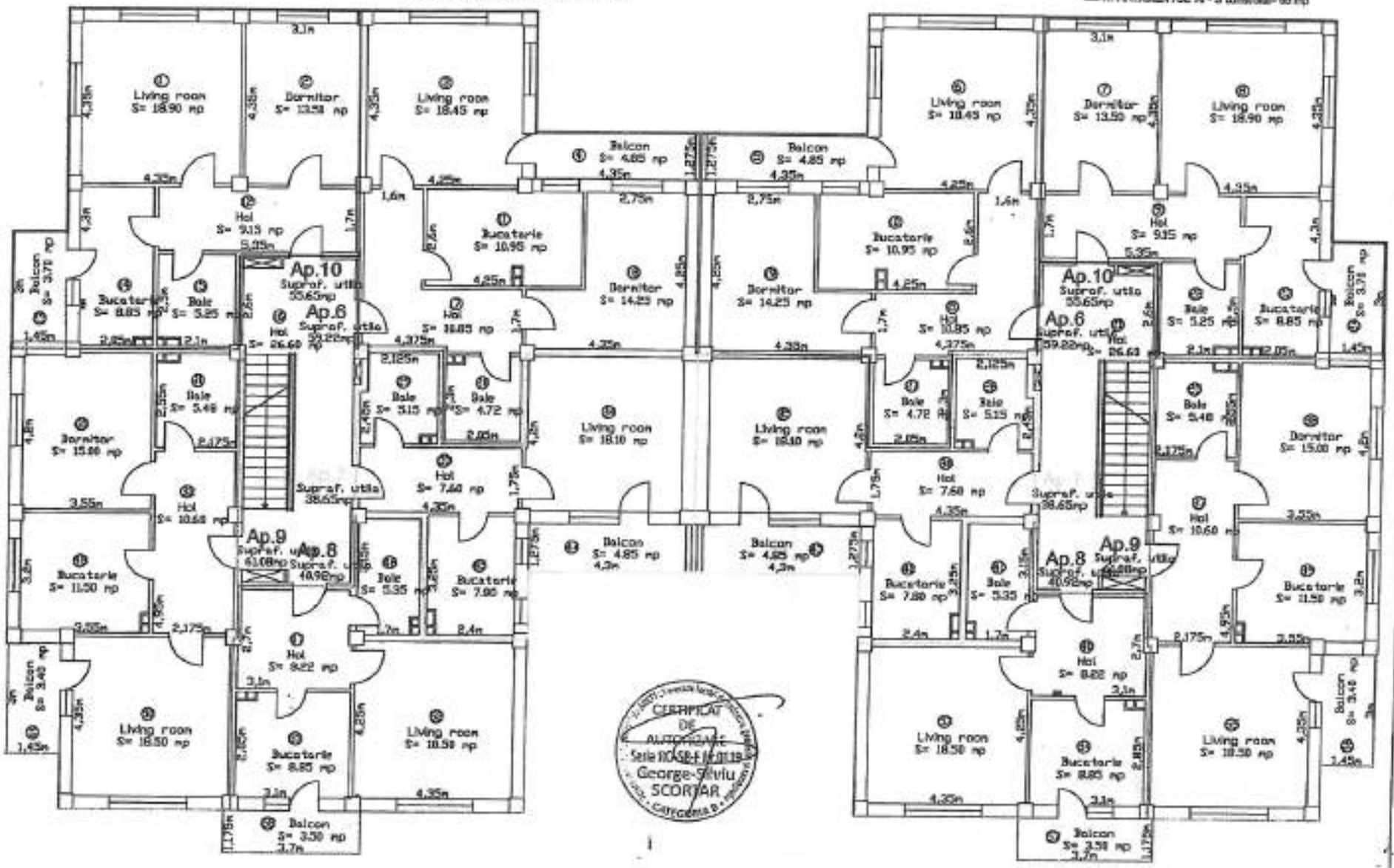
Scara 1:100

LEGENDA SCARA A :

- APARTAMENTUL 6 - S construita= 75 mp
- APARTAMENTUL 7 - S construita= 52 mp
- APARTAMENTUL 8 - S construita= 53 mp
- APARTAMENTUL 9 - S construita= 75 mp
- APARTAMENTUL 10 - S construita= 88 mp

LEGENDA SCARA B

- APARTAMENTUL 6 - S construita= 75 mp
- APARTAMENTUL 7 - S construita= 52 mp
- APARTAMENTUL 8 - S construita= 53 mp
- APARTAMENTUL 9 - S construita= 75 mp
- APARTAMENTUL 10 - S construita= 88 mp



CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria IC 5E-F 16.01.19 George-Silviu SCORTAR Cancelaria B

SITUATIA PROPUSA (DUPA APARTAMENTARE)

RELEVEU ETAJ 2 BLOC 1

Scara 1:100

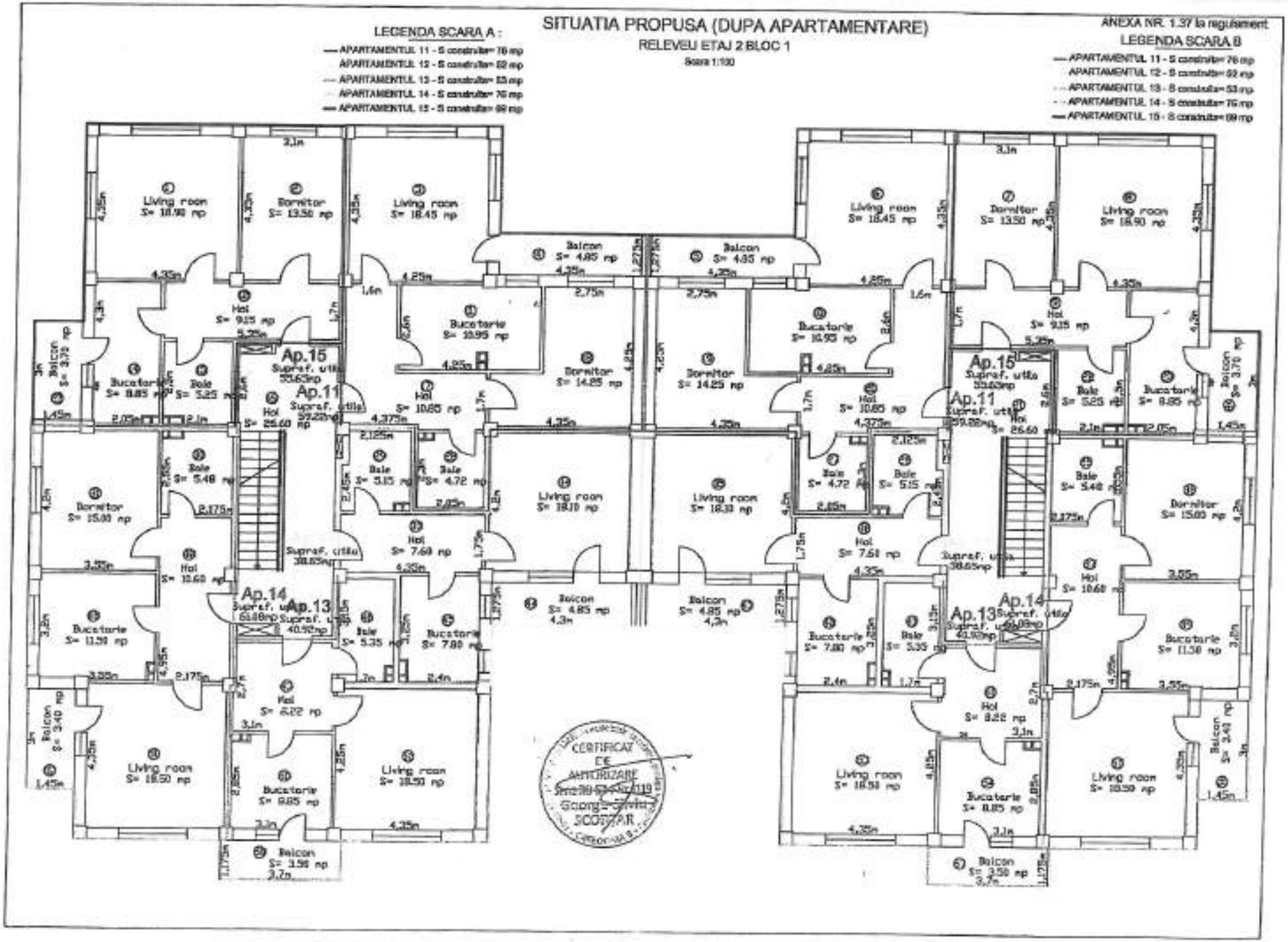
ANEXA NR. 1.37 la regulament

LEGENDA SCARA A :

- APARTAMENTUL 11 - S construita= 76 mp
- APARTAMENTUL 12 - S construita= 52 mp
- APARTAMENTUL 13 - S construita= 53 mp
- APARTAMENTUL 14 - S construita= 76 mp
- APARTAMENTUL 15 - S construita= 69 mp

LEGENDA SCARA B

- APARTAMENTUL 11 - S construita= 76 mp
- APARTAMENTUL 12 - S construita= 52 mp
- APARTAMENTUL 13 - S construita= 53 mp
- APARTAMENTUL 14 - S construita= 76 mp
- APARTAMENTUL 15 - S construita= 69 mp



Anexa 1 la HCL 85/21.06.2019

REGULAMENT
DE VÂNZARE A LOCUINȚELOR DE TIP ANL

CAPITOLUL I: SCOP SI DEFINIȚII

Art.1. Termeni și expresii

1.1. În înțelesul prezentului Regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarea semnificație:

Amortizare(A)	Valoarea calculată în conformitate cu prevederile art. 14 din Normele Metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul Ministrului Economiei și Finanțelor Nr. 3.471/2008. Amortizarea se calculează de la data punerii în funcțiune a locuinței A.N.L. până la data vânzării.
Comision (C)	Comision de 1% din valoarea de vânzare a locuinței (VVL), care se include, împreună cu valoarea de vânzare a locuinței (VVL), în prețul de vânzare al acesteia și revine unității prin care se realizează vânzarea, respectiv Primaria orasului Talmaciu.
Data punerii în funcțiune	Data încheierii Protocolului de Predare Primire între UAT Tălmaciu în care sunt amplasate imobilele ANL și Agenția Națională pentru Locuințe.
Locuințe A.N.L.	Locuințe pentru tineri , realizate în condițiile Legii nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare.
Preț de vânzare al locuinței (PVL)	Valoarea de vânzare a locuinței la care se adaugă comisionul.
Solicitant	Persoană fizică, titulară a contractului de închiriere, după împlinirea a cel puțin un an de închiriere neîntreruptă.
Teren aferent locuințelor A.N.L.	Suprafață - amprenta la sol plus terenul din jurul blocului conform planului de situație.
Valoare de inventar (VINV)	Valoarea prevăzută în cadrul Protocolului de Predare Primire încheiat între autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ teritoriale în care sunt amplasate imobilele ANL și Agenția Națională pentru Locuințe.
Valoarea de vânzare a locuinței (VVL)	Rezultă din multiplicarea valorii de înlocuire pe m2 (Vi) cu suprafața construită efectivă (Sce), inclusiv cotele indivize (G), diminuată cu valoarea amortizării, calculată de la data punerii în funcțiune a locuinței până la data vânzării.
Valoarea de înlocuire (Vi/Mp)	Valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condițiile legii, în cursul anului anterior de către A.N.L. cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat

din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuinţelor puse în funcţiune în anul anterior şi valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuinţe. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat, calculată în conformitate cu prevederile art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, şi cu cele ale alin. (3) se stabileşte anual, cel târziu până la data de 31 iulie a anului următor, prin ordin al ministrului dezvoltării regionale şi administraţiei publice, care urmează a fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea 1, şi este valabilă până la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea 1, a următorului ordin.

Venit mediu brut pe membru de familie	Venitul mediu brut pe membru de familie obţinut prin însumarea veniturilor brute ale membrilor de familie raportat la numărul acestora.
Amplasament ANL	Orasul Tălmaciu, strada Emil Cioran, judeţul Sibiu.
Cote indivize	Raportul dintre suprafata unui apartament si totalul suprafetelor apartamentelor din cladirea respectiva. Astfel cota iniviza/cota parte din proprietatea comuna este reprezentata de cota de proprietate din proprietatea comuna ce revine fiecarei proprietati in parte.
Supra.constr. desfăş.	Suma ariilor secţiunilor orizontale(planurilor) ale tuturor nivelurilor clădirii, delimitate de conturul exterior al anvelopei clădirii.
Suprafata construită	Aria construită la nivelul solului, cu excepţia teraselor descoperite ale parterului care depăşesc planul faţadei, a platformelor si scărilor de acces.
Suprafaţa utila	Suprafata desfasurata, mai putin suprafata aferenta peretilor. Suprafata utila a locuintei este suma tuturor suprafetelor utile ale incaperilor. Ea cuprinde: camera de zi, dormitoarele, baile, dusul, bucatariile, spatiile de depozitare si de circulatie din interiorul locuintei.
Suprafaţă locuită	Suma suprafeţelor camerelor locuite/ocupate din zona principala a clădirii.

Art.2. Dispoziţii Generale

2.1. Scopul prezentului Regulament îl reprezintă stabilirea cadrului general, a principiilor si procedurilor privind vânzarea locuinţelor de tip ANL din Oraşul Tălmaciu.

2.2. Baza legală pentru stabilirea cadrului general, principiilor si a procedurii privind vânzarea locuinţelor de tip A.N.L. o reprezintă:

1. Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

2. H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;

3. Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare;

4. Legea nr. 227/2007 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, cu modificările și completările ulterioare,

5. Ordinul nr.5396/2018 pentru stabilirea valorii de inlocuire pe metru patrat, pentru anul 2018, in vederea vanzarii locuintelor pentru tineri.

6. Protocolul de predare-primire a obiectivului de investiții "Locuințe pentru tineri, destinate închirierii Amplasament –Zona Stadion, Bl.A1, B1, A 2, B2 cu 60 ui P+2E Orașul Tălmaciu, Județul Sibiu nr.974/4.02.2009.

CAPITOLUL II : PROCEDURA DE VALORIFICARE A LOCUINȚELOR ANL

Art.3. Vânzarea locuințelor ANL

3.1. Locuințele ANL reprezintă locuințe pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3), din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare,

3.2. Locuințele ANL se pot vinde titularilor contractelor de închiriere numai la solicitarea acestora.

3.3. (1) Vânzarea locuințelor se realizează în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și cu prevederile H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Vânzarea locuințelor ANL se realizează la solicitarea persoanelor menționate la Art. 3.2. după expirarea a minimum 1 an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului.

(3) Tranzacția menționată va face obiectul Contractului de Vânzare - Cumpărare, conform modelului cadru prevăzut în **Anexa nr. 1** respectiv **Anexa nr. 2** la prezentul Regulament.

(4)Cererile prevazute la pct.3.3 alin.2 din prezentul Regulament se solutioneaza de catre Consiliul Local Tălmaciu in termen de 90 de zile de la data înregistrării solicitărilor. În caz contrar, Consiliul Local Tălmaciu datoreaza A.N.L. penalitati de intarziere calculate pentru fiecare luna de intarziere, in cuantum de 0,01% luna si care se aplica la valoarea de investitie a locuintei, inregistrata in contabilitatea Primăriei Tălmaciu si pentru care s-a depus solicitarea de achizitionare, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra careia sunt calculate.

(5)Penalitatile se calculeaza pentru fiecare luna incepand cu prima zi urmatoare celei in care a expirat

termenul de 90 zile pana la indeplinirea obligatiei de vanzare a locuintei catre titularul contractului de inchiriere, in conditiile legii.

(6)In situatia in care Consiliul Local Tălmaciu nu solutioneaza cererile de cumparare a locuintei in termen de maximum 90 de zile de la data înregistrării solicitărilor, titularii contractelor de inchiriere se pot adresa instantelor judecatoresti in conditiile prevazute de Legea contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificarile si completarile ulterioare.

3.4. Locuinţele pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condiţiile Art. 8, alin. (3), din Legea nr. 152/1998 se vând solicitanţilor care îndeplinesc la data exercitării opţiunii de cumpărare următoarele condiţii obligatorii:

- titularul contractului de închiriere şi membrii familiei acestuia - soţ/soţie, copii şi/sau alte persoane aflate în întreţinerea acestuia - pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuinţe pentru tineri destinate închirierii;

- titularul contractului de închiriere şi membrii familiei acestuia - soţ/soţie, copii şi/sau alte persoane aflate în întreţinerea acestuia - să nu deţină o altă locuinţă în proprietate, inclusiv casă de vacanţă, cu exceptia cotelor parti dintr-o locuinta, dobandite in conditiile legii, daca acestea nu depasesc suprafata utila de 37 mp, suprafata utila minimala/persoana, prevazuta de Legea nr.114/1996, republicată, cu modificarile si completările ulterioare;
- titularul contractului de inchiriere si membrii familiei acestuia-sot/sotie, copii si/sau alte persoane aflate in intretinerea acestuia-sa nu detina la data incheierii contractului de vanzare cumparare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala, republicata. La data incheierii contractului de vanzare-cumparare se anuleaza orice procedura prealabila pentru obtinerea unui teren in conditiile prevazute de Legea nr.15/2003,republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

- venitul mediu pe membru de familie la data vânzării, al titularului contractului de închiriere a locuinţei, să nu depăşească cu 100% castigul salarial mediu brut pe economie, comunicat in ultimul buletin statistic lunar al Institutului National de Statistica, inainte de data incheierii contractului de vanzare;

3.5. Preţul locuinţei se poate achita:

a) integral, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului şi/sau din credite contractate de beneficiar de la instituţii financiare autorizate, inclusiv cu garanţia statului, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară.

b) cu plata în rate lunare egale, ratele lunare cuprind o dobândă care acoperă dobânda de referinţă a Băncii Naţionale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat. Rata dobânzii de referinţă a Băncii Naţionale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de BNR. Rata dobânzii de referinţă este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare şi rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

3.6. Pentru achiziţionarea locuinţelor :

(1) Rata dobânzii de referinţă a Băncii Naţionale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de BNR. Rata dobânzii de referinţă este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare şi rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.
(2) În cazul achiziţionării locuinţei cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, plata avansului de minimum 15%, precum şi a comisionului de 1% se face la data încheierii contractului de vânzare în formă autentificată, iar ratele lunare egale se pot achita astfel:

a) în maximum 15 ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinţei depăşeşte salariul mediu net pe economie cu cel puţin 80%, dar nu mai mult de 100%;

b) în maximum 20 de ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinţei depăşeşte salariul mediu net pe economie cu cel puţin 50%, dar nu mai mult de 80%;

c) în maximum 25 de ani pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinţei nu depăşeşte cu 50% salariul mediu net pe economie.

(3) În cazul vânzării locuinţelor cu plata în rate lunare egale, după stabilirea preţului final conform prevederilor alin. (8), se adaugă cuantumul integral al dobânzii, stabilită conform prevederilor art. 10 alin. (2^1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, valoarea finală fiind eşalonată în rate lunare egale pentru întreaga perioadă a contractului.

3.7. În cazul achiziţionării locuinţelor A.N.L. cu plata în rate, pentru neachitarea la termenul scadent a obligaţiilor de plată, cumpărătorul datorează majorări de întârziere. Nivelul majorării de întârziere este de 2% din cuantumul obligaţiilor neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracţiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadenţă şi până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

3.8.Executarea obligatiei de plata a ratelor poate fi suspendata pentru o perioada de maximum 3 luni, cu respectarea urmatoarelor conditii:

a)Suspendarea se dispune de catre Consiliul Local Tălmaciu in conditiile in care titularul contractului de vanzare cu plata in rate lunare depune o cerere motivata cu 15 zile inainte de data stabilita pentru plata ratei curente, insotita de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor;

b)Durata contractului nu se prelungeste cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculata corespunzator;

c)Suspendarea executarii obligatiei de plata a ratelor lunare poate fi solicitata doar dupa minim 36 luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare si de maximum 3 ori pana la achitarea integrala a valorii de vanzare;

d)Dupa expirarea perioadei de suspendare a executarii obligatiei de plata a ratelor lunare, in cazul neachitarii primei rate, contractul de vanzare-cumparare se considera reziliat de drept, fara nici o alta formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept in intarziere si avand obligatia de a preda locuinta la data notificata.

3.9.In situatia in care Consiliul Local Tălmaciu dispune suspendarea executarii obligatiei de plata a ratelor, Biroul Impozite si Taxe are obligatia de a informa Agentia Nationala penru Locuinte, anterior datei in care rata lunara este scadenta, despre durata suspendarii si numarul suspendarilor solicitate de catre titularul contractului de vanzare cu plata in rate.

3.10. În cazul neachitării a trei rate consecutive, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nici o altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere şi având obligaţia de a preda locuinţa la data notificată. In acest caz, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L.

3.11. În cazul achiziţionării locuinţelor A.N.L. cu plata în rate, cumpărătorul are posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parţial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale.

3.12. In cazul achitarii in avans, in totalitate sau partial, a ratelor ramase, inclusiv dobanda, pana la data achitarii integrale, dobanda se poate recalcula prin:

a)mentinerea ratei lunare la acelasi nivel si reducerea perioadei, sau

b)reducerea ratei lunare si mentinerea perioadei.

3.13. Dobanda se va aplica la suma ramasa de achitat ce reprezinta diferenta dintre valoarea datorata la incheierea contractului si suma ratelor efective platite pana la momentul rambursarii in avans si valoarea achitata anticipat, iar graficul se va reface conform optiunii cumparatorului astfel:

a)rambursarea partiala prin mentinere rata si reducere perioada;

b)rambursare partiala prin reducere rata si mentinere perioada.

3.14. In cazul achitarii in avans, in totalitate sau partial, a ratelor ramase, valoarea contractului de vanzare cu plata in rate va fi diminuata cu contravaloarea dobanzii calculate prin diferenta dobanzii initiale si a celei aplicate la noua valoare ramasa de achitat.

3.15. (1) Valoarea de vânzare a locuinţei calculată de către Comisia de vînzare a locuinţelor ANL se aprobă de către Consiliul Local Tălmaciu şi reprezintă **valoarea de înlocuire pe metru pătrat,** multiplicată cu suprafaţa construită efectivă, inclusiv cotele indivize, diminuată cu amortizarea calculată de la data punerii în funcţiune a locuinţei până la data vânzării acesteia si coeficientul determinat in functie de ierarhizarea localitatilor pe ranguri. Valoarea de înlocuire pe metru patrat se stabileste anual, cel tarziu pana la data de 31 iulie a anului urmator, prin Ordin al Ministrului Dezvoltarii Regionale si Administratiei Publice si este valabila pana la data publicarii in M.O.al Romaniei, Partea I, a urmatorului ordin.

(2)Valoarea de vanzare se calculeaza in baza valorii de inlocuire, in vigoare la data incheierii contractului de vanzare in forma autentica. Valoarea de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2018, calculată conform art.1 este de 1578 lei/mp inclusiv TVA.

(3)In situatia in care vanzarea locuintelor se face in conditiile prevazute de art.192 alin (2) lit."b" din norme, valoarea de vanzare se calculeaza in baza valorii de inlocuire in vigoare la data incheierii, in conditiile legii, a antecontractului de vanzare, in forma autentica, iar daca nu este incheiat un antecontract de vanzare, in conditiile prevazute la aliniatul precedent.

(4) Valoarea de vânzare a locuinţei calculata in baza valorii de inlocuire, se determină după următoarea formula:

$$V_{VL1} = (V_{i/MP} * S_{CE-A}) * q$$

$$S_{CE} = S_{CL} + C1$$

unde:

$V_{i/mp}$-Valoarea de inlocuire per metru patrat

A-amortizarea

S_{CE}-suprafata construita efectiv

S_{CL}-suprafata construita a locuintei

C_1-cotele indivize

q-coeficient de ponderare (0,90 pentru orasul Talmaciu)

3.16. In cazul in care Valoarea de vanzare a locuintei calculata in baza valorii de inlocuire(V_{VL1}) este mai mica de cat valoarea de inventar, atunci se utilizeaza valoarea de vanzare a locuintelor calculata in baza valorii de inventar (Vvl2)

3.17. Valoarea de vanzare a locuintelor calculata in baza valorii de inventar (Vvl2este egala cu valoarea de inventar a acestora, actualizata conform prevederilor legale in vigoare, mai putin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentand recuperarea investitiei, calculata in functie de durata normala de functionare a cladirii, retinuta de autoritatile administratiei publice locale si virata catre A.N.L.

3.18. Preţul final de vânzare al locuinţei ANL se determină după următoarea formula:

$$Pf_{VL} = V_{VL} + C$$

$$C = V_{VL} * 1\%$$

3.19. Valoarea de vanzare a locuintei se actualizeaza la data vanzarii acesteia de catre Primaria orasului Talmaciu tinand cont:

-de amortizarea calculata de la data punerii in functiune a locuintei pana la finele lunii anterioare incheierii contractului de vanzare;

-de Valoarea de inlocuire pe metru patrat stabilita prin noi Ordine;

-sumele rezultate din cuantumul chiriei reprezentand recuperarea investitiei, calculata in functie de durata normala de functionare a cladirii, retinuta de Primăria Tălmaciu pana la finele lunii anterioare incheierii contractului de vanzare si virata catre A.N.L.

-în situaţia în care valoarea stabilită este mai mică decât valoarea de inventar, atunci valoarea de vânzare a locuinţelor este egală cu valoarea de inventar a acestora, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puţin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei

reprezentând recuperarea investiţiei, calculată în funcţie de durata normată de funcţionare a clădirii, reţinută de autorităţile administraţiei publice locale, ale sectoarelor municipiului Bucureşti şi/sau centrale, şi virată către A.N.L.

- în cazul clădirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde în preţul locuinţelor. Centralele termice rămân în administrarea consiliilor locale sau a autorităţilor administraţiei publice centrale din domeniul învăţământului, respectiv din domeniul sănătăţii, sau a unor unităţi aflate în subordinea ori sub coordonarea acestor autorităţi **până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuinţelor pe care le deservesc;**

3.20. În cazul clădirilor dotate cu centrale termice proprii, valoarea acestora se cuprinde în preţul locuinţelor. Centralele termice rămân în administrarea consiliilor locale până la vânzarea a jumătate plus unu din numărul locuinţelor pe care le deservesc.

3.21. În cazul vânzării locuinţelor ANL cu plata în numerar/prin virament bancar, transferul de proprietate asupra locuinţei se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităţilor de publicitate cerute de lege.

3.22. În cazul vânzării locuinţelor ANL cu plata în rate, dreptul de proprietate asupra locuinţei, se transferă de la vânzător la cumpărător, după achitarea integrală a preţului contractului, cu îndeplinirea formalităţilor de publicitate cerute de lege. Până la achitarea valorii de vânzare, locuinţele rămân în administrarea Consiliului Local Tălmaciu în care acestea sunt amplasate, până la data transferului de proprietate şi schimbarea rolului fiscal pe numele acestora.

3.23. Locuinţele nu pot face obiectul unor acte de dispoziţie între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora. Această interdicţie se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară în condiţiile legii. Prin excepţie, locuinţele pot face obiectul unor garanţii reale imobiliare, constituite în favoarea instituţiilor de credit definite conform Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 99/2006 privind instituţiile de credit şi adecvarea capitalului, cu modifirările şi completprile ulterioare,aprobată prin Legea nr. 227/2007, cu modificările şi completările ulterioare, care finanţează achiziţia acestor locuinţe. Instituţiile de credit vor putea valorifica locuinţele şi anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condiţiile legii, în cazul neîndeplinirii obligaţiilor din contractele de credit de către proprietarii locuinţelor.

3.24. Dreptul de proprietate dobandit in baza contractelor de vanzare incheiate de beneficiar in conditiile legii se inscriu sau se noteaza, dupa caz, in Cartea Funciara potrivit dispozitilor Legii nr.287/2009 republicata, cu modificarile şi completările ulterioare si ale Legii cadastrului si a publicitatii imobiliare nr.7/1996 republicata, cu modificarile şi completările ulterioare.

3.25. Interdictia de instrainare prevazute la art.10 alin (2) lit „f" din Legea nr.152/1998 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, se radiaza la cererea persoanelor interesate, dupa implinirea termenului de 5 ani de la data dobandirii locuintei prin contractul de vanzare, in conditiile legii.

3.26. Radierea dreptului de ipotecă constituit în aplicarea dispoziţiilor art. 10 alin. (2) lit. f) teza a treia din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările şi completările ulterioare, nu atrage radierea interdicţiei de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

3.27. In cazul contractelor de vanzare cu plata in rate lunare egale, interdictia de instrainare a locuintei prin acte intre vii pe o perioada de 5 ani de la data dobandirii, inclusiv exceptia de aplicare a acesteia, se opereaza dupa achitarea integrala a valorii de vanzare si efectuarea transferului de proprietate asupra locuintei in favoarea beneficiarului.

Art.4. DOBÂNDIREA dreptului de folosinţă asupra cotei părţi de teren aferentă locuinţelor ANL

4.1. (1) Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinţei A.N.L, cumpărătorul dobândeşte şi dreptul de folosinţă asupra cotei-părţi de teren aferente locuinţei, pe durata existenţei clădirii. Dobândirea cotei-părţi de teren aferente locuinţei A.N.L. pe durata existenţei clădirii este menţionată în Contractul de Vânzare - Cumpărare, conform modelului cadru prevăzut **în Anexele nr. 1 şi 2** la prezentul Regulament.

(2) Cota parte de teren aferentă locuinţelor ANL (Cpt) se determină după următoarea formula:

$$C_{PT} = S_T * S_{UL}/S_{UA}$$

S_T – suprafaţa totală de teren

S_{UL} – suprafaţa utilă a locuinţei

S_{UA} – suma suprafeţelor utile a apartamentelor ce compun amplasamentul.

4.2. Odata cu dreptul de proprietate asupra locuintei se dobandeste si dreptul de proprietate asupra cotelor-parti de constructii si instalatii, precum si asupra dotarilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decat in comun, conform prevederilor legale in vigoare.

4.3. Transmiterea dreptului de folosinţă asupra cotei părţi de teren aferentă locuinţelor A.N.L. se realizează concomitent cu transferul dreptului de proprietate asupra locuinţei A.N.L.

CAPITOLUL III : DISPOZIŢII TRANZITORII ŞI FINALE

Art. 5. Repartizarea sumelor rezultate din valorificarea locuinţelor ANL

5.1. Sumele obţinute din vânzarea locuinţelor ANL sunt destinate, exclusiv, finanţării construcţiei de locuinţe. De asemenea, în cazul vânzării locuinţelor cu plata în rate, in situaţia in care cumpărătorul nu achită trei rate consecutive, cumpărătorul este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la Agenţia Naţionala pentru Locuinţe, fiind destinate, exclusiv, finanţării construcţiei de locuinţe.

5.2. Cumpărătorul virează sumele reprezentând valoarea de vânzare a locuinţelor ANL în contul Oraşului Tălmaciu «Venituri din vânzarea locuinţelor construite din fondurile statului», deschis pe seama Consiliului Local al orasului Talmaciu care ulterior virează sumele în contul Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, în vederea finanţării programului de locuinţe pentru tineri.

5.3. Cumpărătorul virează sumele reprezentând comisionul de 1% calculat la valoarea de vânzare a locuinţelor în contul Orasului Talmaciu deschis la Trezoreria Sibiu pentru acoperirea cheltuielilor de evidenţă şi vânzare a spaţiilor locative menţionate.

5.4. Sumele obtinute din vanzarea locuintelor, inclusiv ratele lunare, incasate de Primaria Talmaciu, se vireaza, dupa retinerea sumelor reprezentand comisionul de 1% in contul Oraşului Tălmaciu, deschis pe seama Consiliului Local Talmaciu, care ulterior vireaza sumele in contul A.N.L.

5.5. Sumele obtinute din vanzarea locuintelor, inclusiv ratele lunare, dupa retinerea sumelor prevazute la art.2 alin.7 din Legea 152/1998, dupa caz,s e vireaza lunar de catre Primăria Tălmaciu in contul A.N.L. deschis la Trezoreria Statului ,pentru finantarea programului de locuinte pentru tineri. Sumele prevazute la art.2 alin.7 din Legea nr.152/1998,se constituie ca venituri la bugetul local destinate constructiei de locuinte.

5.6. Sumele obtinute din penalitatile de intraziere pentru neindeplinirea obligatiilor de plata la scadenta (art.3 pct.3.7 din prezentul Regulament) si cele prevazute la art.3 pct.3.3 alin.4 din prezentul Regulament se vireaza de catre Primăria Tălmaciu in contul A.N.L. deschis in aceste sens la unitatile Trezoreriei Statului.

5.7. In colaborare cu Primăria Tălmaciu, A.N.L.tine evidenta sumelor rezultate din vanzarea si incasate. A.N.L. monitorizeaza actiunea de vanzare a locuintelor, Primăria Tălmaciu fiind obligată sa transmita lunar stadiul contractelor de vanzare.

5.8. Eventualele diferente dintre A.N.L. si Primăria Tălmaciu se clarifica si se rezolva prin interventia Ministerului Finantelor Publice, la solicitarea A.N.L., cu cel putin 10 zile lucratoare inainte de data incheierii anului financiar-bancar.

5.9. Modalitatea de stabilire a preţului de vânzare pentru locuinţele ANL precum şi cea de virare a sumelor încasate cu titlu de "valoare de vânzare" va fi supusă controlului financiar preventiv acesta urmând a fi exercitat, conform prevederilor legale în vigoare, de către persoana desemnată din cadrul Serviciului Contabilitate din cadrul Primariei Talmaciu.

5.10. (1)Auditarea modului de stabilire a preţului de vânzare pentru locuinţele ANL precum şi cea de virare a sumelor încasate cu titlu de "valoare de vânzare" va fi realizată de compartimentul audit din cadrul Primăriei orasului Talmaciu.

(2) Sumele obţinute din vânzarea locuinţelor, inclusiv ratele lunare, prevăzute la alin. (5), după reţinerea sumei reprezentând comisionul prevăzut la art. 19^2 alin. (8) şi a sumei prevăzute la art. 19^2 alin. (7), după caz, se virează lunar, de către autorităţile administraţiei publice locale sau, după caz, de către autorităţile administraţiei publice centrale din domeniul învăţământului, respectiv din domeniul sănătăţii sau de la unităţile aflate în subordinea ori sub coordonarea acestora, în contul Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe deschis la Trezoreria Statului. Operaţiunea se efectuează prin ordin de plată pentru Trezoreria Statului, iar orice întârziere atrage plata de penalităţi, conform prevederilor legale în vigoare. Suma prevăzută la art. 19^2 alin. (7) se virează la bugetul local, unde se constituie ca venituri destinate construcţiei de locuinţe. Suma prevăzută la art. 19^2 alin. (8) se încasează şi se constituie venituri ale bugetului local sau, după caz, la bugetul propriu al instituţiilor publice centrale din domeniul învăţământului, respectiv din domeniul sănătăţii sau al unităţilor aflate în subordinea ori sub coordonarea acestora, în cazul în care administrarea şi vânzarea locuinţelor se fac de către autorităţile administraţiei publice locale, respectiv de către autorităţile administraţiei publice centrale din domeniul învăţământului, respectiv din domeniul sănătăţii sau de către autorităţile unor unităţi aflate în subordinea ori sub coordonarea acestora prin gestiune directă, sau ca venituri ale operatorilor economici prin care se realizează vânzarea locuinţelor, în cazul în care administrarea şi vânzarea locuinţelor se fac de către autorităţile administraţiei publice locale prin gestiune delegată, în condiţiile

legii.

(3) Agenţia Naţională pentru Locuinţe monitorizează acţiunea de vânzare a locuinţelor, Consiliul Local Tălmaciu prin Serviciul contabilitate din aparatul de specialitate al primarului Oraşului Tălmaciu fiind obligat să transmită lunar stadiul contractelor de vânzare. Eventualele diferende dintre Agenţia Naţională pentru Locuinţe şi Consiliul Local Tălmaciu referitoare la cuantumul sumelor obţinute din vânzarea locuinţelor şi la termenele de virare a acestora în contul Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, se clarifică şi se rezolvă prin intervenţia direcţiilor teritoriale ale Ministerului Finanţelor Publice, la solicitarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, cu cel puţin 10 zile lucrătoare înainte de data încheierii anului financiar-bancar.

Art. 6. Recuperarea sumelor rezultate din valorificarea locuinţelor ANL

6.1.Pentru recuperarea sumelor restante datorate cu titlu de "preţ de vânzare pentru locuinţele ANL" , Biroul Impozite si Taxe din cadrul Primariei Orasului Talmaciu, va proceda la iniţierea măsurilor de executare silită, potrivit prevederilor legale.

Art. 7. Dispoziţii finale

7.1. Primăria orasului Talmaciu va comunica, lunar - până la data de 10 a lunii în curs pentru luna anterioară, Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe situaţia privind vânzările de locuinţe A.N.L. sumele încasate/virate reprezentând valorile de vânzare ale locuinţelor ANL în vederea conducerii evidenţelor prevăzute de Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

7.2. Consilierii din cadrul Biroului Impozite si Taxe urmăresc încheierea Contractelor de Vânzare - Cumpărare având ca obiect locuinţe ANL la notarul public si stabilesc obligaţiile fiscale ce decurg din transferul dreptului de proprietate.

7.3. Sef birou Impozite si taxe va initia procedurile legale pentru infiintarea asociatiilor de proprietari la nivelul imobilelor A.N.L., dupa vanzarea unui numar de 3 unitati locative din imobil.

7.4. Contractele de vânzare-cumpărare, precum şi orice alte acte încheiate cu încălcarea dispoziţiilor art. 8 alin. (3) şi ale art. 10 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările şi completările ulteiroare sunt lovite de nulitate absolută.

7.5. Constatarea abaterilor prevăzute la Art.7, pct. 7.4. respectiv sesizarea instanţelor judecătoreşti pentru constatarea nulităţii înscrisurilor şi restabilirea situaţiei anterioare se realizează prin grija prefecţilor.

7.6. Orice comunicare, solicitare, informare, notificare in legătura cu procedura de vânzare a locuinţelor ANL se va transmite de către solicitanţi/cumpărători sub forma de document scris.

7.7. Orice document scris va trebui înregistrat/transmis de solicitant/cumpărător la registratura pe adresa Primaria orasului Talmaciu, Str. N.Balcescu, nr. 24. Dovada comunicării o va reprezenta confirmarea de primire semnată şi ştampilată în cazul expedierii prin poştă respectiv documentaţia ştampilată/datată în cazul depunerii la registratura instituţiei.

7.8. Prezentul regulament se completează cu prevederile legale in vigoare.

7.9. Fac parte integranta din prezentul regulament următoarele anexe:

Anexa nr. 1 - Contractul Cadru de Vânzare - Cumpărare pentru locuinţa ANL (cu plata integrală, în numerar/prin virament bancar);

Anexa nr. 2 - Contractul Cadru de Vânzare - Cumpărare pentru locuinţa ANL (cu plata în rate); .

7.10. Contractele cadru sus-menţionate vor putea fi adaptate şi modificate de către Primaria orasului Talmaciu, raportat la particularităţile fiecărei vânzări, în condiţiile prevederilor legale în vigoare.

PRESEDINTE DE SEDINTA
ADRIANA VOICU

SECRETAR
VIOLETA HANEA

ANL Talmaciu

From: Contabilitate - ORASUL TALMACIU (contabilitate@talmaciu.ro)

To: gabrielroman66@yahoo.com

Date: Thursday, January 30, 2020, 09:19 AM GMT+2

- valoarea de inventar imobil: 6.239.306,62 lei;
- amortizare la 31.12.2019: 1.126.580,00 lei;
- valoare centrale termice: 86.688,39 lei - amortizat complet;
- alte lucrari - instalatii termice, apa, canalizare: 123.775,56 lei;
- coeficient ponderare rang localitate exact ca in HCL - 0,9;
- evaluarea la data de 01.01.2020.

ORDIN

pentru stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2019, în vederea vânzării locuinţelor pentru tineri

Emitent **MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ŞI ADMINISTRAŢIEI PUBLICE**

Având în vedere prevederile art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, şi ale art. 19^2 alin. (5) din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, cu modificările şi completările ulterioare,

în temeiul prevederilor art. 12 alin. (6) din Hotărârea Guvernului nr. 51/2018 privind organizarea şi funcţionarea Ministerului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice, cu modificările ulterioare,

viceprim-ministrul, ministrul dezvoltării regionale şi administraţiei publice, emite următorul ordin:

Articolul 1

(1) Pentru anul 2019, valoarea de înlocuire este valoarea medie ponderată pe metru pătrat, calculată pe baza valorii contractelor de antrepriză încheiate, în condiţiile legii, în cursul anului 2018 de către Agenţia Naţională pentru Locuinţe cu antreprenorii, care se majorează cu un coeficient rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuinţelor puse în funcţiune în anul 2018 în cadrul Programului de construcţii locuinţe pentru tineri şi valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor acestor locuinţe.

(2) Valoarea medie ponderată pe metru pătrat calculată la valorile de investiţii ale obiectivelor cu contracte de antrepriză încheiate în anul 2018 are la bază 35 de contracte încheiate de Agenţia Naţională pentru Locuinţe cu antreprenorii, pentru construirea a 1.028 de locuinţe cu un total de 82.661,25 mp suprafaţă construită desfăşurată, şi este de 2.014,53 lei/mp inclusiv T.V.A.

(3) Coeficientul prevăzut la alin. (1) s-a calculat având la bază valorile de investiţii pentru un număr de 7 obiective puse în funcţiune în cursul anului 2018, cu 346 de locuinţe şi un total de 28.870,79 mp suprafaţă construită desfăşurată.

(4) Coeficientul calculat conform alin. (3) este 0,9513, rezultat din raportul dintre valoarea medie ponderată pe metru pătrat a locuinţelor puse în funcţiune în anul 2018, respectiv 1.555,76 lei/mp inclusiv T.V.A., şi valoarea medie ponderată pe metru pătrat contractată la momentul începerii lucrărilor pentru aceste locuinţe, respectiv 1.635,45 lei/mp inclusiv T.V.A.

Articolul 2

Valoarea de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2019, calculată conform art. 1, este de 1.916,42 lei/mp inclusiv T.V.A.

Articolul 3

Valoarea de înlocuire pe metru pătrat se stabileşte anual, în conformitate cu prevederile art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, şi ale art. 19^2 alin. (5) din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, cu modificările şi completările ulterioare.

Articolul 4

Prezentul ordin se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Viceprim-ministru, ministrul dezvoltării regionale şi administraţiei publice,
Vasile-Daniel Suciu
Bucureşti, 5 iulie 2019.
Nr. 2.097.