



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200. Tel: 0040368 402 949 Fax: 0040368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro. Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

HOTĂRÂREA nr. 317

Din data de 21 decembrie 2021

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 61421/4/07.12.2021 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 21, ap.12, înscris în CF 101613-C1-U19 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ, întrunit în ședință extraordinară,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 61421/4/2/14.12.2021 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 61421/4/1/14.12.2021, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 61421/4/07.12.2021 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 21, ap.12, înscris în CF 101613-C1-U19 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

Văzând avizele Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului, Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, Comisiei pentru activități științifice, învățământ, culte, sănătate, cultură, protecție socială, sportive și de agrement, Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană:

Ținând seama de HCL nr. 209/31.08.2021 prin care s-a aprobat vânzarea a imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 21, ap.12, înscris în CF 101613-C1-U19 Făgăraș, proprietatea Statului român, în baza Legii nr.85/1992 republicată și a Decretului-Lege nr. 61/1990.

Având în vedere prevederile art. 1650-1652 din Codul Civil

În temeiul art. 129, alin.2, lit. b și c, art. 136, alin. 8 art. 139, alin.3, lit. g, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a, art. 314 și art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se însușește Raportul de evaluare nr. 61421/4/07.12.2021 întocmit de către Expert autorizat ANEVAR Dobrilă Liliana, anexa nr. 1 din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 21, ap.12, înscris în CF 101613-C1-U19 Făgăraș, proprietatea Statului român, potrivit anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea vânzării, de către Municipiul Făgăraș.

Art.2 În cazul vânzării locuinței cu plata în rate a pretului, la încheierea contractului se va achita un avans minim de 10% din pretul locuinței. În acest caz ratele lunare pentru achitarea contravalorii locuinței se eșalonează pe o perioadă de 5 ani, la care se adaugă dobânda anuală stabilită de lege.

Art.3 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Birou Cadastru, Evidență patrimoniu.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
POLMOLEA CORINA CORNELIA



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general,
LAURA ELENA GIUNCA

Hotărârea s-a adoptat cu 14 voturi „pentru”
Consilieri in funcție 18
Consilieri prezenți 14

Prezenta hotărâre se comunică:

- 1 ex. dosarul de ședință
- 1 ex. colecție
- 1 ex. Prefectură
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Secretar
- 1 ex Comp Evid Patrimoniu



61421/4/07.12.2021

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară **APARTAMENT**, înscris în CF 101613-C1-U19 Fagaras, amplasat în Mun. Fagaras, **str. 13 Decembrie, bl.21, ap. 12**, jud. Brasov.



BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 17.11.2021



DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membre titular ANEVAR



Sinteza evaluarii

- TIPUL DE PROPRIETATE

APARTAMENT 2 CAMERE

- DESTINATAR SI BENEFICIAR

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul in Fagaras, str. Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/211313, fax 0268/213020, email secretariat@primaria-fagaras.ro, cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal de credite SUCACIU GHEORGHE in functia de primar al Mun. Fagaras.

- EVALUATOR

DOBRILA LILIANA – EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETATI IMOBILIARE SI DE BUNURI MOBILE, membru titular ANEVAR, Nr. Legitimatie ANEVAR 12154, cu sediul in or. Victoria, str M. Eminescu bl.4, ap.4, jud Brasov, , CUI 28000329, tel: 0744571310, e-mail evaluator.imobiliar@yahoo.com

- OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartament	101613 -CI-U19 Fagaras Top: 2410/1/2/1/19/12, 2411/1/1/19/12, 2412/1/1/19/12.	Cote parti comune: 10/294 Cote teren: 10/294	Camera-12,65 mp Camera-9,14 mp WC – 1,8 mp Hol- 3,6 mp ----- S.U. = 27,19 mp	Fagaras, str. 13 Decembrie, bl.21, ap. 12, jud. Brasov	STATUL ROMAN

- SCOPUL EVALUARII

Estimarea valorii de piata a imobilului mai sus mentionat, pentru informarea clientului, in vederea vanzarii.

- DATA EVALUARII

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : 17.11.2021.



REZULTATUL EVALUARII

In urma evaluarii efectuate, a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca valoarea de piata a constructiei descrise este:

Denumire	Valoarea de piata estimate in Lei	Valoarea de piata exprimata in Euro
Apartment 2 camere	22.270	4.500

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9491 lei

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii, precum si considerente privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila la data evaluarii ;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale ;
- valoarea este o predictie ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- valoarea este subiectiva;
- valoarea nu contine TVA

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



<i>Sinteza evaluarii</i>	1
2. TERMENII DE REFERINTA	4
2.1. Identificarea si competenta evaluatorului.....	4
2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati.....	4
2.3. Obiectul evaluarii	5
2.4. Moneda raportului.....	5
2.5. Scopul evaluarii	5
2.6. BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE	5
2.7. Data evaluarii.....	6
2.8. Inspectia proprietatii.....	6
2.9. Sursele de informatii utilizate.....	6
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante	6
2.11. Descrierea raportului de evaluare	8
2.12 Riscul evaluarii.	8
2.13. Restrictii de utilizare	8
2.14. Declararea conformitatii cu SEV.....	8
3. PREZENTAREA DATELOR	9
3.1. Date despre zona, vecinatati si amplasare.....	9
3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate.....	9
3.2. Analiza pietei imobiliare	12
3.2.1. Definirea pietei specifice	13
3.2.2. Cererea solvabila	13
3.2.3. Oferta competitive.....	13
3.2.4. Echilibrul pietei	13
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	14
4.1. Cea mai buna utilizare	14
4.2. METODE DE EVALUARE	15
4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe.....	15
4.2.2. Abordarea prin cost	18
5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea	21
ANEXE	22



2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

DOBRILA LILIANA – EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETATI IMOBILIARE SI DE BUNURI MOBILE, membru titular ANEVAR, Nr. Legitimatie ANEVAR 12154, cu sediul in or. Victoria, str M. Eminescu bl.4, ap.4, jud Brasov, , CUI 28000329, tel. 0744571310, e-mail evaluator.imobiliar@yahoo.com.

Certificarea evaluatorului

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale si conditiile limitative prezentate in acest raport si reprezinta concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2020.
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator in prezenta unui reprezentant al beneficiarului. In elaborarea prezentului raport nu am primit asistenta semnificativa din partea altei persoane
- La data elaborarii acestui raport , evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua civila la ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA



2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul in Fagaras, str. Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/211313, fax 0268/213020, email secretariat@primaria-fagaras.ro, cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal de credite SUCACIU GHEORGHE, functia de primar al Mun. Fagaras



2.3. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprie
1.	Apartment	101613 -C1-U19 Fagaras Top: 2410/1/2/1/19/12, 2411/1/1/19/12, 2412/1/1/19/12.	Cote parti comune: 10/294 Cote teren: 10/294	Camera-12,65 mp Camera-9,14 mp WC – 1,8 mp Hol- 3,6 mp ----- S.U. = 27,19 mp	Fagaras, str. 13 Decembrie, bl.21, ap. 12, jud. Brasov	STATU ROMAN

2.4. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și în LEI

Cursul valutar la data evaluării : 1 Euro = 4.9491 lei ;

2.5 .Scopul evaluării

Scopul evaluării constă în estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare – în vederea vanzării.

2.6. BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE

Standardele Internaționale de care s-a ținut seama la elaborarea prezentului raport sunt:
STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2020

- SEV 100 - Cadru general(IVS Cadru general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare(IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și motive de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

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



2.7. Data evaluării

Valoarea de piață estimată în prezentul raport, se referă la data de : **17.11.2021**

2.8. Inspectia proprietatii

Proprietatea imobiliară a fost inspectată personal, atât în interior cât și în exterior, pentru a constata starea acesteia în prezența unui reprezentant al beneficiarului.

Proprietatea imobiliară evaluată a fost considerată ca fiind lipsită de condiții ascunse sau neaparente ale solului sau structurii de rezistență care să influențeze valoarea de piață a acestora;

2.9. Sursele de informații utilizate

- Informații primite din partea beneficiarului :

- Extras de Carte Funciara;
- Bilantul de suprafață;
- Istoric, mod de folosință;

Toate informațiile și documentele furnizate de către beneficiar au fost luate ca atare, fiind acceptate ca exacte.

- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2020;
- Cursul de schimb valutar la data evaluării;
- lucrarea de specialitate "Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire - cladiri rezidențiale, cladiri comerciale, cladiri industriale, comerciale și agricole" editată de IROVAL
- Oferte privind comparabilele- www.storia.ro; www.olx.ro

2.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între



- situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
 - Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
 - Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
 - În cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
 - Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
 - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
 - Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
 - Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
 - Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
 - 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 consultanța sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
 - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
 - Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
 - Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **noiembrie 2021**;
 - Valoarea prezentată include cea a cotelor părții indivize din spațiile auxiliare;
 - Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
 - Valoarea este o predicție, valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;



- Valoarea nu contine TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

2.11. Descrierea raportului de evaluare

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante;
- termenii de referinta ai evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, documentele de proprietate, date de piata, fotografii, etc.

2.12 Riscul evaluarii.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentata in raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

2.13. Restrictii de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanță.

2.14. Declararea conformitatii cu SEV

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2020.

- SEV 100 - Cadru general(IVS Cadru general)
- SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare si conformare(IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordari si motide de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile



3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre zona, vecinatati si amplasare

Municipiul Făgăraș se află situat pe traseul șoselei DN1, la 66 km de orașul Brașov și 76 km de orașul Sibiu, pe malul râului Olt, la poalele Munților Făgăraș. Din punct de vedere geografic, orașul Făgăraș este situat în zona numită Țara Făgărașului, una dintre cele mai vechi și importante zone geografice și etno-culturale din România. Această zonă se mai numește Țara Oltului și se învecinează cu Țara Loviștei, Țara Bârsei și Țara Amlașului.

3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate

1.	PROPRIETATEA EVALUATĂ	Apartament cu 2 camere situat la etajul 1 al unui bloc cu regimul de înălțime P+4E, Su = 27.19 mp. Apartamentul se compune din 2 camere, baie si hol, cu o cota de 10/294 parti din elemente de uz comun.
	Proprietari	Proprietar asupra constructiei: STATUL ROMAN
	Adresa proprietății	▪ Loc. Fagaras, str. 13 Decembrie, bl.21, ap.12, jud. Brasov
2.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	▪ Dreptul de proprietate: intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 in favoarea STATULUI ROMAN. ▪ Carte Funciară nr.101613-C1-U19 Fagaras Număr topografic : 2410/1/2/1/19/12, 2411/1/1/19/12, 2412/1/1/19/12. ▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt ▪ Părțile indivize comune: 10/294 ▪ Cote teren: 10/294
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	▪ Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară eliberat la data de 15.06.2021 , din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă . Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini . ▪ Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.
3.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	▪ Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentatie cadastrală .



4.	SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI	<ul style="list-style-type: none"> In prezent apartamentul este inchiriat
5. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE		
ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> Cartierul 13 Decembrie, zona sudica a Mun. Fagaras, jud. Brasov 	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> Auto și pietonal: - str. 13 Decembrie Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o banda pe sens 	

CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> Zonă rezidențială În zonă sunt amplasate preponderent blocuri cu regimul de înălțime P+4E. În zonă se află: <ul style="list-style-type: none"> Rețea de transport în comun: la o distanță medie, cu mijloace de transport suficiente Unități comerciale: sunt amplasate la distanță relativ mică, Unități de învățământ (mediu): sunt amplasate la distanță medie Unități medicale: Instituții de cult: sunt amplasate la distanță relativ mică Sedii de bănci: la distanță relativ mică- 1 km.
UTILITAȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> Rețea urbană de termoficare: nu Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: <i>existentă</i>
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> Civilizat
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială, pe str. 13 Decembrie, cartier 13 Decembrie, Mun. Fagaras, jud. Brasov. În zonă sunt amplasate preponderent blocuri cu regimul de înălțime P+4E. Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. Atractivitate mica



6.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)	
	AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bloc de locuințe tip P+4E ▪ Apartament situat la et. 1
	ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aprox. 1970
	CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Structură: fundații din beton armat ▪ Închideri perimetrice: pereți portanți din panouri prefabricate din beton armat, pereți de compartimentare din prefabricate din beton ▪ Planșee din beton armat ▪ Acoperișul este de tip terasă cu hidroizolație bituminoasă ▪ Accesul se face pe o scara deschisa , la fiecare nivel este un balcon deschis pe toata lungimea blocului, de unde se face accesul in fiecare apartament. ▪ Finisaj exterior: tencuieli și zugrăveli simple. ▪ Aspect exterior./interior: nesatisfacator, finisajele exterioare deteriorare, tencuiala cazuta, infiltratii in zidarie si in plafoane, necesita ample lucrari de renovare.
	CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Starea generală a blocului este : nesatisfacatoare , finisajele exterioare deteriorare, tencuiala cazuta, infiltratii in zidarie si in plafoane, necesita ample lucrari de renovare.

7.	DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
	DESCRIERE/SUPR AFAȚĂ	<ul style="list-style-type: none"> • Apartamentul se compune din 2 camere, baie si hol cu o cota de 10/294 parti din elemente de uz comun. ▪ Apartamentul este : semidecomandat ▪ Conform bilantului de suprafata anexat prezentului raport, apartamentul are SU = 27,19 mp ▪ S.C. = 34 mp (suprafata construita a fost obtinuta inmultind S.U. cu coeficientul de 1.25)
	TĂMPLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioară: metalica- tip antiefracție ▪ Interioară: uși din lemn , ferestre din Pvc cu geam termopan
	FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apartamentul are grad de finisaj inferior. ▪ Pardoseli: parchet laminat (cameră), mozaic (hol, baie) ▪ Pereți placați cu faianță la baie . ▪ Tencuieli simple, zugrăveli simple.
	INSTALAȚII ȘI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Normale



DOTĂRI ELECTRICE	▪ Instalații în stare bună
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ Încăzirea se face prin 2 convectoare pe gaz., apa caldă - cu boiler electric.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ De la rețeaua orașului
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Din rețeaua orașului ▪ Alimentează aragazul și convectoarele
NECESAR DE INVESTIT	▪
CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL	Finisaje inferioare, o parte din pereti si tavane prezinta urme de igrasie, zona cu atractivitate mica

3.2. Analiza pietei imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei



nu sunt imediat disponibile sau sunt deformate. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

3.2.1. Definirea pieței specifice

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-a analizat **piata specifica** pentru tipul de proprietate "**apartament**" din Mun Fagaras, jud. Brasov, din cartiere rezidentiale periferice.

3.2.2. Cererea solvabila

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumita piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietatilor evaluate, luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru proprietati imobiliare de tip apartament.

Cerererea pentru astfel de proprietati este in usoara crestere si este manifestata de persoane fizice, familii cu venituri modeste.

3.2.3. Oferta competitive

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate, care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata si intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit prēt si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pentru tipul de proprietate "**apartament**" din Mun Fagaras oferta este destul de bogata, preturile se situeaza in intervalul 5.500 – 19.500 Euro. Pentru stabilirea valorii de piata prin abordarea prin piata, am ales 3 comparabile prezentate in – ANEXA NR. 2.

3.2.4. Echilibrul pietei

Deși cererea de apartamente este în usoara crestere, este o piata a cumparatorilor, oferta fiind mai mare.

Izbučnirea noului Coronavirus (COVID-19), declarată de către Organizația Mondială a Sănătății drept „Pandemie globală” la data de 11 martie 2020, a avut un impact semnificativ asupra piețelor financiare globale. Activitatea pieței este afectată în multe sectoare. La data evaluării, consider că se poate acorda o pondere mai mică ofertelor anterioare existente în piață, în scopuri de comparație, pentru a formula o opinie despre valoare.

Într-adevăr, răspunsul actual la COVID-19 înseamnă de fapt că ne confruntăm cu un set de circumstanțe fără precedent pe care să ne fundamentăm opiniile. Prin urmare, evaluarea este raportată în condițiile incertitudinii materiale a evaluării.

În aceasta perioada cumparatorii vor actiona precauti, având în vedere nivelul de incertitudine.



4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

4.1. Cea mai buna utilizare

In conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2020, analiza de piatã are scopul de a estima cel mai bun preț pentru o proprietate în condițiile celei mai bune utilizari.

Conform Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630 cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca: « utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă din punct de vedere financiar ».

In conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor edifiã 2020 standarde ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede ca valoarea de piațã a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare, a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altã utilizare. Această este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piațã ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare este un concept deterministic care susține ca utilizarea așteptată este utilizarea singulară și specifică ce conduce la maximizarea utilizării terenului.

Conceptul CMBU - cea mai bună utilizare reprezintă alternativa cea mai favorabilă de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în continuarea analizei din evaluarea de față.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

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

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- utilizarea să fie fizic posibilă din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piațã;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificațiile din planul urbanistic ;
- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal ;
- maximizează valoarea : va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piațã, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

- demolare construcție și vânzare teren liber – inadecvată
- **utilizare rezidențială – adecvată**
- utilizare comercială – inadecvată
- utilizare office - inadecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- demolare construcție și vânzare teren liber – inadecvată
- **utilizare rezidențială – da**



- utilizare comercială – nu
- utilizare office – nu

Acest concept (CMBU) este adecvat în special în cazul terenurilor libere dar și a terenurilor construite când construcțiile și clădirile existente sunt vechi sau când structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii și implicit a ofertei impunând noi standarde în cadrul pieței respective.

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului construit. Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, respectiv proprietate imobiliară rezidențială.

4.2. METODE DE EVALUARE

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

- abordarea prin piață- comparația directă
- abordarea prin capitalizarea veniturilor
- abordarea prin cost

În vederea evaluării proprietăților ce face obiectul acestui raport s-a utilizat abordarea prin piață- metoda comparațiilor directe și abordarea prin cost – metoda costurilor segregate.

Pentru aplicarea abordării prin capitalizarea veniturilor nu au fost găsite suficiente date de piață.

4.2.1. Abordarea prin piață – metoda comparației directe

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare, când există suficiente tranzacții sau oferte recente, cu date sigure, care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.

Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt oferite spre vânzare cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Metoda comparației directe presupune parcurgerea următoarelor etape:

- cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea;
- verificarea informațiilor prin confirmarea faptului că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective;
- alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți



comparabile sau daca nu e posibila compararea se trece la scoaterea din categoria de comparabile;

- analiza rezultatelor evaluarii si stabilirea unei valori unice sau unui interval de valori.

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	4.520	5.500	11.400	19.500
Numar camere	2	1	1	2
Suprafata desfasurata - mp	34	27,5	51	54
Suprafata utila - mp	27,18	22	42	45
Suprafata utila/ desfasurata	80%	80%	82%	83%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		250	271	433
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		200	224	361
Observatii				
Discount negociere		-10%	-10%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		4.950	10.260	17.550

Suprafata supusa comparatiei	utila
------------------------------	-------

Element de comparatie		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0	0	0
Corectie				
Pret corectat		4.950	10.260	17.550

Conditii de finantare	cash	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		4.950	10.260	17.550

Conditii de vanzare	independent	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		4.950	10.260	17.550

Conditii de piata	Noiembrie 2021	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		4.950	10.260	17.550

Localizare	13, dec	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectie (%)		10%	-10%	-5%



Corectie			
Pret corectat	495	-1.026	-878
	5.445	9.234	16.673
Suprafata			
Corectie (%)	24%	-35%	-40%
Corectie	1.282	-3.258	-6.602
Pret corectat	6.727	5.976	10.070
Era			
Corectie (%)	0	5%	3
Corectie	0	299	0
Pret corectat	6.727	6.275	10.070
Vechime bloc			
Corectie (%)	-15%	-10%	-10%
Corectie	-1.009	-627	-1.007
Pret corectat	5.718	5.647	9.063
Tipul			
Corectie (%)	-20%	-20%	-45%
Corectie	-1.144	-1.129	-4.078
Pret corectat	4.574	4.518	4.985
Tipul contractului			
Corectie (%)	0	0	-10%
Corectie	0	0	-498
Pret corectat	4.574	4.518	4.486
Corectie totala neta	-376	-5.742	-13.064
Corectie totala neta (%)	-6,83%	-50,37%	-66,99%
Corectie totala bruta	3.930	6.340	13.064
Corectie totala bruta (%)	71,45%	55,61%	66,99%
Numar corectii negative	2	4	5
Numar corectii pozitive	2	1	0
Numar elemente similare	6	5	5

Valoare estimata a proprietatii

4.518 Euro

Valoare estimata a proprietatii rotunjit la

1 cifre

4.520 Euro

133 Euro/ mp
desfasurat

166 Euro/ mp util

Elementele de comparatie considerate relevante au fost drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditii de vanzare, conditiile pietii, localizare, suprafata utila, vechime, finisaje, alte ajustari. Corectiile s-au facut tinand cont de concluziile rezultate din analiza de piata si de analiza ofertelor studiate.



Observatii privind ajustarile realizate :

Pretul de oferta/vanzare : pentru toate comparabilele , fiind oferte, si in contextul pandemiei de corona virus , am ajustat pretul de vanzare cu 10 % . Aceasta ajustare nu este considerata o corectie – nu este un element de corectie- ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare.

Localizare : s-au ajustat toate comparabilele in functie de gradul de atractivitate al zonei in comparatie cu localizarea proprietatii evaluate.

Suprafata: s-au aplicat ajustari pentru toate comparabilele in functie de suprafata utila in comparative cu suprafata proprietatii evaluate.

Etaj: a fost ajustata comparabila 2, etajul 6 fiind considerat inferior fata de et 1.

Vechimea: s-au aplicat ajustari comparabilelor in functie de vechimea cladirii principale (a blocului) si de starea tehnica generala a fiecareia comparate cu proprietatea evaluate.

Finisaje: au fost aplicate ajustari comparabilelor in functie de finisajele descrise in studiu de piata , comparative cu proprietatea evaluata.

Alte ajustari: a fost ajustata comparabila 3 pentru compartimentare decomandata.

Din calculele efectuate prin metoda comparatiilor directe rezulta urmatorul interval de valori:

4.486 – 4.574 EURO

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca proprietatea care are **corectia bruta procentuala cea mai mica** , respectiv **comparabila 2**, este egala cu proprietatea evaluata. Astfel valoarea de piata estimata a imobilului (apartament 2 camere) in urma abordarii prin comparatia directa este de :

	VALOARE LEI (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
Apartament 2 camere – abordarea prin piata	22.270	4.500

Curs euro la data evaluarii = 4,9491 lei

4.2.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este una din cele trei abordari utilizate in evaluare. Aceasta abordare considera ca valoarea maxima a activului, pentru un comparator informat, va fi suma curenta necesara pentru a construi sau a cumpara un activ modern cu aceeasi utilitate.

Valoarea determinata prin aceasta metoda presupune continuitatea utilizarii bunului potrivit scopului pentru care a fost proiectat si construit.

Acest lucru este adecvat in situatia de fata, deoarece sunt intrunite urmatoarele conditii:

- proprietatea evaluata satisface o cerere economica prin utilizarea pe care o ofera;
- proprietatea evaluata are o durata de utilizare ramasa rezonabila;
- continuarea utilizarii prezente este practica



Abordarea prin cost estimeaza valoarea prin determinarea costului actual (de inlocuire) al bunului din care se deduc o serie de elemente de depreciere care conduc la pierderea de valoare a bunului in urma unei deprecieri fizice, functionale sau economice.

In forma cea mai simpla , metoda costului poate fi reprezentata astfel:

Costul de inlocuire – Deprecieri (fizice, functionale si economice) = CIN (costul de inlocuire net)

Costul de inlocuire a fost estimat cu ajutorul valorilor de catalog pentru fiecare ansamblu in parte, valori ce se regasesc in lucrarile de specialitate "Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire " editate de IROVAL.

Determinarea deprecierii totale - DT

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

Deoarece scopul evaluarii este raportare financiara, conform standardelor de evaluare, se va lua in calcul doar deprecierea fizica a imobilelor.

Deprecierea fizica reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de utilizare, deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, suprasolicitare si de alti factori similari.

In analiza deprecierii fizice s-a tinut cont de urmatoarele aspecte :

- Durata de viata totala (utilizare totala) -DUT
- Varsta efectiva (utilizare) – VE
- Renovarile constructiei ;

- constatările facute in urma inspectiei efectuate a proprietatii evaluate .

In urma constatarilor facute pe baza inspectiei si a datelor istorice primite din partea proprietarului am obtinut o uzura fizica de 65 %

Neadecvarea functionala este data de deteriorarea ,neadecvarea, supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului si echipamentelor atasate.

Neadecvarea functionala este de doua tipuri:

-neadecvarea functionala recuperabila ,este acea deficianta care se poate remedia prin inlocuiri ,modernizari, reparatii si remedieri.

-neadecvare functionala nerecuperabila este acea deficianta data de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou ,dar care nu ar trebui inclus.

Neadecvarea functionala este considerata 10 % si este data de faptul ca apartamentul este nedecomandat.

Deprecierea economica reprezinta utilitatea diminuată a unei constructii datorata influentelor negative provenite din exteriorul constructiei.

Deprecierea economica se refera la deprecierea unei proprietati imobiliare din cauze externe si se datoreaza unor factori externi proprietatii cum sunt: modificarea planurilor de



urbanism, schimbarea raportului dintre cerere și oferta, utilizarea modificată a proprietății imobiliare, condițiile de finanțare, zona unde se regăsește proprietatea.

Deprecierea economică în cazul proprietății evaluate este considerată 30 % și este dată de zona de amplasare a apartamentului - un cartier puțin căutat pe piață - și de contextul economic al localității.

Costul de înlocuire al construcțiilor a fost estimat cu ajutorul valorilor de catalog pentru fiecare ansamblu în parte, valori ce se regăsc în lucrarea de specialitate "**Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire**" editată de IROVAL

Calculul Costului de Înlocuire Brut, calculul depreciierilor (fizice, funcționale și economice) și Costul de Înlocuite Net se regăsc în - ANEXA 1-

Valoarea estimată în urma aplicării abordării prin cost este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piață - abordarea prin cost	21.986	4.442



5. Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea

Rezultatele centralizate în urma aplicării celor două metode în vederea estimării valorii de piață:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Abordarea prin piață	22.270	4.500
Abordarea prin cost	21.986	4.442

REZULTATUL EVALUARII

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este cea obținută prin metoda prin **PIAȚA**:

Denumire	Valoarea de piață estimate în Lei	Valoarea de piață exprimată în Euro
Apartment 2 camere	22.270	4.500

Curs euro la data evaluării : 1 E = 4.9491 lei

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerente privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă la data evaluării ;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale ;
- valoarea este o predicție ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- valoarea este subiectivă ;
- valoarea nu conține TVA

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



ANEXE

1. Fisa de calcul – abordarea prin cost-
2. Extras de carte funciara
3. Bilantul de suprafata
4. Fotografii



RAPORT DE EVALUARE nr. 864.2

Beneficiar raport: PRIMĂRIA FAGĂRAS Destinatar: PRIMĂRIA FAGĂRAS
 Proprietate Evaluată: STATUL ROMÂN
 BRASOV, FAGĂRAS, STR. 13 DECEMBRIE, BR. 21, AP. 12, FAGĂRAS

Data evaluării: 17.11.2021 / Curs la data evaluării: 4,949 lei/EUR
 Coef. de corecție pentru distanța transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corecție manoperă: 0,985 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCȚII - ABORDAREA PRIN COST

Fiașă nr.	Poz. PE din plan de sit	Denumire	Anul PIF	Starea Funcă	Vârsta Cronologică (ani)	Vârsta Cronologică cu Ponderată (ani)	Suprafața construită de asigurată (mp)	Cost de nou construcție (lei)	Cost de nou construcție (EUR)	Depr. (uzură) funcă (%)	Depr. Existență (%)	Cost net construcție (lei)	Cost net construcție (EUR)	Grad de realizare (%)	Costul net rămas de asociat (lei)
		Abordare	1970	N	51	51	34	101.169	20.442	65	30	21.965	4.442	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCȚII					34	101.169	20.442			21.965	4.442		0

- În cazul construcțiilor realizate cu ocolirea "Cost de nou construcție" conține costul de nou al construcțiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net construcție" conține costul de nou al construcțiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea.



ANEXA NR. 2

COMPARABILA1

<https://www.olx.ro/d/oferta/garsoniera-de-vanzare-22-mp-IDdvopD.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>

Lory

Pe OLX din iunie 2019

Activ azi la 11:09

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

074 215 6318



Postat 11 noiembrie 2021

Garsoniera de vanzare , 22 mp !

5 500 €

Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Compartimentare: Decomandat
- Suprafata utila: 22 m²
- An constructie: 1977 – 1990
- Etaj: 1

Descriere

Vand garsoniera cu o camera , bucatarie si baie 22 mp , zona fostului combinat chimic. Acte la zi . Adresa Fagaras judetul Brasov , strada Popului nr 13 etaj 1!
Pentru informatii sunati la nr de telefon 07*****18 sau 07*****42 . 5500 euro negociabil!

ID: 199812709Vizualizări: 19369

Raportează



COMARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/garsoniera-complet-renovata-42-mp-utili-de-vanzare-in-fagaras-10n15s.html>

Inapoi la lista Apartament de vanzare

Brasov

Fagaras

Tudor Vladimirescu

Garsoniera complet renovata 42 mp utili de vanzare in Fagaras



Garsoniera complet renovata 42 mp utili de vanzare in Fagaras

11 400 €

Brasov (judet), Tudor Vladimirescu

238 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita (m²):

48 m²

Suprafata utila (m²):

42.00

Numarul de camere:

1

Tip locuinta:

locuinta noua

Tip proprietate:

garsoniera

Stare:

nou

Compartimentare:

semidecomandat

Anul constructiei:



1978

Orientare:

sud

Numarul total de etaje:

8

Numarul de bai:

1

Etaj:

6

Descriere anunt

Garsoniera de vanzare in Fagaras cu 1 camera localizata in zona Exterior Sud, cu suprafata construita de 48 mp si suprafata utila 42 mp, situata la etajul intermediar 6 intr-un imobil cu 8 etaje.

Garsoniera este compartimentata semidecomandata si este compusa din 1 camera, 1 bucatarie, 1 baie, hol.

Imobilul este cladire tip bloc construit in anul 1978 cu structura din beton, iar garsoniera a fost renovata ultima data in 2018.

Incalzirea acestui apartament se realizeaza prin centrala proprie, calorifere.

Utilitati si dotari:

- bucatarie: mobilata;
- utilitati: curent electric, apa, canalizare, gaz, catv, fibra optica;
- mobilat: partial;
- contorizare: apometre, contor gaz, contor curent electric;

Finisajele interioare:

- usa intrare: metal;
- usi interioare: celulare;
- tamplarie ferestre: pvc, termopan;
- podele: parchet, gresie;
- pereti: vopsea lavabila, faianta;

Telefon: 0369.822.822 cod oferta / id: P13169

Toate anunturile actualizate zilnic din Fagaras sunt publicate acum pe TABOO.ro
Acceseaza acum TABOO.ro

Mai putin

Infrastructura

- electricitate
- canalizare
- apa curenta

Comoditati

- centrala termica

Tip Oferta

- negociabil



COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-de-vanzare-zona-13-decembrie-fagaras-IDmQqf.html#860623dbc6>

TABOO Imobiliare
Agentie
0773 385 969

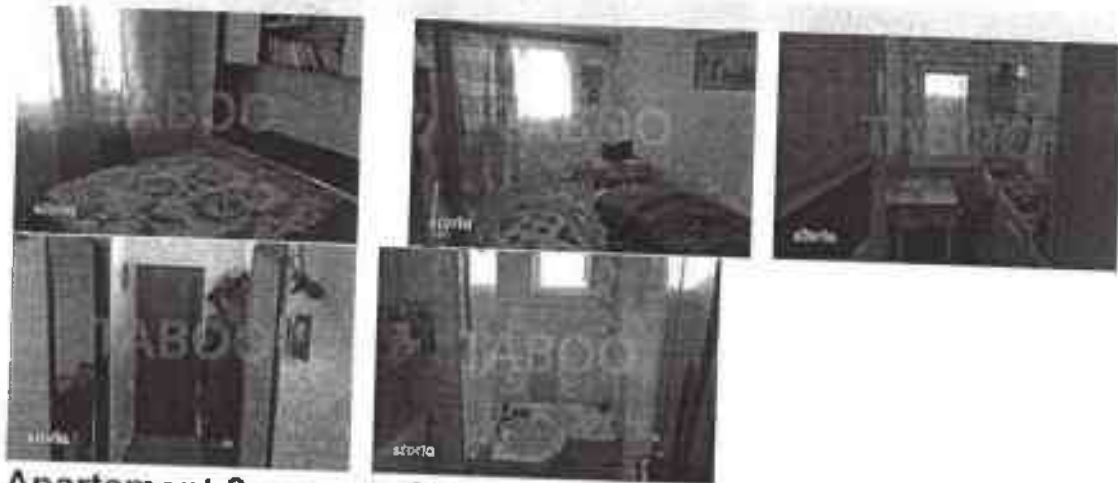
[Inapoi la lista](#) Apartament de vanzare

[Brasov](#)

[Fagaras](#)

[13 Decembrie](#)

Apartament 2 camere de vanzare zona 13 Decembrie Fagaras



Apartament 2 camere de vanzare zona 13 Decembrie Fagaras
19 500 €

Brasov (judet), 13 Decembrie

361 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita (m²):

54 m²

Suprafata utila (m²):

45.00

Numarul de camere:

2

Tip locuinta:

locuinta noua

Tip proprietate:

apartament

Stare:

nou

Compartimentare:

decomandat

Anul constructiei:

1975



Orientare:

nord si est

Numarul total de etaje:

4

Numarul de bai:

1

Etaj:

3

Descriere anunt

Apartament de vanzare in Fagaras cu 2 camere localizat in zona 13 Decembrie, cu suprafata construita de 54 mp si suprafata utila 45 mp, situat la etajul intermediar 3 intr-un imobil cu 4 etaje. Apartamentul este compartimentat de comandat si este compus din 2 camere, 1 bucatarie, 1 baie, hol, 1 balcon cu suprafata de 8 mp.

Imobilul este cladire tip bloc construit in anul 1975 cu structura din caramida, iar apartamentul a fost renovat ultima data in 1998.

Incalzirea acestui apartament se realizeaza prin termoficare, calorifere.

Utilitati si dotari:

- bucatarie: partial mobilata;
- utilitati: curent electric, apa, canalizare, gaz, catv, fibra optica;
- mobilat: partial;
- interfon;





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Făgăraș

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101613-C1-U19 Făgăraș

Nr. cerere	16955
Ziua	15
Luna	06
Anul	2021
Cod verificare 100305193647	



Unitate individuală

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:5636

Adresa: Loc. Făgăraș, Str 13 Decembrie, Bl. 21, Ap. 12, Jud. Brașov

Părți comune: terenul de sub bloc, fundații, canal median, casa scării, coridor, instalații aferente, terasa, racorduri utilități și trotuar de garda.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2410/1/2/1/19/12, 2411/1/1/19/12 2412/1/1/19/12			10/294	10/294	Ap. nr. 12, compus din: 2 camere și dependințe, cu o cotă de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1995 / 16/12/1974		
Act nr. -, din 01/01/1974 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) STATUL ROMÂN		

C. Partea III. SARCINI .

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



Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Fagaras, Str 13 Decembrie, Bl. 21, Ap. 12, Jud. Brasov

Părți comune: terenul de sub bloc, fundatii, canal median, casa scarii, coridor, instalatii aferente, terasa, racorduri utilitati si trotuar de garda.

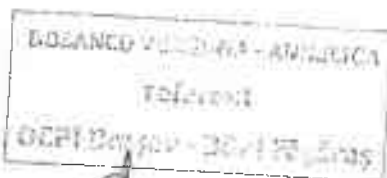
Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2410/1/2/1/19/12 , 2411/1/1/19/12, 2412/1/1/19/12			10/294	10/294	Ap. nr. 12, compus din: 2 camere si dependinte, cu o cotă de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului,

Data și ora generării,

15/06/2021, 09:03



[Handwritten signature]





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Făgăraș

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101613 Făgăraș

Nr. cerere	16954
Ziua	15
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare
100105103647



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 5636

Adresa: Loc. Făgăraș, Str 13 Decembrie, Jud. Brașov, Bl.21

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 2410/1/2/1/19, 2411/1/1/1/19, 2412/1/1/1/19	294	Construcția C1 înscrisă în CF 101613-C1; construcția C1 în CF 101613-C1 ... suprafața din cf hartie este de 294,09 m.p.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale

1995 / 16/12/1974	Referințe
Act nr. 0; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 284/294 1) STATUL ROMAN OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 5636)	A1
13550 / 05/07/2019 Act Administrativ nr. 601, din 19/05/2019 emis de PRF BRASOV; B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE atribuire în baza L.18/1991, asupra 1/2 din cota de 10/294 părți din elementele de uz comun, aferentă ap. 5, C1-U21, dobândit prin Lege, cota actuală 5/294 1) SIMA ION-MIHAI OBSERVAȚII: Cerere nr.20436/2019 c.f.	A1 / B.3
20436 / 26/09/2019 Act Notarial nr. 3382, din 26/09/2019 emis de Boamfa Adrian; B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE atribuire prin partaj voluntar, asupra 1/2 din cota de 10/294 părți din elementele de uz comun, aferentă ap. 5, C1-U21, dobândit prin lege Din Indiviziune, cota actuală 5/294 1) SIMA ION-MIHAI	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate,
drepturi reale de garanție și sarcini

2372 / 05/03/2010	Referințe
Act Notarial nr. 264, din 04/03/2010 emis de NP POPA; C2 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Convenție, cota actuală 3/98 1) LAZAR LARISA- LENUTA, necasatorita, ca bun protutit. OBSERVAȚII: cota de 9,8 m.p. din partile de uz comun aferente ap. nr.10, C1-U1	
7310 / 05/07/2010 Act Notarial nr. 910, din 02/07/2010 emis de NP POPA; C3 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Convenție, cota actuală 3/98 1) SUBTIREL GHEORGHE, , necasatorit, OBSERVAȚII: cota de 9,8 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap. nr.30	
12093 / 20/10/2010	



Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Act Notarial nr. 1591, din 19/10/2010 emis de BNP PAVAL;		
C5	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/147 1) GHEZASAN GHEORGHE, casatorit cu 2) GHEZASAN MARIOARA- VIOLETA OBSERVATII: cota de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p. aferenta ap.nr.20	A1
11288 / 01/10/2010		
Act Notarial nr. 2166, din 30/09/2010 emis de NP BOAMFA (si Incheiere de indreptare a erorii materiale nr. 7907/2010, emisa de BNP ADRIAN BOAMFA);		
C9	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/308 1) CORFARIU VASILE, , ca bun propriu, OBSERVATII: cota de 9,8 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr 9	A1
14019 / 06/12/2010		
Act Notarial nr. 2720, din 06/12/2010 emis de NP BOAMFA;		
C11	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/147 1) NEDELCA NICULINA, necasatorita, in cota de 1/2 parte, ca bun propriu 2) NAFTANAILA IOAN, necasatorit, in cota de 1/2 parte, ca bun propriu OBSERVATII: cota de 9,8 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr. 4,C1-U9	A1
14120 / 09/12/2010		
Act Notarial nr. 1797, din 08/12/2010 emis de NP PAVAL;		
C12	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/147 1) VLAD CONSTANTIN 2) VLAD ASPASIA MARIOARA OBSERVATII: cota de 9,8 m.p. din partile de uz comun aferente apt 15 C1-U5	A1
14647 / 22/12/2010		
Act Notarial nr. 2811, din 21/12/2010 emis de NP BOAMFA;		
C13	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/147 1) TIRZIU MIHAELA, , necasatorita, ca bun propriu, OBSERVATII: cota de 9,8 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr.22	A1
638 / 18/01/2012		
Act Notarial nr. 161, din 17/01/2012 emis de NP POPA MARIA CRISTINA;		
C17	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/147 1) LASCUTIU GABRIELA MARCELA, fost casatorita Frinc, ca bun propriu, OBSERVATII: cota de 10/294 m.p. din elementele de uz comun. aferenta ap.nr.25	A1
20138 / 06/12/2012		
Act Notarial nr. 3462, din 05/12/2012 emis de POPA MARIA CRISTINA;		
C18	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/147 1) FORGACI GHEORGHE-NELU, casatorit cu 2) FORGACI FELICIA, ca bun comun in baza art.339 cod.civil OBSERVATII: cota de 10/294 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr.13 C1-U13	A1
662 / 17/01/2013		
Act Notarial nr. 97, din 17/01/2013 emis de BOAMFA ADRIAN;		
C19	Intabulare, drept de FOLOSINTAasupra 1/2 parte din cota de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 mp, aferentă ap.24, C1-U11, dobandit prin Conventie cota actuala 9/588 1) GECZI VICTORIA, nasc.Subtirea.	A1
730 / 06/02/2004		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 303, din 05/02/2004 emis de NP ADRIAN BOAMFA;		
C23	Intabulare, drept de FOLOSINTAasupra cotei de de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p. aferent[ap. nr. 11 C1-U16, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/147 1) SOCIETATEA DE BINEFACERE DIAKONIA, cu sediul in Fagaras, str. I.M. KISS, nr. 11 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5636)	A1
15565 / 25/08/2017		
Act Notarial nr. 1047, din 24/08/2017 emis de PAVĂL Doina;		

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini

Referințe

C24 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p. aferent ap. 28, C1-U7, dobandit prin Conventie, cota actuala 10/294
1) **TRANDAFIR IOANA**, necăsătorită

A1

10050 / 08/05/2018

Act Notarial nr. 1492, din 08/05/2018 emis de Popa Maria Cristina;

C27 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p., cotă aferentă ap.7, C1-U17, dobandit prin Conventie, cota actuala 10/295
1) **LUNGU LENUTA**, necăsătorită

A1

8886 / 21/08/2007

Contract De Vanzare-Cumparare nr. 718, din 16/08/2007 emis de notar public Săbăduș Mariana;

C28 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 mp, aferentă ap.17, C1-U22, dobandit prin Conventie, cota actuala 10/294
1) **BRIUȘOR CORNELIA**

A1

4246 / 21/08/2006

Contract De Vanzare Cumparare nr. 3937, din 10/08/2000 emis de R.A.S.C. FAGARAS;

C29 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p., aferentă ap. nr. 2, C1-U23, dobandit prin Lege, cota actuala 10/294
1) **COMICI GHEORGHE**
2) **COMICI ILEANA**

A1

11872 / 02/07/2020

Act Notarial nr. 1391, din 02/07/2020 emis de Boamfa Adrian;

C30 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p., aferentă ap.26, C1-U6, dobandit prin Conventie, cota actuala 10/294
1) **TRANDAFIR DANIEL**, necăsătorit

A1

15385 / 14/08/2020

Act Notarial nr. 1816, din 13/08/2020 emis de Boamfa Adrian;

C32 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra 1/2 parte din cota de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p., aferentă ap.1, C1-U24, dobandit prin Conventie, cota actuala 10/588
1) **IANCU SIMONA**, necăsătorită

A1

C33 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra 1/2 parte din cota de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p., aferentă ap.1, C1-U24, dobandit prin Conventie, cota actuala 10/588
1) **TOLEA VASILE**, necăsătorit

A1

21908 / 05/11/2020

Act Notarial nr. 2593, din 04/11/2020 emis de Boamfa Adrian;

C35 Intabulare, drept de FOLOSINTA donatie ca bun propriu, asupra 1/2 parte din cota de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 mp, aferentă ap.24, C1-U11, cota actuala 9/588
1) **SUBTIREL VICTORIA**

A1

2908 / 11/03/2008

Contract De Vanzare Cumparare nr. 367, din 01/01/2008 emis de NP;

C36 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 3,3% din elementele de uz comun, aferentă ap. nr. 19, C1-U, dobandit prin Conventie, cota actuala 10/294
1) **SUBTIREL AUGUSTIN**
2) **SUBTIREL MARGARETA**

A1

10020 / 26/03/2021

Act Notarial nr. 722, din 25/03/2021 emis de Boamfa Adrian;

C38 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 mp, aferentă ap.14, C1-U8, dobandit prin Conventie, cota actuala 10/294
1) **ȘTOICA VALI**, născ. Fratu, căsătorită cu
2) **ȘTOICA VIRGIL**

11072 / 06/04/2021

Act Notarial nr. 919, din 05/04/2021 emis de Popa Maria Cristina;

C39 Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p., cotă aferentă ap.27, C1-U14



Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C39	Cumpărare, în conformitate cu prevederile art.385, alin.1 Cod civil coroborat cu art.355, alin.1 Cod civil, dobandit prin Conventie, cota actuala 10/294 1) BADAN ION-CIPRIAN	A1



Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 2410/1/2/1/19, 2411/1/1/19, 2412/1/1/19	294	construcția C1 în CF 101613-C1 ... suprafața din cf hartie este de 294,09 m.p.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

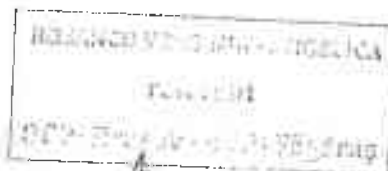
Date referitoare la teren

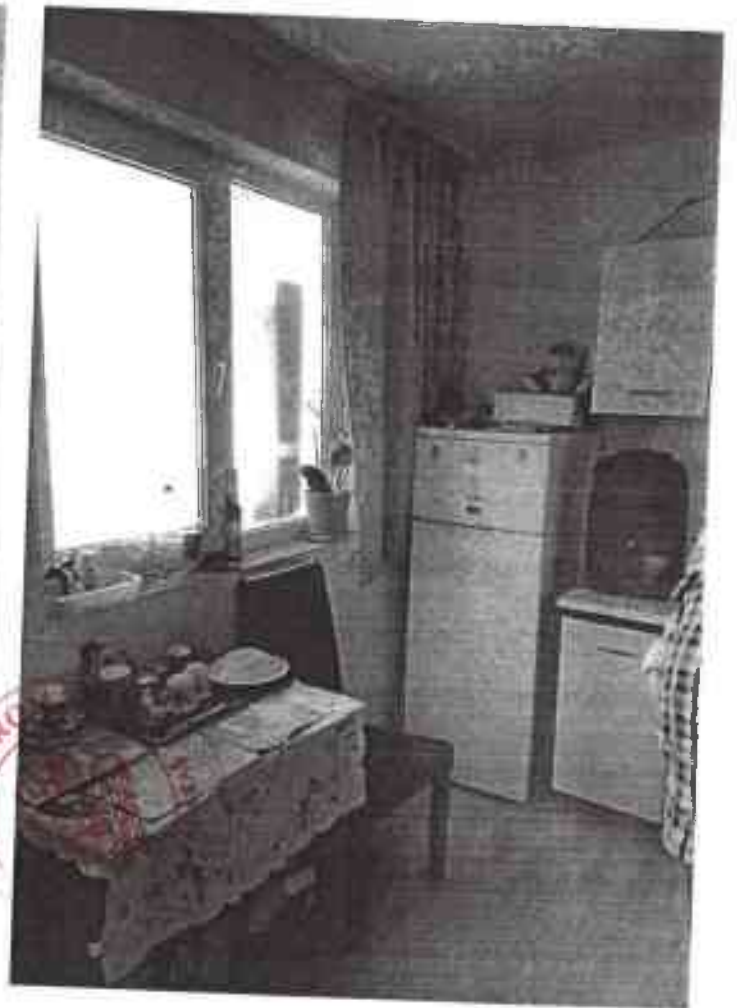
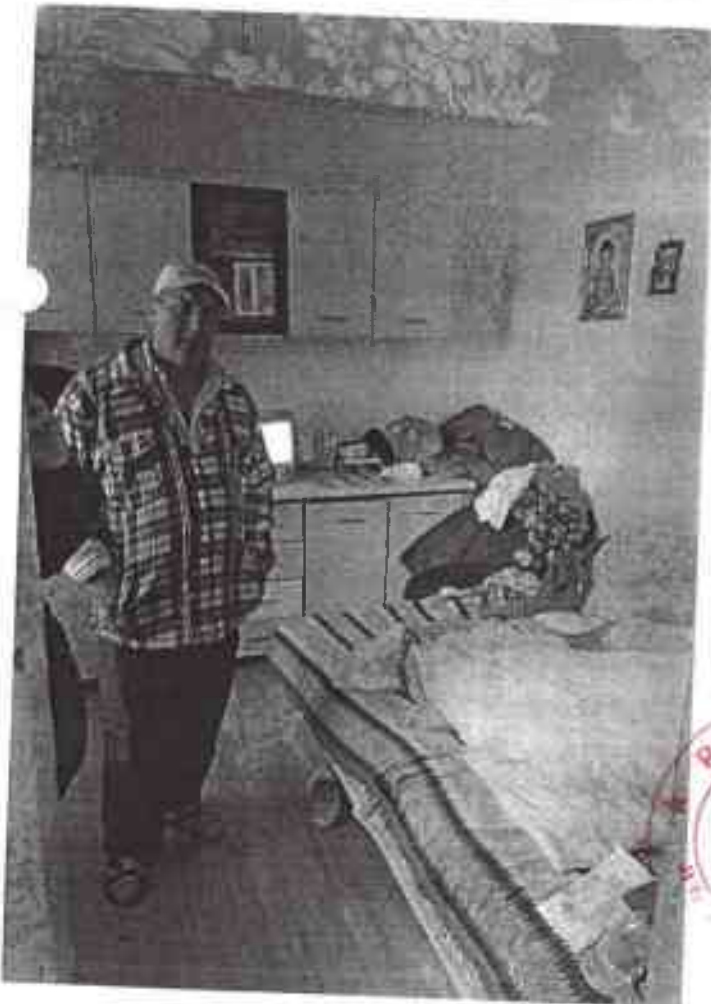
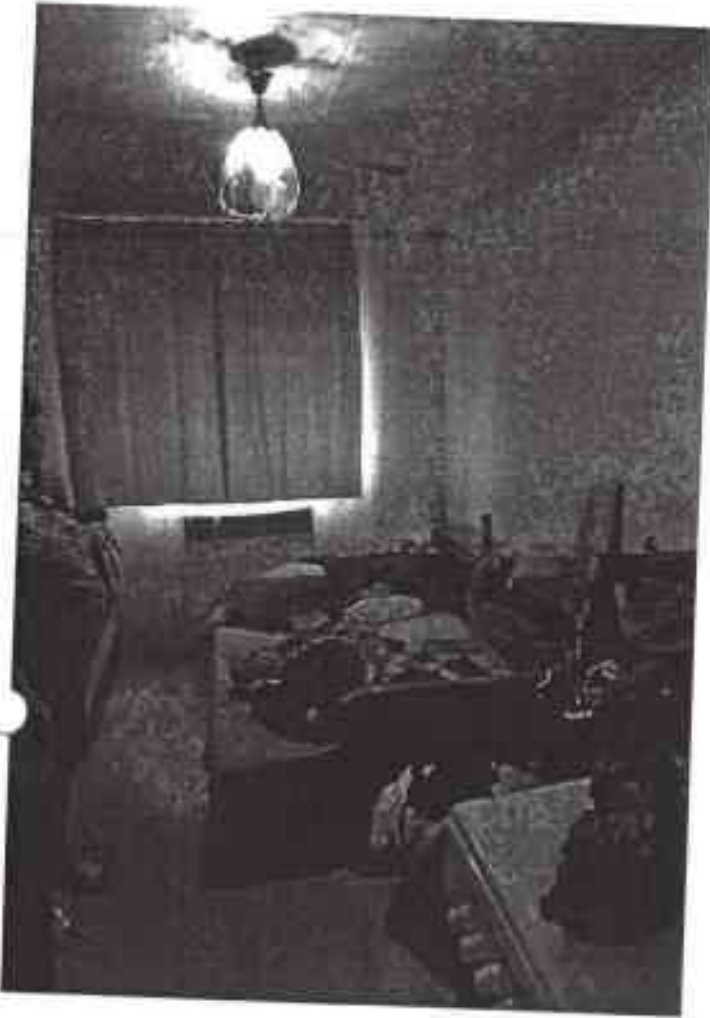
Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	294	-	-	2410/1/2/1/1 9,2411 /1/1/19, 2412/1/1/19	

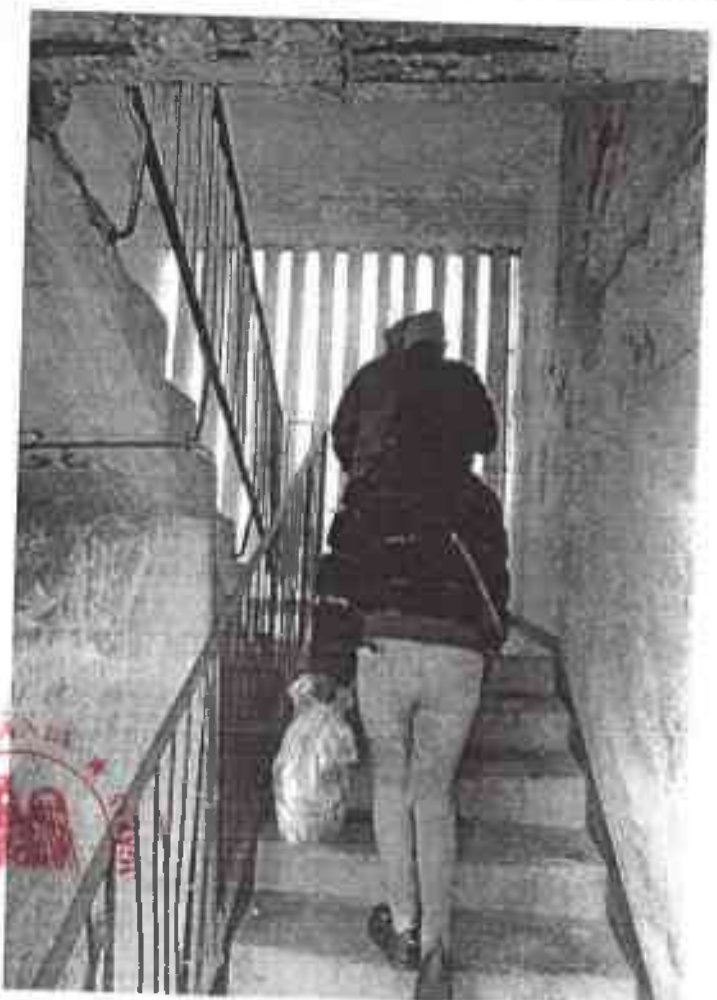
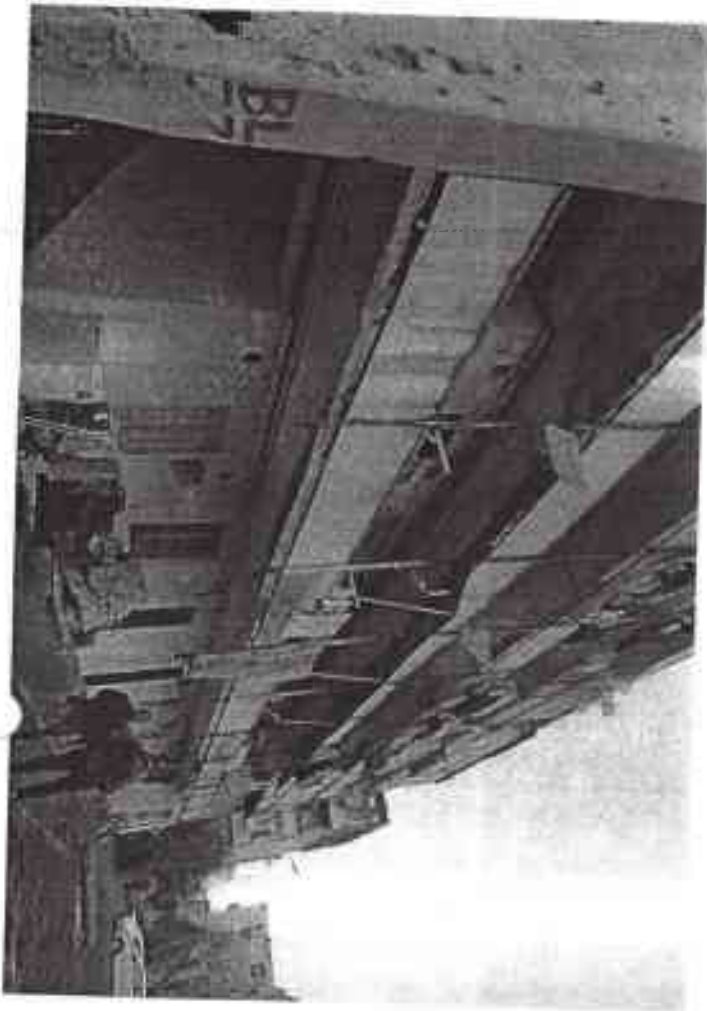
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al Instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras. Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

15/06/2021, 09:03







Nr. crt	Nume si Prenume	Adresa imobilului	Tip imobil	Date de CF	Valoare stabilita prin expertiza	Valoarea finală de vânzare
1	LUNGU PETRUTA	Str. 13 Decembrie, bl. 21, ap.12	Apartament două camere și dependințe	CF 101613-C1-U19 Făgăraș	22.270 lei	22.670 lei

