



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 5, Brașov, România, 500007
Telefon: + 40 268 410 777, Fax: +40 268 475 576
office@cjbrasov.ro, www.cjbrasov.ro



Cod F-16

HOTĂRÂREA NR.365

din data de 30.10.2025

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 158/14.10.2025, întocmit de SC Evalproof Proiect SRL, având ca obiect stabilirea valorii juste a unor bunuri imobile aparținând domeniului public al Județului Brașov, aflate în administrarea unor instituții din subordinea Consiliului Județean Brașov, în vederea încheierii de acte adiționale la contractele de administrare

Consiliul Județean Brașov întrunit în ședință ordinară în data de 30.10.2025

Analizând referatul de aprobare nr. ad. 5/25480/22.10.2025 al vicepreședintelui Consiliului Județean Brașov, în calitate de inițiator și raportul de specialitate nr. 5/25480/22.10.2025 întocmit de către Direcția Juridică, prin care se propune însușirea raportului de evaluare nr. 158/14.10.2025, întocmit de SC Evalproof Proiect SRL, reprezentat de Rusu Daniela-Viorica, membru ANEVAR, având ca obiect stabilirea valorii juste a unor bunuri imobile aparținând domeniului public al Județului Brașov, aflate în administrarea unor instituții din subordinea Consiliului Județean Brașov, în vederea încheierii de acte adiționale la contractele de administrare;

Văzând Raportul de evaluare nr. 158/14.10.2025 întocmit de SC Evalproof Proiect SRL, reprezentat de Rusu Daniela-Viorica, membru ANEVAR, în baza Contractului de servicii nr.120/2025, înregistrat la Consiliul Județean Brașov cu nr. 22311/22.09.2025;

Ținând cont de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Județean Brașov, conform dispozițiilor art.136, alin.8, lit. „c” din O.U.G. nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere Ordinul nr. 3471/2008 al Ministerul Economiei și Finanțelor pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, art.2¹ din OG nr.81/2003, art. 173 alin.(1), lit. „c” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 182 și art. 196, alin.(1), lit. „a” din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRÂȘTE:

Art.1. - Se însușește Raportul de evaluare nr. 158/14.10.2025, întocmit de SC Evalproof Proiect SRL, având ca obiect stabilirea valorii juste a unor bunuri imobile aparținând domeniului public al Județului Brașov, aflate în administrarea unor instituții din subordinea Consiliului Județean Brașov, în vederea încheierii de acte adiționale la contractele de administrare, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Președintele Consiliului Județean asigură aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri prin Direcția Juridică și Direcția Generală Economică.

PREȘEDINTE
Adrian-Ioan Veștea

Contrasemnează,
Secretar general al județului
Maria Dumbrăveanu

Raport de Evaluare pentru determinarea valorii juste

Proprietati imobiliare:

- **terenuri intravilane**
- **cladiri**

Elaborat de: EVALPROOF PROIECT SRL

Echipa de elaborare a lucrarii:

✓ *Evaluator RUSU DANIELA-VIORICA*

RAPORT DE EVALUARE PENTRU DETERMINAREA VALORII JUSTE

SINTEZA EVALUARII

Raport nr. 158/14.10.2025

Numele clientului	JUDETUL BRASOV
Utilizatori desemnati	JUDETUL BRASOV
Data evaluarii	14.10.2025
Tipul proprietatii	Bunuri imobile apartinand domeniului Public – Judetul Brasov, tip terenuri intravilane, cladiri, conform Extrase CF pusa la dispozitie de beneficiar si atasate in anexele raportului de evaluare.
Adresa proprietatilor	Loc. Brasov, str. Calea Bucuresti, nr.2, str. Al. I. Cuza, nr. 28, str. Dealul Spirii, nr.12
Proprietar	Judetul Brasov
Numar carte funciara	Terenurile si constructiile sunt intabulate conform numere de extrase CF puse la dispozitie de proprietar.
Lista actelor de proprietate	Bunuri ce apartin domeniului Public conform Extrase CF atasate in cuprinsul raportului de evaluare.
Descrierea zonei si a amplasamentului	Imobilele evaluate sunt amplasate in loc. Brasov. Accesul la proprietatile amplasate in intravilan se face pe drumuri amenajate (asfaltate/pietruite).
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	Evaluatorul realizeaza raportul de evaluare in scopul informarii clientului cu privire la valoarea justa pentru inregistrarea in evidenta financiar-contabila la data de 14.10.2025. Evaluarea este realizata in ipoteza "liber de sarcini". Nu au fost identificate drepturi ale tertilor asupra proprietatilor analizate.
Abordari in evaluare:	S-a aplicat abordarea prin piata pentru terenuri, abordarea prin cost pentru cladiri.
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	5.0879

TABEL CENTRALIZATOR VALORI LEI

CALEA BUCURESTI CF 125144				
NR. CAD	DENUMIRE	SUPRAFATA mp	Situatie juridica	VALOARE LEI
125144	TEREN	5539	cu acte	9.488.307
125144-C1	Sectia Steagul Rosu Aripa Veche	2964	cu acte	2.744.500
125144-C2	Sectia Steagul Rosu Aripa Noua	2424	cu acte	4.905.000
125144-C3	MAGAZIE	108	cu acte	17.713
125144-C4	GARAJ	22	fara acte	3.258
AL. I. CUZA, NR.28 CF 185550				
NR. CAD	DENUMIRE	SUPRAFATA mp	Situatie juridica	VALOARE LEI
185550	TEREN	21.227	cu acte	29.760.254
185550-C1	Spital Corp A	3474	cu acte	4.989.800
185550-C2	Dispensar TB	1028	cu acte	2.314.000
185550-C3	Farmacie Spital	392	cu acte	814.900
185550-C4	Magazie	51	cu acte	59.479
185550-C5	Beci	21	cu acte	1.798
185550-C6	Magazie	4	cu acte	5.321
185550-C7	Prosectura	45	cu acte	89.600
185550-C8	Statie butelii Oxigen		cu acte	413
185550-C9	Constructie teren tenis	11	cu acte	7.586
185550-C10	Casuta Poarta	26	cu acte	53.554
185550-C11	Statie reglare masurare gaz metan	20	cu acte	15.972
AL. I. CUZA, NR.28 CF 185551				
NR. CAD	DENUMIRE	SUPRAFATA mp	Situatie juridica	VALOARE LEI
185551	TEREN	1425	cu acte	1.997.850
185551-C1	Spital Corp B et. D	1088	cu acte	3.582.200
	Spital Corp B et. P	1088		2.466.500
	Spital Corp B et. 1	1088		2.466.500
	Spital Corp B et. 2	1088		3.582.200
CF 114695 BRASOV				

NR. CAD	DENUMIRE	SUPRAFATA mp	Situatie juridica	VALOARE LEI
114695	TEREN	7479	cu acte	6.252.444
114695-C1	Casa lemn	301	cu acte	581.500
14695-C2	CAPEL	32	cu acte	15.800

CF 114736 Brasov

NR. CAD	DENUMIRE	SUPRAFATA mp	Situatie juridica	VALOARE LEI
114736	TEREN	10635	cu acte	8.890.860
114736-C1	Casa lemn	73	cu acte	159.300
114736-C2	Anexa	10	cu acte	7.600

CF 138198 Brasov

NR. CAD	DENUMIRE	SUPRAFATA mp	Situatie juridica	VALOARE LEI
138198	TEREN	29	cu acte	24.244

CF 114735 BRASOV

NR. CAD	DENUMIRE	SUPRAFATA mp	Situatie juridica	VALOARE LEI
114735	TEREN	14932	cu acte	12.483.152
114735-C1	Casa lemn	154	cu acte	34.600
114735-C2	Constructie P	108	cu acte	245.200
114735-C3	Constructie P+E+M	735	cu acte	684.800
114735-C4	Constructie P+E	299	cu acte	726.000
114735-C5	Constructie anexa P	63	cu acte	58.000
114735-C6	Constructie anexa P	65	cu acte	244.200
114735-C7	Constructie anexa P	76	cu acte	9.700

EVALUATOR AUTORIZAT EVALPROOF PROIECT SRL – MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
RUSU DANIELA VIORICA- MEMBRU TITULAR



Rusu

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

Raportul a fost elaborat de societatea EVALPROOF PROIECT SRL, Membru Corporativ ANEVAR, nr aut 0763, prin Rusu Daniela-Viorica, administrator si asociat unic al societatii.

Subsemnata, Rusu Daniela-Viorica, declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare), EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile) conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 15841 valabila pentru 2025. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

Declar ca nu avem nicio relatie particulara cu clientul si niciun interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI/BENEFICIARULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

1.2.1. CLIENTUL/BENEFICIARUL: JUDETUL BRASOV, CIF 4384150

1.2.2. Utilizatori desemnati: JUDETUL BRASOV, CIF 4384150

Evaluatorul isi asuma raspunderea doar fata de client si utilizatorii desemnati, specificati mai sus, in conditiile agreeate prin contractul incheiat intre client si evaluator.

1.2.3 Alte persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare: nu este cazul.

Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, exclude orice raspundere a evaluatorului fata de acestia. In acest caz:

- i. Persoana care primeste o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decat in cazul in care este autorizata de catre evaluator si identificata explicit ca utilizator desemnat.
- ii. Persoana care primeste o copie a unui raport de evaluare fara sa fi fost identificata de catre evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoana care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fara a avea atributii legale sau reglementate in legatura cu raportul de evaluare, nu poate fi considerata ca utilizator desemnat al raportului de evaluare si nu este indreptatita la niciun fel de pretentie fata de evaluator.

In determinarea formei si a continutului raportului de evaluare s-a acordat importanta precizarii persoanelor pentru care se realizeaza evaluarea, pentru a se asigura faptul ca aceasta contine informatii adecvate necesitatilor lor.

1.3. UTILIZAREA DESEMNATA A EVALUARII

Evaluarea¹ este ceruta de catre Client pentru **informarea beneficiarului cu privire la valoarea justa in scopul inregistrarii in situatiile financiar-contabile ale clientului.**

Evaluarea² nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cele prezentate.

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postala

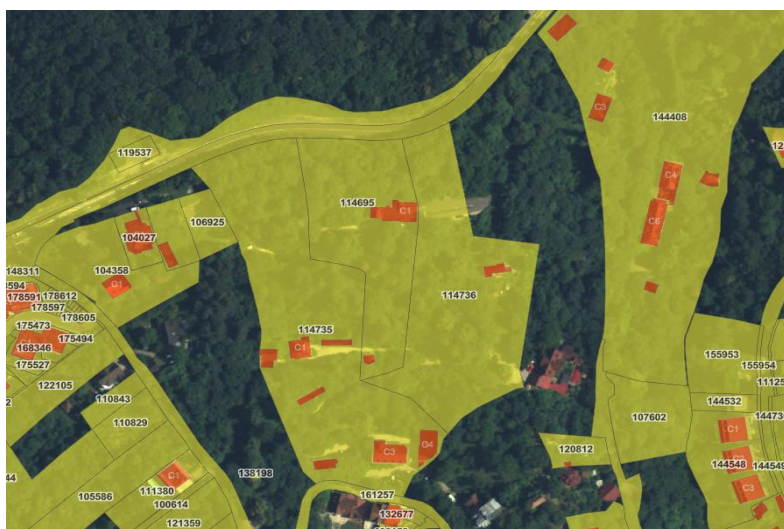
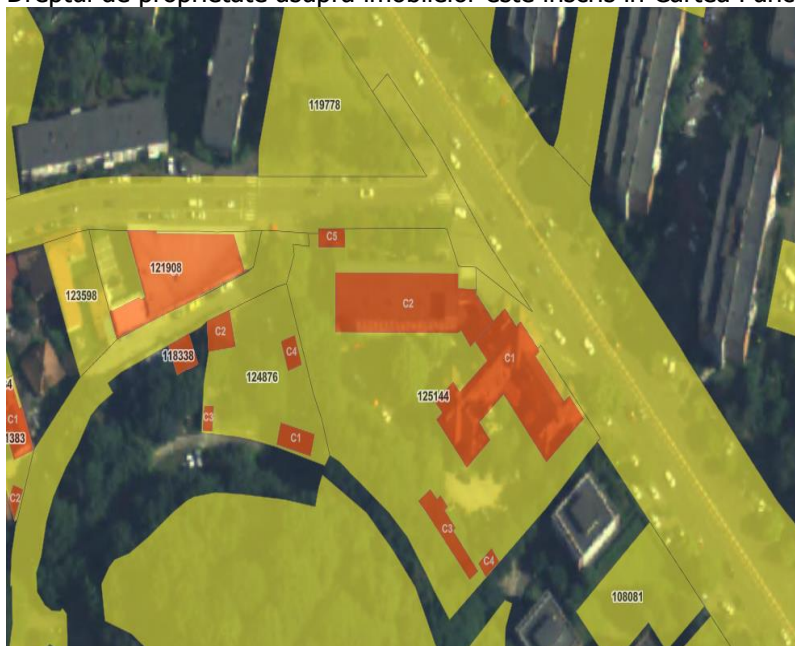
Terenuri intravilane, cladiri situate in loc. Brasov, str. Calea Bucuresti, nr.2

¹ prin "evaluare" se intelege activitatea de evaluare prin care se determina valoarea estimata

² prin "evaluare" se intelege atat valoarea estimata (concluzia asupra valorii) cat si raportul de evaluare

1.4.2. Identificare cadastrala

Dreptul de proprietate asupra imobilelor este inregistrat in Cartea Funciara.



Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra bunurilor prezentate în Sinteza Raportului de evaluare - Bunuri imobile ce aparțin domeniului Public – Județul Brașov.

1.4.3. Drept de proprietate

- i. Dreptul asupra proprietății imobiliare care se evaluează este un drept absolut, ce conferă titularului Județul Brașov, dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de terenuri și construcții, așa cum reiese din documentele puse la dispoziție de proprietar, respectiv ipoteza specială – prezumția de proprietate pentru Județul Brașov.
- ii. Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează: extrasele prezentate evaluatorului nu au mențiuni cu privire la ipoteți și/sau grevări ale dreptului de proprietate.

Identificarea problemelor de natură juridică ale documentelor care atestă dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate nu este de competența evaluatorului autorizat și nu îi va atrage răspunderea.

1.5. TIPUL VALORII

Scopul precizat al evaluării a determinat ca tipul adecvat al valorii estimate este valoarea justă, definită în SEV 100 - Cadrul general, după cum urmează:

*"**Valoarea justă** este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți."*

Moneda în care se va raporta valoarea este leul românesc și euro. Echivalentul valorii între cele două monede se va face la cursul de schimb afișat de BNR la data evaluării: **1 euro = 5.0879 lei**

1.6. DATA EVALUĂRII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **14.10.2025**.

1.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ REALIZĂRII EVALUĂRII

³Evaluarea include toate cercetările, informațiile, raționamentele, analizele și concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimată. Această activitate începe atunci când evaluatorul acceptă o evaluare și ia sfârșit odată cu prezentarea către client a concluziilor evaluării. Etapele evaluării sunt:

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referință
- Culegerea datelor și descrierea proprietății
- Analiza de piață
- Aplicarea abordărilor în evaluare
- Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
- Raportarea

Termenii de referință ai evaluării cuprind precizări privind orice limitări și/sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării după cum urmează:

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii imobiliare si a oricaror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispozitie de catre client, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora;*
- amploarea inspectiei interioare si exterioare a proprietatii si amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietatile subiect, vecinatatile situate la limitele proprietatilor precum si corespondenta informatiilor cuprinse in documentele analizate si realitatea din teren;*
- responsabilitatea pentru informatiile despre suprafata amplasamentelor revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificatiilor si starii oricarei constructii este a clientului; evaluatorul a constatat doar situatia de fapt la data evaluarii, fara a realiza investigatii suplimentare;
- documentarea necesara privind natura, specificatiile si adecvarea serviciilor de evaluare s-a facut de catre client impreuna cu evaluatorul;
- orice informatii din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului si a fundatiei provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu inconjurator, reale sau potentiale, s-a facut de catre evaluator pe baza interogarii clientului, responsabilitatea informatiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigatii suplimentare.

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

Au fost convenite si consemnate natura si sursa informatiilor relevante pe care se bazeaza evaluarea, precum si documentarea necesara pentru orice verificari necesare pe durata evaluarii sau ulterior acesteia. Astfel, au fost utilizate informatii:

- **furnizate de catre client:**

Extrase Carti Funciare

- **din surse publice:**

Analiza de piata: site-uri imobiliare si publicatii de specialitate: www.imobiliare.ro, www.olx.ro,

- **Informatii colectate la inspectie**

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.9.1. Ipotezele luate in considerare pe durata realizarii si raportarii evaluarii sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, dupa ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru intelegerea evaluarii sau a altor servicii de evaluare furnizate.

1.9.2. Ipotezele speciale sunt acele ipoteze care presupun fie date care difera de datele reale existente la data evaluarii, fie date care nu ar fi presupuse de catre un participant tipic de pe piata intr-o tranzactie, la data evaluarii. Ipotezele speciale se utilizeaza deseori pentru a ilustra efectul pe care il are modificarea circumstantelor asupra valorii.

Au fost stabilite si agreeate cu clientul numai acele ipoteze si ipoteze speciale care sunt rezonabile si relevante, in contextul scopului pentru care a fost solicitata evaluarea.

Ipoteze:

- evaluarea s-a realizat in ipoteza ca toate informatiile si documentele furnizate de catre client sunt reale, corecte si neviciate; orice abatere de la aceasta ipoteza poate conduce la modificarea rezultatelor evaluarii, fara a atrage reponsabilitatea evaluatorului.
- informatiile culese de la terti si utilizate in evaluare s-au presupus a fi de incredere, fara a acorda garantii pentru acuratetea acestora.
- in elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate in calcul elemente care tin de conditiile ascunse sau neaparente ale proprietatii (*inclusiv, dar fara a se limita la starea si structura solului, prezenta substantelor periculoase si/sau toxice*) si care ar putea influenta evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigatii complexe si suplimentare in acest sens, iar daca ele au existat fara ca evaluatorul sa fi stiut, acesta nu poate fi facut responsabil de acest lucru, neavand nici calificarea si nici obligatia obtinerii unor astfel de informatii.
- s-a convenit ca evaluarea sa se realizeze in ipoteza ca amplasamentele indeplinesc toate conditiile legale privind mediul inconjurator, daca pe parcursul misiunii de evaluare nu se constata contrariul; aspectele care se vor identifica in acest caz, vor fi prezentate in cadrul raportului.
- nu au fost luate in considerare modificari legislative sau conditii de piata ulterioare datei evaluarii care ar putea influenta valoarea estimata; de aceea, valoarea de piata estimata in prezentul raport este valabila doar la data evaluarii.

Ipoteze speciale:

1. Cladirile au fost evaluate in starea identificata la inspectie pe baza informatiilor primite la inspectie privind an PIF (la o parte din cladiri unde nu sunt mentionati anii PIF in documentele puse la dispozitie, s-a estimat anul PIF din informatiile primite la inspectie), elemente constructive, data efectuarii si tipul lucrarilor de intretinere si reparatii efectuate, lucrari de reabilitare,
2. Referitor la cladirile inscri in CF: 114695 Brasov cu nr. cad. 114695-C1 casa de lemn, la inspectie s-a constatat ca aceasta constructie este din zidarie caramida, 114736 Brasov cu nr. cad. 114736-C1 casa de lemn, la inspectie s-a constatat ca aceasta constructie este din zidarie caramida, 114735 Brasov, cladirea cu nr cad. 114735-C1 intabulata casa de lemn, la inspectie s-a constatat ca aceasta constructie este din zidarie caramida.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

- i. Utilizarea este permisa doar clientului si utilizatorilor desemnati, precizati explicit in raport si doar pentru utilizarea desemnata specificata, in forma prezentata clientului, fara utilizarea partiala sau a unor extrase din Raport; in caz contrar, rapoartele in integralitatea lor sunt lovite de nulitate absoluta;
- ii. Prezentul raport este realizat in scopul determinarii valorii juste si nu poate fi utilizat in alte scopuri (precum raportare financiare, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri exista Standarde specifice.
- iii. Instrainarea rapoartelor si/sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane dupa predarea acestora catre client, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, nu atrage reponsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul rapoartelor;
- iv. Distribuirea si/sau publicarea in spatiul public dupa predarea catre client, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, in integralitatea lor sau doar a unor parti din acestea, inclusiv informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat in calitate de semnatar al raportului.

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

Evaluarea s-a realizat cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR 2025 (SEV⁴) in vigoare la data evaluarii. Nu au fost identificate elemente care sa justifice devierea de la SEV.

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricand de catre evaluatorii autorizati cu specializarea VE si/sau de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR. Orice concluzii sau opinii rezultate prin verificarea rapoartelor de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, nu pot atrage raspunderea acestuia, in nicio circumstanta.

1.12. FORMA RAPORTULUI

Se convine si se confirma faptul ca tipul si forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ. Continutul si structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 106 Documentare și raportare

Prezentul raport contine 5 capitole si Anexe, dupa cum urmeaza: *Cap.1 – Termenii de referinta ai evaluarii; Cap.2 – Prezentarea datelor; Cap.3 – Analiza datelor; Cap.4 – Aplicarea abordarilor in evaluare; Cap.5 – Concluzia asupra valorii selectate; Anexele raportului.*

1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este emis raportul de evaluare este 17.10.2025

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

Terenurile si cladirile au fost inspectate de catre Rusu Daniela-Viorica. Inspectia s-a efectuat in data de 14.10.2025 in prezenta reprezentantilor Spitalului Marzescu si Spitalului Astra: dl. Grecu Dan si dna Isopescu. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre client/beneficiar, responsabilitatea asupra acestora fiind ale clientului/beneficiarului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de scopul acesteia si tipul de valoare estimata. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii⁵, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale.

Din discutiile cu beneficiarul si din observatiile evaluatorului la data inspectiei, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care ar putea sa afecteze valoarea proprietatii subiect. Daca totusi se va dovedi ulterior ca au existat, dar evaluatorul nu a fost instiintat, valoarea estimata ar putea fi diminuata. In acest caz, evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate, el nefiind in masura sa ofere garantii explicite sau implicite pentru existenta unor astfel de situatii sau/si a eventualelor consecinte. Asemenea informatii depasesc sfera acestui raport, care nu trebuie inteles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii.

In urma investigatiilor, nu s-a constatat ca exista aspecte neobisnuite si contrastante intre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate. Analizand informatiile din documentele puse la dispozitie de catre client, nu au fost identificate aspecte care difera intre situatia scriptica si situatia factica a proprietatii subiect.

⁴ SEV: 100, 101, 102, 103, 103, 106, 230, 400| GEV 630

⁵ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENTE SI TEREN

Decrierea proprietatilor imobiliare

Adresa: loc. Brasov, str. Calea Bucuresti, nr.2, jud. Brasov

CF 125144 Brasov

1.Descrierea terenului

Teren intravilan cu suprafata totala de 5.539 mp din masuratori si din acte, nr. cad. 125144

- Teren intravilan, forma regulata;
- **Terenul intravilan** este ocupat partial de cladiri
- **-Categoria de folosinta:** curti constructii
- **Inclinatie:** teren plat
- **Tip drum de acces:** public

2. Descrierea constructiilor

Nr.crt	Denumire	Suprafata mp
1	Cladire- Sectia Steagul Rosu a Spitalului Judetean Brasov aripa veche nr cad. 125144-C1, regim inaltime D+P+E+M An pif estimat 1950	Sc=818 mp, Scd=2964 mp

Cladire cu structura beton. Planseele sunt realizate din beton armat, metal+umplutura, acoperis: sarpanta lemn si invelitoare din tigla ceramica Compartimentarile interioare sunt realizate din zidarie de caramida. Finisajul interior este diferentiat calitativ. Finisaj specific saloanelor de spital. Peretii sunt zugraviti acrilic si placate cu faianta in oficii si grupuri sanitare. Pardoseala este din gresie in grupuri sanitare, ciment mozaicat si linoleum pe holuri si linoleum in saloane. Tamplaria este mixta: PVC cu geam termopan si lemn, usi pline celulare si usi PVC.

Observatii: finisajele de la nivelul mansardei;la nivelul tavanelor se prezinta infiltratii, padoselile sunt deteriorate.

Cladirea dispune de instalatii sanitare, oxigen, iluminat fluorescent, instalatii de semnalizare

Instalatia de incalzire: centrala termica.

2	Cladire- Sectia Steagul Rosu a Spitalului Judetean Brasov aripa Noua nr cad. 125144-C2, regim inaltime D+P+2E	Sc=675 mp, Scd=2424 mp
---	---	---

	An pif estimat 1970	
--	---------------------	--

Cladire cu structura beton. Plansele sunt realizate din beton armat, acoperis: tip terasa si invelitoare din carton bituminos. Compartimentarile interioare sunt realizate din zidarie de caramida. Finisajul interior este diferentiat calitativ. Finisaj specific saloanelor de spital. Peretii sunt zugraviti acrilic si placate cu faianta in oficii si grupuri sanitare. Pardoseala este din gresie in grupuri sanitare, ciment mozaicat si linoleum pe holuri si linoleum in saloane. Tamplaria este mixta: PVC cu geam termopan si lemn, usi pline celulare si usi PVC.

Instalatia de incalzire: centrala termica.

Cladirea dispune de instalatii sanitare, oxigen, iluminat fluorescent, instalatii de semnalizare

Stare tehnica: buna

3	Cladire- Magazie nr cad. 125144-C3, regim inaltime P An pif estimat 1950	Sc=108 mp
---	---	------------------

Cldire cu structura din zidarie caramida, acoperis tip terasa cu invelitaore din carton bituminos, prezinta deteriorari la nivel structural datorate varstei.

Stare tehnica: satisfacatoare

4	Cladire- Garaj nr cad. 125144-C4, regim inaltime P, fara acte An pif estimat 1950	Sc=22 mp
---	--	-----------------

Cladire din zidarie caramida, acoperis tabla zincata.

Stare tehnica: satisfacatoare

Adresa: loc. Brasov, str. Al. I. Cuza, nr.28, jud. Brasov

CF 185550 Brasov

1.Descrierea terenului

Teren intravilan cu suprafata totala de 21.227 mp din masuratori si din acte, nr. cad. 185550

- Teren intravilan, forma regulata;
- **Terenul intravilan** este ocupat partial de cladiri
- **-Categoria de folosinta:** curti constructii
- **Inclinatie:** teren plat
- **Tip drum de acces:** public

2. Descrierea constructiilor

Nr.crt	Denumire	Suprafata mp
1	Cladire- Spital Corp A nr cad. 185550-C1, regim	Sc=1158 mp, Scd=3474 mp

	inaltime D+P+E An PIF 1942	
--	-------------------------------	--

Structura de rezistenta este executata cu: fundatii continui din beton simplu sub ziduri, pereti portanti din zidari caramida plina. Planseele sunt realizate din beton armat, metal+umplutura, acoperis: sarpanta lemn si invelitoare din tigla ceramica. Finisajul interior este diferentiat calitativ. Finisaj specific saloanelor de spital. Peretii sunt zugraviti acrilic si placate cu faianta in oficii si grupuri sanitare. Pardoseala este din gresie in grupuri sanitare, ciment mozaicat pe holuri si linoleum in saloane. Tamplaria este mixta: PVC cu geam termopan si lemn, usi pline celulare si usi PVC.

Cladirea dispune de instalatii sanitare, oxigen, iluminat fluorescent, instalatii de semnalizare

Instalatia de incalzire: centrala termica.

Stare tehnica: buna

Nr.crt	Denumire	Suprafata mp
2	Cladire- Dispensar TB nr cad. 185550-C2, regim inaltime P+E An PIF 1982	Sc=514 mp, Scd=1.028 mp

Cladire cu structura beton. Planseele sunt realizate din beton armat, acoperis: sarpanta lemn si invelitoare din tigla ceramica Compartimentarile interioare sunt realizate din zidarie de caramida. Finisajul interior este diferentiat calitativ. Finisaj specific saloanelor de spital. Peretii sunt zugraviti acrilic si placate cu faianta in oficii si grupuri sanitare. Pardoseala este din gresie in grupuri sanitare, ciment mozaicat pe holuri si linoleum in cabietele medicale. Tamplaria este mixta: PVC cu geam termopan si lemn, usi pline celulare si usi PVC.

Instalatia de incalzire: centrala termica.

Stare tehnica: buna

Nr.crt	Denumire	Suprafata mp
3	Cladire- Farmacie Spital nr cad. 185550-C3, regim inaltime D+P An PIF 1942 mentionat inn Extras CF, an PIF conform informatiilor primite la inspectie 1982	Sc=196 mp, Scd=392 mp

Cladire cu structura beton. Planseul peste parter este realizat din beton, acoperis: sarpanta lemn si invelitoare din tigla ceramica Compartimentarile interioare sunt realizate din zidarie de caramida. Finisajul interior este diferentiat calitativ. Peretii sunt zugraviti acrilic si placate cu faianta in oficii si grupuri sanitare. Pardoseala este din gresie in grupuri sanitare, ciment mozaicat pe holuri si incaperi. Tamplaria este mixta: PVC cu geam termopan, usi pline celulare si usi PVC.

Instalatia de incalzire: centrala termica.

Stare tehnica: buna

Nr.crt	Denumire	Suprafata mp
4	Cladire- Magazie nr cad. 185550-C4, regim inaltime P An PIF 1990	Sc=51 mp

Cladire cu structura de beton armat, inchideri perimetrare din caramida, compartimentare interioara: caramida. Acoperis tip terasa.

Stare tehnica: satisfacatoare

Nr.crt	Denumire	Suprafata mp
5	Cladire- Beci nr cad. 185550-C5, An PIF 1942	Sc=21 mp, Sc

Stare tehnica: nesatisfacatoare, nu este utilizat

Nr.crt	Denumire	Suprafata mp
6	Cladire- Magazie nr cad. 185550-C6, regim inaltime P An PIF 1990	Sc=4 mp,

Cladire cu structura de beton armat, inchideri perimetrare din caramida, compartimentare interioara: caramida. Acoperis tip terasa.

Stare tehnica: satisfacatoare

Nr.crt	Denumire	Suprafata mp
7	Cladire- Prosectura nr cad. 185550-C7, regim inaltime P An PIF 2000	Sc=45 mp,

Cladire cu structura de beton armat, inchideri perimetrare din caramida, compartimentare interioara: caramida. Acoperis tip terasa.

Stare tehnica: buna

Nr.crt	Denumire	Suprafata mp
8	Cladire- Statie butelii oxigen nr cad. 185550-C8, regim inaltime P	Sc=7 mp,

	An PIF 1942	
--	-------------	--

Cladire cu structura de beton armat, inchideri perimetrare din caramida, compartimentare interioara: caramida. Acoperis tip terasa.

Stare tehnica: satisfacatoare

Nr.crt	Denumire	Suprafata mp
9	Constructie Teren tenis nr cad. 185550-C9, An PIF 1942 conform Extras CF, confrom informatiilor primite la inspectie an PIF 1982	Sc=11 mp

Constructie din zidarie caramida, acoperis tip sarpanta cu invelitoare tigla.

Stare tehnica: buna

Nr.crt	Denumire	Suprafata mp
10	Cladire- Casuta Poarta nr cad. 185550-C10, regim inaltime P An PIF 1942	Sc=26 mp

Cladire cu structura de beton armat, inchideri perimetrare din caramida, compartimentare interioara: caramida. Acoperis tip sarpanta lemn, invelitoare tigla ceramica.

Finsaje interioare: pardoseli: gresie, pereti: var lavabil, tamplarie lemn.

Stare tehnica: buna

Nr.crt	Denumire	Suprafata mp
11	Cladire- Statie reglare masurare gaz metan nr cad. 185550-C11, regim inaltime P An PIF 1990	Sc=20 mp

Cladire cu structura de beton armat, inchideri perimetrare din caramida, compartimentare interioara: caramida. Acoperis tip terasa.

Stare tehnica: satisfacatoare

Adresa: loc. Brasov, str. Al. I. Cuza, nr.28, jud. Brasov

CF 185551 Brasov

1.Descrierea terenului

Teren intravilan cu suprafata totala de 1.425 mp din masuratori si din acte, nr. cad. 185551

- Teren intravilan, forma regulata;
- **Terenul intravilan** este ocupat de cladire
- **-Categoria de folosinta:** curti constructii
- **Inclinatie:** teren plat
- **Tip drum de acces:** public

2. Descrierea constructiilor

Nr.crt	Denumire	Suprafata mp
1	Cladire- Spital Corp B nr cad. 185551-C1, regim inaltime D+P+E1+E2 An PIF 1942 conform EXTRAS CF, conform inspectie an PIF 1982	Sc=1088 mp, Scd=4352 mp

Structura de rezistenta este executata cu: fundatii continui din beton armat sub ziduri, pereti portanti din zidari caramida plina. Planseele sunt realizate din beton armat, acoperis: terasa cu invelitoare din carton bituminos. Finisajul interior este diferentiat calitativ. Finisaj specific saloanelor de spital. Peretii sunt zugraviti acrilic si placate cu faianta in oficii si grupuri sanitare. Pardoseala este din gresie in grupuri sanitare, ciment mozaicat si linoleum pe holuri si linoleum in saloane. Tamplaria este mixta: PVC cu geam termopan si lemn, usi pline celulare si usi PVC.

Finisajele si instalatiile de la nivelul demisolului si la nivelul etajului 2 au fost renovate in anul 2025.

La nivelul parterului si etajului 1 finisajele si instalatiile nu au suferit modernizari, fiind efectuate doar lucrari de intretinere si reparatii.

Cladirea dispune de instalatii sanitare, oxigen, iluminat fluorescent, instalatii de semnalizare

Instalatia de incalzire: centrala termica.

Stare tehnica: buna

CF 114695 Brasov

Adresa: loc. Brasov, jud. Brasov - zona Dealul Spirii

1.Descrierea terenului

Teren intravilan cu suprafata totala de 7.479 mp din masuratori si din acte, nr. cad.114695

- Teren intravilan, forma regulata;
- **Terenul intravilan** pe care sunt amplasate 2 constructii
- **-Categoria de folosinta:** curti constructii
- **Inclinatie:** teren in panta
- **Tip drum de acces:** public

2. Descrierea constructiilor

Nr.crt	Denumire	Suprafata mp
1	Cladire- intabulata „ casa lemn” nr cad. 114695-C1, regim inaltime P An PIF 1982 conform informatii primite la inspectie	Sc=301 mp

Observatie: la inspectie, s-a constatat ca aceasta cladire este o constructie din zidarie caramida cu structura de beton, acoperis tip sarpanta cu invelitoare din tigla ceramica. Nu s-a efectuat inspectia la interior.

Stare tehnica: satisfacatoare

Nr.crt	Denumire	Suprafata mp
2	Cladire- capel nr cad. 114695-C2, regim inaltime P, fara acte, constructie din zidarie, magazie An PIF 1982 conform informatii primite la inspectie	Sc=32 mp

CF 114736 Brasov

Adresa: loc. Brasov, jud. Brasov - zona Dealul Spirii

1.Descrierea terenului

Teren intravilan cu suprafata totala de 10.635 mp din masuratori si din acte, nr. cad.114736

- Teren intravilan, forma regulata;
- **Terenul intravilan** pe care este amplasata o constructie de tip casa locuit si o anexa
- **-Categoria de folosinta:** curti constructii
- **Inclinatie:** teren in panta
- **Tip drum de acces:** public

2. Descrierea constructiilor

Nr.crt	Denumire	Suprafata mp
1	Cladire- intabulata „ casa lemn” nr cad. 114736-C1, regim inaltime P An PIF 1982 conform informatii primite la inspectie	Sc=73 mp,

Observatie: la inspectie, s-a constatat ca aceasta cladire este o constructie din zidarie caramida, acoperis tip sarpana cu invelitoare din tabla. Finisaje de nivel inferior, pardoseli: linoleum, pereti: var, tamplarie: lemn

Stare tehnica: satisfacatoare

Nr.crt	Denumire	Suprafata mp
2	Cladire - anexa nr cad. 114736-C2, regim inaltime P An	Sc=10 mp

Adresa: loc. Brasov, str. Nisipului de Sus, nr. 48, jud. Brasov

CF 138198 Brasov

1.Descrierea terenului

Teren intravilan cu suprafata totala de 29 mp din masuratori si din acte, nr. cad. 138198

- Teren intravilan, forma regulata;
- **Terenul intravilan:** liber
- **-Categoria de folosinta:** curti constructii
- **Tip drum de acces:** public

CF 114735 Brasov

Adresa: loc. Brasov, jud. Brasov - zona Dealul Spirii

1.Descrierea terenului

Teren intravilan cu suprafata totala de 14.932 mp din masuratori si din acte, nr. cad.114735

- Teren intravilan, forma regulata;
- **Terenul intravilan** ocupat de 7 cladiri si teren liber
- **-Categoria de folosinta:** curti constructii
- **Inclinatie:** teren in panta
- **Tip drum de acces:** public

2. Descrierea constructiilor

Nr.crt	Denumire	Suprafata mp
1	Cladire- intabulata „ casa lemn” nr cad. 114735-C1, regim inaltime constatat la inspectie P+M An PIF 1931 conform informatii primite la inspectie	Sc=154 mp, Scd estimat de evaluator: 308 mp

Observatie: la inspectie, s-a constatat ca aceasta cladire este o constructie din zidarie caramida, acoperis tip sarpanta cu invelitoare din tigla ceramica.

Finisaje: la nivelul parterului, finisajele sunt in stare avansata de degradare, pereti plini de mucegai, pardoseli deteriorate. La nivelul mansardei: finisajele sunt de nivel inferior, specific zonelor de birouri si depozitare.

Cladirea nu este utilizata in prezent.

Stare tehnica: nesatisfacatoare

Nr.crt	Denumire	Suprafata mp
2	Cladire nr cad. 114735-C2, regim inaltime P An PIF 1982 conform informatii primite la inspectie	Sc=108 mp

Cladire cu structura de beton armat, inchideri perimetrare din caramida, compartimentare interioara: caramida. Acoperis tip terasa, invelitoare: tabla.

Finisaje de nivel mediu, specific zonei de arhiva si depozitare.

Instalatii: sanitare, electrice si termice: CT pe gaz

Stare tehnica: buna

Nr.crt	Denumire	Suprafata mp
3	Cladire nr cad. 114735-C3, regim inaltime P+E+M An PIF 1931 conform informatii primite la inspectie	Sc=245mp Scd=735 mp

Structura de rezistenta este executata cu: fundatii continui din beton simplu sub ziduri, pereti portanti din zidari caramida plina. Plansele sunt realizate din beton, metal+umplutura, acoperis: sarpanta lemn si invelitoare din tigla ceramica. Finisajul interior este diferentiat calitativ. Finisaj specific saloanelor de spital. Peretii sunt zugraviti acrilic si placate cu faienta in oficii si grupuri

sanitare. Pardoseala este din gresie in grupuri sanitare, ciment mozaicat si linoleum pe holuri, linoleum in saloane. Tamplaria este mixta: PVC cu geam termopan si lemn, usi pline celulare si usi PVC.

Stare tehnica: buna

Sistem incalzire: CT

Nr.crt	Denumire	Suprafata mp
4	Cladire nr cad. 114735-C4, regim inaltime P+E An PIF 1982 conform informatii primite la inspectie	Sc=210 mp. Scd=299 mp

Structura de rezistenta este executata cu: fundatii continui din beton simplu sub ziduri, pereti portanti din zidari caramida plina. Planseele sunt realizate din beton armat, acoperis: sarpanta lemn si invelitoare din tabla zincata. Finisaj specific birourilor si apstilor de arhiva si depozitare. Peretii sunt zugraviti acrilic si placate cu faianta in oficii si grupuri sanitare. Pardoseala este din gresie in grupuri sanitare, parchet laminat in birouri si holuri. Tamplaria este mixta: PVC cu geam termopan si lemn, usi pline celulare.

Stare tehnica: buna

Nr.crt	Denumire	Suprafata mp
5	Cladire anexa - nr cad. 114735-C5, regim inaltime P, An PIF 1982 conform informatii primite la inspectie	Sc=63 mp

Cladire cu structura de beton armat, inchideri perimetrare din caramida, compartimentare interioara: caramida. Acoperis tip terasa, invelitoare: tabla.

Nr.crt	Denumire	Suprafata mp
6	Cladire nr cad. 114735-C6, regim inaltime P, capela An PIF 2012 conform informatii primite la inspectie	Sc=63 mp

Cladire cu structura de beton armat, inchideri perimetrare din caramida, compartimentare interioara: caramida. Acoperis tip sarpanta lemn, invelitoare: tabla.

Nr.crt	Denumire	Suprafata mp
7	Cladire nr cad. 114735-C7, regim inaltime P, magazie An PIF 2005 conform informatii primite la inspectie	Sc=76 mp

Constructie cu structura metalica, inchideri perimetrale din panouri OSB, fara instalatii.

Stare tehnica: satisfacatoare

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte, si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice pieti, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

Analiza cererii

Cererea efectiva este crescuta

Exista CERERE pe piata imobiliara in zona loc. Brasov datorita dezvoltarii din ultimii ani.

Loturile de teren cautate in zona sunt cele care dispun de utilitati, acces facil si suprafata atractiva.

Piata din Romania, in acest moment, se confrunta cu o contractie prelungita a consumului, pe baza unor conditii economice care nu permit o planificare riguroasa pe termen lung sau superior, situatie care influenteaza direct cererea de proprietati imobiliare.

2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

Proprietatile comparabile au amplasare similara si suprafate comparabile.

- i. informatii despre proprietati imobiliare comparabile vandute sau inchiriate sau oferite spre vanzare sau inchiriere.

Proprietatile imobiliare comparabile sunt amplasate in loc. Brasov, zone similare. Din studiul de piata realizat de evaluator, terenurile ofertate la vanzare pe site-urile de specialitate sau tranzactii efective se situeaza astfel:

Zona centrala: zona Calea Bucuresti si zona Al.I. Cuza: valorile terenurilor sunt intre 300-400 euro/mp

Zona Dealul Spirii: valorile terenurilor sunt ntre 170-250 euro/mp

In urma verificarilor realizate de catre evaluator cu vanzatorii, proprietatile comparabile sunt reale iar caracteristicile fizice din informatiile scriptice au fost confirmate ca fiind similare cu cele reale. Pentru verificari independente, contactele vanzatorilor sunt cele mentionate de catre acestia in anunturile analizate si prezentate in Anexe. Orice informatii suplimentare sau neconcordante identificate in urma verificarilor sunt prezentate in Capitolul 2.

3. ANALIZA DATELOR

3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamental intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata. Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la *data evaluarii*⁶.

Piata specifica tipului de proprietate analizata este piata terenurilor intravilane. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

3.1.2. CEREREA

In acceptiunea SEV, participantii de pe piata reprezinta ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entitati care sunt implicate in tranzactiile curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un

⁶ SEV 100 – Cadrul general, par. 10, 11 si 13

anumit tip de activ. Hotararea de a comercializa si orice puncte de vedere atribuite participantilor de pe piata sunt cele specific vanzatorilor potentiali, activi pe o piata la *data evaluarii* si nu cele specifice unor anumite persoane sau entitati. Cadrul conceptual cere excluderea oricarui element al *valorii speciale* sau a oricarui element al valorii care nu ar fi disponibil majoritatii participantilor de pe piata.⁷

Considerente generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale.

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
- c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
- d) Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru;
- e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung. Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pieti mai mici, specializate, numite subpieti, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii. Piata imobiliara specifica In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Proprietatea imobiliara evaluata este compusa din terenuri intravilane cu destinatie curti constructii, cladiri - spitale si constructii anexa. Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata imobiliara a terenurilor - curti constructii - din loc. Brasov. In analiza acestei pieti, am investigat aspecte legate de cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de imobile evaluate.

3.1.3. OFERTA

In ceea ce priveste oferta de terenuri din zona analizata, preturile au valori cuprinse intre 250-400 euro/mp teren intravilan (diferenta de valoare fiind data de utilitati, deschiderea la drum principal si amplasare).

3.1.4. ECHILIBRUL

Din cauza diferitelor imperfectiuni, pietele functioneaza rareori perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate. Imperfectiunile obisnuite ale pietei se refera la fluctuatii ale ofertei, la cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria informatiilor detinute de participantii de pe

⁷ SEV 100 – Cadrul general, par.18 si 19

piata. Deoarece participantii de pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata, trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.⁸

3.1.5. CONCLUZII

In urma analizei cererii si ofertei pentru tipul de proprietati evaluate, se poate concluziona ca pe piata specifica, respectiv cea a proprietatilor imobiliare din loc. Brasov, balanta inclina in favoarea ofertei.

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului. CMBU este definita in Glosar SEV- 2025 ca fiind:

"Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare."

Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare, ca o etapa esentiala a evaluarii, s-a identificat contextul in care participantii de pe piata, dar si evaluatorul, selecteaza informatiile comparabile de piata.

Pentru proprietatea subiect au fost luate in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel, tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii, amplasamentul, permisiunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si comparate utilizarile alternative.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI SI A CONSTRUCTIILOR

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii.

Ea trebuie sa fie:

- ⇒ permisibila legal
- ⇒ posibila fizic
- ⇒ fezabila financiar
- ⇒ maxim productiva

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi cea indicata de catre beneficiar.

⁸ SEV 100 – Cadrul general

4. APLICAREA METODELOR IN EVALUARE

RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI METODELOR UTILIZATE

Metodele de evaluare a terenului liber sunt urmatoarele: **comparatia directa, extractia de pe piata, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.**

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

Atunci cand **nu exista** suficiente vanzari de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: **extractia de pe piata, alocarea (proportia)** si metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate in evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor in: metodele capitalizarii directe – **metoda reziduala si capitalizarea rentei funciare si metoda actualizarii** – analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii si dezvoltarii.

Alegerea metodelor a depins de tipul proprietatii imobiliare, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiza la data evaluarii. In cazul de fata a fost utilizata comparatia directa pentru terenuri si costul de inlocuire net pentru cladiri, iar prezentarea acestora si rezultatele obtinute sunt expuse in cele ce urmeaza.

4.1. COMPARATIA DIRECTA

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluarii terenului subiect. In procesul de comparare sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si zonarea. Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeasi CMBU, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/ tipul acestora.

In Anexa 1 este prezentata grila de calcul pentru estimarea valorii de piata prin metoda comparatiei directe pentru terenurile intravilane.

4.2. EXTRACTIA DE PE PIATA

Este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net.

Aceasta metoda nu a fost utilizata pentru determinarea valorii terenului intravilan, piata locala imobiliara ofera informatii directe referitor la valoarea terenului liber.

4.3. METODA ALOCARII

Este cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru

anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari. Metoda alocarii nu este recomandata atunci cand exista informatii suficiente privind tranzactii cu terenuri comparabile libere.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.4. METODA REZIDUALA

Poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

- a) valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie;
- d) daca exista autorizatie de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitata deoarece pe piata interna, in prezent, exista putine informatii despre chirii pentru terenuri si despre rate de capitalizare numai pentru teren si, respectiv, numai pentru cladiri.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5. METODA CAPITALIZARII RENTEI FUNCIARE

Reprezinta o metoda prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adica a dreptului de proprietate afectat de locatiune.

Daca renta contractuala corespunde rentei de piata, valoarea estimata prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piata va fi echivalenta cu valoarea de piata a dreptului de proprietate.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.6. ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII

Este o metoda foarte specializata, utila numai in anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate in parcele mai mici si vandute cumparatorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizata pentru evaluarea unui teren liber, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelarii si dezvoltarii este utilizata in studii de fezabilitate si in evaluari in care tranzactiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

Pentru determinarea valorii juste a unei proprietati imobiliare de tipul constructiilor si/sau cladirilor, *Standardele de Evaluare ANEVAR* prevad posibilitatea utilizarii a mai multor abordari de evaluare, si anume: *abordarea prin comparatii*, *abordarea prin venit*, *abordarea prin cost*, in cadrul fiecarei abordari existand mai multe tehnici si analize etc.

Rezultatele se bazeaza strict pe informatii de piata, surse de costuri actualizate fara vreo asumare nejustificata din partea evaluatorului privind unele costuri sau uzuri. Acestea sunt: costuri din cataloage,

indici de actualizare, cota de TVA, profit antreprenor, organizare de santier, cheltuieli de proiectare, deprecieri de natura fizica, functionala si externa, cuantificari ale diferitelor elemente de comparatie in cazul terenului, rate de capitalizare etc.

Evaluatorul a utilizat informatii de pe piata, judecand valoarea prin prisma rationamentelor cumparatorului si vanzatorului, bine informati, prudenti, fara constrangeri si in cunostinta de cauza generand valoarea de piata a subiectului solicitat spre analiza.

Abordarea prin piata pentru cladiri:

Metoda comparatiei directe utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare se afla in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

Este o metoda globala, care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea rezultata in urma tranzactiilor cu imobile efectuate in zona.

Pentru estimarea valorii de piata a activului prin aceasta metoda, evaluatorul a apelat la informatiile provenite din tranzactiile sau din ofertele de vanzare cu apartamente in zona, precum si la datele si informatiile existente in publicatiile ce contin rubrici de publicitate imobiliara.

Aceasta metoda consta in analiza elementelor de comparatie intre bunul de evaluat si cele similare tranzactionate sau ofertate curent pe piata.

Deoarece pe piata specifica nu exista oferte de proprietati similare (cu suprafete similare, cu aceeasi utilizare etc.) ofertate sau tranzactionate iar informatiile comparabilelor existente nu sunt suficiente pentru a aplica cu acuratete abordarea prin piata, aceasta abordare nu a fost utilizata.

Abordarea prin venit - metoda capitalizarii venitului:

Metoda are la baza ideea ca proprietatea imobiliara de evaluat poate constitui o investitie generatoare de venituri. In acest caz, proprietatea este achizitionata sub forma unei investitii, investitorul fiind in principal interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul principal care influenteaza valoarea proprietatii.

Evaluatorul nu a identificat oferte de inchiriere pentru proprietati similare, astfel abordarea nu a fost aplicata.

ABORDAREA PRIN COST:

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un comparator nu va plati mai mult pentru un activ decat costul necesar obtinerii unui active cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire. Aceasta abordare se bazeaza pe principiul conform caruia pretul, pe care un comparator de pe piata il va plati pentru activul supus evaluarii, nu va fi mai mare decat costul aferent cumpararii sau construirii unui active echivalent. Deseori, activul supus evaluarii va fi mai putin atractiv decat echivalentul care ar fi cumparat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. In acest caz, costul activului echivalent va fi ajustat corespunzator, in functie de tipul valorii estimate.

Aceasta abordare este aplicata, in general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare prin metoda costului de inlocuire net (dupa deducerea deprecierei). Ea se utilizeaza cand fie nu exista nicio dovada despre preturile de tranzactionare pentru proprietati similare, fie nu exista niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului.

Procedura de evaluare presupune:

1. Estimarea costurilor de inlocuire a constructiilor edificate pe teren;
2. Estimarea tuturor deprecierei (fizice, functionale si economice) si scaderea acestora din costul de inlocuire.

In cazul bunurilor tip constructii si cladiri se va calcula un cost de inlocuire. In mod normal, acesta reprezinta costul de inlocuire a proprietatii imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluarii. Costul de inlocuire este necesar sa reflecte si toate costurile suplimentare, cum ar fi infrastructura, onorariile pentru proiectare si cheltuielile de finantare care ar fi suportate de un participant de pe piata pentru producerea unui activ echivalent. Costul echivalentului modern se corecteaza apoi pentru a fi reflectata deprecierea. Scopul ajustarii pentru depreciere este acela de a estima cu cat ar fi mai putin valoroasa proprietatea imobiliara subiect, pentru un potential cumparator, fata de echivalentul sau modern. Deprecierea ia in considerare starea fizica, utilitatea functionala si economica a proprietatii imobiliare subiect, in comparatie cu echivalentul sau modern.

Deprecierea constructiilor se poate estima prin trei metode generale:

1. Metoda preluarii de pe piata
2. Metoda varsta-durata de viata
3. Metoda segregarii

Constructii – valoarea a fost determinata prin identificarea unor imobile similare in cataloagele de costuri recomandate de ANEVAR, ulterior acestea fiind ajustate corespunzator deprecierei.

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

- **Deteriorarea fizica** – reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de deteriorarile fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2025). Deteriorarea fizica a fost calculata pentru fiecare tip de activ in conformitate cu P135/1999.
- **Depreciere functionala** - reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de ineficienta activului subiect in comparatie cu substitutul sau, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2025). Deprecierea functionala este 0 pentru toate constructiile deoarece aceste indeplinesc aceleasi functiuni ca la data PIF.
- **Deprecierea externa** – reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de factori economici sau de localizare din exteriorul activului, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2025). Deprecierea externa este 0% deoarece bunurile nu prezinta pierderi de utilitate, indeplinesc functii economico-sociale de interes public si nu sunt afectate de conditiile pietei imobiliare

4.7. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

TABEL CENTRALIZATOR VALORI LEI

CALEA BUCURESTI CF 125144				
NR. CAD	DENUMIRE	SUPRAFATA mp	Situatie juridica	VALOARE LEI
125144	TEREN	5539	cu acte	9.488.307
125144-C1	Sectia Steagul Rosu Aripa Veche	2964	cu acte	2.744.500
125144-C2	Sectia Steagul Rosu Aripa Noua	2424	cu acte	4.905.000
125144-C3	MAGAZIE	108	cu acte	17.713
125144-C4	GARAJ	22	fara acte	3.258
AL. I. CUZA, NR.28 CF 185550				
NR. CAD	DENUMIRE	SUPRAFATA mp	Situatie juridica	VALOARE LEI
185550	TEREN	21.227	cu acte	29.760.254
185550-C1	Spital Corp A	3474	cu acte	4.989.800
185550-C2	Dispensar TB	1028	cu acte	2.314.000
185550-C3	Farmacie Spital	392	cu acte	814.900
185550-C4	Magazie	51	cu acte	59.479
185550-C5	Beci	21	cu acte	1.798
185550-C6	Magazie	4	cu acte	5.321
185550-C7	Prosectura	45	cu acte	89.600
185550-C8	Statie butelii Oxigen		cu acte	413
185550-C9	Constructie teren tenis	11	cu acte	7.586
185550-C10	Casuta Poarta	26	cu acte	53.554
185550-C11	Statie reglare masurare gaz metan	20	cu acte	15.972
AL. I. CUZA, NR.28 CF 185551				
NR. CAD	DENUMIRE	SUPRAFATA mp	Situatie juridica	VALOARE LEI
185551	TEREN	1425	cu acte	1.997.850
185551-C1	Spital Corp B et. D	1088	cu acte	3.582.200
	Spital Corp B et. P	1088		2.466.500
	Spital Corp B et. 1	1088		2.466.500
	Spital Corp B et. 2	1088		3.582.200

CF 114695 BRASOV				
NR. CAD	DENUMIRE	SUPRAFATA mp	Situatie juridica	VALOARE LEI
114695	TEREN	7479	cu acte	6.252.444
114695-C1	Casa lemn	301	cu acte	581.500
14695-C2	CAPEL	32	cu acte	15.800

CF 114736 Brasov				
NR. CAD	DENUMIRE	SUPRAFATA mp	Situatie juridica	VALOARE LEI
114736	TEREN	10635	cu acte	8.890.860
114736-C1	Casa lemn	73	cu acte	159.300
114736-C2	Anexa	10	cu acte	7.600

CF 138198 Brasov				
NR. CAD	DENUMIRE	SUPRAFATA mp	Situatie juridica	VALOARE LEI
138198	TEREN	29	cu acte	24.244

CF 114735 BRASOV				
NR. CAD	DENUMIRE	SUPRAFATA mp	Situatie juridica	VALOARE LEI
114735	TEREN	14932	cu acte	12.483.152
114735-C1	Casa lemn	154	cu acte	34.600
114735-C2	Constructie P	108	cu acte	245.200
114735-C3	Constructie P+E+M	735	cu acte	684.800
114735-C4	Constructie P+E	299	cu acte	726.000
114735-C5	Constructie anexa P	63	cu acte	58.000
114735-C6	Constructie anexa P	65	cu acte	244.200
114735-C7	Constructie anexa P	76	cu acte	9.700

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

În aplicarea abordărilor și metodelor pentru estimarea valorii de piață a dreptului de proprietate asupra proprietății subiect, în scopul determinării valorii de tranzacționare, au fost utilizate date de intrare obținute de pe piață. Astfel, pentru aplicarea **abordării prin piață** s-au utilizat date de intrare obținute de pe piață pentru terenurile extravilane și terenurile intravilane, **abordarea prin cost** a fost utilizată pentru clădiri, construcții, străzi, amenajări ale teritoriului.

Pentru a selecta valoarea de piață cea mai adecvată, s-au analizat atât datele de intrare cât și situațiile identificate pe piață specifică. Rezultatele obținute prin aplicarea **abordărilor prin piață și cost** s-au bazat pe date suficiente și relevante iar nivelul mediu de activitate al pieței specifice (NAP) a indicat un grad de încredere mediu al rezultatului.

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor și situațiile de pe piață specifică prezentate în raport, au condus la faptul că **abordarea prin piață pentru terenuri și abordarea prin cost pentru clădiri** este cea mai **relevantă și adecvată** pentru estimarea valorii juste a proprietății subiect, raportat la scopul evaluării – **valoarea justă**.

Valoarea justă a bunurilor lei

TABEL CENTRALIZATOR VALORI LEI

CALEA BUCUREȘTI CF 125144				
NR. CAD	DENUMIRE	SUPRAFATA mp	Situație juridică	VALOARE LEI
125144	TEREN	5539	cu acte	9.488.307
125144-C1	Sectia Steagul Rosu Aripa Veche	2964	cu acte	2.744.500
125144-C2	Sectia Steagul Rosu Aripa Noua	2424	cu acte	4.905.000
125144-C3	MAGAZIE	108	cu acte	17.713
125144-C4	GARAJ	22	fara acte	3.258
AL. I. CUZA, NR.28 CF 185550				
NR. CAD	DENUMIRE	SUPRAFATA mp	Situație juridică	VALOARE LEI
185550	TEREN	21.227	cu acte	29.760.254
185550-C1	Spital Corp A	3474	cu acte	4.989.800
185550-C2	Dispensar TB	1028	cu acte	2.314.000
185550-C3	Farmacie Spital	392	cu acte	814.900
185550-	Magazie	51	cu acte	59.479

C4				
185550-C5	Beci	21	cu acte	1.798
185550-C6	Magazie	4	cu acte	5.321
185550-C7	Prosectura	45	cu acte	89.600
185550-C8	Statie butelii Oxigen		cu acte	413
185550-C9	Constructie teren tenis	11	cu acte	7.586
185550-C10	Casuta Poarta	26	cu acte	53.554
185550-C11	Statie reglare masurare gaz metan	20	cu acte	15.972

AL. I. CUZA, NR.28 CF 185551

NR. CAD	DENUMIRE	SUPRAFATA mp	Situatie juridica	VALOARE LEI
185551	TEREN	1425	cu acte	1.997.850
185551-C1	Spital Corp B et. D+E2	2176	cu acte	7.164.400
	Spital Corp B et. P+1E	2176		4.933.000

CF 114695 BRASOV

NR. CAD	DENUMIRE	SUPRAFATA mp	Situatie juridica	VALOARE LEI
114695	TEREN	7479	cu acte	6.252.444
114695-C1	Casa lemn	301	cu acte	581.500
14695-C2	CAPEL	32	cu acte	15.800

CF 114736 Brasov

NR. CAD	DENUMIRE	SUPRAFATA mp	Situatie juridica	VALOARE LEI
114736	TEREN	10635	cu acte	8.890.860
114736-C1	Casa lemn	73	cu acte	159.300
114736-C2	Anexa	10	cu acte	7.600

CF 138198 Brasov

NR. CAD	DENUMIRE	SUPRAFATA mp	Situatie juridica	VALOARE LEI
138198	TEREN	29	cu acte	24.244

CF 114735 BRASOV

NR. CAD	DENUMIRE	SUPRAFATA mp	Situatie juridica	VALOARE LEI
114735	TEREN	14932	cu acte	12.483.152
114735-	Casa lemn	154	cu acte	34.600

C1				
114735-C2	Constructie P	108	cu acte	245.200
114735-C3	Constructie P+E+M	735	cu acte	684.800
114735-C4	Constructie P+E	299	cu acte	726.000
114735-C5	Constructie anexa P	63	cu acte	58.000
114735-C6	Constructie anexa P	65	cu acte	244.200
114735-C7	Constructie anexa P	76	cu acte	9.700

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
RUSU DANIELA-VIORICA



EVALPROOF PROIECT SRL – MEMBRU CORPORATIV
ANEVAR



5.3. MENTIUNI TRANZITORII

- 5.3.1.** Concluzia asupra valorii, estimata in cadrul raportului de evaluare, este independenta de orice presiune din partea clientului sau a unei terte parti.
- 5.3.2.** Daca in prezentul raport se regasesc mentiuni cu privire la derogari de la Standardele de evaluare, impuse in scris de catre client si ele au fost aplicate de catre evaluator, prejudiciile cauzate prin impunerea acestor derogari de catre client, vor atrage raspunderea acesteia.
- 5.3.4.** Verificarea raportului de evaluare, pentru uzul intern al institutiei, poate fi realizata de catre evaluatori interni sau de catre evaluatori externi, la solicitarea clientului. Aceasta actiune va fi realizata de catre evaluatori autorizati, membri titulari ANEVAR, care nu pot fi aceeasi cu evaluatorii care au elaborat prezentul raport.

5.3.5. Pretul este suma de bani ceruta, oferita sau platita pentru un activ. Din cauza capacitatilor financiare, a motivatiilor sau intereselor speciale ale unui anumit comparator sau vanzator, pretul platit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuita activului de catre alte persoane.

5.3.6. Costul este suma de bani necesara pentru a achizitiona sau produce activul. Cand acel activ a fost achizitionat sau produs, costul lui devine un fapt cert. Pretul este corelat cu costul deoarece pretul platit pentru un activ devine costul acestuia pentru un cumparator.

5.3.7. Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:

- fie asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ, in cadrul unui schimb;
- fie asupra beneficiilor economice rezultate din detinerea unui activ.

ANEXE

Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

Anexa Nr. 3 - Fotografii

Anexa Nr. 4 - Acte

EVALUAREA TERENULUI -COMPARATIA DIRECTA				
Element de comparatie	Subiect	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
Suprafata teren (mp)	5.539 mp	2.142 mp	3.221 mp	8.272 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		400,0 €/mp	373,0 €/mp	290,0 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIEI				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere din piata specifica (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-20,0	-18,7	-14,5
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		380,0 €/mp	354,4 €/mp	275,5 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		380,0 €/mp	354,4 €/mp	275,5 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	Similar	Similar	Similar
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		380,0 €/mp	354,4 €/mp	275,5 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		380,0 €/mp	354,4 €/mp	275,5 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		380,0 €/mp	354,4 €/mp	275,5 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (€/mp)		380,0 €/mp	354,4 €/mp	275,5 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	loc. Brasov, str. Calea Bucuresti, nr 2, jud. Brasov	Spital Jud	Spital Jud	Grivitei
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	27,6
PRET AJUSTAT (€/mp)		380,0 €/mp	354,4 €/mp	303,1 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata teren (mp)	5.539 mp	2.142 mp	3.221 mp	8.272 mp
	curti constructii	superior	superior	inferior
Cuquantum Ajustare %		-8%	-5%	8%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-28,50	-17,72	24,24
PRET AJUSTAT (€/mp)		351,5 €/mp	336,6 €/mp	327,3 €/mp

DESTINATIA (utilizarea terenului)	Constructii	similar	Similar	Similar
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (€/mp)		351,5 €/mp	336,6 €/mp	327,3 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Pret ajustat (€/mp)		351,5 €/mp	336,6 €/mp	327,3 €/mp
Utilitati	energie electrica, apa, gaze, canalizare	energie electrica, apa, gaze, canalizare	energie electrica, apa, gaze, canalizare	energie electrica, apa, gaze, canalizare
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
Acces	drum principal	drum principal	drum principal	drum principal
Cuquantum Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
Total ajustare caracteristici fizice (%)		-8%	-5%	18%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-28,5	-17,7	51,8
Pret ajustat (€/mp)		351,5 €/mp	336,6 €/mp	327,3 €/mp
Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren constructibil	Nu	Nu	Numerar	Numerar
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Pret ajustat (€/mp)		351,5 €/mp	336,6 €/mp	327,3 €/mp
Ajustare neta		-28,5	-17,7	51,8
Ajustare neta (%)		-7,50%	-5,00%	18,80%
Ajustare bruta		28,5	17,7	51,8
Ajustare bruta (%)	336,6 €/mp	7,50%	5,00%	18,80%
ajustare minima	5,0%			
		1.864.607 €		5,0879 lei
valoare lei rotunjita		9.486.900 lei		
valoare euro dupa rotunjire lei		€ 1.864.600		14.10.2025

Conform GEV630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila B, care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.

Aceasta ajustare a comparabilelor (-5%) nu este element de comparatie, ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii).

Explicatii ajustari :

Localizare: s-au aplicat ajustari comparabilei C deoarece este situata in zona Grivitei, zona periferica a loc. Brasov, analiza de piata pe perechi de date indica ajustari de 10%

Caracteristici fizice (suprafata): s-au aplicat ajustari comparabilelor deoarece au suprafete diferite, astfel: comparabilele A si B au fost ajustate negativ deoarece au suprafete mai mici, mai usor vandabile, comparabila C are suprafata mai mare, mai greu vandabila, comparatia pe perechi de date (comparabila A si B) indica o ajustare de valoare de 2,5% la 1000 mp

Utilitati: Nu s-au aplicat ajustari

Stare teren: Nu s-au aplicat ajustari

Acces teren / Vizibilitate: nu s-au aplicat ajustari comparabilelor

EVALUAREA TERENULUI -COMPARATIA DIRECTA				
Element de comparatie	Subiect	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
Suprafata teren (mp)	21.227 mp	23.000 mp	13.500 mp	10.000 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		260,0 €/mp	290,0 €/mp	250,0 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIEI				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere din piata specifica (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-13,0	-14,5	-12,5
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		247,0 €/mp	275,5 €/mp	237,5 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		247,0 €/mp	275,5 €/mp	237,5 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	Similar	Similar	Similar
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		247,0 €/mp	275,5 €/mp	237,5 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		247,0 €/mp	275,5 €/mp	237,5 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		247,0 €/mp	275,5 €/mp	237,5 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (€/mp)		247,0 €/mp	275,5 €/mp	237,5 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	loc. Brasov, str. Al. I Cuza, nr 28, jud. Brasov	Tractorul	Noua	zona Mercedes
Comparativ cu subiectul		locatie inferioara	locatie similara	locatie inferioara
Cuquantum Ajustare %		10%	0%	15%
Cuquantum ajustare (€/mp)		24,7	0,0	35,6
PRET AJUSTAT (€/mp)		271,7 €/mp	275,5 €/mp	273,1 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata teren (mp)	21.227 mp	23.000 mp	13.500 mp	10.000 mp
	curti constructii	similar	similar	similar
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (€/mp)		271,7 €/mp	275,5 €/mp	273,1 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	Constructii	similar	Similar	Similar
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (€/mp)		271,7 €/mp	275,5 €/mp	273,1 €/mp

TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Pret ajustat (€/mp)		271,7 €/mp	275,5 €/mp	273,1 €/mp
Utilitati	energie electrica, apa, gaze, canalizare	energie electrica, apa, gaze, canalizare	energie electrica, apa, gaze, canalizare	energie electrica, apa, gaze, canalizare
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
Acces	drum principal	drum principal	drum principal	drum principal
Quantum Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
Total ajustare caracteristici fizice (%)		10%	0%	15%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0	0,0	35,6
Pret ajustat (€/mp)		271,7 €/mp	275,5 €/mp	273,1 €/mp
Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren constructibil	Nu	Nu	Numerar	Numerar
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Pret ajustat (€/mp)		271,7 €/mp	275,5 €/mp	273,1 €/mp
Ajustare neta		24,7	0,0	35,6
Ajustare neta (%)		10,00%	0,00%	15,00%
Ajustare bruta		24,7	0,0	35,6
Ajustare bruta (%)	275,5 €/mp	10,00%	0,00%	15,00%
ajustare minima	0,0%			
		5.848.039 €		5,0879 lei
valoare lei rotunjita		29.754.200 lei		
valoare euro dupa rotunjire lei		€ 5.848.000		14.10.2025

Conform GEV630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila B, care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.

Aceasta ajustare a comparabilelor (-5%) nu este element de comparatie, ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii).

Explicatii ajustari :

Localizare: s-au aplicat ajustari comparabilelor A si C deoarece sunt situate in zone periferice, zone cotate inferior pe piata imobiliara locala, analiza de piata indica ajustari de 10% intre zona Tractorul si zona proprietatii evaluate si 15% in cazul comparabilei C care este situata in zona Calea Bucuresti, zona Metro

Caracteristici fizice (suprafata): Nu s-au aplicat ajustari, in urma analizei de piata efectuate pe loturi de teren cu suprafete care depasesc 10,000 mp, s-a constatat ca piata imobiliara nu indica ajustari la diferente de pana in 10,000 mp

Utilitati: Nu s-au aplicat ajustari

Stare teren: Nu s-au aplicat ajustari

Acces teren / Vizibilitate: nu s-au aplicat ajustari comparabilelor

EVALUAREA TERENULUI -COMPARATIA DIRECTA				
Element de comparatie	Subiect	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
Suprafata teren (mp)	7.479 mp	4.175 mp	10.403 mp	7.364 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	CF 114695	191,0 €/mp	173,0 €/mp	180,0 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIEI				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere din piata specifica (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-9,6	-8,7	-9,0
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		181,5 €/mp	164,4 €/mp	171,0 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		181,5 €/mp	164,4 €/mp	171,0 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	Similar	Similar	Similar
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		181,5 €/mp	164,4 €/mp	171,0 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		181,5 €/mp	164,4 €/mp	171,0 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		181,5 €/mp	164,4 €/mp	171,0 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (€/mp)		181,5 €/mp	164,4 €/mp	171,0 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	loc. Brasov, str. Dealul Spirii nr 12, jud. Brasov	Schei	Centru Civic	zona Dealul Spirii
Comparativ cu subiectul		locatie superioara	locatie similara	locatie similara
Cuquantum Ajustare %		-10%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-18,1	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		163,3 €/mp	164,4 €/mp	171,0 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata teren (mp)	7.479 mp	4.175 mp	10.403 mp	7.364 mp
	curti constructii	similar	similar	similar
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (€/mp)		163,3 €/mp	164,4 €/mp	171,0 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	Constructii	similar	Similar	Similar
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (€/mp)		163,3 €/mp	164,4 €/mp	171,0 €/mp

TOPOGRAFIE/RELIEF	in panta	in panta	in panta	in panta
Cuatum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuatum ajustare (€/mp)		0	0	0
Pret ajustat (€/mp)		163,3 €/mp	164,4 €/mp	171,0 €/mp
Utilitati	energie electrica, apa, gaze, canalizare	energie electrica, apa, gaze, canalizare	energie electrica, apa, gaze, canalizare	energie electrica, apa, gaze, canalizare
Cuatum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuatum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
Acces	drum principal	drum principal	drum principal	drum principal
Cuatum Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%
Cuatum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
Total ajustare caracteristici fizice (%)		-10%	0%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (€/mp)		163,3 €/mp	164,4 €/mp	171,0 €/mp
Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren constructibil	Nu	Nu	Numerar	Numerar
Cuatum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuatum ajustare (€/mp)		0	0	0
Pret ajustat (€/mp)		163,3 €/mp	164,4 €/mp	171,0 €/mp
Ajustare neta		-18,1	0,0	0,0
Ajustare neta (%)		-10,00%	0,00%	0,00%
Ajustare bruta		18,1	0,0	0,0
Ajustare bruta (%)	164,4 €/mp	10,00%	0,00%	0,00%
ajustare minima	0,0%			
		1.229.174 €		5,0879 lei
valoare lei rotunjita		6.253.900 lei		
valoare euro dupa rotunjire lei		€ 1.229.200		14.10.2025

Conform GEV630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila B, care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.

Aceasta ajustare a comparabilelor (-5%) nu este element de comparatie, ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii).

Explicatii ajustari :

Localizare: s-au aplicat ajustari comparabilelor A si C deoarece sunt situate in zone periferice, zone cotate inferior pe piata imobiliara locala, analiza de piata indica ajustari de 10% intre zonele comparabilelor si zona proprietatii evaluate

Caracteristici fizice (suprafata): Nu s-au aplicat ajustari comparabilelor

Utilitati: Nu s-au aplicat ajustari

Stare teren: Nu s-au aplicat ajustari

Acces teren / Vizibilitate: nu s-au aplicat ajustari comparabilelor

SPITAL SECTIA VECHE			
Evaluarea rapida a constructiilor fisa 02/catalog 5			
Sectia Steagul Rosu	nr cad 125144-C1	Ad=2964 mp	
Mediu de folosinta :	In mediu normal		
valoare CIN (lei)	2.744.500		
Valoarea de înlocuire			
Denumire categorie lucrari	PU lei/Mp	Ad Mp	Total 2025 - RON-
Constructie	4163,43	2.964,00	12.340.406,52
Instalatii electrice	244,91	2.964,00	725.913,24
Instalatii sanitare	538,8	2.964,00	1.597.003,20
Instalatii termice	293,89	2.964,00	871.089,96
Total 2025	5241,03		15.534.412,92
Corectii			
Compartimentare	0		0,00
Corectii constructive			
centrala termica proprie	146,94	2.964,00	435.530,16
finisaje	0		0,00
pentru acoperis terasa	0		0,00
soclu = 0,51 m			0,00
Total corecții			435.530,16
Total general 2025			15.969.943,08
Coeficient de actualizare sept. 2025			1,00
Total valoare de inlocuire 2025, RON FTVA			13.420.120
Constructie independenta, regim inaltime D+P+E+M, structura B, pereti caramida, acoperis sarpanta lemn tamplarie PVC cu geam termopan, AC, gaze, inst sanitare, electrice, centrala termica.			

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii				GRAD REALIZARE 100%			
	Sdc (mp) =	2.424,0					
	Valoare fara TVA LEI	13.139.787			varsta efectiva (ani)	durata de viata (ani)	
	Uzura fizica estimata	62,67%			55	55	
	structura	40	55%				100
	finisaje	25	57%				35
	anvelopa	17	85%				65
	instalatii	18	67%				45
	Neadecvare functionala	0%				Valoare depreciata fizic	
	Depreciere externa	0%					
	Valoare ramasa	4905039,12					
	Profit antreprenor	0 EUR					
	Valoare CLADIRE NR CAD 125144-C1	4.905.000	LEI				

ANEXA

ABORDAREA PRIN COST			
COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE - CORNELIU SCHIOPU, CLADIRI REZIDENTIALE, IROVAL, BUCURESTI, 2009			
		14-oct.-25	5,0879
Proprietatea evaluată:	regim inaltime P		
Adresă proprietate:	loc. Brasov, str. Calea Bucuresti, nr. 2		
an construire	1950	MAGAZIE	
Regim de inaltime	P	NR CAD 125144-C3	
Suprafața construită la sol:	Sc (mp) = 108,00		
Suprafața construită desfășurată:	Scd (mp) = 108,00		

Nr. Crt.	Denumire / Simbol		Suprafață Sdc (mp)	Cost catalog (ron/mp)	Total cost (ron)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (ron)
			A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
						1,000	1,000	
Structură clădire parter								
1	MAGZID		108,0	1.914,3	206.744,4	1,000	1,000	206.744,4
Total								206.744,4
Invelitoare								
1	INVFATZNO		108,0	107,9	11.653,2	1,000	1,000	11.653,2
Total								11.653,2
Finisaj interior								
1	FINBUCZID		108,0	489,4	52.855,2	1,000	1,000	52.855,2
	Total							52.855,2
Instalatii electrice								
1	EILFT		108,0	112,6	12.160,8	1,000	1,000	12.160,8
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON)								283413,60
PROFIT ANTREPRENOR fara TVA (RON)								0,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								55.703,5
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO /MP)								515,8

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii
GRAD REALIZARE 100%
Sdc (mp) = 108,0

Valoare fara TVA	55.703 EUR	283.414 lei
Uzura fizica estimata	93,75%	265700
Valoare constructie		17713

varsta cronologica (ani)	varsta efectiva (ani)	durata de viata (ani)
75	75	80

ANEXA
ABORDAREA PRIN COST
COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE - CORNELIU SCHIOPU, CLADIRI REZIDENTIALE, IROVAL, BUCURESTI, 2009

Proprietatea evaluată:	regim inaltime P	14-oct.-25	5,0879
Adresă proprietate:	loc. Brasov, str. Calea Bucuresti, nr. 2	GARAJ	
an construire	1950	NR CAD 125144-C4	
Regim de inaltime	P		
Suprafața construită la sol:	Sc (mp) = 22,00		
Suprafața construită desfășurată:	Scd (mp) = 22,00		

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sdc (mp)	Cost catalog (ron/mp)	Total cost (ron)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (ron)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	
Structură clădire parter							
1	GARAJZID	22,0	1.914,3	42.114,6	1,000	1,000	42.114,6
Total							42.114,6
Invelitoare							
1	INVFATZNO	22,0	107,9	2.373,8	1,000	1,000	2.373,8
Total							2.373,8
Finisaj interior							
1	B1S	22,0	169,8	3.735,6	1,000	1,000	3.735,6
Total							3.735,6
Instalatii electrice							
1	EILFT	22,0	112,6	2.477,2	1,000	1,000	2.477,2
Total pret carte 82.4 indice 1.6529							2.477,2
USI METALICE							
1		1,0	1.423,5	1.423,5	1,000	1,000	1.423,5
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON)							52124,70
PROFIT ANTREPRENOR fara TVA (RON)							0,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (RON)							43.802,3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)							8.609,1
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)							391,3

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii
GRAD REALIZARE 100%
Sdc (mp) =
22,0

Valoare fara TVA	10.245 EUR	52.125 lei
Uzura fizica estimata	93,75%	48867
Valoare constructie		3258

 varsta
cronologica
(ani)

 varsta
efectiva (ani)

 durata de
viata (ani)

75

75

80

SPITAL CORP A NR CAD 185550-C1
Evaluarea rapida a constructiilor fisa 02/catalog 5

SPITAL CORP A	nr cad 185550-C1	Ad=3474 mp	SPITAL CORP A
Mediu de folosinta :	In mediu normal		
valoare CIN (lei)	4.989.800		

Valoarea de înlocuire

Denumire categorie lucrari	PU lei/Mp	Ad Mp	Total 2025 - RON-
Constructie	4163,43	3.474,00	14.463.755,82
Instalatii electrice	244,91	3.474,00	850.817,34
Instalatii sanitare	538,8	3.474,00	1.871.791,20
Instalatii termice	342,87	3.474,00	1.191.130,38
Total 2025	5290,01		18.377.494,74
Corectii			
Compartimentare	0		0,00
Corectii constructive			
centrala termica proprie	146,94	3.474,00	510.469,56
pentru acoperis terasa	0		0,00
soclu = 0,51 m			0,00
Total corecții			510.469,56
Total general 2025			18.887.964,30
Coeficient de actualizare sept. 2025			1,00
Total valoare de inlocuire 2025, RON FTVA			15.872.239

Constructie independenta, regim inaltime D+P+E, structura B, pereti caramida, acoperis sarpanata lemn tamplarie PVC cu geam termopan, AC, gaze, inst sanitare, electrice, centrala termica.

varsta (ani)	AN 1942	83					
Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii							GRAD REALIZARE 100%
	Sdc (mp) =	3.474,0					
	Valoare fara TVA LEI	15.872.239			varsta efectiva (ani)	durata de viata (ani)	
	Uzura fizica estimata	68,56%			83	83	
	structura	40	83%				100
	finisaje	25	57%				35
	anvelopa	17	77%				65
	instalatii	18	44%				45
	Neadekvare functionala	0%					
	Depreciere externa	0%					
	Valoare ramasa	4989813,30					
	Profit antreprenor	0 EUR					
	Valoare CLADIRE NR CAD 185550-C1	4.989.800	LEI	1.436 lei			

DISPENSAR TB NR CAD 185550-C2			
Evaluarea rapida a constructiilor fisa 02/catalog 5			
DISPENSAR TB	nr cad 185550-C2	Ad=1028 mp	DISPENSAR TB
Mediu de folosinta :	In mediu normal		
valoare CIN (lei)	2.314.000		
Valoarea de înlocuire			
Denumire categorie lucrari	PU lei/Mp	Ad Mp	Total 2025 - RON-
Constructie	4163,43	1.028,00	4.280.006,04
Instalatii electrice	244,91	1.028,00	251.767,48
Instalatii sanitare	538,8	1.028,00	553.886,40
Instalatii termice	342,87	1.028,00	352.470,36
Total 2025	5290,01		5.438.130,28
Corectii			
Compartimentare	0		0,00
Corectii constructive			
centrala termica proprie	146,94	1.028,00	151.054,32
finisaje	0		0,00
pentru acoperis terasa	0		0,00
soclu = 0,51 m			0,00
Total corecții			151.054,32
Total general 2025			5.589.184,60
Coeficient de actualizare sept. 2025			1,00
Total valoare de inlocuire 2025, RON FTVA			4.696.794,92
Constructie independenta, regim inaltime P+E, structura B, pereti caramida, acoperis terasa, tamplarie PVC cu geam termopan, AC, gaze, inst sanitare, electrice, centrala termica.			

varsta (ani)	AN 1982	43							
Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii							GRAD REALIZARE 100%		
	Sdc (mp) =	1.028,0							
	Valoare fara TVA LEI	4.696.794				varsta efectiva (ani)		durata de viata (ani)	
	Uzura fizica estimata	50,73%				43	43		
	structura	40	43%					100	
	finisaje	25	57%					35	
	anvelopa	17	66%					65	
	instalatii	18	44%					45	
	Neadeccare functionala	0%							
	Depreciere externa	0%							
	Valoare ramasa	2314022,55							
	Profit antreprenor	0 EUR							
	Valoare CLADIRE NR CAD 185550-C2	2.314.000	LEI	2.251 lei					

FARMACIE SPITAL NR CAD 185550-C3			
Evaluarea rapida a constructiilor fisa 04/catalog 5			
FARMACIE SPITAL	nr cad 185550-C3	Ad=392 mp	FARMACIE
Mediu de folosinta :	In mediu normal		
valoare CIN (lei)	841.900		
Valoarea de înlocuire			
Denumire categorie lucrari	PU lei/Mp	Ad Mp	Total 2025 - RON-
Constructie	3208,29	392,00	1.257.649,68
Instalatii electrice	269,4	392,00	105.604,80
Instalatii sanitare	391,85	392,00	153.605,20
Instalatii termice	342,87	392,00	134.405,04
Total 2025	4212,41		1.651.264,72
Corectii			
Compartimentare	0		0,00
Corectii constructive			
centrala termica proprie	146,94	392,00	57.600,48
finisaje	0		0,00
pentru acoperis terasa	0		0,00
soclu = 0,51 m			0,00
Total corecții			57.600,48
Total general 2025			1.708.865,20
Coefficient de actualizare sept. 2025			1,00
Total valoare de inlocuire 2025, RON FTVA			1.436.021
Constructie independenta, regim inaltime D+P, structura B, pereti caramida, acoperis sarpanta lemn tamplarie PVC cu geam termopan, AC, gaze, inst sanitare, electrice, centrala termica.			

varsta (ani)	AN 1982	43					
Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii							GRAD REALIZARE 100%
	Sdc (mp) =	392,0					
	Valoare fara TVA LEI	1.708.865			varsta efectiva (ani)	durata de viata (ani)	
	Uzura fizica estimata	50,73%			43	43	
	structura	40	43%				100
	finisaje	25	57%				35
	anvelopa	17	66%				65
	instalatii	18	44%				45
	Neadeccare functionala	0%				Valoare depreciata fizic	
	Depreciere externa	0%					
	Valoare ramasa	841925,96					
	Profit antreprenor	0 EUR					
	Valoare CLADIRE NR CAD 185550-C3	841.900	LEI	2.148 lei			

ANEXA

ABORDAREA PRIN COST

COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE - CORNELIU SCHIOPU, CLADIRI REZIDENTIALE, IROVAL, BUCURESTI, 2009

14-oct.-25 5,0879

Proprietatea evaluată: regim inaltime P

Adresă proprietate: loc. Brasov, str.AL.I.CUZA, NR 28 MAGAZIE
an construire 1990 NR CAD 185550-C4
Regim de inaltime P

Suprafața construită la sol: Sc (mp) = 51,00

Suprafața construită desfășurată: Scd (mp) = 51,00

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sdc (mp)	Cost catalog (ron/mp)	Total cost (ron)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (ron)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	
Structură clădire parter							
1	GARAJ/ZID	51,0	1.914,3	97.629,3	1,000	1,000	97.629,3
Total							97.629,3
Invelitoare							
1	INVFATZNO	51,0	107,9	5.502,9	1,000	1,000	5.502,9
Total							5.502,9
Finisaj interior							
1	B1S	51,0	169,8	8.659,8	1,000	1,000	8.659,8
Total							8.659,8
Instalatii electrice							
1	EILFT	51,0	112,6	5.742,6	1,000	1,000	5.742,6
Total pret carte 82.4 indice 1.6529							5.742,6
USI METALICE							
1		1,0	1.423,5	1.423,5	1,000	1,000	1.423,5
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON)							118958,10
PROFIT ANTREPRENOR fara TVA (RON)							0,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)							23.380,6
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO /MP)							458,4

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii
GRAD REALIZARE 100%

 Sdc (mp) = **51,0**

ANEXA 28 P135/1999

Valoare fara TVA	23.381 EUR	118.958 lei
Uzura fizica estimata	50,00%	59479
Valoare constructie		59.479

1166,255882

varsta cronologica (ani)	varsta efectiva (ani)	durata de viata (ani)
	30	30
		60

ANEXA
ABORDAREA PRIN COST
COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE - CORNELIU SCHIOPU, CLADIRI REZIDENTIALE, IROVAL, BUCURESTI, 2009

Proprietatea evaluată: regim inaltime SUBSOL BECI 14-oct.-25 5,0879
 Adresă proprietate: loc. Brasov, str.AL.I.CUZA, NR 28 NR CAD 185550-C5
 an construire 1942
 Regim de inaltime P
 Suprafața construită la sol: Sc (mp) = 21,00
 Suprafața construită desfășurată: Scd (mp) = 21,00

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafața Sdc (mp)	Cost catalog (ron/mp)	Total cost (ron)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (ron)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	

INFRASTRUCTURA

1	FSUBSTOTAL	21,0	3.637,8	76.393,8	1,000	1,000	76.393,8
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON)							76393,80
PROFIT ANTREPRENOR fara TVA (RON)							0,0
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)							15.014,8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)							715,0

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii
GRAD REALIZARE 100%

 Sdc (mp) = **21,0**

Valoare fara TVA	15.015 EUR	76.394 lei
Uzura fizica estimata	97,65%	74596
Valoare constructie		1798

varsta cronologica (ani)	varsta efectiva (ani)	durata de viata (ani)
	83	83
		85

ANEXA								
ABORDAREA PRIN COST								
COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE - CORNELIU SCHIOPU, CLADIRI REZIDENTIALE, IROVAL, BUCURESTI, 2009								
					14-oct.-25	5,0879		
Proprietatea evaluată:		regim inaltime P						
Adresă proprietate:		loc. Brasov, str.AL.I.CUZA, NR 28			MAGAZIE			
an construire		1990		NR CAD	185550-C6			
Regim de inaltime		P						
Suprafața construită la sol:		Sc (mp) = 4,00						
Suprafața construită desfășurată:		Scd (mp) = 4,00						
Nr. Crt.	Denumire / Simbol		Suprafață Sdc (mp)	Cost catalog (ron/mp)	Total cost (ron)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (ron)
			A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
						1,000	1,000	
Structură clădire parter								
1	MAGZID		4,0	1.914,3	7.657,2	1,000	1,000	7.657,2
Total								7.657,2
Invelitoare								
1	INVFATZNO		4,0	107,9	431,6	1,000	1,000	431,6
Total								431,6
Finisaj interior								
1	B1S		4,0	169,8	679,2	1,000	1,000	679,2
	Total							679,2
Instalatii electrice								
1	EILFT		4,0	112,6	450,4	1,000	1,000	450,4
Total								pret carte 82.4 indice 1.6529 450,4
USI METALICE								
1			1,0	1.423,5	1.423,5	1,000	1,000	1.423,5
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON)								10641,90
PROFIT ANTREPRENOR fara TVA (RON)								0%
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								2.091,6
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								522,9

entralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

Sdc (mp) = 4,0

Valoare fara TVA	2.092 EUR	10.642 lei
Uzura fizica estimata	50,00%	5321
Valoare constructie		5321

GRAD REALIZARE 100%

ANEXA 28 P135/1999

varsta cronologica (ani)	varsta efectiva (ani)	durata de viata (ani)
30	30	60

PROSECTURA NR CAD 185550-C7			
Evaluarea rapida a constructiilor fisa 04/catalog 5			
PROSECTURA	nr cad 185550-C7	Ad=45 mp	PROSECTURA
Mediu de folosinta :	In mediu normal		
valoare CIN (lei)	89.600		
Valoarea de înlocuire			
Denumire categorie lucrari	PU lei/Mp	Ad Mp	Total 2025 - RON-
Constructie	3600,14	45,00	162.006,30
Instalatii electrice	269,4	45,00	12.123,00
Instalatii sanitare	391,85	45,00	17.633,25
Total 2025	4261,39		191.762,55
Corectii			
Compartimentare	0		0,00
Corectii constructive			
finisaje	0		0,00
pentru acoperis terasa	0		0,00
soclu = 0,51 m			0,00
Total corecții			0,00
Total general 2025			191.762,55
Coeficient de actualizare sept. 2025			1,00
Total valoare de inlocuire 2025, RON FTVA			161.145
Constructie independenta, regim inaltime P, structura B, pereti caramida, acoperis terasa, tamplarie PVC cu geam termopan, AC, inst sanitare, electrice,			

varsta (ani)	AN 2000	25						
Tabel centralizator pentru analiza depreciarii fizice a clădirii			GRAD REALIZARE 100%					
	Sdc (mp) =	45,0						
	Valoare fara TVA LEI	161.145			varsta efectiva (ani)		durata de viata (ani)	
	Uzura fizica estimata	44,40%			25		25	
	structura	40	25%					100
	finisaje	25	71%					35
	anvelopa	17	38%					65
	instalatii	18	56%					45
	Neadekvare functionala	0%					Valoare depreciata fizic	
	Depreciere externa	0%						
	Valoare ramasa	89603,70						
	Profit antreprenor	0 EUR						
	Valoare CLADIRE NR CAD 185550-C7	89.600	LEI	1.991 lei				

ANEXA			
ABORDAREA PRIN COST			
COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE - CORNELIU SCHIOPU, CLADIRI REZIDENTIALE, IROVAL, BUCURESTI, 2009			
Proprietatea evaluată:		regim inaltime P	
Adresă proprietate:		loc. Brasov, str.AL.I.CUZA, NR 28	
an construire	1942	NR CAD	185550-C8
Regim de inaltime		P	
Suprafața construită la sol:		Sc (mp) = 7,00	
Suprafața construită desfășurată:		Scd (mp) = 7,00	

14-oct.-25 5,0879

Nr. Crt.	Denumire / Simbol		Suprafață Sdc (mp)	Cost catalog (ron/mp)	Total cost (ron)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (ron)
			A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
						1,000	1,000	
Structură clădire parter								
1	GARAJZID		7,0	1.914,3	13.400,1	1,000	1,000	13.400,1
Total								13.400,1
Invelitoare								
1	INVFATZNO		7,0	107,9	755,3	1,000	1,000	755,3
Total								755,3
Finisaj interior								
1	B1S		7,0	169,8	1.188,6	1,000	1,000	1.188,6
	Total							1.188,6
Instalatii electrice								
1	EILFT		7,0	112,6	788,2	1,000	1,000	788,2
USI METALICE								
1			1,0	1.423,5	1.423,5	1,000	1,000	1.423,5
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON)								17555,70
PROFIT ANTREPRENOR fara TVA (RON)								0,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								3.450,5
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO / MP)								492,9

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

GRAD REALIZARE 100%

Sdc (mp) = 7,0

Valoare fara TVA	3.450 EUR	17.556 lei
Uzura fizica estimata	97,65%	17143
Valoare constructie		413

varsta cronologica (ani)	varsta efectiva (ani)	durata de viata (ani)
83	83	85

ANEXA							
ABORDAREA PRIN COST							
COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE - CORNELIU SCHIOPU, CLADIRI REZIDENTIALE, IROVAL, BUCURESTI, 2009							
Proprietatea evaluată:		regim inaltime P		14-oct.-25		5,0879	
Adresă proprietate:		loc. Brasov, str.AL.I.CUZA, NR 28		CONSTRUCTIE TEREN TENIS			
an construire		1982		NR CAD		185550-C9	
Regim de inaltime		P					
Suprafața construită la sol:		Sc (mp) = 11,00					
Suprafața construită desfășurată:		Scd (mp) = 11,00					

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sdc (mp)	Cost catalog (ron/mp)	Total cost (ron)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (ron)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	
Structură cladire parter							
1	GARAJZID	11,0	1.914,3	21.057,3	1,000	1,000	21.057,3
Total							21.057,3
Invelitoare							
1	INVFATZNO	11,0	107,9	1.186,9	1,000	1,000	1.186,9
Total							1.186,9
Finisaj interior							
1	B1S	11,0	169,8	1.867,8	1,000	1,000	1.867,8
Total							1.867,8
Instalatii electrice							
1	EILFT	11,0	112,6	1.238,6	1,000	1,000	1.238,6
Total							1.238,6
pret carte 82.4 indice 1.6529							
USI METALICE							
1		1,0	1.423,5	1.423,5	1,000	1,000	1.423,5
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON)							26774,10
PROFIT ANTREPRENOR fara TVA (RON)							0,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)							5.262,3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)							478,4

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii			GRAD REALIZARE 100%		
Sdc (mp) =	11,0	ANEXA 28 P135/1999			
Valoare fara TVA	5.262 EUR	26.774 lei	varsta cronologica (ani)	varsta efectiva (ani)	durata de viata (ani)
Uzura fizica estimata	71,67%	19188			
Valoare constructie		7.586			

ANEXA																						
ABORDAREA PRIN COST																						
<u>COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE - CORNELIU SCHIOPU, CLADIRI REZIDENTIALE, IROVAL, BUCURESTI, 2009</u>																						
14-oct.-25 5,0879 Proprietatea evaluată: regim inaltime P Adresă proprietate: loc. Brasov, str.AL.I.CUZA, NR 28 CASUTA POARTA an construire 1942 NR CAD 185550-C10 RENOVATA Regim de inaltime P Suprafața construită la sol: Sc (mp) = 26,00 Suprafața construită desfășurată: Scd (mp) = 26,00																						
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sdc (mp)	Cost catalog (ron/mp)	Total cost (ron)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (ron)															
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE															
					1,000	1,000																
Structură cladire parter																						
1	CABPOARTA	26,0	5.149,4	133.884,4	1,000	1,000	133.884,4															
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON)							133884,40															
PROFIT ANTREPRENOR fara TVA (RON)							0,0															
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)							26.314,3															
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)							1.012,1															
Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii GRAD REALIZARE 100% Sdc (mp) = 26,0 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Valoare fara TVA</td> <td style="width: 30%;">26.314 EUR</td> <td style="width: 30%;">133.884 lei</td> </tr> <tr> <td>Uzura fizica estimata conform inspectie</td> <td>60,00%</td> <td>80331</td> </tr> <tr style="background-color: #f2f2f2;"> <td>Valoare constructie</td> <td></td> <td>53554</td> </tr> </table> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">varsta cronologica (ani)</td> <td style="width: 33%;">varsta efectiva (ani)</td> <td style="width: 33%;">durata de viata (ani)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">83</td> <td style="text-align: center;">83</td> <td style="text-align: center;">100</td> </tr> </table>								Valoare fara TVA	26.314 EUR	133.884 lei	Uzura fizica estimata conform inspectie	60,00%	80331	Valoare constructie		53554	varsta cronologica (ani)	varsta efectiva (ani)	durata de viata (ani)	83	83	100
Valoare fara TVA	26.314 EUR	133.884 lei																				
Uzura fizica estimata conform inspectie	60,00%	80331																				
Valoare constructie		53554																				
varsta cronologica (ani)	varsta efectiva (ani)	durata de viata (ani)																				
83	83	100																				

ANEXA							
ABORDAREA PRIN COST							
<u>COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE - CORNELIU SCHIOPU, CLADIRI REZIDENTIALE, IROVAL, BUCURESTI, 2009</u>							
14-oct.-25 5,0879 Proprietatea evaluată: regim inaltime P Adresă proprietate: loc. Brasov, str.AL.I.CUZA, NR 28 STATIE REGLARE MASURARE GAZ METAN an construire 1990 NR CAD 185550-C11 Regim de inaltime P Suprafața construită la sol: Sc (mp) = 20,00 Suprafața construită desfășurată: Scd (mp) = 20,00							

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sdc (mp)	Cost catalog (ron/mp)	Total cost (ron)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (ron)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	
Structură clădire parter							
1	GARAJZID	20,0	1.914,3	38.286,0	1,000	1,000	38.286,0
Total							38.286,0
Invelitoare							
1	INVFATZNO	20,0	107,9	2.158,0	1,000	1,000	2.158,0
Total							2.158,0
Finisaj interior							
1	B1S	20,0	169,8	3.396,0	1,000	1,000	3.396,0
Total							3.396,0
Instalații electrice							
1	EILFT	20,0	112,6	2.252,0	1,000	1,000	2.252,0
USI METALICE							
1		1,0	1.423,5	1.423,5	1,000	1,000	1.423,5
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON)							47515,50
PROFIT ANTREPRENOR fara TVA (RON)							0,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (RON)							39.929,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)							7.847,8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO /MP)							392,4

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

GRAD REALIZARE 100%

Sdc (mp) = **20,0**

Valoare fara TVA		39.929 lei
Uzura fizica estimata conform inspectie	60,00%	23957
Valoare constructie		15972

varsta cronologica (ani)	varsta efectiva (ani)	durata de viata (ani)
35	35	85

SPITAL CORP B			
Evaluarea rapida a constructiilor fisa 02/catalog 5			
SPITAL CORP B	nr cad 185551-C1	Acđ D+E2=2176	SPITAL CORP B
Mediu de folosinta :	In mediu normal		
valoare CIN (lei)	8.160.300		
Valoarea de înlocuire			
Denumire categorie lucrari	PU lei/Mp	Ad Mp	Total 2025 - RON-
Constructie	4163,43	2.176,00	9.059.623,68
Instalatii electrice	244,91	2.176,00	532.924,16
Instalatii sanitare	538,8	2.176,00	1.172.428,80
Instalatii termice	293,89	2.176,00	639.504,64
Total 2025	5241,03		11.404.481,28
Corectii			
Compartimentare	0		0,00
Corectii constructive			
finisaje	0		0,00
pentru acoperis terasa	0		0,00
soclu = 0,51 m			0,00
Total corecții			0,00
Total general 2025			11.404.481,28
Coeficient de actualizare sept. 2025			1,00
Total valoare de inlocuire 2025, RON FTVA			9.583.598
Constructie independenta, regim inaltime D+P+E1+E2, structura B, pereti caramida, acoperis terasa tamplarie PVC cu geam termopan, AC, gaze, inst sanitare, electrice, centrala termica.			

varsta (ani)		43						
Demisolul si etajul 2 sunt renovate la nivel de finisaje si instalatii in 2025								
Tabel centralizator pentru analiza depreciării fizice a clădirii								GRAD REALIZARE 100%
	Sdc (mp) =	2.176,0						
	Valoare fara TVA LEI	9.583.598				varsta efectiva (ani)	durata de viata (ani)	
	Uzura fizica estimata	28,45%				43	43	
	structura	40	43%					100
	finisaje	25	0%					35
	anvelopa	17	66%					65
	instalatii	18	0%					45
	Neadecvare functionala	0%						
	Depreciere externa	0%						
	Valoare ramasa	6857432,76						
	Profit antreprenor	0 EUR						
	Valoare CLADIRE NR CAD 125144-C1	6.857.400	LEI	3.151 lei				

ANEXA						
ABORDAREA PRIN COST						
COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE - CORNELIU SCHIOPU, CLADIRI REZIDENTIALE, IROVAL, BUCURESTI, 2009						
Proprietatea evaluată:		regim inaltime P	C1	" CASA LEMN"	14-oct.-25	5,0879
Adresă proprietate:		Brasov, str. Dealul Spirii, nr. 12		NR CAD	114735-C1	
an construire		1931				
Regim de inaltime		P+M				
Suprafața construită la sol :		Sc (mp)= 154,00				
Suprafața construită desfășurată:		Scd (mp)= 308,00				

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sdc (mp)	Cost catalog (ron/mp)	Total cost (ron)	Coef. corecție distanță de	Coef. corecție manoperă	Cost total (ron)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	
Infrastructură							
1	FCBSV1	154,0	633,0	97.482,0	1,000	1,000	97.482,0
Total							97.482,0
Structură clădire							
1	7ZIDCAR30PS	154,0	2.016,9	310.602,6	1,000	1,000	310.602,6
3	7ZIDCAR30M	154,0	847,6	130.530,4	1,000	1,000	130.530,4
Total							310.602,6
Invelitoare							
1	INVTIG	154,0	593,3	91.368,2	1,000	1,000	91.368,2
Total							91.368,2
Finisaj interior							
3	FOBFS	154,0	2.694,7	414.983,8	1,000	1,000	414.983,8
	FOMANS	154,0	1.671,7	257.441,8	1,000	1,000	257.441,8
Total							672.425,6
Finisaj exterior							
1	FVINAR	100,0	340,3	34.030,0	1,000	1,000	34.030,0
							34.030,0
Instalatii electrice							
1	ELINGR (instalatii electrice de iluminat, prize monofazate si trasee de curenti slabi)	308,0	339,0	104.412,0	1,000	1,000	104.412,0
Total							104.412,0
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON)							1440850,80
PROFIT ANTREPRENOR fara TVA (RON)							0,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EUR)							283.191,7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO /MP)							919,5

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii
GRAD REALIZARE 100%

Sdc (mp) =

308,0

Valoare fara TVA	283.192 EUR	1.440.851 lei
Uzura fizica estimata	97,60%	
structura	40	94%
finisaje	25	100%
anvelopa	17	100%
instalatii	18	100%
Neadekvare functionala	0%	
Depreciere externa	0%	
Valoare ramasa	6.797 EUR	34.580 lei
Profit antreprenor	0 EUR	0 lei

 varsta
efectiva
(ani)

94

 durata de
viata (ani)

94

100

35

65

45

6.797 EUR

Valoare depreciata fizic

Valoare
6.800 €
34.600 lei
ANEXA
ABORDAREA PRIN COST
COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE - CORNELIU SCHIOPU, CLADIRI REZIDENTIALE, IROVAL, BUCURESTI, 2009

14-oct.-25 5,0879

Proprietatea evaluată: NR CAD 114735-C2 C2

 Adresă proprietate: Brasov, str. Dealul Spirii, nr. 12
an construire 1982

Regim de inaltime P

Suprafata construita la sol: Sc (mp) = 108,00

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sdc (mp)	Cost catalog (ron/mp)	Total cost (ron)	Coef. corecție distanță de	Coef. corecție manoperă	Cost total (ron)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	
Infrastructură							
1	FCBSV1	108,0	633,0	68.364,0	1,000	1,000	68.364,0
Total							68.364,0
Structură clădire							
1	7ZIDCAR30PFS	108,0	1.877,6	202.780,8	1,000	1,000	202.780,8
Total							202.780,8
Invelitoare							
1	INVTIG	108,0	593,3	64.076,4	1,000	1,000	64.076,4
Total							64.076,4
Finisaj interior							
3	FINIEMAGP	108,0	1.172,8	126.662,4	1,000	1,000	126.662,4
Finisaj exterior							
1	FVINAR	50,0	340,3	17.015,0	1,000	1,000	17.015,0
							17.015,0
Instalații electrice							
1	ELINGR (instalații electrice de iluminat, prize monofazate și trasee de curenți slabi)	108,0	339,0	36.612,0	1,000	1,000	36.612,0
Total							36.612,0
Instalații de încălzire							
1	INCELFS	108,0	373,3	40.316,4	1,000	1,000	40.316,4
Total							40.316,4
Instalații și obiecte sanitare							
3	LAVWC	1,0	5.292,5	5.292,5	1,000	1,000	5.292,5
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON)							561119,50
PROFIT ANTREPRENOR fara TVA (RON)							0,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EUR)							110.285,1
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)							1.021,2

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

GRAD REALIZARE 100%

Sdc (mp) =

108,0

Valoare fara TVA	110.285 EUR	561.120 lei
Uzura fizica estimata	56,30%	
structura	40	43%
finisaje	25	71%
anvelopa	17	66%
instalatii	18	56%
Neadekvare functionala	0%	
Depreciere externa	0%	
Valoare ramasa	48.191 EUR	245.191 lei
Profit antreprenor	0 EUR	0 lei

varsta
efectiva
(ani)

durata de
viata (ani)

43

43

100

35

65

45

48.191 EUR

Valoare depreciata fizic

Valoare

48.200 € 245.200 lei

ANEXA

ABORDAREA PRIN COST

COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE - CORNELIU SCHIOPU, CLADIRI REZIDENTIALE, IROVAL, BUCURESTI, 2009

14-oct.-25 5,0879

Proprietatea evaluată: NR CAD 114735-C3 C3

Adresă proprietate: Brasov, str. Dealul Spirii, nr. 12

an construire 1931

Regim de inaltime P+E+M

Suprafața construită la sol : Sc (mp) = 245,00

Suprafața construită desfășurată: Scd (mp) = 735,00

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sdc (mp)	Cost catalog (ron/mp)	Total cost (ron)	Coef. corecție distanță de	Coef. corecție manoperă	Cost total (ron)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
		1,000			1,000		
Infrastructură							
1	FCBSV1	245,0	633,0	155.085,0	1,000	1,000	155.085,0
Total							155.085,0
Structură clădire							
1	7ZIDCAR30PS	245,0	2.016,9	494.140,5	1,000	1,000	494.140,5
2	7ZIDCAR30EFS	245,0	2.016,9	494.140,5	1,000	1,000	494.140,5
3	7ZIDCAR30M	245,0	847,6	207.662,0	1,000	1,000	207.662,0
Total							494.140,5
Invelitoare							
1	INVTIG	245,0	593,3	145.358,5	1,000	1,000	145.358,5
Total							145.358,5
Finisaj interior							
3	FOBFS	490,0	2.694,7	1.320.403,0	1,000	1,000	1.320.403,0
	FOMANS	490,0	1.671,7	819.133,0	1,000	1,000	819.133,0
Total							2.139.536,0
Finisaj scara							
1	SCAGRES	2,0	7.837,0	15.674,0	1,000	1,000	15.674,0
Total							15.674,0
Finisaj exterior							
1	FVINAR	250,0	340,3	85.075,0	1,000	1,000	85.075,0
Total							85.075,0
Instalatii electrice							
1	ELINGR (instalatii electrice de iluminat, prize monofazate si trasee de curenti slabi)	735,0	339,0	249.165,0	1,000	1,000	249.165,0
Total							249.165,0
Instalatii de incalzire							
1	IVCLBTIPB	735,0	259,2	190.512,0	1,000	1,000	190.512,0
Total							190.512,0
Instalatii sanitare							
1	ISCLBTIPB	735,0	219,0	160.965,0	1,000	1,000	160.965,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (RON)							4337313,50
PROFIT ANTREPRENOR fara TVA (RON)							0,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EUR)							852.476,2
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)							1.159,8

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii
GRAD REALIZARE 100%
Sdc (mp) = 735,0

Valoare fara TVA	852.476 EUR	4.337.314 lei
Uzura fizica estimata	79,58%	
structura	40	94%
finisaje	25	57%
anvelopa	17	92%
instalatii	18	67%
Neadeccvare functionala	0%	
Depreciere externa	0%	
Valoare ramasa	174.092 EUR	885.765 lei
Profit antreprenor	0 EUR	0 lei

varsta efectiva (ani)	durata de viata (ani)
94	94
	100
	35
	65
	45
174.092 EUR	Valoare depreciata fizic

Valoare 174.100 € 885.800 lei 237 €/mp
ANEXA
ABORDAREA PRIN COST
COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE - CORNELIU SCHIOPU, CLADIRI REZIDENTIALE, IROVAL, BUCURESTI, 2009

14-oct-25 5,0879

Proprietatea evaluată: NR CAD 114736-C4 C4
Adresă proprietate: Brasov, str. Dealul Spirii, nr. 12
an construire 1982
Regim de inaltime P+E

Suprafata construită la sol: Sc (mp) = 210,00
Suprafata construita desfasurata 299

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafată Sdc (mp)	Cost catalog (ron/mp)	Total cost (ron)	Coef. corecție distanță de	Coef. corecție manoperă	Cost total (ron)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	
Infrastructură							
1	FCV1	210,0	715,8	150.318,0	1,000	1,000	150.318,0
Total							150.318,0
Structură clădire							
1	7ZIDCAR30PFS	210,0	1.877,6	394.296,0	1,000	1,000	394.296,0
2	7ZIDCAR30EFS	89,0	1.877,6	167.106,4	1,000	1,000	167.106,4
Total							394.296,0
Invelitoare							
1	INTVZ	210,0	487,3	102.333,0	1,000	1,000	102.333,0
Total							102.333,0
Finisaj interior							
3	FINSPBIR	299,0	2.949,4	881.870,6	1,000	1,000	881.870,6
Total							881.870,6
Finisaj exterior							
1	FVINAR	100,0	340,3	34.030,0	1,000	1,000	34.030,0
Total							34.030,0
Instalații electrice							
1	ELINGR (instalații electrice de iluminat, prize monofazate și trasee de curenți slabi)	299,0	339,0	101.361,0	1,000	1,000	101.361,0
Total							101.361,0
Instalații de încălzire							
1	INCELFS	210,0	373,3	78.393,0	1,000	1,000	78.393,0
Total							78.393,0
Instalații și obiecte sanitare							
3	LAVWC	3,0	5.292,5	15.877,5	1,000	1,000	15.877,5
Total							15.877,5
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON)							1925585,50
PROFIT ANTREPRENOR fara TVA (RON)							0,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EUR)							378.463,7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO / MP)							1.265,8

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

GRAD REALIZARE 100%

Sdc (mp) =

299,0

Valoare fara TVA	378.464 EUR	1.925.586 lei
Uzura fizica estimata	62,30%	
structura	40	43%
finisaje	25	71%
anvelopa	17	66%
instalatii	18	89%
Neadecvare functionala	0%	
Depreciere externa	0%	
Valoare ramasa	142.668 EUR	725.882 lei
Profit antreprenor	0 EUR	0 lei

varsta
efectiva
(ani)

durata de
viata (ani)

43 43

100

35

65

45

142.668 EUR Valoare depreciata fizic

Valoare 142.700 € 726.000 lei

477,26

ANEXA

ABORDAREA PRIN COST

COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE - CORNELIU SCHIOPU, CLADIRI REZIDENTIALE, IROVAL, BUCURESTI, 2009

14-oct-25 5,0879

Proprietatea evaluată: NR CAD 114735-C5 C5

Adresă proprietate: Brasov, str. Dealul Spirii, nr. 12
an construire 1982

Regim de inaltime P

Suprafata construita la sol : Sc (mp) = 63,00

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafata Sdc (mp)	Cost catalog (ron/mp)	Total cost (ron)	Coef. corectie distantă de	Coef. corectie manoperă	Cost total (ron)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	
Structură clădire							
1	MAGZID	63,0	1.914,3	120.600,9	1,000	1,000	120.600,9
Total							120.600,9
Invelitoare							
1	ITZNPLAN	63,0	128,6	8.101,8	1,000	1,000	8.101,8
Total							8.101,8
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON)							128702,70
PROFIT ANTREPRENOR fara TVA (RON)							0,0
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EUR)							25.295,8
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO /MP)							401,5

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

GRAD REALIZARE 100%

Sdc (mp) =

63,0

Valoare fara TVA	25.296 EUR	128.703 lei
Uzura fizica estimata	55,03%	
structura	40	54%
finisaje	25	57%
anvelopa	17	66%
instalatii	18	44%
Neadecvare functionala	0%	
Depreciere externa	0%	
Valoare ramasa	11.375 EUR	57.875 lei
Profit antreprenor	0 EUR	0 lei

varsta
efectiva
(ani)

durata de
viata (ani)

43 43

80

35

65

45

11.375 EUR Valoare depreciata fizic

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sdc (mp)	Cost catalog (ron/mp)	Total cost (ron)	Coef. corecție distanță de	Coef. corecție manoperă	Cost total (ron)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	
Structură clădire							
1	MAGZID	63,0	1.914,3	120.600,9	1,000	1,000	120.600,9
Total							120.600,9
Invelitoare							
1	ITZNPLAN	63,0	128,6	8.101,8	1,000	1,000	8.101,8
Total							8.101,8
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON)							128702,70
PROFIT ANTREPRENOR fara TVA (RON)							0,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EUR)							25.295,8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)							401,5

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

GRAD REALIZARE 100%

Sdc (mp) = 63,0

Valoare fara TVA	25.296 EUR	128.703 lei
Uzura fizica estimata	55,03%	
structura	40	54%
finisaje	25	57%
anvelopa	17	66%
instalatii	18	44%
Neadecvare functionala	0%	
Depreciere externa	0%	
Valoare ramasa	11.375 EUR	57.875 lei
Profit antreprenor	0 EUR	0 lei

varsta
efectiva
(ani)

durata de
viata (ani)

43 43

80

35

65

45

11.375 EUR Valoare depreciata fizic

Valoare 11.400 € 58.000 lei

ANEXA

ABORDAREA PRIN COST

COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE - CORNELIU SCHIOPU, CLADIRI REZIDENTIALE, IROVAL, BUCURESTI, 2009

14-oct.-25 5,0879

Proprietatea evaluată: NR CAD 114735-C6 C6

Adresă proprietate: Brasov, str. Dealul Spirii, nr. 12
an construire 2012

Regim de inaltime P

Suprafața construită la sol : Sc (mp) = 65,00

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sdc (mp)	Cost catalog (ron/mp)	Total cost (ron)	Coef. corecție distanță de	Coef. corecție manoperă	Cost total (ron)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	
Infrastructură							
1	FCBSV1	65,0	633,0	41.145,0	1,000	1,000	41.145,0
Total							41.145,0
Structură clădire							
1	7ZIDCAR30PFS	65,0	1.877,6	122.044,0	1,000	1,000	122.044,0
Total							122.044,0
Invelitoare							
1	INVTIG	65,0	593,3	38.564,5	1,000	1,000	38.564,5
Total							38.564,5
Finisaj interior							
3	FINIEMAGP	65,0	1.172,8	76.232,0	1,000	1,000	76.232,0
Finisaj exterior							
1	FVINAR	50,0	340,3	17.015,0	1,000	1,000	17.015,0
							17.015,0
Instalatii electrice							
1	ELINGR (instalatii electrice de iluminat, prize monofazate si trasee de curenti slabi)	65,0	339,0	22.035,0	1,000	1,000	22.035,0
Total							22.035,0
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON)							317035,50
PROFIT ANTREPRENOR fara TVA (RON)							0,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EUR)							62.311,7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO /MP)							958,6

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

GRAD REALIZARE 100%

Sdc (mp) =		65,0		
Valoare fara TVA	62.312 EUR	317.036 lei	varsta efectiva (ani)	durata de viata (ani)
Uzura fizica estimata	23,00%		13	13
structura	40	13%		100
finisaje	25	37%		35
anvelopa	18	20%		65
instalatii	17	29%		45
Neadequare functionala	0%		47.982 EUR	Valoare depreciata fizic
Depreciere externa	0%			
Valoare ramasa	47.982 EUR	244.127 lei		
Profit antreprenor	0 EUR	0 lei		
Valoare		48.000 € 244.200 lei		

ANEXA																							
ABORDAREA PRIN COST																							
<u>COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE - CORNELIU SCHIOPU, CLADIRI REZIDENTIALE, IROVAL, BUCURESTI, 2009</u>																							
Proprietatea evaluată:		NR CAD 114735-C7		C7		14-oct.-25	5,0879																
Adresă proprietate: an construire		Brasov, str. Dealul Spirii, nr. 12 2005																					
Regim de inaltime		P																					
Suprafața construită la sol:		Sc (mp) = 76,00																					
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sdc (mp)	Cost catalog (ron/mp)	Total cost (ron)	Coef. corecție distanță de	Coef. corecție manoperă	Cost total (ron)																
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE																
					1,000	1,000																	
Structură clădire																							
1	MAGLECAR	76,0	415,3	31.562,8	1,000	1,000	31.562,8																
Total							31.562,8																
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON)							31562,80																
PROFIT ANTREPRENOR fara TVA (RON)							0,0																
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EUR)							6.203,5																
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)							81,6																
Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii																							
Sdc (mp) =		76,0																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; padding: 2px;">Valoare fara TVA</td> <td style="width: 30%; padding: 2px;">6.204 EUR</td> <td style="width: 30%; padding: 2px;">31.563 lei</td> <td style="width: 10%; padding: 2px;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Uzura fizica estimata</td> <td style="padding: 2px;">70,00%</td> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Valoare ramasa</td> <td style="padding: 2px;">1.861 EUR</td> <td style="padding: 2px;">9.469 lei</td> <td style="padding: 2px;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Profit antreprenor</td> <td style="padding: 2px;">0 EUR</td> <td style="padding: 2px;">0 lei</td> <td style="padding: 2px;"></td> </tr> </table>								Valoare fara TVA	6.204 EUR	31.563 lei		Uzura fizica estimata	70,00%			Valoare ramasa	1.861 EUR	9.469 lei		Profit antreprenor	0 EUR	0 lei	
Valoare fara TVA	6.204 EUR	31.563 lei																					
Uzura fizica estimata	70,00%																						
Valoare ramasa	1.861 EUR	9.469 lei																					
Profit antreprenor	0 EUR	0 lei																					
varsta efectiva (ani) durata de viata (ani) 20 20																							
Valoare		1.900 €		9.700 lei																			

ANEXA							
ABORDAREA PRIN COST							
<u>COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE - CORNELIU SCHIOPU, CLADIRI REZIDENTIALE, IROVAL, BUCURESTI, 2009</u>							
Proprietatea evaluată:				C1		14-oct.-25	5,0879
Adresă proprietate: an construire		Brasov, str. Dealul Spirii, nr. 12 1982		nr cad 114736-C1			
Regim de inaltime		P					
Suprafața construită la sol:		Sc (mp) = 73,00					

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sdc (mp)	Cost catalog (ron/mp)	Total cost (ron)	Coef. corecție distanță de	Coef. corecție manoperă	Cost total (ron)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	
Infrastructură							
1	FCBSV1	73,0	633,0	46.209,0	1,000	1,000	46.209,0
Total							46.209,0
Structură clădire							
1	7ZIDCAR30PFS	73,0	1.877,6	137.064,8	1,000	1,000	137.064,8
Total							137.064,8
Invelitoare							
1	INVTIG	73,0	593,3	43.310,9	1,000	1,000	43.310,9
Total							43.310,9
Finisaj interior							
3	FINIEMAGP	73,0	1.172,8	85.614,4	1,000	1,000	85.614,4
Finisaj exterior							
1	FVINAR	50,0	340,3	17.015,0	1,000	1,000	17.015,0
							17.015,0
Instalatii electrice							
1	ELINGR (instalatii electrice de iluminat, prize monofazate si trasee de curenti slabi)	73,0	339,0	24.747,0	1,000	1,000	24.747,0
Total							24.747,0
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON)							353.961,10
PROFIT ANTREPRENOR fara TVA (RON)							0,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EUR)							69.569,2
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)							953,0

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

GRAD REALIZARE 100%

Sdc (mp) = 73,0

Valoare fara TVA	69.569 EUR	353.961 lei
Uzura fizica estimata	55,07%	
structura	60	43%
finisaje	8	57%
anvelopa	20	66%
instalatii	12	96%
Neadeccvare functionala	0%	
Depreciere externa	0%	
Valoare ramasa	31.258 EUR	159.039 lei
Profit antreprenor	0 EUR	0 lei

varsta efectiva (ani) durata de viata (ani)

43 43

100

35

65

45

31.258 EUR Valoare depreciata fizic

Valoare 31.300 € 159.300 lei

429 €

ANEXA			
ABORDAREA PRIN COST			
<u>COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE - CORNELIU SCHIOPU, CLADIRI REZIDENTIALE, IROVAL, BUCURESTI, 2009</u>			
		14-oct.-25	5,0879
Proprietatea evaluată:		C2	
Adresă proprietate:	Brasov, str. Dealul Spirii, nr. 12		
an construire aprox	2000	nr cad 114736-C1	
Regim de inaltime	P		
Suprafața construită la sol :		Sc (mp) = 10,00	

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sdc (mp)	Cost catalog (ron/mp)	Total cost (ron)	Coef. corecție distanță de	Coef. corecție manoperă	Cost total (ron)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	
Structură clădire							
1	BUCZID24	10,0	1.914,3	19.143,0	1,000	1,000	19.143,0
Total							19.143,0
Invelitoare							
1	INVCA400	10,0	111,7	1.117,0	1,000	1,000	1.117,0
Total							1.117,0
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON)							20260,00
PROFIT ANTREPRENOR fara TVA (RON)							0,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EUR)							3.982,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO /MP)							398,2

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

GRAD REALIZARE 100%

Sdc (mp) =

Valoare fara TVA	3.982 EUR	20.260 lei
Uzura fizica estimata	62,50%	
Valoare ramasa	1.493 EUR	7.598 lei
Profit antreprenor	0 EUR	0 lei

varsta
efectiva durata de
(ani) viata (ani)

25 25

Valoare 1.500 € 7.600 lei

ANEXA							
ABORDAREA PRIN COST							
COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE - CORNELIU SCHIOPU, CLADIRI REZIDENTIALE, IROVAL, BUCURESTI, 2009							
Proprietatea evaluată:				C1		14-oct.-25	5,0879
Adresă proprietate:		Brasov, str. Dealul Spirii, nr. 12		NR CAD 114695-C1			
an construire		1982					
Regim de inaltime		P					
Suprafața construită la sol :		Sc (mp) = 301,00					
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sdc (mp)	Cost catalog (ron/mp)	Total cost (ron)	Coef. corecție distanță de	Coef. corecție manoperă	Cost total (ron)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	
Infrastructură							
1	FCBSV1	301,0	633,0	190.533,0	1,000	1,000	190.533,0
Total							190.533,0
Structură clădire							
1	7ZIDCAR30PFS	301,0	1.877,6	565.157,6	1,000	1,000	565.157,6
Total							565.157,6
Invelitoare							
1	INVTIG	301,0	593,3	178.583,3	1,000	1,000	178.583,3
Total							178.583,3
Finisaj interior							
3	FINIEMAGP	301,0	1.172,8	353.012,8	1,000	1,000	353.012,8
Finisaj exterior							
1	FVINAR	150,0	340,3	51.045,0	1,000	1,000	51.045,0
							51.045,0
Instalatii electrice							
1	ELINGR (instalatii electrice de iluminat, prize monofazate si trasee de curenti slabi)	301,0	339,0	102.039,0	1,000	1,000	102.039,0
Total							102.039,0
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON)							1440370,70
PROFIT ANTREPRENOR fara TVA (RON)							0,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EUR)							283.097,3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO /MP)							940,5

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii
GRAD REALIZARE 100%
Sdc (mp) = 301,0

Valoare fara TVA	283.097 EUR	1.440.371 lei
Uzura fizica estimata	59,64%	
structura	40	43%
finisaje	25	57%
anvelopa	18	66%
instalatii	17	96%
Neadekvare functionala	0%	
Depreciere externa	0%	
Valoare ramasa	114.264 EUR	581.365 lei
Profit antreprenor	0 EUR	0 lei

varsta
efectiva
(ani)

durata de
viata (ani)

43 43

100

35

65

45

114.264 EUR	Valoare depreciata fizic
-------------	--------------------------

Valoare 114695-C1 114.300 € 581.500 lei

380 €/mp

ANEXA
ABORDAREA PRIN COST
COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE - CORNELIU SCHIOPU, CLADIRI REZIDENTIALE, IROVAL, BUCURESTI, 2009

14-oct-25 5,0879

Proprietatea evaluată: C2

Adresă proprietate: Brasov, str. Dealul Spirii, nr. 12 NR CAD 114695-C2
an construire 1982

Regim de inaltime P

Suprafata construită la sol: Sc (mp) = 32,00

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafată Sdc (mp)	Cost catalog (ron/mp)	Total cost (ron)	Coef. corecție distanță de	Coef. corecție manoperă	Cost total (ron)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	
Structură clădire							
1	MAGZID	32,0	1.914,3	61.257,6	1,000	1,000	61.257,6
Total							61.257,6
Invelitoare							
1	INVCA400	32,0	111,7	3.574,4	1,000	1,000	3.574,4
Total							3.574,4
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON)							64832,00
PROFIT ANTREPRENOR fara TVA (RON)							0,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EUR)							12.742,4
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO / MP)							398,2

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

GRAD REALIZARE 100%

Sdc (mp) = **32,0**

Valoare fara TVA	12.742 EUR	64.832 lei
Uzura fizica estimata	75,67%	
structura	40	72%
finisaje	25	71%
anvelopa	18	72%
instalatii	17	96%
Neadecvare functionala	0%	
Depreciere externa	0%	
Valoare ramasa	3.100 EUR	15.775 lei
Profit antreprenor	0 EUR	0 lei

varsta
efectiva
(ani)

43

durata de
viata (ani)

43

60

35

60

45

3.100 EUR	Valoare depreciata fizic
-----------	--------------------------

Valoare 3.100 € 15.800 lei

COMPARABILE TERENURI CALEA BUCURESTI

COMPARABILA A

COMPARABILA A FOST VERIFICATA TELEFONIC SI DATELE INSCRISE IN ANUNT AU FOST CONFIRMATE DE AGENT IMOBILIAR (DNA IULIA)

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-brasov-judetean-2142mp-84718>

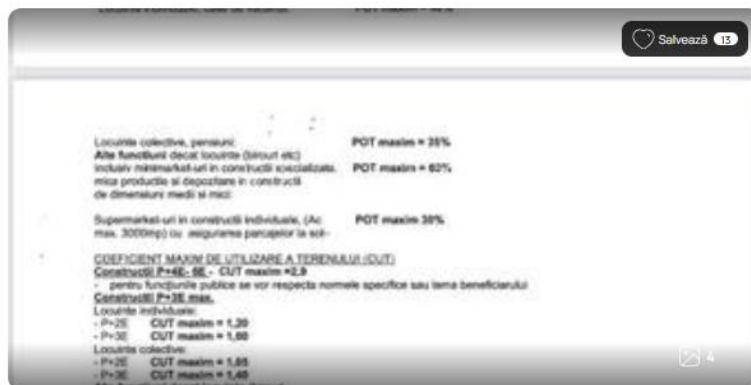
Teren intravilan zona judetean

Județean, Brașov - [Vezi Hartă](#)

856.800 €

400 €/mp

Rate de la 19.371 RON/lună [simulează credit](#)



Sup. teren:
2.142 mp

Tip:
Construcții

iulia
iulia imobiliare

0743026869
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

Descriere teren

Teren intravilan situat in Brasov, zona spitalul judetean, pe strada Traian, pret negociabil

Detalii teren

ID anunț: X7DU0300E

Actualizat în: 01 Septembrie 2025

Clasificare teren:

Intravilan

Utilități

Comision

3%

Comparabila B

COMPARABILA A FOST VERIFICATA TELEFONIC SI DATELE INSCRISE IN ANUNT AU FOST CONFIRMATE DE AGENT IMOBILIAR- DL. SERBAN

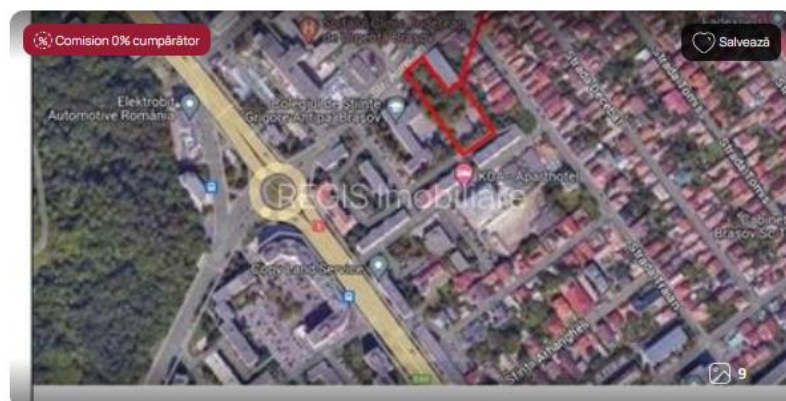
<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-brasov-astra-3221mp-248273185>

Teren intravilan constructibil , zona Spitalul Judetean

Astra, Brasov - Vezi Harta

1.200.000 €

372.56 € / mp.



Sup. teren:

3.221 mp

Tip:

Construcții

Partener Imobiliare.ro Finance

REGIS Dan Serban
Consultant Imobiliar
RECIS Imobiliare PRO

0774075942
0774994172

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare.

Descriere teren

ID : 4681

REGIS Imobiliare va propune spre vanzare un teren intravilan constructibil in zona Astra - Spitalul Judetean.

Terenul de 3221 m² este situat in curtea liceului sanitar Gheorghe Antipa , cu doua deschideri la sosea , una de 14.50 metri si cealalta deschidere de 36.50 metri.

Pe proprietate se gasesc doua constructii , nefolosite in prezent , o anexa din beton fost transformator si fosta cantina a liceului , constructie solida ce poate fi reconditionata. Cantina a fost evaluata de banca la pretul de 100 000 euro , in starea actuala.

Terenul este pretabil , printre multe alte optiuni , ca bloc de apartamente P+6 , cladire tip office , sala de sport , agrement , wellness , clinica medicala.

Pretul este usor negociabil.

COMISION : 0

Bine Ati Venit !

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

ID anunț: XD271302F

Actualizat în: 15 Octombrie 2025

Clasificare teren: Intravilan Front stradal: 14.5 m

Nr. fronturi stradale: 2

Utilități

Destinație

Rezidențial

Utilități

Curent trifazic

Amenajare străzi

Asfaltate

Comparabila C

COMPARABILA A FOST VERIFICATA TELEFONIC SI DATELE INSCRISE IN ANUNT AU FOST CONFIRMATE DE AGENT IMOBILIAR, DL. BOGDAN

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-brasov-grivitei-8272mp-269918680>

Teren pentru Dezvoltare Rezidentiala - COMISION 0%

Grivița, Brașov - Vezi Hartă

2.400.000 €

290.14 €/mp

RE/MAX evolution

Comision 0% cumpărător

Proprietate reprezentată exclusiv

CONDIȚII TEHNICE

Funcțiune: Imobil locuitor colectiv și spații comerciale - scolare A, B, C

Regim de înălțime: D+P+NE

Înălțime maximă constructivă: Hmax = 16.50m

Înălțime maximă clădire: Hmax = 20.00m

Suprafața construită scară A: Sc = 1380 m²

Suprafața deținută scară A: Sd = 10548 m²

Suprafața construită scară B: Sc = 1048 m²

Suprafața deținută scară B: Sd = 8272 m²

Suprafața construită scară C: Sc = 896 m²

Suprafața deținută scară C: Sd = 2079 m²

Suprafața construită scară A + scară B + scară C = 3128 m²

Suprafața deținută scară A + scară B + scară C = 13499 m²

TEREN PENTRU DEZVOLTARE REZID

Imob. Brașov, Str. Nicolae Pop, nr. P.N. CF-1841

Salvează

Sup. teren: 8.272 mp

Tip: Construcții

Bogdan Preda
Sales Associate
RE/MAX Evolution PRO

0371789952
0377100929

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

Descriere teren

Teren rezidential de vanzare - Brasov, Str. Nicolae Pop, 8.272 mp

Structura de plata: transe pe max. 18 luni / cash + unitati finale
AC estimata: 01.10.2025

Specificatii

- Suprafata teren: 8.272 mp (CF 184107, intravilan)
- PUD aprobat (HCL 17/31.01.2024)
- Functiune: locuinte colective + spatii comerciale (Scarile A, B, C)
- Regim inaltime: D+P+3E, Hmax = 20 m
- Suprafata desfasurata autorizata: 13.499 mp
- Suprafata construita: 3.128 mp

Localizare

- 5-7 km: Coresi Resort, AFI Mall, Centrul Brasovului
- 8-10 km: Aeroportul Ghimbav
- 2 km: Ocolitoarea Brasov
- Vecinatate: Kaufland, Lidl, Leroy Merlin, Paradisul Acvatic, Stadionul Tineretului

Oportunitate

- Teren cu documentatie urbanistica aprobata, pregatit pentru dezvoltare.
- Autorizatie de construire planificata a fi obtinuta pana la 01.10.2025.

[Citește mai puțin](#)

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X8H-H30UD

Actualizat în: 23 Septembrie 2025

Clasificare teren: Intravilan Nr. fronturi stradale: 2

Utilități

Utilități

Utilități în zonă

Amenajare străzi

Asfaltate Mijloace de transport în comun

Iluminat stradal

Alte caracteristici

La gâsca Acces auto

Vecinătăți:

Paradisul Acvatic, Lidl, Leroy Merlin, Moto 24, Mountain View Residence

Comparabile teren CUZA

Comparabila A

COMPARABILA A FOST VERIFICATA TELEFONIC SI DATELE INSCRISE IN ANUNT AU FOST CONFIRMATE DE AGENT IMOBILIAR, DAN CIOBANU

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-brasov-tractorul-23000mp-266601025>

Proiect cu P.U.D aprobat pentru 6 blocuri P+6E in cartierul Tractorul

Tractorul, Brasov - Vezi Hartă

6.000.000 €

260,87 €/mp



Salvează



Sup. teren: 23.000 mp Tip: Construcții

Ioana Ciobanu
Consultant Vanzari
Imob Expert

0726397378
0726397378

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

Descriere teren

Proiect cu P.U.D aprobat pentru 6 blocuri P+6E in cartierul Tractorul

Agentia imobiliara ImobExpert propune spre vanzare un teren de 23.000 mp cu P.U.D aprobat pentru construirea a 6 blocuri in cartierul Tractorul

Conform P.U.D mentionam urmatoarele:

- Se aproba construirea a 6 blocuri dispuse pe P+6E

- C.U.T max = 2.90

- 6 x 62 apartamente = 372 apartamente

- 372 locuri de parcare din care: 6 x 26 = 156 locuri de parcare la subsol si 2 x 108 locuri de parcare la sol = 216

PRET: 260 EURO / MP

Pentru mai multe informatii va stam la dispozitie la nr. de telefon: [0723.625.676](tel:0723.625.676) [Apelează acum](#)

[Citește mai puțin](#)

Detalii teren

ID anunț: X85V0301S

Actualizat in: 30 Septembrie 2025

Clasificare teren:

Intravilan

Comparabila B

COMPARABILA A FOST VERIFICATA TELEFONIC SI DATELE INSCRISE IN ANUNT AU FOST CONFIRMATE DE AGENT IMOBILIAR, DL DORIN

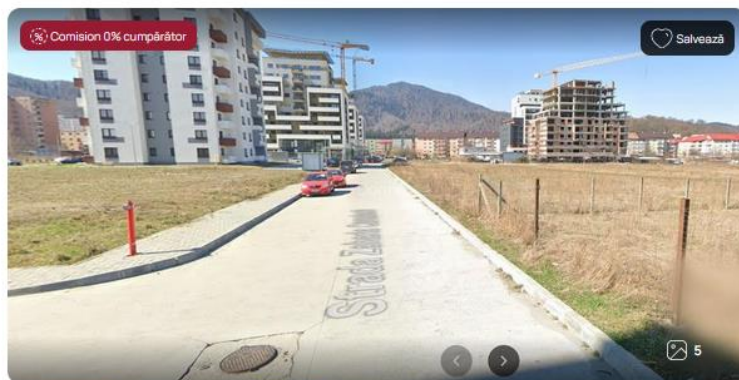
<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-brasov-noua-13500mp-2-62156704>

VAND TEREN ZONA REZIDENTIALA P+10

Noua, Braşov - Vezi Hartă

3.915.000 €

290 € / mp



Sup. teren:

13.500 mp

Tip:

Construcții

Dorin
Proprietar

0744323563
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare.

[Activează Notificările](#)

Descriere teren

teren rezidential in zona de in continua dezvoltare .
Conform PUZ existent se poate construi P+10
Pret usor negociabil.

Detalii teren

ID anunț: XV0703521

Actualizat în: 15 Septembrie 2025

Clasificare teren:

Intravilan

Front stradal:

150 m

Utilități

Comision

0%

COMPARABILA C

COMPARABILA A FOST VERIFICATA TELEFONIC SI DATELE INSCRISE IN ANUNT AU FOST CONFIRMATE DE AGENT IMOBILIAR DL. Alin de la Coder Residence

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-brasov-calea-bucuresti-10000mp-96550>

Vânzare > Terenuri construcții > Județul Brașov > Brașov > Calea București > Teren 10000MP cu Deschidere Si Acces Din Calea Bucuresti, langa Mercedes

Teren 10000MP cu Deschidere Si Acces Din Calea Bucuresti, langa Mercedes

Calea București, Brașov - Vezi Harta

2.500.000 €
250 € / mp

Comision 0% cumpărător

Salvează

Coder Residence
Proprietar

0720135496
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază

Raportează anunț

Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

Sup. teren:
10.000 mp

Tip:
Construcții

Descriere teren

Teren intravilan pentru construcții cu deschidere la principala artera de acces în Brașov, Str. Calea București, o zonă comercială importantă a Brașovului. Terenul este situat lângă reprezentanța Mercedes.

Vecinatati : Mercedes, Ford, Land Rover, Dacia, Selgross, Metro, Casino Vesuvius, Carrefour, Kaufland, Praktiker, BricoDepot, Rompetrol, MOL, Renault, Allview, Kia, Suzuki, Mobexpert etc;

Front stradal la Calea Bucuresti - 37m;

Drum de servitute lateral - 7 m pe toată adâncimea terenului.

Toate utilitățile pe teren. POT 70%, CUT 1,5.

Zona este favorabilă dezvoltării de proiecte comerciale, showroom, retail, birouri, hotel sau proiecte mixte comercial/rezidențial/birouri.

Relatii suplimentare la numărul de telefon [0744608155](tel:0744608155) [Apelează acum](#)

[Citește mai puțin](#)

Electricitate

Apă

Gaz

Canalizare

Detalii teren

Descriere

Complex rezidențial cu un număr mic de apartamente cu o calitate superioară și selectă sau chiar o singură casă? Cât de mult vă doriți o proprietate unică cu intimitate, liniște în mijlocul naturii dar totuși atât de aproape de centrul orașului?

Calea Poienii atrage din ce în ce mai mult interes din punct de vedere al dorinței de a deține sau a dezvolta un complex rezidențial sau chiar și o casă. O zonă selectă, foarte dorită și chiar dacă sunt kilometri de front stradal în stânga sau dreapta a drumului, încă totul este verde sau alb (zăpadă), în funcție de sezon.

Suntem poziționați premium, mai exact pe strada Aleea Spirii, drum care face legătura între Scheii Brașovului și Calea Poienii (250 metri). O zonă superbă cu multă vegetație matură dintre care răsare ici-colo câte o casă înconjurată de liniște.

Terenul oferit spre vânzare are o suprafață de 4.175 mp cu o deschidere la stradă de 46 metri lineari. Există și un al doilea front de 54 metri lineari la strada Dealul Spirii numărul 50, cu acces pietonal.

Destinația conform PUG – L2a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu regimul de înălțime de P+2E, POT de max. 35% și CUT de 0,7.

Deținem Certificat de Urbanism pentru construcții colective.

Sunt Zoltan Fejer consultant imobiliar în cadrul biroului Re/max Central și vă stau la dispoziție pentru detalii și vizionare! Tel: [Contactează](#).

COMPARABILA B

COMPARABILA A FOST VERIFICATA TELEFONIC SI DATELE INSCRISE IN ANUNT AU FOST CONFIRMATE DE AGENT IMOBILIAR, Dl. Proca

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-centrul-civic-IDCgkv>



Ți place proprietatea aceasta?

Nu uita să salvezi anunțul, iată de ce:

- Găsește-l oricând în fila „Salvate”
- Urmărește orice modificări, inclusiv de preț
- Adăugă o notă despre proprietate

[Am înțeles](#)

Toate imaginile (20)

Teren Intravilan Centrul Civic

1 800 000 € 173 €/m²

Centrul Nou, Brasov, Brasov



Laurentiu Proca
The Seller & Partners

0751 177 888

Nume*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	10403 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Ati accesat un imobil situat in Brasov.

AMPLASARE:

Proprietatea este situata in Centrul Civic.

CARACTERISTICI:

suprafata de 10403 mp;
deschidere de 70 ml;
adancime de aproximativ 156 ml.

Front Generos
Acces din Strada Asfaltata
Acces Facil
Priveliste Deosebite

UTILITATI:

Utilitati la Limita Proprietatii.

AVIZE:

Proprietatea dispune de Certificat de Urbanism.
• POT de minim 50%;
• CUT incepand de la 1;

Numarul maxim de niveluri admis este P+2;

Pentru detalii tehnice, cu privire la imobilul prezentat, va stau la dispozitie.

DESTINATIE

Pretabil Dezvoltare Turistica
Pretabil Dezvoltare Rezidentiala

Pentru informatii suplimentare, broker-ul care administreaza aceasta oferta, va sta la dispozitie.

COMPARABILA C

COMPARABILA A FOST VERIFICATA TELEFONIC SI DATELE INSCRISE IN ANUNT AU FOST CONFIRMATE DE AGENT IMOBILIAR, dl Proca

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-centrala-belvedere-priveliste-deosebita-IDCqjZ>



Îți place proprietatea aceasta?

Nu uita să salvezi anunțul, lângă de ce:

- Găsește-l oricând în fila „Salvate”
- Urmărește orice modificări, inclusiv de preț
- Adăugă o notă despre proprietate

[Am înțeles](#)



Toate Imaginile (10)

Teren Intravilan - Zona Centrala - Belvedere - Priveliste deosebita

1 325 520 € 180 €/m²

 Prund-Schel, Brasov, Brasov



Laurentiu Proca
The Seller & Partners
[0751 177 888](tel:0751177888)

Nume*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	7364 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	70 x 105 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Terenul propus este situat in zona Belvedere, intr-o locatie unica.

AVANTAJE:

Este cuprins in PUZ-ul Calea Vacilor, PUZ care il reglementeaza din punct de vedere urbanistic.

Acesta se afla in zona mixta ZTA, avand posibilitatea de a se construi pe un POT=40%, CUT=1.4 iar, in cazul in care se doreste parcelarea acestuia, parcela minima admisa este de 1500 mp.

Din punct al utilitatilor, dezvoltarile de locuinte vecine au creat un bazin de apa de 1500 mc, canalizare in apropiere, gaz natural la Calea Vacilor.

OBSERVATII:

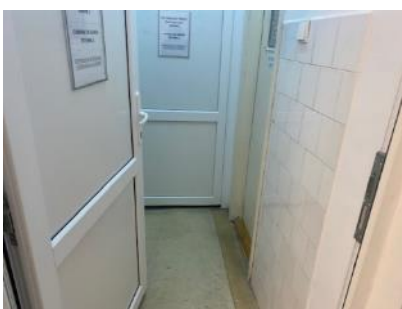
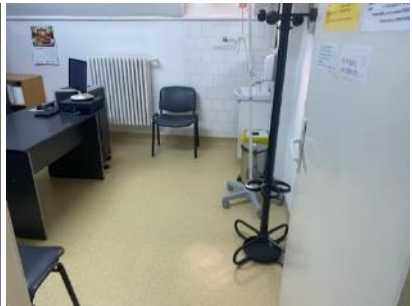
Zona rezidentiala de interes inalt.

Pentru informatii suplimentare, broker-ul care administreaza aceasta oferta, va sta la dispozitie.

FOTO CALEA BUCURESTI

C1







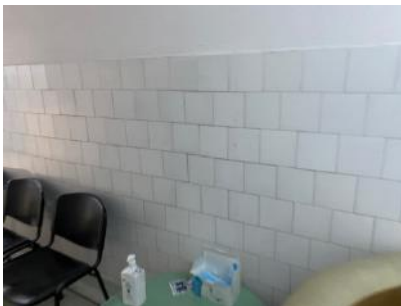
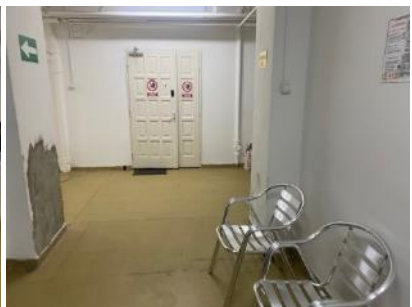


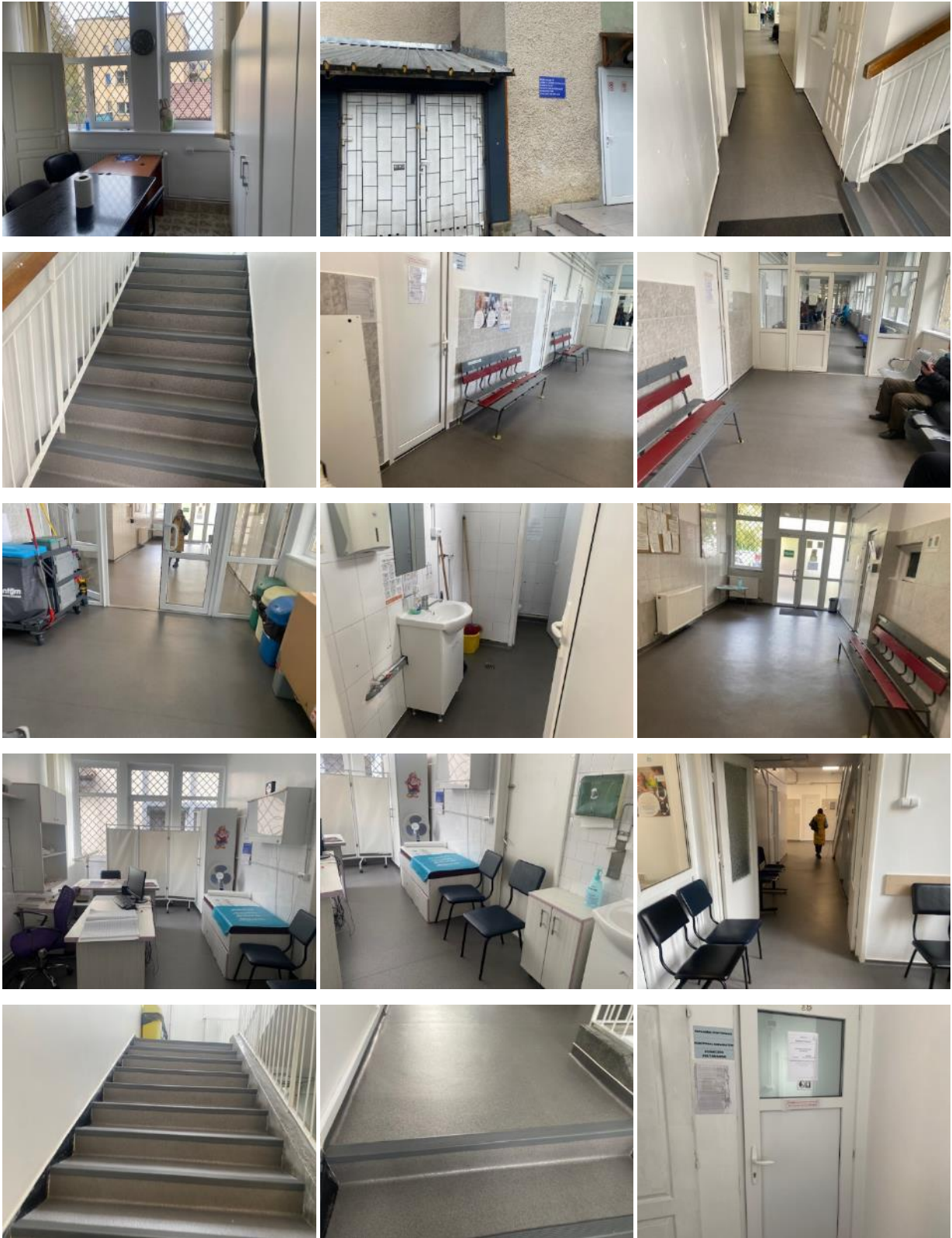


FOTO MARZESCU

C1 CORP A

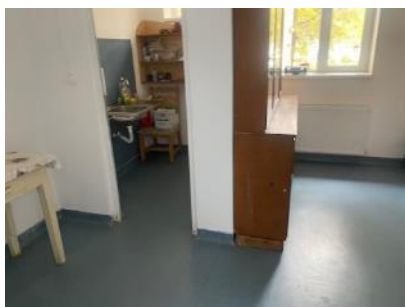








C3 farmacie





C4 MAGAZIE



C5 BECI



C6 MAGAZIE



C7 Prosectura



C8



C9 CONSTRUCTIE TEREN TENIS



C10 CABINA POARTA

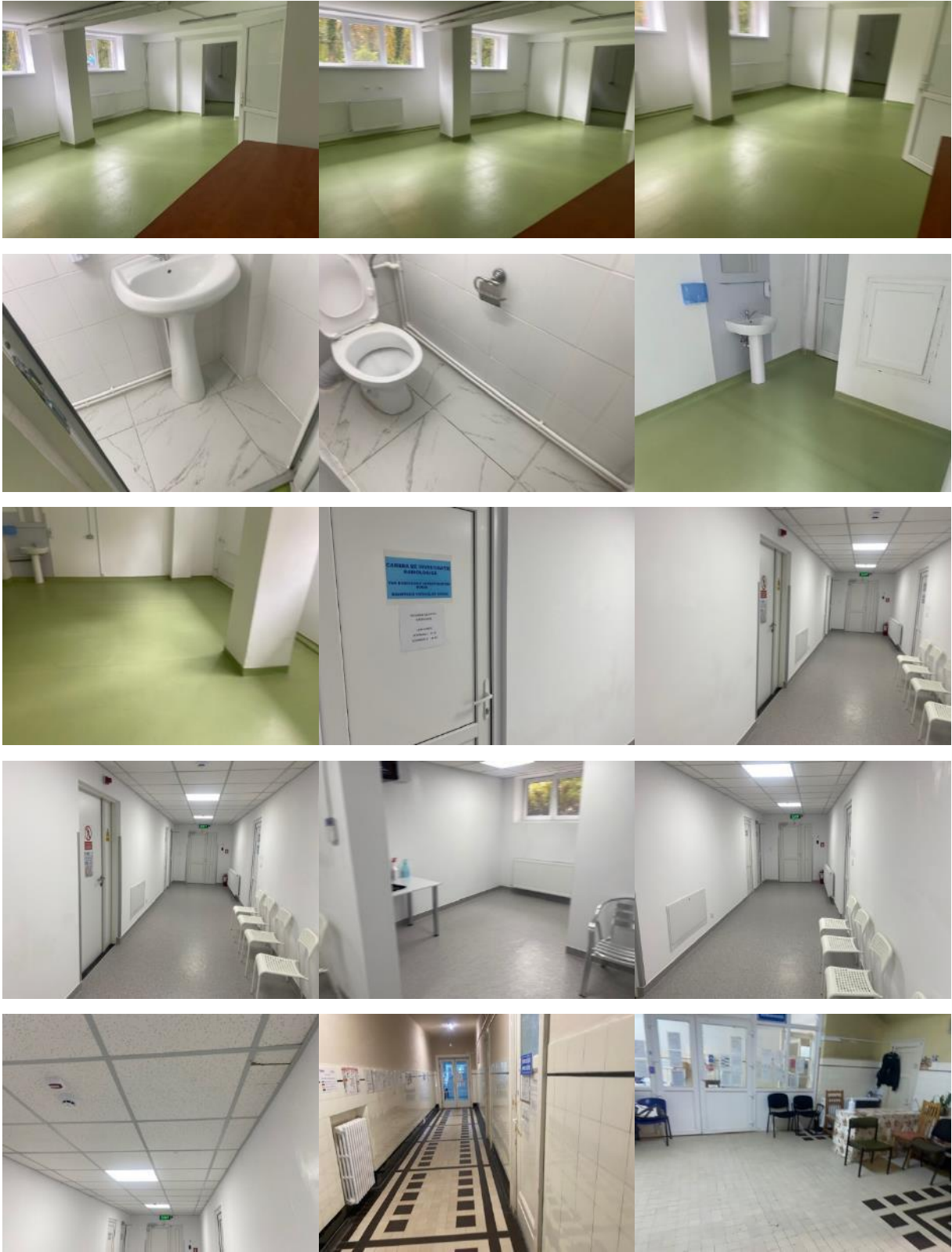


C11



CORP B





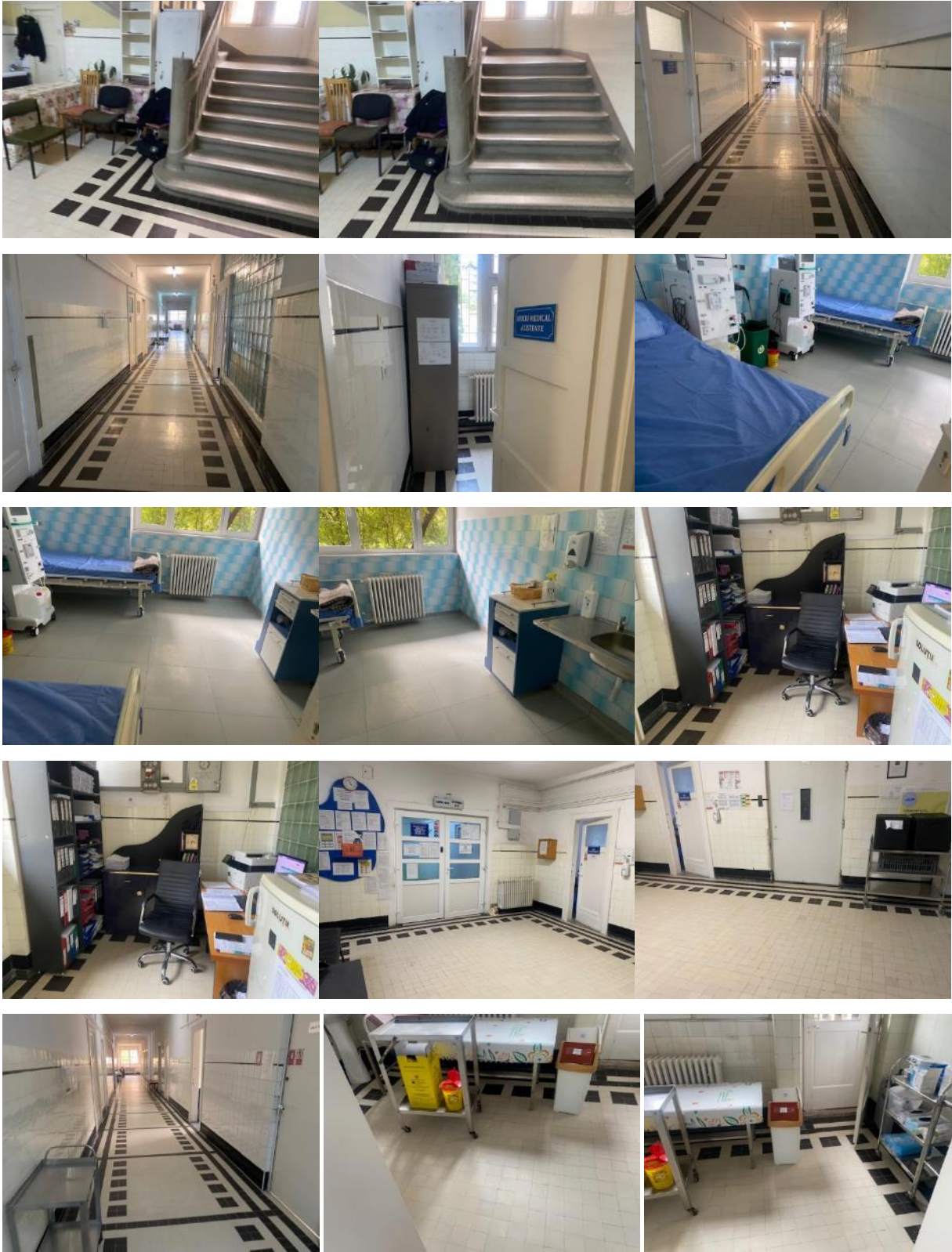
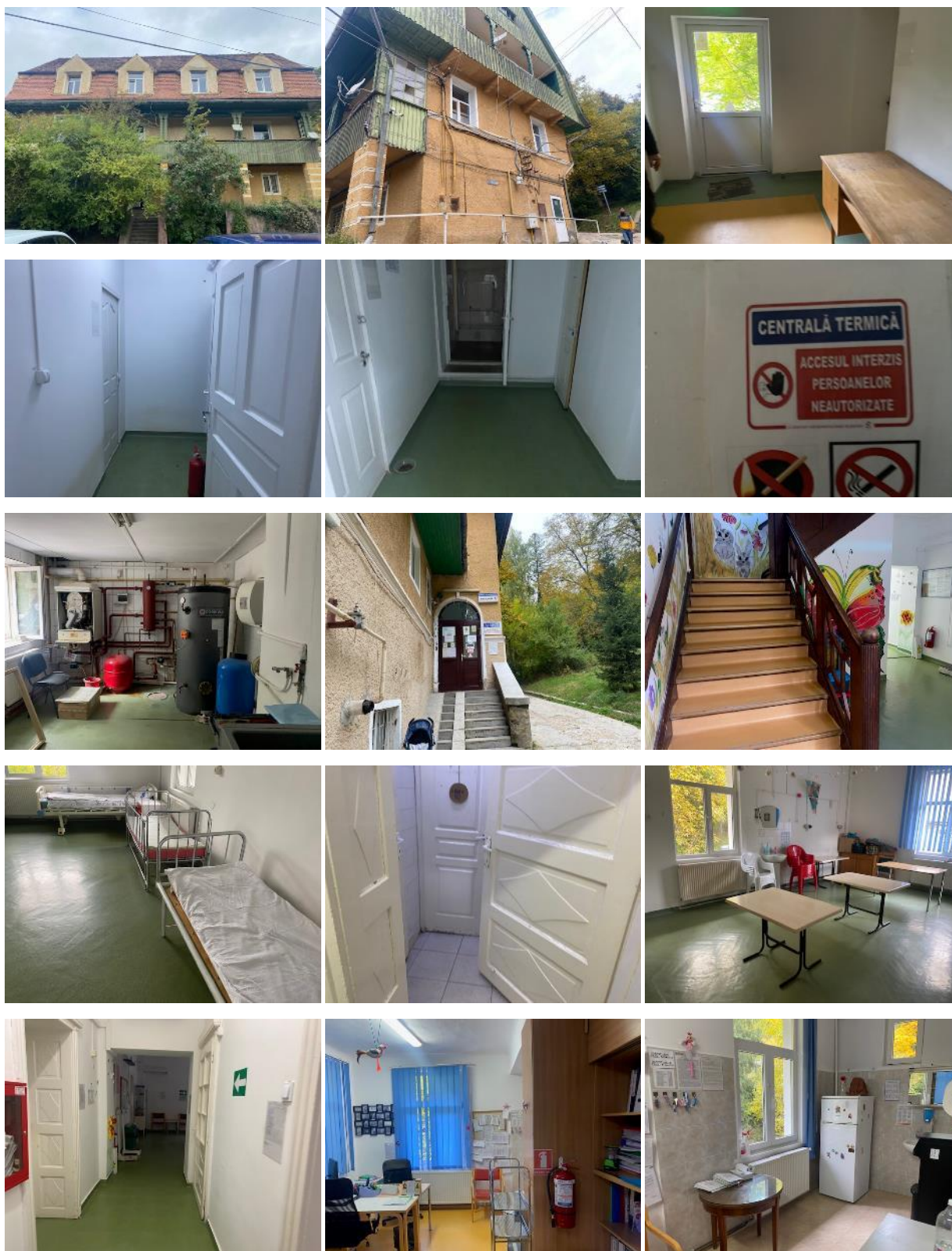




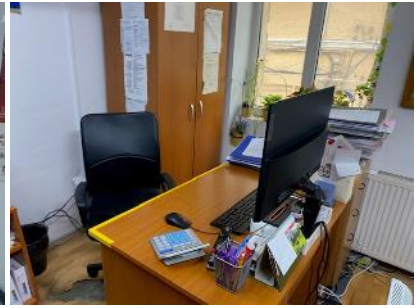
FOTO DEALUL SPIRII

CF 114735

C3



C4



C7



C6



C5



C1

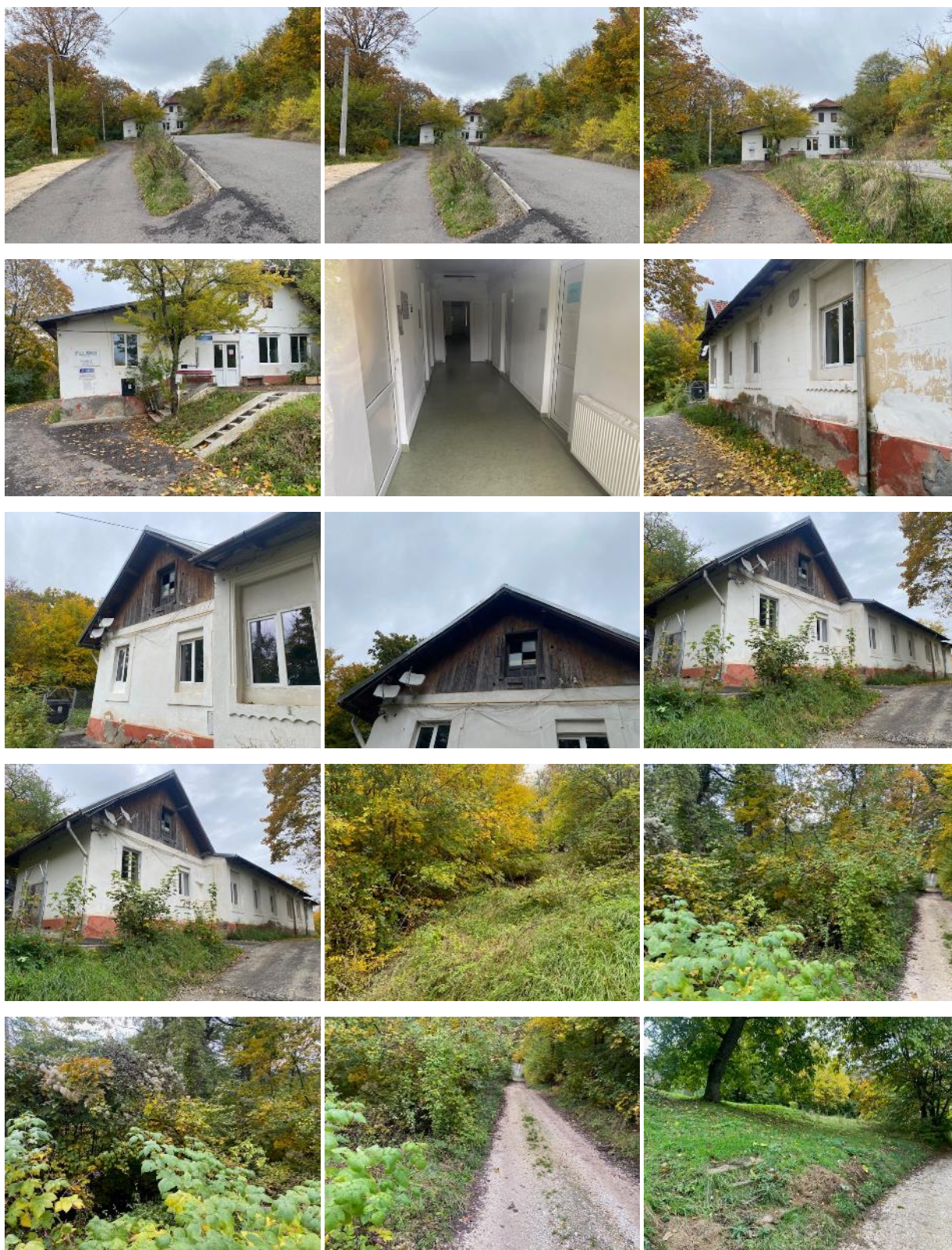


C2



CF 114736





ACTE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 114695 Braşov

Nr. cerere	161872
Ziua	20
Luna	08
Anul	2025

Cod verificare
100193362538



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:10227A+3
Nr. topografic:2323, 2324

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Braşov, Loc. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	114695	7.479	Teren neîmprejmuit;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	114695-C1	Jud. Brasov, UAT Braşov, Loc. Brasov	S. construita la sol:301 mp; casa de lemn
A1.2	114695-C2	Jud. Brasov, UAT Braşov, Loc. Brasov	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:32 mp; Capela P, anul edificării 1982, cu suprafata construita desfasurata de 32 mp.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
149691 / 04/09/2023		
Act Notarial nr. 3482, din 01/09/2023 emis de Vladica Gheorghe;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept donaţie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) JUDEŢUL BRAŞOV, domeniul public	A1, A1.1
161872 / 20/08/2025		
Act Administrativ nr. 453095, din 12/08/2025 emis de DIRECŢIA FISCALĂ BRASOV;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Accesune, cota actuala 1/1 1) JUDEŢUL BRAŞOV, domeniul public	A1.2

C. Partea III. SARCINI .

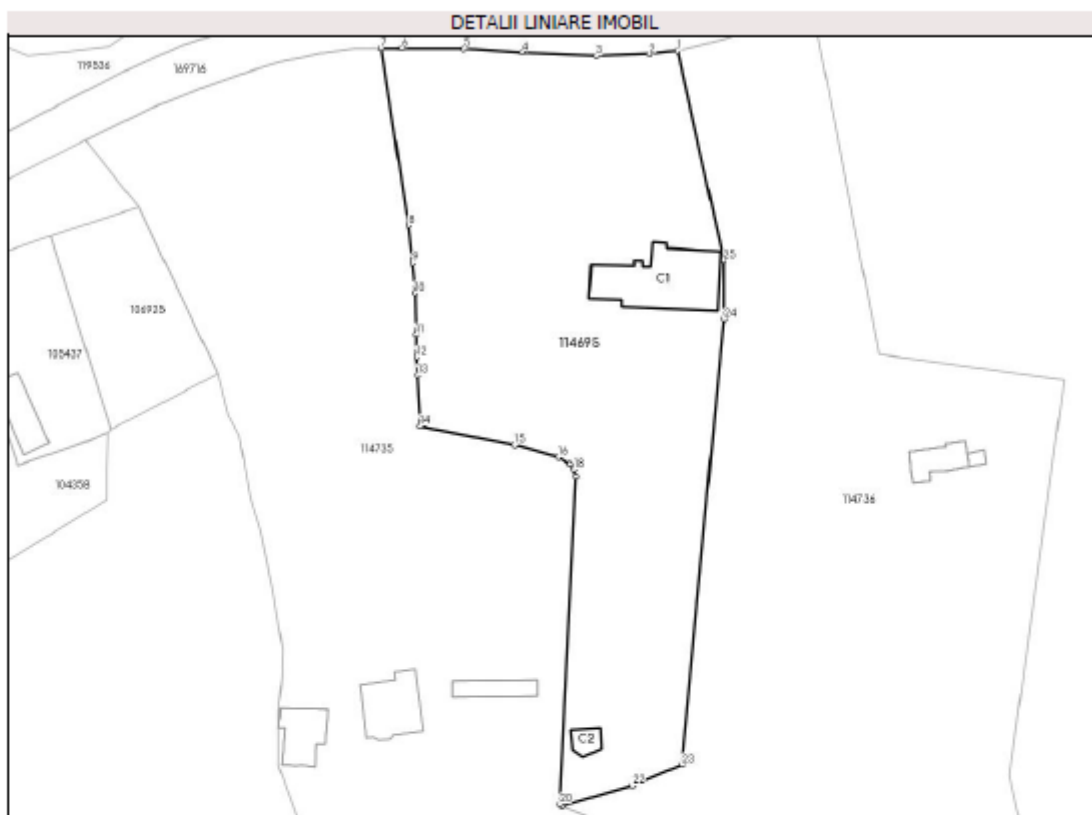
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
114695	7.479	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	7.479	-	-	2323	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	114695-C1	construcții de locuințe	301	Cu acte	S. construita la sol:301 mp; casa de lemn
A1.2	114695-C2	construcții administrative si social culturale	32	Cu acte	S. construita la sol:32 mp; Capela P, anul edificării 1982, cu suprafata construita desfasurata de 32 mp.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.007	2	3	11.513
3	4	15.923	4	5	12.455

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	13.451	6	7	4.3
7	8	38.291	8	9	8.197
9	10	6.456	10	11	8.956
11	12	4.87	12	13	3.84
13	14	10.972	14	15	20.705
15	16	9.653	16	17	2.905
17	18	1.395	18	19	1.695
19	20	70.377	20	21	0.593
21	22	15.912	22	23	11.492
23	24	96.049	24	25	12.663
25	1	45.999			

xxx Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

xxxx Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluționării,
09-09-2025

Asistent Registrator,
IOANA-ANCA GREURUȘ

Referent,

Data eliberării,
__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAȘOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 114736 Brașov

Nr. cerere	161892
Ziua	20
Luna	08
Anul	2025

Cod verificare
100193362784



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 10227A+2
Nr. topografic: 2319, 2320/2

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Brașov, UAT Brașov, Loc. Brașov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	114736	10.635	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	114736-C1	Jud. Brașov, UAT Brașov, Loc. Brașov	S. construita la sol: 73 mp; casă de lemn
A1.2	114736-C2	Jud. Brașov, UAT Brașov, Loc. Brașov	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 10 mp; Anexa P, anul edificării 1982, cu suprafața construita desfășurată de 10 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
149688 / 04/09/2023		
Act Notarial nr. 3482, din 01/09/2023 emis de Vladica Gheorghe;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept donație, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) JUDEȚUL BRAȘOV, domeniul public	A1, A1.1
161892 / 20/08/2025		
Act Administrativ nr. 453099, din 12/08/2025 emis de Direcția Fiscală Brașov;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Accesiune, cota actuală 1/1 1) JUDEȚUL BRAȘOV	A1.2

C. Partea III. SARCINI .

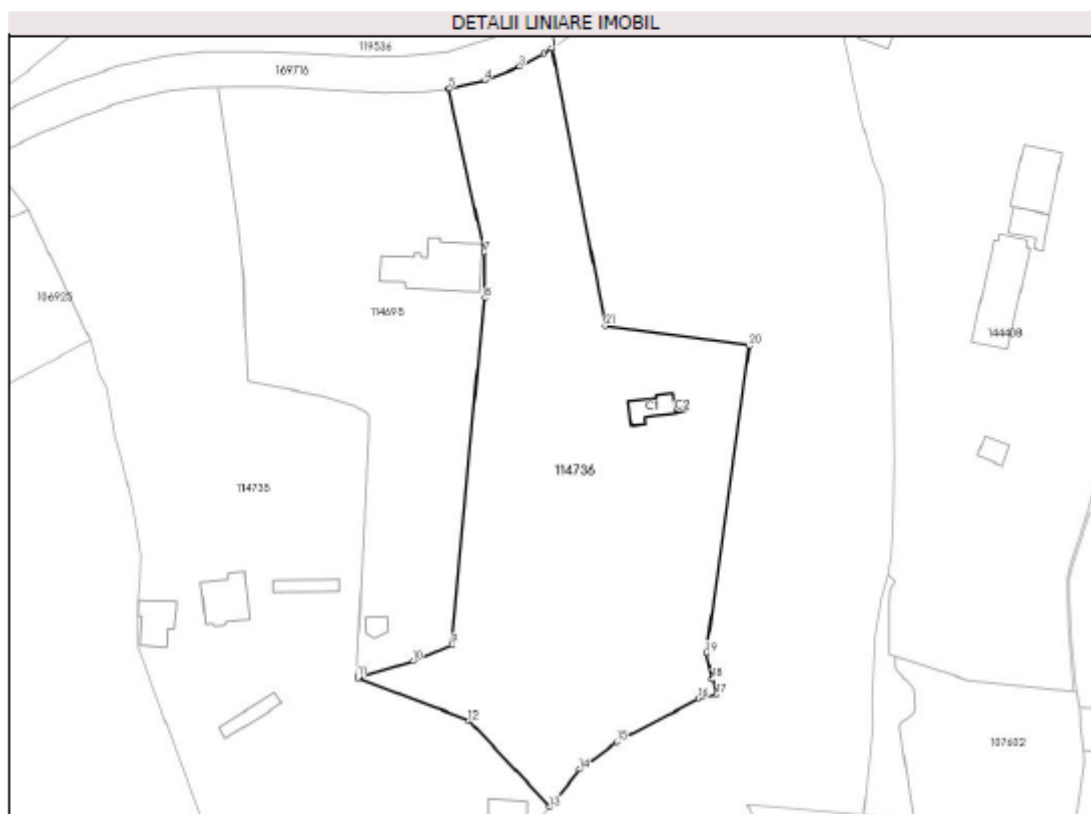
Inscrieri privind dezmembărăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
114736	10.635	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	10.635	-	-	2319,2320/2	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	114736-C1	construcții de locuințe	73	Cu acte	S. construită la sol:73 mp; casă de lemn
A1.2	114736-C2	construcții anexa	10	Cu acte	S. construită la sol:10 mp; Anexa P, anul edificării 1982, cu suprafața construită desfășurată de 10 mp

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.56	2	3	7.848
3	4	10.257	4	5	9.997

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	0.346	6	7	45.999
7	8	12.663	8	9	96.049
9	10	11.492	10	11	15.912
11	12	32.809	12	13	32.664
13	14	13.311	14	15	12.696
15	16	25.642	16	17	4.953
17	18	4.41	18	19	7.316
19	20	85.497	20	21	40.214
21	1	77.771			

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
21/07/2025, 13:10

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 138198 Braşov

Nr. cerere	139845
Ziua	21
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100191855386



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:10227A+5
Nr. topografic:2327

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Braşov, Loc. Brasov, Str NISIPULUI DE SUS, Nr. 48

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	138198	29	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
149690 / 04/09/2023		
Act Notarial nr. 3482, din 01/09/2023 emis de Vladica Gheorghe;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept donaţie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) JUDEŢUL BRAŞOV, domeniul public	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

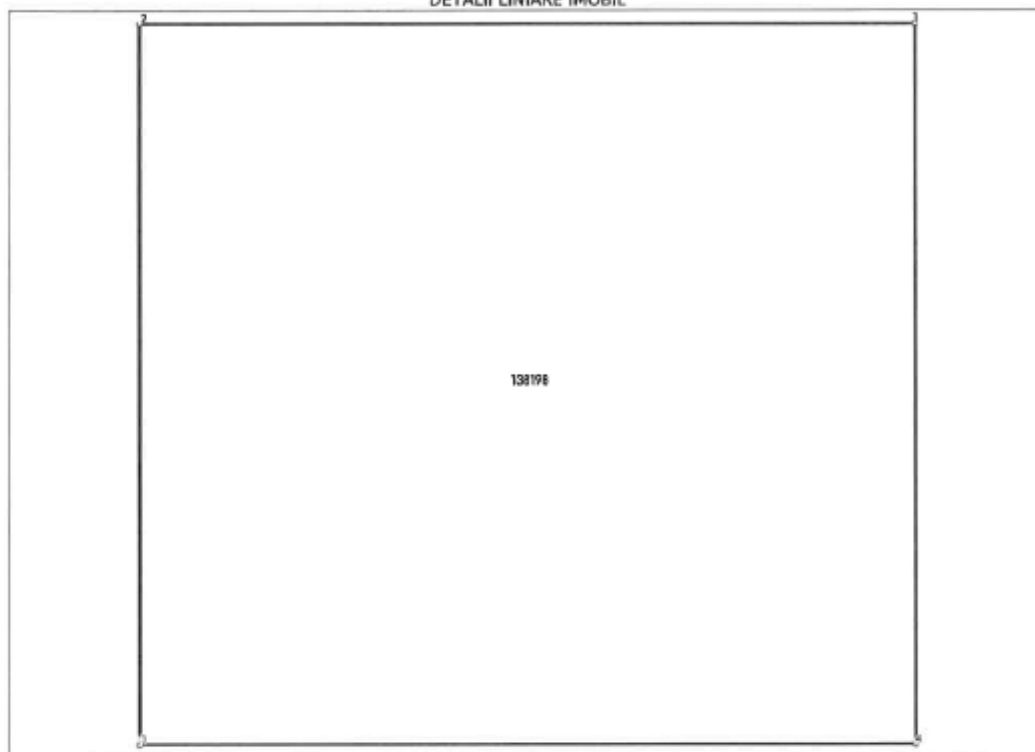
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
138198	29	

* 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	29	-	-	2327	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	5.607
2	3	5.216
3	4	5.607
4	1	5.216

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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,

21/07/2025, 13:21

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 3

Entrate pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 114735 Braşov

Nr. cerere	187801
Ziua	23
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare

100195020089



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:2344

Nr. topografic:2325, 2326

Adresa: Jud. Brasov, UAT Braşov, Loc. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	114735	14.932	Teren neimprejmuat;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	114735-C1	Jud. Brasov, UAT Braşov, Loc. Brasov	S. construita la sol:154 mp; casa de lemn
A1.2	114735-C2	Jud. Brasov, UAT Braşov, Loc. Brasov	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:108 mp; Constructie P
A1.3	114735-C3	Jud. Brasov, UAT Braşov, Loc. Brasov	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:245 mp; Constructie P+E+M cu suprafata construita desfasurata de 735 mp.
A1.4	114735-C4	Jud. Brasov, UAT Braşov, Loc. Brasov	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:210 mp; Constructie P+E cu suprafata construita desfasurata de 299 mp.
A1.5	114735-C5	Jud. Brasov, UAT Braşov, Loc. Brasov	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:63 mp; Constructie P
A1.6	114735-C6	Jud. Brasov, UAT Braşov, Loc. Brasov	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:65 mp; Constructie P
A1.7	114735-C7	Jud. Brasov, UAT Braşov, Loc. Brasov	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:76 mp; Constructie P cu suprafata construita desfasurata de 76 mp.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
149692 / 04/09/2023	
Act Notarial nr. 3482, din 01/09/2023 emis de NP Vlădica Gheorghe;	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept donaţie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) JUDEŢUL BRAŞOV, domeniul public
161880 / 20/08/2025	
Act Administrativ nr. 45309712.08.2025, din 12/08/2025 emis de PRIMARIA BRASOV;	
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Accesiune, cota actuala 1/1 1) JUDEŢUL BRAŞOV
185700 / 19/09/2025	
Act Administrativ nr. FN, din 19/09/2025 emis de OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRAŞOV;	
B16	se îndreapta din oficiu eroarea materiala strecurata cu prilejul înscrierilor efectuate în baza încheierii nr. 161880/2025 cf, în sensul intabulării dreptului de proprietate prin accesiune asupra construcţiei de la A1.7 în favoarea Judetului Braşov
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Accesiune, cota actuala 1/1 1) JUDEŢUL BRAŞOV

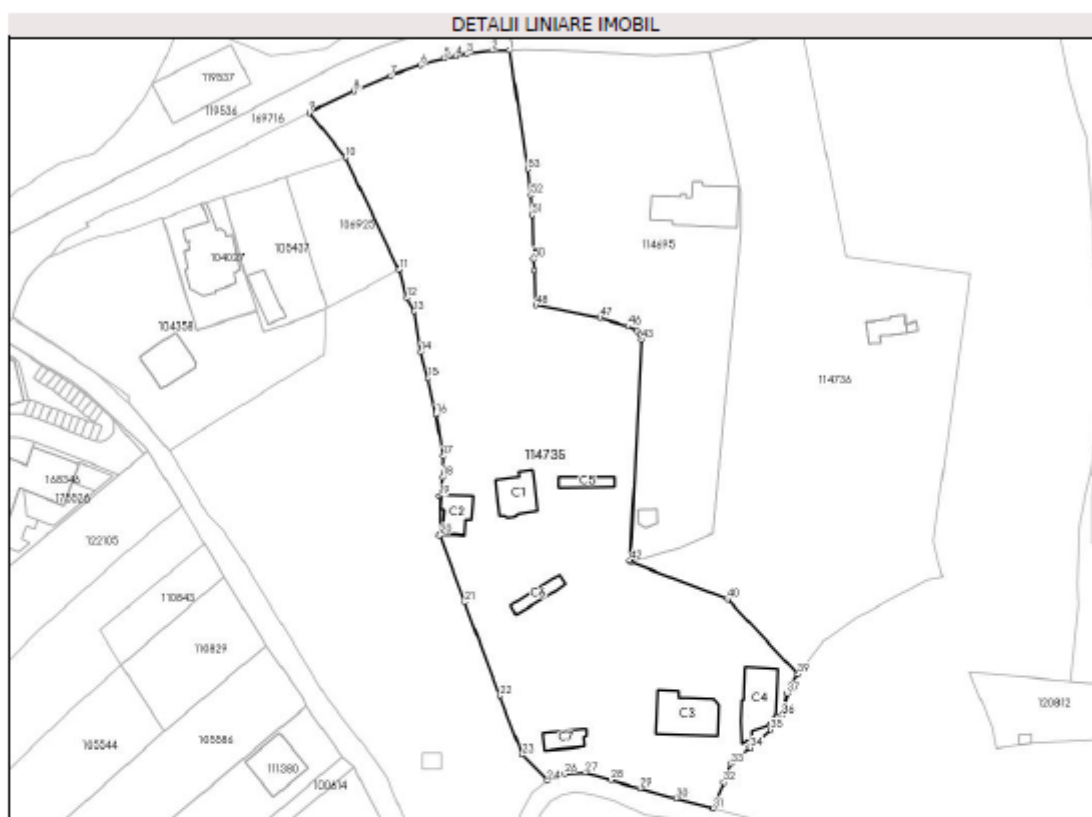
C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
114735	14.932	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	14.932	-	-	2325	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	114735-C1	construcții de locuințe	154	Cu acte	S. construita la sol:154 mp; casa de lemn
A1.2	114735-C2	construcții administrative si social culturale	108	Cu acte	S. construita la sol:108 mp; Construcție P
A1.3	114735-C3	construcții administrative si social culturale	245	Cu acte	S. construita la sol:245 mp; Construcție P+E+M cu suprafata construita desfasurata de 735 mp.
A1.4	114735-C4	construcții administrative si social culturale	210	Cu acte	S. construita la sol:210 mp; Construcție P+E cu suprafata construita desfasurata de 299 mp.
A1.5	114735-C5	construcții anexa	63	Cu acte	S. construita la sol:63 mp; Construcție P
A1.6	114735-C6	construcții anexa	65	Cu acte	S. construita la sol:65 mp; Construcție P
A1.7	114735-C7	construcții anexa	76	Cu acte	S. construita la sol:76 mp; Construcție P cu suprafata construita desfasurata de 76 mp.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	5.708	2	3	7.899	3	4	3.754
4	5	3.739	5	6	7.681	6	7	10.017
7	8	12.601	8	9	15.838	9	10	18.361
10	11	39.507	11	12	9.249	12	13	5.079
13	14	13.052	14	15	8.46	15	16	11.837
16	17	13.468	17	18	6.575	18	19	6.265
19	20	12.226	20	21	22.907	21	22	31.697
22	23	19.898	23	24	11.72	24	25	2.356
25	26	3.6	26	27	6.61	27	28	8.348
28	29	9.652	29	30	11.9	30	31	12.029
31	32	8.909	32	33	6.646	33	34	7.685
34	35	8.793	35	36	5.914	36	37	7.145
37	38	2.303	38	39	4.672	39	40	32.664
40	41	32.809	41	42	0.593	42	43	70.377
43	44	1.695	44	45	1.395	45	46	2.905
46	47	9.653	47	48	20.705	48	49	10.972
49	50	3.84	50	51	13.825	51	52	6.456
52	53	8.197	53	1	38.291			

xxx Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

xxxx Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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,

23/09/2025, 13:42

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAȘOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 125144 Brașov

Nr. cerere	94493
Ziua	20
Luna	05
Anul	2025

Cod verificare

100189510008



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 20316

Nr. topografic: 6743/1/1/3

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Brașov, UAT Brașov, Loc. Brașov, Str CALEA BUCUREȘTI, Nr. 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	125144	5.539	Teren împrejmuit; Imobil împrejmuit cu gard de beton, gard de metal, gard de plasă și delimitat de construcții.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	125144-C1	Jud. Brașov, UAT Brașov, Loc. Brașov, Str CALEA BUCUREȘTI, Nr. 2	Nr. niveluri: 4; S. construită la sol: 818 mp; S. construită desfasurată: 2964 mp; Secția Steagul Roșu a Spitalului Județean Brașov- aripa veche. Regim de înălțime D+P+E+M. S. construită desfășurată=2964 mp
A1.2	125144-C2	Jud. Brașov, UAT Brașov, Loc. Brașov, Str CALEA BUCUREȘTI, Nr. 2	Nr. niveluri: 4; S. construită la sol: 675 mp; S. construită desfasurată: 2424 mp; Secția Steagul Roșu a Spitalului Județean Brașov- aripa nouă. Regim de înălțime D+P+2E. S. construită desfășurată=2424 mp.
A1.3	125144-C3	Jud. Brașov, UAT Brașov, Loc. Brașov, Str CALEA BUCUREȘTI, Nr. 2	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 108 mp; S. construită desfasurată: 108 mp; Magazie. Regim de înălțime P. S. construită desfășurată=108 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
21478 / 20/03/2007 H.G. nr. 972/2002 emis de Guvernul României (documentație anexată); B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE conform HG 972/2002, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL BRAȘOV , domeniul public OBSERVAȚII: (provenită din conversia CF 20316)	A1, A1.1, A1.2, A1.3 / B.9
82787 / 05/05/2025 Act Administrativ nr. 216, din 28/04/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BRAȘOV; Act Administrativ nr. 21, din 30/01/2025 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV; B9 Inscrisura provizorie, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) JUDEȚUL BRAȘOV , CIF: 4384150, Domeniul Public	A1, A1.1, A1.2, A1.3

C. Partea III. SARCINI .

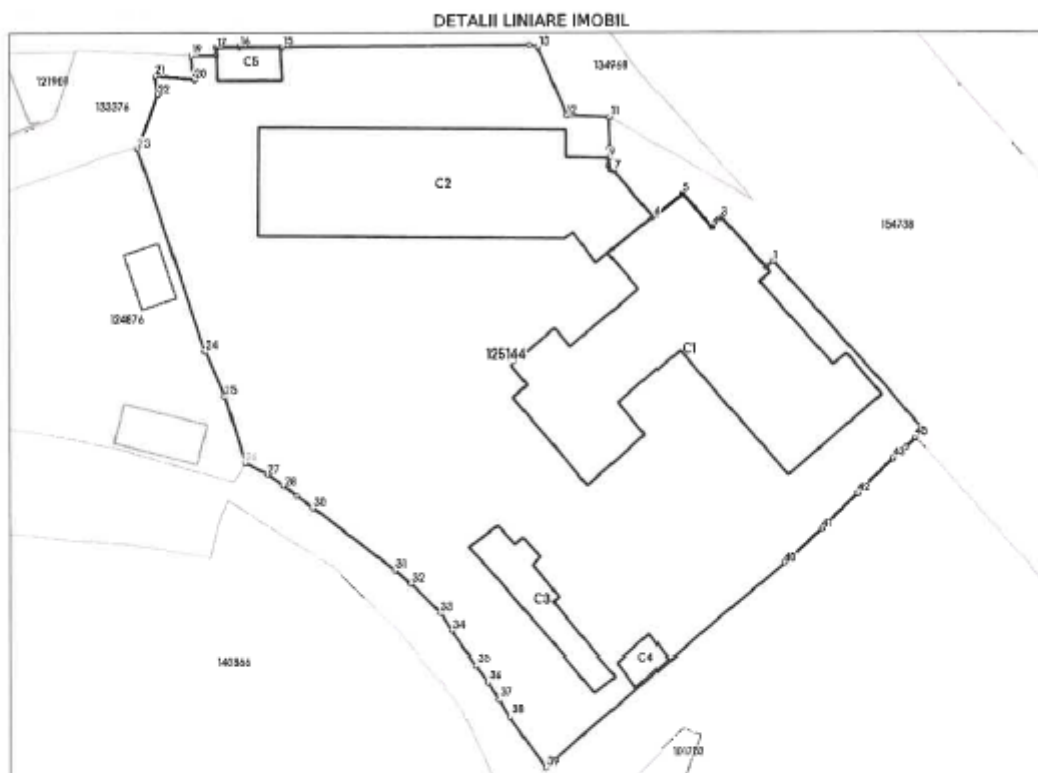
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 125144 Comuna/Oraș/Municipiu: Brașov
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
125144	5.539	Imobil împrejmuit cu gard de beton, gard de metal, gard de plasă și delimitat de construcții.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	5.539	-	-	6743/1/1/3	Imobil împrejmuit cu gard de beton, gard de metal, gard de plasă și delimitat de construcții.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	125144-C1	construcții administrative și social culturale	818	Cu acte	S. construită la sol: 818 mp; S. construită desfășurată: 2964 mp; Secția Steagul Roșu a Spitalului Județean Brașov - aripa veche. Regim de înălțime D+P+E+M. S. construită desfășurată=2964 mp.
A1.2	125144-C2	construcții administrative și social culturale	675	Cu acte	S. construită la sol: 675 mp; S. construită desfășurată: 2424 mp; Secția Steagul Roșu a Spitalului Județean Brașov - aripa nouă. Regim de înălțime D+P+2E. S. construită desfășurată=2424 mp.
A1.3	125144-C3	construcții anexa	108	Cu acte	S. construită la sol: 108 mp; S. construită desfășurată: 108 mp; Magazie. Regim de înălțime P. S. construită desfășurată=108 mp.
A1.4	125144-C4	construcții anexa	22	Fara acte	S. construită la sol: 22 mp; S. construită desfășurată: 22 mp; Garaj neînscris în CF. Regim de înălțime P. S. construită desfășurată=22 mp.

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.5	125144-C5	construcții anexa	37	Fara acte	S. construită la sol: 37 mp; S. construită desfășurată: 37 mp; Cabina portar neînscrisă în CF. Regim de înălțime P. S. construită desfășurată = 37 mp.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	1.258	2	3	8.692	3	4	1.826
4	5	5.729	5	6	4.8	6	7	8.083
7	8	0.858	8	9	0.974	9	10	1.367
10	11	4.053	11	12	5.707	12	13	9.79
13	14	1.179	14	15	32.281	15	16	5.657
16	17	3.008	17	18	0.957	18	19	3.332
19	20	3.207	20	21	5.268	21	22	2.483
22	23	7.526	23	24	28.211	24	25	6.445
25	26	9.145	26	27	3.372	27	28	2.551
28	29	2.214	29	30	2.709	30	31	13.418
31	32	2.702	32	33	5.438	33	34	2.723
34	35	5.419	35	36	2.711	36	37	2.693
37	38	2.714	38	39	8.136	39	40	41.204
40	41	6.565	41	42	6.536	42	43	6.54
43	44	2.268	44	45	1.797	45	46	1.325
46	1	29.755						

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242.

Data soluționării,

20-05-2025

Data eliberării,

//____

Asistent Registrator,

RAZVAN PITAC

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAȘOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 185550 Brașov

Nr. cerere	105069
Ziua	03
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare

100190016614



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Brașov, UAT Brașov, Loc. Brașov, Str AL.I CUZA, Nr. 28

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	185550	21.227	Teren neîmprejmuit; Imobil delimitat astfel: - neîmprejmuit între pct. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10, 41-42, 44-45-46-47-48-49-50; - gard de beton și porți de acces între pct. 10-11-12-13-14-15. - gard de plasă între pct. 15-16; - gard de beton între pct. 16-17, 18-19, 21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36, 40-41, 43-44, 50-51-52-53-54-55-56-57; - poartă de acces între pct. 17-18, 42-43; - construcție între pct. 19-20-21, 36-37-38-39-40;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	185550-C1	Jud. Brașov, UAT Brașov, Loc. Brașov, Str AL.I CUZA, Nr. 28	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:1158 mp; S. construita desfasurata:3474 mp; Spital corp A ; Regim de inaltime : D+P+E ; Anul construirii : 1942 ; Suprafata construita la sol = 1158 mp ; Suprafata construita desfasurata = 3474 mp .
A1.2	185550-C2	Jud. Brașov, UAT Brașov, Loc. Brașov, Str AL.I CUZA, Nr. 28	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:514 mp; S. construita desfasurata:1028 mp; Dispensar TB ; Regim de inaltime : P+E ; Anul construirii : 1982 ; Suprafata construita la sol = 514 mp ; Suprafata construita desfasurata = 1028 mp .
A1.3	185550-C3	Jud. Brașov, UAT Brașov, Loc. Brașov, Str AL.I CUZA, Nr. 28	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:196 mp; S. construita desfasurata:392 mp; Farmacie spital ; Regim de inaltime : D+P ; Anul construirii : 1942 ; Suprafata construita la sol = 196 mp ; Suprafata construita desfasurata = 392 mp .
A1.4	185550-C4	Jud. Brașov, UAT Brașov, Loc. Brașov, Str AL.I CUZA, Nr. 28	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:51 mp; S. construita desfasurata:51 mp; Magazie ; Regim de inaltime : P ; Anul construirii : 1990 ; Suprafata construita la sol = 51 mp ; Suprafata construita desfasurata = 51 mp .
A1.5	185550-C5	Jud. Brașov, UAT Brașov, Loc. Brașov, Str AL.I CUZA, Nr. 28	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:21 mp; S. construita desfasurata:21 mp; Beci ; Regim de inaltime : S ; Anul construirii : 1942 ; Suprafata construita la sol = 21 mp ; Suprafata construita desfasurata = 21 mp .
A1.6	185550-C6	Jud. Brașov, UAT Brașov, Loc. Brașov, Str AL.I CUZA, Nr. 28	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:4 mp; S. construita desfasurata:4 mp; Magazie ; Regim de inaltime : P ; Anul construirii : 1990 ; Suprafata construita la sol = 4 mp ; Suprafata construita desfasurata = 4 mp .
A1.7	185550-C7	Jud. Brașov, UAT Brașov, Loc. Brașov, Str AL.I CUZA, Nr. 28	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:45 mp; S. construita desfasurata:45 mp; Prosectura ; Regim de inaltime : P ; Anul construirii : 2000 ; Suprafata construita la sol = 45 mp ; Suprafata construita desfasurata = 45 mp .

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.8	185550-C8	Jud. Brașov, UAT Brașov, Loc. Brașov, Str AL.I CUZA, Nr. 28	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:7 mp; S. construita desfasurata:7 mp; Statie butelii Oxigen ; Regim de inaltime : P ; Anul construirii : 1942 ; Suprafata construita la sol = 7 mp ; Suprafata construita desfasurata = 7 mp .
A1.9	185550-C9	Jud. Brașov, UAT Brașov, Loc. Brașov, Str AL.I CUZA, Nr. 28	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:11 mp; S. construita desfasurata:11 mp; Constructie teren sport (Tenis club Sanatatea) ; Regim de inaltime : P ; Anul construirii : 1942 ; Suprafata construita la sol = 11 mp ; Suprafata construita desfasurata = 11 mp .
A1.10	185550-C10	Jud. Brașov, UAT Brașov, Loc. Brașov, Str AL.I CUZA, Nr. 28	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:26 mp; S. construita desfasurata:26 mp; Casuta Poarta ; Regim de inaltime : P ; Anul construirii : 1942 ; Suprafata construita la sol = 26 mp ; Suprafata construita desfasurata = 26 mp .
A1.11	185550-C11	Jud. Brașov, UAT Brașov, Loc. Brașov, Str AL.I CUZA, Nr. 28	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:20 mp; S. construita desfasurata:20 mp; Statie reglare masurare gaz metan (SRM) ; Regim de inaltime : P ; Anul construirii : 1990 ; Suprafata construita la sol = 20 mp ; Suprafata construita desfasurata = 20 mp .

B. Partea II. Proprietari și acte

Carte Funciară Nr. 185550 Comuna/Oraș/Municipiu: Brașov

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
105069 / 03/06/2025		
Act Administrativ nr. 21085/2007 (Înscriș cu act nr. 21486, din 20/03/2007 emis de cf);		
B2	se noteaza "mentiunea retroversunii in cazul in care terenului i s-arda o alta destinatie decat aceea de spital, in favoarea Municipiului Brașov, potrivit mentiunilor din contractul de donatie incheiat la data de 23.01.1942 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 185399/Brașov, inscrisa prin incheierea nr. 55781 din 24/03/2025; pozitie transcrisa din CF 180190/Brașov, inscrisa prin incheierea nr. 103740 din 19/06/2023;	A1
Act Administrativ nr. adresă nr. 6865/2007 emis de Primaria Municipiului Brașov(Înscriș cu act nr. 73784, din 13/09/2007 emis de cf), (Dispozitia de Primar nr.11481/2007 republicata conform Dispozitiei nr. 13875/2007);;		
B3	se noteaza Dispozitia de Primar nr.11481/2007 republicata conf. Dispozitiei nr.13875/2007 avand ca obiect rezilierea contractului de donatie incheiat in baza Hotararii Primariei Mun. Brașov nr. 11864/1940 si restabilirea situatiei anterioare de CF, in sensul inscrierii dreptului de proprietate al Municipiului Brașov OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 185399/Brașov, inscrisa prin incheierea nr. 55781 din 24/03/2025; pozitie transcrisa din CF 180190/Brașov, inscrisa prin incheierea nr. 103740 din 19/06/2023;	A1
Act Administrativ nr. Dispozitia nr. 35510/2007 a Primarului Brașov (Înscriș cu act nr. 13001, din 18/02/2008 emis de cf);		
B4	se noteaza respingerea cererii formulate de Primaria Brașov OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 185399/Brașov, inscrisa prin incheierea nr. 55781 din 24/03/2025; pozitie transcrisa din CF 180190/Brașov, inscrisa prin incheierea nr. 103740 din 19/06/2023;	A1
Act Administrativ nr. (Înscriș cu act nr. 13001, din 11/04/2008 emis de cf);		
B5	se noteaza plangerea formulata de Primaria Municipiului Brașov impotriva incheierii de CF nr. 13001/2008 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 185399/Brașov, inscrisa prin incheierea nr. 55781 din 24/03/2025; pozitie transcrisa din CF 180190/Brașov, inscrisa prin incheierea nr. 103740 din 19/06/2023;	A1
Act Administrativ nr. 62, din 30/01/2009 emis de CL BRAȘOV;		
B6	se noteaza existenta H.C.L. nr 62/30 01 2009, privind revocarea Hotararii Primariei Municipiului Brașov nr 11864/1940 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 185399/Brașov, inscrisa prin incheierea nr. 55781 din 24/03/2025; pozitie transcrisa din CF 180190/Brașov, inscrisa prin incheierea nr. 103740 din 19/06/2023;	A1
Act Administrativ nr. 355, din 30/09/2022 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV; Act Administrativ nr. 472421, din 10/10/2022 emis de Directia Fiscală Brașov;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDEȚUL BRAȘOV, CIF:4384150, domeniul public OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 185399/Brașov, inscrisa prin incheierea nr. 55781 din 24/03/2025; pozitie transcrisa din CF 180190/Brașov, inscrisa prin incheierea nr. 103740 din 19/06/2023;	A1
Act Notarial nr. 816, din 14/06/2023 emis de NP FICARD CĂTĂLINA-NICOLETA; Act Administrativ nr. 398476,		

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 2 din 6

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
din 29/06/2023 emis de DF BRAȘOV;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Accesiune, cota actuala 1/1	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11
	1) JUDETUL BRAȘOV, CIF:4384150, domeniul public	
	OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 185399/Brașov, inscrisa prin incheierea nr. 55781 din 24/03/2025; pozitie transcrisa din CF 180190/Brașov, inscrisa prin incheierea nr. 103740 din 19/06/2023;	

C. Partea III. SARCINI .

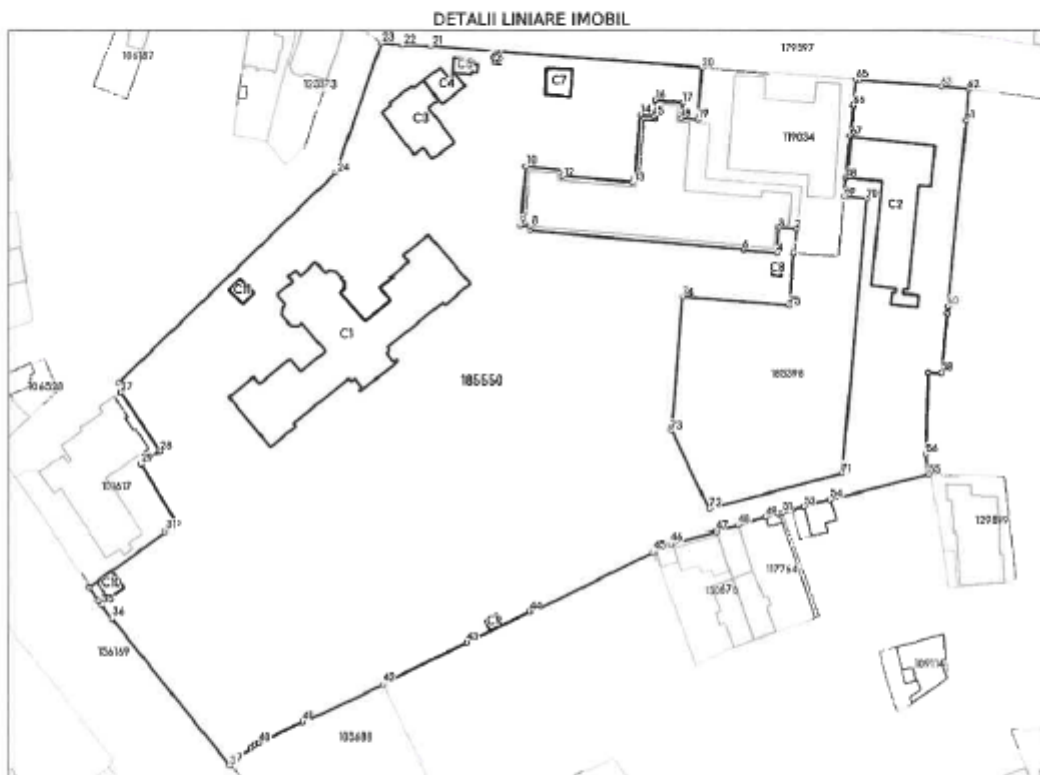
Înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
185550	21.227	Imobil delimitat astfel: - neîmprejmuit între pct. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10, 41-42, 44-45-46-47-48-49-50; - gard de beton și porți de acces între pct. 10-11-12-13-14-15. - gard de plasă între pct. 15-16; - gard de beton între pct. 16-17, 18-19, 21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36, 40-41, 43-44, 50-51-52-53-54-55-56-57; - poartă de acces între pct. 17-18, 42-43; - construcție între pct. 19-20-21, 36-37-38-39-40;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	21.227	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	185550-C1	construcții administrative și social culturale	1.158	Cu acte	S. construită la sol: 1158 mp; S. construită desfasurată: 3474 mp; Spital corp A; Regim de înălțime: D+P+E; Anul construirii: 1942; Suprafața construită la sol = 1158 mp; Suprafața construită desfasurată = 3474 mp.
A1.2	185550-C2	construcții administrative și social culturale	514	Cu acte	S. construită la sol: 514 mp; S. construită desfasurată: 1028 mp; Dispensar TB; Regim de înălțime: P+E; Anul construirii: 1982; Suprafața construită la sol = 514 mp; Suprafața construită desfasurată = 1028 mp.

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.3	185550-C3	construcții administrative și social culturale	196	Cu acte	S. construită la sol:196 mp; S. construită desfasurată:392 mp; Farmacie spital ; Regim de înălțime : D+P ; Anul construirii : 1942 ; Suprafata construită la sol = 196 mp ; Suprafata construită desfasurată = 392 mp .
A1.4	185550-C4	construcții administrative și social culturale	51	Cu acte	S. construită la sol:51 mp; S. construită desfasurată:51 mp; Magazie ; Regim de înălțime : P ; Anul construirii : 1990 ; Suprafata construită la sol = 51 mp ; Suprafata construită desfasurată = 51 mp .
A1.5	185550-C5	construcții administrative și social culturale	21	Cu acte	S. construită la sol:21 mp; S. construită desfasurată:21 mp; Beci ; Regim de înălțime : S ; Anul construirii : 1942 ; Suprafata construită la sol = 21 mp ; Suprafata construită desfasurată = 21 mp .
A1.6	185550-C6	construcții administrative și social culturale	4	Cu acte	S. construită la sol:4 mp; S. construită desfasurată:4 mp; Magazie ; Regim de înălțime : P ; Anul construirii : 1990 ; Suprafata construită la sol = 4 mp ; Suprafata construită desfasurată = 4 mp .
A1.7	185550-C7	construcții administrative și social culturale	45	Cu acte	S. construită la sol:45 mp; S. construită desfasurată:45 mp; Prosectura ; Regim de înălțime : P ; Anul construirii : 2000 ; Suprafata construită la sol = 45 mp ; Suprafata construită desfasurată = 45 mp .
A1.8	185550-C8	construcții administrative și social culturale	7	Cu acte	S. construită la sol:7 mp; S. construită desfasurată:7 mp; Stație butelii Oxigen ; Regim de înălțime : P ; Anul construirii : 1942 ; Suprafata construită la sol = 7 mp ; Suprafata construită desfasurată = 7 mp .
A1.9	185550-C9	construcții administrative și social culturale	11	Cu acte	S. construită la sol:11 mp; S. construită desfasurată:11 mp; Construcție teren sport (Tenis club Sanatatea) ; Regim de înălțime : P ; Anul construirii : 1942 ; Suprafata construită la sol = 11 mp ; Suprafata construită desfasurată = 11 mp .
A1.10	185550-C10	construcții administrative și social culturale	26	Cu acte	S. construită la sol:26 mp; S. construită desfasurată:26 mp; Casuta Poarta ; Regim de înălțime : P ; Anul construirii : 1942 ; Suprafata construită la sol = 26 mp ; Suprafata construită desfasurată = 26 mp .
A1.11	185550-C11	construcții administrative și social culturale	20	Cu acte	S. construită la sol:20 mp; S. construită desfasurată:20 mp; Stație reglare măsurare gaz metan (SRM) ; Regim de înălțime : P ; Anul construirii : 1990 ; Suprafata construită la sol = 20 mp ; Suprafata construită desfasurată = 20 mp .

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	5.969	2	3	4.5	3	4	6.488
4	5	8.447	5	6	0.261	6	7	54.598
7	8	1.126	8	9	2.519	9	10	15.288
10	11	9.605	11	12	1.691	12	13	17.959
13	14	17.521	14	15	3.461	15	16	4.221
16	17	7.086	17	18	4.221	18	19	4.477
19	20	13.647	20	21	69.664	21	22	7.341
22	23	5.416	23	24	35.352	24	25	77.74
25	26	2.734	26	27	1.506	27	28	18.017

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
28	29	5.759	29	30	17.646	30	31	3.294
31	32	24.249	32	33	0.031	33	34	4.128
34	35	1.673	35	36	4.215	36	37	48.468
37	38	6.385	38	39	1.146	39	40	1.3
40	41	12.379	41	42	23.443	42	43	23.886
43	44	18.067	44	45	35.407	45	46	4.616
46	47	12.173	47	48	5.719	48	49	7.124
49	50	3.479	50	51	1.002	51	52	2.512
52	53	3.222	53	54	7.149	54	55	26.522
55	56	5.194	56	57	21.096	57	58	3.252
58	59	15.438	59	60	1.832	60	61	48.142
61	62	8.043	62	63	7.154	63	64	21.285
64	65	1.098	65	66	6.504	66	67	8.09
67	68	10.904	68	69	4.841	69	70	5.769
70	71	71.068	71	72	35.502	72	73	22.4
73	74	34.669	74	75	27.55	75	1	13.658

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
03-06-2025

Asistent Registrator,
Andreea-Miruna Rădoiu

Referent,

Data eliberării,
__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 185551 Brașov

Nr. cerere	105069
Ziua	03
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190016614



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Brașov, UAT Brașov, Loc. Brașov, Str ALI CUZA, Nr. 28

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	185551	1.425	Teren neîmprejmuit; Imobil delimitat parțial cu gard de plasă între pct. 58-59-60-61-62-80 și trotuar de gardă între pct. 63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	185551-C1	Jud. Brașov, UAT Brașov, Loc. Brașov, Str ALI CUZA, Nr. 28	Nr. niveluri:4; S. construita la sol:1088 mp; S. construita desfasurata:4352 mp; Spital corp B ; Regim de inaltime : D+P+E1+E2 ; Anul construirii : 1942 ; Suprafata construita la sol = 1088 mp ; Suprafata construita desfasurata = 4352 mp .

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
105069 / 03/06/2025		
Act Administrativ nr. 21085/2007 (înscris cu act nr. 21486, din 20/03/2007 emis de cf);		
B2	se noteaza "mentiunea retroversiunii in cazul in care terenului i s-arda o alta destinatie decat aceea de spital, in favoarea Municipiului Brașov, potrivit mentiunilor din contractul de donatie incheiat la data de 23.01.1942 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 185399/Brașov, inscrisa prin incheierea nr. 55781 din 24/03/2025; pozitie transcrisa din CF 180190/Brașov, inscrisa prin incheierea nr. 103740 din 19/06/2023;	A1
Act Administrativ nr. adresa nr. 6865/2007 emis de Primaria Municipiului Brașov(înscris cu act nr. 73784, din 13/09/2007 emis de cf), (Dispozitia de Primar nr.11481/2007 republicata conform Dispozitiei nr. 13875/2007);;		
B3	se noteaza Dispozitia de Primar nr.11481/2007 republicata conf. Dispozitiei nr.13875/2007 avand ca obiect rezilierea contractului de donatie incheiat in baza Hotararii Primariei Mun. Brașov nr. 11864/1940 și restabilirea situatiei anterioare de CF, in sensul inscrierii dreptului de proprietate al Municipiului Brașov OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 185399/Brașov, inscrisa prin incheierea nr. 55781 din 24/03/2025; pozitie transcrisa din CF 180190/Brașov, inscrisa prin incheierea nr. 103740 din 19/06/2023;	A1
Act Administrativ nr. Dispozitia nr. 35510/2007 a Primarului Brașov (înscris cu act nr. 13001, din 18/02/2008 emis de cf);		
B4	se noteaza respingerea cererii formulate de Primaria Brașov OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 185399/Brașov, inscrisa prin incheierea nr. 55781 din 24/03/2025; pozitie transcrisa din CF 180190/Brașov, inscrisa prin incheierea nr. 103740 din 19/06/2023;	A1
Act Administrativ nr. (înscris cu act nr. 13001, din 11/04/2008 emis de cf);		
B5	se noteaza plangerea formulata de Primaria Municipiului Brașov impotriva incheierii de CF nr. 13001/2008 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 185399/Brașov, inscrisa prin incheierea nr. 55781 din 24/03/2025; pozitie transcrisa din CF 180190/Brașov, inscrisa prin incheierea nr. 103740 din 19/06/2023;	A1
Act Administrativ nr. 62, din 30/01/2009 emis de CL BRAȘOV;		
B6	se noteaza existenta H.C.L. nr 62/30 01 2009, privind revocarea Hotararii Primariei Municipiului Brașov nr 11864/1940 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 185399/Brașov, inscrisa prin incheierea nr. 55781 din 24/03/2025; pozitie transcrisa din CF 180190/Brașov, inscrisa prin incheierea nr. 103740 din 19/06/2023;	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Administrativ nr. 355, din 30/09/2022 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV; Act Administrativ nr. 472421, din 10/10/2022 emis de Direcția Fiscală Brașov;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDEȚUL BRAȘOV, CIF:4384150, domeniul public OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 185399/Brașov, inscrisa prin incheierea nr. 55781 din 24/03/2025; pozitie transcrisa din CF 180190/Brașov, inscrisa prin incheierea nr. 103740 din 19/06/2023;	A1
Act Notarial nr. 816, din 14/06/2023 emis de NP FICARD CATALINA-NICOLEȚA; Act Administrativ nr. 398476, din 29/06/2023 emis de DF BRAȘOV;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Accesiune, cota actuala 1/1 1) JUDEȚUL BRAȘOV, CIF:4384150, domeniul public OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 185399/Brașov, inscrisa prin incheierea nr. 55781 din 24/03/2025; pozitie transcrisa din CF 180190/Brașov, inscrisa prin incheierea nr. 103740 din 19/06/2023;	A1.1
C. Partea III. SARCINI .		
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

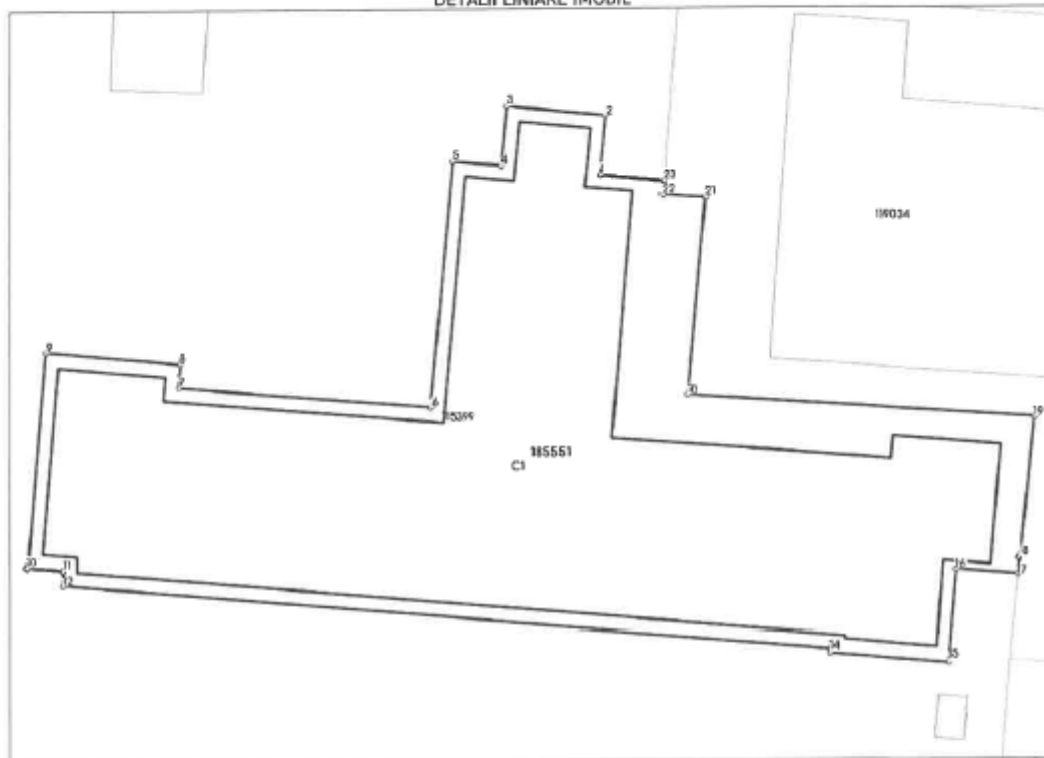
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
185551	1.425	Imobil delimitat parțial cu gard de plasă între pct. 58-59-60-61-62-80 și trotuar de gardă între pct. 63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.425	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	185551-C1	construcții administrative și social culturale	1.088	Cu acte	S. construită la sol: 1088 mp; S. construită desfasurată: 4352 mp; Spital corp B; Regim de înălțime: D+P+E1+E2; Anul construirii: 1942; Suprafața construită la sol = 1088 mp; Suprafața construită desfasurată = 4352 mp.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.221	2	3	7.086

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	4.221	4	5	3.461
5	6	17.521	6	7	17.959
7	8	1.691	8	9	9.605
9	10	15.288	10	11	2.519
11	12	1.126	12	13	54.598
13	14	0.261	14	15	8.447
15	16	6.488	16	17	4.5
17	18	1.313	18	19	9.936
19	20	24.7	20	21	14.127
21	22	3.0	22	23	0.994
23	1	4.477			

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
03-06-2025

Asistent Registrator,
Andreea-Miruna Rădoi

Referent,

Data eliberării,
__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

BIBLIOTECĂ NAȚIONALĂ	
a autorilor	
data	24 NOIE 1948
no. de înregistrare	3706
no. de depunere	2

hristu

4 case

grat 2 f. 986 atp
 1345
 465
 860

 5 f. 3606
 70 f. 406

1567.

 1948

155.134 - 20 Noembrie 1948

MINISTERUL MUNCII ȘI PREVEDERILOR SOCIALE

CASA CENTRALĂ A ASIG. SOCIALE

155.134 - 20

DIRECȚIA CONTENCIOS

Dos. 307/948

Jn. Nr. 5439/948

DOMNUL PRESEDINTE,

Subsemnatul Nicolae Dăescu, avocatul Contenciosului Casei Centrale Asig. Sociale, conform delegației Nr. 155134/948, în nume și pentru Casa Centrală a Asig. Sociale, cu sediul în București, B-dul Republicii Nr. 33, avem onoare a depune astăzi Monitorul Oficial Nr. 261/9 Nov. 1948, din care reținem că pe baza Decretului Președial Nr. 314, Casa Centrală a Asigurarilor Sociale a devenit proprietara imobilului situat în Brașov Str. Nisipului de Sus Nr. 44-48.-

8289
In consecință, vă rugăm să binevoiți a dispune intabularea dreptului de proprietate în Cartea Funduară în favoarea Casei Centrale Asig. Sociale asupra acestui imobil situat în Brașov Str. Nisipului de Sus Nr. 44-48 și înscris în foaie funduară a Municipiului Brașov sub Nr. 10227 cuprinzând Ntop. 2319, 2320/2, 2323, 2324, 2326/1, 2327 precum și în foaie funduară Nr. 2344 cuprinzând Nr. top. 2325 și 2326, compuse din teren și clădirile existente astăzi pe el.-

După îndeplinirea formelor de intabulare, Vă rugăm să binevoiți a da cheerea cuvenită, ce urmează a fi comunicată și Casei Centrale Asig. Sociale.-

Totodată facem cunoscut că în baza art. 22 din Legea timbrului și art. 307 din Legea Asig. Sociale, Casa Centrală a Asig. Sociale fiind o instituție de Stat este scutită de taxele de tiru și înregistrare, cât și a oricăror taxe aferente acestor operațiuni.-

CASA CENTRALĂ
A
ASIGURĂRILOR SOCIALE

C. Dăescu
Deleg. Nr. 134/948

D-SALE
DOMNULUI PRESEDINTE JUDECĂTORIEI MIXTE
BRAȘOV

Judecătoria Populară mixtă Brașov, secția c.f.

No.3700/1948 c.f.

24/11/48
2 Am

A n u n ș i e r e.

Judecătoria Populară mixtă Brașov, secția c.f. văzând cererea înaintată de Casa Centrală a Asigurărilor Sociale București, reprez. prin avocat Nicolae Dăescu din Contenciosul acestei instituții, prin care cere intabularea dreptului de proprietate asupra imobilelor cuprinse în c.f. a comunei Brașov No.10227 și 2344 proprietatea Statului Român.

Având în vedere D.L.No.314 publicată în Mon.Of.No.261 din 9 Noembrie 1948, prin care se trece din proprietatea Statului în proprietatea Casei Centrale a Asociațiilor Sociale imobilele cuprinse în c.f. sus indicate.

D i s p o z i t i e.

Ca asupra imobilelor cuprinse în c.f. Brașov No.10227 și 2344 sub No.top.2319,2320/2,2323,2324,2326/1,2327,2328 și 2329, înscrise ca proprietatea Statului Român, să se intabuleze dreptul de proprietate în favoarea Casei Centrale a Asigurărilor Sociale.

În conformitate cu art.22 din Legea timbrului și art.307 din Legea Asigurărilor Sociale, ~~cererea de intabulare~~ cererea de intabulare este scutită de orice fel de timbru și taxe proporționale.

Prezenta se comunică:

1. Ad-ția financiară Brașov
 2. Primăria orașului Brașov
 3. Neculae Dăescu avocat reprez.Casei Centrale a Asigurărilor Sociale București, Statul Român,
 4. Ministerul Agriculturii și Domeniilor București
- Brașov, la 24 Noembrie 1948.

Judecător-șef consilier.

1.Picu

Conducător-șef de birou
Ioan Arnip

[Signature]

[Signature]

24/11/48
2 Am

Adeverința de înmânare.

1	2	3	4
Nr-ul dovezi	Caracterul și cauza	NUMELE ȘI PRONUMELE domiciliul și profesia adresatului	Zila, luna și anul înmânării și dovada de primire
actului	în mână		

3706
948ct
Căp. Casă Centrală
a Orig. Sociale
București
a. 7. 1948



Adeverința de înmânare.

1	2	3	4
Nr-ul dovezi	Caracterul și cauza	NUMELE ȘI PRONUMELE domiciliul și profesia adresatului	Zila, luna și anul înmânării și dovada de primire
actului	în mână		

1567
1948
3706
1948
Act. Financiară
Prucăria
Proșul
14.XII.1948
X. Coftari
LOW

MINISTERUL MUNCII ȘI PROTECȚIEI SOCIALE
CASA CENTRALĂ A ASIG. SOCIALE

DIRECȚIA
CONTENCIOS

Dosar 307/945

Jrn. 5439/948

155134 *20 NOE 1948

DOMNULE A V O C A T,

Prin prezentă vă facem cunoscut să sunteți delegat
a vă deplasa în Municipiul Brașov pentru a face formele
de intabulare în favoarea Casei Centrale a Asigurărilor
Sociale a dreptului de proprietate în Cartea Funduară a
acestui Municipiu, asupra imobilului situat în Brașov
Str.Nisipului de Sus Nr.44 - 48 (sanatoriu), care a tre-
cut în proprietatea Casei Centrale a Asigurărilor Sociale
potrivit Decretului Prezidial Nr.314 publicat în Mon.Of.
Nr.261 din 9 Noembrie 1948, partea I-a.-

După satisfacerea acestei formalități veți referi
de executare.-

DIRECTOR GENERAL,



DIRECTORUL CONTENCIOSULUI,

H. Păulescu

O.C.P.I. BRAȘOV - B.C.P.I. BRAȘOV

La cererea nr. 163715 din data de 2022
Eliberează în temeiul art.68 alin.1 din regulamentul aprobat
prin Ordinul nr.700/2014 al D.G al ANCPİ prezenta:

COPIE CONFORMĂ cu exemplarul din arhiva BCPI Brașov
Privind: Documentul/Dosarul/Cartea funciară 3706/1948....
Care conține un număr de 22..... pagini
A fost achitat tariful de 25 lei ☒ / Cerere scutită de tarif ☐

Data eliberării
27.09.2022

Referent
Semnătura

Gheorghita Buga

Digitally signed by Gheorghita Buga
DN: C=RO, L=Brașov, O=OCPI Brașov, CN=Gheorghita Buga,
SERIALNUMBER=8077, S=Brașov, G=Gheorghita, SN=Buga
Reason: I am the author of this document
Location: 14161635
Date: 2022-09-26 16:09:53
Foxit Reader Version: 10.0.1

D-SALE,

DOMNULUI AVOCAT NICOLAE DAESCU DIN CONTENCIOSUL
CASEI CENTRALE A ASIGURĂRILOR SOCIALE

REPUBLICA POPULARĂ ROMÂNĂ

MONITORUL OFICIAL

PARTEA I-a

LEGI, DECRETE

LEGI, DECRETE
DECIZIUNI ALE CONSILIULUI DE MINISTRI, DECIZIUNI MINISTERIALE, COMUNICATE,
ANUNȚURI JUDICIARE (DE INTERES GENERAL)

[illegible]

Publicațiile primite la ghișeu până la ora 10 dimineața, se inserază în Monitorul Oficial din a treia zi.
Publicațiile primite la ghișeu după ora 10 dimineața, se inserază în Monitorul Oficial din a patra zi, iar dacă se cere să fie inserate în Monitorul Oficial din a treia zi, se va plăti un supliment de 50%, și un supliment de 100%, pentru cazul când se cere să fie inserate în Monitorul Oficial din a doua zi.

Toată corespondența se va trimite pe adresa: Monitorul Oficial, București I. — Bulevardul 6 Martie, 29
Telegrame: MONITOFICIAL — Telefon: 5-1820, 5-1822, 5-1828. — Cont C.E.C. 201

S U M M A R Y:

A. Legi, regulamente și dispozițiuni cu caracter normativ

Nr. publicației	Page	Nr. publicației	Page
Decrete Prezidențiale		Deciziuni ale Consiliului de Miniștri	
Ministerul Justiției		Ministerul Comerțului și Alimentației	
1.841. — Decret Nr. 208 pentru reglementarea funcționării Creditului Județean și Comunal	9012	1.457. — Teorii de întreprinderi naționalizate la folosința Ministerului Comerțului Exterior	9050
1.842. — Decret Nr. 209 pentru decelerarea unor credite extraordinare speciale în suma totală de 9.923.496 lei, pe starea Ministerului Industriei și Comunicațiilor	9013	Ministerul Muncii și Protecției Sociale	
1.843. — Decret Nr. 110 privind la înscuțirea imobilelor apartenând administrațiilor locale	9013	1.457. — Analizare de produse de înscuțiri de naționaliști sociali	9029-9031
1.844. — Decret Nr. 311 pentru declararea de utilitate publică și exproprierea imobilelor situate în București, str. Ministerului	9013-9014	Deciziuni	
1.845. — Decret Nr. 312 pentru reglementarea unor servicii transilivite, la legătură cu funcționarea instituțiilor de învățământ superior	9014	Ministerul Comerțului și Alimentației	
1.849. — Decret Nr. 333 pentru decelerarea unor credite speciale în suma totală de 3.569.335.966 lei	9014-9018	1.217. — Rechișionări de imobile	9021
1.850. — Decret Nr. 314 pentru precizarea din proprietatea Statului în proprietatea Casei Centrale a Asigurației Sociale a imobilelor „Socetarii” din Brașov, str. Nașului de Sus Nr. 44-48	9018	Ministerul Comerțului Exterior	
1.851. — Decret Nr. 315 pentru trecerea la Casa Generală de Pensii a unor categorii de pensionari al fostei Case I. O. V. R.	9018-9019	6. — Teorii de întreprinderi în exploatarea Societății comerciale de Sini pentru export și import „Alimentare”	9021-9032
Ministerul Finanțelor		Ministerul Comunicațiilor	
1.859. — Repartizarea de cote maxime din bugetul general al Statului pe exercițiul 1948-1949 pentru organele, instituțiile, ordonanțări și plăți de cheltuieli pe luna Noiembrie 1948	9019-9029	15.349. — Influență de tarife pentru transporturile de călători efectuate la Primăria comunei Rădăuți, pe linia ferată cu tracțiune electrică Sibiu-Rădăuți	9029
		Ministerul Științei	
		52.213. — Influență de curs de instruire profesională și cetățenească pentru asistarea de cercetare din instituțiile sanitare	9029
		Ministerul Muncii și Protecției Sociale	
		53.037, 53.039, 51.743. — Noi servicii pentru obținerea de hrană și coafuri din erupții: Baciu, Cluj și Reghin	9029

(Continue in pag. 11-5)