

**JUDETUL SIBIU**  
**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LOAMNES**

---

**HOTARÂREA nr. 8**  
**pentru aprobarea raportului de expertiza tehnica topografica extrajudiciara**

Consiliul Local al comunei Loamnes, întrunit în sedinta ordinara din data de 28.02.2011,  
Avand in vedere raportul nr.620/21.02.2011 prin care viceprimarul comunei Loamnes propune aprobarea raportului inregistrat la Primaria Comunei Loamnes cu nr.619/2011, raport intocmit de catre expert tehnic judiciar Petru Bejenaru, privind identificarea, evaluarea si sistare indiviziune imobil situat administrativ in localitatea Hasag nr. 284, cf 100117, NR. TOP 45, 46 si expunerea de motive nr.621/2011 a initiatorului proiectului primar Maria Greavu,

Vazand avizul Comisei pentru programa de dezvoltare economico-sociala, buget – finante, administrarea domeniului public si privat , agricultura , gospodarire comunala, protectia mediului , servicii si comert , precum si avizul Comisiei pentru administratia publica locala, juridica, apararea ordinii si a linistii publice, a drepturilor cetatenilor

În temeiul prevederilor art. 36 alin. 2 lit.b , alin.4 lit.a ale art.45 alin.2 lit.a din Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala, republicata,

**HOTARASTE :**

**Art.1** Se aproba raportul nr.619/17.02.2011, intocmit de catre expert tehnic judiciar Petru Bejenaru privind identificarea, evaluarea si sistare indiviziune imobil situat administrativ in localitatea Hasag nr. 284, CF 100117, nr. top/nr. cadastral 45, 46, conform Raportului de expertiza anexat, care face parte integranta din prezenta hotarare.

**Art.2** Primarul comunei Loamnes va asigura executarea prevederilor prezentei hotarari.

Adoptata la Loamnes la data de 28 februarie 2011

**PRESEDINTE DE SEDINTA**  
**RUSU NICOLAE**



**CONTRASEMNEAZA**  
**p SECRETAR**  
**LOMNASAN ILIE**

PRIMĂRIA LOAMNEȘ

NR. 619

Ziua 17 Luna 02 Anul 2011

# **R A P O R T D E E X P E R T I Z A**

**TEHNICA TOPOGRAFICA**

**EXTRAJUDICIARA**

## **BENEFICIARI:**

**BRATU OCTAVIAN si sotia BRATU MARIA**

Domiciliul : Mun. Sibiu, str. Rahova nr.33, Ap. 19 Jud. Sibiu

**MUNTEAN KARIN GHERLINDE si sotul MUNTEAN OVIDIU**

Domiciliul : Mun. Sibiu, str. Tipografilor nr. 12, Jud. Sibiu.

## **S C O P:**

**IDENTIFICARE, EVALUARE SI SISTARE INDIVIZIUNE**

**INTOCMIT EXPERT TEHNIC JJUDICIAR**

**PETRU BEJENARU**



**S I B I U 2010**

# RAPORT DE EXPERTIZA TOPOGRAFICA EXTRAJUDICIARA

PRIVIND IMOBILUL SITUAT ADMINISTRATIV IN SATUL HASAG LA NR. 284

## C A P I T O L U L I

### I N T R O D U C E R E

Subsemnatul:

- **BEJENARU PETRU** expert tehnic autorizat de Ministerul Justitiei  
in spezialitatea topografie, geodezie si cadastru, cu legitimatia nr. 4350/96 ,  
in conformitate cu reglementarile si normele tehnice in vigoare am procedat la  
identificarea proprietatii imobiliare formate din "gradina, casa cu curte si inca o casa  
de locuit cu anexe gospodaresti" situate in intravilanul satului HASAG nr. 284, com.  
Loamnes, judetul Sibiu.

Raportul de expertiza s-a facut la solicitarea proprietarilor:

**BRATU OCTAVIAN** si sotia **BRATU MARIA**  
Domiciliul : Mun. Sibiu, str. Rahova nr.33, Ap. 19 Jud. Sibiu

**MUNTEAN KARIN GHERLINDE** si sotul **MUNTEAN OVIDIU**  
Domiciliul : Mun. Sibiu, str. Tipografilor nr. 12, Jud. Sibiu.

#### Se solicita urmatoarele obiective:


- 1)- identificarea imobilului in litigiu din punct de vedere topografic si administrativ
- 2)- determinarea configuratiei si suprafetei reale, identificarea vecinatatilor, precum si folosinta acestuia;
- 3) - propuneri de sistare a indiviziunii asupra imobilului expertizat;
- 4) - stabilirea valorii de piata a constructiilor si terenului;
- 5) - calculul eventualelor sulte catre Statul Roman.

## C A P I T O L U L I I

### REZOLVAREA EXPERTIZEI

Pentru rezolvarea expertizei am efectuat urmatoarele operatiuni:

- - studiul arhivei de la primaria comunei Loamnes si O.C.P.I. Sibiu.;
- - deplasarea la fata locului si culegerea de informatii privitoare la imobilul expertizat;





- - identificarea imobilului;
- - efectuarea masuratorilor;
- - prelucrarea analitica si grafica a masuratorilor;
- - intocmirea schitelor cu configuratia reala si determinarea reala a suprafetelor;
- - redactarea raportului de expertiza.

## 1)- LA PRIMARIA COMUNEI LOAMNES

Se constata ca imobilulu in cauza este inregistrat in Registrul parcelar la partida 111.

- nr. cadastral Cc. 473, A474 SI Fn. 475 = avand ca vecini:

- nord-SANEA CRISAN din Hasag;
- est - strada cu nr. cad. 461;
- sud - STRADA NR. 476;
- vest - BELASCU DUMITRU.

## 2) - LA CARTEA FUNCIARA

### C.F.-2501 - HASAG

Nr Ord	Nr. Top.	FOAIE DE AVERE Specific. Caracter. Culturai.	S. mp	Nr. Crt.	B) FOAIE DE PROP. Numele proprietar. proportia.	Nr crt.	SAR CINI
A+1	45 46	Gradina Casa si curte si inca o casa de locuit cu annexe gospodaresti .	1173 234	B-2  B-15 B-19 B-16 B-20  B-17 B-21 B-18 B-22	Statul Roman - asupra cotei de 4/12 parte din constructii si teren; In baza: inch. c.f. 1642/1972; Bratu Octavian si sotia Bratu Maria , ambii in cota de 1/2 parte din 8/12 parte ;  Muntean Karin Gherlinde si sotul Muntean Ovidiu - ambii in cota de 1/2 parte din 8/12 parte ; In baza: inch. c.f. 1886/1994- cumparare; inch. cf. 50.820/2007- L18/1991		

Reprezentare grafica in plansa nr. 1 punctul a. cu hasuri de culoare rosie si albastra.

## 3) LA TEREN

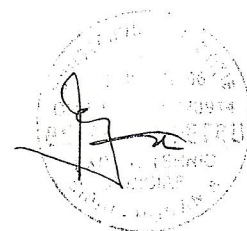
### 3.1 -Descrierea imobilului:

Imobilul expertizat este situat la nr. administrativ 284, in partea de sud a satului Hasag, la periferia localitatii, pe o strada laterala notata cu nr. cadastral 461 marcata pe contur cu culoare rosie, hasurat cu:

- - Cc. 473 - culoare galben;
- - A 474 - culoare albastru inchis;
- - Fp. 475 - culoare albastru deschis,

pe categorii de folosinta conform schitei din plansa nr. 1 punctul b. anexa la raport.

### 3.2 Pe teren sunt constructii formate din:





- **CORP A** casa de locuit compusa din :
  - hol de acces;
  - camera de zi;
  - dormitor;
  - bucatarie;
  - pivnita;
  - anexe gospodaresti.
- **CORP B** casa de locuit compusa din :
  - bucatarie si hol de acces;
  - baie;
  - hol de acces in pod;
  - camera de zi;
  - dormitor;
  - pivnita;
  - anexe gospodaresti.

Terenul este imprejmuit cu gard din si plasa de sarma.

Accesul pentru ambele imobile corpuri de cladire se realizeaza din:

- strada fara nume cu nr. cad. 461
  - pentru corpul de cladire A auto si cu piciorul;
  - pentru corpul de cladire B cu piciorul;
- strada fara nume cu nr. cad. 476
  - pentru corpul de cladire B auto si cu piciorul;

### 3.3 Cine foloseste in calitate de proprietari:

**BRATU OCTAVIAN si sotia BRATU MARIA**

Domiciliul : Mun. Sibiu, str. Rahova nr.33, Ap. 19 Jud. Sibiu

**MUNTEAN KARIN GHERLINDE si sotul MUNTEAN OVIDIU**

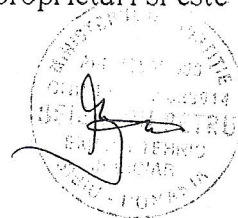
Domiciliul : Mun. Sibiu, str. Tipografilor nr. 12, Jud. Sibiu.

### Vecinii:

- nord-SANEA CRISAN din Hasag;
- est - strada cu nr. cad. 461;
- sud - STRADA NR. 476;
- vest - BELASCU DUMITRU.

Conturul imobilului in litigiu, case de locuit a fost indicat de catre proprietari si este

Reprezentare grafica in plansa nr. 2.



### 3.4. Descrierea constructiilor:

Observatii vizuale asupra structurii, finisajelor si instalatiilor functionale de deservire, precum si masuratorile s-au efectuat cu statie totala si distomat pentru constructii si terenul aferent.

**Descrierea imobilelor s-a facut in amanuntit in anexele prezentului raport.**

Repartitia functiunilor imobilului la data expertizarii este pentru:

#### **CORP A**

DENUMIRE INCAPERE	DENUMIRE	UNIT. DE MAS.
Subsol - pivnita	S = 9,00	mp
Parter - hol de acces	S = 5,11	mp
- camera de zi	S = 12,58	mp
- dormitor	S = 13,57	mp
- bucatarie	S = 9,60	mp
<i>Total parter</i>	<i>S = 40,86</i>	<i>mp</i>
<i>Suprafata construita</i>	<i>Sc = 100,28</i>	<i>mp</i>
<i>Suprafata desfasurata</i>	<i>Sd = 100,28</i>	<i>mp</i>
<i>Suprafata utila</i>	<i>Su = 40,86</i>	<i>mp</i>

#### **CORP B**

DENUMIRE INCAPERE	DENUMIRE	UNIT. DE MAS.
Subsol - pivnita	17,00	mp
Parter - hol de acces (bucatarie)	7,69	mp
- camera de zi	17,96	mp
- baie	3,51	mp
- dormitor	21,91	mp
- hol (acces pod)	1,78	mp
<i>Total parter</i>	<i>52,85</i>	<i>mp</i>
<i>Suprafata construita</i>	<i>81,11</i>	<i>mp</i>
<i>Suprafata desfasurata</i>	<i>81,11</i>	<i>mp</i>
<i>Suprafata utila</i>	<i>52,85</i>	<i>mp</i>

### **C A P I T O L U L III**

In urma datelor culese din mijloacele de publicitate imobiliara, din teren ,a masuratorilor efectuate si prelucrarii analitice si grafice a acestora am intocmit :

- **PLANSA NR. -1** idemntificarea juridica si administrativa a imobilului expertizat

a) extras din schita de carte funciara - sat HASAG;

b ) extras din planul de cadastru.

- **PLANSA NR. -2** PLAN DE SITUATIE dupa folosinta actuala;



- **PLANSA NR. -3** PLANUL DE SITUATIE cu propuneri pentru dezmembrare teren conform folosintei actuale;
- **PLANSA NR.-4** PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE CONSTRUCTII.
- **ANEXA NR. 1** - Fisa tehnica a imocilului - corp A;
- **ANEXA NR. 2** - Fisa tehnica a imocilului - corp B;
- **ANEXA NR. 3** - Terenul aferent intregului imobil - cu proprietarii tabulari al acestuia, cine si cat il foloseste efectiv;
- **ANEXA NR. 4** - Tabel centralizator imobilului expertizat cu proprietarii tabulari al acestuia, cine si cat il foloseste efectiv;
- **ANEXA NR. 5** - Evaluarea corpului de cladire A;
- **ANEXA NR. 6** - Evaluarea corpului de cladire B;
- **ANEXA NR. 7** - Evaluarea terenului.

Parcurgand succesiv etapele studiu pentru documentare, lucru practic in teren si tehnic la birou, analiza temeinica a rezultatelor obtinute pot apinia ca raspunsurile la obiectivele solicitate sunt urmstoarele:

OBIECTIVUL nr. 1

1)- identificarea imobilului in litigiu din punct de vedere topografic si administrativ.

RASPUNS :

a) din punct de vedere juridic:

- LA CARTEA FUNCARA

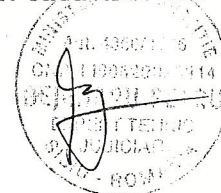
C.F.-2501 - HASAG

Nr Ord	Nr. Top.	FOAIE DE AVERE Specific. Caracter. Culturei.	S. mp	Nr. Crt.	B) FOAIE DE PROP. Numele proprietar. proportia.	Nr crt.	SAR CINI
A+1	45 46	Gradina Casa si curte si inca o casa de locuit cu annexe gospodaresti .	1173 234	B-2  B-15 B-19 B-16 B-20  B-17 B-21 B-18 B-22	Statul Roman - asupra cotei de 4/12 parte din constructii si teren; In baza: inch. c.f. 1642/1972; Bratu Octavian si sotia Bratu Maria , ambii in cota de 1/2 parte din 8/12 parte ;  Muntean Karin Gherlinde si sotul Muntean Ovidiu - ambii in cota de 1/2 parte din 8/12 parte ; In baza: inch. c.f. 1886/1994- cumparare; inch. cf. 50.820/2007- L18/1991		

Reprezentare grafica in plansa nr. 1 punctul a. cu hasuri de culoare rosie si albastra.

b) din punct de vedere adminstrativ:

Imobilul expertizat este situat la nr. administrativ 284, in partea de sud a satului Hasag, la periferia localitatii, pe o strada laterala notata cu nr. cadastral 461





marcata pe contur cu culoare rosie, hasurat cu:

- Cc. 473 - culoare galben;
- A 474 - culoare albastru inchis;
- Fp. 475 - culoare albastru deschis,

pe categorii de folosinta conform schitei din plansa nr. 1, punctul b. anexa la raport.

OBIECTIVUL nr. 2

- 2)- determinarea configuratiei si suprafetei reale, identificarea vecinatatilor , precum si folosinta acestuia;

RASPUNS:

a) suprafata reala

Suprafata masurata este de 1803mp.

Conturul a fost indicat in mod expres de partile prezente si este prezentat in plansa nr. 2 notat cu literele A B C D E F G H I J K G' L M N O P R S T A' A.

b) Vecinii:

- nord-SANEA CRISAN din Hasag;
- est - strada cu nr. cad. 461;
- sud - STRADA NR. 476;
- vest - BELASCU DUMITRU.

c) folosinta

Linia de culoare rosie marcheaza partea folosita de catre BRATU OCTAVIAN si sotia MARIA si are suprafata de 985mp. este notata cu literele

A' B' C' D' E' F' G' L M N O P R S T A'

Linia de culoare albastra marcheaza partea folosita de catre MUNTEAN OVIDIU si sotia KARIN GHERLINDE si are o suprafata de de 819mp.. si este notata cu literele

A B C D E F G H I J K G' F' E' D' C' B' A'.

OBIECTIVUL nr. 3

- 3) - propuneri de sistare a indiviziunii asupra imobilului expertizat;

RASPUNS:

Pentru reglementarea juridica a imobilului expertizat sunt necesare urmatoarele operatiuni de carte funciara:

- unificarea nr.top. 45 cu ram de cultura gradina cu nr. top. 46 - cu ram de cultura - casa din lemn si curte si inca o casa de locuitcu anexe gospodasresti intr-un singur corp funciar cu nr. top. 45; 46 cu ramul de cultura loc de casa cu case, curte si gradina;
- rectificarea suprafetei nr .top. 45, 46 loc de casa cu casa cutre si gradina de la 1407 mp. la 1638mp.;



-Bratu Octavian si sotia Maria sa isi delimiteze folosinta asa cum este prezentata in p  
lansa nr. 3 notata cu literele A' B' C' D' E' F' G' L P R S T A' ;

-dezmembrarea lotului format cu nr. top. 45,46 lac de casa cu casa, curte si gradina  
in doua corpuri funciare distincte in parti egale astfel:

- nr.top. 45/1; 46/1 - loc de casa cu casa, curte si gradina in suprafata de 819mp.  
proprietar MUNTEAN OVIDIU si sotia KARIN FHERLINDE -in cote egale;
- nr.top. 45/2; 46/2 - loc de casa cu casa, curte si gradina in suprafata de 819mp.  
proprietar BRATU OCTAVIAN si sotia BRATU MARIA- in cote egale;

Reprezentarea grafica in planşa nr. 3

OBIECTIVUL nr. 4

- stabilirea valorii de piata a constructiilor si terenului;

RASPUNS:

Valoarea de piata a imobilului expertizat este:



Descrierea, starea tehnica si de intretinere, metodologia de lucru sunt prezentate  
amanuntit in anexele 1-7 si pozele justificative concludente.

OBIECTIVUL nr. 5

- calculul eventualelor sulte catre Statul Roman.

RASPUNS:

Conform cotelor de proprietate inscrise in cartea funciara, daca se decide acordarea de  
sulte catre Statul Roman, acestea sunt:

- Proprietarul Muntean Ovidiu si sotia Karin Gherlinde - pentru cota de 2/12 - parti  
este de 12.200 lei - catre Statul Roman;
- Proprietarul Bratu Octavian si sotia Maria- pentru cota de 2/12 - parti este de 12.200 lei  
catre Statul Roman.

Intocmit expert tehnic judiciar

PETRU BEJENARU





**FISA TEHNICA A IMOBILULUI DE EVALUAT CORP A****IMOBIL SITUAT IN: HASAG NR.284****COMPUS DIN: Corp A, si anexe gospodaresti si teren inprejmuit.****A) CONSTRUCTIE CORP A****IMOBIL - HASAG NR.284****PROPRIETARI :****MUNTEAN KARIN GHERLINDE si sotul MUNTEAN OVIDIU**

Domiciliul : Mun. Sibiu, str. Tipografilor nr. 12, Jud. Sibiu.

**In folosinta exclusiva.****Disponerea si suprafetele utile**

NUMAR SPATIU	DESTINATIE SPATIU	NIVEL SPATIU	SUPRAFATA (MP)
1	HOL	PARTER	5,11
2	CAMERA DE ZI	PARTER	12,58
3	DORMITOR	PARTER	13,57
4	BUCATARIE	PARTER	9,60
<b>TOTAL PARTER</b>			<b>40,86</b>
10	PIVNITA	SUBSOL	9,60
<b>TOTAL PIVNITA</b>			<b>9,60</b>
14	POD PESTE CASA	POD	21,00
<b>TOTAL POD</b>			<b>21,00</b>
<b>TOTAL CASA DE LOCUIT</b>			<b>71,46mp.</b>
<b>CORP A</b>			

**Caracteristicile tehnice:**

a) **infrastructura** - fundatie superficiala din caramida si umplutura cu pamint, iar pivnita este realizata in panta, in partea cu diferenta cea mai mare de nivel fata de cota +0,00 din bolti de zidarie de caramida si umplutura cu pamant galben.

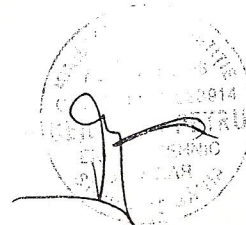
b) **suprastructura** - zidarie de rezistenta din caramida  
 - pereti exteriori de 32 cm grosime;  
 - pereti interiori de 15 cm grosime.

c) **sarpanta** - din lemn de rasinoase cu structura pe scaune - grinzi, caferi si lati;

d) **acoperis** - din tigla rosie dreptunghiulara si solzi in stare tehnica si de intretinere necorespunzatoare ;

e) **Finisaje** - constau din:

- tencuiala exfoliata, crapaturi majore in zidarie, portiuni insemnate de zidarie cazute si portiuni mari prezenta igrasie





- datorita in filtrarii apei freaticke si de a apei de ploaie.
- tencuielile interioare si exterioare sunt in stare tehnica degradate, iar starea

- de intretinere nesatisfacatoare,
- zugravelile din var si huma sunt foarte vechi si au o stare tehnica si de intretinere nesatisfacatoare;
- tamplaria exterioara si interioara este executata din lemn vopsit, dar se prezinta intr-o stare tehnica si de intretinere nesatisfacatoare;
- pardoselile din interior sunt pardoseli calde din lemn in camere si pardoseli reci din ciment in bucatarie si hol. Pardoselile din lemn sunt putrezite si mancate de carii.

**f) Utilitati:**

Perioada executarii constructiei nu este cunoscuta de actuali proprietari dar din surse neoficiale anul constructiei ar fi anul 1949 - peste 60 de ani.

- instalatie electrica monofazica de uz casnic si gospodaresc consola pe casa, ceas de consum separat de corpul de cladire B;
- instalatie de gaz separata de corpul de cladire B;
- nu are instalatie de apa si canalizare;
- WC in curte de tip hazna.

Instalatiile de curent si gaze naturale sunt in starea de folosinta cu stare tehnica si de intretinere satisfacatoare.

**Constatari la data vanzarii si expertizarii:**

**a) la data vanzarii**

Tencuiala exfoliata, crapaturi majore in zidarie, pardoselile si dusumele uzate si mancate de carii, portiuni insemnate de zidarie prezinta igrasie datorita infiltrarii apei freaticke si de a apei de ploaie.

Acoperisul degradat permitea cu usurinta infiltrarea apei rezultate in urma ploilor si a topirii zapezilor.

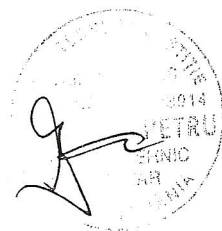
De jur imprejurul cladirii inexistentia elevatiei a dus la degradarea grava a fundatiei, fapt ce a dus la aparitia unor zone de infiltratii ale apei subterane in pardoseala si in zidurile de sustinere.

Starea de intretinere a constructiei este complet nesatisfacatoare.

**b) la data expertizarii**

Fata de constatările de la data vanzării au rămas aceleași, ba s-au mai și accentuat.

Acest fapt duce la scăderea valorii de piață a imobilului, casa de locuit, precum și a terenului aferent.



## ANEXA NR.2

### B) CASA DE LOCUIT -CORP B.

#### PROPRIETARI:

**BRATU OCTAVIAN** si sotia **BRATU MARIA**

Domiciliul : Mun. Sibiu, str. Rahova nr.33, Ap. 19 Jud. Sibiu

#### In folosinta exclusiva.

#### Dispunerea si suprafetele utile

##### a) la data instrainarii:

NUMAR SPATIU	DESTINATIE SPATIU	NIVEL SPATIU	SUPRAFATA (MP)
1	HOL	PARTER	11.20
2	CAMERA DE ZI	PARTER	17,96
3	DORMITOR	PARTER	21.91
4	MAG. SI ACCES POD	PARTER	1,78
<b>TOTAL PARTER</b>			<b>52,85</b>
10	PIVNITA	SUBSOL	17.00
<b>TOTAL PIVNITA</b>			<b>17.00</b>
14	POD PESTE CASA	POD	48,00
<b>TOTAL POD</b>			<b>48,00</b>
<b>TOTAL CASA DE LOCUIT</b>			<b>117,85MP.</b>

#### Caracteristicile tehnice:

##### a) la data vanzarii

a) **infrastructura** - fundatie superficiala din caramida si umplutura cu pamant, iar pivnita este realizata in panta, in partea cu diferenta cea mai mare de nivel fata de cota +0,00 din bolti de zidarie de caramida si umplutura cu pamant galben.

b) **suprastructura** - zidarie de rezistenta din caramida

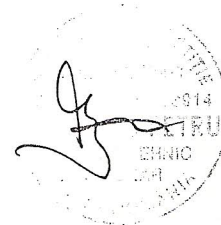
- pereti exteriori de 48 cm grosime;
- pereti interiori de 35 cm grosime.

c) **sarpanta** - din lemn de rasinoase cu structura pe scaune - grinzi, caferi si lati;

d) **acoperis** - din tigla rosie dreptunghiulara si solzi in stare tehnica si de intretinere necorespunzatoare ;

e) **Finisaje** - constau din:

- tencuiala exfoliata, crapaturi majore in zidarie,
- portiuni insemnate de zidarie prezenta igrasie datorita in filtrarii apei freatiche si de a apei de ploaie.
- tencuielile interioare si exterioare au fost in stare tehnica degradate, iar starea de intretinere nesatisfacatoare,
- zugravelile in var si huma au fost foarte vechi sicu o stare tehnica si de intretinere nesatisfacatoare;
- tamplaria exterioara si interioara era executata din lemn vopsit, dar se





- prezinta intr-o stare tehnica si de intretinere nesatisfacatoare;
- pardoselile din interior au fost pardoseli calde din lemn in camere. Pardoseli din lemn au fost putrezite si mancate de carii.

#### **f) Utilitati:**

Perioada executarii constructiei nu este cunoscuta de actuali proprietari dar din surse neoficiale anul constructiei ar fi anul 1950 - peste 60 de ani.

- instalatie electrica monofazica de uz casnic si gospodaresc consola pe casa, ceas de consum separat de corpul de cladire A;
- instalatie de gaz separata de corpul de cladire B;
- nu are instalatie de apa si canalizare;
- WC in curte de tip hazna.

Instalatiile de curent si gaze naturale au foat in stasre de folosinta cu stare tehnica si de intretinere nesatisfacatoare, lipsa intrerupatoare, prize, lipsa sobele din camere, iar hornurile e partial demolate.

Acoperisul degradat permitea cu usurinta infiltrarea apei rezultate in urma ploilor si a topirii zapezilor.

De jur imprejurul cladirii inexistentia elevatiei a dus la degradarea grava a fundatiei, fapt ce a dus la aparitia unor zone de infiltratii ale apei subterane in pardoseala si in zidurile de sustinere.

Lipsa sobelor, si implicit a incalzirii interioare a dus agravant la degradare masiva a interiorului camerelor de locuit si a hornurilor.

**Starea de intretinere a constructiei la data instrainarii era nesatisfacatoare.**

#### **a) la data evaluarii**

**Imobilul vandut a suferit modificari majore imediat dupa instrainare. Acestea s-au efectuat in 1995.**

- efectuarea de subzidire si confectionarea unei centuri de sustinere de adancime 0.80m.
- efectuarea a doua chei de incorsetare a zidurilor dislocate din partea sudica a casei;
- schimbarea tiglei si a coamelor pw acoperis;
- prelungirea sarpantei spre laterale si pe streasini pentru protectia zidariei exterioare;
- refacerea totala a hornului - cosului de fum;
- inlocuirea tuturor gramurilor;
- refacerea totala a tencuielii;
- amenajarea din holul de acces a unei bai si busi construirea unei bai si a unei bucatarii;
- construirea de trepte pentru acces in casa placate cu gresie;
- pardoseala din gresie in baie si hol, iar in bucatarie din scandura de rasinoase;
- refacerea usilor de la intrare, bucatarie su magazia de acces in pod;
- refecerea tavanului in doua camere prin inlocuirea scasndurilor si placarea cu placi aglomerate;
- efectuarea unei sobe de tip semineu si a unei sobe din teracota;
- refecerea completa a tencuielii interioare si a zugravelilor cu vopsea





- lavabila;
- efectuarea de amenajare a podului si confectionarea unei camere in mansarda in suprafata de 6.25mp;
  - montarea scocurilor de scurgerea apei si a scurgerii dirijate a apei pluviale;
  - instalatii electrice de iluminat si prize redimensionate (1995),
  - instalatii de gaz-metan la bucatarie, semineu si soba de teracota in camere;
  - instalatii de apa cu hidrofor;
  - fosa septica pentru ape menajere;
  - confectionarea unui WC in curte de tip hazna;
  - construirea de anexe gospodaresti constand din doau magazii, afumatorie, cotete pentru pasari si porci.

**Nota: prin aceste substantiale imbunatatiri casa cumparata a devenit locuibila.**  
Contributia Statului Roman a fost nula. Toate reparatiile au fost executate de catre Bratu Octavian si sotia Maria.



**C) TERENUL IMOBILULUI.****IMOBIL DIN HASAD NR. ADM 284, STR. CU NR. CAD. 461:****PROPRIETARI:**

- 1) - **BRATU OCTAVIAN** si sotia **BRATU MARIA**- in cota de 4/12 parte;  
Domiciliul : Mun. Sibiu, str. Rahova nr.33, Ap. 19 Jud. Sibiu;
- 2) - **MUNTEAN KARIN GHERLINDE** si sotul **MUNTEAN OVIDIU**  
- incota de 4/12 parte  
Domiciliul : Mun. Sibiu, str. Tipografilor nr. 12, Jud. Sibiu;
- 3) - **STATUL ROMAN** - in cota de 4/12 parte.

Nr. crt.	DESTINATIE TEREN	SUPRAFATA (MP)
1	TEREN CONSTRUIT	183,39MP.
2	TEREN NECONSTRUIT	1223,61MP
<b>TOTAL TEREN</b>		<b>1407,00MP</b>

Terenul in realitate, cladit si necladit este 1638mp. si este folosit in cote egale de catre:

- 1) - **BRATU OCTAVIAN** si sotia **BRATU MARIA**- in cota de 6/12 parte;  
Domiciliul : Mun. Sibiu, str. Rahova nr.33, Ap. 19 Jud. Sibiu;
- 2) - **MUNTEAN KARIN GHERLINDE** si sotul **MUNTEAN OVIDIU**  
- incota de 6/12 parte  
Domiciliul : Mun. Sibiu, str. Tipografilor nr. 12, Jud. Sibiu;





## ANEXA 4

**TABEL CENTRALIZATOR****CU SUPRAFETE IMOBILULUI DIN HASAG NR. 284 PE CORPURI DE CLADIRE****a) DUPA INSCRISUL DIN CARTEA FUNCIARA PROPRIETARI SUNT:**

NR. CRT.	NUMELE PRENUMELE PROPRIETARULUI (CHIRIASULUI)	SUP.TOTALA CONSTRUIA (mp.)	SUP. UTILA TOTALA (mp.)	COTA INDIV. COMUNA PE IMOBIL
1	MUNTEAN KARIN GHERLINDE si s otul MUNTEAN OVIDIU - in cota de 4/12 parte	61,13	31,24	33,33
2	BRATU OCTAVIAN si sotia BRATU MARIA - in cota de 4/12 parte;	61,13	31,24	33,33
3	STATUL ROMAN - in cota de 4/12 parte.	61,13	31,23	33,33
	TOTAL (mp.)	183,39mp.	93,71mp.	100%

**b) DUPA FOLOSINTA ACTUALA :**

NR. CRT.	NUMELE PRENUMELE PROPRIETARULUI (CHIRIASULUI)	SUP.TOTALA CONSTRUIA (mp.)	SUP. UTILA TOTALA (mp.)	COTA INDIV. COMUNA PE IMOBIL
1	MUNTEAN KARIN GHERLINDE si sotul MUNTEAN OVIDIU - in cota de 6/12 parte	100,28	40,86	43,60
2	BRATU OCTAVIAN si sotia BRATU MARIA - in cota de 6/12 parte;	81,11	52,85	56,40
	TOTAL (mp.)	183,39mp.	93,71mp.	100%





**A. EVALUARE = CASA DE LOCUIT CORP A**

Regim de inaltime: P+POD		Fara fundatie	
Anul constructiei circa: 1950		Planseu peste sol din beton si lemn	
Vechime: circa: 60 ani	Planseu peste parter din beton si lemn		Finisaje satisfacatoare
Grupa: 1	Sarpanta din lemn, invelitoare tigla		
Starea satisfacatoare	Incalzire cu gaze naturale; instalatie electrica; fara instalatie sanitara, fara apa curenta.		

**A. 1. Calculul conform Decretului Nr. 93/1977 si Decretului 256/1984****A.1.a) Calculul tabelar pentru casa de locuit****A.1.a.1. CRESTERI VALORICE**

Incalzire centrala:	crestere cu 0.0085lei/mp.
Echipare cu C.T. a cladirii:	crestere cu 0.0085lei/mp.
Echipare cu obloane la ferestre:	crestere cu 0.0085lei/mp.
Incalzire cu sobe cu gaze naturale:	crestere cu 0.0085lei/mp.

**A.1.a.2. SCADERI VALORICE**

Invelitori *	Materiale inferioare: ( carton asfaltic, sita, sindrila, stuf, paie.) = scadere cu 0.0035lei/mp.
Fundatii**	Lipsa fundatiilor sau a tencuielilor = scadere cu 0.0092lei/mp
Pardoseli***	Pardoseli de pamant = scadere cu 0.0085lei/mp.
Dem/Man.***	Locuinte situate la demisol sau mansarda = scadere cu 25%

Nr. crt.	Niv.	Dest. incapere	Sup. mp.	Fini. Saj	P. U. (LEI)	Incal. centr.	Centr. Term	Obloane	Fundatii	P.U.+ corectat	P.U.- corectat	P.U. Corectat/ Valoare Lei
1	P	HOL	5,11	S	0,1810	0	0	0	0.0092	0.	0,1718	0,1718/0.877898
2	P	BUCATARIE	9,60	S	0,1810	0	0	0	0.0092	0	0,1718	0,1718/1,64928
3	P	DORMITOR	12,58	S	0,1810	0	0	0	0.0092	0	0,1718	0,1718/2.161244
6	P	CAMERA DE ZI	13,57	S	0,1810	0	0	0	0.0092	0	0,1718	0,1718/2.331326

TOTAL SUP. UTILA mp. 40,86MP.

TOTAL VAL. DE BAZA TABELARA (LEI) PENTRU CRESTERI/SCADERI VALORICE = 7,019748RONI

**A.1.b. Corectii pe locuinta:****CLADIRE GR 1**

Vechime 60ani

LIPSA OB. SI INST. AFERENTE	LIPSA TENC. EXTER	STARE SATISFACATOARE
-----------------------------	-------------------	----------------------

VAL. BAZA	Chiu veta	La-voar	Cada	WC	Valoare Corectata	P.U. lei.	S. mp	Sca dere	Valoare corectata	C. UZ.	VALOARE DE BAZA
7,01974	0	0	0	0	0	0,0092	4,80	0,0416	6,97558	0,8	5,5805RON

**A. 1.c. CORECTII DE ZONARE - ZONA I**

COEFIC.	VAL. DE BAZA	VALOARE
1,0	5,5805RON	5,5805RON

**A. 2. RECALCULARE LA VALOARE CORESPUNZATOARE DATEI DE 12.12.2010**

COEFICIENT	VAL. DE REFERINTA	RECALCULARE
5111,12	5,5805RON	28522roni

**A. 3. RECALCULARE LA VALOARE CORESPUNZATOARE DATEI DE 12.12.2010**

1\$ = 3.2468roni 1EURO = 4.2929roni

**VALOAREA CORPULUI DE CLADIRE A ESTE DE 28.522 LEI SAU 8.784\$ SAU 6643 EURO**



**EVALUARE = CASA DE LOCUIT CORP B**

Regim de inaltime: S+ P+POD		Fara fundatie	
Anul constructiei circa: 1960		Planseu peste sol din beton si lemn	
Vechime: circa: 50 ani	Planseu peste parter din beton si lemn		Finisaje satisfacatoare
Grupa: 1	Sarpanta din lemn, invelitoare tigla		
Starea satisfacatoare	Incalzire cu gaze naturale; instalatie electrica; fara instalatie sanitara, fara apa curenta.		

**A. 1. Calculul conform Decretului Nr. 93/1977 si Decretului 256/1984****A.1.a) Calculul tabelar pentru casa de locuit****A.1.a.1. CRESTERI VALORICE**

Incalzire centrala:	crestere cu 0.0085lei/mp.
Echipare cu C.T. a cladirii:	crestere cu 0,0085lei/mp.
Echipare cu obloane la ferestre:	crestere cu 0.0085lei/mp.
Incalzire cu sobe cu gaze naturale:	crestere cu 0.0085lei/mp.

**A.1.a.2. SCADERI VALORICE**

Invelitori *	Materiale inferioare: ( carton asfaltic, sita, sindrila, stuf, paie.) = scadere cu 0.0035lei/mp.
Fundatii**	Lipsa fundatiilor sau a tencuielilor = scadere cu 0.0092lei/mp
Pardoseli***	Pardoseli de pamant = scadere cu 0.0085lei/mp.
Dem/Man. ****	Locuinte situate la demisol sau mansarda = scadere cu 25%

Nr. crt.	Niv.	Dest. incapere	Sup. mp.	Finisaj	P. U. (LEI)	Incal. centr.	Centr. Term	Obloane	Fundatii	P.U. + corectat	P.U. - corectat	P.U. Corectat/ Valoare Lei
1	P	HOL CU BUC.	11.20	S	0,1810	0	0	0	0.0092	0.	0,1718	0,1718/1,92416
2	P	DORMITOR	21.91	S	0.1810	0	0	0	0,0092	0	0.1718	0,1718/3,764138
3	P	CAMERA DE ZI	17,96	S	0.1810	0	0	0	0.0092	0	0.1718	0,1718/3,085528
4	P	MAG. AC POD	1,78	S	0,0625	0	0	0	0.0092	0	0,0533	0,0533/0,094874
5	S	PIVNITA	17,00	S	0.0625	0	0	0	0.0092	0	0.0533	0,0533/0,9061

TOTAL SUP. UTILA mp. 52.85MP.

TOTAL VAL. DE BAZA TABELARA (LEI) PENTRU CRESTERI/SCADERI VALORICE =9,772042RONI

**A.1.b. Corectii pe locuinta:****CLADIRE GR. 1**

Vechime 60ani

LIPSA OB. SI INST. AFERENTE					LIPSA TENC. EXTER				STARE SATISFACATOARE		
VAL BAZA	Chiu veta	La voar	Cada	WC	Valoare Corectata	P.U. lei.	S. mp	Sca dere	Valoare corectata	C. UZ.	VALOARE DE BAZA
-9,77204	0	0	0	0	0	0,0092	6.00	0,0522	9.71684	0,8	7.7734/RON

**A.1.c. CORECTII DE ZONARE - ZONA I**

COEFIC.	VAL. DE BAZA	VALOARE
1,0	7.7734RON	7.7734RON

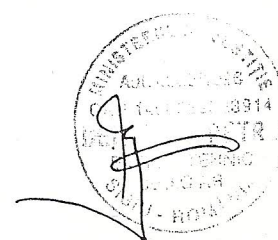
**A.2. RECALCULARE LA VALOARE CORESPUNZATOARE DATEI DE 12.12.2010**

COEFICIENT	VAL. DE REFERINTA	RECALCULARE
5111,12	7.7734RON	39731roni

**A.3. RECALCULARE LA VALOARE CORESPUNZATOARE DATEI DE 12.12.2010**

1\$ = 3.2468roni 1EURO = 4.2929roni

VALOAREA CORPULUI DE CLADIRE B ESTE DE 39.731 lei SAU 12.237\$ sau 9255EURO





**C- VALOAREA DE CIRCULATIE A TERENULUI**

In baza prevederilor Hotararii de Guvern nr. 834/1991, a criteriilor elaborate de Ministerul de Finante nr. 2665/1992 si Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarea teritoriului nr. 2/C/311/1992, a H. G. nr. 412/1992- privind negocierea tarifelor a recomandarilor facute de Corpul Eperților Tehnici din Romania si H. C.L. Bucuresti, nr. 218/04.12.1997 in functie de categoria localitatii, rezutata prin corelarea valorii de baza corespunzatoare mun. Bucuresti, in functie de zona din care face parte terenul in cadrul localitatilor mici cu populatie sub 10.000 de locuitori, pentru calculul valorii de circulatie a terenului, se utilizeaza urmatoarea formula:

$$Vt = Vb \times K (A+B+F+T+E+G+R+P+S) \times M \times Go \times Cr \times U \times Z \text{ unde:}$$

**Vb** = valoarea de baza a terenului pentru comune = 3,65lei /mp..

**K** = coeficient de actualizare a valorii de baza, in functie de variatia cursului de schimb

interbancar comunicat de B.N.R:

4,2929lei/EURO ( 12.12.2010)

$$K = \frac{4,2929}{3,65} = 1,22;$$

3,5084RON/EURO (06.09.2005)

**A** = categoria localitatii= -sat = 0,20;

**B** = pozitia terenului fata de localitate =  
- in zona periferica = 0,50;

**F** = functia economuco -sociala a localitatii =  
- activitate economica limitata, agricultura, prestari servicii; = 0,50;

**T** = pozitia terenului fata de caile de acces=  
- adiacent cailor rutiere= Tr = 0,20;

**E** = echip. th.-edilitara:= = 0,00

Ea = cu apa - lipsa = 0,00

Ec= canalizare = lipsa = 0,30

Ee=, cu energie electrica =la gard = 0,30

Eg= gaza naturale = la gard = 0,00

Et= energie termica =lipsa = 0,20

Etf. = telefonie= la gard = -0,70

**G** = caracteristici geotehnice defavorabile- alunecari - = -0,30

**R** = restrictii de folosire la teren= ( construibilcu restrictii) = 0,00;

**P** = nivel de poluare - zona nepoluata = 0,00;

**S** = raportul intre fatada si adancimea terenului = - faavorabil = 0,00;

**Total= 1,20**

**M** = coeficient privind marimea terenului construibildin S teren=

- construibil sub 45% =0.85;



$G_o$  = coeficient privind gradul de ocupare = ocupat cu constructii = 0,85  
 $C_r$  = coeficient special de respingere = definitivarea actelor juridice = 0,90;

$U$  = coeficient functie de utilizarea terenului =  
- pentru locuinte = = 1,00.

$Z$  = numai la orasele mici. = 1,00

Inlocuind coeficientii determinati prin evlaluare obtinem:

$$V_l = 3,65 \times 1,22 \times 1,20 \times 0,85 \times 0,85 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 = 3,47 \text{ lei/mp.}$$

Nr.top. 45 si 46 cu suprafata de 1407mp. :

Valoarea reala pentru S inscrisa in C.F. =  $1407 \text{ mp} \times 3,47 \text{ lei/mp} = 4.882 \text{ lei}$

**TABEL CENTRALIZATOR IMOBIL DIN HASAG NR. 284**

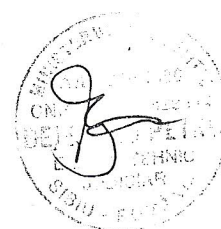
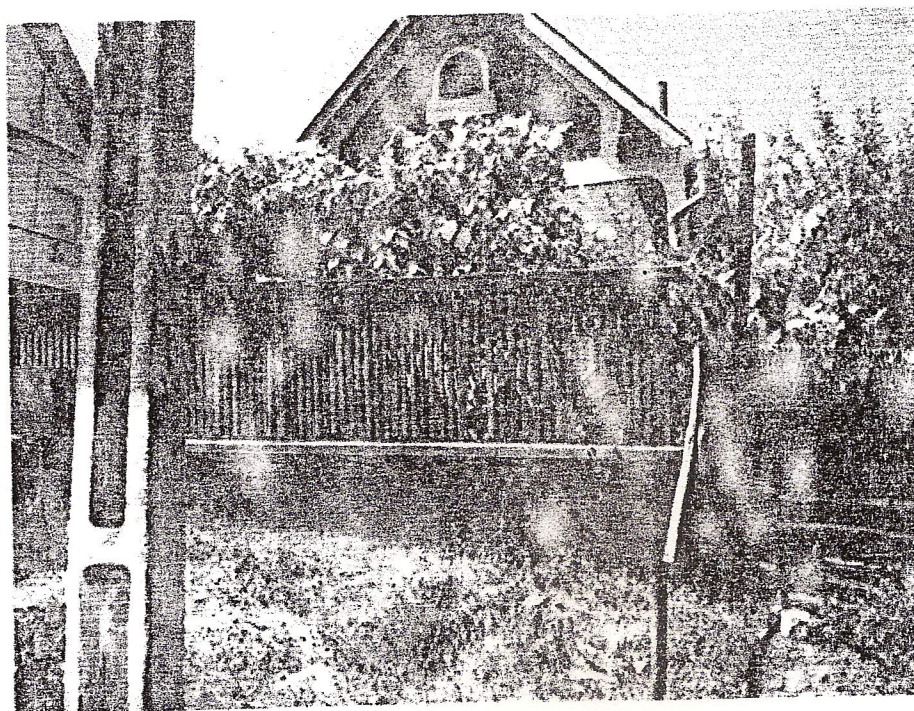
DENUMIRE SPATII EVALUATE	VALOARE LEI/ USD
Cladire corp A	28.522 lei / 8.784 \$ / 6.643 EURO
Cladire corp B	39.731 lei / 12.237\$ / 9.255 EURO
Teren construit si naconstruit	4.882 lei / 1.504 \$ / 1.136 EURO
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>73.135 lei / 22.525 \$ / 17.034 EURO</b>

Intocmit expert tehnic judiciar  
Petru Bejenaru

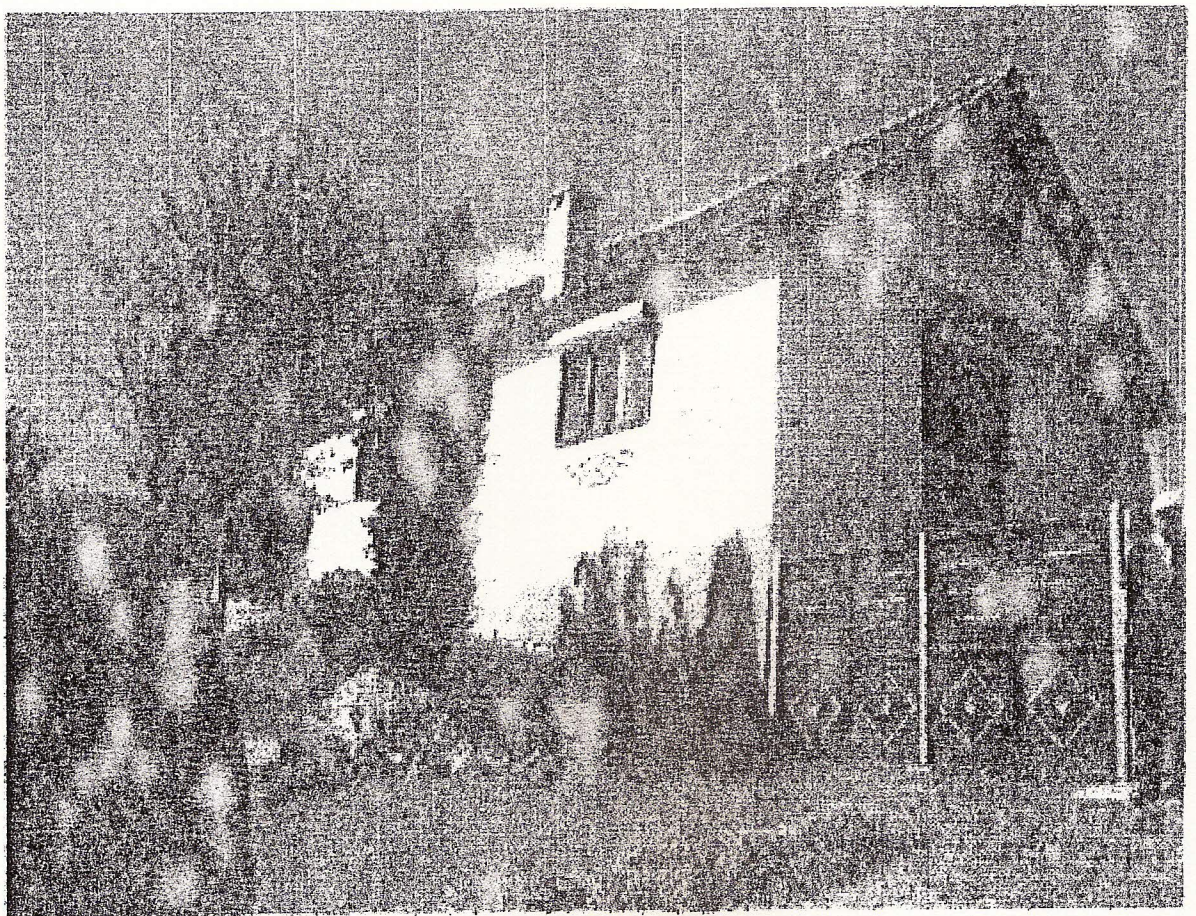
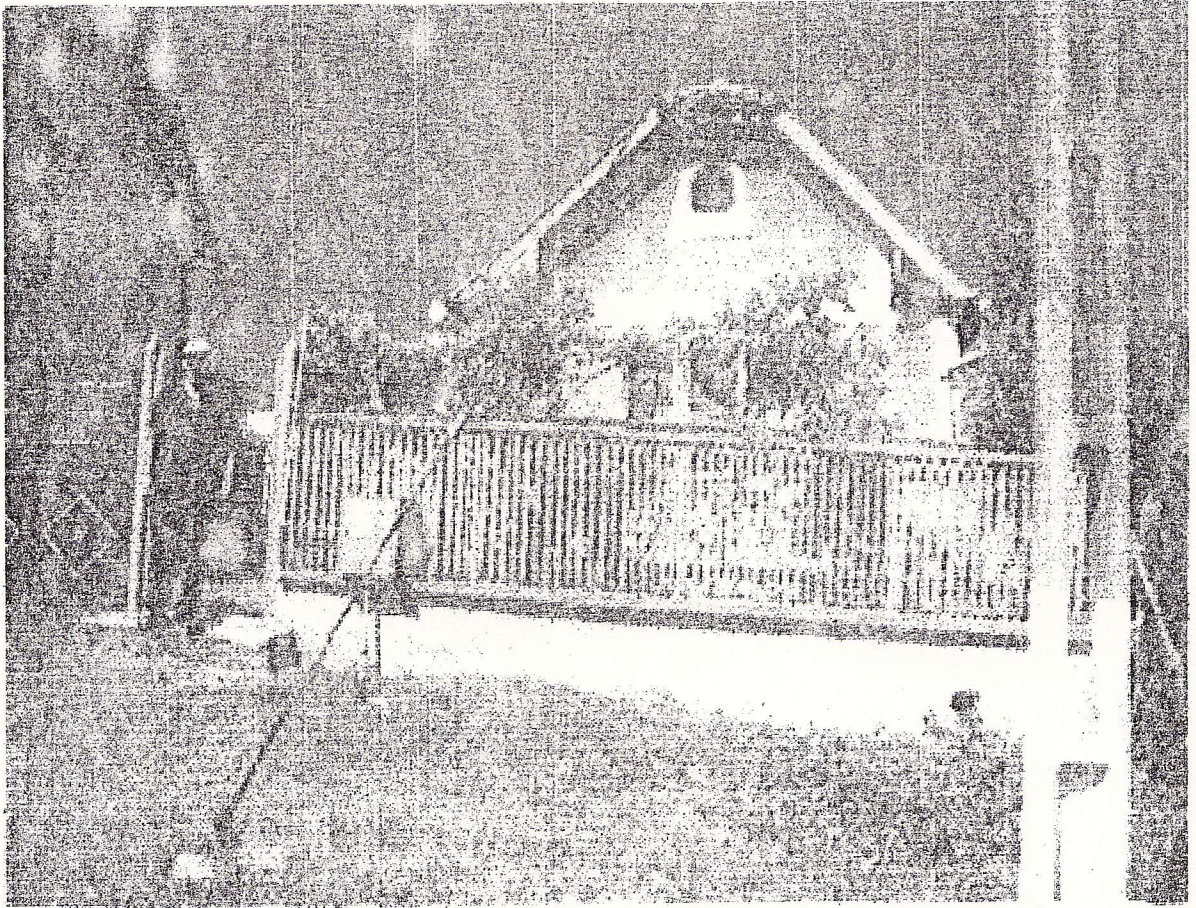




# CASĂ DE LOCUIT ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI







1914  
PETRU  
BINO  
1914