

Anexa nr. 3 la H.C.L. nr. 192 din 28.08.2025

FIȘA TEHNICĂ DE CALCUL ***pentru locuința strada Cuza Vodă nr. 55*** ***CF 62375-C1-U2***

FIȘA TEHNICĂ ȘI DE CALCUL

Fișa tehnică de calcul pentru locuințele și anexele aferente, conform legislației în vigoare, Decret 256/1984, Decret 93/1997, Decret-Lege 61/1990, Legea 85/1992 și Legea 112/1995 și a normelor de aplicare ale acestora, toată legislația fiind actualizată la zi.

pentru locuințele și anexele aferente, aflate în proprietatea statului, altele decât cele executate din fondurile statului sau prin sprijinul statului cu credite și execuție.

Locuința din clădirea situată în str. Cuza Voda nr. 55, municipiul, Roman, județul Neamț

1. Caracteristicile locuinței

1. Structura de rezistență a clădirii în care este situată locuința și descrierea elementelor de construcții și instalații:

1. Structura de rezistență a clădirii în care este situată locuința și descrierea elementelor de construcții și instalații:

- fundație de piatră	stare satisfăcătoare
- zidărie de caramida	stare satisfăcătoare
- șarpantă de lemn	stare satisfăcătoare
- învelitoare din tablă	stare
- planșee de lemn	stare satisfăcătoare
- tâmplărie exterioară lemn	stare satisfăcătoare
- tâmplărie interioară lemn	stare satisfăcătoare
- tencuieli exterioare	stare satisfăcătoare
- glet de ~ nu este cazul	stare
- ștucaturi - nu este cazul	stare
- vopsitorii vopsele pe bază de ulei	stare satisfăcătoare
- calcio vechio - nu este cazul	stare
- lambriuri - nu este cazul	stare
- ornamente și decorațiuni - nu este cazul	stare
- pardoseli calde dușumele	stare
- pardoseli reci beton	stare
- instalații sanitare - nu este cazul	stare
- instalații electrice da	stare satisfăcătoare
- instalații de încălzire sobe cu lemne	stare satisfăcătoare

Față de elementele de mai sus, starea locuinței este satisfacatoare, cu un grad de finisaj mediu.

Având în vedere Anexa 2 a Hotărârii nr.20, din 17/01/1996 - Norme de aplicare a Legii 112/1995, punctul 12, alineatul 2, care specifică faptul că nu se iau în considerare, deși se evidențiază separat în fișa tehnică, finisajele interioare și instalațiile aferente realizate din fondurile proprii ale chiriașului și care nu au fost compensate cu chiria, deoarece clădirea a fost reabilitată și modernizată, la data inspecției proprietății clădirea avea următoarele elemente refăcute:

Învelitoare tablă zincată	stare	bună
Tencuieli exterioare decorative	stare	bună
Tencuieli interioare vopsite cu var lavabil	stare	bună
Pardoseli calde - parchet laminat	stare	bună
Pardoseli reci - sape ciment acoperite cu ceramică	stare	bună
Instalații sanitare în bucătărie și baie	stare	bună

2. Numărul de niveluri ale clădirii –*parter*.

3. Numărul de locuințe din cadrul clădirii –*1 (una)*.

4. Nivelul la care este situată locuința pentru care se acordă despăgubiri –*parter*.

5. Numărul de camere ale locuinței –*doua (2) camere* ;

6. Sistemul de încălzire a locuinței (centrală de zonă sau termoficare, centrală termică proprie care deservește exclusiv această clădire, cu gaze la sobe, sobe cu lemne) –*soba* .

7. Vechimea clădirii în ani – *90 ani*

8. Tipul locuinței (Decretul nr. 256/1984 - anexa nr. 4, tabelul nr. 1, poziția nr. 1) –*clădire cu pereți din zidărie de cărămidă piatră sau înlocuitori, planșee și sarpanta din lemn, având instalații sanitare, electrice și încălzire cu sobe cu combustibil solid.*

9. Relevee anexate – da;

II. Suprafețele locuinței

1. **Suprafața utilă :47,10 mp;**

2. Suprafața utilă a camerei de serviciu situate la subsol, la demisol sau la mansardă –nu este cazul.

3. Suprafața utilă a pivniței de la subsol, în folosința exclusivă a locuinței – 14,00

4. Suprafața utilă a terasei, rezultată din retragerea din gabarit – nu este cazul.

5. Suprafața utilă a garajului – nu este cazul.

6. Construcții anexe-nu este cazul

III. Evaluarea locuinței

1. Valoarea de înlocuire a locuinței

(cost/mp, corespunzător tipului construcției, regimului de înălțime și gradului de finisaj, superior sau inferior, prevăzut în tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984)

47,10 mp x 2060 lei/mp = 97.026 lei

Total valoare: 97.026 lei

2. Valoarea de înlocuire a anexelor

-pivnita (tabelul 1 din anexa 4 la Decretul 256/1984)

14,00 mp x 625, 00 lei/mp=8750,00

TOTAL CAP. I - LOCUINȚE ȘI DEPENDINȚE: 105.776 lei

Se adaugă sau se scade, pentru existența sau lipsa unor instalații ori elemente de construcții (tabelul nr. 2 din anexa nr. 4 la Decretul în 256/1984).

A. Se adaugă:

- încălzire centrală

..... mp x lei/mp =lei

- construcția și echipamentul centralei termice

..... mp x lei/mp = lei

- încălzire cu gaze la sobe

..... mp x lei/mp = lei

- obloane

..... mp x lei/mp = lei

- valoarea elementelor deosebite ce depășesc caracteristicile gradului de finisaj superior, evaluată pe bază de deviz de către specialiști: lei.

B. Se scad:

- învelitoare de carton bitumat, șită, șindrilă, stuf sau paie

----- mp x ----- lei/mp = ----- lei

- lipsa unor instalații:

- cadă de baie 3740 lei/locuință = 3740,00 lei

- lavoar 1445 lei/locuință = 1445 lei

- chiuvetă bucatărie 1445 lei/locuință = 1445 lei

- WC 1445 lei/locuință = 1445 lei

- lipsa tencuielilor exterioare

..... mp x lei/mp = lei

- lipsa fundațiilor

..... mp x lei/mp = lei

- pardoseli de pământ

..... mp x lei/mp = lei

TOTAL CAP. II - LOCUINȚE ȘI DEPENDINȚE: 97.701 lei

3. Corecția de nivel

(tabelul nr. 9 din anexa nr. 2 la Decretul nr. 93/1977)

..... lei x = lei

TOTAL: 97.701 lei

4. Aplicarea coeficientului de uzură în timp (tabelul nr. 3 din anexa nr. 2 la Decretul nr. 93/1977)

97.701 lei x 0,40 = 39.080,40 lei

5. Cotă-parte lift

..... lei x = lei

TOTAL CAP. III: 39.080,40 lei

IV. Valoarea lucrărilor de artă și a ornamentelor
Evaluare de specialiști - se va anexa modul de calcul- nu este cazul;

TOTAL CAP. IV: 39.080,40 lei

TOTAL EVALUARE CAP. V: 39.080,40 lei ROL, respectiv 3,9080 lei RON

Această valoare se aduce la zi la data întocmirii raportului, înmulțind-o cu coeficientul de actualizare în funcție de creșterea veniturilor salariale medii nete pe economie, comunicat de Institutul de Statistică, în cazul nostru acesta fiind de **19122,63** pentru decembrie 2024.

$3,9080 \times 19122,63 = 74.731$ lei

**Valoare vânzare locuință strada Cuza Voda nr. 55,
Suprafata utila locuință- 47,10 mp + 14,00 mp beci: 74.731 lei
Comision 1%: 747,31 lei
Valoare totală vânzare: 75.478,31 lei**