



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

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

HOTĂRÂREA nr. 321 Din data de 21 decembrie 2021

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 61421/2/07.12.2021 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 22, ap.6, înscris în CF 101276-C1-U23 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ, întrunit în ședință extraordinară

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 61421/2/2/14.12.2021 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 61421/2/1/14.12.2021, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 61421/2/07.12.2021 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 22, ap.6, înscris în CF 101276-C1-U23 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

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

Ținând seama de HCL nr. 210/31.08.2021 prin care s-a aprobat vânzarea a imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 22, ap.6, înscris în CF 101276-C1-U23 Făgăraș, proprietatea Statului român, în baza Legii nr.85/1992 republicată și a Decretului-Lege nr. 61/1990.

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se însușește Raportul de evaluare nr. 61421/2/07.12.2021 întocmit de către Expert autorizat ANEVAR Dobrilă Liliana, anexa nr. 1 din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 22, ap.6, înscris în CF 101276-C1-U23 Făgăraș, proprietatea Statului român, potrivit anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea vânzării, de către Municipiul Făgăraș.

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

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

PRESEDINTE DE SEDINTA,
POLMOLEA CORINA CORNELIA



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general,
LAURA ELENA GAUNCA

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

Prezenta hotărâre se comunică:

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



6421/2/07.12.2021

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară **APARTAMENT**, înscris în CF 101276-C1-U23 Fagaras, amplasat în Mun. Fagaras, **str. 13 Decembrie, bl.22, ap. 6**, jud. Brasov.



BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 17.11.2021



DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



Sinteza evaluarii

- TIPUL DE PROPRIETATE

APARTAMENT 2 CAMERE

- DESTINATAR SI BENEFICIAR

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

- EVALUATOR

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

- OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara:

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	101276 -C1- U23 Fagaras Top: 2410/1/2/1/20, 2411/1/1/20, 2412/1/1/20/6.	Cote parti comune: 10/294 Cote teren: 10/294	Camera-12,80 mp Camera-9,28 mp WC – 1,61 mp Hol- 3,42 mp ----- S.U. = 27,11 mp	Fagaras, str. 13 Decembrie, bl.22, ap. 6, jud. Brasov	STATUL ROMAN

- SCOPUL EVALUARII

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

- DATA EVALUARII

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



RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

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

Denumire	Valoarea de piata estimate in Lei	Valoarea de piata exprimata in Euro
Apartment 2 camere	19.550	3.950

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9491 lei

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

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



<i>Sinteza evaluarii.....</i>	<i>1</i>
2. TERMENII DE REFERINTA.....	4
2.1. Identificarea si competenta evaluatorului.....	4
2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati.....	4
2.3. Obiectul evaluarii	5
2.4. Moneda raportului.....	5
2.5. Scopul evaluarii	5
2.6. BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE	5
2.7. Data evaluarii.....	6
2.8. Inspectia proprietatii.....	6
2.9. Sursele de informatii utilizate.....	6
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante	6
2.11. Descrierea raportului de evaluare.....	8
2.12 Riscul evaluarii.	8
2.13. Restrictii de utilizare	8
2.14. Declararea conformitatii cu SEV.....	8
3. PREZENTAREA DATELOR.....	9
3.1. Date dezpre zona, vecinatati si amplasare.....	9
3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate.....	9
3.2. Analiza pietei imobiliare	12
3.2.1. Definirea pietei specifice	12
3.2.2. Cererea solvabila	12
3.2.3. Oferta competitive.....	13
3.2.4. Echilibrul pietei	13
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR.....	13
4.1. Cea mai buna utilizare	13
4.2. METODE DE EVALUARE	14
4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe.....	15
4.2.2. Abordarea prin cost	18
5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea	20
A N E X E.....	21



2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

Certificarea evaluatorului

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

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA



2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

2.3. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară:

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	101276 -C1- U23 Fagaras Top: 2410/1/2/1/20, 2411/1/1/20, 2412/1/1/20/6.	Cote parti comune: 10/294 Cote teren: 10/294	Camera-12,80 mp Camera-9,28 mp WC – 1,61 mp Hol- 3,42 mp ----- S.U. = 27,11 mp	Fagaras, str. 13 Decembrie, bl.22, ap. 6, jud. Brasov	STATUL ROMAN

2.4. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și în LEI

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

2.5. Scopul evaluării

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

2.6. BAZELE EVALUĂRII, TIPUL VALORII ESTIMATE

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

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



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

2.7. Data evaluării

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

2.8. Inspectia proprietatii

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

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

2.9. Sursele de informații utilizate

- Informații primite din partea beneficiarului :

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

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

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

2.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante

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

Ipoteze:

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



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



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

2.11. Descrierea raportului de evaluare

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

2.12 Riscul evaluarii.

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

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

2.13. Restrictii de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.14. Declararea conformitatii cu SEV

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

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



3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre zona, vecinatati si amplasare

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

3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate

1.	PROPRIETATEA EVALUATĂ	Apartament cu 2 camere situat la parterul al unui bloc cu regimul de înălțime P+4E, Su = 27.11 mp Apartamentul se compune din 2 camere, baie si hol, cu o cota de 10/294 parti din elemente de uz comun.
	Proprietari	Proprietar asupra constructiei: STATUL ROMAN
	Adresa proprietății	▪ Loc. Fagaras, str. 13 Decembri, bl.22, ap.6, jud. Brasov
2.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	▪ Dreptul de proprietate: intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 in favoarea STATULUI ROMAN. ▪ Carte Funciară nr.101276-C1-U23 Fagaras Număr topografic : 2410/1/2/1/20, 2411/1/1/20, 2412/1/1/20/6 Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt ▪ Părțile indivize comune: 10/294 ▪ Cote teren: 10/294
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	▪ Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară eliberat la data de 15.06.2021 , din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă . Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini ▪ Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.
3.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	▪ Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentatie cadastrală .
4	SITUAȚIA ACTUALA A	nelocuibil



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

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



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

7.	DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
	DESCRIERE/SUPR AFAȚĂ	<ul style="list-style-type: none"> • Apartamentul se compune din 2 camere, baie si hol cu o cota de 10/294 parti din elemente de uz comun. ▪ Apartamentul este : semidecomandat ▪ Conform bilantului de suprafata anexat prezentului raport, apartamentul are SU = 27,11 mp ▪ S.C. = 34 mp (suprafata construita a fost obtinuta inmultind S.U. cu coeficientul de 1.25)
	TÂMPLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioară: metalica ▪ Interioară: fara usi, ferestre din lemn- deteriorate
	FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apartamentul are finisajele complet distruse. ▪ Pardoseli: fara pardoseli, doar placa de beton
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Instalatii de apa gaz si incalzire- dezafectate, nefunctionale
	CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL	Apartamentul necesita refacerea completa a inisajelor si a instalatiilor .



3.2. Analiza pietei imobiliare

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

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

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

3.2.1. Definirea pietei specifice

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

3.2.2. Cererea solvabila

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

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

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



3.2.3. Oferta competitive

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

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

3.2.4. Echilibrul pietei

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

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

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

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

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

4.1. Cea mai buna utilizare

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

Conform Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630 cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca: « utilizarea unui activ care ii maximizeaza valoarea si care este posibila din punct de vedere fizic, este permisa legal si este fezabila din punct de vedere financiar ».

In conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2020 standarde ce incorporeaza Standardele Internationale de Evaluare (IVS), Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede ca valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare, a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce conduce la maximizarea utilizarii terenului.

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata.



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

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

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

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

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

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

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

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

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

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

4.2. METODE DE EVALUARE

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

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

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

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



4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al caror prēt se cunoaste.

Metoda comparatiei directe este aplicabila la toate tipurile de proprietati imobiliare, cand exista suficiente tranzactii sau oferte recente, cu date sigure, care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele de pe piata.

Daca exista putine tranzactii recente, de asemenea, poate fi util sa se ia in considerare preturile activelor identice sau similare care sunt oferite spre vanzare cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic.

Metoda comparatiei directe presupune parcurgerea urmatoarelor etape:

- cercetarea pietei pentru a obtine informatii despre tranzactii de proprietati imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluata in ceea ce priveste tipul de proprietate, data vanzarii, dimensiunile, localizarea si zonarea;
- verificarea informatiilor prin confirmarea faptului ca datele obtinute sunt reale si corecte si ca tranzactiile au fost obiective;
- alegerea unor criterii de comparatie relevante si elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- compararea proprietatilor comparabile cu proprietatea evaluata, utilizand elementele de comparatie si ajustarea adecvata a pretului de vanzare a fiecarei proprietati comparabile sau daca nu e posibila compararea se trece la scoaterea din categoria de comparabile;
- analiza rezultatelor evaluarii si stabilirea unei valori unice sau unui interval de valori.

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	3.940	5.500	11.400	19.500
Numar camere	2	1	1	2
Suprafata desfasurata - mp	34	27,5	51	54
Suprafata utila - mp	27,11	22	42	45
Suprafata utila/ desfasurata	80%	80%	82%	83%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		250	271	433
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		200	224	361
Observatii				
Discount negociere		-10%	-10%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		4.950	10.260	17.550

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

Element de comparatie	
Drept de proprietate	Integral
Corectia (%)	

Integral	Integral	Integral
----------	----------	----------



Corectie				
Pret corectat	0	0	0	0
	4.950	10.260		17.550
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	4.950	10.260		17.550
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	4.950	10.260		17.550
Conditii de piata	Noiembrie 2021	nov 21	nov 2021	nov 2021
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	4.950	10.260		17.550
Localizare	13.dec	cartier Combinat	T. Vladimirescu	13.dec
Corectie (%)		10%	-10%	-5%
Corectie		495	-1.026	-878
Pret corectat		5.445	9.234	16.673
Suprafata	27,11	22	42	45
Corectie (%)		23%	-35%	-40%
Corectie		1.265	-3.274	-6.628
Pret corectat		6.710	5.960	10.044
Eraj	PARTER	etaj 1	et 6 din 8	et 3
Corectie (%)		-5%	5%	-5%
Corectie		-335	298	-502
Pret corectat		6.374	6.258	9.542
Vechime bloc	51	41	43	43
Corectie (%)		-15%	-10%	-10%
Corectie		-956	-626	-954
Pret corectat		5.418	5.633	8.588
Finisaje	infocara	normala	medi	superioara
Corectie (%)		-30%	-30%	-50%
Corectie		-1.625	-1.690	-4.294
Pret corectat		3.793	3.943	4.294
Alte ajustari	semidecomandat		semidecomandat	decomandat
Corectie (%)				-10%



5. Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea

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

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Abordarea prin piață	19.550	3.950
Abordarea prin cost	18.445	3.727

REZULTATUL EVALUARII

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

Denumire	Valoarea de piață estimate în Lei	Valoarea de piață exprimată în Euro
Apartment 2 camere	19.550	3.950

Curs euro la data evaluării : 1 E = 4.9491 lei

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

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



ANEXE

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



ANEXA NR. 2

COMPARABILA1

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

Lory

Pe OLX din iunie 2019

Activ azi la 11:09

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

074 215 6318



Postat 11 noiembrie 2021

Garsoniera de vanzare , 22 mp !

5 500 €

Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ **ACTUALIZEAZĂ**

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

Descriere

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

ID: 199812709 Vizualizări: 19369

Raponeaza



COMARABILA 2

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

Inapoi la lista Apartament de vanzare

Brasov

Fagaras

Tudor Vladimirescu

Garsoniera complet renovata 42 mp utili de vanzare in Fagaras



Garsoniera complet renovata 42 mp utili de vanzare in Fagaras

11 400 €

Brasov (judet), Tudor Vladimirescu

238 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita (m²):

48 m²

Suprafata utila (m²):

42.00

Numarul de camere:

1

Tip locuinta:

locuinta noua

Tip proprietate:

garsoniera

Stare:

nou

Compartimentare:

semidecomandat

Anul constructiei:



1978

Orientare:

sud

Numarul total de etaje:

8

Numarul de bai:

1

Etaj:

6

Descriere anunt

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

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

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

Incalzirea acestui apartament se realizeaza prin centrala proprie, calorifere.

Utilitati si dotari:

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

Finisajele interioare:

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

Telefon: 0369.822.822 cod oferta / id: P13169

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

Mai putin

Infrastructura

- electricitate
- canalizare
- apa curenta

Comoditati

- centrala termica

Tip Oferte

- negociabil



COMPARABILA 3

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

TABOO Imobiliare
Agentie
0773 385 969

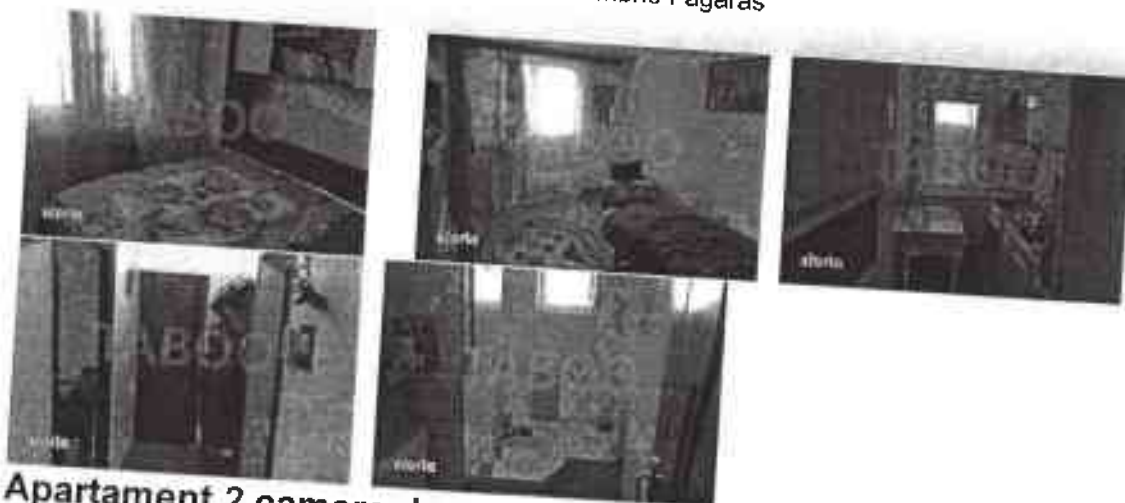
Inapoi la lista Apartament de vanzare

Brasov

Fagaras

13 Decembrie

Apartament 2 camere de vanzare zona 13 Decembrie Fagaras



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

Brasov (Iudet), 13 Decembrie

361 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita (m²):

54 m²

Suprafata utila (m²):

45.00

Numarul de camere:

2

Tip locuinta:

locuinta noua

Tip proprietate:

apartament

Stare:

nou

Compartimentare:

decomandat

Anul constructiei:

1975



Orientare:

nord si est

Numarul total de etaje:

4

Numarul de bai:

1

Etaj:

3

Descriere anunt

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

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

Incalzirea acestui apartament se realizeaza prin termoficare, calorifere.

Utilitati si dotari:

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





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101276-C1-U23 Făgăraș

Nr. cerere	16962
Ziua	15
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare
100105193950



Unitate individuală

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:5637

Adresa: Loc. Făgăraș, Str 13 Decembrie, Bl. 22, Ap. 6, Jud. Brașov

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

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2410/1/2/1/20, 2411/1/1/20, 2412/1/1/20/6	-	-	10/294	10/294	Apartament nr.6, compus din două camere și dependințe, cu o cotă de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1995 / 16/12/1974		
Act nr. transcris din c.f. 5617, din 16/12/1974 emis de -; Cerere nr.589/01.03.2000 - adresă nr.1649/16.02.2000 înaintată de R.A.S.C. Făgăraș.		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	A1
1/1	1) STATUL ROMÂN	

C. Partea III. SARCINI .

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



Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Fagaras, Str. 13 Decembrie, Bl. 22, Ap. 6, Jud. Brasov

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

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2410/1/2/1/20, 2411/1/1/20, 2412/1/1/20/6			10/294	10/294	Apartament nr.6, compus din două camere și dependințe, cu o cotă de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p

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. 272.

Data soluționării,
16-06-2021

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
DOMNA IVAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101276 Făgăraș

Nr. cerere	16962
Ziua	15
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare
100105193890



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:5637

Adresa: Loc. Făgăraș, Str 13 Decembrie, Jud. Brașov, Bl.22

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 2410/1/2/1/20, 2411/1/1/20, 2412/1/1/20	294	Construcția C1 înscrisă în CF 101276-C1; construcția C1 în CF 101276-C1 ... supraf. din c.f. hartie 294,09 m.p.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1995 / 16/12/1974		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 137/147 1) STATUL ROMAN OBSERVAȚII: (provenită din conversia CF 5637)	A1/B.3
97 / 15/01/2001		
Ordin nr. 0 emis de Prefectura Brașov;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE atribuire în baza L.nr. 18/1991, asupra cotei de 9,8 m.p. din teren aferentă apt. nr. 30, C1-U16, dobândit prin Lege, cota actuală 5/147 1) STURZIOU PARASCHIVA OBSERVAȚII: (provenită din conversia CF 5637)	A1
4321 / 09/02/2021		
Act Notarial nr. 331, din 08/02/2021 emis de Boamfa Adrian;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare ca bun propriu, cotă de 3,3 % din elementele de uz comun, aferentă apt. nr. 12, C1-U14, dobândit prin Convenție, cota actuală 10/294 1) VARGA VICTORIA, necăsătorită	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
343 / 05/02/2001		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 0 emis de R.A.S.C. FAGARAS,		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Lege, cota actuală 5/294 2) NEDELCA TICA OBSERVAȚII: (provenită din conversia CF 5637) cu o cotă de 3,3% din elem. de uz comun, respectiv 9,8 m.p. aferentă apt. 9, C1-U3	A1
11231 / 30/09/2010		
Act Notarial nr. 2309, din 29/09/2010 emis de NP GYERGYAI:		
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Convenție, cota actuală 15/294 2) NEDELCA TICA, nasc. Marian OBSERVAȚII: cu o cotă de 3,3% din elem. de uz comun, respectiv 9,8 m.p. aferentă apt. 9, C1-U3	A1
6222 / 15/04/2011		

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

Extras pentru informare on-line la adresa spay.ancpi.ro

Pagina 1 din 4

Formular versiunea 1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Act Notarial nr. 790, din 14/04/2011 emis de NP GYERGYAI;		
C4	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/147 1) STOICA VIORICA MARIA , necasatorita, OBSERVATII: cota de 10/294 parti din elementele de uz comun, aferenta ap.nr.7	A1
9701 / 08/06/2011		
Act Notarial nr. 1085, din 07/06/2011 emis de NP POPA CRISTINA;		
C5	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/147 1) GAITAN AURELIA , divortata, ca bun propriu OBSERVATII: cota de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p., aferenta ap.29, C1-U29	A1
14525 / 11/08/2011		
Act Notarial nr. 1679, din 10/08/2011 emis de NP POPA MARIA CRISTINA;		
C6	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 5/147 1) LUNGU MARIA , necasatorita, ca bun propriu OBSERVATII: cota de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p., aferenta ap.20, C1-U1	A1
18638 / 24/10/2011		
Act Notarial nr. 2633, din 19/10/2011 emis de BNP POPA (act notarial nr. 6563 din 31.10.2011, emis de BNP POPA MARIA CRISTINA.);		
C7	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/147 1) MOISE GHEORGHE OBSERVATII: cota de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p., aferenta ap.5,	A1
14893 / 17/12/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2061, din 16/12/2008 emis de BNP PAVAL DOINA;		
C8	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/147 1) VAICARD GHEORGHE 2) VAICARD VIOLETA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5637) cota de 10/294 parti din elementele de uz comun, aferenta ap.nr. 13. sc A	A1
2202 / 15/02/2012		
Act Notarial nr. 462, din 13/02/2012 emis de NP POPA MARIA CRISTINA;		
C9	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/147 1) LAZAR MIHAI , casatorit cu 2) LAZAR MARIANA-VIORICA , ca bun comun OBSERVATII: cota de 9,8 m.p. din partile de uz comun, aferente apt.26 C1-U9	A1
321 / 11/01/2013		
Act Notarial nr. 30, din 10/01/2013-emis de PAVAL DOINA;		
C12	Intabulare, drept de FOLOSINTAcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/147 1) OPRIS VICTORIA EUGENIA , necasatorita, ca bun propriu OBSERVATII: cota de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 mp, aferenta ap.8, C1-U11	A1
9108 / 12/08/2008		
Sentinta Civila nr. 690/2008 emis de Judecatoria Fagaras;		
C13	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA cota actuala 5/147 1) STOICAN GHEORGHE 2) STOICAN EUGENIA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5637) cota de 9,8 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.14, C1-U13	A1
15009 / 31/08/2016		
Act Notarial nr. 879, din 26/08/2016 emis de SICA MARIUS ALEXANDRU;		
C14	Intabulare, drept de FOLOSINTAasupra cotei de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p., aferenta ap.2, C1-U2, cumparare, ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/147 1) MITRACHE GRIGORITA , necasatorita	A1
18349 / 04/10/2017		
Act Notarial nr. 1319, din 04/10/2017 emis de PAVAL Doina;		
C16	Intabulare, drept de FOLOSINTAcumparare, ca bun comun, asupra cotei de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p.,	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C16	afereantă ap10, C1-U17, dobândit prin Convenție, cota actuala 10/294 1) LUNGU IOAN , casatorit cu 2) LUNGU ELENA	A1
7792 / 27/07/2007		
Contract De Vanzare Cumparare nr. 632, din 26/07/2007 emis de -;		
C17	Intabulare, drept de FOLOSINTAcumpărare, asupra cotei de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p., aferentă ap28 C1-U18, dobândit prin Convenție, cota actuala 10/294 1) VASI ELENA , necăsătorită	A1
13630 / 13/11/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 813, din 12/11/2008 emis de notarul public Săbăduș Mariana;		
C19	Intabulare, drept de FOLOSINTAasupra cotei de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 mp din elementele de uz comun, aferentă ap.27, C1-U21, dobândit prin Convenție, cota actuala 10/294 1) TITI DOMNICA	A1
16143 / 08/08/2019		
Act Notarial nr. 391, din 07/08/2019 emis de Sabadus Mariana;		
C20	Intabulare, drept de FOLOSINTAcumpărare ca bun propriu, asupra cotei de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p., aferentă ap. 24 C1-U20, dobândit prin Convenție, cota actuala 10/294 1) LĂCĂTUȘ ALINA-RALUCA	A1
15548 / 17/08/2020		
Act Notarial nr. 2203, din 13/08/2020 emis de Popa Maria Cristina;		
C21	Intabulare, drept de FOLOSINTAasupra cotei de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p., aferentă ap.1, C1-U8, dobândit prin Convenție, cota actuala 10/294 1) BĂDAN VIORICA , necăsătorită	A1
8164 / 10/03/2021		
Act Notarial nr. 645, din 09/03/2021 emis de Popa Maria Cristina;		
C22	Intabulare, drept de FOLOSINTAcumpărare ca bun comun conform art. 339 Cod Civil, asupra cotei de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p., aferentă apt.23 C1-U22, dobândit prin Convenție, cota actuala 10/294 1) FLOCA VIORICA , Căsătorită sub regimul comunități legale de bunuri cu 2) FLOCA PETRU	A1



Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 2410/1/2/1/20, 2411/1/1/20, 2412/1/1/20	294	construcția C1 în CF 101276-C1 ... suprafață din c.f. hartie 294,09 m.p.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	294	-	-	2410/1/2/1/20, 2411/1/1/20, 2412/1/1/20	

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. 272.

Data soluționării,
16-06-2021

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
DOINA IVAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



FIȘA
suprafeței locative închiriate în:

municipiul Făgăraș, str 13 Decembrie, bl.22, ap.6 situată la nivelul a.) etaj, încălzire b.)centrala, apă
curentă c.) în locuință, canalizare d.) în locuință instalație electrică e.) da, construite din materiale
inferioare f.) nu.

A.
Date privind locuința închiriată

Nr. CRT	DENUMIREA ÎNCĂPERII	SUPRAFATA	ÎN FOLOSINȚĂ EXCLUSIVĂ	ÎN FOLOSINȚĂ COMUNĂ
1	g.) Una cameră			
2	Una cameră	12,80 mp	12,80 mp	
3	Wc	9,28 mp	9,28 mp	
4	Hol	1,61 mp	1,61 mp	
		3,42 mp	3,42 mp	

Suprafața curții și grădinii –

- a.) subsol, etaj, mansardă, alte nivele
- b.) centrală, sobe de gaz, alte mijloace de încălzire
- c.) în locuință, în clădire, în curte, în stradă
- d.) în locuință, în clădire, în curte, în stradă
- e.) da sau nu
- f.) da sau nu
- g.) cameră, hol, oficiu, baie, bucătărie, cămară, vestibul, WC, debara, antreu, culoar, boxă, magazie, șură, șopron, pod, pivniță, etc

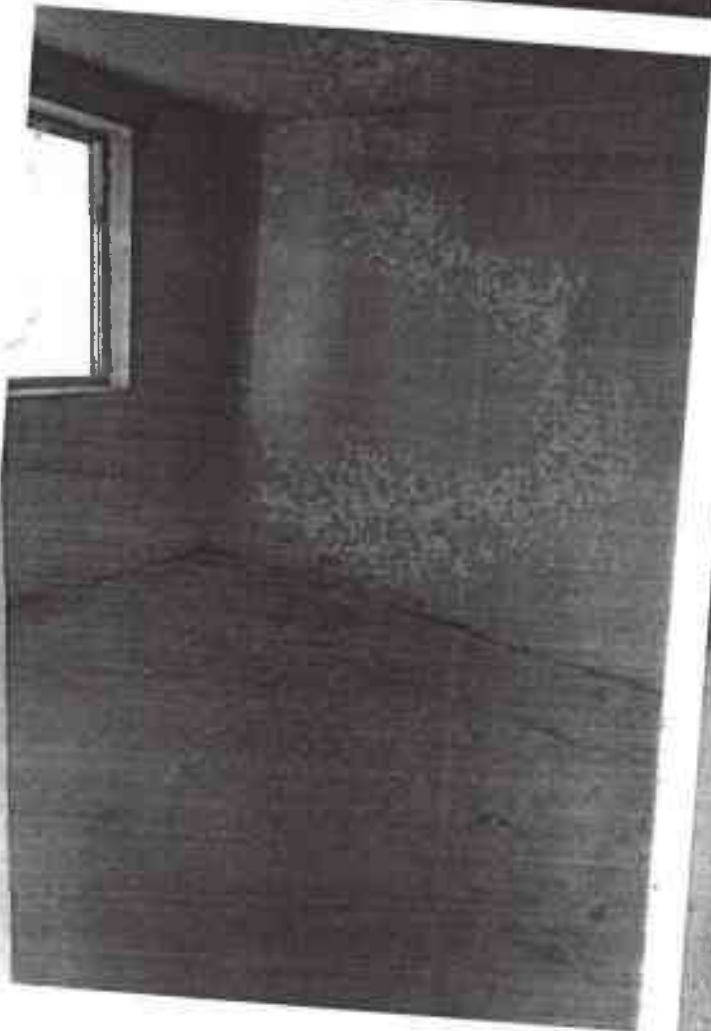
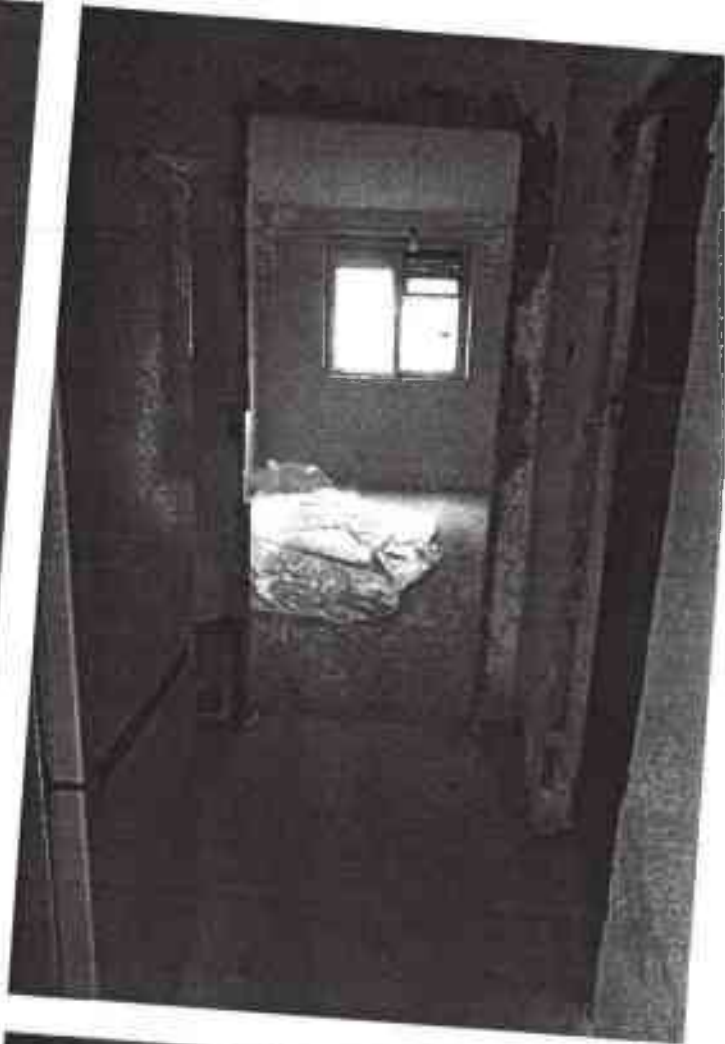
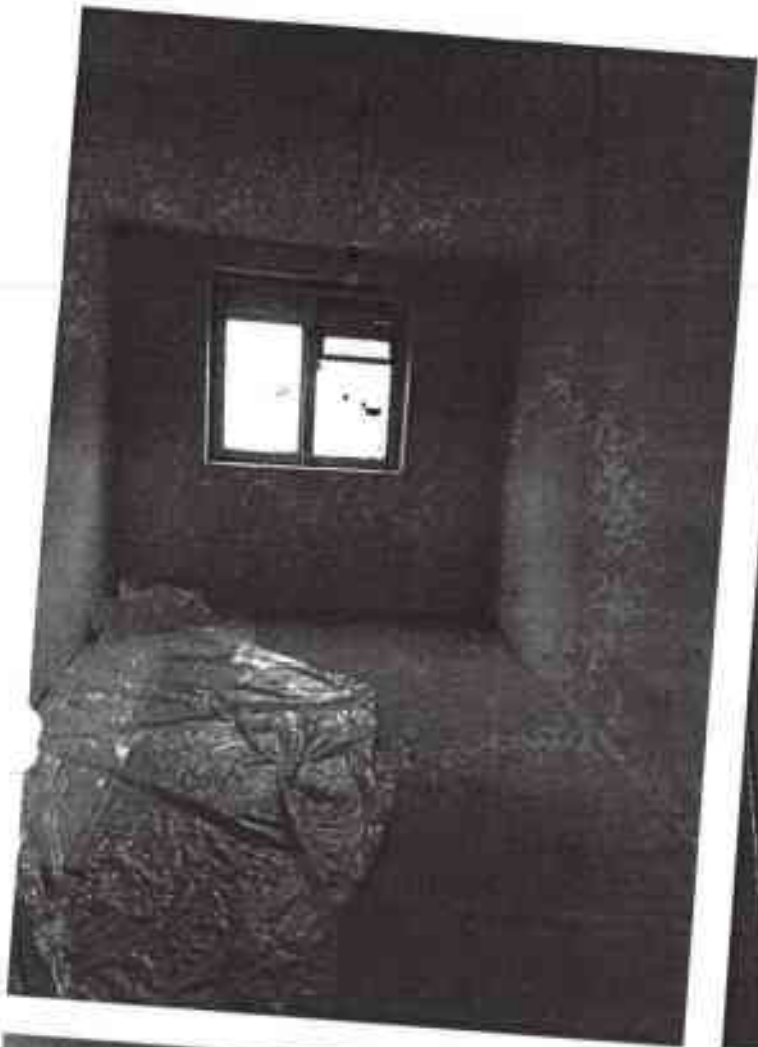
ȘEF SECȚIE
ADRIAN

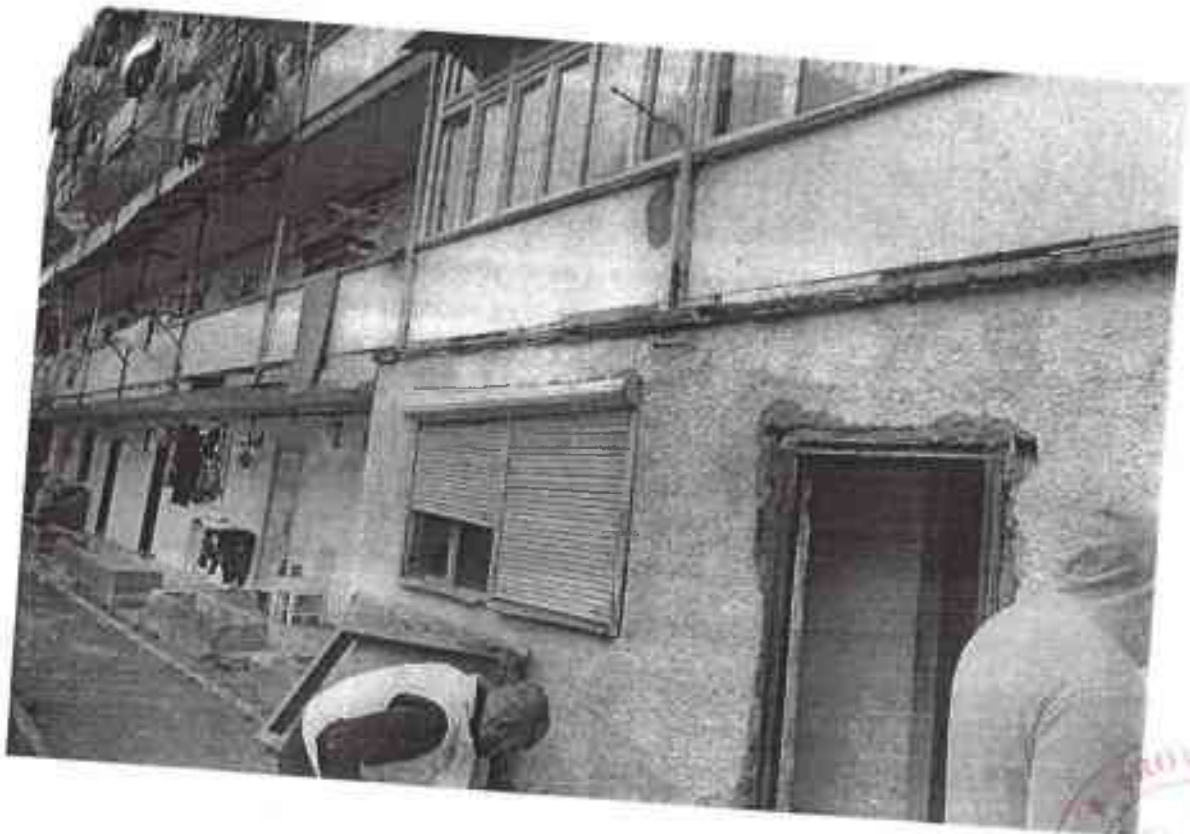
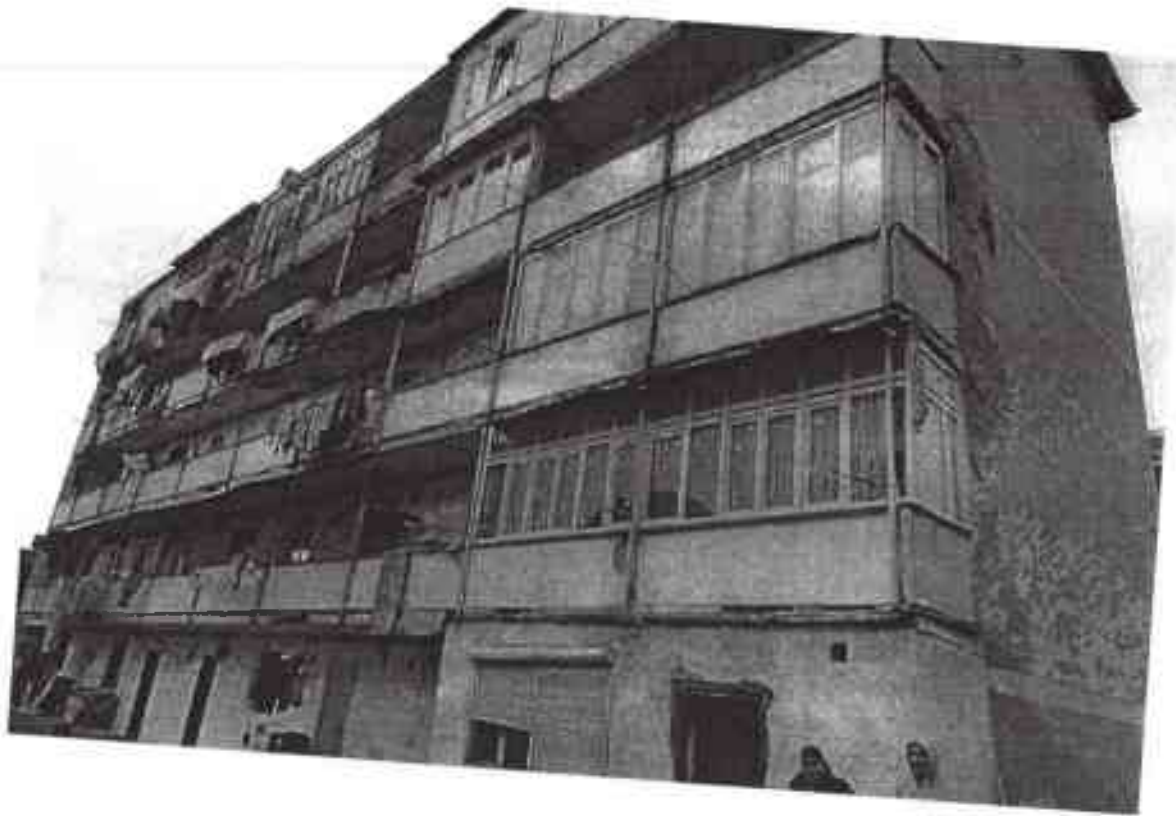
ȘEF BIROU LOCUINȚE
GHEORGHE TUPU

CHIRIAS
PĂDURARU GHEORGHE



Întocmit:





Nr. crt	Nume și Prenume	Adresa Imobilului	Tip imobil	Date de CF	Valoare stabilită prin expertiza	Valoarea finală de vânzare
1	PĂDURARU GHEORGHE	Str. 13 Decembrie, bl. 22, ap.6	Apartament duo camere și dependințe	CF 101276-C1-U23 Făgăraș	19.550 lei	19.950 lei

