



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRAȘOV



## CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

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

### HOTĂRÂREA nr.250 Din data de 04 noiembrie 2021

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 123/04.10.2021 pentru imobilul apartament trei camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 1, sc. C, ap.14, înscris în CF 101295-C1-U47 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

#### CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ, întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 54056/1/07.10.2021 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 54056/07.10.2021, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 123/04.10.2021 pentru imobilul apartament trei camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 1, sc. C, ap. 14, înscris în CF CF 101295-C1-U47 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

Văzând avizul Comisiei de studii, prognoze **economico-sociale**, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului; Comisei de organizare și dezvoltare **urbanistică**, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură; Comisiri pentru servicii publice, pentru **comerț** și agricultură, Comisiei pentru activități științifice, învățământ, culte, sănătate, **cultură**, protecție socială, sportive și de agrement, Comisiei pentru administrația publică locală, **juridică**, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești, problemele minorităților, Comisiei de turism, relații externe și **integrare europeană**:

Ținând seama de HCL nr. 53/25.02.2021 prin care s-a aprobat vânzarea imobilului apartament trei camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 1, sc. C, ap.14, înscris în CF 101295-C1-U47 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. 123/04.10.2021 întocmit de către Expert autorizat ANEVAR Toth Eniko, anexa nr. 1 din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului apartament, trei camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 1, sc. C, ap. 14, înscris în CF 101295-C1-U47 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 Compartimentul Evidență patrimoniu .

PRESEDINTE DE SEDINTA,  
LUDU AUREL CRISTIAN



CONTRASEMNEAZĂ,  
Secretar general,  
LAURA ELENA GIUNCA

Hotărârea s-a adoptat cu 19 voturi "pentru"  
Consilieri în funcție - 19  
Consilieri prezenți -19

**Prezenta hotărâre se comunică:**

- 1 ex. Dosar ședință
- 1 ex. Colecție
- 1 ex. Prefectură
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Secretar
- 1 ex. Compartiment Evidenta Patrimoniu
- 1 ex. Comp. Relații cu publicul. arhivă
- 1 ex. Afișare



# RAPORT DE EVALUARE

NR. 123/04.10.2021



**Beneficiar:** Municipiul FĂGĂRAȘ

**Proprietar:** Statul Român

**Obiectul evaluării:** Apartament cu 3 camere și dependințe

**Adresa:** Mun.Făgăraș , str.Tudor Vladimirescu bloc 1, sc C, ap.14, jud.Brașov



**Data de referință a evaluării:** 08.06.2021

**Curs lei/EURO = 4,9228**

**Ec. Toth Eniko**

**Evaluator Autorizat**

**Membru titular ANEVAR**

**DECLARAȚIE DE CONFORMITATE**



Prin prezenta certific următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale și corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data inspecției;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport și se constituie ca analize, opinii și concluzii profesionale, imparțiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății evaluate, și nu există nici un interes personal sau partinitor față de vreuna din părțile implicate
- onorariul nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile noastre precum și prezentul raport au fost efectuate în Codul de Etică Profesională al Evaluatorului Autorizat și cu Standardele ANEVAR, cu excepțiile menționate expres în acest raport;
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională și are experiența și competența necesară evaluării pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai după efectuarea inspecției proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o altă persoană, cu excepția celui specificat în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport;
- evaluatorul are încheiată asigurarea profesională ;

**TOTH ENIKO  
EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR**

*Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.*



*Stimate beneficiar,*

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situată în Mun. Făgăraș, str Tudor Vladimirescu bloc 1, sc.C ,ap.14, jud. Brașov, proprietatea Statului Român ,în prezent având destinația de spațiu de locuit , vă comunic următoarele:

- ▶ proprietatea evaluată se compune dintr-un apartament cu 3 camere și dependințe, cu suprafața utilă de 47.20 mp situat într-un imobilului de tip bloc având regim de înălțime S+P+4E ,edificat în anul 1970, înscris în Extrasul CF nr. 101295-C1-U47 cu nr. cerere 21920/16.08.2021 UAT Făgăraș, identificat cu nr.top 3099/1/c/2/2/4/5/4
- ▶ evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață al proprietății imobiliare, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2020 , în vederea vânzării
- ▶ abordările de evaluare aplicate au fost abordarea prin piață și prin venit
- ▶ data de referință a evaluării este 08.06.2021 Cursul de schimb valutar leu-euro considerat este de 4,9228 stabilit de Banca Națională în ziua anterioară pentru data de referință .
- ▶ evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată;
- ▶ a fost evaluat întregul drept de proprietate considerat pentru utilizarea expusă mai sus;
- ▶ valoarea estimată nu conține TVA

Ca rezultat al aplicării abordărilor de evaluare precizate anterior și a reconcilierii rezultatelor acestora, s-a obținut valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate estimată de către evaluator în scopul menționat, după cum urmează:

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ</b>	<b>10.400 EURO echivalent 51.200 LEI,</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN</b>	<b>ABORDAREA PRIN PIAȚĂ</b>

*Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății, amplasarea, etc. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspectării proprietății și a analizei pieței imobiliare .*

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

## **CUPRINS**



Declaratie de conformitate

Adresa catre beneficiarul raportului

Sinteza Raportului de Evaluare

### **I. Termenii de referinta ai evaluarii**

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați
3. Proprietatea evaluata
4. Declararea valorii
5. Baza de evaluare
6. Date privind dreptul de proprietate
7. Date privind documentatia cadastrala
8. Situația actuală
9. Descrierea zonei
10. Descrierea constructiei
11. Descrierea spatiului de evaluat
12. Analiza pietei
13. Cadru legal si reglementari
14. Analiza celei mai bune utilizari
15. Metodologia de evaluare – abordarea prin piata și venit
16. Definitii
17. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare
18. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
19. Localizare
20. Poze proprietate
21. Anexa A – calcul abordarea prin PIATĂ
22. Anexa B – calcul, abordarea prin VENIT
23. Comparabile
24. Documente proprietate

**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**

**RAPORT DE EVALUARE**

**SINTEZA EVALUĂRII**  
- Raport cu inspectie -



Numele beneficiarului		<b>MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ</b>			
Nume proprietar		<b>STATUL ROMÂN</b>			
Proprietate		<i>Existentă</i>			
Tip proprietate evaluata		<i>Rezidențială</i>			
Subtip proprietate		<i>Apartament în bloc</i>			
Cod postal		505200			
Adresa proprietatii		<i>Mun.Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu bloc 1, sc C, ap.14, jud.Brasov</i>			
Carte Funciara nr.		101295-C1-U47			
Numar cadastral		Top 3099/1/c/2/2/4/5/4			
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)		Extras CF nr 101295-C1-U47 cu nr cerere 21920/16.08.2021 UAT Făgăraș Fisa suprafetei locative /Anexa 1 din contractul de inchiriere nr.30493/28.09.2018			
Dreptul de proprietate		<i>Construcție: Drept deplin</i>			
		<i>Teren în indiviziune – proprietatea Statului Român</i>			
Utilizare existentă constatată		<i>Rezidențială</i>			
Tip constructiv (structura)		<i>Panouri prefabricate</i>			
Anul construirii		1970			
Stare tehnică a construcției		Satisfacatoare			
Nivel (apartamente)		P			
Nivel de finisare		<i>Medii, renovat pe costul exclusiv al proprietarului</i>			
Suprafete (mp)	Apartament	<b>Au</b>	47.20 mp		
	Anexe- pivniță	<b>Au</b>	-		
		<b>Ac</b>			
	Teren	<b>St</b>	13/687		
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)		4,9228			
Data inspectiei		08.06.2021			
Data de referinta a evaluării		08.06.2021			
Valoare abordare prin venit		50.200	LEI		
Valoare abordare prin cost		Nu s-a aplicat	LEI		
Valoare abordare prin comparații		51.200	LEI		
<b>VALOAREA de piață recomandată, din care:</b>		<b>51.200</b>	LEI	10.400	EURO
<b>-Valoare constructie/constructii</b>		51.200	LEI	10.400	EURO
<i>-valoare unitara constructie (la apartamente – pt. aria utila; la cladiri independente – pt. aria desfasurata)</i>		1085	LEI /mp	220	EURO/mp
<i>-valoare unitara teren</i>			Lei	Euro	
			Lei/mp	Euro/mp	
Grad de finalizare a constructiei (in cazul constructiilor nefinalizate)		apartament	• 100%		

**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT****RAPORT DE EVALUARE**

OBSERVATII SPECIALE	
Localizare	<i>Urban</i>
Nivel de activitate a pieței	<i>Mediu</i>
Justificarea Nivelului de activitate a pieței propus	<i>Cerere medie Amplasare în zonă mediană,</i>
Acces	<i>Da Drum public</i>
Utilități zona	<i>En.electrica, apa, canalizare ,gaz</i>
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	<i>Nu e cazul</i>
Utilizare	<i>Rezidentiala ,</i>
Identificare imobil	<i>S-a realizat identificarea pe teren, conform adresei menționate</i>
Diferențe față de actele de proprietate, constatate la inspecție	<i>Nu sunt</i>
Caracteristici Teren Liber	<i>Nu este cazul, terenul este în cotă indiviză</i>
Alte Observații	<i>Nu a fost prezentat releveul apartamentului, suprafata utilă este conform anexei 1 din contractul de închiriere furnizat de beneficiar</i>

Evaluator Autorizat  
Membru titular ANEVAR,  
Ec.Toth Eniko





**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**

RAPORT DE EVALUARE

1.	<b>EVALUATOR</b>	Ec.Toth Eniko
	Legitimatie ANEVAR	Nr. 16018
	Parafa	Nr. 16018 valabila 2021
	Firma	TOTH ENIKO EVALUATOR AUTORIZAT
	Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mun.Sacele, str.Ady Endre nr.11, jud .Brasov</li> <li>▪ Asigurare ALLIANZ TIRIAC in val de 10.000 Euro</li> </ul>
2.	<b>BENEFICIAR</b>	Municipiul Făgăraș
	Adresa	Mun. Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu bloc 1, sc C, ap.14, jud.Brșov



3.	<b>PROPRIETATEA EVALUATĂ</b>	Apartament nr.14 compus din 3 camere si dependinte , cu cota părți comune 13/687 și cote teren 13/687 ,situat la etajul 4 intr-un imobil de tip bloc avand regim de inaltime S+P+4E, edificat in anul 1970, cu Su= 47.20 mp conform Anexa 1 din contractul de inchiriere , compartimentare semidecomandata – 3 camere , hol, bucatarie, camara, sas, baie , balcon
	Proprietar	STATUL ROMÂN
	Adresa proprietății	Mun. Făgăraș , str Tudor Vladimirescu bloc 1, sc C, ap.14 , jud.Brșov
	Conditii limitative deosebite	<i>Nu a fost prezentat releveul apartamentului, suprafata utilă este conform anexei 1 din contractul de închiriere furnizat de beneficiar.</i>

**4. DECLARAREA VALORII**

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	<b>10.400 EURO</b> echivalent 51.200 LEI
--	---

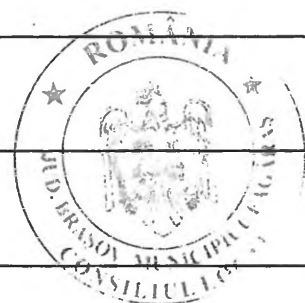
5.	<b>BAZA DE EVALUARE</b>	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	EVALUARE PENTRU ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ
	DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	08.06.2021
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUARII	1 EURO = 4.9228 lei
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspectie a fost efectuata de catre evaluator si un reprezentant al Primariei Fagaras

6.	<b>DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Descrierea proprietatii, conform Extras CF nr. 101295- C1-U47 cu nr. cerere partea I:</li> </ul> <p>Top 3099/1/C/2/2/4/5/4 apartament 14 compus din trei camere si dependinte cu cota de 13/687 din elementele de uz comun respectiv cota teren de 13/687 mp</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inscriseri privitoare la proprietate, conform Extras CF nr.</li> </ul>
----	--	---

**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**

**RAPORT DE EVALUARE**

		<p>101295- C1-U47 partea II:</p> <p>Intabulare , drept de proprietate , dobândit prin lege, cota actuală 1/1                  Proprietar - STATUL ROMÂN</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Inscrieri privitoare la sarcini :</li> </ul> <p>Nu sunt</p>
	Mentiuni speciale privind Extr. de Carte Funciara	
	Mentiuni 2 privind Abateri de la Extrasul de Carte Funciara	
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>Au= 47.20 mp</li> </ul>
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Locuit
9.	<b>DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b>	
	ZONA DE AMPLASARE	Urban – amplasare favorabilă, median
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE	Str . T.Vladimirescu <ul style="list-style-type: none"> <li>Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu 1 banda pe sens,</li> </ul>
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei <ul style="list-style-type: none"> <li>Zona rezidentiala, cartier de blocuri în regim de S+P+4E</li> <li>Rețea de transport în comun, mijloace de transport suficiente.</li> <li>Unități comerciale în apropiere: magazine alimentare</li> <li>Unități de învățământ: școală generală , gradinite și liceu</li> <li>Institutii de cult: biserici</li> <li>Institutii medicale: cabinete medicale,</li> <li>Altele: administratie locala</li> </ul>
	UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rețea de energie electrică: existentă</li> <li>Rețea de apă: existenta</li> <li>Rețea de termoficare: existenta</li> <li>Rețea de gaze naturale: existentă,</li> <li>Rețea de canalizare: existenta</li> <li>Rețea de telefonie: existentă</li> </ul>
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	<ul style="list-style-type: none"> <li>Poluare fonica medie</li> <li>Poluare cu noxe limitat</li> </ul>
	AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>Linistit</li> <li>Trafic auto limitat</li> </ul>
	<b>CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE</b>	Zona urbana – median Dotări și rețele edilitare bune. Poluare moderata. Ambient civilizat.
10.	<b>DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOC)</b>	
	AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>Imobil , regim de înălțime S+P+4E</li> <li>Etaj - 4</li> </ul>
	ANUL PIF	Anul 1970
	CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fundatia:beton armat</li> <li>Structură:panouri prefabricate</li> <li>Închideri perimetrare si compartimentari:panouri din prefabricate</li> <li>Acoperiș:tip terasa, necirculabila</li> <li>Aspect exterior: necesite renovare</li> </ul>



**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**

RAPORT DE EVALUARE

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aspect interior: satisfactor</li> </ul>
<b>CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Utilități – apa , canalizare , en. electrica , gaz</li> </ul>

<b>11. DESCRIEREA SPATIULUI DE EVALUAT</b>	
BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Au = 47.20 mp conform contractului de închiriere
TIP APARTAMENT	Semidecomandat,
TÂMLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Exterioară: tâmplărie pvc cu geam termoizolant , uși interioare lemn initiale ,</li> <li>▪ Usa la intrare: lemn</li> </ul>
FINISAJE INTERIOARE	<p>Apartament</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Pardoseala – gresie si parchet laminat (montat pe costul locatarului)</li> <li>➤ Pereti : zugraveala lavabila</li> <li>➤ Finisaje medii</li> <li>➤ Baie renovata</li> <li>➤ Renovările interioare au fost efectuate exclusiv pe costul locatarului</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Iluminat normal</li> <li>▪ Curenți slabi (telefonie )</li> <li>▪ Instalații vechi, functionale</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sistemul de încălzire : fara incalzire</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Din rețeaua orașului.</li> <li>▪ Instalații funcționale</li> <li>▪ Contorizare apa rece</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Din rețeaua orașului.</li> <li>▪ Instalații functionale</li> </ul>
<b>CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Amplasament favorabil</li> </ul>
<b>12. ANALIZA PIETEII IMOBILIARE</b>	
DEFINIREA PIETEII ȘI SUBPIETEII	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Piața imobiliara este definita de piata imobilelor situate in zonele rezidentiale de tip cartier cu blocuri de locuințe în regim de S+P+4E din Mun. Făgăraș</li> <li>Piața specifica - piata apartamentelor de 3 camere construite in perioada 1970-1977 din zonele mediane si semicentrale ale municipiului Făgăraș,</li> <li>- pretul rămâne unul dintre cele mai importante criterii pentru alegerea unei locuinte; reputatia zonei si mijloacele de transport în comun conteaza, de asemenea, foarte mult</li> <li>- o treime dintre români își cumpără locuinte cu cash tinerii preferă în continuare să locuiască în chirie</li> <li>Preturile ofertate pe piata pentru apartamente compuse din 3 camere, semidecomandate variaza intre 10.400 -29.000Euro in functie de etaj, vechime imobil, zona de localizare. De asemenea un criteriu in baza caruia variaza preturile este suprafata utila si compartimentarea, suprafata pe care ofertantii o prezinta de cele mai multe ori ca fiind utila si in realitate include logia/balconul.</li> </ul>
NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonă rezidențială ,</li> <li>▪ Din punct de vedere edilitar: zonă în dezvoltare</li> <li>▪ Din punct de vedere economic: oras / zona cu economie slab dezvoltata , somaj ridicat,</li> </ul>



OFERTE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oferte suficiente de variate pentru piața locală la prețuri cuprinse între 200-300 euro/mp</li> </ul>
CERERI SIMILARE	<p>Cererea pe piață în zona mediană al Mun. Făgăraș este încă mai mică față de ofertele existente, ceea ce generează o piață al cumpărătorului. Mediu de afaceri și situația economică au un impact negativ asupra pietei imobiliare, deoarece nivelul de cumpărare al populației este mic, ceea ce se oglindește și în preșurile relativ mici /mp la apartamentele arie pietei studiate.</p> <p>Programul Noua Casa este în măsură să revigoreze piața imobiliară, încurajând tinerii să investească în locuințe în defavoarea plății chiriilor.</p>
ECHILIBRUL PIETEII	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dezechilibru în favoarea CERERII</li> </ul>
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Minim: 10.400 euro</li> <li>Maxim: 29.000 euro</li> </ul>
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Minim: 200 euro</li> <li>Maxim: 300 euro</li> </ul>
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dezechilibru în favoarea CERERII</li> <li>Tendință de stagnare în favoarea CERERII.</li> <li>Rezulta: posibilitatea reducerii prețurilor / chiriilor</li> </ul> <p>Anexa B cuprinde extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piață al proprietății care susțin elementele de piață incluse în acest raport.</p>



### 13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
<b>STANDARDE DE EVALUARE</b>  <b>EDIȚIA 2020</b>	<p>Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din Standardele de evaluare compuse din:</p> <p><i>Standarde Generale:</i></p> <p>SEV 100 - Cadrul general;                  SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării                  SEV 102 - Implementare;                  SEV 103 - Raportare;                  SEV 104 - Tipuri ale valorii</p> <p><i>Standarde pentru active:</i></p> <p>SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;                  GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile</p>

### 14. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

În conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, analiza de piață are scopul de a estima cel mai bun preț pentru o proprietate în condițiile celei mai bune utilizări.

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

În conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2020 standarde ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) editia 2017, Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede că valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare, a acestuia.

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

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

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

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

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

Determinarea celei mai bune utilizări 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 specificările 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: - adecvată



Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

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

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**

### 15. Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele de Evaluare ANEVAR prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume : abordarea prin comparații, abordarea prin venit, abordarea prin cost, în cadrul fiecărei abordări existând mai multe tehnici și analize, etc.

Rezultatele se bazează strict pe informații de piață, surse de costuri actualizate fără vreo asumare nejustificată din partea evaluatorului privind unele costuri sau uzuri. Acestea sunt : costuri din cataloage, indici de actualizare, cota de TVA, profit antreprenor, organizare de șantier, cheltuieli de proiectare,

deprecieri de natura fizica, functionala si externa, cuantificari ale diferitelor elemente de comparatie in cazul terenului, rate de capitalizare etc

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

**Datorita faptului ca nu au fost identificate informatii despre tranzactii recente, in conformitate cu pct. 39, 74, 75, etc. din GEV 630, au fost utilizate informatii privind oferte de proprietati similare disponibile pe piata, acestea fiind reale si verificate de catre evaluator la proprietar sau reprezentantul acestuia.**

### **15.1 Abordarea prin piata**

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile sau din ofertele de vânzare cu apartamente în zona, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

Aceasta metoda consta in analizarea elementelor de comparație între apartamentul de evaluat si apartamentele similare tranzacționate sau ofertate curent pe piața. In cele ce urmează vom analiza elementele a trei apartamente din aceeași zona.

Deoarece pe piata specifica nu exista tranzactii sau oferte de proprietati similare (cu suprafete similare, cu aceeasi utilizare etc...) , apartamente in casă si cu vechimea aferentă iar informatiile comparabilelor existente sunt insuficiente nu s-a putut aplica aceasta metodă de abordare

### **15.2. Abordarea prin venit**

Metoda are la bază ideea că proprietatea imobiliară de evaluat poate constitui o investiție generatoare de venituri. În acest caz proprietatea este achiziționată sub forma unei investiții, investitorul fiind în principal interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul principal care influențează valoarea proprietății.

Capitalizarea venitului este metoda folosită pentru a transforma nivelul estimat al venitului net într-un indicator de evaluare a proprietății.

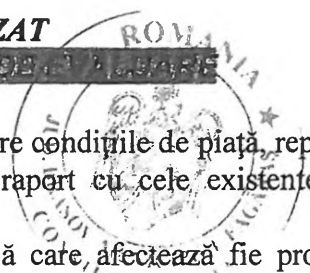
## **16. DEFINIȚII SI IPOTEZE**

### **16.1 DEFINIȚII**

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

### **16.2 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE**

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.



2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport
10. Interdicția de a ceda drepturile litigioase. Pretențiile sau motivele de acțiuni în instanță legate de evaluare nu pot fi cedate unei părți terțe, exceptând:
  - I. situațiile apărute ca urmare a unei fuziuni, consolidări, a achiziției sau vânzării unei societăți,
  - II. colectarea de bună credință a unei datorii existente aferente serviciilor, însă numai în măsura compensării complete a evaluării la care se adaugă o dobândă rezonabilă, sau
  - III. în situația unei evaluări efectuate pentru acordarea unui credit ipotecar, ca parte a transferului sau vânzării ipotecii înainte de intrarea în incapacitate de plată sau la notificarea debitorului sau altă procedură legală echivalentă
11. Cu excepția cazului în care intervalul prevăzut prin lege este mai scurt orice acțiune în justiție sau pretenții legale față de evaluator sau serviciile prestate de evaluator vor fi depuse la registratura instanței în termen de 2 ani de la data predării către client a raportului de evaluare care face obiectul sau reprezintă motivul acțiunii în despăgubire, sau, în cazul unor acțiuni sau acte de comportament ulterioare predării raportului, doi ani de la data presupuselor acțiuni sau acte de comportament. Termenul prevăzut în această clauză nu se va prelungi în niciun fel din motivul descoperirii cu întârziere sau a acumulării pretențiilor, motivelor sau daunelor formulate. Termenul prevăzut în această clauză se aplică tuturor pretențiilor sau a motivelor de orice fel, de natură nepenală

12. Interdicția de a ceda drepturile litigioase. Pretențiile sau motivele de acțiuni în instanță legate de evaluare nu pot fi cedate unei părți terțe, exceptând:-situațiile apărute ca urmare a unei fuziuni, consolidări, a achiziției sau vânzării unei societăți,
- colectarea de bună credință a unei datorii existente aferente serviciilor, însă numai în măsura
  - compensării complete a evaluării la care se adaugă o dobândă rezonabilă, sau
  - în situația unei evaluări efectuate pentru acordarea unui credit ipotecar, ca parte a transferului sau vânzării ipotecii înainte de intrarea în incapacitate de plată sau la notificarea debitorului sau altă procedură legală echivalentă

### 16.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografiile din interiorul spațiului și exteriorul blocului.

### 16.4. SURSE DE INFORMARE

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul a apelat la următoarele surse de informare:

▪ Valorile de ofertare / tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:

- Proprietarul imobilului – pentru informațiile legate de proprietatea evaluată: situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel chirie, etc.)

#### Comparabile vânzări

- <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-3-camere-etaj-2-in-fagaras-zona-13-decembrie-IDkI6s.html#42103c3906>
- <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-3-camere-IDoE1Y.html#cfac061973>
- <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-3-camere-IDoN6O.html#42103c3906>



#### Comparabile chirie

- [https://www.imobiliare.ro/inchirieri-apartamente/brasov/fagaras/apartament-de-inchiriat-3-camere-X5EK101HC?lista=82953574&listing=1&exprec=recomandate&sursa\\_rec=concordanta\\_lista&ref=82953574&imoidusr=424724](https://www.imobiliare.ro/inchirieri-apartamente/brasov/fagaras/apartament-de-inchiriat-3-camere-X5EK101HC?lista=82953574&listing=1&exprec=recomandate&sursa_rec=concordanta_lista&ref=82953574&imoidusr=424724)
- <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/apartamente/apartamente-3-camere/anunt/inchiriez-apartament-cu-3-camere-in-fagaras/302519e0008h7g81dh6fgg532ieei923.html>
- <https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-apartament-cu-3-camere-fagaras-IDfIZ4k.html#4010769d3b>

### 16.5 TIPUL VALORII ESTIMATE

Imobilul evaluat este de natura unei proprietăți imobiliare de tip apartament în bloc cu 3 camere.. Valoarea de piață estimată conform destinației raportului este definită de standardul de evaluare SEV 100 – Cadrul general.



## 16.6. DATA ESTIMĂRII VALORII

Data de referință al prezentului raport este **08.06.2021**

## 16.7. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON si in EUR.

Curs BNR la data evaluarii: **1 euro = 4.9228 lei.**

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.).

## 16.8. MODALITATI DE PLATA

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.)



## 17 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

Prezentul raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele mentionate in raport, atrage dupa sine încetarea obligațiilor contractuale.

## 18 . ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru analiza rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Procesul de evaluare a constat in aplicarea a doua abordari de evaluare adecvate si s-au obtinut urmatoarele valori:

- abordarea prin PIAȚĂ ..... 51.200 lei echivalent 10.400 euro
- abordarea prin VENIT ..... 50.200 lei echivalent 10.200 euro

Pentru analiza rezultatelor si exprimarea concluziei finale asupra valorii, evaluatorul a verificat intreg procesul de evaluare, informatiile si tehnicile de analiza a acestora, precum si judecata aplicata, prin prisma criteriilor mentionate mai sus, astfel:

**Adecvarea:** atat abordarea prin piata cat si abordarea prin venit sunt adecvate pentru acest tip de proprietate, insa avand in vedere scopul evaluarii consideram ca abordarea prin piata este cea mai adecvata.

**Precizia:** Precizia unei evaluari este legata de increderea evaluatorului in acuratetea informatiilor utilizate astfel ca la abordarea prin piata fiind utilizate oferte ce au fost scazute prin marja de negociere si adaptate conform informatiilor primite telefonic de la agentii imobiliari/prorietari; la abordarea prin venit s-au utilizat informatii din piata pentru apartamente inasa de multe ori in piata pentru inchiriere nu este recunoscut in pret valoarea materialelor utilizate pentru finisarea apartamentului astfel incat sa poata fi inchiriat.

**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**

**RAPORT DE EVALUARE**

**Cantitatea informatiilor:** adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta indicatiei valorii; cea mai mare cantitate de informatii exista la abordarea prin piata ( atat tranzactii din trecutul recent cat si oferte pe piata);

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 estimată pentru proprietatea în discuție este valoarea obținută prin abordarea prin piata.

Toate evaluarile reprezinta opinii profesionale asupra unei baze declarate, combinate cu orice prezumtii corespunzatoare sau speciale. O evaluare nu este un fapt, ci o estimare.

Gradul de subiectivism implicat variaza inevitabil de la caz la caz, la fel si gradul de certitudine, sau probabilitatea, ca opinia evaluatorului asupra valorii de piata sa coincida exact cu pretul care ar fi obtinut intr-o tranzactie efectuata la data evaluarii. Asigurarea intelegerii de catre utilizator si a increderii in evaluari necesita transparenta in abordarea evaluarii si explicatii adecvate pentru toti factorii care au un efect semnificativ asupra evaluarii.

<b>VALOAREA DE PIATA</b>	<b>10.400 Euro</b> <b>echivalent 51.200 Lei</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN</b> <b>ABORDAREA PRIN PIAȚĂ</b>	

**Ec. Toth Eniko**  
**Evaluator Autorizat ,**  
**Membru Titular ANEVAR,**



LOCALIZARE





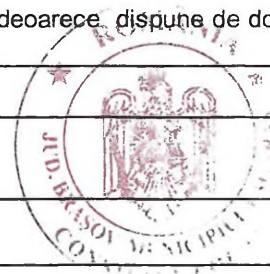
Anexe calcul  
Abordarea prin piață

Anexa A				
			EURO=	4.9228
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ			
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ A	COMPARABILĂ B	COMPARABILĂ C
Valoare de ofertare /VÂNZARE	Euro	24000	29000	18500
TIP TRANZACȚIE / OFERTA		OFERTA	OFERTA	OFERTA
PREȚ DE VANZARE NEGOCIAȚ	10%	21600	26100	16650
*NOTA: Aceasta din urmă nu este considerată o ajustare (nu este element de comparație), ci o transformare a valorii de ofertare în prețul de vânzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluării, având ca bază atitudinea participanților pe piață).				
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
Caracteristici specifice tranzacției				
PREȚ DE VANZARE NEGOCIAȚ		21600	26100	16650
Dreptul de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral
Ajustare pt.dr.de propr.		0	0	0
Ajustare pt.dr.de propr.		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		21,600	26,100	16,650
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
finanțare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		21600	26100	16650
Condiții de piață	Iunie 2021	Iunie 2021	Iunie 2021	Iunie 2021
Ajustare pt. condițiile de piață		0	0	0
Ajustare pt. condițiile de piață		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		21,600	26,100	16,650
Condiții de localizare	Făgăraș, str.Tudor Vladimirescu	Făgăraș,	Făgăraș,	Făgăraș,
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		21600	26100	16650
Caracteristici fizice				
Data PIF	1977	similar	similar	similar
Ajustare %		0.0	0.0	0.0
Ajustare		0	0	0
Regim de înălțime bloc	S+P+4E	S+P+4E	S+P+4E	S+P+4E
Etaj	4	2	4	4
Ajustare (%)		-3.0	0.0	0.0
Ajustare		-648	0	0
Suprafata utila apartament (mp)	47	60	70	46
diferenta suprafata mp		-13	-23	1
Ajustare		-4608	-8501	362
Tip apartament	Semidecomandat	Decomandat	Decomandat	Decomandat
Ajustare		-400	-400	-400
Finisaje	finisaje initiale (renovările din apartament sunt făcute pe costul exclusiv al locatarului)	finisaje medii parțial renovate	finisaje medii renovate	finisaje medii renovate
Ajustare %			0	0
Ajustare		-3000	-4700	-4700
Sistem incalzire	fara incalzire	termoficare	CT	CT
Ajustare		-750	-1500	-1500
Balcon	1 balcon	1 balcon	2 balcoane	1 balcon
Ajustare		0	-350	0

**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**

**RAPORT DE EVALUARE**

Termoizolatie exterioara a blocului	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0	0	0
Boxa/ garaj/ parcare	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0	0	0
<b>TOTAL Ajustare caracteristici fizice</b>		<b>-9406</b>	<b>-15451</b>	<b>-6238</b>
<b>PREȚ AJUSTAT</b>		<b>12194</b>	<b>10649</b>	<b>10412</b>
Austare		0%	0%	0%
		<b>12194</b>	<b>10649</b>	<b>10412</b>
<b>Componente nonimobiliare</b>	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0	0	0
<b>PREȚ AJUSTAT</b>		<b>12,194</b>	<b>10,649</b>	<b>10,412</b>
Nr ajustari aplicate		4	4	4
Ajustare totală brută		9,406	15,451	6,962
Ajustare totală brută în		43.55%	59.20%	41.81%
<b>Comparabila aleasa (minim corectia totala bruta in</b>	<b>COMPARABILĂ C</b>	ajustare minima	41.81 %	
VALOAREA PROPUȘĂ euro	10,412			
VALOAREA PROPUȘĂ euro, dupa rotunjirea in lei	10,400			
Valoare lei	51,200			
<b>Explicatii asupra ajustarilor aplicate</b>				
<b>Elemente de comparatii</b>	<b>Ajustari:</b>			
Dreptul de proprietate transmis	nu s-au facut ajustari la nici una din comparabile, dreptul de proprietate transmis fiind integral			
Condiții de finanțare	se considera conditii de finantare "cash" pentru toate comparabilele			
Condiții de piață	nu se fac ajustari, toate comparabilele situandu-se la aceleasi conditii de piata si in perioada apropiata de perioada evaluarii			
Condiții de localizare	nu s-au aplicat ajustari			
Data PIF	nu s-au aplicat ajustari			
Regim de înălțime bloc	s-a aplicat o ajustare negative la comp. A pentru nivelul cu interes tranzactional mai ridicat fata de ultimul nivel al proprietatii de evaluat . Cele mai bine cotate apartamente sunt cele de la etajele 1 si 2, iar cele mai slab cotate sunt parterul si ultimul etaj			
Suprafata utila apartament (mp)	s-au aplicat ajustari negative/pozitive la toate trei comparabile pentru diferentele de suprafata .			
Tip apartament	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comp. de cca 400 euro deoarece ele dispun de compartimentare de comandata			
Finisaje	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile diferentiat in functie de finisajele de care dispune fiecare in parte fata de proprietatea de evaluat care dispune de finisaje deteriorate si necesita renovare completa			
Sistem incalzire	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comp. diferentiat in functie de modul de incalzire , racordat la termoficare /CT proprie fata de prop. de evaluat care nu dispune de incalzire			
Balcon	s-a aplicat o ajustare negativa la comp. B deoarece dispune de doua balcoane			
Boxa/ garaj/ parcare	nu s-au aplicat ajustari			
Termoizolatie exterioara a blocului	nu s-au aplicat ajustari			
Componente nonimobiliare	nu s-au aplicat ajustari			



**CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE**

Pentru calculul ratei de capitalizare s-au folosit date de piata iar estimarea acesteia s-a facut prin tehnica obtinerii din vanzarile comparabile

Se considera ca proprietatile se afla in exploatare pe baze stabile iar din piata s-au selectat comparabile cu acelasi nivel de riscuri , de venituri, de cheltuieli, cu aceleasi caracteristici fizice si de amplasare si cu aceleasi asteptari

Se considera ca nici conditiile de finantare din afara pietei financiare si nici conditiile diferite de piata nu au afectat preturile proprietatilor comparabile

COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara solicitata	240	300	200
Chirie negociata	216	270	180
Venit Brut Potential (EUR/an)	2,592	3,240	2,160
Grad de neocupare (- 3 luna/an)	675	810	405
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	1,917	2,430	1,755
Cheltuieli aferente proprietarului	250	250	250
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	1,667	2,180	1,505
Valoarea de tranzactie estimata dupa negociere a proprietatii (EUR)	21,600	26,100	16,650
Rata de capitalizare (%)	7.7	8.4	9.0

Rata de capitalizare =  $VNE/V$

Proprietatii subiect i se va aplica o rata totala de capitalizare cuprinsa intre

7.7 si 9.0 %

Tinand cont de gradul de comparabilitate al comparabilelor cu proprietatea analizata se alege rata de capitalizare indicata de Comparabila B(vezi grila de comparatii ) care are cel mai mic procent al ajustarii totale brute -comparabila cea mai apropiata ca si caracteristici cu proprietatea subiect

9.00%

Pentru calculul ratei de capitalizarea s-au folosit aceleasi conditii de exploatare a proprietatii in sistem stabilizat si acelasi procentaj pentru cheltuieli

Venitul net din exploatare al fiecarei proprietati comparabile a fost calculat si estimat in acelasi mod in care a fost estimat venitul net din exploatare al proprietatii subiect , veniturile

Alocarea pentru inlocuiri se considera element de cheltuiala subintelect in rata de capitalizare



**Anexa B**

**Structura cheltuielilor și a veniturilor obținute din chirii pentru proprietatea de evaluat**

Venit brut din chirii / an	2,400	Euro
Grad de neocupare (- 3 luna/an)	600	
Venit brut efectiv	1,800	
Cheltuieli cu impozitul	60	
Cheltuieli cu asigurarea	70	
Cheltuieli cu intretinere/reparatii	750	
Total cheltuieli	880	
<b>Venit net din exploatare VNE</b>	<b>920</b>	
Rata de capitalizare "c"	9.00%	
<b>Valoarea</b>	<b>10,222</b>	

Valoarea proprietății, calculată prin metoda capitalizării veniturilor este:

$$V_{cv} = \frac{920}{9.00\%}$$

$$V_p = 10,222 \text{ Euro}$$

$$10,200 \text{ Euro, dupa rotunjirea sumei in lei}$$

$$V_{plei} = 50,635 \text{ Lei, rotunjit}$$

Cheltuielile variabile , desi sunt transferate chirasului , partea de neocupare este platita de proprietar

Se considera Venitul Net din exploatare pentru un an stabilizat ca exploatare , in care chirasul isi achita si cheltuielile variabile

Cheltuieli cu intretinere/reparatii: s-a estimat la 600 euro/an

In estimarea ratei de capitalizare chiriile au fost reduse cu 10% prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii

Deoarece la calculul ratei de capitalizare s-au folosit oferte la inchiriere mobilate si utilitate, se considera si apartamentul subiect inchiriat in aceleasi conditii.

$$V_p = 10,222 \text{ Euro}$$

$$10,200 \text{ Euro, dupa rotunjirea sumei in lei}$$

$$V_{plei} = 50,200 \text{ Lei, rotunjit}$$



**POZE PROPRIETATE**





**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**



COMPARABILE OFERTE APARTAMENTE PENTRU VÂNZARE  
COMPARABILA A

**storia** Anunțuri • Anunțuri imobiliare • Cumpara • Buy • Creditare • Cartea de buni • Contul meu • Adresa email

Apartmente de vanzare • Brasov • Fagaras • Fagaras • Apartamente 3 camere, etaj 2 in Fagaras zona 13 Decembrie

**Apartment 3 camere, etaj 2 in Fagaras zona 13 Decembrie** **24 000 €**  
343 €/m²

Agent imobiliara  
0771 331 071

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 70 m²  
Tip proprietate: apartament  
Orientare: est si vest  
Etaj: 2

Suprafata utila (m²): 60  
Compartimentare: decomandat  
Numarul total de etaje: 4

Numarul de camere: 3  
Anul constructiei: 1970  
Numarul de bai: 1

Descriere anunt

Apartment de vanzare cu 3 camere, etaj 2/4, pe Str. 13 Decembrie din Fagaras. Are in componenta sa 1 living, 2 dormitoare, 1 bucatarie, 1 baie prevazuta cu geam aerisire, 1 hol prevazut cu un spatiu pt depozitare si balcon toate insumand 60 mp utili. Este situat intr-un bloc avand regimul de inaltime P+4.

Apartmentul nu detine centrala proprie, fiind racordat la Ecoterm. Este renovat partial.

Strada pe care se afla este linistita, este asfaltata si beneficiaza de iluminat stradal. Aveti in apropiere magazine, centru medical, statie taxi si nu numai.

Se vinde mobilat si utilat la 24000 euro negociabil, putand fi achizitionat prin orice tip de creditare, din punct de vedere juridic este liber de sarcini



**Particularitati**

- spatiu depozitare
- balcon

**Infrastructura**

- electricitate
- canalizare
- apa curenta

**Comoditati**

- conducta de gaze naturale
- parcare masina

**Tip Oferta**

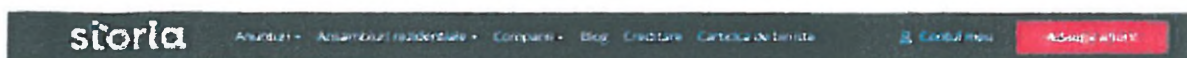
- negociabil



<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-3-camere-etaj-2-in-fagaras-zona-13-decembrie-IDKJ6s.html#42103c3906>

COMPARABILA B





Imobiliare.ro  
 + Imobiliare.ro  
 Apartamente de vânzare » Brașov » Făgăraș » Apartamente 3 camere

**Apartament 3 camere**

**29 000 €**

4-4 €/m<sup>2</sup>

Mapa locului Făgăraș



Miho  
 0722 626 880

10 zile de vânzare în piață  
 0 vizualizări în ultimele 14 zile  
 0 vizualizări în ultimele 7 zile

Amplasament în zona centrală a orașului  
 Datele tehnice: 3 camere, 70 m<sup>2</sup>

Cost: se poate negocia

Trimite mesajul



**Prezentare generala**

Suprafata construita (m<sup>2</sup>): **70 m<sup>2</sup>**  
 Tip locuinta: **locuinta utilizata**

Suprafata utila (m<sup>2</sup>): **70**  
 Anul constructiei: **1997**

Numarul de camere: **3**  
 Etaj: **4**

**Descriere anunt**

Apartament 3 camere Făgăraș ( str. 1 Decembrie 1918), decomandat, termopane, centrală proprie, parchet în două camere, gresie în hol și bucătărie, 2 balcoane închise( unul cu termopan), etaj 4 din 4. Necesită renovare. Preț 29.000 euro negociabil.

Hartă    Satelit

Teren

Map labels: Cetatea Făgărașului, MELTEA, VETERANILOR, CENTRU Făgăraș, Kaufhaus Făgăraș, FLORILOR, Zona industrială, VLAD ŢEPEȘ, NEGOIU, GĂRII, Laguna Albastră

Copyright: Conținut regiile de la testare Date hartă ©2021 Condiții de utilizare Raportaj și eroare de hartă

ROMANIA  
 J. BRAȘOV  
 CONSILIUL LOCAL

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-3-camere-IDoE1Y.html#cfae061973>

COMPARABILA C

**storia** Avizieri Apartmente rezidentiale Companii Blog Credite Carte de vizita Contul meu Adauga anunt

**Imobiliare la 6982** Apartmente de vanzare Brasov Centru Apartmente 3 camere

**Apartmente 3 camere** 18 500 €  
472 €/m<sup>2</sup>

**Tudor**  
0728 811 817

**Prezentare generala**

Suprafata construita (m<sup>2</sup>): 46 m<sup>2</sup>      Suprafata utila (m<sup>2</sup>): 46      Numarul de camere: 3  
Tip locuinta: **locuinta utilizata**      Compartimentare: **decomandat**      Anul constructiei: 1997  
Etaj: 4

**Prezentare generala**

Suprafata construita (m<sup>2</sup>): 46 m<sup>2</sup>      Suprafata utila (m<sup>2</sup>): 46      Numarul de camere: 3  
Tip locuinta: **locuinta utilizata**      Compartimentare: **decomandat**      Anul constructiei: 1997  
Etaj: 4

**Descriere anunt**

Apartmente 3 camere parchetate +1 debara , geamuri termopan , balcon termopan , centrala



<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartmente-3-camere-IDoN6O.html#42103c3906>

COMPARABILA CHIRII  
COMPARABILA A

**Apartment de inchiriat 3 camere zona Unirii Fagaras**

Făgăraș zona Em [Vezi hartă](#)

**240 EUR / luna**



**0369.828.828**
  
 Alte telefoane:
   
 +36 905 111
   
 Pentru a primi detalii despre acest anunț, contactați agentul nostru **REKINDING** pe platforma noastră.
   
 Cere detalii suplimentare
   
 proprietarului. Te anunțăm când răspunde și poți continua discuția din contul tău.



Tipărește anunțul   
 Distribuie   
 Ascunde anunț   
 Sesizează o problemă

**Detalii**

Apartment de inchiriat în Fagaras cu 3 camere zona Unirii langa piata, cu suprafata construita de 73 mp si suprafata utila 64 mp situat la etajul intermediar 3 într-un imobil cu 4 etaje.

Apartmentul este compartimentat de comandat si este compus din 3 camere, 1 bucatarie, 2 baie, hol, 1 balcon cu suprafata de 10 mp.

Imobilul este cladire tip bloc construit in anul 1982 cu structura din beton, iar apartamentul a fost renovat 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.
- interfon;
- contorizare: apometre, contor gaz, contor curent electric.

Finisajele interioare:

- usa intrare: metal;
- ..Citește mai mult

### Caracteristici

Nr. camere	3	An construcție	1982
Suprafață utilă	64 mp	Structură rezistență	beton
Suprafață construită	73 mp	Tip imobil	bloc de apartamente
Compartimentare	decomandat	Regim înălțime	S+P+4E
Confort	1	Nr. locuitori	1
Etaj	Etaj 3 / 4		
Nr. băi	2		

### Specificații

#### Utilități

- Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV
- Sistem incalzire: Centrala proprie, Calorifere

#### Finisaje

- Ferestre cu geam termopan PVC
- Uși interior: Celulare
- Usa intrare: Metal
- Podele: Gresie, Parchet
- Pereti: Faianta, Vopsea lavabila

#### Dotări

- Alte spatii utile: WC Serviciu, Debara
- Bucatarie: Mobilata, Utilata
- Contorizare: Contor gaz, Apometre
- Mobilat Partial



## TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT

### RAPORT DE EVALUARE

- Electrocasnice: Frigider, Aragaz, TV
- Dotari imobil Interfon

#### Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: Asfaltate
- Iluminat stradal

#### Vecinătăți

Cetatea Fagaras, Catedrala Fagaras

#### Disponibilitate proprietate

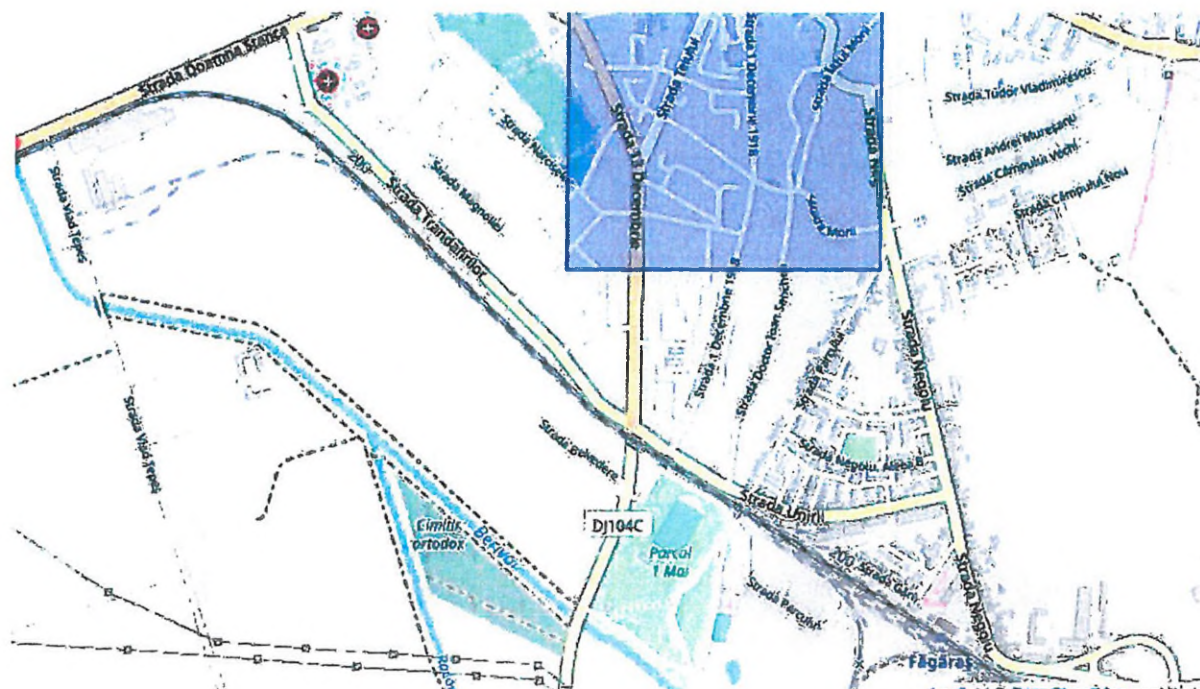
Imediat

#### Certificat energetic

- Clasa energetică: A



#### Detalii despre preț și costuri



[https://www.imobiliare.ro/inchirieri-apartamente/brasov/fagaras/apartament-de-inchiriat-3-camere-X5EK101HC?lista=82953574&listing=1&exprec=recomandate&sursa\\_rec=concordanta\\_lista&rec\\_ref=82953574&moidusr=424724](https://www.imobiliare.ro/inchirieri-apartamente/brasov/fagaras/apartament-de-inchiriat-3-camere-X5EK101HC?lista=82953574&listing=1&exprec=recomandate&sursa_rec=concordanta_lista&rec_ref=82953574&moidusr=424724)



COMPARABILA B



Contul meu    Favorite    Căutare    Adaugă anunț

Inchiriez apartament cu 3 camere in fagaras  
6 B. in Fagaras

**300 EUR**

0740311006



Contenutul anunțului este protejat

Unse;

Adauga Review

Fa ceva

Vizualizat 1344

Raportare

**0** Ovidiu Storca  
Telefon validat



**Specificatii**

Suprafata utila      60.0 m<sup>2</sup>

**Descriere Imobiliare**

Inchiriez apartament cu 3 camere, gata de locuit si mobilat in Fagaras in zona Negoiu

Vezi detalii pe [www.imobili.ro](http://www.imobili.ro)

0740311006

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/apartamente/apartamente-3-camere/anunt/inchiriez-apartament-cu-3-camere-in-fagaras/302519e0008h7g81dh6fgg532ieei923.html>



COMPARABILA C



Vanzator



Alexandra

Te contactez  
cu un mesaj

Mai multe detalii din acest anunț

074 421 1980

Trimite mesaj

Localizare

Fagaras, Bistrita



Postat 01 octombrie 2021



## inchiriez apartament cu 3 camere fagaras

**200 €** Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Compartimentare: Decomandat

Suprafata utila: 68 m<sup>2</sup>

Etaj: 4

### Descriere

De inchiriat apartament cu 3 camere decomandat in Fagaras str 13 Decembrie bloc 12B etaj 4 scara B. Pret 200 euro negociabil  
are centrala termica proprie montata acum un an si contorizare apa, curent si gaz

ID: 226884680

Vizualizări: 149

**Reportează**

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-apartament-cu-3-camere-fagaras-IDfIZ4k.html#4010769d3b>



**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RĂPORT DE EVALUARE**

DOCUMENTE PROPRIETATE

Anexa nr. 1  
parte integrantă din contractul  
de închiriere înregistrat cu  
nr.30493 din 28.09.2018

**FIȘA**

suprafeței locative închiriate în:

Municipiul Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu, bl.1, sc.C, ap.14, situată la nivelul a.) etaj , încălzire b.) calorifere, apă curentă în locuința c.) , canalizare d.) în clădire ,instalație electrică e.) da construite din materiale inferioare f.) nu.

A.

Date privind locuința închiriată

Nr. CRT	DENUMIREA ÎNCĂPERII g.)	SUPRAFAȚA	ÎN FOLOSINȚĂ EXCLUSIVĂ	ÎN FOLOSINȚĂ COMUNĂ
1	Camera	8,94 mp	8,94 mp	
2	Camera	16,00 mp	16,00 mp	
3	Camera	7,43 mp	7,43 mp	
4	Bucatarie	6,61 mp	6,61 mp	
5	Camara	0,77 mp	0,77 mp	
6	Baie	2,50 mp	2,50 mp	
7	Hol	3,86 mp	3,86 mp	
8	Hol	1,09 mp	1,09 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

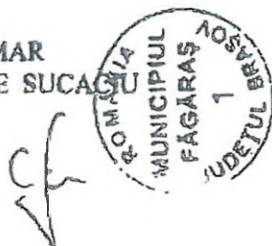
d ) în locuință, în clădire, în curte, în stradă

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

PRIMAR  
GHEORGHE SUCAȘU



CHIRIAȘ  
DOBRILA OCTAVIA



**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 101295-C1-U47 Făgăraș

Nr. cerere: 21920  
Zisă: 16  
Luna: 08  
Anul: 2021



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 6845

Adresa: Loc. Făgăraș, Str Tudor Vladimirescu, Bl. 1, Sc. C, Ap. 14, Jud. Brașov

Părți comune: terenul de sub bloc, fundații, subsol tehnic, racorduri utilități, casa scării, uscătorle sc.B, terasa, instalații aferente și trotuar de gardă

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3099/1/c/2/2/4/5 4	-	-	13/687	13/687	Apartament 14 sc.C compus din: 3 camere, hol, bucătărie, cămară, sas, baie, balcon cu o cotă de 13,25 m.p. din elementele de uz comun

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>3113 / 23/07/1992</b>	
Adresa nr. 5732, din 22/07/1992 emis de RASC Făgăraș;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	
1) STATUL ROMAN	

**C. Partea III. SARCINI .**

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



**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT****RAPORT DE EVALUARE**

Carte Funciară Nr. 101295-C1-U47 Comuna/Oraș/Municipiu: Făgăraș

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

Unitate individuală, Adresa: Loc. Făgăraș, Str Tudor Vladimirescu, Bl. 1, Sc. C, Ap. 14, Jud. Brașov  
Părți comune: terenul de sub bloc, fundatii, subsol tehnic, racorduri utilitatii, casa scarii, uscatoria sc.B, terasa, instalatii aferente si trotuar de garda

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3099/1/c/2/2/4/5 4	-	-	13/687	13/687	Apartament 14 sc.C compus din: 3 camere, hol, bucatărie, cămară, sas, baie, balcon cu o cota de 13,25 m.p. din elementele de uz comun

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 dezbaterrea 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. 251P.

Data soluționării,

17-08-2021

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

DANIELA CIMPOIES

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 101295-C1-U47 Făgăraș

Nr. cerere	3701
Ziua	01
Luna	02
Anul	2021

Cod verificare  
100096584546



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi:6845

**Adresa:** Loc. Fagaras, Str Tudor Vladimirescu, Bl. 1, Sc. C, Ap. 14, Jud. Brasov

**Părți comune:** terenul de sub bloc, fundatii, subsol tehnic, racorduri utilitati, casa scarii, uscatorie sc.B, terasa, instalatii aferente si trotuar de garda

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3099/1/c/2/2/4/ 54	-	-	11/687	11/687	Apartament 14 sc.C compus din: două camere, hol, bucătărie, cămară, sas, baie, balcon cu o cotă de 11,04 m.p. din elementele de uz comun

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>3113 / 23/07/1992</b>	
Adresa nr. 5732, din 22/07/1992 emis de RASC Fagaras;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1) STATUL ROMAN	

**C. Partea III. SARCINI .**

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

*Verificat la CF*  
*Ecaterina Petrusca*  
*Bucur*  
*0442 340 346*



**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Fagaras, Str Tudor Vladimirescu, Bl. 1, Sc. C, Ap. 14, Jud. Brasov  
**Părți comune:** terenul de sub bloc, fundatii, subsol tehnic, racorduri utilitatii, casa scarii, uscatorie sc.B, terasa, instalatii aferente si trotuar de garda

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3099/1/c/2/2/4/5 4	-	-	11/687	11/687	Apartament 14 sc.C compus din: două camere, hol, bucatărie, cămară, sas, baie, balcon cu o cotă de 11,04 m.p. din elementele de uz comun

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

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

**Data și ora generării,**

01/02/2021, 11:27

BOSANCU VERGINIA - ANGELICA  
 referent  
 OCPI Brașov - BCPI Făgăraș





100106880001

Incheiere Nr. 21920 / 16-08-2021

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Fagaras**

Dosarul nr. 21920 / 16-08-2021

**INCHEIERE Nr. 21920****Registrator:** SORINA - MARIA MAILAT**Asistent:** DANIELA CIMPOIES

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ domiciliat în Loc. Fagaras, Str Republicii, Nr. 3, Jud. Brasov privind Rectificare în cartea funciara, în baza:  
-Act Administrativ nr.COPIE CF 6845-FAGARAS/16-08-2021 emis de BCPI FAGARAS;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

-  
pentru serviciul având codul 251P

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. topografic 3099/1/c/2/2/4/54, înscris în cartea funciara 101295-C1-U47 UAT Făgăraș având proprietarii: STATUL ROMÂN în cota de 1/1 de sub B.1;

- se îndreaptă eroarea materială savârșită cu ocazia efectuării conversiei ap. nr, 14, Sc. C, în sensul că;la descriere ap.va avea în componenta 3 camere și o cota din elementele de uz comun de 13,25 mp asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 101295-C1-U47 UAT Făgăraș;

**Prezenta se va comunica părților:**

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

\*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Fagaras, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

17-08-2021

Registrator,

SORINA - MARIA MAILAT

Asistent Registrator,

DANIELA CIMPOIES

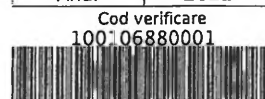
\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 101295-C1-U47 Făgăraș



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi:6845

**Adresa:** Loc. Fagaras, Str Tudor Vladimirescu, Bl. 1, Sc. C, Ap. 14, Jud. Brasov

**Părți comune:** terenul de sub bloc, fundatii, subsol tehnic, racorduri utilitatii, casa scarii, uscatorie sc.B, terasa, instalatii aferente si trotuar de garda

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3099/1/c/2/2/4/5 4	-	-	13/687	13/687	Apartament 14 sc.C compus din: 3 camere, hol, bucatărie, cămară, sas, baie, balcon cu o cotă de 13,25 m.p. din elementele de uz comun

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>3113 / 23/07/1992</b>		
Adresa nr. 5732, din 22/07/1992 emis de RASC Fagaras;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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



**EXTRAS DE CARTE FUNCIONARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 101295 Făgăraș

Cod verificare  
100106880001



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

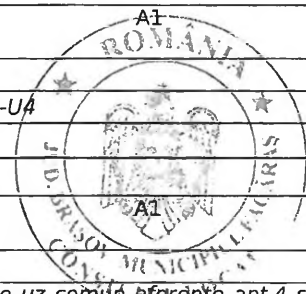
Nr. CF vechi:6845

**Adresa:** Loc. Fagaras, Str T.Vladimirescu, Jud. Brasov, Bloc 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 3099/1/c/2/2/4	687	Constructia C1 inscrisa in CF 101295-C1; constructia C1 in CF 101295-C1 ...

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
<b>3113 / 23/07/1992</b>		
Adresa nr. 5732 din 1992 emis de RASC Fagaras;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 564/687 1) <b>STATUL ROMAN</b> OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)	A1 / B.17
<b>9241 / 28/08/2007</b>		
Sentinta Civila nr. 936 din 2007 emis de Judecatoria Fagaras;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEprestatie tabulara, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 11/687 1) <b>SIMION MIHAI</b> OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)cota de 11/687 parti din elementele de uz comun, aferenta ap.nr. 16, sc.B, vezi C5.	A1
<b>14077 / 07/12/2010</b>		
Act Administrativ nr. 829, din 14/09/2010 emis de INST. PREF. BV.;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEatribuire in baza leg.18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 11/687 1) <b>GRANCEA SIMONA</b> OBSERVATII: cota de 11/687 m.p. din partile de uz comun aferente apt.2 sc.B C1-U4	A1
<b>3091 / 30/03/2009</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 832, din 27/03/2009;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/687 1) <b>CHELARIU LAURA</b> , necasatorita, ca bun propriu OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)cota de 11,04 m.p. din partile de uz comun aferente apt.4 sc.B C1-U23	A1
<b>3742 / 28/07/2006</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 666, din 28/07/2006 emis de B.N.P. Popa Maria Cristina;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/687 1) <b>FATAN ROMEO - SORIN</b> , căsătorit cu 2) <b>FATAN CLAUDIA</b> , născ. Selinceanu OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)cota de 11,04 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.17, sc.C, C1-U32. Ipotecă C.43.1, C.44.1	A1
<b>1175 / 06/02/2009</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 254/2009;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/687 1) <b>VERESTOY ELENA</b> , văduvă OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)cota de 11,04 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.1, sc.C, C1-U38	A1



Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C8	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 11/1374	A1
	1) <b>DOBRINAS MARIA</b>	
	OBSERVATII: 1/2 din cota de 11,04 m.p. din partile de uz comun aferenta apt.20 sc.C C1-U5	
<b>7490 / 11/08/2009</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1965, din 10/08/2009;		
C9	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/1347	A1
	2) <b>BOTEZ MARIOARA</b> , nasc.Vasile, divortata, ca bun propriu in cota de 1/2 parte	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)1/2 din cota de 11,04 m.p. din partile de uz comun aferente apt. 17 sc.A C1-U6	
<b>9509 / 31/08/2007</b>		
Certificat De Mostenitor nr. 42 din 2007 emis de BNP POPA MARIA CRISTINA;		
C10	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1	A1
	1) <b>BABOS ADRIANA</b>	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)cota de 19,04 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr. 12, sc.B	
<b>563 / 19/02/1997</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 341, din 18/02/1997 emis de BNP PAVAL DOINA;		
C11	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/687	A1
	1) <b>TIMOFTE VASILE</b>	
	2) <b>TIMOFTE MARINELA</b> , , ca bun comun,	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)cota de 11,04 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr. 2, sc.A		
<b>12752 / 04/11/2010</b>		
Act Administrativ nr. 3052, din 29/09/1992 emis de RASC FAGRAS;		
C15	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 11/687	A1
	1) <b>DINU ELENA</b>	
	2) <b>DINU OCTAVIAN</b>	
OBSERVATII: cota de 11,04 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr.3, sc.C,		
<b>4319 / 11/12/2003</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2641, din 10/12/2003 emis de B.N.P. Gyergyai Mariana;		
C17	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/687	A1
	1) <b>MARES MIHAELA VALERIA</b> , necăsătorită	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)cota de 11,04 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.20, sc.B. C1-U12	
<b>15482 / 26/08/2011</b>		
Act Notarial nr. 105, din 20/01/2010 emis de BNP SCHNEIDER;		
C19	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/687	A1
	1) <b>DOGARIU DANIEL DUMITRU</b>	
	2) <b>DOGARIU MIHAELA</b>	
OBSERVATII: cota de 11, 04 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.11, sc.C. C1-U1		
<b>137 / 16/01/2004</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 130, din 15/01/2004 emis de NP Boamfa Adrian;		
C24	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 11/1374	A1
	1) <b>TRIF MARIA</b>	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)cota de 11,04 mp din elementele de uz comun, aferenta ap.15, Sc A, C1-U15	
<b>5439 / 29/03/2012</b>		
Act Notarial nr. 726, din 28/03/2012 emis de NP BOAMFA ADRIAN;		
C25	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 104/10992	A1 / C.75, C.76, C.77
	2) <b>KIS ALINA</b> , nasc.Hoarste, ca bun comun	
	OBSERVATII: cota din elementele de uz comun, aferenta ap.nr.10, sc.B.C1-U14	
<b>724 / 16/02/1996</b>		
Contract De Donatie nr. 461, din 14/02/1996 emis de NP Paval Doina;		
C26	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/687	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C39	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 11/687 1) <b>SCURTU NICOLAE V.</b> 2) <b>SCURTU ELENA PETR.</b> <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)cota de 11,04 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr.8 sc.C C1-U28</i>	A1
<b>3743 / 28/07/2006</b>		
Contract De Garantie Imobiliara nr. 667, din 28/07/2006 emis de B.N.P. Popa Maria Cristina;		
C43	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:9225 EURinterdicție de înstrăinare, grevare, dezmembrare, plus dobânzi, comisioane și alte costuri aferente 1) <b>RAIFFEISEN BANK S.A.,</b> Agenția Făgăraș <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)înscriere asupra cotei de teren aferentă ap.17, sc.C, C1-U32, prop. de sub B.7.1, B.7.2</i>	A1
<b>12603 / 22/10/2008</b>		
Contract De Garantie Imobiliara nr. 2932/2008 emis de B.N.P. Boamfă Adrian;		
C44	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:23996.56 EURinterdicție de înstrăinare, grevare, construire, dezmembrare, cu sarcini și servituti, plus dobânzi, comisioane și alte costuri aferente conform contractului de credit 1) <b>RAIFFEISEN BANK S.A.</b> <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)înscriere asupra cotei de teren aferentă ap.17, sc.C, C1-U32, prop. de sub B.7.1, B.7.2</i>	A1
<b>19574 / 11/10/2013</b>		
Act Administrativ nr. 1727, din 24/02/1992 emis de RASC FAGARAS;		
C45	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 13/1374 2) <b>DOBAI VIORICA</b> <i>OBSERVATII: cota de 13,25 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.10, sc.A, C1-U33</i>	A1 / C.85, C.86, C.87, C.88, C.89
<b>23755 / 10/12/2013</b>		
Act Notarial nr. 2745, din 09/12/2013 emis de Schneider Chelemen Eleonora Sonia;		
C46	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/687 1) <b>BUNACIU ADRIAN</b> , necăsătorit, ca bun propriu, în cotă de 1/2 parte, 2) <b>SUCIU ANA - MARIA</b> , necăsătorită, ca bun propriu, în cotă de 1/2 parte, <i>OBSERVATII: cota de 11,04 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.19, sc.B, C1-U25</i>	A1
<b>1303 / 07/05/2002</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 871, din 30/04/2002 emis de BNP ADRIAN BOAMFA;		
C48	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/687 1) <b>FERAR DOINA</b> , necăsătorită, ca bun propriu, <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)cu o cotă de 11,04 m.p. din elementele de uz comun, aferentă apt. nr. 13, sc.B, C1-U34</i>	A1
<b>6724 / 16/06/2008</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 574 din 2008 emis de NP;		
C49	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/687 1) <b>MICLAUS MARIANA</b> , necăsătorită, ca bun propriu, <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)cotă de 11,04 m.p. din elementele de uz comun, aferentă apt. nr. 16, sc.A, C1-U35</i>	A1
<b>23374 / 15/12/2014</b>		
Act Notarial nr. 3036, din 12/12/2014 emis de Popa Maria Cristina;		
C51	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/687 1) <b>MODOI ANDREIA</b> , și soțul căsătorii în regimul comunității legale cu 2) <b>MODOI ION-SORIN</b> , ca bun comun, conform art.339 Cod Civil <i>OBSERVATII: cotă de 11,04 m.p. din elementele de uz comun, aferentă apt.nr.7, sc.B, C1-U37</i>	A1
<b>11281 / 31/07/2015</b>		
Act Notarial nr. 1792, din 30/07/2015 emis de Popa Maria Cristina;		
C55	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/687 1) <b>DUȚU ANDREEA RAMONA</b> , necăsătorită, în nudă proprietate <i>OBSERVATII: cota de 11,04 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.11, sc.A, C1-U31</i>	A1
<b>14622 / 22/09/2015</b>		

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Act Notarial nr. 1035, din 17/08/2018 emis de Gașor Constantin Aurelian;		
C70	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 11,04 mp din elementele de uz comun, aferentă ap.18, sc.B, C1-U30, dobândit prin Convenție, cota actuala 11/687 1) <b>NAFTANAILĂ VASILE-DORIN</b> 2) <b>NAFTANAILĂ MIRELA</b> , născ. Frunză	A1
<b>18843 / 31/08/2018</b>		
Act Notarial nr. 695, din 30/08/2018 emis de Dumitru Corina;		
C71	Intabulare, drept de FOLOSINTA cumpărare, asupra cotei de 11,04 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.12, sc.A, C1-U49,, dobândit prin Convenție, cota actuala 11/687 1) <b>CIURILĂ DORINA</b> , necăsătorită	A1
<b>21130 / 05/10/2018</b>		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1278, din 04/10/2018 emis de PAVĂL Doina;		
C73	Intabulare, drept de FOLOSINTA cumpărare, ca bun propriu, asupra cotei de 11,04 mp din elementele de uz comun, aferentă ap.5, sc.B, C1-U50, dobândit prin Convenție, cota actuala 11/687 1) <b>CHETAN ANDREEA-ELENA</b> , necăsătorită	A1
<b>23747 / 16/10/2019</b>		
Act Notarial nr. 93, din 15/10/2019 emis de PAVĂL Doina;		
C75	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei din elementele de uz comun, aferentă ap. nt. 10, sc. B, C1-U14, dobândit prin Succesiune, cota actuala 26/10992 1) <b>KIS ALINA</b> , soție	A1
C76	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei din elementele de uz comun, aferentă ap. nt. 10, sc. B, C1-U14, dobândit prin Succesiune, cota actuala 39/10992 1) <b>KIS DENISA-MIHAELA</b> , minoră de 7 (sapte) ani	A1
C77	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei din elementele de uz comun, aferentă ap. nt. 10, sc. B, C1-U14, dobândit prin Succesiune, cota actuala 39/10992 1) <b>KIS ANTONIA-MARIA</b> , minoră de 5 (cinci) ani	A1
<b>8055 / 18/07/2008</b>		
Contract De Vanzare Cumparare nr. 1770, din 01/01/2008 emis de NP THEMIS;		
C78	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 11,04 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap. nr. 7, Sc. C., C1-U51, dobândit prin Convenție, cota actuala 11/687 1) <b>MITREA SIMONE</b> , căsătorită cu 2) <b>MITREA CRISTIAN</b>	A1
<b>9149 / 18/03/2021</b>		
Act Notarial nr. 730, din 17/03/2021 emis de Popa Maria Cristina; Act Notarial nr. 718, din 17/03/2021 emis de Popa Maria Cristina;		
C79	Intabulare, drept de FOLOSINTA cumpărare, cota de 11,04 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.19, sc.A, C1-U40, dobândit prin Convenție, cota actuala 11/687 1) <b>DUȚI ANDREEA-MARCELA</b> , necăsătorită	A1
<b>3159 / 23/09/1997</b>		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. -, din 01/01/1991 emis de RASC Fagaras;		
C81	Intabulare, drept de FOLOSINTA cota de 11,04 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.19, sc.C, C1-U55, dobândit prin Lege, cota actuala 11/687 1) <b>GROZAVU MARCELA-MARIANA</b>	A1
<b>1456 / 30/03/1992</b>		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 11485, din 01/01/1991 emis de RASC Fagaras;		
C82	Intabulare, drept de FOLOSINTA cota de 11,04 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.5, sc.A, C1-U56, dobândit prin Lege, cota actuala 11/687 1) <b>LAZEA VASILE VALENTIN</b> 2) <b>LAZEA LILIANA VALENTINA</b>	A1
<b>1774 / 02/04/1992</b>		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1378, din 01/01/1992 emis de RASC Fagaras;		
C83	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 13,25 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.14, sc.A, C1-U57, dobândit prin Lege, cota actuala 13/687	A1

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 3099/1/c/2/2/4	687	constructia C1 in CF 101295-C1 ...

\* 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	687	-	-	3099/1/c/2/2/4	

**Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:**

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	21631	12-08-2021	23-08-2021	Intabulare sau inscriere provizorie

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. 251P.

Data soluționării,  
17-08-2021

Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,  
DANIELA CIMPOIES

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Nr. crt	Nume si Prenume	Adresa imobilului	Tip imobil	Date de CF	Valoare stabilita prin expertiza	Valoarea finală de vânzare
1	DOBRILĂ OCTAVIA	Str, T. Vladimirescu, bl. 1, sc. C, ap.14	Apartament 3 camere și dependințe	CF 101295-C1-U47 Făgăraș	51.200 lei	51.600 lei

