



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040 268 211 313, Fax: 0040 268 213 020
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

HOTĂRÂREA NR. 42 **din data de 21 iulie 2016**

- privind însușirea Rapoartelor de evaluare întocmite de o persoană autorizată pentru vânzarea locuințelor proprietatea Municipiului Făgăraș în baza Legii nr.85/1992

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FAGARAS, **întrunit în ședință ordinară,**

Analizând referatul cu nr.11693 din 08.07.2016 al Biroului Administrare clădiri, terenuri, bunuri publice, urmarire contracte cu propunerea de însușire a Raportului de evaluare întocmit de o persoană autorizată pentru vânzarea locuinței proprietatea Municipiului Făgăraș în baza Legii nr.85/1992 vânzarea aprobată prin H.C.L. 79 /09.05.2016,

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

Văzând prevederile art.1, 2 alin.4, art. 7, art. 11 Legea 85/ 1992 și art.36 alin.2 lit „c” din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată,

În temeiul art. 45.alin. 3 și ale art.115 alin.1 lit (b) din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, modificată și completată,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește Raportul de expertiză tehnică de evaluare întocmit de o persoană autorizată din data de 06.07.2016 pentru vânzarea locuinței proprietatea Municipiului Făgăraș în baza Legii nr.85/1992 potrivit anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre .

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 7 ani, la care se adaugă dobânda.

Art.3 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Compartimentul Administrare clădiri, terenuri, bunuri publice, urmarire contracte .

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BOGDAN ION



CONTRASEMNEAZĂ,
P. Secretarul municipiului,
Jr.ADRIAN –TRAIAN GAVRILĂ



Anexa 1 la HCL nr.42/2016

Nr. crt	Nume si Prenume	Adresa imobilului	Tip imobil	Date de CF	Valoare stabilita prin expertiza
1	Fielk Elena	Str. Plopului, bl.3A, sc. B, ap.12. Făgăraș	Apartament 2 cam	C.F. nr. 101288-C1-U22, nr.CF vechi :6809,Făgăraș Nr.top.2453/8/26.	11.109,00 lei



ALEXA LA H.C.L. NR. 42 / 2016

RAPORT DE EVALUARE

nr. 26

APARTAMENT FAGARAS STR. PLOPULUI
BL.3A.SC B AP. 12 JUD. BRASOV

SOLICITANT: FIELK ELENA
BENEFICIAR : PRIMARIA FAGARAS

IULIE 2016

Datele,informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale nu vor putea fi copiate si nu vor putea fi trnsmise unor terti fara acordul scris Si prealabil al evaluatorului FLORESCU N.IONEL PFA si al proprietarului.

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară formată din un apartament folosit ca spațiu locativ situat în localitatea Făgăraș în suprafața totală de 43,41 mp, acesta fiind în proprietatea Municipiului Făgăraș se propune vânzarea acestui imobil construit din fondurile statului în conformitate cu prevederile Legii 85/1992 republicată și a Decretului-Lege 61/1990.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii reale de piață în vederea vânzării acestuia, conform Hotărârii nr.79 a Consiliului Local al Municipiului Făgăraș din data de 9 mai 2016..

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare 2015, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- SEV 100– Cadru general;
- SEV 101
- SEV 103

–Legea nr.15/1994 privind amortizarea capitalului imobilizat în active corporale și necorporale - art.10

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului privind **proprietatea imobiliară**, în suprafață de 43,41 mp este:

11.109 lei
(unsprezecemiosutanoualei)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii și considerentele avute în vedere la determinarea acestor valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valorile sunt valabile numai pentru destinația precizată în raport ();
- Valorile reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare;

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

Data: 6.07.2016.

Evaluator autorizat,
Ing. Florescu Ionel



Ionel

CUPRINS



SINTEZA EVALUARII.....	2
Declarația de conformitate.....	4
1. PREMISELE EVALUĂRII.....	5
1.1 Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.....	5
1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.....	5
1.3 Data inspecției.....	5
1.4 Data estimării valorii.....	5
1.5 Moneda raportului.....	5
1.6 Standardele aplicate și legislația specifică reevaluării.....	5
1.7 Procedura de evaluare (Etapete parcurse, sursele de informații)	7
1.8 Clauza de nepublicare.....	7
1.9 Responsabilitatea față de terți.....	7
1.10 Ipoteze și condiții limitative.....	8
1.10.1 Ipoteze	8
1.10.2 Condiții limitative	8
2. PIAȚA IMOBILIARĂ.....	9
3. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	9
3.1 Proprietarul și Beneficiarul	9
3.2 Dreptul de proprietate.....	9
3.3 Descrierea proprietății imobiliare.....	9
4 EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	9
4.1 Abordări în evaluare.....	10
4.1.1 Abordarea prin cost.....	10
4.1.2 Abordarea prin venit.....	11
4.1.3 Abordarea prin piața.....	11
5. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI.....	11
6. ANEXE	
Hotărârea nr.79 a C.L Făgăraș	
Anexa 2 –Extras carte funciara	
Anexa 3 - Valori orientative pentru imobilele din mediul rural al jud. Brașov	
Fotografii 5	

Declarația de conformitate

Subsemnatul Florescu Ionel, de profesie inginer, persoană fizică autorizată ca evaluator de proprietati imobiliare , posesor al legitimației ANEVAR nr. 12589, valabilă în anul 2016, prin prezenta certific faptul că:

- Afirmatiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
 - Analizele obținuțiile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport;
 - Nu am nici un interes actual sau de perspectivă asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare, nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate;
 - Nici evaluatorul și nici o alta persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
 - Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
 - Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
 - Analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor Standardelor Internaționale de Evaluare 2015, respective în acest caz aplicind GEV 500, metodologia de lucru fiind recomandată de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei de evaluator;
 - Activele supuse evaluării au fost inspectate personal de către evaluator.
 - În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională.
 - Prin prezenta certific faptul ca sunt competent să efectuez acest raport de evaluare;
- Pentru acoperirea riscurilor profesionale am încheiat o poliță de răspundere profesională la societatea de asigurari Allianz Ţiriac nr.13089/ 10.02.2016 pentru anul 2016.

Data: 06 .07 2016

Evaluator autorizat
Ing. Florescu Ionel



1. PREMISELE EVALUĂRII

1.1 Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară formată din un apartament în suprafața desfășurată de 43,41 mp. Acest imobil este închiriat de către Primăria Municipiului Făgăraș prin contract de închiriere lui Fielk Elena domiciliată în str. Plopului bl 3A sc.B ap 12 Făgăraș, iar prin Hotărârea nr. 79 din 9.06.2016 s-a aprobat vânzarea acestui imobil titularului contractului,

Scopul prezentului raport de evaluare este obținerea valorii de piață a imobilului estimat, așa cum este definită în Standardele Internaționale de Evaluare 2015, .

Prezentul raport de evaluare se adresează la Primăria Făgăraș în calitate de **beneficiar** al lucrării, iar solicitant este cumpărătorul, respectiv Fielk Elena. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de destinatarul lucrării.

1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea efectuată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a imobilului, așa cum este ea definită în Standardele Internaționale de Evaluare 2015., recomandate de către ANEVAR. Valoarea obținută reprezintă valoarea de piață sau valoarea justă a clădirii ..

1.3 Data inspecției

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor, datele furnizate de client și cele obținute cu prilejul inspecției proprietății, valabile la data de **2.07.2016**, data la care sunt disponibile informațiile și datele și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

1.4 Data estimării valorii

Evaluarea a fost făcută în **5.07.2016**. Data estimării valorii **5.07.2016**.

1.5 Moneda raportului

Opinia finală a evaluatorului în prezentul raport este prezentată în **lei**.

1.6 DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

În elaborarea prezentului raport de reevaluare au fost luate în considerare următoarele standarde:

Standardele Internaționale de Evaluare 2015:

- Sev 100– Cadru general;
- Sev 103

Legislația specifică evaluării:

Etapele parcurse pentru estimarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza informațiilor solicitate clientului;
- inspecția proprietății imobiliare;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de evaluat;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de ANEVAR.

Sursele de informații:

Documentele puse la dispoziție de către proprietar, ;

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- o Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare – ANEVAR;
- o HG 2139/2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele de funcționare a mijloacelor fixe;
- o Cursul de referință al monedei naționale;
- o Internet.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către contribuabil, și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.8 Clauza de nepublicare

Raportul sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris în prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Este permisă utilizarea raportului numai reprezentanților precizați la pct. 1.1.

1.9 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de reevaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană fizică, juridică, sau în instanță, în nici o circumstanță.

1.10 Ipoteze și condiții limitative

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1.10.1 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;
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Evaluatorul nu a făcut nici o investigație și nici nu a inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpușe sau inaccesibile și a presupus astfel ca aceste părți sunt în stare bună. Nu pot să exprim nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii podului;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăților evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminărilor sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, acestea ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data reevaluării;
- Valoarea de piață este valabilă la data reevaluării (data desfasurării inspecției proprietății), întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba. Valoarea de piață poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în exprimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință.

1.10.2 Condiții limitative

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport de evaluare nu implică dreptul de publicare a acestuia, integral sau doar a anumitor parti;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-a încheiat o astfel de înțelegere în prealabil;
- Nici prezentul raport nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris, prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică activului reevaluat, luat ca întreg 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;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

3. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

3.2 Dreptul de proprietate

Dreptul de proprietate este deplin și este probat de Extrasul de carte funciara nr. 6809 Fagaras existent din care reiese proprietatea imobilului pentru vinzator, respectiv UAT Fagaras..

3.3 Descrierea proprietății imobiliare

Proprietatea imobiliară, formată din suprafața de 43,41 mp .

Denumirea locației: Zona Combinat localității Fagaras. .

Calitatea zonei: slabă.

Tendințe (apreciere/deprecieri): Apreciere.

Utilități:

Electricitate – există rețea.

Apa – da

Gaz metan – nu

Sistem de încălzire – sobe.

Canalizare – da

În lipsa unor informații contrare, evaluarea s-a realizat în ipoteza că proprietatea nu este afectată de proiecte cum ar fi lărgirea străzilor sau expropriere.

Evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a apei freactice; prin urmare, evaluarea a fost realizată neluând în considerare aceste aspecte care ar putea afecta valoarea.

Proprietatea nu este supradimensionată, starea tehnică este slabă, în să menționez faptul că în multe locuri sunt fisuri, iar când plouă, apa pătrunde în clădire, în acest caz fiind și un miros datorită umidității care persistă în apartament. .

3.4 Cea mai bună utilizare (C.M.B.U.)

Criteriile care definesc noțiunea de C.M.B.U. sunt:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă;
- este fezabilă financiar;
- este maxim productivă – se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații, în concluzie utilizarea actuală este cea mai adecvată).

4. EVALUAREA imobilului.

4.1 Abordări în evaluare

Selectarea abordărilor în evaluare cât și a metodelor de aplicare s-a făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării

La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație.

Evaluatorul prezintă în raport elemente descriptive, schițe, fotografii ale bunului imobil, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia și a ajuta la determinarea aprecierilor calitative și cantitative.

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

Evaluările bazate pe piață utilizează, în mod normal una sau mai multe abordări în evaluare, prin aplicarea principiului substituției, utilizând informații derivate din piață. Acest principiu arată că o persoană prudentă nu va plăti pentru un bun sau serviciu mai mult decât costul de achiziții pentru un bun sau serviciu cu aceleași caracteristici. Costul cel mai mic al celei mai bune alternative, pentru un bun substituit sau pentru un bun identic, va tinde să reflecte valoarea de piață.

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare poate fi estimată prin următoarele abordări:

- prin cost;
- prin venit
- prin piata,

Abordarea prin cost

. In determinarea valorii se poate aplica o singura metoda in evaluare in conditiile in care nu exista informatii suficiente pentru abordarea celorlalte metode.

Abordarea prin cost consta in abordarea costului de nou din care se va reduce uzura fizica sau depreciere functionala. Nu se va aplica in acest caz depreciere economice - externe. In acest caz se aplica costul de inlocuire .această abordare ia în considerare faptul că un cumpărător prudent și informat nu ar plăti mai mult pentru o proprietate decât costul de achiziție al unei alte proprietăți cu aceleași caracteristici. Pe baza acestei metodologii, trebuie să parcurse următoarele etape:

1. Stabilirea valorii de reconstrucție a construcției
2. Actualizarea valorii de reconstrucție la pretul zilei

Valoarea de reconstrucție - reprezintă costurile care concurează la construirea la prețurile curente la data evaluării o construcție asemănătoare fiind calculat și gradul de uzură prin deprecierea clădirii evaluate.

În practică, abordarea presupune o estimare a deprecierei pentru proprietățile mai vechi și / sau cu deficiențe în funcționare.

Abordarea prin cost consta în deducerea din costul de înlocuire brut (**CIB**) a deprecierei (fizică, funcțională, externă). Relația de calcul este:

$$CIN = CIB - deprecierea (fizică + funcțională + externă).$$

unde **CIN** – cost de înlocuire net.

În acest caz se folosește catalogul Matrix Rom 2015 de unde în estimarea valorii poate fi folosită o fișă din acest catalog care se pretează în calcularea valorii de reconstrucție în cazul imobilului analizat, respectiv fișă nr 6 B din catalogul 124 pe baza căreia s-a ajuns la valoarea finală a raportului..

5. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea proprietății obținută prin

Metoda costului de înlocuire net

Construcția – are valoare de piață de : 11.109 lei

Valoarea de piață în opinia evaluatorului este valoarea obținută prin metoda costului pentru construcții.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice de la data de 5.07.2016;

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;

Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata;

Valoarea este o predictie;

Valoarea nu contine taxa pe valoarea adaugata.

5.07.2016

Evaluator autorizat Proprietăți imobiliare
Ing.Florescu Ionel- Membru ANEVAR



Indicii tehnici

APARTAMENT FAGARAS str. Plopului bl. 3 A sc. B ap. 12

Fisa nr. 5 B Catalog 124

1.OBIECTUL Evaluarea cladirii folosita ca spatiu locativ.

2.DATE CONSTRUCTIVE

Suprafata (mp)	43,41
Inaltime pe nivel	2,8
Numar nivele	4

DESCRIERE

a) Partea de constructii

Infrastructura	fundatii din beton continue sub
Suprastructura	din beton
Planseu	scindura
Acoperis terasa	sarpanta, invelitoare tigla
Inchideri si compartimentari	din lemn
Finisaje exterioare	da
Finisaje interioare	da
Pardoseli	beton
Timplarie	,lemn

b) Instalatii

Electrice	iluminat
Sanitare	da
incalzire	sobe

3.Stabilirea elementelor de calcul

3.1 Suprafata desfasurata (mp)	43,41
3.2. Inaltimea (mp)	2,8

3.3. Volum

3.4. Diferenta inaltime

4. CALCULUL VALORILOR DE INLOCUIRE

Valoarea unitara lei/mp	673
Constructii lei/mp	673

TOTAL VALOARE (lei) 29.215
(fara TVA) lei 22.218

5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA

Conditii de exploatare normale
Gradul de uzura fizica 50%

Conditii de exploatare normale

Starea tehnica slaba
6, VALOAREA REACTUALIZATA (LEI) 11.109

7. Consideratii privind starea cladirii:
Starea tehnica a cladirii este slaba.

CH





EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	6248
Ziua	07
Luna	04
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Unitate individuala

Nr. CF vechi: 6809

Adresa: Fagaras, Strada Plopului, bloc 3A, scara B, nr. ap. 12

Parti comune: terenul de sub bloc, fundatii, subsol tehnic, racorduri utilitatii, casa scarii, terasa, uscatorii, instalatii aferente si trotuar de garda

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 2453/8/26	-	-	14/ 584	14/ 584	Apartament nr.12, sc.B, compus din două camere, hol, debara, bucătărie, cămară, baie, logie, cu o cotă de 13,61 m.p. din elementele de uz comun

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
695 / 12.03.1992		
Act		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
	1) STATUL ROMÂN	(provenita din conversia CF 6809)

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 la Partea I

Unitate individuala

Adresa: Fagaras, Strada Plopului, bloc 3A, scara B, nr. ap. 12

Parti comune: terenul de sub bloc, fundatii, subsol tehnic, racorduri utilitatii, casa scarii, terasa, uscatorii, instalatii aferente si trotuar de garda

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 2453/8/26	-	-		14/ 584	14/ 584	Apartament nr.12, sc.B, compus din două camere, hol, debara, bucătărie, cămară, baie, logie, cu o cotă de 13,61 m.p. din elementele de uz comun

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. BVF201602725/07-04-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,
08/04/2016

Asistent-registrator,
DOINA IVAN

Data eliberării,
/ /

(parafa și semnătura)

ȘI PUBL... Referent,
Nume și prenume _____
FUNCTIA _____
ELIBERAT LA DATA DE: 11 APR 20...
(parafa și semnătura)
SEMNĂTURA _____





EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	6248
Ziua	07
Luna	04
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 6809

Adresa: Fagaras, Strada Plopului, Bl.3A

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 2453/8	Din acte: 584; Masurata:-	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 101288-C1 CONSTRUCTIA C1 IN CF 101288-C1

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

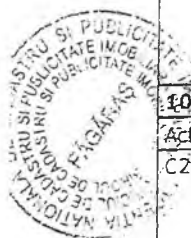
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
695 / 12.03.1992		
Act , emis de RASC Fagaras		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 278 / 292 1) STATUL ROMAN	A1 (provenita din conversia CF 6809)
18936 / 28.10.2011		
Act administrativ nr. 608, din 31.08.2011, emis de PRF BRASOV		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, atribuire in baza leg.18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 7 / 292 1) NOROC CONSTANTIN	A1 cota de 13,61 m.p. din partile de uz comun aferenta ap. 1 sc. A, C1-U3
14601 / 22.09.2015		
Act notarial nr. 1836, din 21.09.2015, emis de Boamfa Adrian		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 7 / 292 1) TONI MARIAN, necăsătorit, ca bun propriu	A1 cota de 13,61 m.p. din elementele de uz comun aferenta ap.7, sc.C, C1-U18

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini		Observatii / Referinte
5248 / 25.05.2007		
Contract de donatie nr. 1248, din 24.05.2007		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 7 / 292 1) DEJI I. IOAN, ca bun propriu	(provenita din conversia CF 6809) cota de 13,61 m.p. aferenta apt.8 sc.C C1-U1
4625 / 09.12.1996		
Contract de vanzare-cumparare nr. 501, din 04.12.1996, emis de BNP Gyergyai Mariana		
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 7 / 292 1) TINCU NECULAE 2) TINCU VERGINIA	A1 (provenita din conversia CF 6809) cota de 13,61 m.p. aferenta apt.12 sc.C- C1-U2
1897 / 15.04.1993		
Contract de vanzare-cumparare nr. 2692 din 1992		
C4	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 15 / 584 1) TOANCHINA OVIDIU 2) TOANCHINA MARIA	A1 (provenita din conversia CF 6809) cota de 13,61 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr.5, sc.B
12900 / 15.07.2011		
Act notarial nr. 1494, din 15.07.2011, emis de BNP POPA, act notarial nr. 43/15-07-2011 emis de BNP POPA		
C7	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Succesiune, cota actuala 7 / 584 1) MOTOC GABRIEL CATALIN, în cotă de 1/4 parte 2) BOERIU RAMONA, în cotă de 1/4 parte	A1 1/2 parte din cota de 13,61 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.11, sc.B, C1-U5
Act notarial nr. 1495, din 15.07.2011, emis de BNP POPA, act notarial nr. 43/15-07-2011 emis de BNP POPA		

CARTE FUNCIARA NR. 101288 Comuna/Oras/Municipiu: Fagaras.

C8	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 7 / 584 1) MOTOC GABRIEL CATALIN	A1	1/2 parte din cota de 13,61 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.11, sc.B, C1-U5
14068 / 04.08.2011			
Act notarial nr. 1610, din 03.08.2011, emis de BNP POPA			
C10	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 7 / 292 1) MARGINEANU CAMELIA	A1	cota de 13,61 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr.14, sc.B
2374 / 15.08.2002			
Sentinta civila nr. 732 din 2002, emis de judecatoria Fagaras			
C11	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 7 / 292 1) FILIP LUCIAN 2) FILIP OLGA	A1	(provenita din conversia CF 6809) cota de 13,61 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr.9, sc.C,
3932 / 04.04.2008			
Contract de vanzare-cumparare nr. 491 din 2008			
C12	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 7 / 292 1) FILICHE GEORGETA-MIHAELA, cas.cu 2) FILICHE VALENTIN, ca bun comun	A1	(provenita din conversia CF 6809) cota de 13,61 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr.1 sc.B C1-U8
1092 / 19.04.2000			
Contract de vanzare-cumparare nr. 865, din 19.04.2000, emis de BNP GYERGYAI MARIANA, cerere nr. 1604 din 13.06.2000, sentinta civila nr. 487/2000, emisa de Judecatoria Fagaras			
C14	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 13 / 584 1) SANDRU ELENA MIHAELA, in cota de 1/4 parte, 2) SANDRU GHEORGHE, in cota de 1/4 parte, 3) SANDRU ELENA, in cota de 2/4 parte,	A1	(provenita din conversia CF 6809) cota de 13,61 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr. 11, sc.A, C1-U9
15542 / 02.08.2013			
Act notarial nr. 1665, din 02.08.2013, emis de Boamfa Adrian			
C17	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 7 / 292 1) NEDELCU DANIEL, născ. Cercea, căsătorit cu 2) NEDELCU MARINELA RODICA, ca bun comun, în condițiile art.339 Cod civil	A1	cota de 13,61 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.3, sc.A, C1-U11
2211 / 18.05.2005			
Act de partaj voluntar nr. 836, din 16.05.2005, emis de NP PAVAL DOINA			
C18	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 9 / 292 1) MUNTEANU MIRELA MIHAELA	A1	(provenita din conversia CF 6809) cota de 17,8 m.p. din elementele de uz comun, aferenta apt. nr. 2, sc.C, C1-U12
19236 / 06.10.2014			
Act administrativ nr. 2192, din 27.02.1992, emis de RASC FAGARAS			
C19	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 7 / 292 1) CERGHIT SAMOILĂ 2) CERGHIT LILIANA	A1	cota de 13,61 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.11, sc.C, C1-U13
4045 / 16.12.1997			
Contract de vanzare-cumparare , emis de RASC Făgăraș			
C20	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 7 / 584 2) RAMPA ELENA	A1	(provenita din conversia CF 6809) 1/2 din cota de 13,61 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.4, sc.A, C1-U14
10174 / 10.07.2015			
Act notarial nr. 1607, din 09.07.2015, emis de Popa Maria Cristina			
C22	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 9 / 292 1) BURIAN IONEL BOBI 2) BURIAN RAMONA EVA, ca bun comun, conform art. 339 Cod Civil	A1	cu o cotă de 17,8 m.p. din elementele de uz comun, aferentă apt. nr. 2, sc.A,C1-U15
118 / 15.01.2004			
Contract de vanzare-cumparare nr. 116/2004, emis de B.N.P. Boamfa Adrian			



C25	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 7 / 292	A1	
	1) TIBOLDI VASILE VALENTIN, căsătorit cu 2) TIBOLDI MARCELA CRISTINA, ca bun comun	(provenita din conversia CF 6809) cota de 13,61 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.12, sc.A, C1-U17	
14787 / 24.09.2015			
Act notarial nr. 72, din 22.09.2015, emis de PAVĂL Doina			
C26	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Succesiune, cota actuala 7 / 584	A1	
	1) RAMPĂ ELENA, în cotă de 4/12 parte 2) BĂLOI LUCREȚIA, fostă Rampa, în cotă de 2/12 parte 3) RAMPĂ MARCEL GHEORGHE, în cotă de 6/12 parte	1/2 din cota de 13,61 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.4, sc.A, C1-U14	
18106 / 12.11.2015			
Act notarial nr. 2223, din 11.11.2015, emis de Boamfa Adrian			
C27	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 7 / 292	A1	
	1) PÎRVU GEORGE IULIAN, necăsătorit, ca bun propriu, în cotă de 1/2 parte, 2) PÎRVU IOAN, căsătorit 3) PÎRVU CAMELIA GABRIELA, ca bun comun, conform art. 339 Cod Civil, în cotă de 1/2 parte,	cota de 13,61 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.5, sc.C, C1-U16	
18714 / 23.11.2015			
Hotarare judecatoreasca nr. 2404, din 16.12.2014, emis de Judecatoria Fagaras			
C28	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 7 / 292	A1	
	1) SZANTO LOREDANA	cota de 13,61 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.4, sc.B, C1-U10;	
19929 / 11.12.2015			
Act notarial nr. 3070, din 10.12.2015, emis de Popa Maria Cristina			
C29	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 7 / 292	A1	
	1) ICHIMESCU VIOLETA, căsătorită în regimul comunității legale, ca bun comun, conform art. 339 Cod Civil,	cotă de 13,61 m.p. din elementele de uz comun, aferentă apt. nr. 3, sc.C, C1-U19;	
2904 / 08.06.1993			
Contract de vanzare-cumparare nr. 2680/1992, emis de RASC Fagaras			
C30	Intabulare, drept de FOLOSINTA, asupra cotei de 13,61 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.7, sc.A, C1-U20, dobandit prin Lege, cota actuala 7 / 292	A1	
	1) TEODORESCU GHEORGHE 2) TEODORESCU ELISABETA	(provenita din conversia CF 6809)	
2320 / 12.05.1993			
Contract de vanzare-cumparare nr. 2320, emis de RASC Fagaras			
C31	Intabulare, drept de FOLOSINTA, asupra cotei de 13,61 m.p. din elementele de uz comun aferente aptam.13 sc.B C1-U21, dobandit prin Lege, cota actuala 7 / 292	A1	
	1) STRĂTILĂ CONSTANTIN 2) STRĂTILĂ FLOARIA	(provenita din conversia CF 6809)	



Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Fagaras, Strada Plopului, Bl.3A

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
Top: 2453/8	-	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 101288-C1 CONSTRUCTIA C1 IN CF 101288-C1

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: 584; Masurata:-	-	-	2453/8	

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
*A1.1	Top: 2453/8	constructii de locuinte	Din acte: -; Masurata:-	Cu acte in CF colectiva 101288-C1	

* Aceasta constructie este inscrisa intr-o carte funciara proprie

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterrea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr BVF201602725/07-04-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,
08/04/2016

Asistent-registrator,
DOINA IVAN

Data eliberării,
/ /

(parafa și semnătura)





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040 268 211 313, Fax: 0040 268 213 020
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

HOTARAREA NR. 79
din data de 9 mai 2016

- privind vânzarea locuințelor, construite din fondurile statului în condițiile Legii 85/1992 republicată și a Decretului – Lege nr. 61/1990

CONSILUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ,
întrunit în sedinta ordinara

Analizând referatul nr. 11693 din 18.04.2016 al Biroului Administrare clădiri, terenuri, bunuri publice, urmărirea contracte, prin care se propune vânzarea unor locuințe construite din fondurile statului, în conformitate cu prevederile Legii 85/1992 republicată și a Decretului-Lege 61/1990;

Ținând cont de avizul favorabil al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului, al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, al Comisiei pentru servicii publice, pentru comerț și agricultură, al Comisiei pentru activități științifice, învățământ, culte, sănătate, cultură, protecție socială, sportive și de agrement, precum și al Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană,

Având în vedere prevederile art. 1, alin. 1, art. 10, art. 11, art. 12 din Legea 85/1992 republicată și ale Decretului – Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, Legea 244/2011 Art. 16 – Valoarea de vânzare se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii.

Văzând dispozițiile art. 123, alin. (1) din Legea nr. 215/2001 republicată,

În temeiul art. 45 alin. 3 și art. 115 alin. 1, lit. b din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată,

HOTĂRĂȘTE:

ART.1. Se aprobă vânzarea locuinței construite din fondurile statului, către titularul contractului de închiriere nominalizat în anexa la prezenta hotărâre.

ART.2. Evaluarea locuinței supuse vânzării se va face de către o persoană fizică autorizată, contravaloarea acesteia fiind achitată de către cumpărător.

ART.3. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Compartimentul Administrare clădiri, terenuri, bunuri publice, urmărirea contracte, care va încheia contractul de vânzare – cumpărare cu actualul titular al contractului de închiriere.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DELCEA CORNEL MARIUS



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul municipiului,
LAURA ELENA GIUNCA

Hotărârea s-a adoptat cu 15 voturi pentru
Consilieri în funcție-19
Consilieri prezenți-15

Prezenta hotărâre se comunică:

- 1ex.Dosar de ședință
- 1ex.Colecție
- 1ex.Prefectură
- 1ex.Primar
- 1ex.Secretar
- 1ex. Compartiment Administrare clădiri, terenuri, bunuri publice, urmărire contracte
- 1ex. Compatiment Relații cu Publicul, Arhivă
- 1ex.Afișare
- 1ex.Celei în cauză

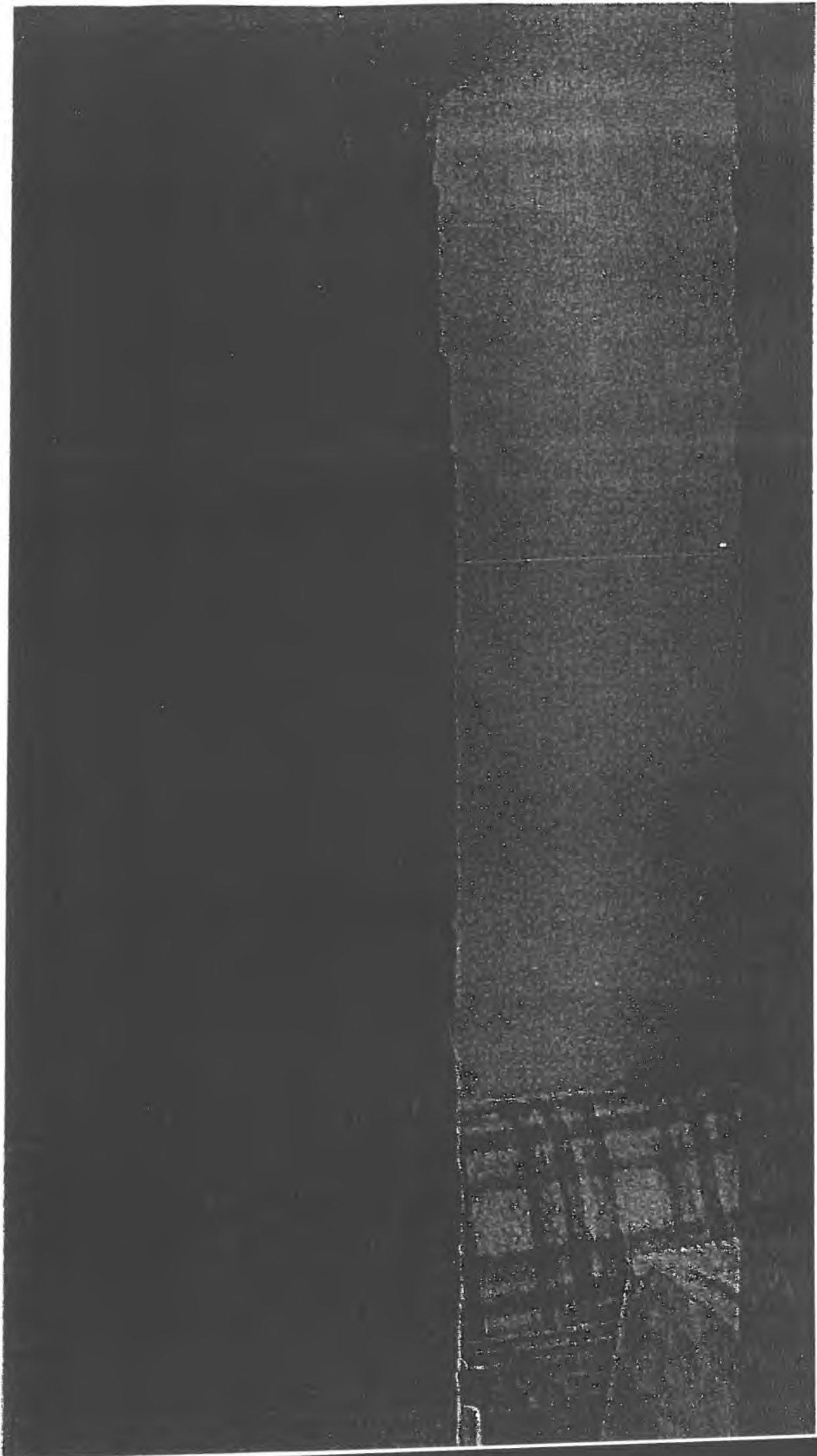
Cod: F-50

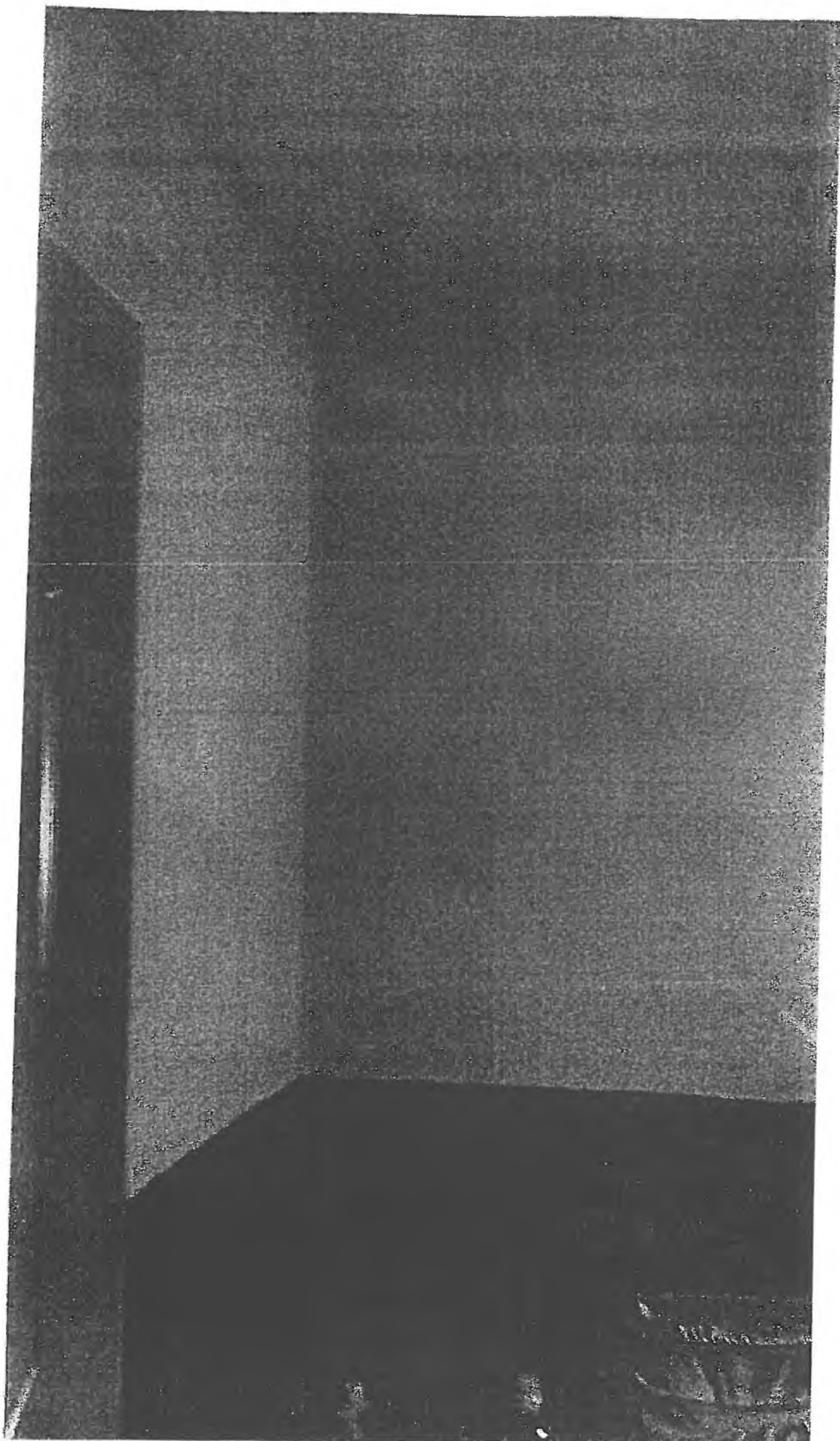
LISTA

Cuprinzând titularii contractelor de închiriere a locuințelor ce se vând în baza Legii nr. 85/1992

Nr. crt.	Numele si prenumele titularilor contractelor de închiriere	Nr. contractului de închiriere	Adresa locuințelor ce se vând	Componenta locuintei	Date de C.F.
1	Fielk Elena	Nr.1075 din 27.06.2014	Str, Plopului, bl.3A, Sc.B. ap. 12, Făgăraș	Cameră de 18.00 mp, camera 9.11 mp, hol 4.30 mp, bucatarie 6.20 mp, baie 5,80 mp	CF.nr. 101288-C1-U22, (C.F. vechi : 6809)Fagaras, nr.top. 2453/8/26,







1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

