



**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.220** **din data de 26 august 2019**

-privind însusirea Raportului de evaluare nr. 26/27.02.2019 întocmit de către Ing. Dipl. Enuică Viorel pentru imobilul situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl.21, ap. 6, aprobat la vânzare

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

Ținând seama de Raportul compartimentului de resort nr. 46842/02.08.2019 și Referatul de aprobare a Primarului Municipiului Făgăraș nr. 46842/1/02.08.2019 cu propunerea de însușire a Raportului de evaluare nr. 26/27.02.2019 întocmit de Evaluator autorizat Enuică Viorel, imobil construcție – apartament 2 camere, aprobat spre vânzare, imobil proprietatea Statului Român situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 21, ap.6,

Văzând avizul favorabil al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului, 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, al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, precum și al Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană,

Reținând prevederile H.C.L. nr. 68/22.04.2008 prin care s-a aprobat vânzarea imobilului,  
Văzând prevederile art.1, 2 alin.4, art. 7, art. 11 Legea 85/ 1992,

În temeiul art. 129, alin.2, lit. c, 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 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

### **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se însușește Raportul de evaluare nr. 26/27.02.2019 întocmit de Evaluator autorizat Enuică Viorel, anexa la prezenta hotărâre, al imobilului apartament 2 camere, situat în Făgăraș, str. str. 13 Decembrie, bl. 21, ap.6, a cărui vânzare s-a aprobat prin, HCL nr. 68/22.04.2008, către Nedelca Elena, la prețul de 20.378 lei.

**Art.2.** Prețul de vânzare final al imobilului este 20.378 lei, sumă ce va face venit la bugetul local.

**Art.3.** 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.4.** Vânzarea propriu-zisă a imobilului descris mai sus, se va perfecta conform Codului Civil prin act autentic la un notar public.

**Art. 5.** Se împuternicește Primarul Municipiului Făgăraș ca personal sau prin persoane desemnate să semneze contractul de vânzare- cumpărare.

**Art.6.** Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Compartimentul Evidență Patrimoniu și Direcția Buget Finanțe.

**Art.7.** Prin grija Secretarului Municipiului Făgăraș, prezenta va fi comunicată în termen legal Primarului Municipiului Făgăraș, Prefectului și adusă la cunoștință publicului.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
SUCIU ANDREEA-OANA**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
Secretar general,  
LAURA ELENA GIUNCA**

Hotararea s-a adoptat cu un nr.de 15 voturi pentru ,    abtinere,    impotriva

Consilieri în funcție - 19

Consilieri prezenți - 15

**Prezenta hotărâre se comunică:**

1 ex. Dosar ședință

1 ex. Colecție

1 ex. Prefectură

1 ex. Primar

1 ex. Secretar

1 ex. Compartimentul Evidență Patrimoniu

1 ex. Direcția Buget Finanțe

1 ex. Comp. Relații cu publicul, arhivă

1 ex. Afișare.

Anexa 1 la HCL nr. 20/2019

Nr. crt	Nume si Prenume	Adresa imobilului	Tip imobil	Date de CF	Valoare stabilita prin expertiza	Valoarea finală de vânzare
1	NEDELCA ELENA	Str, 13 Decembrie, bl. 21, ap.6 Făgăraș	Apartament 2 camere și dependințe	C.F. nr. 101613-C1- U15	20.378 lei	20.378 lei



P. J. I. C. U.  
16.05.2019

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ  
Nr. 4682  
Ziua 16 Luna 05 Anul 2019

Domnule Primar,

Subsemnatul (a) NEDELCA ELENA domiciliat în Municipiul Făgăraș, str. 13 DECEMBRIE nr.    , bl. 21, sc.    , ap. 6, posesor al contractului de închiriere nr. 52 126 06.2019 încheiat cu Primăria municipiului Făgăraș, identificat prin B.I. / C.I. seria BV nr. 824560 prin prezenta, cunoscând prevederile Legii nr. 112/1995 și Legea nr. 85/1992, solicit cumpărarea locuinței al cărui titular de contract de închiriere sunt, la adresa menționată.

Față de aceasta, declar pe propria răspundere că atât eu cât și membrii de familie (soț, soție, copii minori) nu am dobândit sau înstrăinat o locuință proprietate personală, după 1 ianuarie 1990, în localitate de domiciliu.

Data

16.05.2019

Semnătura





COMISIA DE EVALUARE A PERSOANELOR ADULTE CU HANDICAP

CERTIFICAT  
de incadrare in grad de handicap

Comisia de evaluare a persoanelor cu handicap pentru adulti, constituita in temeiul Legii nr.448/2006, privind protectia si promovarea drepturilor persoanelor cu handicap republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, evaluand dosarul si propunerea serviciului de evaluare complexa a persoanelor cu handicap privind pe doamna NEDELCA ELENA fiica lui si al/a , C.N.P. 2690610082443, nascuta la data de 10.06.1969 in localitatea Brasov, avand domiciliul in FAGARAS, str. 13 DECEMBRIE, bl. 21, ap. 6, act identitate CI, seria BV nr. 824560, stabileste urmatoarele:

I. Se incadreaza in gradul de handicap:

- usor
- mediu
- accentuat
- grav
- grav cu asistent personal

II. Nu se incadreaza in grad de handicap

MOTIVAREA RESPINGERII CERERII:

III. DATA dobandirii handicapului -, documentul

IV. Valabilitate: - 12 luni - 24 luni - permanent

V. Termen de revizuire: ieulie 2019

Prezentul certificat poate fi contestat in termen de 30 de zile calendaristice de la comunicare, la instanta de contencios administrativ competenta, potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificarile si completarile ulterioare.

Titularul prezentului certificat beneficiaza de toate drepturile si accesibilitatile prevazute de Legea nr. 448/2006, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, corespunzator gradului de handicap stabilit.

Certificatul obliga toate persoanele si autoritatile la respectarea lui in concordanta cu prevederile legislatiei in vigoare.

Presedinte,  
Doctor, Radocea Cornelia

Dr. CORNELIA RADOCEA  
medic M.G.

Secretari, cod: 840228  
Bianca Cosmina Campean  
Mirela Roxana Din

Membri:  
Doctor, Botoroga Adina

-Psiholog, Condrat Claudia

As. social, Coita Elena

Reprezentant ONG, Anania Petruta Florentina



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BRAȘOV**



## **MUNICIPIUL 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

Nr.52 din 27.06.2014

### **CONTRACT DE ÎNCHIRIERE pentru suprafețele cu destinația de locuințe**

Încheiat în baza art.1.777-1.835 Cod Civil, art.2, art. 17, art.37, art.71,72 din Legea 114/1996 privind locuințele, republicată ,OUG 43/2014 privind durata unor contracte de inchiriere pentru suprafețele locative cu destinatia de locuinte, a intervenit reanoinerea contractului de inchiriere nr.52 din 19.05.2009 între:

#### **I.PĂRȚILE CONTRACTANTE:**

**MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ** cu sediul în Făgăraș, str. Republicii nr.3, jud. Brașov, CIF 4384419, legal reprezentat prin Primar Constantin Sorin Manduc, în calitate de locator

**Și**

NEDELCA ELENA titular al contractului de închiriere, cu domiciliul în Făgăraș, str.13Decembrie bl.21,ap.6 , legitimat cu CI, seria BV Nr.824560,CNP 2690610082443 eliberat de SPCLEP. Fagaras, in calitate de chirias-locatar.

#### **II. OBIECTUL CONTRACTULUI:**

Prezentul contract are ca obiect închirierea imobilului situat în Făgăraș, str.13Decembrie bl.21,ap.6 , jud. Brașov, cu destinația de locuință.

Municipiul Făgăraș în calitate de locator se obligă să predea cu titlu de închiriere-locatiune spatiul locativ situat în Făgăraș, str.13Decembrie bl,21, ap. 6, jud. Brașov, iar titularul contractului de închiriere se obligă să primească în chirie imobilul descris anterior, conform fișei privind suprafața locativă - anexa nr.1-parte integrantă din prezentul contract.

Imobilul se predă cu toate accesoriile sale în stare corespunzătoare de folosință, cu instalațiile și inventarul cuprins în procesul-verbal de predare-primire încheiat între titularii contractului de închiriere-anexa nr.2-parte integrantă din prezentul contract.

Imobilul care face obiectul închirierii va fi folosit de chiriașul-locatar și de membrii familiei acestuia, menționați în anexa 5- parte integrantă din prezentul contract.

#### **III. DURATA CONTRACTULUI:**

Prezentul contract de închiriere se încheie începând cu data de 27.06.2014 și până la data de 26.06.2019, dată la care încetează sa mai producă efecte juridice. Contractul de închiriere încetează de drept la expirarea termenului, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă. .

Prezentul contract de închiriere intră în vigoare la data semnării lui de catre părțile contractante.

#### **IV. VALOAREA CONTRACTULUI SI MODALITATEA DE PLATA**

Chiria lunară aferentă folosinței imobilului descris mai sus este de 40,95 lei/lună, calculată în conformitate cu prevederile legale și prevăzută în fișa de calcul-anexa nr. 3 și 4 -parte integrantă din prezentul contract.

Chiria se datorează începând cu data de 27.06.2014 și se achită până la data de 30(31) a fiecărei luni pentru luna în curs în una din următoarele modalități:

- în numerar la Serviciul Venituri Bugetare din cadrul unității;
- prin ordin de plată în contul nr..... , deschis la .....

prezentului contract de închiriere printr-o notificare scrisă comunicată chiriaşului-locatar, fără punere în întârziere, nefiind necesară intervenţia instanţei de judecată sau orice alte formalităţi.

Rezilierea contractului intervine fara chemare în judecată.

În termen de 30 de zile de la data rezilierii de plin drept a contractului de închiriere chiriaşul-locatar are obligaţia de a elibera locuinţa în starea în care i-a fost predată, cu toate accesoriile sale în stare corespunzătoare de folosinţă şi curăţenie, cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la preluarea bunului.

### VIII. CLAUZE FINALE

Cu cel puţin 10 zile înainte de încetarea contractului locatorul va comunica în scris chiriaşului-locatar intenţia de prelungire a contractului de închiriere, precum şi eventualele modificări ale condiţiilor de închiriere, în caz contrar contractul se consideră menţinut în continuare în aceleaşi condiţii.

În cazul în care părţile nu convin, expres sau tacit, asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriaşul-locatar este obligat să părăsească locuinţa la expirarea termenului contractual.

În toate privinţele, orice divergenţă referitoare la aplicarea sau interpretarea prezentului contract, va fi guvernată de Legea Statului Roman.

Părţile vor încerca să rezolve, pe cale amiabilă, orice divergenţă care s-ar putea ivi în derularea prezentului contract. În cazul în care nu se va găsi o cale amiabilă de rezolvare, partile sunt de acord să supună litigiul spre soluţionare Judecătoriei Făgăraş.

Orice înţelegeri anterioare existente între părţi, verbale sau scrise, devin nule o data cu semnarea prezentului contract.

Orice modificare a prezentului contract se face numai prin Act Adiţional încheiat între părţile contractante, în forma scrisa ceruta pentru validitate .

Prezentul contract s-a încheiat la Făgăraş astăzi 27.06.2014 în 2 exemplare originale, unul pentru locator şi unul pentru chiriaş-locatar şi cuprinde un număr de 9 pagini.

**LOCATOR,  
MUNICIPIUL FĂGĂRAŞ**

PRIMAR  
CONSTANTIN SORIN MANDUC



SECRETAR  
LAURA ELENA GIUNCA

DIRECTOR D.A.P.L.  
IOANA HARTOAGA

**CHIRIAŞ-LOCATAR,**

**NEDELCA ELENA**

Intocmit  
Stroia Florin



Chiria prevăzută în fișa de calcul anexă la contract se va recalcula ori de câte ori este rezultatul unei erori.

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate, calculată pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit scadentă, fără ca penalitățile să depășească totalul chiriei restante.

Pe durata închirierii tariful de bază lunar al chiriei -lei/mp-se va modifica în funcție de rata anuală a inflației prin hotărâre a guvernului, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an, precum și în funcție de modificarea nivelului veniturilor în condițiile legii. Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului-locatar cu 10 zile înainte de termenul scadent de plată.

Chiriașul-locatar este obligat la plata chiriei și a penalităților aferente, după caz, până la data eliberării efective a locuinței.

## **V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **A. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI**

- să predea imobilul împreună cu toate accesoriile sale chiriașului-locatar în stare normală de funcționare;
- să asigure chiriașului-locatar liniștită și utila folosință pe toată durata locațiunii, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință, cu excepția tulburării cauzată prin fapta unui terț care nu pretinde vreun drept asupra bunului;
- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejurimi, pavimente), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scarii, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri, scări exterioare).

### **B. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI-LOCATAR**

- să ia în primire bunul dat în chirie-locațiune;
- să plătească chiria și penalitățile aferente, după caz, în contul și la termenul stabilite prin contract;
- să exercite o folosință continuă a imobilului cu prudență și diligență, ca un adevărat proprietar, potrivit destinației stabilite prin contract și să se abțină de la orice fapt care ar produce stricăciuni locuinței sau clădirii în care este situată aceasta;
- să întrebuințeze părțile și instalațiile de folosință comună ale clădirii potrivit cu destinația fiecăruia și să se abțină de la orice fapt care ar produce stricăciuni acestor părți comune;
- să achite toate cheltuielile de întreținere curente (electricitate, gaz metan, apă, salubritate, energie termică, telefonie) din folosința exclusivă, cota parte la cheltuielile pentru iluminarea, încălzirea, curățarea părților și instalațiilor de folosință comună, precum și orice alte cheltuieli pe care legea le stabilește în sarcina chiriașului-locatar;
- să nu schimbe, total sau parțial, destinația imobilului, să nu-l întrebuințeze astfel încât să aducă prejudicii administratorului-locatar și să nu modifice structura interioară a locuinței fără acordul prealabil scris al locatorului;
- să efectueze lucrări de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de uz din folosința exclusivă;
- să efectueze reparațiile necesare ca urmare a degradării bunului închiriat în timpul folosinței sale. Chiriașul -locatar răspunde și pentru degradarea cauzată de membrii familiei sale, cât și de fapta altor persoane cărora le-a îngăduit în orice mod folosirea, deținerea sau accesul la imobil sau la părțile comune ale clădirii;
- să adopte un comportament care să permită conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile aflate în vecinătate și să nu împiedice în niciun mod folosirea normală a locuinței sau a părților comune;
- să aducă la cunoștința locatorului orice modificare intervenită în venitul mediu net pe familie și să depună, la cerere, dovezi privind venitul în termen de 10 zile de la modificare;
- să aducă, de îndată, la cunoștința locatorului că atât titularul contractului cât și membrii familiei menționați în contractul de închiriere au devenit proprietarii unei locuințe;
- să comunice în scris locatorului dacă titularul contractului și membrii familiei sale menționați în contract părăsesc locuința mai mult de 30 de zile consecutiv și adresa unde poate fi contactat;
- să nu subînchirieze imobilul descris mai sus fără consimțământul scris al locatorului;

- să permită examinarea bunului de către locator/reprezentanții legali ai acestuia la intervale de timp rezonabile în raport cu natura și destinația bunului, precum și de către cei care doresc să îl cumpere sau care, la încetarea contractului doresc să îl ia în locațiune, fără însă ca prin aceasta să i se cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinței bunului;

- în cazul în care este constituită o asociație de proprietari să ia cunoștință de statul acesteia și să respecte toate obligațiile care îi revin conform statului;

- să restituie bunul luat în chirie-locațiune în starea în care la primit, cu toate accesoriile sale în stare corespunzătoare de folosință și curățenie, cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la preluarea bunului, în caz de încetare din orice motiv a contractului.

## VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

**A. Prezentul contract de închiriere încetează de drept în următoarele situații:**

- la expirarea termenului, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă;

- în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului titularului de contract, cu excepția cazului în care membrii familiei optează, înăuntrul acestui termen, pentru continuarea contractului de închiriere până la expirarea duratei acestuia;

- în termen de 30 de zile de la data desființării dreptului care permite locatorului să asigure folosința bunului închiriat;

- în caz de înstrăinare a bunului dat în locațiune în termen de 30 de zile de la data la care i s-a notificat înstrăinarea chiriașului-locatar;

- dacă bunul este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației stabilite.

Prezentul contract încetează prin acordul de voință al părților .

**B. Rezilierea contractului de închiriere, înainte de termenul stabilit, intervine atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractante nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul la rezilierea contractului, în următoarele condiții:**

a) la cererea chiriașului-locatar printr-o notificare scrisă comunicată locatorului cu cel puțin 60 de zile înainte de data de la care se solicită rezilierea;

b) la cererea locatorului , atunci când:

-chiriașul-locatar nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;

-chiriașul-locatar, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urma le-a îngaduit, în orice mod, folosirea, deținerea sau accesul în locuință, fie au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile aflate în vecinătate, fie împiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune;

-chiriașul-locatar modifică bunul ori îi schimbă destinația sau dacă îl întrebuințează astfel încât îl prejudiciază pe locator;

- chiriașul-locatar nu a achitat pe o perioadă de 3 luni consecutiv cheltuielile de întreținere curente (electricitate, gaz metan, apă, salubritate, energie termica, telefonie) din folosința exclusivă, cota parte la cheltuielile pentru iluminarea, încălzirea, curățarea părților și instalațiilor de folosință comună, precum și orice alte cheltuieli pe care legea le stabilește în sarcina chiriașului-locatar;

- chiriașul-locatar a întrerupt folosința continuă a imobilului timp de 3 luni consecutiv, cu excepția cazului în care a comunicat în scris locatorului dacă titularul contractului și membrii familiei sale menționați în contract părăsesc locuința mai mult de 30 de zile consecutiv;

- chiriașul-locatar a subînchiriat locuința fără consimțământul scris al locatorului.

c) la cererea asociației de proprietari printr-o hotărâre judecătorească pronunțată în acest sens.

Evacuarea chiriașului-locatar se face în baza unei hotărâri judecătorești.

Încetarea din orice cauză a contractului de închiriere precum și hotărârea judecătorească de evacuare a chiriașului-locatar sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu titlu sau fără, împreună cu chiriașul-locatar.

## VII. PACT COMISORIU

Neplata timp de 3 luni consecutiv a chiriei, a cheltuielilor de întreținere curentă (electricitate, gaz metan, apă, salubritate, energie termica, telefonie) din folosința exclusivă, cota parte la cheltuielile pentru iluminarea, încălzirea, curățarea părților și instalațiilor de folosință comună, precum și orice alte cheltuieli pe care legea le stabilește în sarcina chiriașului-locatar, și/sau nerespectarea unei clauze asumate de chiriașul-locatar, determină rezilierea de plin drept a

Anexa nr. 1  
parte integrantă din contractul  
de închiriere înregistrat cu  
nr.52 din 27.06.2014

FIȘA  
suprafeței locative închiriate în:

Municipiul Făgăraș, str. 13 Decembrie bl. 21, ap. 6 situată la nivelul a.) etaj , încălzire b.)  
calorifere, apă curentă în locuința c.) , canalizare d.) în locuința , 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	12,65 mp	12,65 mp	
2	Camera	9,14 mp	9,14 mp	
3	Hol	3,60 mp	3,60 mp	
4	WC	1,8 mp	1,8 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  
CONSTANTIN SORIN MĂNDU  
MUNICIPIUL  
FĂGĂRAȘ  
JUDEȚUL BRAȘOV

CHIRIAȘ  
NEDELCA ELENA

Intocmit,

Stroia Florin

Anexa 5

Titularul contractului de închiriere și membrii de familie  
- locuiesc împreună cu acesta

NR. CRT	NUMELE ȘI PRENUMELE	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere l.)	CNP	Unitatea unde lucrează	Adresa unității	Venitul net lunar
0	1	2	3	4	5	6
1	NEDELCA ELENA	titular	2690610082443			273
2	TRANDAFIR ALEXANDRA-IOANA	fiica	2890203081831			
3	TRANDAFIR NICOLAE - ADRIAN	fiu	1980208081813			
4	TRANDAFIR TAODORA-VOCHITA	fiica	2980208081815			
5	TRANDAFIR ALIN-GHEORGHE	fiu	1870807081818			
6	MUNTEANU DANIEL-ALEXANDRU	nepot	5080206081618			
7	MUNTEANU ALEXANDRU-NICOLAE	nepot	5061217081810			
8	MUNTEANU ANDREEA-MIRUNA	nepoata	6090603081822			

- h) se completează cu membrii de familie considerați ca atare potrivit art.17 din Legea 114/1996  
i) soț, soție, fiu, fiica, precum și părinții soților care locuiesc și gospodăresc împreună (tata, mama, soacra, socrul).

PRIMAR  
CONSTANTIN SORIN MANDUC



CHIRIAȘ  
NEDELCA ELENA

Intocmit,  
Stroia Florin

Anexa nr. 3 parte integranta din contractul de inchiriere  
inregistrat cu nr.52 din 27.06.2014  
conform H.G. 310/28.03.2007

FISA DE CALCUL

Pentru stabilirea chiriei lunare

Chirias (titular) Nedelca Elena

Adresa: Făgăraș, str. 13 Decembrie bl.21,ap.6

Nr. crt.	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafata (mp)	Tarif (lei/mp)	Suma (col 2*col 3)
0	1	2	3	4
1	Suprafata locuibila platita cu tarife de baza (camera de locuit, camera de trecere)	21,79 mp	0,84 lei/mp	18,30 lei
2	Reducerea cu 15% a tarifului de baza cese aplica la suprafata locuita a camerelor situate la subsol, demisol sau in mansarde aflate direct sub acoperis			
3	Reducerea cu 10% la tariful de baza cese aplica la suprafata locuibila a locuintei lipsite de instalatii de apa, canal, electricitate sau numai de unele dintre acestea			
4	TOTAL CHIRIE I (randurile 1+2+3)			18,30 lei
5	Dependintele locuintei (bucatarie, debara, camara, baie, hol, oficiu, culoar, veranda, chicineta, tinda, coridor, WC, marchiza, antreu)	5,10 mp	0,34 lei/mp	1,84 lei
6	Alte dependinte ale locuintei: terasa acoperita, logie, boxa, pivnita, beci, spalatorie, uscatorie si alte dependinte in folosinta exclusiva		0,19 lei/mp	
7	TOTAL CHIRIE II (randurile 5+6)			lei
8	Curte si gradina aferenta locuintei inchiriate (cota parte determinate proportional cu suprafata locativa, detinuta in exclusivitate de locatarul principal)			
9	TOTAL CHIRIE III (randurile 4+ 7+8)			20,14 lei
10	Aplicarea coeficientului de zona la total chirie III 2,5			50,35 lei
11	TOTAL CHIRIE			50,35 lei

PRIMAR  
CONSTANTIN SORIN MANDUC

CHIRIAS  
NEDELCA ELENA

Intocmit,  
Stroia Florin





0139/302818 Nedelca Elena



**CABINET DE EXPERTIZE TEHNICE**  
 Expert tehnic autorizat de Ministerul Justitiei si A.N.E.V.A.R.:

**Ing. dipl. ENUICA VIOREL**

Legitimatie de expert tehnic judiciar nr. 1483 - 5886- M.F.  
 Legitimatie de expert evaluator nr. 12469 -A.N.E.V.A.R. Cod fiscal: 27321800  
 FAGARAS B-dul Unirii Bl.7B,Sc.A,Ap.3 Tel/fax: 0268/211565, 0744/563503

**R A P O R T**

**DE EXPERTIZA TEHNICA DE EVALUARE**

**Nr. 26/27.02.2019**



Intocmit de expert tehnic:

- ing.dipl. ENUICA VIOREL din FAGARAS, B-dul Unirii, Bloc nr. 7B,  
 Sc.A, Ap.3, telefon: 0268 211565
- Autorizatie de expert tehnic judiciar nr. 1483/5886/1992 eliberata de  
 MINISTERUL JUSTITIEI
- Legitimatie de expert evaluator nr. 12469 eliberata de ANEVAR
- Legitimatie de expert tehnic nr. 17/2001 eliberata de Corpul Expertilor  
 Tehnici din Romania
- Beneficiarul expertizei: **NEDELCA ELENA** din Fagaras,  
 str. 13 Decembrie, Bl. 21, Ap. 6, parter, jud. BRASOV
- Raportul se refera la evaluare proprietate imobiliara din: Fagaras, str. 13 Decembrie,  
 Bl. 21, Ap. 6, in vederea cumpararii locuintei de catre chiriasi

Exemplar nr. 4  
 Contine: 15 file  
 1 plan  
 Planse fotografice



**CABINET DE EXPERTIZE TEHNICE**  
Expert tehnic autorizat de Ministerul Justitiei si A.N.E.V.A.R.:

**Ing. dipl. ENUICA VIOREL**

Legitimatie de expert tehnic judiciar nr. 1483 – 5886 – M.F.  
Legitimatie de expert tehnic evaluator nr. 12469 – A.N.E.V.A.R. Cod fiscal: 27321800  
FAGARAS B-dul Unirii Bl.7B, Sc.A, Ap.3 Tel/fax: 0268/211565, 0744/563503

## **RAPORT**

### **DE EXPERTIZA TEHNICA DE EVALUARE**

#### **CAP. I INTRODUCERE – DATE GENERALE:**

1. Expert tehnic: ing. **ENUICA VIOREL** din FAGARAS,

B-dul Unirii Bl. 7B, Sc. A, Ap.3

Tel/fax: 0268/211565, 0774/563503

- Autorizatie de expert tehnic: 1483/5886/1992 eliberata de MINISTERUL  
JUSTITIEI

- Legitimatie de expert evaluator nr. 12469 eliberata de ANEVAR

- Legitimatie de expert tehnic nr. 17/2001 eliberata de Corpul Expertilor  
Tehnici din Romania

2. Vanzarea apartamentului a fost aprobata de Consiliul Local Fagaras in sedinta publica din data de 22.04.2008 prin hotararea nr. 68/22.04.2008.

3. Dosarul in cauza este o documentatie avand ca obiect evaluarea unui apartament cu 2 camere, de confort nespecificat (inferior confortului III).

4. Pentru aceasta locuinta nu s-a mai efectuat o alta expertiza tehnica de evaluare.

5. Beneficiarul expertizei: **chirias: NEDELCA ELENA** din Fagaras,

str. 13 Decembrie, Bl. 21, Ap. 6, parter, jud. BRASOV

6. Obiectivul expertizei:

a) Evaluarea apartamentului situat in Fagaras, str. 13 Decembrie, Bl. 21, Ap. 6, parter, jud. Brasov, **la pretul pietii**, in conformitate cu legea nr. 85/1992 republicata, decretul lege nr. 61/1990 si legea nr. 244/2011, in vederea vanzarii apartamentului catre actualul chirias.

7. Termenul de depunere a expertizei este: 28.02.2019

8. Prezentul raport de expertiza a fost intocmit in perioada:

10.02.2019 - 27.02.2019

9. Expertiza tehnica a fost elaborata in baza urmatoarelor documente si acte normative:

- CF nr. 5636 - Fagaras
- Hotararea C.I. Fagaras nr. 68/22.04.2008
- Legea nr. 85/1992 republicata
- Decretul lege nr. 61/1990
- Legea nr. 244/2011
- Buletinul documentar "Expertiza Tehnica" nr. 103/2007 si nr. 145/2018 al Corpului Expertilor Tehnici din Romania
- Normativul INCERC P135/1995 si 1999
- decretul nr. 256/1984 si 93/1977
- circulare, date statistice si informatii privind evolutia preturilor
- Indrumarul pentru expertiza tehnica imobiliara
- Informatii culese la fata locului si de pe piata imobiliara
- Standardele Internationale de Evaluare
- Buletinul Statistic de Preturi editat de Institutul National de Statistica
- site-ul: [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro) si alte publicatii si site-uri imobiliare

## **CAP. II CONSTATARI**

**a) Constatari generale**

In vederea efectuarii expertizei tehnice de evaluare, am studiat in prealabil evidentele imobilului in cauza si documentele de vanzare puse la dispozitie de Primaria Fagaras, dupa care am convocat beneficiarul la fata locului, in data de 12.02.2019, pentru efectuarea masuratorilor si culegerea datelor si informatiilor necesare efectuarii expertizei.



La data si la ora stabilita, la fata locului a participat beneficiarul expertizei Nedelca Elena, care locuieste in apartament si care a participat efectiv la masuratori si a furnizat informatiile necesare.

Apartamentul in cauza, se afla situat in orasul Fagaras, str. 13 Decembrie, Bloc 21, Ap. 6, la parterul unui bloc cu 5 nivele ( P + 4 E ).

Blocul nr. 21 in care se afla apartamentul in cauza, este amplasat pe o alee carosabila, paralela cu str. 13 Decembrie; strada care reprezinta una dintre principalele artere ale orasului, cu acces din str. 13 Decembrie, in zona urbana II, la limita extrema a zonei II.

Str. 13 Decembrie este o artera centrala a cartierului 13 Decembrie, care este unul din cele mai mari cartiere cu blocuri de locuit construit inainte de 1989 in Fagaras. Blocul este amplasat inasa relativ departe de centre comerciale importante, aproape de institutii prescolare si scolare, dar departe de institutii administrative, puncte de lucru ale unor banci, de piata agroalimentara si de zona comerciala centrala (Profi, Carrfour) si de zona comerciala de est a orasului (Penny, Lidl, Kaufland, etc.).

Blocul nr. 21 este un bloc cu regimul de inaltime P + 4 etaje si cu structura de rezistenta din zidarie portanta de caramida.

Sistemul constructiv al blocului este alcatuit din: fundatii continui din beton simplu, elevatii din beton slab armat, pereti din zidarie de caramida, plansee prefabricate din beton armat, acoperis tip terasa cu termoizolatie si invelitoare din hidroizolatie bituminoasa.

Apartamentul este de confort nespecificat, inasa inferior confortului III(cel mai slab confort cu preturi normate de vanzare) si se compune din: 2 camere, hol si grup sanitar. Apartamentul nu dispune de bucatarie; prepararea hranei se face in holul de la intrare a apartamentului, unde s-a montat o coloana de gaz.

Finisajele apartamentului sunt finisaje standard, nemodificate, provenite de la edificarea blocului si care sunt preponderent de grad inferior, dupa cum urmeaza:

- pardoseli din mozaic in hol si in grupul sanitar
- tencuieli driscuite, negletuite
- zugraveli simple la pereti si tavane
- vopsitorii simple la pereti in baie si hol
- pardoseli din linoleum in camere (cover PVC)
- tamplarie exterioara din ferestre din lemn de brad, cuplate
- usi interioare celulare din placaj
- armaturi si obiecte sanitare obisnuite

Apartamentul este dotat cu instalatii electrice de iluminat si prize, instalatii de apa rece, din teava zincata si de scurgere (canalizare) din PVC. Instalatiile de incalzire centrala cu care era dotat apartamentul, racordate la termoficare, sunt in prezent dezafectate, iar blocul este in totalitate debransat.

In consecinta in prezent instalatia de incalzire centrala este debransata de la sistemul de termoficare centralizat, fara a avea insa o alta sursa de caldura. Incalzirea se face improvizat cu aragaz si cu resou electric.

Anul constructiei blocului este 1969, iar starea tehnica generala a apartamentului si a blocului este "satisfacatoare", dupa criteriile stabilite prin decretul nr. 93/1977.

Apartamentul nu este complet decomandat si prezinta mari carente de functionalitate, neavand bucatarie si prezentand acces direct din exterior, cu parterul la nivelul solului si pardoseala parterului montata direct pe sol.

Blocul este amplasat pe o alee carosabila, dar vederea apartamentului este spre o zona linistita, ferita de circulatia de pe alee.

Cartierul 13 Decembrie este lipsit de dotari social-urbane fiind amplasat departe de dotarile social-urbane consacrate ale municipiului cum ar fi: spital, policlinica, farmacii, primarie, administratie financiara, judecatorie, politie, piata agroalimentara, sali de spectacole, centre comerciale importante, posta, cladiri de cult, etc. Este stiut faptul ca zona 13 Decembrie si in special aceste tipuri de blocuri (denumite "italiene") este cunoscuta ca o zona cu o structura a populatiei care genereaza lipsa de interes pentru achizitionare.

#### **b) Constatari suplimentare, specifice blocului si apartamentului in cauza**

Se cuvine sa facem unele precizari suplimentare, fata de constatările generale prezentate anterior; precizari care in general nu sunt corect percepute de nespecialisti si de piata, fiind ascunse sau cu istoric necunoscut.

In primul rand trebuie sa precizez ca blocul in cauza are o vechime mare, de 50 de ani, si pana in prezent nu a beneficiat de niciun ciclu de reparatii capitale. Primul ciclu de reparatii capitale la acest tip de cladiri, in conformitate cu normele si normativele tehnice, ar trebui sa se realizeze dupa atingerea varstei de 25 de ani.

Nu intamplator s-a stabilit ciclul I de reparatii capitale la 25 de ani vechime, ci judecand dupa faptul ca durata normata a instalatiilor tehnico-sanitare, electrice si de incalzire din spatiile comune, sau din interiorul apartamentului, precum si majoritatea finisajelor, este de 25 de ani iar in cadrul lucrarilor de reparatii capitale toate aceste instalatii

si finisaje se inlocuiesc si se pun de acord cu normativele tehnice actuale si cu materialele moderne aparute in aceasta perioada, fiind in general uzate fizic si moral.

Refacerea integrala a acestor instalatii elimina atat deprecierea fizica avansata a acestora cat si deprecierea morala, generata si de faptul ca unele materiale utilizate la executia acestor instalatii, nu mai sunt in fabricatie.

Inafara instalatiilor mentionate, la primul ciclu de reparatie capitala (RK1) se inlocuiesc si multe elemente de constructii, de finisaj si tamplarie care si acestea au depasit durata normata, fiind depreciate atat fizic cat si moral.

Dintre toate aceste instalatii cu durata de serviciu normata depasita, instalatiile comune amplasate sub pardoseala parterului blocului, in lipsa unui subsol tehnic, precum si coloanele ingropate in pereti si in ghene, sunt cele mai uzate si cel mai greu de inlocuit, intrucat necesita contributia tuturor proprietarilor de locuinte dintr-un bloc si necesita desfacerea unor finisaje interioare (pardoseli de la parter, faianta si gresie in bai, etc.), multe din ele fiind refacute de locatari, aflate pe traseul instalatiilor comune care traverseaza apartamentele.

O alta problema serioasa a acestor categorii de cladiri, care s-a acutizat si mai mult in conditiile cresterii costurilor cu incalzirea locuintelor, o reprezinta rezistenta termica insuficienta a peretilor exteriori din zidarie de caramida, lipsiti de izolatie termica si cu grosime insuficienta, si implicit cu rezistenta termica redusa.

Dupa 50 de ani de la edificare, tencuiala exterioara se macina si se faramiteaza ca efect al uzurii si a fenomenului de condens si de igrasie, diminuand drastic rezistenta termica a peretelui, care ramane izolat doar cu golurile de aer din structura caramizilor.

De asemenea chiar de la executie, aceste cladiri au avut o conceptie defectuosa, intrucat prezentau numeroase "punti termice" care permiterau scurgerea de fluxuri energetice cu efect in pierderi mari de caldura (cum ar fi buiandrugi din beton la usi si ferestre, grinzi din beton armat neizolate, etc.).

Diferenta de pret perceputa de piata, intre un apartament izolat termic si unul neizolat, identic cu blocul in cauza descris mai sus, este cuprinsa minim intre 10-15%.

Apartamentul si blocul din care face parte prezinta si alte puncte slabe, care constituie criterii de apreciere negative, in conformitate cu "Indrumarul pentru expertiza tehnica imobiliara" dintre care enumeram:

- Blocul nu este dotat cu subsol tehnic pentru montajul conductelor de distributie de apa, canalizare si incalzire centrala. Toate aceste instalatii sunt montate ingropat sub

pardoseala apartamentelor de la parter. Acest montaj face imposibila orice interventie in caz de avarii si de verificare si revizie normata, periodica, a instalatiilor.

- Blocul este vulnerabil in caz de seism, datorita faptului ca structura de rezistenta din zidarie portanta este realizata din ziduri de grosime mica (25 – 30 cm) si fara samburi din beton armat la colturile zidurilor si la intersectia de ziduri.

- Conceptia acestui tip de bloc este deficitara din punct de vedere al stabilitatii si rezistentei blocului datorita casei scarii deschise (fara doi pereti de inchidere) si a coridorului exterior deschis, montat in consola.

- Functionalitatea apartamentului este deosebit de deficitara, cu camere comandate, fara bucatarie (locul de gatit este in hol) si cu un mic grup sanitar dotat doar cu lavoar si w.c. si doar cu apa rece.

- Apartamentele de la parter prezinta un fenomen avansat de igrasie, generat de putrezirea stratului de izolatie hidrofuga din carton bituminat, asa cum se poate observa in plansele foto anexate.

- Pe langa vulnerabilitatile prezentate de blocul in cauza generate de modul de alcatuire a structurii de rezistenta, blocul prezinta degradari mari ale zidariei portante si o stare tehnica generala foarte rea.

### CAP. III ESTIMAREA VALORII DE CIRCULATIE

#### (de piata) A APARTAMENTULUI

In conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare se va estima valoarea actuala de circulatie (valoarea de piata) a apartamentului utilizand abordarea prin cost: metoda comparatiilor unitare. Nu se poate aplica abordarea prin comparatie directa intrucat piata nu ofera nici o informatie de vanzare privind acest tip particular de bloc si apartament. Aplicarea fortata a acestei metode, adoptand ca si comparabile alte tipuri de apartamente de pe piata ar conduce inevitabil la erori in estimarea valorii.

#### 1. Abordarea prin cost – Metoda costurilor unitare

In Anexa nr. 1 s-a estimat valoarea de circulatie a apartamentului, utilizand abordarea prin cost, respectiv metoda costurilor unitare, in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare.

Valoarea obtinuta prin aceasta metoda este 20.378 RON sau 4.279 Euro la cursul de 4,7619 RON/Euro comunicat de B.N.R. pentru ziua de 22.02.2019.

Pentru obtinerea acestei valori, in procesul de evaluare s-a tinut cont de indicii de actualizare practicati la data elaborarii raportului de expertiza si comunicati de Corpul Expertilor Tehnici din Romania. S-a aplicat coeficientul de corectie  $K = 0.98$  (-2%) pentru pozitia apartamentului la parter, desi piata percepe o diminuare cu 10 -20% a pretului unui apartament situat la parter, fata de cele situate la nivele intermediare.

S-a aplicat deprecierea fizica fata de starea tehnica actuala a blocului si apartamentului, functie de vechimea blocului, comparativ cu durata de viata normata a cladirii si functie de ciclurile de reparatii capitale de care nu a beneficiat blocul si apartamentul.

La stabilirea coeficientului de individualizare s-au utilizat criteriile de individualizare si coeficientii de majorare si diminuare recomandati de Corpul Expertilor Tehnici din Romania (buletinul documentar nr. 103/2007) si cei din Indrumarul pentru Expertiza Tehnica Imobiliara, asa cum sunt prezentati in Anexa nr. 2.

Marimea acestor coeficienti, atat a celor de diminuare cat si a celor de majorare a pretului tehnic, a fost adoptata cu prudenta, la nivelul influentei criteriului respectiv asupra apartamentului in cauza, evitand in special supraevaluarea dar si subevaluarea.

Criteriile negative, mai numeroase, se refera la: lipsa dotarilor social-urbane in cartier sau in apropiere, starea tehnica a blocului, a apartamentului si a instalatiilor comune, amplasamentul periferic, departarea de centre comerciale si pieti, structura populatiei din cartier si functionalitatea redusa a apartamentului.

Nu s-au aplicat, din prudenta, deprecierea externe, respectiv deprecierea economica generata de criza economica prelungita, de diminuarea drastica a activitatii economice in municipiu, care a condus la dezechilibrarea si deprecierea pietii imobiliare. cu efect in scaderea drastica a preturilor locuintelor si cu lipsa de interes in achizitii imobiliare, care a condus aproape la blocarea pietii imobiliare.

## CAP. IV CONCLUZII

- a) Identificarea si descrierea apartamentului din Fagaras, str. 13 Decembrie, Bloc 21, Ap. 6, parter, jud. Brasov este prezentata in Cap. II „Constatari”.
- b) Valoarea actuala de piata a apartamentului prezentat la pct. „a” este:

- 20.378 RON care reprezinta
- 4.279 Euro ca cursul mediu de 4,7619 RON/Euro  
comunicat de B.N.R. pentru data de 22.02.2019

Expert tehnic  
Ing. dipl. ENUICA VIOREL



## EVALUAREA APARTAMENTULUI

### Abordarea prin cost – Metoda costurilor unitare

#### Calculul suprafetelor

Din planul anexat, care reprezinta planul de executie a blocului si releveul apartamentului, rezulta urmatoarele suprafete utile:

- camera de zi	= 12,28 mp
- dormitor	= 9,35 mp
- baie	= 1,79 mp
- hol	= 3,42 mp

-----  
Total suprafata utila = 26,84 mp

## CALCULUL PRETULUI TEHNIC AL APARTAMENTULUI

### la preturi vechi

Evaluarea apartamentului se face in conformitate cu prevederile decretelor nr. 256/1984, 61/1990 si 93/1977.

In conformitate cu prevederile legii nr. 85/1992, pretul normat al unui apartament cu 2 camere, confort III, este de 77.100 lei, la o suprafata normata de 34,00 mp si un pret de 2.220 lei/mp de suprafata utila.

Conform prevederilor legii nr. 85/1992, anexa, pentru locuintele cu grad de confort inferior gradului III, pretul pe apartament si pretul pentru un mp de suprafata utila se determina prin aplicarea reducerii cu 10% la preturile corespunzatoare gradului III.

Prin urmare pretul normat al apartamentului in cauza devine:

$$77.100 \text{ lei/ap} \times 0,90 = 69.390 \text{ lei}$$

Pretul unui mp de suprafata utila pentru apartamentul in cauza devine:

$$2.220 \text{ lei/mp} \times 0,90 = 1.998 \text{ lei/mp}$$

Pentru diferenta de suprafata fata de suprafata normata (in minus) se aplica corectia de pret datorata suprafatei, cu pretul barem calculat mai sus de 1.998 lei/mp:

$$(34,00 \text{ mp} - 26,84 \text{ mp}) \times 1.998 \text{ lei/mp} = - 14.305,68 \text{ lei}$$

$$69.390 \text{ lei} - 14.305,68 \text{ lei} = 55.084,32 \text{ lei}$$

Intrucat apartamentul se afla amplasat la parterul unui bloc cu P +4 etaje se aplica corectia de nivel cu coeficientul de corectie  $K = 0,98$  si prin urmare pretul obtinut anterior se corecteaza cu acest coeficient:

$$55.084,32 \text{ lei} \times 0,98 = 53.982,63 \text{ lei}$$

Fata de vechimea blocului in care se afla amplasat apartamentul, precum si fata de starea tehnica a apartamentului la data vanzarii lui, care nu a beneficiat de niciun ciclu de reparatie capitala si nici de refacerea instalatiilor si finisajelor, din decretul nr. 93/1977, decretul lege nr.61/1990 rezulta coeficientul de uzura  $K = 0,64$  (uzura 36%) si din normativul I.NC.E.R.C. P135/1999, rezulta coeficientul de uzura al apartamentului  $K = 0,44$  care reprezinta o depreciere fizica de 56%.

Pentru a evita subevaluarea, se adopta coeficientul  $K = 0,64$  corespunzator uzurii celei mai mici (36%):

$$53.982,63 \text{ lei} \times 0,64 = 34.548,88 \text{ lei}$$

Aceasta valoare reprezinta pretul tehnic al apartamentului, calculat la preturi vechi prevezute in cataloagele de preturi in constructii seria 1982, care au ramas valabile pana in 1990.

### **Calculul pretului tehnic actual**

Pentru a calcula pretul tehnic actual, se impune sa se aplice asupra pretului tehnic calculat la preturi vechi, coeficientul de actualizare, care sa ilustreze inflatia preturilor in constructii in perioada din 1990 si pana in prezent.

Coeficientul de actualizare este  $K = 11.796,543$  in conformitate cu prevederile buletinului documentar nr. 146/2018 al Corpului Expertilor Tehnici din Romania:

$$34.548,88 \text{ lei} \times 11.796,543 = 407.557.348 \text{ lei sau } 40.755,73 \text{ RON dupa denominare}$$

Aceasta valoare reprezinta pretul tehnic actual al apartamentului.



## ESTIMAREA PRETULUI ACTUAL DE CIRCULATIE

Valoarea calculata in capitolul anterior, reprezinta pretul tehnic actual al apartamentului, care constituie de fapt baza de plecare pentru calculul pretului actual de circulatie.

Pretul tehnic este pretul de edificare sau de cost al apartamentului; el nu tine seama insa de locul de amplasare al acestuia, atit ca localitate cit si in cadrul localitatii.

Pretul de circulatie, sau de piata al unui apartament trebuie sa tina seama de unele criterii de principiu, de factorii pozitivi si negativi ai apartamentului care il fac dezirabil sau neatractiv pentru cumparare.

Intrucat apartamentul in cauza este situat in zona II urbana, in conformitate cu criteriile social-economice de diferentiere in zone urbane, stabilite de Institutul PROIECT Brasov, coeficientul de zona urbana este  $K = 1,00$  aferent zonei II.

Aplicind acest coeficient de zona urbana, valoarea ramane neschimbata:

$$40.755,73 \text{ RON} \times 1,00 \text{ lei} = 40.755,73 \text{ RON}$$

Din practica judiciara si din Indrumarile de principiu reiesite din deciziile de speta ale Instantei Supreme, rezulta ca pentru stabilirea pretului de circulatie trebuie sa se tina seama de o serie intrega de criterii de principiu si de factori negativi si pozitivi, la majorarea sau diminuarea pretului tehnic.

Analizand factorii pozitivi si negativi care actioneaza asupra apartamentului in cauza si ponderea lor procentuala, precum si cererea actuala de cumparare de apartamente, rezulta un coeficient de individualizare, respectiv de pret de circulatie  $K1 = 0,50$  asa cum a fost estimat in anexa nr. 2.

Ca urmare a crizei financiare si economice mondiale, care a afectat serios si piata imobiliara din tara noastra, conducand la dezechilibrarea si deprecierea pietei imobiliare si in orasele mici cu activitate economica redusa (in trecut monoindustrie) ca si orasul Fagaras chiar la blocarea pietei, se impune sa se aplice un coeficient de depreciere externa care sa illustreze deprecierea economica a pietei imobiliare, respectiv a apartamentului in cauza.

Pentru a evita insa subevaluarea apartamentului si in lipsa unui studiu privind deprecierea externa datorata situatiei economice a municipiului, aceasta depreciere externa nu se mai aplica.

$40.755,73 \text{ RON} \times 0,50 = 20.377,86 \text{ RON}$  rotund **20.378 RON**

care reprezinta:

**4.279 Euro** calculat la cursul mediu de 4,7619 RON/Euro  
comunicat de B.N.R. pentru ziua de 22.02.2019

Aceasta valoare reprezinta pretul actual de piata al apartamentului.

EXPERT TEHNIC

ing. dipl. **ENUICA VIOREL**



## ESTIMAREA

coeficientilor de individualizare a locuintei in baza criteriilor de individualizare recomandati de Corpul Expertilor din Romania (buletinul documentar nr. 103/2007) si Indrumarul pentru expertiza tehnica imobiliara

Nr. crt.	Criterii de individualizare	Marimea coef. recomandat %	Coeficient adoptat %
	<b>A. Coeficienti de majorare</b>		
1.	Amplasare pe o alee linistita, cu circulatie redusa si cu posibilitati de parcare, inasa fara vegetatie	5-15	8
2.	Apropiere de statii de mijloace de transport in comun	5-15	7
3.	Grupul sanitar are aerisire directa	2-5	3
4.	Aleile de circulatie si trotuarele au fost reabilitate	-	5
	<b>TOTAL "A"</b>		<b>23%</b>
	<b>B. Coeficienti de diminuare</b>		
1.	Deficiente majore de sistematizare a zonei sub aspect urbanistic si functional	3-5	3
2.	Lipsa dotarilor social-urbane in zona si amplasare departata de dotarile din municipiu (spital, policlinica, primarie, judecatorie, ANAF, banci, politie, licee, sali de sport si spectacole, etc.)	5-10	6
3.	Situarea zonelor comerciale si pietelor la distante mai mari de 500 mp	5-10	5
4.	Finisaje la fatade prost intretinute care necesita refacere	5-10	5
5.	Blocul prezinta serioase carente si vulnerabilitati privind stabilitatea si rezistenta structurii si necesita consolidari si reparatii ample	20-30	<del>20</del>
6.	Functionalitate redusa a apartamentului, semidecomandat, fara bucatarie, cu baie incompleta, debransat, fara sistem de incalzire, cu acces direct din exterior	5-15	8
7.	Cladiri amplasate in zonele periferice ale localitatii	10-20	10
8.	Structura populatiei din zona genereaza lipsa de interes pentru achizitionarea acestor tipuri de locuinte	5-25	10
9.	Apartamentul prezinta fenomen de igrasie, condens si mucegai si	5-15	5

	necesita lucrari de reparatii si igienizare		
10.	Casa scarii deservește un număr mare de apartamente pe nivel (6 apartamente), fiind amplasată excentric (la un capăt al blocului)	5-10	5
11.	Blocul nu prezintă subsol tehnic, conductele de distribuție apă, canalizare și încălzire sunt montate îngropat sub pardoseala apartamentelor de la parter	-	5
	<b>TOTAL "B"</b>		<b>-82%</b>
	<b>TOTAL GENERAL: A - B = 23 - 82 = -59%</b>		<b>-59%</b>

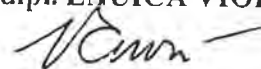
Coeficientul de individualizare =  $(100-59) : 100 = 0,41$

Nota!

Pentru a nu diminua exagerat valoarea apartamentului, se adopta coeficientul  $K = 0,50$ .

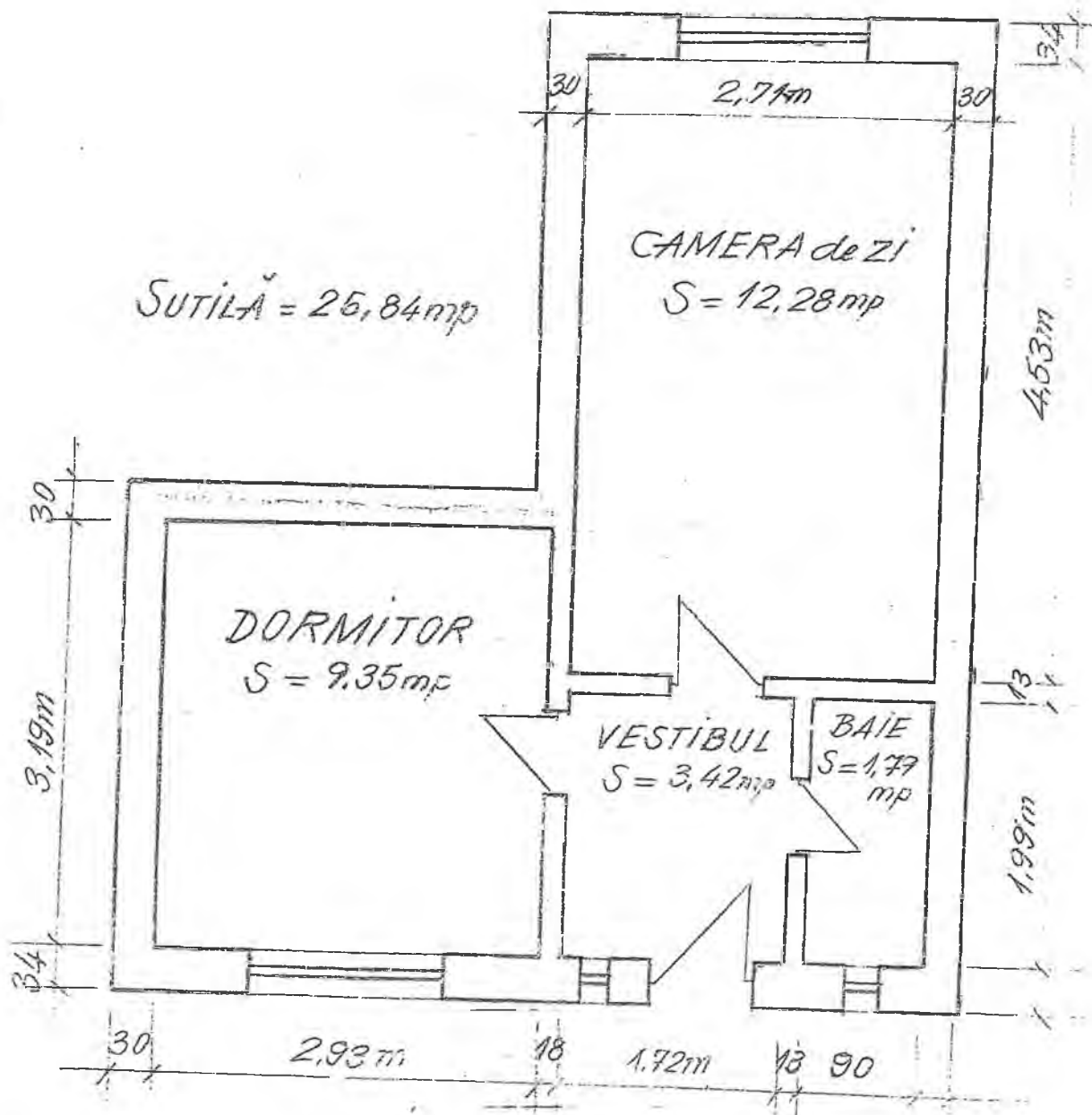
Expert tehnic

Ing. dipl. ENUICA VIOREL




F. GARAS, str. RUCIENI 10, BLOC 21, AP 6  
CI. 5635 FAGARAS, Nr. lop. 2410/112/1/1916, 2411/111/1916, 2412/111,  
Chiridis: NEDELGA ELENA, Contr. inch: 52/15.12.2004

Referin APARTAMENT cat. 6  
SCARA 1:50



Expert tehnic:  
ing. dipl. ENIUCĂ VIODEL  
N. C. C. -

Nr. Cerere ...2372act..

Ziua.....26.....

Luna...02.....

Anul.....2008....

ANCP

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRASOV

EXTRAS DE CARTE FUNCIONARA

pentru

INFORMARE

Cartea funciara cu nr. 5636

Comuna/ Oraş/ Municipiu FAGARAS



A. Partea I-a

Nr.cif.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafata In mp.	Observatii
1	2410/1/2/1/19 2411/1/1/19 2412/1/1/19	Bl 21, str 13 Decembrie	294,09	
7	2410/1/2/1/19/6 2411/1/1/19/6 2412/1/1/19/6	Ap.6, compus din 2 camere si dependinte cu cota de 3,3% din elementele de uz comun respectiv 9,8 mp Elem de uz comun sunt: terenul de sub bloc, fundatii, canal median, racorduri utilitati, casa scarii, terasa, instalatii aferente si trotuar de garda		

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
1	STATUL ROMAN asupra terenului	
21	STATUL ROMAN asupra ap-act 2372/2008 cf	

C. Partea a III-a

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
	NU SUNT	

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara poate fi utilizat, conform cererii, la

si nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.

S-a achitat tariful de ..... lei prin chitanța nr. .... 720..... pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr.PI02

Asistent - registrator,

**HOTARAREA NR. 68**  
**din data de 22.04.2008**

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

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ**

Analizând referatul nr. 1240 din 18.03.2008 al Serviciului Public de Administrare a Domeniului Public și Privat, 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;

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,

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

În temeiul art. 45 alin. 3 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată,

**HOTĂRĂȘTE:**

**ART.1.** Se aprobă cumpărarea locuințelor construite din fondurile statului, de către titularii contractelor de închiriere nominalizați în anexa la prezenta hotărâre.

**ART.2.** Evaluarea locuințelor supuse vânzării se va face de către dl. Enuică Viorel – persoană fizică autorizată și va fi achitată integral de către cumpărător.

**ART.3.** În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate se va achita la încheierea contractului un avans de 10% din prețul locuinței, ratele lunare eşalonându-se pe o perioadă de 15 ani, cu o dobândă anuală stabilită de lege.

**ART.3.** Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Serviciul Public de Administrarea Domeniului Public și Privat, care va încheia contractele de vânzare – cumpărare cu actualii titulari ai contractelor de închiriere.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**CÎRJE CĂTĂLIN GEORGE**



Contrasemnează,  
**Secretarul Municipiului**  
**EMIL MOCAN**

Hotararea s-a adoptat cu un numar de 15 voturi pentru

Prezenta hotarare se comunica:

- 1 exemplar dosar
- 1 exemplar colectie
- 1 exemplar Prefectura
- 1 exemplar Directia Economica
- 1 exemplar Primar
- 1 exemplare Compartiment Juridic S.P.A.D.P.P
- 1 exemplar Secretar
- 1 exemplar Juridic
- 1 exemplar Biroul Unic.
- câte un exemplar persoanelor în cauză

4	STOICA VIORICA MARIA CNP 2791122082419	03.10.2000	1129 din 03.10.2000	Str. 13 Decembrie, bl. 22, ap. 7	1 cameră de 12,80 mp, 1 cameră de 9,28 mp, hol de 3,42 și WC de 1,61 mp	integral	C.F. 5637 nr. top. 2410/1/2/1/20, 2411/1/1/20, 2412/1/1/20, 2410/1/2/1/20, 2411/1/1/20, 2412/1/1/20/7
5	CSOK TIBERIU CNP 1540508082420	01.11.1981	1615 din 01.11.1981  788 din 08.04.1999	Str. Narciselor, bl. A, sc. B, ap. 17	Hol de 2,34 mp, baie de 2,35, bucătărie de 3,54 mp, 1 cameră de 13,25 mp, 1 cameră de 11,85 mp	rate	C.F. 6791 nr. top. 3228/281-308/1/1/1/1, 3228/281-308/1/1/2/1, 3228/281- 308/1/1/1/1/XXXVII
6	SUBȚIREL GHEORGHE CNP 1760127083708	10.01.2005	56 din 10.01.2005	Str. 13 Decembrie, bl. 21, ap. 19	1 cameră de 12,65 mp, 1 cameră de 9,14 mp, hol de 3,60 mp și WC de 1,80 mp	integral	C.F. 5636 nr. top. 2410/1/2/1/19, 2411/1/1/19, 2412/1/1/19, 2410/1/2/1/19/30, 2411/1/1/19/30, 2412/1/1/19/30
7	NEDELCA ELENA CNP 2690610082443	15.12.2004	52 din 15.12.2004	Str. 13 Decembrie, bl. 21, sp. 6	1 cameră de 12,65 mp, 1 cameră de 9,14 mp, hol de 3,60 mp și WC de 1,8 mp	rate	C.F. 5636 nr. top. 2410/1/2/1/19, 2411/1/1/19, 2412/1/1/19, 2410/1/2/1/19/6, 2411/1/1/19/6, 2412/1/1/19/6
8	PANTILIMON VIORICA CNP 2670620082426	15.05.1998	52 din 15.06.1998  1172 din 10.05.2001	Str. 13 Decembrie, bl. 12, ap. 13	1 cameră de 10,50 mp, hol de 2,38 mp și WC de 2,26 mp	rate	C.F. 5628 nr. top. 2410/1/2/1/11, 2411/1/1/11, 2412/1/1/11, 2410/1/2/1/11, 2411/1/1/11, 2412/1/1/11/13





## PARLAMENTUL ROMÂNIEI

CAMERA DEPUTAȚILOR

SENATUL

### LEGE

**pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat**

**Parlamentul României adoptă prezenta lege.**

**Art. I.** – Articolul 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 264 din 15 iulie 1998, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art. 16. – Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii.”

**Art. II.** – Locuințele ce fac obiectul Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru care la data intrării în vigoare a prezentei legi sunt în curs de derulare procedurile de vânzare, se vând la prețul stabilit de reglementările în vigoare la data începerii procedurii de vânzare.

*Această lege a fost adoptată de Parlamentul României, cu respectarea prevederilor art. 75 și ale art. 76 alin. (2) din Constituția României, republicată.*

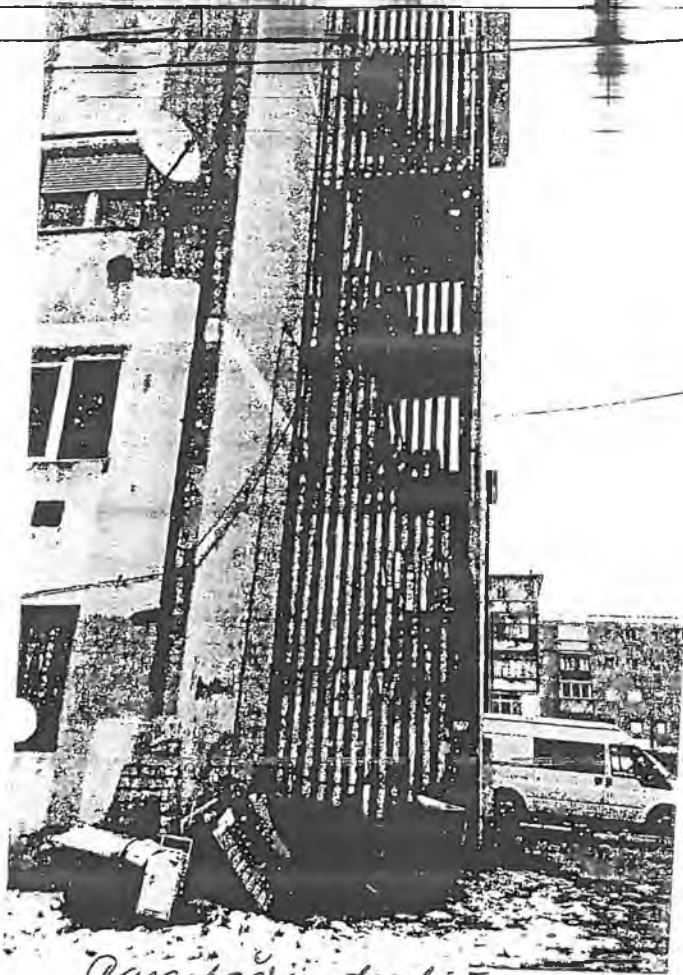
**PREȘEDINTELE  
CAMEREI DEPUTAȚILOR**

**Roberta Alma Anastase**

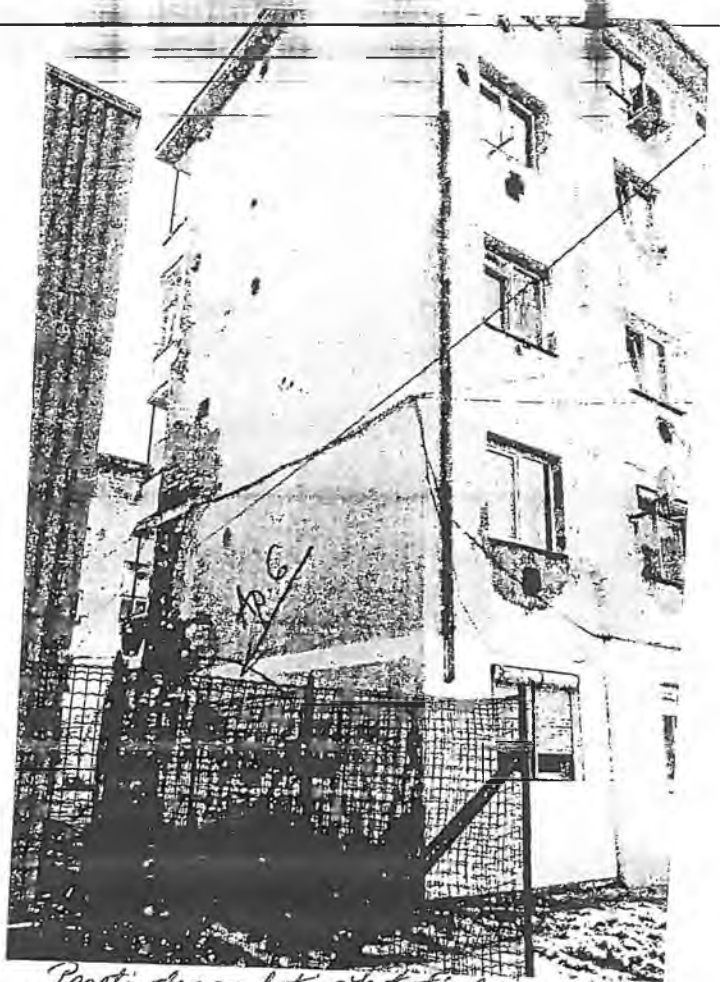
**PREȘEDINTELE  
SENATULUI**

**Mircea Dan Geană**

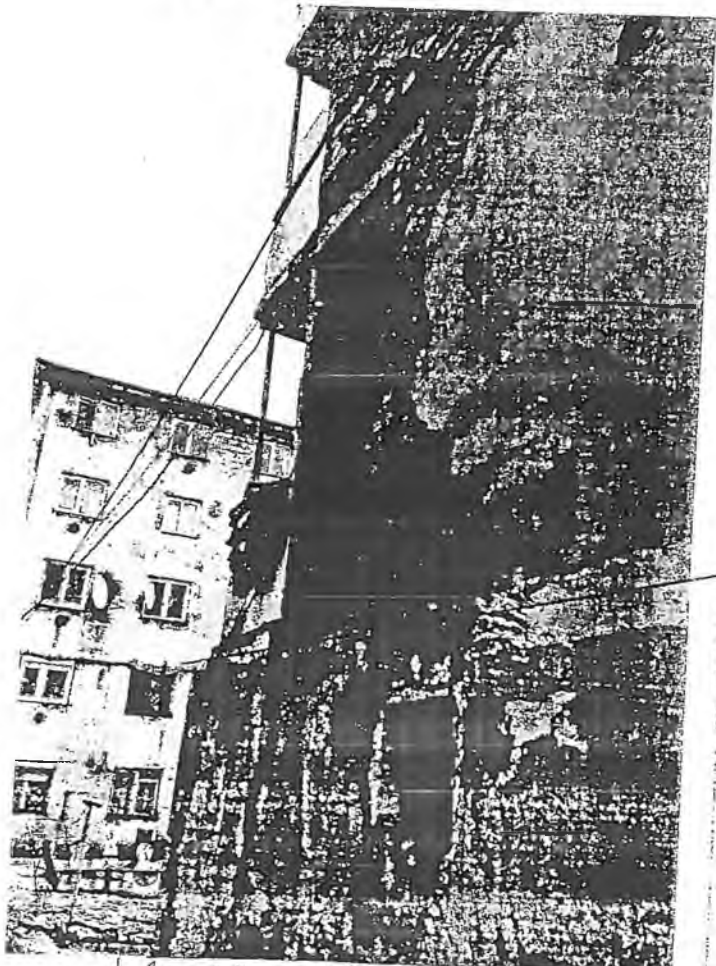
București, 5 decembrie 2011  
Nr. 244



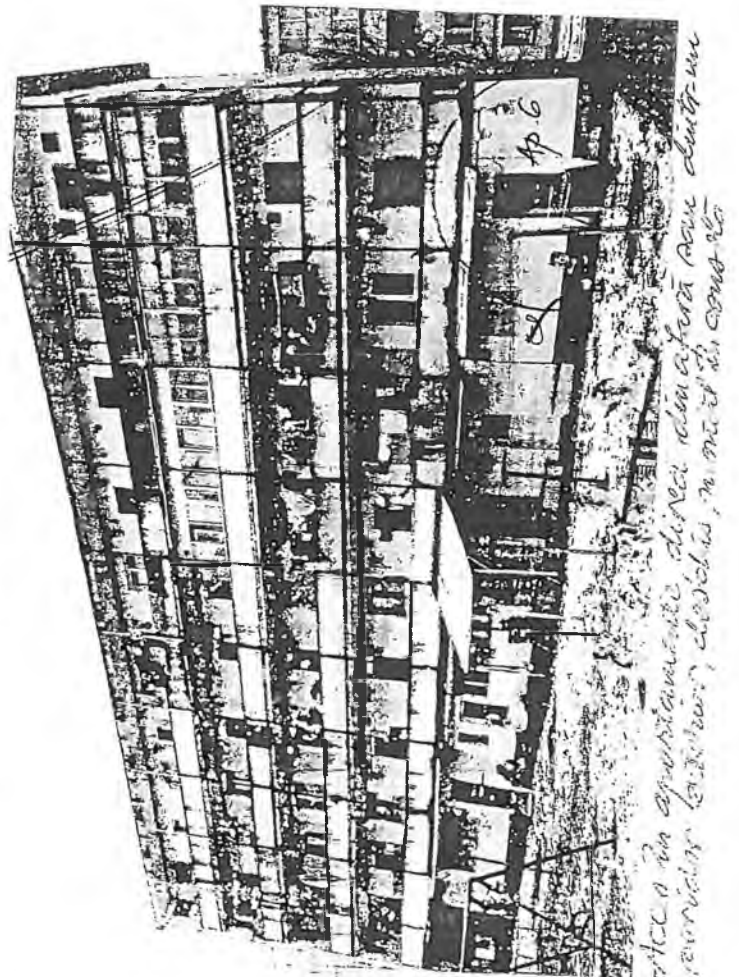
*Casa scării deschisă  
(fără doi pereți de închidere)*



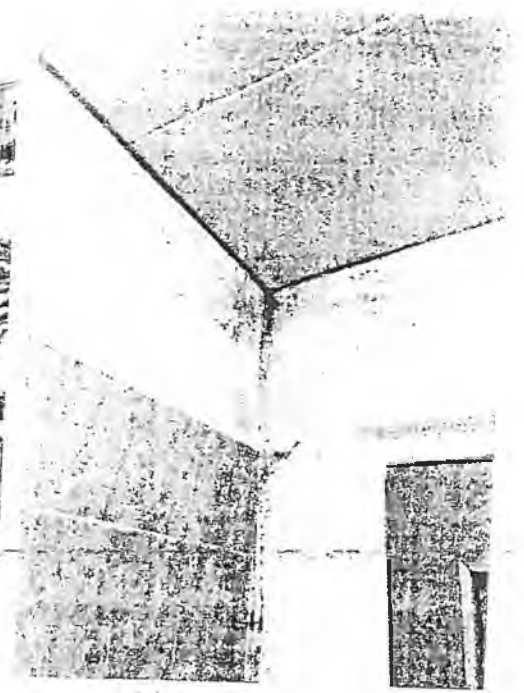
*Pereți degradat și afectați de igrăsi*



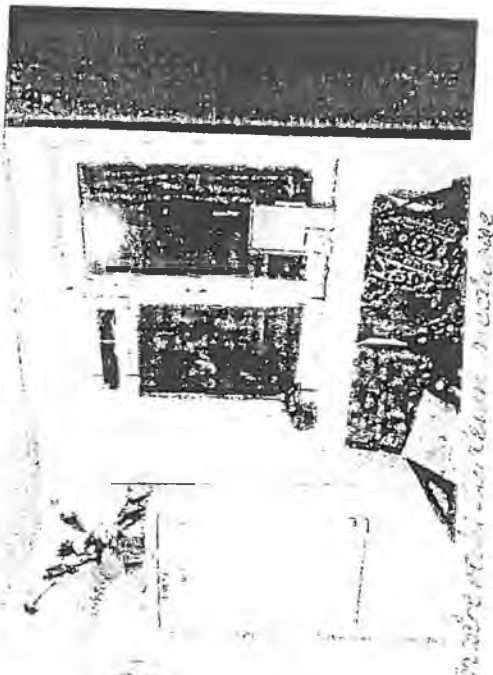
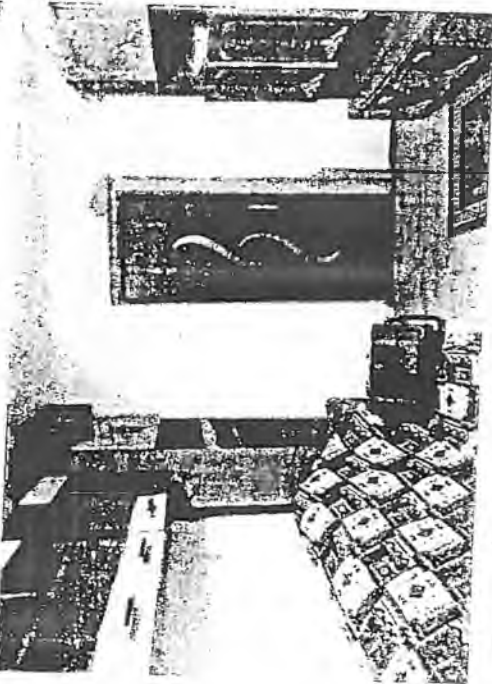
*Apartmentul nr. 6 evaluat  
- degradări serioase a zidăriei exterioare  
și rezistenței structurale*



*Acces în apartamentele din acea clădire prin clădirea  
reînălțată la etajul 6, deschisă, în m. 1 și 2, constată*

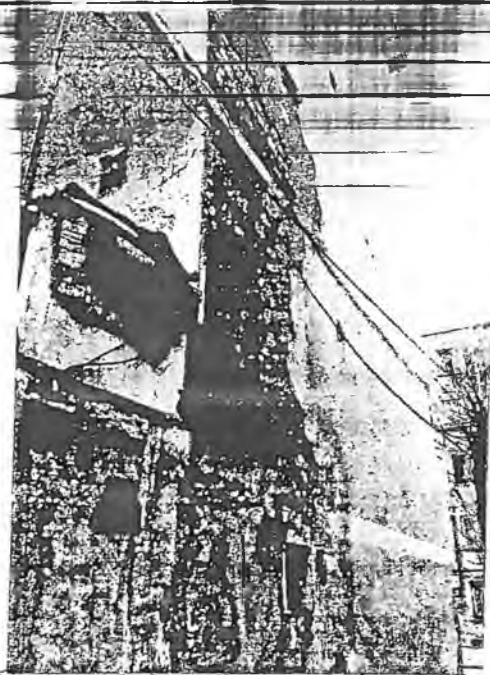


*Tigrasie*



*For more photos see page 107, 108, 109*

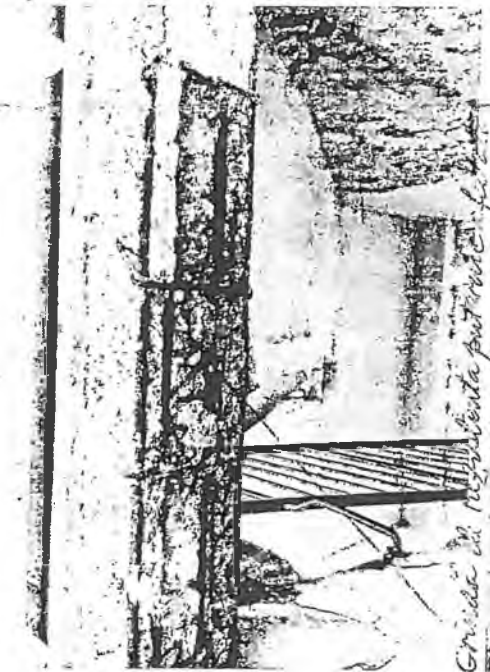
*Tigrasie*



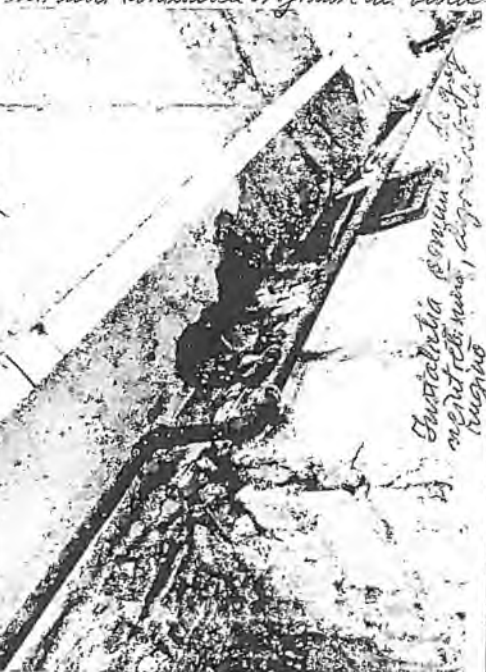
Segrad in partea de rez. a doua



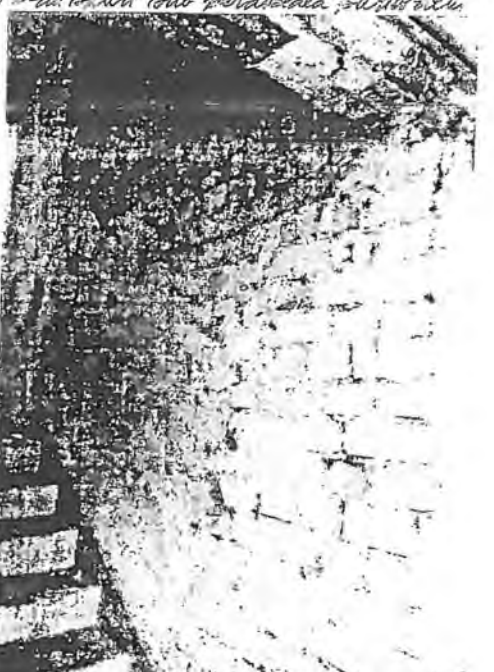
Joncari de pe cauza zone poroase in exterior sub peretele cu rez. a doua  
intreacat condutiile originale de Placul 10-12 cu ardet (sub peretele) a doua



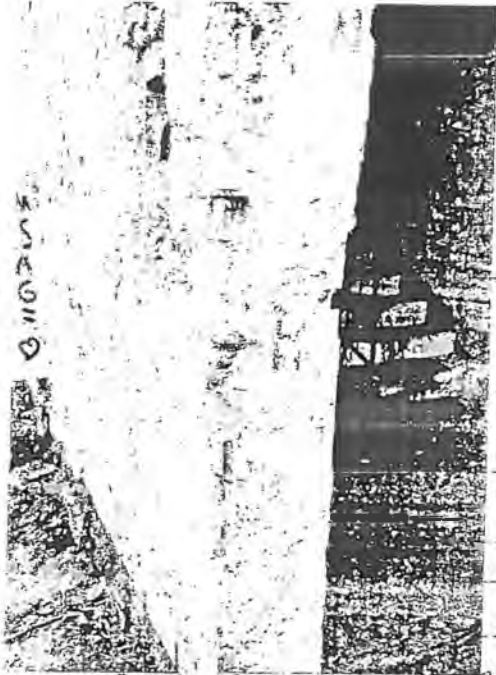
Grinde de rez. a doua part. a doua



Structura comun. de rez.  
a doua rez. a doua, a doua rez. a doua



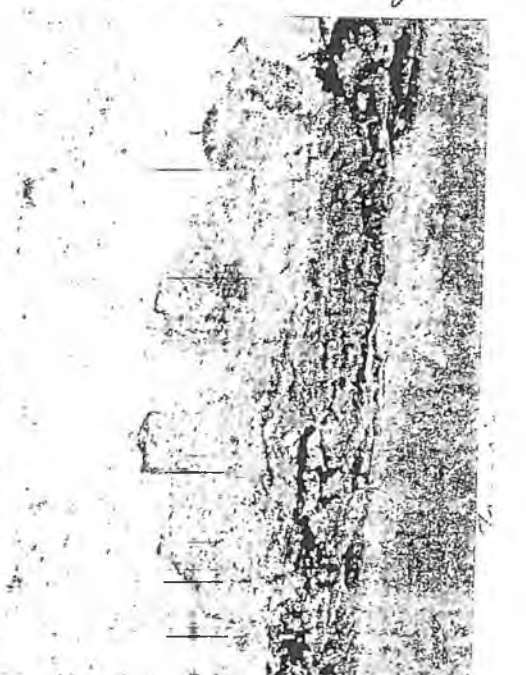
Casa care a decedat in degradare



2011



Coltura de beton in partea de rez. a doua in structura  
de rez. a doua in partea de rez. a doua in structura





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

Nr. cerere	14947
Ziua	24
Luna	07
Anul	2019

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101613-C1-U15 Făgăraș



Cod verificare  
100071535489



### A. Partea I. Descrierea imobilului

#### Unitate individuală

**Adresa:** Loc. Făgăraș, Str 13 Decembrie, Bl. 21, Ap. 6, Jud. Brașov

**Părți comune:** terenul de sub bloc, fundații, canal median, casa scării, coridor, instalații aferente, terasa, racorduri utilități și trotuar de gardă.

Nr. CF vechi: 5636

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2410/1/2/1/19/6, 2411/1/1/19/6, 2412/1/1/19/6			10/294	10/294	Apt. nr. 6 compus din: două camere și dependințe, cu o cotă de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 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>2372 / 26/02/2008</b>	
Act nr. 728/2008 emis de S.P.A.D.P.P. FAGARAS;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1
	1) <b>STATUL ROMÂN</b>
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 5636)

### C. Partea III. SARCINI .

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

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Făgăraș, Str 13 Decembrie, Bl. 21, Ap. 6, Jud. Brașov.

**Părți comune:** terenul de subțiloc, fundații, canal mediu, casa scării, coridor, instalații aferente, terasa, racorduri utilități și trotuar de gardă.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2410/1/2/1/19/6, 2411/1/1/19/6, 2412/1/1/19/6	-	-	10/294	10/294	Apt. nr. 6 compus din: două camere și dependințe, cu o cotă de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p. din elementele de uz comun.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

24/07/2019, 10:40

BOSANCU VERGINIA - ANGELICA  
referent  
OCPI Brașov - BCPI Făgăraș



17/09

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 101613 Fagaras

Nr. cerere:	14947
Ziua:	24
Luna:	07
Anul:	2019

Cod verificare



100071535489



Chi:5636

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Fagaras, Str 13 Decembrie, Jud. Brasov, Bl.21

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 2410/1/2/1/19, 2411/1/1/19, 2412/1/1/19	294	Construcția C1 inregistrata in CF 101613-C1; construcția C1 in CF 101613-C1 ... suprafata din cf hartie este de 294,09 m.p.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>1995 / 16/12/1974</b>		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 284/294 1) <b>STATUL ROMAN</b> OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5636)	A1
<b>13550 / 05/07/2019</b>		
Act Administrativ nr. 601, din 19/06/2019 emis de PRF BRASOV;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE atribuire în baza L.18/1991, asupra cotei de 10/294 părți din elementele de uz comun, aferentă ap.5, C1-U21, dobandit prin Lege, cota actuala 10/294 1) <b>SIMA ION-MIHAI</b> 2) <b>SIMA ILDIKÖ-CLAUDIA</b>	A1

**C. Partea III. SARCINI**

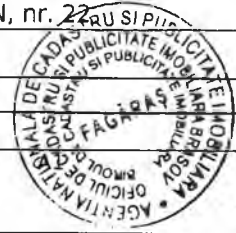
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>2372 / 05/03/2010</b>		
Act Notarial nr. 264, din 04/03/2010 emis de NP POPA;		
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/98 1) <b>LAZAR LARISA- LENUTA</b> , necesarita, ca bun propriu OBSERVATII: cota de 9,8 m.p. din partile de uz comun aferenta apt. nr. 10 C1-U1	A1
<b>7310 / 05/07/2010</b>		
Act Notarial nr. 910, din 02/07/2010 emis de NP POPA;		
C3	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/98 1) <b>SUBTIREL GHEORGHE</b> , , necesarorit, OBSERVATII: cota de 9,8 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr.30	A1
<b>12093 / 20/10/2010</b>		
Act Notarial nr. 1591, din 19/10/2010 emis de BNP PAVAL;		
C5	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/147 1) <b>GHEZASAN GHEORGHE</b> , casatorit cu	A1



Intabulări privind de membrăminte, dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>GHEZASAN MARIOARA, VIOLETA</b>		
OBSERVATII: cota de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p. aferenta ap.nr.20		
<b>5592 / 21/05/2008</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1340 din 2008;		
C7	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/147 1) <b>PIRLICA NECULAI</b> , necasatorit OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5636) cota de 9,8 m.p. din partile de uz comun aferente apt.14 C1-U8	
<b>11288 / 01/10/2010</b>		
Act Notarial nr. 2166, din 30/09/2010 emis de NP BOAMFA (si Incheiere de indreptare a exportului materiale nr. 7907/2010, emisa de BNP ADRIAN BOAMFA,);		
C9	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/308 1) <b>CORFARIU VASILE</b> , , ca bun propriu, OBSERVATII: cota de 9,8 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr.9	A1
<b>14019 / 06/12/2010</b>		
Act Notarial nr. 2720, din 06/12/2010 emis de NP BOAMFA;		
C11	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/147 1) <b>NEDELCA NICULINA</b> , necasatorita, in cota de 1/2 parte, ca bun propriu 2) <b>NAFTANAILA IOAN</b> , necasatorit, in cota de 1/2 parte, ca bun propriu OBSERVATII: cota de 9,8 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr. 4,C1-U9	A1
<b>14120 / 09/12/2010</b>		
Act Notarial nr. 1797, din 08/12/2010 emis de NP PAVAL;		
C12	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/147 1) <b>VLAD CONSTANTIN</b> 2) <b>VLAD ASPASIA MARIOARA</b> OBSERVATII: cota de 9,8 m.p. din partile de uz comun aferente apt.15 C1-U5	A1
<b>14647 / 22/12/2010</b>		
Act Notarial nr. 2811, din 21/12/2010 emis de NP BOAMFA;		
C13	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/147 1) <b>TIRZIU MIHAELA</b> , , necasatorita, ca bun propriu, OBSERVATII: cota de 9,8 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr.22	A1
<b>638 / 18/01/2012</b>		
Act Notarial nr. 161, din 17/01/2012 emis de NP POPA MARIA CRISTINA;		
C17	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/147 1) <b>LASCUTIU GABRIELA MARCELA</b> , fost casatorita Frnc, ca bun propriu, OBSERVATII: cota de 10/294 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr.25	A1
<b>20138 / 06/12/2012</b>		
Act Notarial nr. 3462, din 05/12/2012 emis de POPA MARIA CRISTINA;		
C18	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/147 1) <b>FORGACI GHEORGHE-NELU</b> , casatorit cu 2) <b>FORGACI FELICIA</b> , ca bun comun in baza art.339 cod.civil OBSERVATII: cota de 10/294 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr.13 C1-U13	A1
<b>662 / 17/01/2013</b>		
Act Notarial nr. 97, din 17/01/2013 emis de BOAMFA ADRIAN;		
C19	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/98 1) <b>GECZI VICTORIA</b> , nasc.Subtirel, in cota de 1/2 parte, 2) <b>BULARCA AUREL</b> , in cota de 1/2 parte, OBSERVATII: cota de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p., aferentă ap.24. C1-U11	A1
<b>14914 / 31/07/2014</b>		
Act Notarial nr. 1932, din 30/07/2014 emis de Popa Maria Cristina;		
C21	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/147 1) <b>REBECA VIOREL</b> , necăsătorit, ca bun propriu, conform art.340 Cod Civil OBSERVATII: cota de 3,3% din elem. de uz comun, respectiv 9,8 m.p., aferenta ap. 26, C1-U6	A1



Inscripții privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>730 / 06/02/2004</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 303, din 05/02/2004 emis de NP ADRIAN BOAMFA;		
C23	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p. aferent[ ap. nr. 11, C1-U16, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/147 1) <b>SOCIETATEA DE BINEFACERE DIAKONIA</b> , cu sediul in Fagaras, str. I.M. KLEIN, nr. 22 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5636)	A1
<b>15565 / 25/08/2017</b>		
Act Notarial nr. 1047, din 24/08/2017 emis de PAVĂL Doina;		
C24	Intabulare, drept de FOLOSINTA cumpărare ca bun propriu, asupra cotei de de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p. aferent ap. 28, C1-U7, dobandit prin Conventie, cota actuala 10/294 1) <b>TRANDAFIR IOANA</b> , necăsătorită	
<b>16115 / 01/09/2017</b>		
Act Notarial nr. 452, din 01/09/2017 emis de Sabadus Mariana;		
C25	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra 1/2 din cota de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p., cotă aferentă ap.27, C1-U14, cumpărare, ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/294 1) <b>DONIȘAN GABRIEL-ILIE</b> , necăsătorit	A1
C26	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra 1/2 din cota de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p., cotă aferentă ap.27, C1-U14, cumpărare, ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/294 1) <b>DUDAȘ ADRIANA-ANCA</b> , necăsătorită	A1
<b>10050 / 08/05/2018</b>		
Act Notarial nr. 1492, din 08/05/2018 emis de Popa Maria Cristina;		
C27	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p., cotă aferentă ap.7, C1-U17, dobandit prin Conventie, cota actuala 10/295 1) <b>LUNGU LENUȚA</b> , necăsătorită	A1
<b>8886 / 21/08/2007</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 718, din 16/08/2007 emis de notar public Săbăduș Mariana;		
C28	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 mp, aferentă ap.17, C1-U22, dobandit prin Conventie, cota actuala 10/294 1) <b>BRIUȘOR CORNELIA</b>	A1



## Anexa Nr. 1 La Partea I

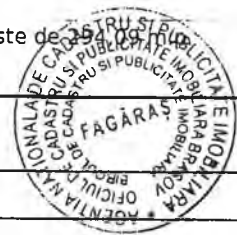
## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 2410/1/2/1/19, 2411/1/1/19, 2412/1/1/19	294	construcția C1 în CF 101613-C1 ... suprafața din cf hartie este de 294,09 mp

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost sit.



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	294	-	-	2410/1/2/1/1 9,2411 /1/1/19, 2412/1/1/19	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP 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,

24/07/2019, 10:40

BOSANCU VERGINIA - ANGELICA

referent

OCPI Brașov - BCPI Făgăraș