

print 20.12.2021
C



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

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

PROIECT
HOTĂRÂREA nr.
Din data de

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 61421/5/07.12.2021 pentru imobilul apartament două camere și dependențe, situat în Făgăraș, str. Gării, bl. 1A, ap.3, înscris în CF 101919-C1-U25 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ,
întrunit în ședință.....

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 61421/5/2/14.12.2021 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 61421/5/1/14.12.2021, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 61421/5/07.12.2021 pentru imobilul apartament două camere și dependențe, situat în Făgăraș, str. Gării, bl. 1A, ap.3, înscris în CF 101919-C1-U25 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

Văzând amendamentele propuse de către comisiile de specialitate.....

Ținând seama de HCL nr. 213/31.08.2021 prin care s-a aprobat vânzarea a imobilului apartament două camere și dependențe, situat în Făgăraș, str. Gării, bl. 1A, ap.3, înscris în CF 101919-C1-U25 Făgăraș, proprietatea Statului român, în baza Legii nr.85/1992 republicată și a Decretului-Lege nr. 61/1990.

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se însușește Raportul de evaluare nr. 61421/5/07.12.2021 întocmit de către Expert autorizat ANEVAR Dobriță Liliana, anexa nr. 1 din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului apartament două camere și dependențe, situat în Făgăraș, str. Gării, bl. 1A, ap.3, înscris în CF 101919-C1-U25 Făgăraș, proprietatea Statului român, potrivit anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea vânzării, de către Municipiul Făgăraș.

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

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

INIȚIATOR,
PRIMAR
GHEORGHE SUGACIU

AVIZAT,
SECRETARUL GENERAL
LAURA ELENA CIUNCA



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

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



Nr. înregistrare: 61421/5/1/14.12.2021.2021

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE

LA COMISIA:

RAPORT AL COMPARTIMENTULUI DE SPECIALITATE

LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 61421/5/07.12.2021 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Gării, bl. 1A, ap.3, înscris în CF 101919-C1-U25 Făgăraș, proprietatea Statului Român, apobat la vânzare

Având în vedere HCL nr. 213/31.08.2021 prin care s-a aprobat vânzarea a imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Gării, bl. 1A, ap.3, înscris în CF 101919-C1-U25 Făgăraș, proprietatea Statului Român, apobat la vânzare,

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de cumpărare al imobilului la 41.600 lei (echivalent 8.400 euro), propunem însușirea raportului de evaluare nr. 61421/5/07.12.2021 în vederea definitivării procedurii de vânzare a imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Gării, bl. 1A, ap.3, înscris în CF 101919-C1-U25 Făgăraș, proprietatea Statului Român.

Anexăm prezentului referat Raportul de evaluare nr. 61421/5/07.12.2021.

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

NR. CRT.	FUNCȚIA ȘI ATRIBUȚIA	NUMELE ȘI PRENUMELE	DATA	SEMNĂTURA
1.	Arhitect Șef	LILIANA BOER	14.12.2021	
2.	Consilier	ELENA TĂNASE		



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

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

Nr. înregistrare: 61421/5/2/14.12.2021

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE

LA COMISIA:

**REFERAT DE APROBARE
LA PROIECTUL DE
HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL**

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 61421/5/07.12.2021 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Gării, bl. 1A, ap.3, înscris în CF 101919-C1-U25 Făgăraș, proprietatea Statului Român, apobat la vânzare

Având în vedere HCL nr. 213/31.08.2021 prin care s-a aprobat vânzarea a imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Gării, bl. 1A, ap.3, înscris în CF 101919-C1-U25 Făgăraș, proprietatea Statului Român, apobat la vânzare,

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de cumpărare al imobilului la 41.600 lei (echivalent 8.400 euro), propunem însușirea raportului de evaluare nr. 61421/5/07.12.2021 în vederea definitivării procedurii de vânzare a imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Gării, bl. 1A, ap.3, înscris în CF 101919-C1-U25 Făgăraș, proprietatea Statului Român.

**PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**

Nr. crt	Nume si Prenume	Adresa imobilului	Tip imobil	Date de CF	Valoare stabilita prin expertiza	Valoarea finală de vânzare
1	GANGĂL NICULAE	str. Gării, bl. 1A, ap.3	Apartament duăo camere și dependințe	CF 101919-C1-U25 Făgăraș	41.600 lei	42.200 lei

61421/5/07.12.2021

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară **APARTAMENT**, înscris în CF 101919-C1-U25 Făgăraș, amplasat în Mun. Făgăraș, **str. Zona Gării, bl. 1 A, ap. 3, jud. Brașov.**



BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 17.11.2021

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



1.INTRODUCERE

Sinteza evaluarii

- **TIPUL DE PROPRIETATE**

APARTAMENT 2 CAMERE

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

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

- **EVALUATOR**

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

- **OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara:

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	101919-C1-U25 Fagaras Top: 2835/1/a/1/3	Cote parti comune:8/345 Cote teren:8/345	Camera-18 mp Camera-10,3 mp Hol- 3,2 mp Bucatarie-6,1 mp Baie-5,8 mp ----- S.U. = 43,4 mp	Fagaras, str. Zona Garii, bl. 1A, ap. 3, jud. Brasov	STATUL ROMAN

- **SCOPUL EVALUARII**

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

- **DATA EVALUARII**

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

REZULTATUL EVALUARII

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

Denumire	Valoarea de piata estimata in Lei	Valoarea de piata exprimata in Euro
Apartment 2 camere	41.600	8.400

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9491 lei

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

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



1. INTRODUCERE	1
2. TERMENII DE REFERINTA	4
2.1. Identificarea si competenta evaluatorului	4
2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati.....	4
2.3. Obiectul evaluarii	5
2.4. Moneda raportului.....	5
2.5. Scopul evaluarii	5
2.6. BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE	5
2.7. Data evaluarii.....	6
2.8. Inspectia proprietatii.....	6
2.9. Sursele de informatii utilizate.....	6
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante	6
2.11. Descrierea raportului de evaluare.....	8
2.12. Riscul evaluarii.	8
2.13. Restrictii de utilizare	8
2.14. Declararea conformitatii cu SEV.....	8
3. PREZENTAREA DATELOR	9
3.1. Date despre zona, vecinatati si amplasare.....	9
3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate.....	9
3.2. Analiza pietei imobiliare	11
3.2.1. Definirea pietei specifice	12
3.2.2. Cererea solvabila	12
3.2.3. Oferta competitive	12
3.2.4. Echilibrul pietei	13
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	13
4.1. Cea mai buna utilizare	13
4.2. METODE DE EVALUARE	14
4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe.....	14
4.2.2. Abordarea prin cost	18
5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea	20
A N E X E	21

2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

Certificarea evaluatorului

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

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA



2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

2.3. **Obiectul evaluării**

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară:

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartament	101919-C1-U25 Fagaras Top: 2835/1/a/1/3	Cote parti comune:8/345 Cote teren:8/345	Camera-18 mp Camera-10,3 mp Hol- 3,2 mp Bucatarie-6,1 mp Baie-5,8 mp ----- S.U. = 43,4 mp	Fagaras, str. Zona Garii, bl. 1A, ap. 3, jud. Brasov	STATUL ROMAN

2.4. **Moneda raportului**

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și în LEI

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

2.5. **Scopul evaluării**

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

2.6. **BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE**

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

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

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

2.7. Data evaluării

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

2.8. Inspectia proprietatii

Proprietatatea imobiliara a fost inspectata personal, atat in interior cat si in exterior, pentru a constata starea acesteia in prezenta unui reprezentant al beneficiarului.

Proprietatatea imobiliara evaluata a fost considerata ca fiind lipsita de condiții ascunse sau neaparente ale solului sau structurii de rezistență care să influențeze valoarea de piață a acestora;

2.9. Sursele de informatii utilizate

Informatii primite din partea beneficiarului :

- Extras de Carte Funciara;
- Bilantul de suprafata;
- Istoric, mod de folosinta;

Toate informatiile si documentele furnizate de catre beneficiar au fost luate ca atare , fiind acceptate ca exacte.

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

2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante

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

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile si documentele furnizate de către client si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;

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

- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu contine TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.
-

2.11. Descrierea raportului de evaluare

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante;
- termenii de referinta ai evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

2.12 Riscul evaluarii.

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

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

2.13. Restrictii de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanță.

2.14. Declararea conformitatii cu SEV

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

- SEV 100 - Cadru general(IVS Cadru general)
- SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare si conformare(IVS 102)

- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre zona, vecinatati si amplasare

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

3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate

1.	PROPRIETATEA EVALUATĂ	Apartament cu 2 camere situat la parterul unui bloc cu regimul de înălțime P+10E, Su = 43,4 mp Apartamentul conform CF se compune din 2 camere, bucatărie, baie, hol, camera, balcon, sas, cu o cota de 8/345 parti din elemente de uz comun.
	Proprietari	Proprietar asupra constructiei: MUNICIPIUL FAGARAS- JUD. BRASOV Proprietar asupra terenului cota teren 8/345
	Adresa proprietății	▪ Loc. Fagaras, str. Zona Garii, bl. 1A, ap. 3, jud. Brasov
2.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	▪ Dreptul de proprietate: cu titlu de drept de cumpărare, dobândit prin lege cota actuala 1/1 în favoarea STATULUI ROMAN ▪ Carte Funciară nr. 101919-C1-U25 Fagaras ▪ Număr topografic : 2835/1/a/1/3 ▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt ▪ Părțile indivize comune: 8/345 ▪ Cote teren: 8/345
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	▪ Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară eliberat la data DE 15.06.2021, din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini. ▪ Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.
3.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	▪ Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentatie cadastrală.

4.	SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In prezent apartamentul este inchiriat
5.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cartierul Zona Garii a Mun. Fagaras, jud. Brasov
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto și pietonal: - str. Zona Garii ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o banda pe sens

CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă rezidențială ▪ În zonă sunt amplasate preponderent blocuri cu regimul de înălțime P+10E. <p>În zonă se află:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de transport în comun: la o distanță medie, cu mijloace de transport suficiente ▪ Unități comerciale: sunt amplasate la distanță relativ mică, ▪ Unități de învățământ (mediu): sunt amplasate la distanță medie ▪ Unități medicale: clinica privata, spital ▪ Instituții de cult: sunt amplasate la distanță relativ mică ▪ Sedii de bănci: la distanță relativ mică- 1 km. ▪ 	
UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de termoficare: nu ▪ Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: <i>existentă</i> 	
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Civilizat 	
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială periferică, Mun. Fagaras, jud. Brasov. ▪ În zonă sunt amplasate preponderent blocuri cu regimul de înălțime P+10E. ▪ Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. ▪ Ambient civilizat ▪ Atractivitate medie 	
6.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)	
	AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bloc de locuințe tip P+10E ▪ Apartament situat la et. parter
	ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aprox. 1975
	LOCUINTE PE PALIER	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 4
	CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Structură: fundații din beton armat ▪ Închideri perimetrice: pereți portanți din panouri prefabricate din beton

	<ul style="list-style-type: none"> armat, pereți de compartimentare din prefabricate din beton ▪ Planșee din beton armat ▪ Acoperișul este de tip terasă cu hidroizolație bituminoasă ▪ Finisaj exterior: tencuieli și zugrăveli simple ▪ Ușa de acces în bloc este din pvc armat cu geam termopan ▪ Aspect exterior: satisfactor ▪ Aspect interior: satisfactor
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Starea generală a blocului este satisfactoare ▪

11.	DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
	DESCRIERE/SUPRAFAȚĂ	<ul style="list-style-type: none"> • Apartamentul conform CF se compune din 2 camere, bucatărie, baie, hol, camera, balcon, șas cu o cota de 8/345 parti din elemente de uz comun. ▪ Apartamentul este : semidecomandat ▪ Conform bilantului de suprafata anexat prezentului raport, apartamentul are SU = 43,4 mp ▪ S.C. = 54 mp (Suprafata construita a fost obtinuta inmultint S.U. cu coeficientul 1,25)
	TÂMLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioară: metalica- tip antiefracție ▪ Interioară: uși și ferestre din lemn-, vechi, deteriorate ▪
	FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tencuieli și zugrăveli simple, în mare parte distruse. Una din camere este în totalitate afectată de igrasie. ▪ Pardoseli: parchet laminat (cameră), mozaic (bucătărie, baie) ▪ Pereți placați cu faianță la baie . ▪ O parte din pereți sunt în stare avansată de degradare din cauza umidității și a lipsei de căldură. Necesită ample lucrări de reparații. ▪ Apartamentul nu este racordat la rețeaua de încălzire, curent și gaz ▪ Instalații electrice, gaz, sanitare și încălzire existente.
	CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL	Necesită ample lucrări de reparații și igienizare ale peretilor și tavanelor deteriorate igrasiei și lipsei încălzirii.

3.2. Analiza pieței imobiliare

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

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

plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

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

3.2.1. Definirea pieței specifice

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

3.2.2. Cererea solvabila

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

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

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

3.2.3. Oferta competitiva

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

Pentru tipul de proprietate “**apartament** ” **din Mun Fagaras** oferta este destul de bogata , preturile se situeaza in intervalul 16.000-26.000 Euro . Diferentele sunt mari in functie de zona de amplasare , vechime si finisaje. Pentru obtinerea valorii de piata prin abordarea prin piata am ales 3 comparabile prezentate in ANEXA NR. 2.

3.2.4.Echilibrul pietei

Deși cererea de apartamente este în ușoară creștere, este o piață a cumpărătorilor, oferta fiind mai mare.

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

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

În această perioadă cumpărătorii vor acționa precauți, având în vedere nivelul de incertitudine.

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

4.1.Cea mai buna utilizare

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

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

În conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor ediția 2020 standardele care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede că valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare, a acestuia.

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

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

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

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

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

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

- utilizarea să fie fizic posibilă din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață;

- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic ;
- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal ;
- maximizeaza valoarea ; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

- demolare constructie si vanzare teren liber – inadecvata
- **utilizare rezidentiala – adecvata**
- utilizare comercială – inadecvata
- utilizare office - inadecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- demolare constructie si vanzare teren liber – inadecvata
- **utilizare rezidentiala – da**
- utilizare comercială – nu
- utilizare office – nu

Acest concept (CMBU) este adecvat in special in cazul terenurilor libere dar si a terenurilor construite cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit. Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, **respectiv proprietate imobiliara rezidentiala.**

4.2. METODE DE EVALUARE

In functie de natura proprietatii si de scopul evaluarii pot fi aplicate una sau mai multe metode specifice de evaluare din cele trei abordari recomandate de standarde:

- **abordarea prin piata- comparatia directa**
- **abordarea prin capitalizarea veniturilor**
- **abordarea prin cost**

In vederea evaluarii proprietatilor ce face obiectul acestui raport s-a utilizat **abordarea prin piata- metoda comparatiilor directe si abordarea prin cost – metoda costurilor segregate.**

Pentru aplicarea celorlalte metode nu au fost gasite suficiente date de piata.

4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe

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

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

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

Metoda comparatiei directe presupune parcurgerea urmatoarelor etape:

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

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	8.420	16.000	26.000	19.500
Numar camere	2	2	2	2
Suprafata desfasurata - mp	53	50	72	54
Suprafata utila - mp	43,4	42	60	45
Suprafata utila/ desfasurata	82%	84%	83%	83%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		381	433	433
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		320	361	361
Observatii				
Discount negociere		-10%	-10%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		14.400	23.400	17.550

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

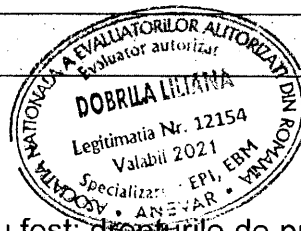
Element de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Drept de proprietate	Integral	Integral	Integral
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	14.400	23.400	17.550
Conditii de finantare	cash	cash	cash

Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	14.400	23.400	17.550
Conditii de vanzare independent	independent	independent	independent
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	14.400	23.400	17.550
Conditii de piata Noiembrie 2021	nov 21	nov 2021	nov 2021
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	14.400	23.400	17.550
Localizare Garile	PLOPULUI	Parcului	13 dec
Corectie (%)	10%	-20%	
Corectie	1.440	-4.680	0
Pret corectat	15.840	18.720	17.550
Suprafata 43,4	42	60	45
Corectie (%)	3%	-28%	-4%
Corectie	528	-5.179	-624
Pret corectat	16.368	13.541	16.926
Etaj parter	ET 2	et 4	et 3
Corectie (%)	-10%		-10%
Corectie	-1.637	0	-1.693
Pret corectat	14.731	13.541	15.233
Vechime bloc 44	41	44	46
Corectie (%)	-5%		
Corectie	-737	0	0
Pret corectat	13.995	13.541	15.233
Finisaje inferioare	medii	superioare	superioare
Corectie (%)	-20%	-35%	-35%
Corectie	-2.799	-4.739	-5.332
Pret corectat	11.196	8.802	9.902
Alte ajustari semidecomandat	decomandat	semidecomandat	decomandat
Corectie (%)	-15%		-15%
Corectie	-1.679	0	-1.485
Pret corectat	9.516	8.802	8.416
Corectie totala neta	-4.884	-14.598	-9.134
Corectie totala neta (%)	-30,52%	-56,15%	-46,84%

Corectie totala bruta	8.820	14.598	9.134
Corectie totala bruta (%)	55,12%	56,15%	46,84%
Numar corectii negative	4	3	4
Numar corectii pozitive	2	0	0
Numar elemente similare	4	7	6

Valoare estimata a proprietatii	8.416 Euro
---------------------------------	------------

Valoare estimata a proprietatii rotunjit la	1 cifre	8.420 Euro
---	---------	------------



159 Euro/ mp
desfasurat
194 Euro/ mp util

Elementele de comparatie considerate relevante au fost: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, conditiile pietii, localizare, suprafata utila, vechime, finisaje, alte ajustari . Corectiile s-au facut tinand cont de concluziile rezultate din analiza de piata si de analiza ofertelor studiate.

Observatii privind ajustarile realizate :

Pretul de oferta/vanzare : pentru toate comparabilele , fiind oferte, si in contextul pandemiei de corona virus ,am ajustat pretul de vanzare cu 10 % . Aceasta ajustare nu este considerata o corectie – nu este un element de corectie- ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare.

Localizare : S-au ajustat comparabilele 1 si 2 care au localizare inferioara respectiv superioara fata de proprietatea evaluata.

Suprafata: s-au aplicat ajustari pentru toate comparabilele in functie de suprafata utila.

Vechimea: s-au aplicat ajustari comparabilelor in functie de vechimea lor in comparatie cu vechimea proprietatii evaluate.

Finisaje: au fost aplicate ajustari comparabilelor in functie de finisajele descrise in studiu de piata comparative cu proprietatea evaluate, care necesita ample lucrari de renovare.

Alte ajustari: au fost ajustate comparabilele pentru compartimentare.

Din calculele efectuate prin metoda comparatiilor directe rezulta urmatorul interval de valori:

8.416 – 9.516 EURO

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca proprietatea care are **corectia bruta procentuala cea mai mica** , respectiv **comparabila 3**, este egala cu proprietatea evaluata. Astfel valoarea de piata estimata a imobilului (apartament 2 camere) in urma abordarii prin comparatia directa este de :

	VALOARE LEI (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
Apartament 2 camere – abordarea prin priata	41.600	8.400

Curs euro la data evaluarii = 4,9491 lei

4.2.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este una din cele trei abordari utilizate in evaluare. Aceasta abordare considera ca valoarea maxima a activului, pentru un comparator informat, va fi suma curenta necesara pentru a construi sau a cumpara un activ modern cu aceeasi utilitate.

Valoarea determinata prin aceasta metoda presupune continuitatea utilizarii bunului potrivit scopului pentru care a fost proiectat si construit.

Acest lucru este adecvat in situatia de fata, deoarece sunt intrunite urmatoarele conditii:

- proprietatea evaluata satisface o cerere economica prin utilizarea pe care o ofera;
- proprietatea evaluata are o durata de utilizare ramasa rezonabila;
- continuarea utilizarii prezente este practica.

Abordarea prin cost estimeaza valoarea prin determinarea costului actual (de inlocuire) al bunului din care se deduc o serie de elemente de depreciere care conduc la pierderea de valoare a bunului in urma unei deprecieri fizice, functionale sau economice.

In forma cea mai simpla , metoda costului poate fi reprezentata astfel:

Costul de inlocuire – Deprecieri (fizice, functionale si economice) = CIN (costul de inlocuire net)

Costul de inlocuire a fost estimat cu ajutorul valorilor de catalog pentru fiecare ansamblu in parte, valori ce se regasesc in lucrarile de specialitate “**Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire** “ editate de IROVAL.

. **Determinarea deprecierii totale - DT**

Deprecierea reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie ce poate aparea din cauze fizice,functionale sau externe.

Deoarece scopul evaluarii este raportare financiara, conform standardelor de evaluare, se va lua in calcul doar deprecierea fizica a imobilelor.

Deprecierea fizica reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de utilizare, deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, suprasolicitare si de alti factori similari.

In analiza deprecierii fizice s-a tinut cont de urmatoarele aspecte :

- Durata de viata totala (utilizare totala) -DUT
- Varsta efectiva (utilizare) – VE
- Renovarile constructiei ;
- constatarile facute in urma inspectiei efectuate a proprietatii evaluate .

In urma constatarilor facute pe baza inspectiei si a datelor istorice primite din partea proprietarului am obtinut o uzura fizica de 61 %

Neadecvarea functionala este data de deteriorarea ,neadecvarea, supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor,stilului si echipamentelor atasate.

Neadecvarea functionala este de doua tipuri:

-neadecvarea functionala recuperabila ,este acea deficiente care se poate remedia prin inlocuiri ,modernizari,reparatii si remedieri.

-neadecvare functionala nerecuperabila este acea deficiente data de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou ,dar care nu ar trebui inclus.

Neadecvarea functionala este considerata 10% si este data de faptul ca apartamentul este nedecomandat.

Deprecierea economica reprezinta utilitatea diminuată a unei constructii datorata influentelor negative provenite din exteriorul constructiei.

Deprecierea economica se refera la deprecierea unei proprietati imobiliare din cauze externe si se datoreaza unor factori externi proprietatii cum sunt: modificarea planurilor de urbanism,schimbarea raportului dintre cerere si oferta,utilizarea modificata a proprietatii imobiliare,conditiile de finantare,zona unde se regaseste proprietatea.

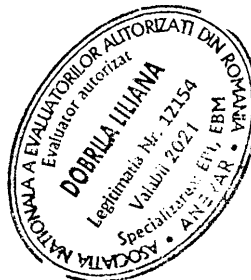
Deprecierea economica in cazul proprietatii evaluate este considerat 15% si este data de zona de amplasare a apartamentului- un cartier periferic, si de contextul economic al localitatii.

Costul de inlocuire al constructiilor a fost estimat cu ajutorul valorilor de catalog pentru fiecare ansamblu in parte, valori ce se regasesc in lucrarea de specialitate "**Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire** " editata de IROVAL

Calculul Costului de Inlocuire Brut, calculul depreciierilor9a (fizice, functionale si economice) si Costul de Inlocuite Net se regasesc in – ANEXA 1-

Valoarea estimata in urma aplicarii abordarii prin cost este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin cost	40.872	8.258



5. Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea

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

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Abordarea prin piață	41.600	8.400
Abordarea prin cost	40.872	8.258

REZULTATUL EVALUĂRII

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

Denumire	Valoarea de piață estimate în Lei	Valoarea de piață exprimată în Euro
Apartment 2 camere	41.600	8.400

Curs euro la data evaluării : 1 E = 4.9491 lei

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

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



ANEXE

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

RAPORT DE EVALUARE nr. 864.4

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS Destinatari: PRIMARIA FAGARAS
 Proprietate Evaluata: STATUL ROMAN
 BRASOV, FAGARAS, str. Zona Garii, bl.1 A, ap. 3, Fagaras, jud. Brasov

Data evaluarii: 17.11.2021 / Curs la data evaluarii: 4,949 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construită desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1		APARTAMENT 2 CAMERE	1975	N	46	46	54	146.386	29.578	61	6000	20	40.872	8.259	100,00	0
TOTAL CONSTRUCTII							54	146.386	29.578				40.872	8.258		0

Note:

- Valorile din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierele.



FISA NR. 1 - APARTAMENT 2 CAMERE

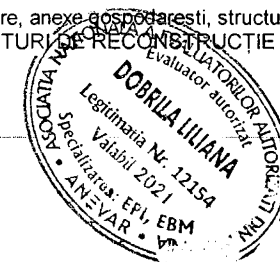
Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	7BLOC10E	Structura bloc P+10E+subsol tehnic realizata pe diafragme de beton armat, plansee de beton si fatade prefabricate (include putul de lift si casa troliilor)		mpAd	N	54	857,15	46.286,10	100,00	46.286	0	1	47
2	TERNE10E	Terasa necirculabila bloc P+10E +subsol tehnic		mp Ad	N	54	45,49	2.456,46	100,00	2.456	0	1	48
3	FOBFS10E	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuieli tip strop)		mpAd	N	54	1.432,39	77.349,06	100,00	77.349	0	1	35
4	FINSC4APO	Finisaj obisnuit scara cu 4 apartamente pe nivel in bloc - cota aferenta pe apartament		apart	N	1	769,28	769,28	100,00	769	0	1	40
5	ELINGR10E	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi in bloc P+10E+subsol tehnic		mpAd	N	54	121,13	6.541,02	100,00	6.541	0	1	48
6	INCELFS10E	Instalatie incalzire cu teava Cu, corp static fonta, bimetal in bloc P+10E +subsol tehnic		mpAd	N	54	177,68	9.594,72	100,00	9.595	0	1	48
7	CALAWC10E	Cada fonta+lavoar+WC		ansamblu	N	1	3.389,54	3.389,54	100,00	3.390	0	1	49
TOTAL FISA								146.386		146.386	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.residentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 - COSTURI DE RECONSTRUCIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI DE BIROURI ŞI CLĂDIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2020, autor Cornelii Schiopu

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2021-2022) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



ANEXA NR. 2

COMPARABILA 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/exclusivitate-apartament-2-camere-etaj-2-str-plopului-IDhvW6.html>

Horia Pop
Agentie
0751 110 555

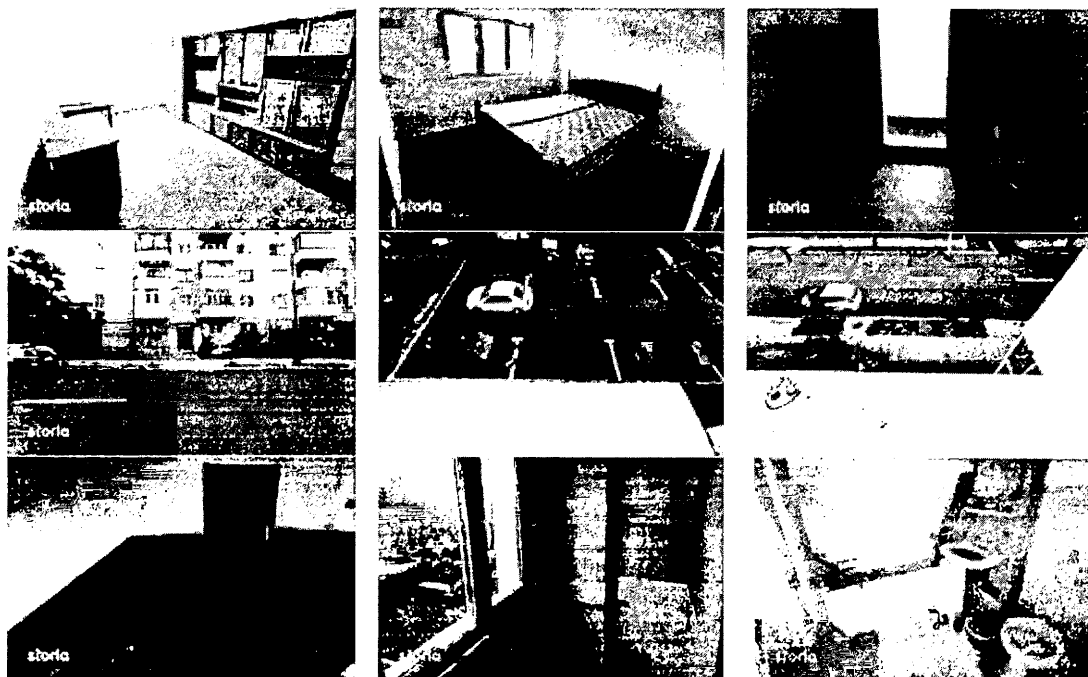
Înapoi la listă [Apartament de vanzare](#)

[Brasov](#)

[Fagaras](#)

[Combinat](#)

Exclusivitate - Apartament 2 camere, etaj 2, str. Plopului



Exclusivitate - Apartament 2 camere, etaj 2, str. Plopului

16 000 €

[Combinat](#)

320 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita (m²):

50 m²

Suprafata utila (m²):

42

Numarul de camere:

2

Tip proprietate:

apartament

Compartimentare:

decomandat

Numarul total de etaje:

4

Numarul de bai:

1

Etaj:

2

Descriere anunt

Exclusivitate - apartament 2 camere, etaj 2, decomandat, str. Plopului, Oras Fagaras.

Apartamentul are suprafata utila de 42 mp, dispunerea o are astfel: living, dormitor, bucatarie cu balcon, baie, hol. Utilitati: apa, electicitate, gaz. Apartamentul se vinde partial mobilat! Nu ezitati sa ne contactati la 0751110555 Pret 16000€ negociabil!

Particularitati

- balcon
- balcon inchis
- dormitor matrimonial

Infrastructura

- electricitate
- canalizare
- apa curenta

Comoditati

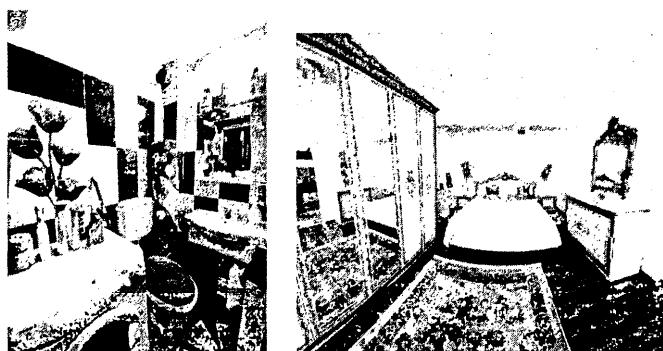
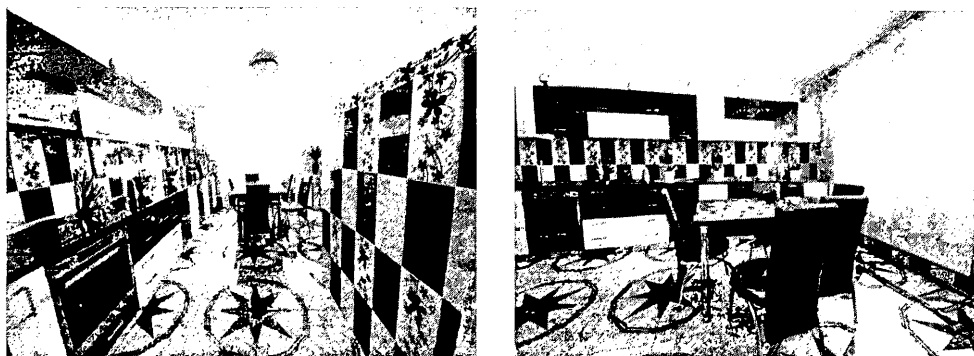
- mobilat

Tip Oferta

- negociabil

COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-apartament-str-parcului-bl-5-IDfjxFh.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=1>



florin

Pe OLX din august 2021

Activ ieri la 09:12

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

491 521 9249799

Postat 25 noiembrie 2021

Vând apartament str.parcului bl.5

26 000 €

PROMOVEAZĂ **REACTUALIZEAZĂ**

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 60 m²
- Etaj: 4

Descriere

Vând apartament str.parcului bl.5 et 4 prețul este de 26000 € mai multe detalii la numărul de tf.004915219249799

ID: 226302683Vizualizări: 1689

Raportează

COMPARABILA 3

COMPARABILA 3

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

TABOO Imobiliare

Agentie

0773 385 969

Inapoi la lista Apartament de vanzare

Brasov

Fagaras

13 Decembrie

Apartament 2 camere de vanzare zona 13 Decembrie Fagaras



Apartament 2 camere de vanzare zona 13 Decembrie Fagaras

19 500 €

Brasov (judet), 13 Decembrie

361 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita (m²):

54 m²

Suprafata utila (m²):

45.00

Numarul de camere:

2

Tip locuinta:

locuinta noua

Tip proprietate:

apartament

Stare:

nou

Compartimentare:

decomandat

Anul constructiei:

1975

Orientare:

nord si est

Numarul total de etaje:

4

Numarul de bai:

1

Etaj:

3

Descriere anunt

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

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

Incalzirea acestui apartament se realizeaza prin termoficare, calorifere.

Utilitati si dotari:

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101919-C1-U25 Făgăraș

Nr. cerere	16960
Ziua	15
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare
100105193818



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:6849

Adresa: Loc. Fagaras, Str Zona Garii, Bl. 1A, Ap. 3, Jud. Brasov

Părți comune: terenul de sub bloc, subsol tehnic, racorduri utilitatii, casa scarii, uscatorie, ascensor terasa, instalatii aferente acestora si trotuar de garda

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2835/1/a/1/3	-	-	8/345	8/345	Apartament 3 compus din: două camere, hol, cămară, bucatărie, sas, baie, balcon cu o cotă de 2,27% din părțile de uz comun, respectiv 7,84 m.p.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1 / 01/01/1990 Act nr. -, din 01/01/1990 emis de -;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Fagaras, Str Zona Garii, Bl. 1A, Ap. 3, Jud. Brasov

Părți comune: terenul de sub bloc, subsol tehnic, racorduri utilitatii, casa scarii, uscatorie, ascensor terasa, instalatii aferente acestora si trotuar de garda

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2835/1/a/1/3	-	-	8/345	8/345	Apartament 3 compus din: două camere, hol, cămară, bucătărie, sas, baie, balcon cu o cotă de 2,27% din părțile de uz comun, respectiv 7,84 m.p.

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data soluționării,

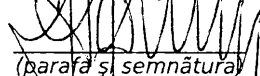
15-06-2021

Data eliberării,

___/___/___

Asistent Registrator,

ADRIANA COJOGARIU


(parafă și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

Nr. cerere	16960
Ziua	15
Luna	06
Anul	2021

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101919 Făgăraș

Cod verificare

100105193818



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:6849

Adresa: Loc. Fagaras, Cvartal Zona Garii, Bl. 1A, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 2835/1/a/1	345	Construcția C1 înscrisă în CF 101919-C1; CONSTRUCTIA C1 IN CF 101919-C1...

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
3919 / 29/10/1992		
Adresa nr. 8038, din 08/09/1992;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 305/345 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6849)	A1
247 / 29/01/2001		
Ordin nr. 344, din 20/06/2000 emis de Prefectura Brasov;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEatribuire în baza L.18/1991, asupra cotei de 2,27% din elementele de uz comun, respectiv 7,84 mp. aferentă ap.38, C1-U21, dobandit prin Lege, cota actuala 8/345 1) MAGDO AURELIA	A1
2851 / 16/10/2001		
Contract De Vanzare Cumparare nr. 2425, din 15/10/2001 emis de NP GYERGYAI MARIANA;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, ca bun comun, asupra cotei de 2,27% din teren si elementele de uz comun, aferentă ap.nr. 22, C1-U23, dobandit prin Conventie, cota actuala 8/345 1) IORDAN VALERICĂ 2) IORDAN ADRIANA	A1
12717 / 24/06/2019		
Act Notarial nr. 940, din 20/06/2019 emis de Gabor Constantin Aurelian;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare ca bun comun, conform art.339 Cod civil, asupra cotei de 2,27% din elementele de uz comun, respectiv 7,84 mp, aferentă ap.44, C1-U20, dobandit prin Conventie, cota actuala 8/345 1) SIPOS KINGA-ZSUZSA , căsătorită cu 2) SIPOS ROBERT	A1
4503 / 28/02/2020		
Act Notarial nr. 673, din 27/02/2020 emis de Popa Maria Cristina;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATEîntreținere, asupra cotei de 2,27% din elementele de uz comun, respectiv 7,84 mp, cotă aferentă ap.29, C1-U12, dobandit prin Conventie, cota actuala 8/345 1) HORVATH SILVIA , necăsătorită OBSERVATII: vezi uzufruct și ipotecă legală C.28, C.29	A1
8051 / 05/05/2020		
Act Notarial nr. 551, din 04/05/2020 emis de Gabor Constantin Aurelian;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, ca bun comun, în condițiile art.339 Cod civil, asupra cotei de 2,27% din elementele de uz comun, aferentă ap.34, C1-U19, dobandit prin Conventie, cota actuala 8/345	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1) RODBOȘAN ELENA , născ. Șerban, căsătorită cu 2) RODBOȘAN CONSTANTIN	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
13986 / 06/12/2010	
Act Administrativ nr. 11255, din 20/08/1991 emis de RASC FAGARAS;	
C3	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 8/345 1) REUREAN OVIDIU 2) REUREAN MARIA <i>OBSERVATII: cota de 2,27% din elementele de uz comun, respectiv 7,84 m.p. aferenta ap.nr.26</i>
14192 / 10/12/2010	
Act Notarial nr. 2847, din 09/12/2010 emis de NP GYERGYAI;	
C4	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 8/345 1) POPPA DANIELA , , nasc.Dumitru, divortata, ca bun propriu, <i>OBSERVATII: cota de 2,27% din elementele de uz comun, respectiv 7,84 m.p. , aferenta ap.nr.6</i>
2373 / 14/09/1998	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0 emis de RASC Fagaras (cerere nr.2510/1998 c.f.);	
C5	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 24/2760 2) VACARIU MARIANA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6849) cota din elementele de uz comun, respectiv 7,84 m.p., aferenta ap.nr.7, C1-U4</i>
1378 / 28/01/2013	
Act Notarial nr. 200, din 25/01/2013 emis de POPA MARIA CRISTINA;	
C6	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 8/345 1) MARIESCU MARIUS , necasatorit,ca bun propriu in cond.art.340 din Cod Civil <i>OBSERVATII: cota de 7,84 m.p. din partile de uz comun aferente apt.36 C1-U1</i>
7759 / 26/07/2007	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 12470 din 1994 emis de RASC FAGARAS;	
C7	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 8/345 1) DAVID PAMFIL 2) DAVID MARIA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6849) cotă de 2,27% din elementele de uz comun, respectiv 7,84 m.p., aferentă ap.nr. 28, C1-U5</i>
11192 / 16/10/2007	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0 emis de RASC Făgăraș;	
C8	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 8/345 1) GHERGHE CONSTANTIN 2) GHERGHE IULIA CONSTANȚA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6849) cotă de 2,27% din elementele de uz comun, respectiv 7,84 m.p., aferentă ap.nr. 14, C1-U6</i>
2543 / 22/05/1992	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1482/1991 emis de R.A.S.C. Fagaras;	
C9	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 8/345 1) PREOTESEA IOAN 2) PREOTESEA VALERIA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6849) cota de 2,27% din elementele de uz comun, respectiv 7,84 m.p., aferentă ap.4, C1-U7</i>
95 / 12/01/2000	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 59, din 11/01/2000 emis de NP GYERGYAI MARIANA;	
C10	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 8/345 1) BLAGA IOAN 2) BLAGA SILVIA , ca bun comun,

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
cotă de 2,27% din elementele de uz comun, respectiv 7,84 m.p. aferenta ap.nr. 9, C1-U8		
16195 / 12/10/2015		
Act Notarial nr. 2681, din 12/10/2015 emis de Popa Maria Cristina;		
C15	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 8/345 1) BOIER GHEORGHE 2) BOIER MARIA , căsătorii în regimul comunității legale, ca bun comun, conform art. 339 Cod Civil, nudă proprietate, <i>OBSERVATII: cota de 2,27% din elementele de uz comun, respectiv 7,84 m.p., aferentă ap.33, C1-U14</i>	A1
2606 / 20/09/2001		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0 emis de R.A.S.C. FAGARAS;		
C16	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 2,27% din elementele de uz comun, respectiv 7,84 m.p., aferentă apt. nr. 17, C1-U15, dobandit prin Lege, cota actuala 8/345 1) PURCAREA GHEORGHE 2) PURCAREA MARIA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6849)</i>	A1
2051 / 07/04/1992		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1119/1992 emis de R.A.S.C. Fagaras;		
C17	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 2,27% din elementele de uz comun, respectiv 7,84 m.p., aferentă ap.19, C1-U17, dobandit prin Lege, cota actuala 8/345 1) SPRING MARIA MAGDALENA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6849)</i>	A1
4079 / 30/06/2005		
Sentinta Civila nr. 1110/2004, dos. civ.1338/2004 emis de Judecatoria Fagaras;		
C18	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 2,27% din elementele de uz comun, respectiv 7,84 m.p., aferentă ap. 24, C1-U18, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 8/345 1) BOCHIAN DOINA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6849)</i>	A1
16668 / 23/09/2016		
Act Notarial nr. 127, din 19/09/2016 emis de Schneider Chelemen Eleonora Sonia;		
C20	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei din elementele de uz comun aferente apartam.13 C1-U9, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/230 1) GÎNGĂ MARIUS- OCTAVIAN , fiu	A1
24289 / 20/12/2017		
Act Notarial nr. 54, din 18/12/2017 emis de Gyergyai Mariana;		
C25	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 2,27% din elementele de uz comun, respectiv 7,84 mp, aferentă ap.37, C1-U13, cumpărare, ca bun propriu, în condițiile art.340, Cod Civil, dobandit prin Conventie, cota actuala 8/345 1) CHICOȘ NICOLAE-FLORIN , necăsătorit	A1
6917 / 14/11/2005		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3615, din 11/11/2005 emis de notar public Boamfă Adrian;		
C26	Intabulare, drept de FOLOSINTA cumpărare, ca bun comun, asupra cotei de 2,27% din elementele de uz comun, respectiv 7,84 mp, aferentă ap.31, C1-U24, dobandit prin Conventie, cota actuala 8/345 1) MESAROS NICOLAE 2) MESAROS MARIA	A1
20661 / 30/09/2019		
Act Notarial nr. 121, din 30/09/2019 emis de Popa Maria Cristina;		
C27	Intabulare, drept de FOLOSINTA cota din elementele de uz comun, respectiv 7,84 m.p., aferenta ap.nr.7, C1-U4, dobandit prin Succesiune, cota actuala 40/2760 1) VĂCARIU MARIANA , fiică	A1
4503 / 28/02/2020		
Act Notarial nr. 673, din 27/02/2020 emis de Popa Maria Cristina;		
C28	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER asupra cotei din teren,	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C28	Convenție, cota actuala 8/345 1) MIHU IOAN	A1
C29	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare: pentru garantarea plății rentei în bani, corespunzătoare întreținerii neexecutate, conform art.2386 alin.4 din Codul Civil, asupra cotei din teren, proprietatea celei de sub B.11, aferentă ap.29, C1-U12, dobandit prin Lege, cota actuala 8/345 1) MIHU IOAN	A1
27417 / 14/12/2020		
Act Notarial nr. 1217, din-11/12/2020 emis de Gyergyai Mariana;		
C31	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 2,27 din elementele de uz comun, respectiv 7,84 m.p., aferenta apt. nr. 25, C1-U10, dobandit prin Convenție, cota actuala 8/345 1) NEGRILĂ ANCA-MARIA	A1
14921 / 24/05/2021		
Act Notarial nr. 569, din 24/05/2021 emis de Schneider Chelemen Eleonora Sonia;		
C32	Intabulare, drept de FOLOSINTA donație ca bun comun conform art.339 Cod Civil, asupra cotei din elementele de uz comun aferente apartam. 13 C1-U9, dobandit prin Convenție, cota actuala 13/690 1) GÎNGĂ MARIUS-OCTAVIAN 2) GÎNGĂ MONICA-CORINA, soți	A1

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 2835/1/a/1	345	CONSTRUCTIA C1 IN CF 101919-C1...

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	345	-	-	2835/1/a/1	

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

15-06-2021

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

ADRIANA COJOCARIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

