

num 2a 12 2021



ROMANIA
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. 61421/6/07.12.2021 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 13, sc. C, ap.19, înscris în CF 100776-C1-U27 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. 61421/6/2/14.12.2021 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 61421/6/1/14.12.2021, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 61421/6/07.12.2021 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 13, sc. C, ap.19, înscris în CF 100776-C1-U27 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

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

Ținând seama de HCL nr. 211/31.08.2021 prin care s-a aprobat vânzarea a imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 13, sc. C, ap.19, înscris în CF 100776-C1-U27 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. 61421/6/07.12.2021 întocmit de către Expert autorizat ANEVAR Dobrilă Liliana, anexa nr. 1 din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 13, sc. C, ap.19, înscris în CF 100776-C1-U27 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: 61421/6/1/14.12.2021.2021

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE

LA COMISIA:

RAPORT AL COMPARTIMENTULUI DE SPECIALITATE
LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 61421/6/07.12.2021 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 13, sc. C, ap.19, înscris în CF 100776-C1-U27 Făgăraș, proprietatea Statului Român, apobat la vânzare

Având în vedere HCL nr. 211/31.08.2021 prin care s-a aprobat vânzarea a imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 13, sc. C, ap.19, înscris în CF 100776-C1-U27 Făgăraș, proprietatea Statului Român, apobat la vânzare,

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de cumpărare al imobilului la 34.650 lei (echivalent 7.000 euro), propunem însușirea raportului de evaluare nr. 61421/6/07.12.2021 în vederea definitivării procedurii de vânzare a imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 13, sc. C, ap.19, înscris în CF 100776-C1-U27 Făgăraș, proprietatea Statului Român.

Anexăm prezentului referat Raportul de evaluare nr. 61421/6/07.12.2021.

PRIMAR
GHEORGHE SUGACIU

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



Nr. înregistrare: 61421/6/2/14.12.2021

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE

LA COMISIA:

REFERAT DE APROBARE
LA PROIECTUL DE
HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 61421/6/07.12.2021 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 13, sc. C, ap.19, înscris în CF 100776-C1-U27 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

Având în vedere HCL nr. 211/31.08.2021 prin care s-a aprobat vânzarea a imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 13, sc. C, ap.19, înscris în CF 100776-C1-U27 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare,

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de cumpărare al imobilului la 34.650 lei (echivalent 7.000 euro), propunem însușirea raportului de evaluare nr. 61421/6/07.12.2021 în vederea definitivării procedurii de vânzare a imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 13, sc. C, ap.19, înscris în CF 100776-C1-U27 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	RADU DAN	str. T. Vladimirescu, bl. 13, sc. C, ap.19	Apartament duăo camere și dependințe	CF 100776-C1-U27 Făgăraș	34.650 lei	35.050 lei

6/17/2021/6/07.12.2021

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară **APARTAMENT**, înscris în CF 100776-C1-U27 Fagaras, amplasat în Mun. Fagaras, **str. T. Vladimirescu, bl.13, sc. C, ap. 19**, jud. Brasov.



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	100776-C1-U27 Fagaras Top: 3209/56/3LIX	Cote parti comune :12/910 Cote teren :12/910	Camera-15,82 mp Camera-10,3 mp Hol- 3,9 mp Bucatarie-6,72 mp Baie-2,9 mp Camara-0.85 mp ----- S.U. = 40,49 mp	Fagaras, str. T. Vladimirescu, bl.13, sc. C, ap. 19	MUNICIPIUL FAGARAS-JUD. BRASOV

- SCOPUL EVALUARII**

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

- DATA EVALUARII**

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

RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

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

Denumire	Valoarea de piata estimata in Lei	Valoarea de piata exprimata in Euro
Apartment 2 camere	34.650	7.000

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 și a utilizatorilor desemnati

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

2.3. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	100776-C1-U27 Fagaras Top: 3209/56/3LIX	Cote parti comune :12/910 Cote teren :12/910	Camera-15,82 mp Camera-10,3 mp Hol- 3,9 mp Bucatarie-6,72 mp Baie-2,9 mp Camara-0.85 mp ----- S.U. = 40,49 mp	Fagaras, str. T. Vladimirescu, bl.13, sc. C, ap. 19	MUNICIPIUL FAGARAS-JUD. BRASOV

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 imobiliare.

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

2.7. Data evaluării

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

2.8. Inspectia proprietatii

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

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

2.9. Sursele de informații utilizate

Informații primite din partea beneficiarului :

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

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

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

2.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante

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

Ipoteze:

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

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului 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 consultanța sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **noiembrie 2021**;
- Valoarea prezentată include cea a cotelor părții indivize din spațiile auxiliare;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu conține 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 motide de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre zona, vecinatati si amplasare

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

3.2. Descriere construcțiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate

1. PROPRIETATEA EVALUATĂ	<p>Apartament cu 2 camere situat la etajul 4 al unui bloc cu regimul de înălțime P+4E, Su = 40,49 mp</p> <p>Apartamentul conform CF se compune din 2 camere, bucătărie, baie, hol, camera, balcon cu o cota de 12/910 parti din elemente de uz comun.</p>
Proprietari	<p>Proprietar asupra constructiei: MUNICIPIUL FAGARAS- JUD. BRASOV</p> <p>Proprietar asupra terenulicota teren12-910 mp</p>
Adresa proprietății	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Loc. Fagaras, str. Tudor Vladimirescu, bl.13, sc. C. ap.19, jud. Brasov
2. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dreptul de proprietate: cu titlu de drept de cumpărare, dobândit prin concentie cota actuala 1/1in favoarea MUNICIPIULUI FAGARAS- JUD. BRASOV, in baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 205 din 28.01.2000. emis de Pavel Doina; ▪ Carte Funciară nr.100776-C1-U27 Fagaras ▪ Număr topografic :3209/56/3lix ▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt ▪ Părțile indivize comune: 12/910 ▪ Cote teren: 12/910
MENȚIUNI 1; Situația privind Cartea Funciară	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 Tudor Vladimirescu, zona periferica est a Mun. Fagaras, jud. Brasov

ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto și pietonal: - str. Tudor Vladimirescu ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o banda pe sens
--	---

CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă rezidențială ▪ În zonă sunt amplasate preponderent blocuri cu regimul de înălțime P+4E. <p>În zonă se află:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de transport în comun: la o distanță medie, cu mijloace de transport suficiente ▪ Unități comerciale: sunt amplasate la distanță relativ mică, ▪ Unități de învățământ (mediu): sunt amplasate la distanță medie ▪ Unități medicale: clinica privata, 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, pe str. T. Vladimirescu, cartier T. Vladimirescu, Mun. Fagaras, jud. Brasov. ▪ În zonă sunt amplasate preponderent blocuri cu regimul de înălțime P+4E. ▪ Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. ▪ Ambient ▪ Atractivitate medie
6.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)
AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bloc de locuințe tip P+4E ▪ Apartament situat la et. 4
ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aprox. 1970
LOCUINTE PE PALIER	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 4
CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Structură: fundații din beton armat ▪ Închideri perimetrare: pereți portanți din panouri prefabricate din beton armat, pereți de compartimentare din prefabricate din beton ▪ Planșee din beton armat ▪ Acoperișul este de tip terasă cu hidroizolație bituminoasă ▪ Finisaj exterior: tencuieli și zugrăveli simple ▪ Ușa de acces în bloc este din pvc armat cu geam termopan ▪ Aspect exterior: satisfăcător

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aspect interior: satisfactor
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Starea generală a blocului este satisfacatoare ▪

11.	DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
	DESRIERE/SUPRAFAȚĂ	<ul style="list-style-type: none"> • Apartamentul conform CF se compune din 2 camere, bucătărie, baie, hol, camara, balcon cu o cota de 12/910 parti din elemente de uz comun. ▪ Apartamentul este : semidecomandat ▪ Conform bilantului de suprafata anexat prezentului raport, apartamentul are SU = 40,49 mp ▪ S.C. = 50,6 mp (suprafata construita a fost obtinuta inmultind S.U. cu coeficientul 1,25)
	TĂMPLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioară: metalica- tip antiefracție ▪ Interioară: uși din lemn ▪ Balconul a fost închis cu tâmplări PVC cu geam termopan.
	FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apartamentul are grad de finisaj mediu. ▪ Pardoseli: parchet laminat (cameră), gresie (bucătărie, baie) ▪ Pereți placați cu faianță la baie și bucătărie ▪ Tencuieli gletuite, zugrăveli lavabile. ▪ O parte din peretii si tavanele sunt in stare avansata dedegradare din cauza umiditatii . Necesita ample lucrari de reparatii si igienizare.
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Normale ▪ Instalații în stare bună
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Încălzirea se facecentrala proprie si calorifere din aluminiu montate sub ferestre. ▪
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De la rețeaua orașului ▪
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Din rețeaua orașului ▪ Alimentează aragazul ▪
	NECESAR DE INVESTIT	<ul style="list-style-type: none"> ▪
	CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL	Necesita ample lucrari de reparatii si igienizare ale peretilor si tavanelor deteriorate din cauza deteriorarii hidroizolatiei blocului care deasemenea necesita lucrari de reparatii.

3.2. Analiza pietei imobiliare

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

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care

aționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

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

3.2.1. Definirea 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 anumită 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 competitive

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate, care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata si intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit 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 18.600-33000 Euro . 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.

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

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), 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, ce va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în continuarea analizei din evaluarea de față.

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

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

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

- utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
- 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 prèt 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	7.030	18.600	33.000	19.500
Numar camere	2	2	3	2
Suprafata desfasurata - mp	50,6	62	70	54
Suprafata utila - mp	40,49	50	56	45
Suprafata utila/ desfasurata	81%	81%	80%	83%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		372	589	433
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		300	471	361
Observatii				
Discount negociere		-10%	-10%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		16.740	29.700	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	16.740	29.700	17.550

Conditii de finantare	cash	cash	cash
-----------------------	------	------	------

Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	16.740	29.700	17.550
Conditii de vanzare independent	independent	independent	independent
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	16.740	29.700	17.550
Conditii de plata Noiembrie 2021	nov. 21	nov. 2021	nov. 2021
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	16.740	29.700	17.550
Localizare T. Vladimirescu	13. dec	T. Vladimirescu	13. dec
Corectie (%)	5%		5%
Corectie	837	0	878
Pret corectat	17.577	29.700	18.428
Suprafata 40,49	0	356	45
Corectie (%)	-19%	-28%	-10%
Corectie	-3.343	-8.226	-1.847
Pret corectat	14.234	21.474	16.581
Etaaj et. 4/4	etaj 4/4	4/4	et 3
Corectie (%)			-15%
Corectie	0	0	-2.487
Pret corectat	14.234	21.474	14.094
Vechime bloc 43	41	24	45
Corectie (%)	-5%	-30%	5%
Corectie	-712	-6.442	705
Pret corectat	13.522	15.032	14.798
Finisaje inferioare/deteriorate	normale	superioare/mobilat	superioare
Corectie (%)	-35%	-50%	-40%
Corectie	-4.733	-7.516	-5.919
Pret corectat	8.789	7.516	8.879
Alte ajustari semidecomandat	decomandat	semidecomandat	decomandat
Corectie (%)	-20%		-20%
Corectie	-1.758	0	-1.776
Pret corectat	7.032	7.516	7.103
Corectie totala neta	-9.708	-22.184	-10.447
Corectie totala neta (%)	-52,20%	-67,22%	-53,57%

Corectie totala bruta	11.382	22.184	13.611
Corectie totala bruta (%)	61,20%	67,22%	69,80%
Numar corectii negative	4	3	4
Numar corectii pozitive	1	0	2
Numar elemente similare	5	7	4

Valoare estimata a proprietatii	7.032 Euro
---------------------------------	------------

Valoare estimata a proprietatii rotunjit la	1 cifre	7.030 Euro
---	---------	------------

141 Euro/ mp
desfasurat
174 Euro/ mp
util



Elementele de comparatie considerate relevante au fost: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditii 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 : au fost ajustate comparabilele 1 si 3, carierul 13 Decembrie avand un grad de atractivitate mai scazut fata de cartierul T. Vladimirescu.

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 1 si 3 pentru compartimentare de comandata

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

7.032 – 7.516 EURO

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca proprietatea care are **corectia bruta procentuala cea mai mica** , respectiv **comparabila 1**, 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)
Apartment 2 camere – abordarea prin priata	34.650	7.000

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 depreciere 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 deprecierei 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 deprecierei 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 68 %

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.

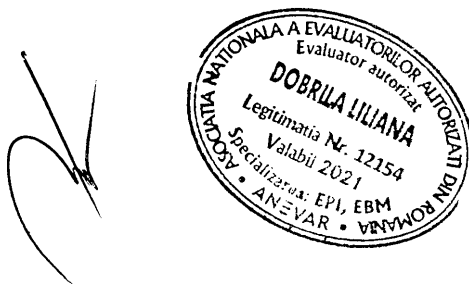
Deprecierea economica in cazul proprietatii evaluate este considerat 20% si este data de zona de amplasare a apartamentului- un cartier periferic, si de contextul economic al localitatii.

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	35.378	7.148



The image shows a handwritten signature in black ink to the left of a circular official stamp. The stamp contains the following text: 'ROMANIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI' around the top edge, 'Evaluator autorizat' below it, 'DOBRILA LILIANA' in the center, 'Legitimatia Nr. 12154' below the name, 'Valabilii 2021' below that, and 'Specializarua: EPI, EBM' at the bottom. There are also some small symbols at the very bottom of the stamp.

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	34.650	7.000
Abordarea prin cost	35.378	7.148

REZULTATUL EVALUARII

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

Denumire	Valoarea de piață estimate în Lei	Valoarea de piață exprimată în Euro
Apartment 2 camere	34.650	7.000

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. 864.1

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS Destinatar: PRIMARIA FAGARAS
 Proprietate Evaluata: APARTAMENT 2 CAMERE
 BRASOV, FAGARAS, STR. TUDOR VLADIMIRESCU, BL.13, SC C, AP.19, MUN. 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

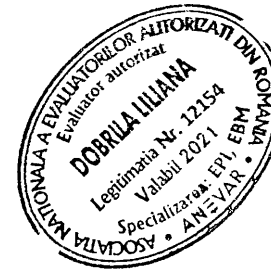
EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construita 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	1970	S	51	51	51	153.820	31.080	68	5000	20	35.378	7.148	100,00	0
TOTAL CONSTRUCTII							51	153.819	31.080				35.378	7.148		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	7BLOC4E	Structura bloc P+4E+subsol tehnic realizata pe diafragme de beton armat, plansee de beton si fatade prefabricate		mpAd	S	50,6	1.162,45	58.819,97	100,00	58.820	0	1	39
2	TERNE4E	Terasa necirculabila la bloc P+4E +subsol tehnic		mp Ad	S	50,6	101,08	5.114,65	100,00	5.115	0	1	40
3	FOBFS4E	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	S	50,6	1.432,39	72.478,93	100,00	72.479	0	1	35
4	FINSC4APO	Finisaj obisnuit scara cu 4 apartamente pe nivel in bloc - cota aferenta pe apartament		apart	S	1	769,28	769,28	100,00	769	0	1	40
5	ELINGR4E	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi la blocuri P+4E+subsol tehnic		mpAd	S	50,6	84,12	4.256,47	100,00	4.256	0	1	40
6	INCELF4E	Instalatie incalzire cu teava Cu, corp static fonta, bimetal la bloc de tip P+4E +subsol tehnic		mpAd	S	50,6	177,68	8.990,61	100,00	8.991	0	1	40
7	CALAWC4E	Cada fonta+lavoar+WC		ansamblu	S	1	3.389,54	3.389,54	100,00	3.390	0	1	41
TOTAL FISA								153.819		153.819	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.rezidentiale"; 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 ȘI 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/apartament-de-vanzare-2-camere-decomandate-zona-13-decembrie-fagaras-IDnM2O.htm>

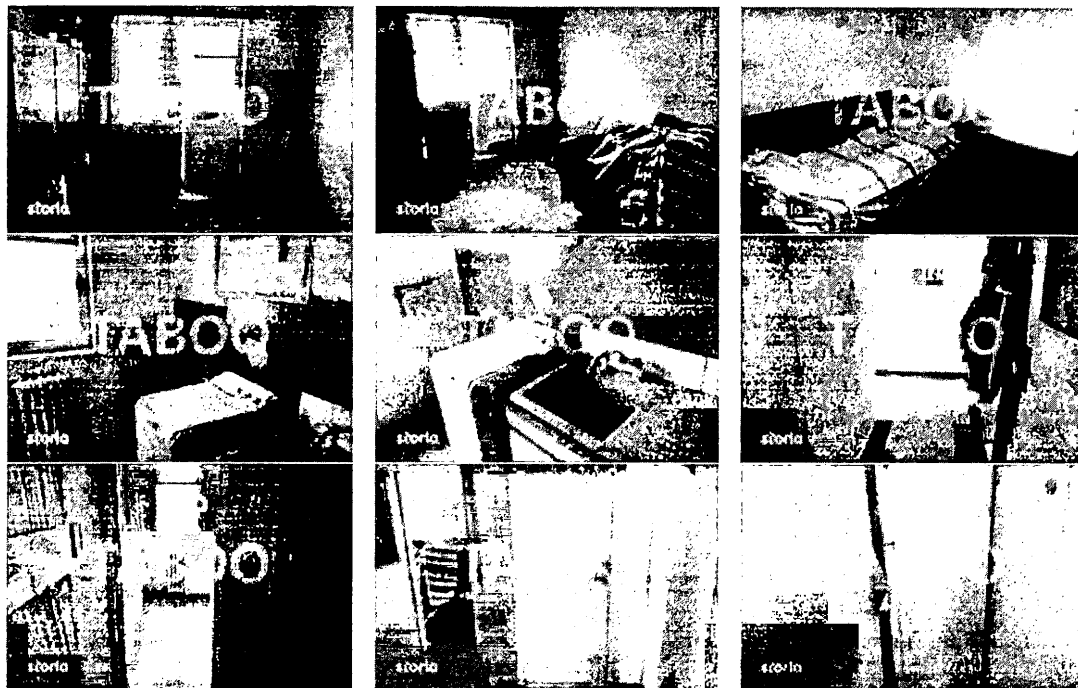
Inapoi la lista Apartament de vanzare

Brasov

Fagaras

13 Decembrie

Apartament de vanzare 2 camere decomandate zona 13 Decembrie Fagaras



**Apartament de vanzare 2 camere decomandate zona 13
Decembrie Fagaras**

18 600 €

Brasov (judet), 13 Decembrie

300 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita (m²):

62 m²

Suprafata utila (m²):

50.00

Numarul de camere:

2

Tip locuinta:

locuinta noua

Tip proprietate:

apartament

Stare:

necesita renovare

Compartimentare:

decomandat

Anul constructiei:

1980

Orientare:

est

Numarul total de etaje:

4

Numarul de bai:

1

Etaj:

4

Descriere anunt

Apartament de vanzare in Fagaras cu 2 camere zona 13 Decembrie, cu suprafata construita de 62 mp si suprafata utila 50 mp, situat la etajul 4 intr-un imobil cu 4 etaje.

Apartamentul este compartimentat decomandat si este compus din 2 camere, bucatarie, baie, hol, debara, balcon cu suprafata de 8 mp.

Imobilul este cladire tip bloc construit in anul 1980 cu structura din beton, iar apartamentul a fost renovat ultima data in 1998.

Incalzirea acestui apartament se realizeaza prin termoficare, calorifere.

Utilitati si dotari:

- bucatarie: nemobilata si partial utilata cu aragaz si frigider;
- utilitati: curent electric, apa, canalizare, gaz, catv, fibra optica;
- mobilat: nemobilat;
- interfon;
- contorizare: apometre, contor gaz, contor curent electric;

Finisajele interioare:

- usa intrare: lemn;
- usi interioare: celulare;
- tamplarie ferestre: lemn;
- podele: gresie, linoleum;
- pereti: vopsea lavabila; faianta.

Telefon: 0369.822.822 cod oferta / id: P13279

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

Acceseaza acum TABOO.ro

Mai mult

Particularitati

COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-3-camere-tudor-vladimirescu-56-m2-fgra-IDnmVI.html>

Inapoi la lista [Apartament de vanzare](#)

[Brasov](#)

[Fagaras](#)

[Apartament 3 camere Tudor Vladimirescu 56 m2 Făgăraș](#)



Apartament 3 camere Tudor Vladimirescu 56 m2 Făgăraș
33 000 €

Arad (judet), Fagaras

589 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita (m²):

56 m²

Suprafata utila (m²):

56

Numarul de camere:

3

Tip locuinta:

locuinta utilizata

Compartimentare:

semidecomandat

Anul constructiei:

1997

Etaj:

4

Descriere anunt

Ofer spre vânzare apartament situat la etajul 4 , in cartierul Tudor Vladimirescu, bloc 16 Sc. A (vizavi de centrala)

Este format din 3 camere:

2 Dormitoare

Un Living cu iesire la balcon (priveștiște catre Dealul Galatiului)

Bucatarie cu debara

Și o baie.

Instalatii electrice si sanitare complete.
Centrala proprie

Apartamentul se vinde mobilat si utilat.
Dispune de geamuri termopan, balcon inchis, parchet, gresie, izolatie exterioara, etc.

Apartamentul dispune de o compartimentare excelenta, la intrare se afla un hol, de aici se face accesul în bucatarie si living cu iesire la balcon.
Accesul în restul încăperilor (2 dormitoare și baie) se face din al doilea hol care pleacă din living.
Apartamentul se vinde mobilat si utilat.

Acest apartament se vinde la prețul de 33.000€ negociabil !
Mai mult

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

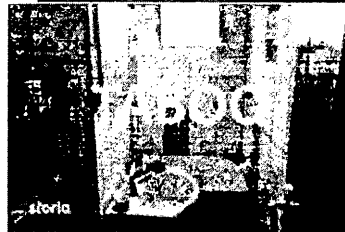
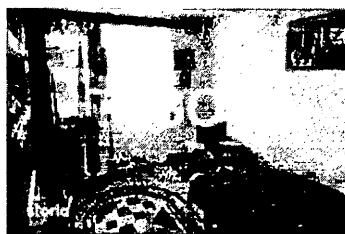
Inapoi la lista Apartament de vanzare

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 decomandat si este compus din 2 camere, 1 bucatarie, 1 baie, hol, 1 balcon cu suprafata de 8 mp.

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

Incalzirea acestui apartament se realizeaza prin termoficare, calorifere.

Utilitati si dotari:

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100776-C1-U27 Făgăraș

Nr. cerere 16957
Ziua 15
Luna 06
Anul 2021

Cod verificare
100105193268



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:5935

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. T. Vladimirescu, Bl. 13, Sc. C, Ap. 19, Jud. Brașov

Părți comune: terenul, fațadele, fundațiile, acoperișul, casa scării, antena colectiva, instalații comune

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top 3209/56/3LIX	-	-	12/910	12/910	Apartament 19 sc.C compus din: două camere, bucatărie, baie, hol, cămară, balcon cu o cotă de 12/910 părți din elementele de uz comun

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
268 / 31/01/2000	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 205, din 28/01/2000 emis de NP Pavel Doina;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1
1) MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ- JUDEȚUL BRAȘOV OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 5935)	
B2	Interdicția de înstrăinare pe o perioadă de 50 ani de la data dobândirii.
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 5935)	

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Făgăraș, Str. T. Vladimiroscu, Bl. 13, Sc. C, Ap. 19, Jud. Brașov
Părți comune: terenul, fatadele, fundațiile, acoperișul, casa scării, antena colectiva, instalații comune

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3209/56/3LIX	-	-	12/910	12/910	Apartament 19 sc.C compus din: două camere, bucatărie, baie, hol, cămară, balcon cu o cotă de 12/910 părți 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, 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,

15/06/2021, 09.05





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100776 Făgăraș

Nr. cerere 16957
Ziua 15
Luna 06
Anul 2021

Cod verificare
100105193268



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:5935

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. T. Vladimirescu, Jud. Brașov, Bl.13

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 3209/6/3	910	Construcția C1 înscrisă în CF 100776-C1; construcția C1 în CF 100776-C1 ...

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
1086 / 18/10/1976 Adresa nr. 0 emis de OJCVLP Brașov;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 855/910 1) STATUL ROMAN OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 5935)..	A1 / B.2
377 / 12/09/1995 Certificat De Mostenitor nr. 469 din 1995 emis de Notariatul de Stat Făgăraș;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire, dobândit prin Succesiune, cota actuală 19/910 1) OEGAR MARINELA, , nasc.l.pate OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 5935) cota aferentă ap.nr.17 sc.B	A1
30 / 14/01/1983 Decizie nr. 983 din 1982 emis de Consiliul județean Brașov;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEîn baza D.223/1974, dobândit prin Lege, cota actuală 12/910 1) STATUL ROMAN OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 5935) cota de 12/910 parti din elementele de uz comun, aferentă ap.nr. 16, sc.C	A1
3189 / 22/02/2017 Act Administrativ nr. 1094, din 24/11/2016 emis de Inst. Pref. Brașov;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEatribuire conf.leg.18/1991, asupra cotei de 12/910 părți din elementele de uz comun, aferentă ap. nr. 19, sc.A, C1-U33, dobândit prin Lege, cota actuală 12/910 1) CORNEA ADRIAN-MIHAI 2) CORNEA PETRONELA	A1
9463 / 22/05/2017 Act Administrativ nr. 415, din 12/05/2017 emis de Inst. Pref. Brașov;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEatribuire în baza L.18/1991, asupra cotei de 12/910 părți din elementele de uz comun, aferentă ap.15, sc. B, C1-U34, dobândit prin Lege, cota actuală 12/910 1) ISOPESCU GHEORGHE	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
5062 / 02/11/2004 Contract De Construire nr. 0 emis de OJCVLP Brașov;	

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C8	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Lege, cota actuala 17/910 1) PEPELEA VASILE- TITU 2) PEPELEA MARIANA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5935) cota de 17/910 parti din elementele de uz comun aferenta apt.2 sc.B</i>	A1
8570 / 05/08/2010		
Act Notarial nr. 98, din 03/08/2010 emis de BNP GYERGYAI;		
C10	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Succesiune, cota actuala 19/1820 2) LUKACS JANOS- LEVENTE , nepot de frate precedat, in cota de 1/2 parte <i>OBSERVATII: cota de 19/910 mp din elementele de uz comun, aferenta ap.nr.13, sc.B C1-U5</i>	A1/C.13
9540 / 24/08/2010		
Act Notarial nr. 1866, din 23/08/2010 emis de BNP SCHNEIDER;		
C13	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Conventie, cota actuala 19/1820 1) LUKACS JANOS-LEVENTE , in cota de 1/2 parte <i>OBSERVATII: cota de 19/910 mp din elementele de uz comun, aferenta ap.nr.13, sc B C1-U5</i>	A1
851 / 21/01/2011		
Act Notarial nr. 81, din 19/01/2011 emis de NP PAVAL;		
C14	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Lege, cota actuala 19/910 1) CORNILA VASILE , căsătorit cu 2) CORNILA MIHAIELA <i>OBSERVATII: cota de 19/910 părți din elementele de uz comun, aferentă ap.6, sc.A. C1-U8</i>	A1
20802 / 21/11/2011		
Act Notarial nr. 3039, din 18/11/2011 emis de NP GYERGYAI MARIANA;		
C17	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Conventie, cota actuala 6/455 1) MOTOC ELENA DANIELA , necăsătorită <i>OBSERVATII: cota de 12/910 părți din elementele de uz comun, aferentă ap.20, sc.A. C1-U9</i>	A1
2309 / 15/06/2004		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0;		
C24	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Lege, cota actuala 19/910 1) STOICA VALERIE <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5935) cota de 19/910 părți din elementele de uz comun, aferentă ap.8, sc.B, C1-U14</i>	A1
16098 / 20/09/2012		
Act Notarial nr. 2440, din 19/09/2012 emis de SCHNEIDER CHELEMEN ELEONORA SONIA;		
C25	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/80 1) TINCU PETRE , junior, necasatorit, ca bun propriu <i>OBSERVATII: cota de 12/910 parti din elementele de uz comun, aferenta ap.nr.3, sc.C</i>	A1
2296 / 22/05/2005		
Decizie nr. 1094 din 2005 emis de Curtea de Apel Brasov,		
C27	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 6/455 1) BEDO IOAN <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5935) cota de 12/910 parti din elementele de uz comun, aferenta ap.nr. 20, sc C, C1-U17</i>	A1
6226 / 12/03/2013		
Act Notarial nr. 540, din 11/03/2013 emis de GYERGYAI MARIANA;		
C28	Intabulare, drept de FOLOSINTAcumparare, dobândit prin Conventie, cota actuala 6/455 1) LUNGOCI NICOLAE 2) LUNGOCI MARIA , ca bun comun în cond.art.339 Cod Civil <i>OBSERVATII: cota de 12/910 părți din elementele de uz comun, aferentă ap.11, sc.B, C1-U13</i>	A1
14210 / 10/07/2013		
Act Notarial nr. 1837, din 09/07/2013 emis de Popa Maria Cristina (act administrativ nr. 190/01-07-2013 emis de PRIMARIA FAGARAS.);		
C32	Intabulare, drept de FOLOSINTAcumparare, dobândit prin Conventie, cota actuala 17/910 1) PĂNAZEAN CARMEN ELENA , căsătorită cu	A1

Înscriseri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
2) LAZEA DANIEL VICTOR, ca bun comun, în condițiile art.339 Cod civil OBSERVAȚII: cota de 17/910 părți din elementele de uz comun, aferentă ap.1, sc.C, C1-U19		
3804 / 02/04/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 479, din 01/04/2008 emis de B.N.P.;		
C33	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala: 19/910	A1
1) BUTA MARIA, necăsătorită, ca bun propriu OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 5935) cota de 19/910 părți din elementele de uz comun, aferentă ap.5, sc.B, C1-U20		
1091 / 01/04/1999		
Sentinta Civila nr. 436/1984 și nr.1636/1983 emis de Judecătoria Fagaras;		
C35	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 19/910	A1
1) GABĂRĂ GEORGETA, fost căs. Dugală OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 5935) cota de 19/910 parti din elementele de uz aferentă ap.9, sc.C, C1-U21		
1624 / 16/05/1997		
Certificat De Mostenitor nr. 73, din 06/05/1997 emis de N.P. Săbăduș Mariana;		
C36	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Succesiune, cota actuala 6/455	A1
1) MULLER KARL MICHAEL, jr. OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 5935) cota de 12/910 părți din elementele de uz comun, aferentă ap.4, sc.C, C1-U22		
128 / 18/01/2001		
Contract De Construire nr. 0 emis de OJCVL BRASOV;		
C38	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Construire, cota actuala 19/910	A1
1) BOANTĂ GHEORGHE 2) BOANTĂ AURELIA OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 5935) cotă de 19/910 m.p. din elementele de uz comun, aferentă apt. nr. 3, sc.A, C1-U24		
10150 / 10/07/2015		
Act Notarial nr. 1124, din 09/07/2015 emis de Schneider Chelemen Eleonora Sonia;		
C42	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 6/455	A1
1) POPA CONSTANTIN 2) POPA LUIZA, ca bun comun, conform art. 339 Cod Civil, nudă proprietate, OBSERVAȚII: cota de 12/910 părți din elementele de uz comun, aferentă ap.4, sc.B, C1-U25		
268 / 31/01/2000		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 205, din 28/01/2000 emis de NP Pavel Doina;		
C45	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 6/455	A1
1) MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ- JUDETUL BRASOV OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 5935) cota de 12/910 părți din elementele de uz comun, aferentă ap.19, sc.C, C1-U27		
4277 / 13/09/2004		
Certificat De Mostenitor nr. 82, din 08/09/2004 emis de NP Mariana Sabadus;		
C46	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Succesiune, cota actuala 19/910	A1
1) TULBURE MARIA, născ.Mămăligă, în cotă de 5/8 parte 2) TULBURE RALUCA- GEORGETA, minoră 3) TULBURE LIVIU ALEXANDRU, împreună în cotă de 3/8 parte OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 5935) cota de 19/910 părți din elementele de uz comun, aferentă ap.10, sc.C, C1-U28		
2037 / 10/05/2005		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1352, din 09/05/2005 emis de notar public Boamfă Adrian;		
C47	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 12/910 părți din elementele de uz comun, aferentă ap.7, sc.C, C1-U29, dobandit prin Conventie, cota actuala 6/455	A1
1) GOGA MARIUS GHEORGHE, căsătorit cu 2) GOGA ANGELA GEORGETA, născ. Costea OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 5935)		
2246 / 06/08/2002		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1478, din 05/08/2002 emis de notar public Pavel Doina;		

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C48	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 12/910 părți din elementele de uz comun, aferentă ap.4, sc.A, C1-U30, dobandit prin Conventie, cota actuala 6/455 1) PUJA IOAN 2) PUJA CRISTINA OLGUTA <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 5935)</i>	A1
1869 / 10/06/1997		
C49	Contract De Construire nr. 0 emis de OJCVL Brasov; Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 12/910 părți din elementele de uz comun aferente apratm.20 sc.B C1-U31, dobandit prin Lege, cota actuala 6/455 1) PRECUP IOAN 2) PRECUP ELENA <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 5935)</i>	A1
22849 / 27/11/2017		
C54	Act Notarial nr. 2490, din 27/11/2017 emis de Gyergyai Mariana; Intabulare, drept de FOLOSINTA donatie ca bun propriu conform art. 340 Cod Civil, asupra cotei de 17/910 părți din elementele de uz comun, cotă aferentă ap.6, sc.B, C1-U36, dobandit prin Conventie, cota actuala 17/910 1) GHIRCOIAS RADU-CIPRIAN , căsătorit în regimul comunități legale	A1
2344 / 05/05/1992		
C55	Contract De Construire nr. 1431, din 17/09/1974 emis de O.J.C.V.L. BRASOV; Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 12/910 parti din elementele de uz comun, aferenta ap. nr. 19, Sc. B, C1-U37, dobandit prin Construire, cota actuala 12/910 1) FRĂȚILĂ MARIANA ELENA	A1
7245 / 23/03/2018		
C56	Act Notarial nr. 994, din 22/03/2018 emis de Popa Maria Cristina; Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 19/910 parti din teren și elementele de uz comun, aferenta ap. nr. 17, sc.A, C1-U35, dobandit prin Conventie, cota actuala 19/910 1) LUNGOCIU LENUȚA 2) LUNGOCIU IOAN	A1
11916 / 04/06/2018		
C61	Act Notarial nr. 1784, din 31/05/2018 emis de Boamfa Adrian; Intabulare, drept de FOLOSINTA cumpărare ca bun propriu, asupra cotei de 19/910 parti din elemntele de uz comun, aferenta ap.nr.14 Sc C C1-U26, dobandit prin Conventie, cota actuala 19/910 1) BOERIU CONSTANTIN-DANIEL , necăsătorit	A1
939 / 21/03/1995		
C62	Contract De Construire nr. 1440, din 29/05/1974 emis de OJCVL Brașov; Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 15/910 părți din elementele de uz comun, aferentă ap.8, sc.C, C1-U38, dobandit prin Lege, cota actuala 15/910 1) MOTOC IOAN	A1
524 / 14/01/2019		
C64	Act Notarial nr. 44, din 14/01/2019 emis de Gyergyai Mariana; Intabulare, drept de FOLOSINTA cumpărare, ca bun comun, în condițiile art 339 Cod civil, asupra cotei de 15/910 părți din elementele de uz comun, aferentă ap.12, sc.B, C1-U12, dobandit prin Conventie, cota actuala 15/910 1) ȚIȚA CRISTIAN-IANCU 2) ȚIȚA CORINA	A1
3686 / 23/11/1994		
C66	Contract De Construire nr. 000389, din 27/10/1970 emis de O.J.C.V.L. BRASOV; Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 19/910 părți din elementele de uz comun, aferentă ap. nr. 17, sc.C, C1-U39, dobandit prin Lege, cota actuala 19/910 1) ALDES IOAN 2) ALDES MARIA	A1
14508 / 17/07/2019		

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Act Notarial nr. 1873, din 17/07/2019 emis de Popa Maria Cristina;		
C67	Asupra cotei de 19/910 parti din elementele de uz comun, aferenta ap. nr. 5, sc.C, C1-U2 se notează promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare încheiată între PĂTRU CIPRIAN MARIUS și PĂTRU MIHAELA VIORICA, în calitate de promitenți vânzători și BUD ALEXANDRU LUCIAN și soția BUD MELLITA soți cās. în regimul comunității legale în calitate de promitenți cumpărători, cu mențiunea că până cel târziu la data de 16.10.2019 urmează a se încheia contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică	A1 / C.74
14863 / 23/07/2019		
Act Notarial nr. 2419, din 22/07/2019 emis de Boamfa Adrian;		
C68	Intabulare, drept de FOLOSINTĂ cumpărare ca bun comun conform art. 339 Cod Civil, asupra cotei de 19/910 parti din elementele de uz comun, aferentă ap. 6, sc.C, C1-U1, dobandit prin Conventie, cota actuala 17/910 1) GHIRCOIAȘ MARIUS-IULIAN, Căsătorit în regimul comunități legale cu 2) GHIRCOIAȘ IOANA-ALEXANDRA, n.Ene	A1
16112 / 07/08/2019		
Act Notarial nr. 2647, din 07/08/2019 emis de Boamfa Adrian;		
C72	Intabulare, drept de FOLOSINTĂ cumpărare ca bun propriu asupra cotei de 17/910 parti din elementele de uz comun, aferenta ap. nr. 2, sc.A, C1-U40, dobandit prin Conventie, cota actuala 17/910 1) HĂLAUCĂ FLORIN-DANIEL, necăsătorit	A1
18320 / 02/09/2019		
Act Notarial nr. 2475, din 02/09/2019 emis de Popa Maria Cristina;		
C73	Intabulare, drept de FOLOSINTĂ cumpărare ca bun comun conform art. 339 Cod Civil, asupra cotei de 19/910 parti din elementele de uz comun, aferenta ap. nr. 5, sc.C, C1-U2, dobandit prin Conventie, cota actuala 19/910 1) BUD ALEXANDRU-LUCIAN, și soția 2) BUD MELLITA, căsătoriti sub regimul comunități legale	A1
4178 / 17/08/2006		
Contract De Construire nr. 1421, din 05/06/1974 emis de OJCVLP Brasov;		
C75	Intabulare, drept de FOLOSINTĂ asupra cotei de 19/910 parti din elementele de uz comun, aferenta ap.9, sc.B, C1-U41, dobandit prin Lege, cota actuala 19/910 1) GHETI STEFAN	A1
255 / 22/03/1990		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1261, din 21/03/1990 emis de Notariatul de Stat local Făgăraș;		
C76	Intabulare, drept de FOLOSINTĂ asupra cotei de 15/910 parti din elementele de uz comun, aferentă ap.8, sc.A, C1-U42., dobandit prin Conventie, cota actuala 15/910 1) BĂDILĂ EUGENIA ALEXANDRU 2) BĂDILĂ EUGENIA	A1
1750 / 20/01/2021		
Act Notarial nr. 95, din 19/01/2021 emis de Gabor Constantin Aurelian;		
C77	Intabulare, drept de FOLOSINTĂ asupra cotei de 12/910 parti din elementele de uz comun, aferentă ap.7, sc.A, C1-U18, dobandit prin Conventie, cota actuala 12/910 1) AGNETHLER CARINA, necăsătorită	A1
2122 / 22/01/2021		
Act Notarial nr. 149, din 22/01/2021 emis de Popa Maria Cristina;		
C78	Intabulare, drept de FOLOSINTĂ asupra cotei de 17/910 parti din elementele de uz comun, aferentă ap.10, sc.B, C1-U23, dobandit prin Conventie, cota actuala 17/910 1) HELERIA MARILENA, necăsătorită	A1
5075 / 16/02/2021		
Act Notarial nr. 426 - contract de donatie, din 21/03/2006 emis de notar public Pavel Doina, intabulat cu Cerere nr.1725/22.03.2006 c.f.:		
C80	Intabulare, drept de FOLOSINTĂ asupra cotei de 12/910 parti din elementele de uz comun, aferentă ap.15, sc.A, C1-U43, dobandit prin Conventie, cota actuala 12/910 1) CHIRILA CRISTINA-MARIA	A1
8873 / 17/03/2021		

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Act Notarial nr. 15, din 10/03/2021 emis de Gyergyai Mariana;		
C81	Intabulare, drept de FOLOSINTA cota de 12/910 părți din elementele de uz comun, aferentă ap.11, sc.A, C1-U15, dobândit prin Succesiune, cota actuala 12/910 1) MANDAN FLORIN , fiu	A1
760 / 27/08/1985		
Contract De Vanzare Cumparare nr. 1959, din 26/08/1985 emis de Notariatul de Stat Fagaras;		
C82	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra 1/2 parte din cota de 17/910 părți din elementele de uz comun, aferentă ap.18, sc.C, C1-U44, dobândit prin Conventie, cota actuala 17/1820 2) PITICAS EUGENIA	A1
15388 / 26/05/2021		
Act Notarial nr. 37, din 20/05/2021 emis de Gyergyai Mariana, în dos. suc. nr.63/2021;		
C85	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra 3/16 parte din cota de 17/910 părți din elementele de uz comun, aferentă ap.18, sc.C, C1-U44, dobândit prin Succesiune, cota actuala 51/14560 1) BURLEA MONICA , născ. Monea, fiică	A1
C86	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra 3/16 parte din cota de 17/910 părți din elementele de uz comun, aferentă ap.18, sc.C, C1-U44, dobândit prin Succesiune, cota actuala 51/14560 1) DRĂGAN ANA MARIA , născ. Dengel, fiică	A1
C87	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra 2/16 parte din cota de 17/910 părți din elementele de uz comun, aferentă ap.18, sc.C, C1-U44, dobândit prin Succesiune, cota actuala 34/14560 1) BURLEA MONICA , născ. Monea, fiică	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
Top: 3209/6/3	910	constructia C1 in CF 100776-C1 ...

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

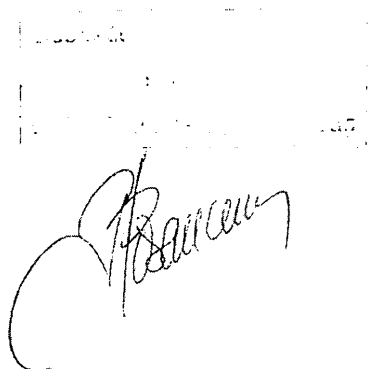
Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	910	-	-	3209/6/3	

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi contine informatiile din cartea funciara active la data generarii. Acesta este valabil in conditiile prevazute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv in mediul electronic, pentru activitati si procese administrative prevazute de legislatia in vigoare. Valabilitatea poate fi extinsa si in forma fizica a documentului, fara semnatura olografa, cu acceptul expres sau procedural al institutiei publice ori entitati care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii si realitatii informatiilor continute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil in antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generarii documentului.

Data si ora generarii,

15/06/2021, 09:05



Anexa nr. 1
parte integrantă din contractul
de închiriere înregistrat cu
nr. 4968 din 27.06.2014

FIȘA
suprafeței locative închiriate în:

Municipiul Făgăraș,, situată la nivelul a.) etaj , încălzire b.) calorifere, apă curentă în locuința c.) ,
canalizare d.) în locuința ,instalație electrică c.) 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	15,82 mp	15,82 mp	
2	Camera	10,30 mp	10,30 mp	
3	Hol	3,90 mp	3,90 mp	
4	Bucatarie	6,72 mp	6,72 mp	
5	Baie	2,90 mp	2,90 mp	
6	Camara	0,85 mp	0,85 mp	
			40,49	

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 MĂNDUC

Intocmit,

Stroia Florin



CHIRIAȘ

RADU DĂN

