

proiect 20.12.2021



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. 61421/2/07.12.2021 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 22, ap.6, înscris în CF 101276-C1-U23 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. 61421/2/14.12.2021 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 61421/2/1/14.12.2021, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 61421/2/07.12.2021 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 22, ap.6, înscris în CF 101276-C1-U23 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

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

Ținând seama de HCL nr. 210/31.08.2021 prin care s-a aprobat vânzarea a imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 22, ap.6, înscris în CF 101276-C1-U23 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. 61421/2/07.12.2021 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. 13 Decembrie, bl. 22, ap.6, înscris în CF 101276-C1-U23 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 SUCACIU

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: 61421/2/1/14.12.2021.2021

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE

LA COMISIA:

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

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 61421/2/07.12.2021 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 22, ap.6, înscris în CF 101276-C1-U23 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

Având în vedere HCL nr. 210/31.08.2021 prin care s-a aprobat vânzarea a imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 22, ap.6, înscris în CF 101276-C1-U23 Făgăraș proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare,

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de cumpărare al imobilului la 19.550 lei (echivalent 3.950 euro), propunem însușirea raportului de evaluare nr. 61421/2/07.12.2021 în vederea definitivării procedurii de vânzare a imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 22, ap.6, înscris în CF 101276-C1-U23 Făgăraș, proprietatea Statului Român.

Anexăm prezentului referat Raportul de evaluare nr. 61421/2/07.12.2021.

**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: 61421/2/2/14.12.2021

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE

LA COMISIA:

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

privind însusirea Raportului de evaluare nr. 61421/2/07.12.2021 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 22, ap.6, înscris în CF 101276-C1-U23 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

Având în vedere HCL nr. 210/31.08.2021 prin care s-a aprobat vânzarea a imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 22, ap.6, înscris în CF 101276-C1-U23 Făgăraș proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare,

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de cumpărare al imobilului la 19.550 lei (echivalent 3.950 euro), propunem însușirea raportului de evaluare nr. 61421/2/07.12.2021 în vederea definitivării procedurii de vânzare a imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 22, ap.6, înscris în CF 101276-C1-U23 Făgăraș, proprietatea Statului Român.

**PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**

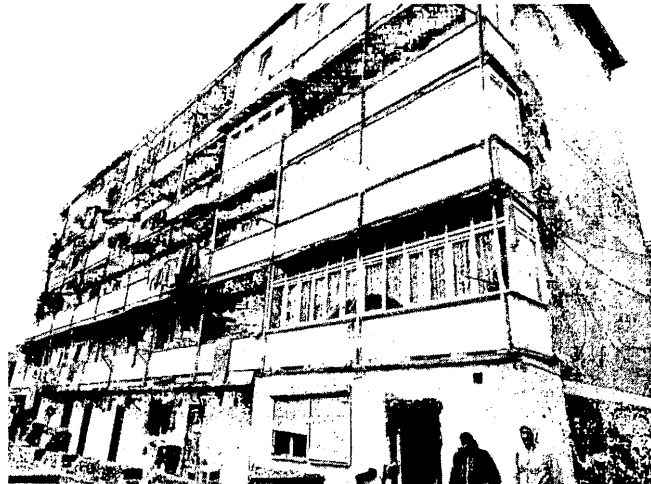
Nr. crt	Nume si Prenume	Adresa imobilului	Tip imobil	Date de CF	Valoare stabilita prin expertiza	Valoarea finală de vânzare
1	PĂDURARU GHEORGHE	Str. 13 Decembrie, bl. 22, ap.6	Apartament duăo camere și dependințe	CF 101276-C1-U23 Făgăraș	19.550 lei	19.950 lei

61421/2/07.12.2021

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară **APARTAMENT**, înscris în CF 101276-C1-U23 Făgăraș, amplasat în Mun. Făgăraș, **str. 13 Decembrie, bl.22, ap. 6**, jud. Brașov.



BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 17.11.2021

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



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 in 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	101276 -C1- U23 Fagaras Top: 2410/1/2/1/20, 2411/1/1/20, 2412/1/1/20/6.	Cote parti comune: 10/294 Cote teren: 10/294	Camera-12,80 mp Camera-9,28 mp WC – 1,61 mp Hol- 3,42 mp ----- S.U. = 27,11 mp	Fagaras, str. 13 Decembrie, bl.22, ap. 6, 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.

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 estimate in Lei	Valoarea de piata exprimata in Euro
Apartment 2 camere	19.550	3.950

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



<i>Sinteza evaluarii</i>	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	12
3.2.1. Definirea pietei specifice	12
3.2.2. Cererea solvabila	12
3.2.3. Oferta competitive	13
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.....	15
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 sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale si conditiile limitative prezentate in acest raport si reprezinta concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si 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.	Apartment	101276 -C1- U23 Fagaras Top: 2410/1/2/1/20, 2411/1/1/20, 2412/1/1/20/6.	Cote parti comune: 10/294 Cote teren: 10/294	Camera-12,80 mp Camera-9,28 mp WC – 1,61 mp Hol- 3,42 mp ----- S.U. = 27,11 mp	Fagaras, str. 13 Decembrie, bl.22, ap. 6, 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 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 prezenta 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 rezidentiale, cladiri comerciale, cladiri industriale, comerciale și agricole**“ editată de IROVAL
- **Oferte privind comparabilele- www.storia.ro; www.olx.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 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, documentele de proprietate, date de piata, fotografiile, 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 în 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	Apartament cu 2 camere situat la parterul al unui bloc cu regimul de înălțime P+4E, Su = 27.11 mp Apartamentul se compune din 2 camere, baie si hol, cu o cota de 10/294 parti din elemente de uz comun.
	Proprietari	Proprietar asupra constructiei: STATUL ROMAN
	Adresa proprietății	▪ Loc. Fagaras, str. 13 Decembri, bl.22, ap.6, jud. Brasov
2.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	▪ Dreptul de proprietate: intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, ccota actuala 1/1 in favoarea STATULUI ROMAN. ▪ Carte Funciară nr.101276-C1-U23 Fagaras Număr topografic : 2410/1/2/1/20, 2411/1/1/20, 2412/1/1/20/6 Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt ▪ Părțile indivize comune: 10/294 ▪ Cote teren: 10/294
	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	nelocuibil

	APARTAMENTULUI	
5.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cartierul 13 Decembrie, zona sudica a Mun. Fagaras, jud. Brasov
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto și pietonal: - str. 13 Decembrie ▪ 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 in apropiere ▪ 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. 13 Decembrie, cartier 13 Decembrie, Mun. Fagaras, jud. Brasov. ▪ În zonă sunt amplasate preponderent blocuri cu regimul de înălțime P+4E. ▪ Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. ▪ Atractivitate scazuta
6.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)	

AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bloc de locuințe tip P+4E ▪ Apartament situat la parter
ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aprox. 1970
CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Structură: fundații din beton armat ▪ Închideri perimetrice: 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 ▪ Accesul se face pe o scara deschisa , la fiecare nivel este un balcon deschis de unde se face accesul in fiecare apartament. <p>Finisaj exterior: tencuieli și zugrăveli simple.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aspect exterior:/interior: nesatisfacator, finisajele exterioare deteriorare, tencuiala cazuta, infiltratii in zidarie si in plafoane, necesita ample lucrari de renovare.
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Starea generală a blocului este : nesatisfacatoare , finisajele exterioare deteriorare, tencuiala cazuta, infiltratii in zidarie si in plafoane, necesita ample lucrari de renovare.

7.	DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
	DESCRIERE/SUPR AFAȚĂ	<ul style="list-style-type: none"> • Apartamentul se compune din 2 camere, baie si hol cu o cota de 10/294 parti din elemente de uz comun. ▪ Apartamentul este : semidecomandat ▪ Conform bilantului de suprafata anexat prezentului raport, apartamentul are SU = 27,11 mp ▪ S.C. = 34 mp (suprafata construita a fost obtinuta inmultind S.U. cu coeficientul de 1.25)
	TÂMPLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioară: metalica ▪ Interioară: fara usi, ferestre din lemn- deteriorate ▪
	FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apartamentul are finisajele complet distruse. ▪ Pardoseli: fara pardoseli, doar placa de beton ▪
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Instalatii de apa gaz si incalzire- dezafectate, nefunctionale
	CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL	Apartamentul necesita refacerea completa a inisajelor si a instalatiilor .

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 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 pietei specifice

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

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 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 pr t 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 5.500 – 19.500 Euro. Pentru stabilirea valorii de piata prin abordarea prin piata, am ales 3 comparabile prezentate in – ANEXA NR. 2.

3.2.4.Echilibrul pietei

Desi cererea de apartamente este in usoara crestere, este o piata a cumparatorilor, 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.

In aceasta perioada cumparatorii vor actiona precauti, având în vedere nivelul de incertitudine.

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

4.1.Cea mai buna utilizare

In 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 utilizari.

Conform Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630 cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca: « utilizarea unui activ care ii maximizeaza valoarea si care este posibila din punct de vedere fizic, este permisa legal si este fezabila din punct de vedere financiar ».

In conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2020 standarde ce incorporeaza Standardele Internationale de Evaluare (IVS) , Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede ca valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare, a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce conduce la maximizarea utilizarii terenului.

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata.

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 utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- 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 **abordarii prin capitalizarea veniturilor** 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 zona;
- 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	3.940	5.500	11.400	19.500
Numar camere	2	1	1	2
Suprafata desfasurata - mp	34	27,5	51	54
Suprafata utila - mp	27,11	22	42	45
Suprafata utila/ desfasurata	80%	80%	82%	83%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		250	271	433
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		200	224	361
Observatii				
Discount negociere		-10%	-10%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		4.950	10.260	17.550

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

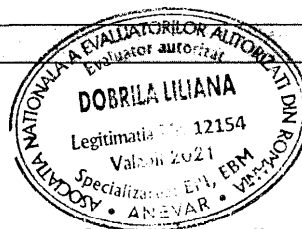
Element de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Drept de proprietate	integral	integral	integral
Corectie (%)			

Corectie		0	0	0
Pret corectat		4.950	10.260	17.550
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		4.950	10.260	17.550
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		4.950	10.260	17.550
Conditii de piata	Noiembrie 2021	nov.21	nov.2021	nov.2021
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		4.950	10.260	17.550
Localizare	13.dec	cartier Combinat	Madinirescu	13.dec
Corectie (%)		10%	-10%	-5%
Corectie		495	-1.026	-878
Pret corectat		5.445	9.234	16.673
Suprafata	27,11	22	22	45
Corectie (%)		23%	-35%	-40%
Corectie		1.265	-3.274	-6.628
Pret corectat		6.710	5.960	10.044
Etaj	PARTER	etaj1	et 6 din 8	et 3
Corectie (%)		-5%	5%	-5%
Corectie		-335	298	-502
Pret corectat		6.374	6.258	9.542
Vechime bloc	51	41	46	46
Corectie (%)		-15%	-10%	-10%
Corectie		-956	-626	-954
Pret corectat		5.418	5.633	8.588
Finisaje	inferioare	normale	medii	superioare
Corectie (%)		-30%	-30%	-50%
Corectie		-1.625	-1.690	-4.294
Pret corectat		3.793	3.943	4.294
Alte ajustari	semidecomandat		semidecomandat	decomandat
Corectie (%)				-10%

Corectie	0	0	-429
Pret corectat	3.793	3.943	3.865
Corectie totala neta	-1.157	-6.317	-13.685
Corectie totala neta (%)	-21,04%	-55,41%	-70,18%
Corectie totala bruta	4.677	6.913	13.685
Corectie totala bruta (%)	85,03%	60,64%	70,18%
Numar corectii negative	3	4	6
Numar corectii pozitive	2	1	0
Numar elemente similare	5	5	4

Valoare estimata a proprietatii	3.943 Euro
---------------------------------	------------

Valoare estimata a proprietatii rotunjit la	1 cifre	3.940 Euro
---	---------	------------

116 Euro/ mp
desfasurat
145 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, vechimea, 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 toate comparabilelele in functie de gradul de atractivitate al zonei in comparatie cu localizarea proprietatii evaluate.

Suprafata: s-au aplicat ajustari pentru toate comparabilelele in functie de suprafata utila in comparative cu suprafata prorietaii evaluate.

Etaj: au fost ajustate toate comparabilelele, etajele intermediare avand atractivitate mai mare.

Vechimea: s-au aplicat ajustari comparabilelor in functie de vechimea cladirii principale (a blocului) si de starea tehnica generala a fiecareia comparate cu prprietatea evaluate.

Finisaje: au fost aplicate ajustari comparabilelor in functie de finisajele descrise in studiu de piata , comparative cu proprietatea evaluate care are finisajele compet distruse.

Alte ajustari: a fost ajustata comparabila 3 pentru ompartimentare decomandata.

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

3.865 – 3.943 EURO

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca proprietatea care are **corectia bruta procentuala cea mai mica** , respectiv **comparabila 2**,

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	19.550	3.950

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 ;
- constatările 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 75 %

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 deficienta care se poate remedia prin inlocuiri ,modernizari, reparatii si remedieri.

-neadecvare functionala nerecuperabila este acea deficienta 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 diminuada 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 30% si este data de zona de amplasare a apartamentului- un cartier putin cautat pe piata- si de contextul economic al localitatii.

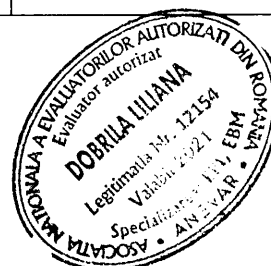
Costul de inlocuire al constructiilor a fost estimat cu ajutorul valorilor de catalog pentru fiecare ansamblu in parte, valori ce se regasesc in lucrarea de specialitate "**Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire** " editata de IROVAL

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	18.445	3.727

19



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	19.550	3.950
Abordarea prin cost	18.445	3.727

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	19.550	3.950

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



A N E X E

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

RAPORT DE EVALUARE nr. 864.3

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS Destinatari: PRIMARIA FAGARAS
 Proprietate Evaluata: STATUL ROMAN
 BRASOV, FAGARAS, STR. 13 DECEMBRIE, BR. 22, AP. 6, FAGARAS

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.		Apartment 2 camere	1970	N	51	51	34	101.169	20.442	70	4000	30	18.445	3.727	100,00	0
TOTAL CONSTRUCTII							34	101.169	20.442				18.445	3.727		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	TERNE4E	Terasa necirculabila la bloc P+4E +subsol tehnic		mp Ad	N	34	101,08	3.436,72	100,00	3.437	0	1	40
2	7BLOC4E	Structura bloc P+4E+subsol tehnic realizata pe diafragme de beton armat, plansee de beton si fatade prefabricate		mpAd	N	34	1.162,45	39.523,30	100,00	39.523	0	1	39
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	N	34	1.432,39	48.701,26	100,00	48.701	0	1	35
4	FINSC6APO	Finisaj obisnuit scara cu 6 apartamente pe nivel in bloc - cota aferenta pe apartament		apart	N	1	512,68	512,68	100,00	513	0	1	40
5	ELINGR4E	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi la blocuri P+4E+subsol tehnic		mpAd	N	34	84,12	2.860,08	100,00	2.860	0	1	40
6	INCCONV4E	Incalzire cu convectradiatoare la bloc de tip P+4E+subsol tehnic		mpAd	N	34	133,19	4.528,46	100,00	4.528	0	1	40
7	LAVWC4E	Lavoar+WC (obisnuite)		ansamblu	N	1	1.606,24	1.606,24	100,00	1.606	0	1	41
TOTAL FISA								101.169		101.169	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 ȘI CLĂDIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2020, autor Corneliu Schiopu

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



ANEXA NR. 2

COMPARABILA1

<https://www.olx.ro/d/oferta/garsoniera-de-vanzare-22-mp-IDdvopD.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>

Lory

Pe OLX din iunie 2019

Activ azi la 11:09

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

074 215 6318



Postat 11 noiembrie 2021

Garsoniera de vanzare , 22 mp !

5 500 €

Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Compartimentare: Decomandat
- Suprafata utila: 22 m²
- An constructie: 1977 – 1990
- Etaj: 1

Descriere

Vand garsoniera cu o camera , bucatarie si baie 22 mp , zona fostului combinat chimic. Acte la zi . Adresa Fagaras judetul Brasov , strada Plopului nr 13 etaj 1!
Pentru informatii sunati la nr de telefon 07*****18 sau 07*****42 . 5500 euro negociabil .

ID: 199812709Vizualizări: 19369

Raportează

COMARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/garsoniera-complet-renovata-42-mp-utili-de-vanzare-in-fagaras-IDnI5s.html>

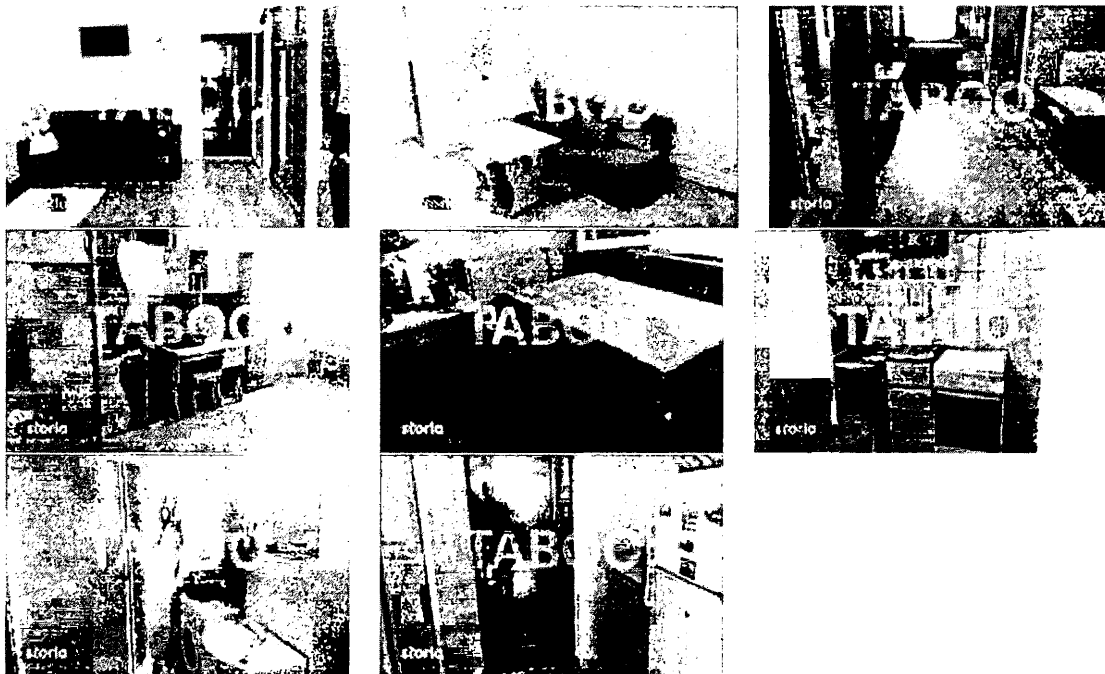
Înapoi la listă [Apartament de vanzare](#)

[Brasov](#)

[Fagaras](#)

[Tudor Vladimirescu](#)

Garsoniera complet renovata 42 mp utili de vanzare in Fagaras



Garsoniera complet renovata 42 mp utili de vanzare in Fagaras

11 400 €

Brasov (judet), Tudor Vladimirescu

238 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita (m²):

48 m²

Suprafata utila (m²):

42.00

Numarul de camere:

1

Tip locuinta:

locuinta noua

Tip proprietate:

garsoniera

Stare:

nou

Compartimentare:

semidecomandat

Anul constructiei:

1978

Orientare:

sud

Numarul total de etaje:

8

Numarul de bai:

1

Etaj:

6

Descriere anunt

Garsoniera de vanzare in Fagaras cu 1 camera localizata in zona Exterior Sud, cu suprafata construita de 48 mp si suprafata utila 42 mp, situata la etajul intermediar 6 intr-un imobil cu 8 etaje.

Garsoniera este compartimentata semidecomandata si este compusa din 1 camera, 1 bucatarie, 1 baie, hol.

Imobilul este cladire tip bloc construit in anul 1978 cu structura din beton, iar garsoniera a fost renovata ultima data in 2018.

Incalzirea acestui apartament se realizeaza prin centrala proprie, calorifere.

Utilitati si dotari:

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

Finisajele interioare:

- usa intrare: metal;
- usi interioare: celulare;
- tamplarie ferestre: pvc, termopan;
- podele: parchet, gresie;
- pereti: vopsea lavabila, faianta;

Telefon: 0369.822.822 cod oferta / id: P13169

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

Acceseaza acum TABOO.ro

Mai putin

Infrastructura

- electricitate
- canalizare
- apa curenta

Comoditati

- centrala termica

Tip Oferta

- negociabil

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

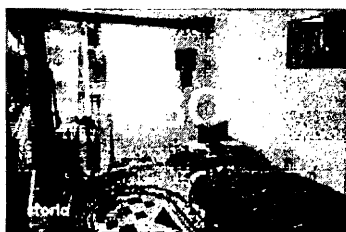
Inapoi la lista Apartament de vanzare

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

Nr. cerere	16962
Ziua	15
Luna	06
Anul	2021
Cod verificare 100105193890	



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101276-C1-U23 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:5637

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. 13 Decembrie, Bl. 22, Ap. 6, Jud. Brașov

Părți comune: terenul de sub bloc, fundații, canal median, casa scării, coridor, instalații aferente, terasa, record utilității și trotuar de gardă

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2410/1/2/1/20, 2411/1/1/20, 2412/1/1/20/6	-	-	10/294	10/294	Apartament nr.6, compus din două camere și dependințe, cu o cotă de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1995 / 16/12/1974	
Act nr. transcris din c.f. 5617, din 16/12/1974 emis de -; Cerere nr.589/01.03.2000 - adresă nr.1649/16.02.2000 înaintată de R.A.S.C. Făgăraș;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1
1) STATUL ROMÂN	

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 13 Decembrie, Bl. 22, Ap. 6, Jud. Brasov**Părți comune:** terenul de sub bloc, fundatii, canal median, casa scarii, coridor, instalatii aferente, terasa, racord utilitatii si trotuar de garda

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2410/1/2/1/20, 2411/1/1/20, 2412/1/1/20/6	-	-	10/294	10/294	Apartament nr.6, compus din două camere și dependințe, cu o cotă de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 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 dezbaterrea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

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

Data soluționării,

16-06-2021

Data eliberării,

//____

Asistent Registrator,

DOINA IVAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101276 Făgăraș

Nr. cerere	16962
Ziua	15
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare
100105193890



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:5637

Adresa: Loc. Fagaras, Str 13 Decembrie, Jud. Brasov, Bl.22

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 2410/1/2/1/20, 2411/1/1/20, 2412/1/1/20	294	Construcția C1 înscrisă în CF 101276-C1; construcția C1 în CF 101276-C1 ... supraf.din c.f. hartie 294,09 m.p.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
1995 / 16/12/1974		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 137/147 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5637)	A1 / B.3
97 / 15/01/2001		
Ordin nr. 0 emis de Prefectura Brasov;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEatribuire în baza L.nr. 18/1991, asupra cotei de 9,8 m.p. din teren aferentă apt. nr. 30, C1-U16, dobandit prin Lege, cota actuala 5/147 1) STURZOIU PARASCHIVA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5637)	A1
4321 / 09/02/2021		
Act Notarial nr. 331, din 08/02/2021 emis de Boamfa Adrian;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare ca bun propriu,cotă de 3,3 % din elementele de uz comun, aferentă apt. nr. 12, C1-U14, dobandit prin Conventie, cota actuala 10/294 1) VARGA VICTORIA , necăsătorită	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe	
343 / 05/02/2001		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0 emis de R.A.S.C. FAGARAS;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 5/294 2) NEDELCA TICA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5637) cu o cota de 3,3% din elem. de uz comun ,respectiv 9,8 m.p. aferenta ap. 9, C1-U3	A1
11231 / 30/09/2010		
Act Notarial nr. 2309, din 29/09/2010 emis de NP GYERGYAI;		
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/294 1) NEDELCA TICA , nasc.Marian OBSERVATII: cu o cota de 3,3% din elem. de uz comun ,respectiv 9,8 m.p. aferenta ap. 9, C1-U3	A1
6222 / 15/04/2011		

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Act Notarial nr. 790, din 14/04/2011 emis de NP GYERGYAI;		
C4	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/147 1) STOICA VIORICA MARIA , , necasatorita, OBSERVATII: cota de 10/294 parti din elementele de uz comun, aferenta ap.nr.7	A1
9701 / 08/06/2011		
Act Notarial nr. 1085, din 07/06/2011 emis de NP POPA CRISTINA;		
C5	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/147 1) GAITAN AURELIA , divortata, ca bun propriu OBSERVATII: cota de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p., aferenta ap.29, C1-U29	A1
14525 / 11/08/2011		
Act Notarial nr. 1679, din 10/08/2011 emis de NP POPA MARIA CRISTINA;		
C6	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 5/147 1) LUNGU MARIA , necasatorita, ca bun propriu OBSERVATII: cota de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p., aferenta ap.20, C1-U1	A1
18638 / 24/10/2011		
Act Notarial nr. 2633, din 19/10/2011 emis de BNP POPA (act notarial nr. 6563 din 31.10.2011, emis de BNP POPA MARIA CRISTINA,);		
C7	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/147 1) MOISE GHEORGHE OBSERVATII: cota de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p., aferenta ap.5,	A1
14893 / 17/12/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2061, din 16/12/2008 emis de BNP PAVAL DOINA;		
C8	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/147 1) VAICARD GHEORGHE 2) VAICARD VIOLETA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5637) cota de 10/294 parti din elementele de uz comun, aferenta ap.nr. 13, sc.A	A1
2202 / 15/02/2012		
Act Notarial nr. 462, din 13/02/2012 emis de NP POPA MARIA CRISTINA;		
C9	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/147 1) LAZAR MIHAI , casatorit cu 2) LAZAR MARIANA-VIORICA , ca bun comun OBSERVATII: cota de 9,8 m.p. din partile de uz comun aferente apt.26 C1-U9	A1
321 / 11/01/2013		
Act Notarial nr. 30, din 10/01/2013 emis de PAVAL DOINA;		
C12	Intabulare, drept de FOLOSINTAcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/147 1) OPRIS VICTORIA EUGENIA , necăsătorită, ca bun propriu OBSERVATII: cota de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 mp, aferentă ap.8, C1-U11	A1
9108 / 12/08/2008		
Sentinta Civila nr. 690/2008 emis de Judecatoria Fagaras;		
C13	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 5/147 1) STOICAN GHEORGHE 2) STOICAN EUGENIA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5637) cota de 9,8 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.14, C1-U13	A1
15009 / 31/08/2016		
Act Notarial nr. 879, din 26/08/2016 emis de SICA MARIUS ALEXANDRU;		
C14	Intabulare, drept de FOLOSINTAasupra cotei de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p., aferentă ap.2, C1-U2, cumpărare, ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/147 1) MITRACHE GRIGORIȚA , necăsătorită	A1
18349 / 04/10/2017		
Act Notarial nr. 1319, din 04/10/2017 emis de PAVĂL Doina;		
C16	Intabulare, drept de FOLOSINTAcumpărare, ca bun comun, asupra cotei de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p.,	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C16	aferență ap10, C1-U17, dobandit prin Conventie, cota actuala 10/294 1) LUNGU IOAN , casatorit cu 2) LUNGU ELENA	A1
7792 / 27/07/2007		
Contract De Vanzare Cumparare nr. 632, din 26/07/2007 emis de -;		
C17	Intabulare, drept de FOLOSINTAcumpărare, asupra cotei de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p., aferență ap28 C1-U18, dobandit prin Conventie, cota actuala 10/294 1) VASI ELENA , necăsătorită	A1
13630 / 13/11/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 813, din 12/11/2008 emis de notar public Săbăduș Mariana;		
C19	Intabulare, drept de FOLOSINTAasupra cotei de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 mp din elementele de uz comun, aferență ap.27, C1-U21, dobandit prin Conventie, cota actuala 10/294 1) TITI DOMNICA	A1
16143 / 08/08/2019		
Act Notarial nr. 391, din 07/08/2019 emis de Sabadus Mariana;		
C20	Intabulare, drept de FOLOSINTAcumpărare ca bun propriu, asupra cotei de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p., aferență ap. 24 C1-U20, dobandit prin Conventie, cota actuala 10/294 1) LĂCĂTUȘ ALINA-RALUCA	A1
15548 / 17/08/2020		
Act Notarial nr. 2203, din 13/08/2020 emis de Popa Maria Cristina;		
C21	Intabulare, drept de FOLOSINTAasupra cotei de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p., aferență ap.1, C1-U8, dobandit prin Conventie, cota actuala 10/294 1) BĂDAN VIORICA , necăsătorită	A1
8164 / 10/03/2021		
Act Notarial nr. 645, din 09/03/2021 emis de Popa Maria Cristina;		
C22	Intabulare, drept de FOLOSINTAcumpărare ca bun comun conform art. 339 Cod Civil, asupra cotei de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p., aferență apt.23 C1-U22, dobandit prin Conventie, cota actuala 10/294 1) FLOCA VIORICA , Căsătorită sub regimul comunități legale de bunuri cu 2) FLOCA PETRU	A1

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 2410/1/2/1/20, 2411/1/1/20, 2412/1/1/20	294	constructia C1 in CF 101276-C1 ... supraf.din c.f. hartie 294,09 m.p.

* 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	curti constructii	DA	294	-	-	2410/1/2/1/20, 0, 2411/1/1/20, 2412/1/1/20	

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 dezbateră 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,
16-06-2021

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
DOINA IVAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

FIȘA
suprafeței locative închiriate în:

municipiul Făgăraș, str.13 Decembrie, bl.22, ap.6 situată la nivelul a.) etaj, încălzire b.)centrala, apă curentă c.) în locuință, canalizare d.) în locuință instalație electrică e.) da, construite din materiale inferioare f.) nu.

A.
Date privind locuința închiriată

Nr. CRT	DENUMIREA ÎNCĂPERII g.)	SUPRAFAȚA	ÎN FOLOSINȚĂ EXCLUSIVĂ	ÎN FOLOSINȚĂ COMUNĂ
1	Una cameră	12,80 mp	12,80 mp	
2	Una cameră	9,28 mp	9,28 mp	
3	Wc	1,61 mp	1,61 mp	
4	Hol	3,42 mp	3,42 mp	

Suprafața curții și grădinii – _____

- a.) subsol, etaj, mansardă, alte nivele
- b.) centrală, sobe de gaz, alte mijloace de încălzire
- c.) în locuință, în clădire, în curte, în stradă
- d.) în locuință, în clădire, în curte, în stradă
- e.) da sau nu
- f.) da sau nu
- g.) cameră, hol, oficiu, baie, bucătărie, cămară, vestibul, WC, debara, antreu, culoar, boxă, magazie, șură, șopron, pod, pivniță, etc

ȘEF SERVICIU
ADRIAN BICA

ȘEF BIROU LOCUINȚE
GHEORGHE LUPU

CHIRIAȘ
PĂDURARU GHEORGHE

Întocmit:

