

pentru la 12/12/2021
C



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

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

**PROIECT
HOTĂRÂREA nr.
Din data de**

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 61421/4/07.12.2021 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 21, ap.12, înscris în CF 101613-C1-U19 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. 61421/4/2/14.12.2021 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 61421/4/1/14.12.2021, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 61421/4/07.12.2021 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 21, ap.12, înscris în CF 101613-C1-U19 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

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

Ținând seama de HCL nr. 209/31.08.2021 prin care s-a aprobat vânzarea a imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 21, ap.12, înscris în CF 101613-C1-U19 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. 61421/4/07.12.2021 întocmit de către Expert autorizat ANEVAR Dobriță Liliانا, 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. 21, ap.12, înscris în CF 101613-C1-U19 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 GIUNCA**



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: 61421/4/1/14.12.2021.2021

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE

LA COMISIA:

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

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 61421/4/07.12.2021 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 21, ap.12, înscris în CF 101613-C1-U19 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

Având în vedere HCL nr. 209/31.08.2021 prin care s-a aprobat vânzarea a imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 21, ap.12, înscris în CF 101613-C1-U19 Făgăraș proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare,

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de cumpărare al imobilului la 22.270 lei (echivalent 4.500 euro), propunem însușirea raportului de evaluare nr. 61421/4/07.12.2021 în vederea definitivării procedurii de vânzare a imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 21, ap.12, înscris în CF 101613-C1-U19 Făgăraș, proprietatea Statului Român.

Anexăm prezentului referat Raportul de evaluare nr. 61421/4/07.12.2021.

PRIMAR
GHEORGHE SUÇACIU

| 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



SA
1000000



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: 61421/4/2/14.12.2021

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE

LA COMISIA:

REFERAT DE APROBARE LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

- privind însusirea Raportului de evaluare nr. 61421/4/07.12.2021 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 21, ap.12, înscris în CF 101613-C1-U19 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

Având în vedere HCL nr. 209/31.08.2021 prin care s-a aprobat vânzarea a imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 21, ap.12, înscris în CF 101613-C1-U19 Făgăraș proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare,

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de cumpărare al imobilului la 22.270 lei (echivalent 4.500 euro), propunem însușirea raportului de evaluare nr. 61421/4/07.12.2021 în vederea definitivării procedurii de vânzare a imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 21, ap.12, înscris în CF 101613-C1-U19 Făgăraș, proprietatea Statului Român.

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

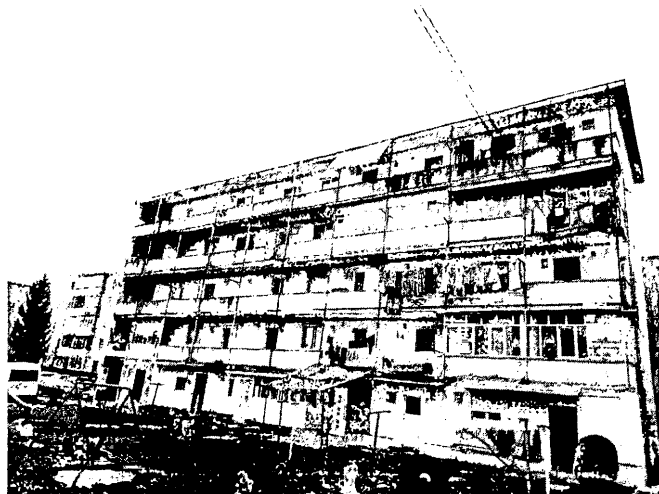
| Nr. crt | Nume si Prenume | Adresa imobilului | Tip imobil | Date de CF | Valoare stabilita prin expertiza | Valoarea finală de vânzare |
|---------|-----------------|--|--|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| 1 | LUNGU PETRUȚA | Str. 13 Decembrie, bl. 21, ap.12 | Apartament duăo camere și dependințe | CF 101613-C1-U19 Făgăraș | 22.270 lei | 22.670 lei |

61421/4/07.12.2021

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară **APARTAMENT**, înscris în CF 101613-C1-U19 Fagaras, amplasat în Mun. Fagaras, **str. 13 Decembrie, bl.21, ap. 12**, jud. Brasov.



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 evaluador.imobiliar@yahoo.com .

- OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara :

| Nr. crt | Denumire | Carte Funciara | Cote parti | Componenta locuintei | Adresa | Proprietar |
|---------|------------------|--|--|---|--|-----------------|
| 1. | Apartment | 101613 -C1-U19 Fagaras Top: 2410/1/2/1/19/12, 2411/1/1/19/12, 2412/1/1/19/12. | Cote parti comune: 10/294 Cote teren: 10/294 | Camera-12,65 mp Camera-9,14 mp WC – 1,8 mp Hol- 3,6 mp ----- S.U. = 27,19 mp | Fagaras, str. 13 Decembrie, bl.21, ap. 12, jud. Brasov | STATUL ROMAN |

- SCOPUL EVALUARII**

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

- DATA EVALUARII**

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

REZULTATUL EVALUARII

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

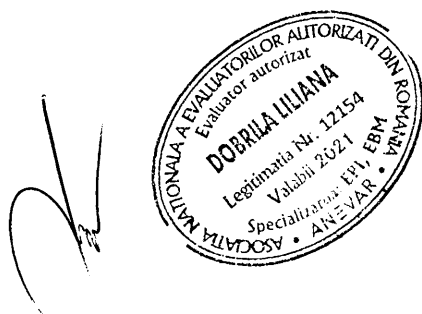
| Denumire | Valoarea de piata estimate in Lei | Valoarea de piata exprimata in Euro |
|---------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Apartment 2 camere | 22.270 | 4.500 |

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 | 13 |
| 3.2.2. Cererea solvabila | 13 |
| 3.2.3. Oferta competitive | 13 |
| 3.2.4.Echilibrul pietei | 13 |
| 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR | 14 |
| 4.1.Cea mai buna utilizare | 14 |
| 4.2. METODE DE EVALUARE | 15 |
| 4.2.1.Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe..... | 15 |
| 4.2.2. Abordarea prin cost | 18 |
| 5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea | 21 |
| A N E X E | 22 |

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 fata de vreuna din partile 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 | 101613 -C1-U19 Fagaras Top: 2410/1/2/1/19/12, 2411/1/1/19/12, 2412/1/1/19/12. | Cote parti comune: 10/294 Cote teren: 10/294 | Camera-12,65 mp Camera-9,14 mp WC – 1,8 mp Hol- 3,6 mp ----- S.U. = 27,19 mp | Fagaras, str. 13 Decembrie, bl.21, ap. 12, 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 Internationale 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 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; 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 consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
 - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
 - Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate 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 și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată 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 analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

2.13. Restrictii de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.14. Declararea conformitatii cu SEV

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în 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 constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate

| | | |
|----|---|---|
| 1. | PROPRIETATEA EVALUATĂ | <p>Apartament cu 2 camere situat la etajul 1 al unui bloc cu regimul de înălțime P+4E, Su = 27.19 mp.</p> <p>Apartamentul se compune din 2 camere, baie si hol, cu o cota de 10/294 parti din elemente de uz comun.</p> |
| | Proprietari | Proprietar asupra constructiei: STATUL ROMAN |
| | Adresa proprietății | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Loc. Fagaras, str. 13 Decembrie, bl.21, ap.12, jud. Brasov |
| 2. | DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dreptul de proprietate: intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 in favoarea STATULUI ROMAN. ▪ Carte Funciară nr.101613-C1-U19 Fagaras Număr topografic : 2410/1/2/1/19/12, 2411/1/1/19/12, 2412/1/1/19/12. ▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt ▪ Părțile indivize comune: 10/294 ▪ Cote teren: 10/294 |
| | 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 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: 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 mica |

| | | |
|---------------------------------------|--|--|
| 6. | DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL) | |
| | AMPLASAMENT | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bloc de locuințe tip P+4E ▪ Apartament situat la et. 1 |
| | 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 pe toata lungimea blocului, de unde se face accesul in fiecare apartament. Finisaj exterior: tencuieli și zugrăveli simple. ▪ 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 = 27,19 mp ▪ S.C. = 34 mp (suprafata construita a fost obtinuta inmultind S.U. cu coeficientul de 1.25) |
| | TÂAMPLĂRIE | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioară: metalica- tip antiefracție ▪ Interioară: uși din lemn , ferestre din Pvc cu geam termopan ▪ |
| | FINISAJE | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Apartamentul are grad de finisaj inferior. ▪ Pardoseli: parchet laminat (cameră), mozaic (hol, baie) ▪ Pereți placați cu faianță la baie . ▪ Tencuieli simple, zugrăveli simple. ▪ |
| | INSTALAȚII ȘI | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Normale |

| | |
|---|--|
| DOTĂRI ELECTRICE | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Instalații în stare bună |
| INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Încăzirea se face prin 2 convectoare pe gaz., apa calda – cu boiler electric. ▪ |
| 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 și convectoarele ▪ |
| NECESAR DE INVESTIT | <ul style="list-style-type: none"> ▪ |
| CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL | Finisaje inferioare, o parte din pereti si tavane prezinta urme de igrasie, zona cu atractivitate mica . |

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 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 anumita piață, într-un anumit interval de timp.

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

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

3.2.3. Oferta 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 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

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 utilizari.

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 standarde ce 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 ce 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 utilizari presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- utilizarea să fie fizic posibilă din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic ;
- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal ;
- maximizează valoarea ; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

- demolare construcție și vânzare teren liber – inadecvată
- **utilizare rezidențială – adecvată**
- utilizare comercială – inadecvată
- utilizare office - inadecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- demolare construcție și vânzare teren liber – inadecvată
- **utilizare rezidențială – da**

- utilizare comercială – nu
- utilizare office – nu

Acest concept (CMBU) este adecvat în special în cazul terenurilor libere dar și a terenurilor construite când construcțiile și clădirile existente sunt vechi sau când structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii și implicit a ofertei impunând noi standarde în cadrul pieței respective.

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului construit. Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, **respectiv proprietate imobiliară rezidențială.**

4.2. METODE DE EVALUARE

În funcție de natura proprietății și de scopul evaluării pot fi aplicate una sau mai multe metode specifice de evaluare din cele trei abordări recomandate de standarde:

- **abordarea prin piață- comparația directă**
- **abordarea prin capitalizarea veniturilor**
- **abordarea prin cost**

În vederea evaluării proprietăților ce face obiectul acestui raport s-a utilizat **abordarea prin piață- metoda comparațiilor directe și abordarea prin cost – metoda costurilor segregate.**

Pentru aplicarea abordării prin capitalizarea veniturilor nu au fost găsite suficiente date de piață.

4.2.1. Abordarea prin piață – metoda comparației directe

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare, când există suficiente tranzacții sau oferte recente, cu date sigure, care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.

Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt oferite spre vânzare cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Metoda comparației directe presupune parcurgerea următoarelor etape:

- cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea;
- verificarea informațiilor prin confirmarea faptului că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective;
- alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți

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 | | 4.520 | 5.500 | 11.400 | 19.500 |
| Numar camere | | 2 | 1 | 1 | 2 |
| Suprafata desfasurata - mp | | 34 | 27,5 | 51 | 54 |
| Suprafata utila - mp | | 27,18 | 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 | | | | |
|-----------------------------|----------|----------|----------|----------|
| Drept de proprietate | integral | integral | integral | integral |
| Corectie (%) | | 0 | 0 | 0 |
| Corectie | | 4.950 | 10.260 | 17.550 |
| Pret corectat | | | | |

| Conditii de finantare | | cash | cash | cash |
|-----------------------|--|-------|--------|--------|
| Corectie (%) | | 0 | 0 | 0 |
| Corectie | | 4.950 | 10.260 | 17.550 |
| Pret corectat | | | | |

| Conditii de vanzare | | independent | independent | independent |
|---------------------|--|-------------|-------------|-------------|
| Corectie (%) | | 0 | 0 | 0 |
| Corectie | | 4.950 | 10.260 | 17.550 |
| Pret corectat | | | | |

| Conditii de piata | | Noiembrie 2021 | nov.21 | nov.2021 |
|-------------------|--|----------------|--------|----------|
| Corectie (%) | | 0 | 0 | 0 |
| Corectie | | 4.950 | 10.260 | 17.550 |
| Pret corectat | | | | |

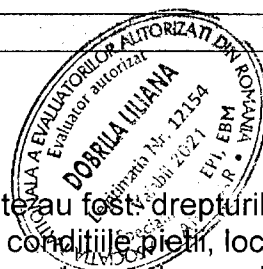
| Localizare | | 13.dec | cartier Cobinat | T. Vladimirescu |
|--------------|--|--------|-----------------|-----------------|
| Corectie (%) | | | 10% | -10% |
| | | | | -5% |

| | | | |
|-------------------------------------|---------|----------------|------------|
| Corectie | 495 | -1.026 | -878 |
| Pret corectat | 5.445 | 9.234 | 16.673 |
| Suprafata -27,18 | | 42 | 15 |
| Corectie (%) | 24% | -35% | -40% |
| Corectie | 1.282 | -3.258 | -6.602 |
| Pret corectat | 6.727 | 5.976 | 10.070 |
| Etaj ET 1 | etaj 1 | et 6 din 8 | et 3 |
| Corectie (%) | | 5% | |
| Corectie | 0 | 299 | 0 |
| Pret corectat | 6.727 | 6.275 | 10.070 |
| Vechime bloc 5 | 7 | 13 | 16 |
| Corectie (%) | -15% | -10% | -10% |
| Corectie | -1.009 | -627 | -1.007 |
| Pret corectat | 5.718 | 5.647 | 9.063 |
| Finisaje inferioare | normale | medii | superioare |
| Corectie (%) | -20% | -20% | -45% |
| Corectie | -1.144 | -1.129 | -4.078 |
| Pret corectat | 4.574 | 4.518 | 4.985 |
| Alte ajustari semidecomandat | | semidecomandat | decomandat |
| Corectie (%) | | | -10% |
| Corectie | 0 | 0 | -498 |
| Pret corectat | 4.574 | 4.518 | 4.486 |
| Corectie totala neta | -376 | -5.742 | -13.064 |
| Corectie totala neta (%) | -6,83% | -50,37% | -66,99% |
| Corectie totala bruta | 3.930 | 6.340 | 13.064 |
| Corectie totala bruta (%) | 71,45% | 55,61% | 66,99% |
| Numar corectii negative | 2 | 4 | 5 |
| Numar corectii pozitive | 2 | 1 | 0 |
| Numar elemente similare | 6 | 5 | 5 |

Valoare estimata a proprietatii **4.518 Euro**

Valoare estimata a proprietatii rotunjit la 1 cifre **4.520 Euro**

133 Euro/ mp
desfasurat
166 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 : s-au ajustat toate comparabilele in functie de gradul de atractivitate al zonei in comparatie cu localizarea proprietatii evaluate.

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

Etaj: a fost ajustata comparabila 2, etajul 6 fiind considerat inferior fata de et 1.

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

Finisaje: au fost aplicate ajustari comparabilelor in functie de finisajele descrise in studiu de piata , comparative cu proprietatea evaluata.

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

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

4.486 – 4.574 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 piata | 22.270 | 4.500 |

Curs euro la data evaluarii = 4,9491 lei

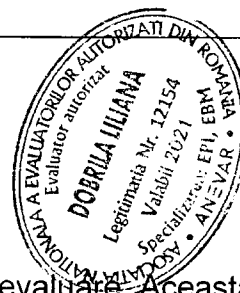
4.2.2. Abordarea prin cost

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

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

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

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



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

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

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

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

. Determinarea deprecierii totale - DT

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

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

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

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

- Durata de viata totala (utilizare totala) -DUT
- Varsta efectiva (utilizare) – VE
- Renovarile constructiei ;
- 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 65 %

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 diminuată a unei constructii datorata influentelor negative provenite din exteriorul constructiei.

Deprecierea economica se refera la deprecierea unei proprietati imobulare din cauze externe si se datoreaza unor factori externi proprietatii cum sunt: modificarea planurilor de

urbanism, schimbarea raportului dintre cerere și ofertă, utilizarea modificată a proprietății imobiliare, condițiile de finanțare, zona unde se regăsește proprietatea.

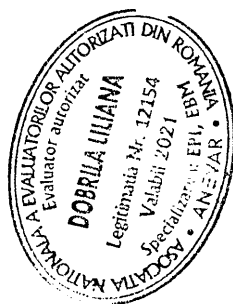
Deprecierea economică în cazul proprietății evaluate este considerată 30 % și este dată de zona de amplasare a apartamentului - un cartier puțin căutat pe piață - și de contextul economic al localității.

Costul de înlocuire al construcțiilor a fost estimat cu ajutorul valorilor de catalog pentru fiecare ansamblu în parte, valori ce se regăsesc în lucrarea de specialitate "**Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire**" editată de IROVAL

Calculul Costului de Înlocuire Brut, calculul depreciierilor (fizice, funcționale și economice) și Costul de Înlocuire Net se regăsesc în – ANEXA 1-

Valoarea estimată în urma aplicării abordării prin cost este:

| | VALOARE LEI | VALOARE EURO |
|---|---------------|--------------|
| Valoare de piață – abordarea prin cost | 21.986 | 4.442 |



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 | 22.270 | 4.500 |
| Abordarea prin cost | 21.986 | 4.442 |

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**:

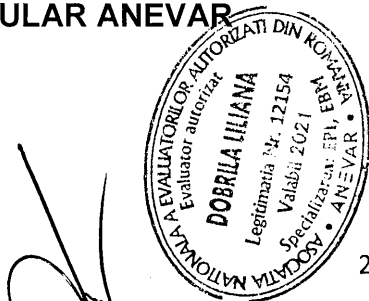
| Denumire | Valoarea de piață estimată în Lei | Valoarea de piață exprimată în Euro |
|---------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Apartment 2 camere | 22.270 | 4.500 |

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. 864.2

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS Destinatari: PRIMARIA FAGARAS
 Proprietate Evaluata: STATUL ROMAN
 BRASOV, FAGARAS, STR. 13 DECEMBRIE, BR. 21, AP. 12, 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 CONSTRUCTIILOR - 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 | N | 51 | 51 | 34 | 101.169 | 20.442 | 65 | 4000 | 30 | 21.986 | 4.442 | 100,00 | 0 |
| TOTAL CONSTRUCTIILOR | | | | | | | 34 | 101.169 | 20.442 | | | | 21.986 | 4.442 | | 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 deprecierea.



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 convectoradiatoare 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.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 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-IDnISs.html>

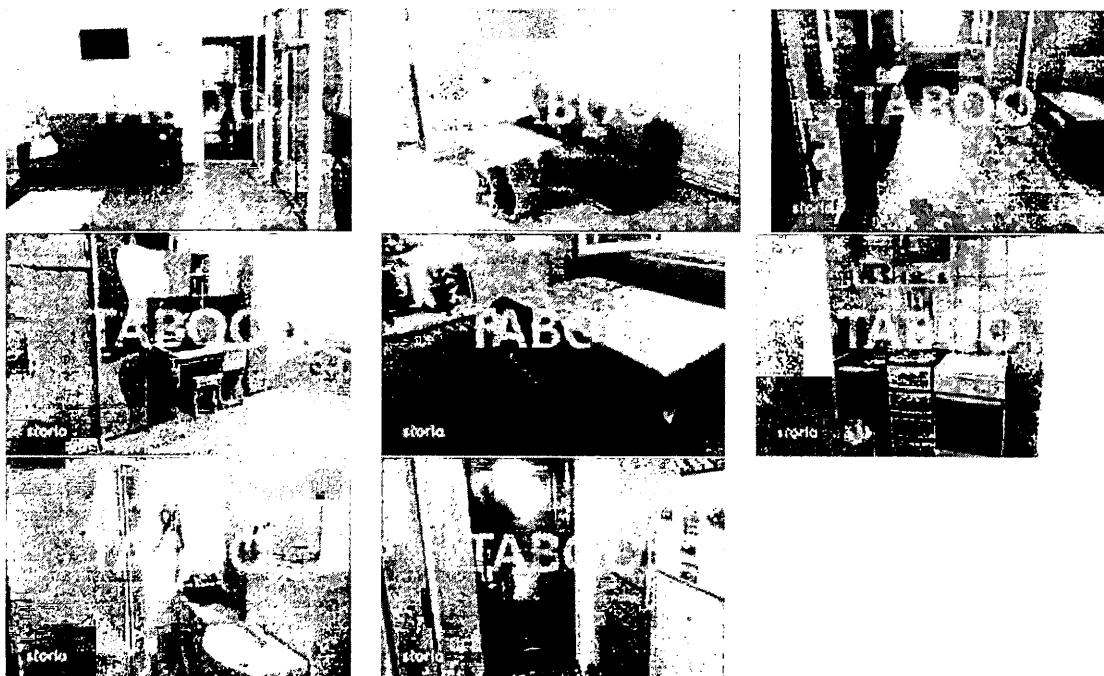
[Înapoi la listă](#) Apartament de vanzare

[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

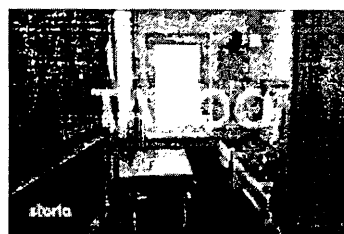
[Inapoi la lista](#) Apartament de vanzare

[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 Fagaras

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101613-C1-U19 Făgăraș

| | |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 16955 |
| Ziua | 15 |
| Luna | 06 |
| Anul | 2021 |



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:5636

Adresa: Loc. Fagaras, Str 13 Decembrie, Bl. 21, Ap. 12, Jud. Brasov

Părți comune: terenul de sub bloc, fundatii, canal median, casa scarii, coridor, instalatii aferente, terasa, racorduri utilitati si trotuar de garda.

| Nr crt | Nr. cadastral | Suprafata construită | Suprafata utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe |
|--------|---|----------------------|----------------------|-------------------|------------|--|
| A1 | Top: 2410/1/2/1/19/ 12, 2411/1/1/19/12 2412/1/1/19/12 | - | - | 10/294 | 10/294 | Ap. nr. 12, compus din: 2 camere si dependinte, 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. -, din 01/01/1974 emis de -; | |
| B1 | A1 |
| 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. 21, Ap. 12, Jud. Brasov**Părți comune:** terenul de sub bloc, fundatii, canal median, casa scarii, coridor, instalatii aferente, terasa, racorduri utilitati si trotuar de garda.

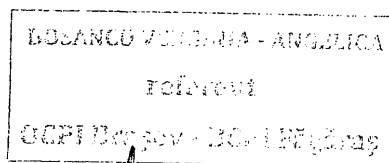
| Nr crt | Nr cadastral | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe |
|--------|---|----------------------|----------------------|-------------------|------------|--|
| A1 | Top: 2410/1/2/1/19/12 , 2411/1/1/19/12, 2412/1/1/19/12 | - | - | 10/294 | 10/294 | Ap. nr. 12, compus din: 2 camere si dependinte, cu o cotă de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p. |

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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, 09:03





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101613 Făgăraș

| | |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 16955 |
| Ziua | 15 |
| Luna | 06 |
| Anul | 2021 |

Cod verificare
100105193647



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:5636

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

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

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|---|--|-----------|
| 1995 / 16/12/1974 | | |
| Act nr. 0; | | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 284/294 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5636) | A1 |
| 13550 / 05/07/2019 | | |
| Act Administrativ nr. 601, din 19/06/2019 emis de PRF BRASOV; | | |
| B2 | Intabulare, drept de PROPRIETATEatribuire în baza L.18/1991, asupra 1/2 din cota de 10/294 părți din elementele de uz comun, aferentă ap. 5, C1-U21, dobandit prin Lege, cota actuala 5/294 1) SIMA ION-MIHAI OBSERVATII: Cerere nr.20436/2019 c.f. | A1 / B.3 |
| 20436 / 26/09/2019 | | |
| Act Notarial nr. 3382, din 26/09/2019 emis de Boamfa Adrian; | | |
| B4 | Intabulare, drept de PROPRIETATEatribuire prin partaj voluntar, asupra 1/2 din cota de 10/294 părți din elementele de uz comun, aferentă ap. 5, C1-U21, dobandit prin lesire Din Indiviziune, cota actuala 5/294 1) SIMA ION-MIHAI | A1 |

C. Partea III. SARCINI

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

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | | Referințe |
|---|--|-----------|
| Act Notarial nr. 1591, din 19/10/2010 emis de BNP PAVAL; | | |
| C5 | Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/147 1) GHEZASAN GHEORGHE , casatorit cu 2) GHEZASAN MARIOARA- VIOLETA <i>OBSERVATII: cota de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p. aferenta ap.nr.20</i> | A1 |
| 11288 / 01/10/2010 | | |
| Act Notarial nr. 2166, din 30/09/2010 emis de NP BOAMFA (si Incheiere de indreprare a erorii materiale nr. 7907/2010, emisa de BNP ADRIAN BOAMFA,); | | |
| C9 | Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/308 1) CORFARIU VASILE , , ca bun propriu, <i>OBSERVATII: cota de 9,8 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr.9</i> | A1 |
| 14019 / 06/12/2010 | | |
| Act Notarial nr. 2720, din 06/12/2010 emis de NP BOAMFA; | | |
| C11 | Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/147 1) NEDELCA NICULINA , necasatorita, in cota de 1/2 parte, ca bun propriu 2) NAFTANAILA IOAN , necasatorit, in cota de 1/2 parte, ca bun propriu <i>OBSERVATII: cota de 9,8 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr. 4,C1-U9</i> | A1 |
| 14120 / 09/12/2010 | | |
| Act Notarial nr. 1797, din 08/12/2010 emis de NP PAVAL; | | |
| C12 | Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/147 1) VLAD CONSTANTIN 2) VLAD ASPASIA MARIOARA <i>OBSERVATII: cota de 9,8 m.p. din partile de uz comun aferente apt.15 C1-U5</i> | A1 |
| 14647 / 22/12/2010 | | |
| Act Notarial nr. 2811, din 21/12/2010 emis de NP BOAMFA; | | |
| C13 | Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/147 1) TIRZIU MIHAELA , , necasatorita, ca bun propriu, <i>OBSERVATII: cota de 9,8 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr.22</i> | A1 |
| 638 / 18/01/2012 | | |
| Act Notarial nr. 161, din 17/01/2012 emis de NP POPA MARIA CRISTINA; | | |
| C17 | Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/147 1) LASCUTIU GABRIELA MARCELA , fost casatorita Frînc, ca bun propriu, <i>OBSERVATII: cota de 10/294 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr.25</i> | A1 |
| 20138 / 06/12/2012 | | |
| Act Notarial nr. 3462, din 05/12/2012 emis de POPA MARIA CRISTINA; | | |
| C18 | Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/147 1) FORGACI GHEORGHE-NELU , casatorit cu 2) FORGACI FELICIA , ca bun comun in baza art.339 cod.civil <i>OBSERVATII: cota de 10/294 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr.13 C1-U13</i> | A1 |
| 662 / 17/01/2013 | | |
| Act Notarial nr. 97, din 17/01/2013 emis de BOAMFA ADRIAN; | | |
| C19 | Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra 1/2 parte din cota de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 mp, aferentă ap.24, C1-U11, dobandit prin Conventie, cota actuala 9/588 1) GECZI VICTORIA , nasc.Subtirel | A1 |
| 730 / 06/02/2004 | | |
| Contract De Vanzare-Cumparare nr. 303, din 05/02/2004 emis de NP ADRIAN BOAMFA; | | |
| C23 | Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p. aferent[ap. nr. 11, C1-U16, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/147 1) SOCIETATEA DE BINEFACERE DIAKONIA , cu sediul in Fagaras, str. I.M. KLEIN, nr. 22 <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5636)</i> | A1 |
| 15565 / 25/08/2017 | | |
| Act Notarial nr. 1047, din 24/08/2017 emis de PAVĂL Doina; | | |

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | | Referințe |
|--|--|-----------|
| C24 | Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p. aferent ap. 28, C1-U7, dobândit prin Convenție, cota actuala 10/294 1) TRANDAFIR IOANA , necăsătorită | A1 |
| 10050 / 08/05/2018 | | |
| Act Notarial nr. 1492, din 08/05/2018 emis de Popa Maria Cristina; | | |
| C27 | Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p., cotă aferentă ap.7, C1-U17, dobândit prin Convenție, cota actuala 10/295 1) LUNGU LENUȚA , necăsătorită | A1 |
| 8886 / 21/08/2007 | | |
| Contract De Vanzare-Cumparare nr. 718, din 16/08/2007 emis de notar public Săbăduș Mariana; | | |
| C28 | Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 mp, aferentă ap.17, C1-U22, dobândit prin Convenție, cota actuala 10/294 1) BRIUȘOR CORNELIA | A1 |
| 4246 / 21/08/2006 | | |
| Contract De Vanzare Cumparare nr. 3937, din 10/08/2000 emis de R.A.S.C. FAGARAS; | | |
| C29 | Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p. , aferentă ap. nr. 2, C1-U23, dobândit prin Lege, cota actuala 10/294 1) COMICI GHEORGHE 2) COMICI ILEANA | A1 |
| 11872 / 02/07/2020 | | |
| Act Notarial nr. 1391, din 02/07/2020 emis de Boamfa Adrian; | | |
| C30 | Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p., aferentă ap.26, C1-U6, dobândit prin Convenție, cota actuala 10/294 1) TRANDAFIR DANIEL , necăsătorit | A1 |
| 15385 / 14/08/2020 | | |
| Act Notarial nr. 1816, din 13/08/2020 emis de Boamfa Adrian; | | |
| C32 | Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra 1/2 parte din cota de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p., aferentă ap.1, C1-U24, dobândit prin Convenție, cota actuala 10/588 1) IANCU SIMONA , necăsătorită | A1 |
| C33 | Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra 1/2 parte din cota de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p., aferentă ap.1, C1-U24, dobândit prin Convenție, cota actuala 10/588 1) TOLEA VASILE , necăsătorit | A1 |
| 21908 / 05/11/2020 | | |
| Act Notarial nr. 2593, din 04/11/2020 emis de Boamfa Adrian; | | |
| C35 | Intabulare, drept de FOLOSINTA donație ca bun propriu, asupra 1/2 parte din cota de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 mp, aferentă ap.24, C1-U11, cota actuala 9/588 1) SUBTIREL VICTORIA | A1 |
| 2908 / 11/03/2008 | | |
| Contract De Vanzare Cumparare nr. 367, din 01/01/2008 emis de NP; | | |
| C36 | Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 3,3% din elementele de uz comun, aferentă ap. nr. 19, C1-U, dobândit prin Convenție, cota actuala 10/294 1) SUBTIREL AUGUSTIN 2) SUBTIREL MARGARETA | A1 |
| 10020 / 26/03/2021 | | |
| Act Notarial nr. 722, din 25/03/2021 emis de Boamfa Adrian; | | |
| C38 | Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 mp, aferentă ap.14, C1-U8, dobândit prin Convenție, cota actuala 10/294 1) STOICA VALI , născ. Fratu, căsătorită cu 2) STOICA VIRGIL | A1 |
| 11072 / 06/04/2021 | | |
| Act Notarial nr. 919, din 05/04/2021 emis de Popa Maria Cristina; | | |
| C39 | Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p., cotă aferentă ap.27, C1-U14, | A1 |

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | | Referințe |
|--|---|-----------|
| C39 | cumpărare, în conformitate cu prevederile art.385, alin.1 Cod civil coroborat cu art.355, alin.1 Cod civil, dobandit prin Conventie, cota actuala 10/294 1) BADAN ION-CIPRIAN | A1 |

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|---|-----------------|--|
| Top: 2410/1/2/1/19, 2411/1/1/19, 2412/1/1/19 | 294 | constructia C1 in CF 101613-C1 ... suprafata din cf hartie este de 294,09 m.p. |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

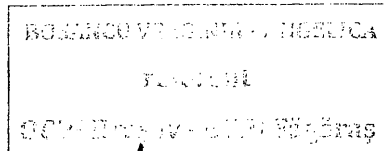
| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|---|------------------------|
| 1 | curți constructii | DA | 294 | - | - | 2410/1/2/1/1 9,2411 /1/1/19,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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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, 09:03



Anexa nr. 1
parte integrantă din contractul
de închiriere înregistrat cu
nr. 1335 din 27.06.2014

FIȘA
suprafeței locative închiriate în:

Municipiul Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 21, ap. 12, situată la nivelul a.) , încălzire b.)
calorifere, apă curentă c.) în locuința, canalizare d.) în locuința, instalație electrică e.) da construite
din materiale inferioare f.) nu.

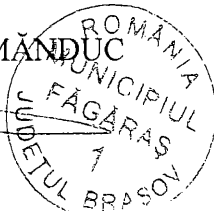
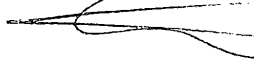
A.
Date privind locuința închiriată

| Nr. CRT | DENUMIREA ÎNCĂPERII g.) | SUPRAFAȚA Mp. | ÎN FOLOSINȚĂ EXCLUSIVĂ Mp. | ÎN FOLOSINȚĂ COMUNĂ Mp. |
|---------|----------------------------|------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| 1 | Camera | 12.65 | 12.65 | |
| 2 | Camera | 9.14 | 9.14 | |
| 3 | Wc | 1.80 | 1.80 | |
| 4 | Hol | 3.60 | 3.60 | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | 27,18 | |


Suprafața curții și grădinii—mp în folosința comună

- 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,
GHEORGHE LUPU



CHIRIAȘ
LUNGU PETRUTA



