



PROIECT
HOTĂRÂREA nr.
Din data de

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 123/04.10.2021 pentru imobilul apartament trei camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 1, sc. C, ap.14, înscris în CF 101295-C1-U47 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. 54056/1/07.10.2021 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 54056/07.10.2021, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 123/04.10.2021 pentru imobilul apartament trei camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 1, sc. C, ap. 14, înscris în CF CF 101295-C1-U47 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

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

Ținând seama de HCL nr. 53/25.02.2021 prin care s-a aprobat vânzarea imobilului apartament trei camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 1, sc. C, ap.14, înscris în CF 101295-C1-U47 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. 123/04.10.2021 întocmit de către Expert autorizat ANEVAR Toth Eniko, anexa nr. 1 din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului apartament, trei camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 1, sc. C, ap. 14, înscris în CF 101295-C1-U47 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 Compartimentul Evidență patrimoniu .

INIȚIATOR,
PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

AVIZAT,
SECRETARUL GENERAL
LAURA ELENA GIUNCA

12.10.2021



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040 268 211 313, Fax: 0040 268 213 020
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro



Nr. înregistrare: 54056/07.10.2021

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE

LA COMISIA:

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

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 123/04.10.2021 pentru imobilul apartament trei camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 1, sc. C, ap.14, înscris în CF 101295-C1-U47 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

Având în vedere HCL nr. 53/25.02.2021 prin care s-a aprobat vânzarea a imobilului apartament trei camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 1, sc. C, ap.14, înscris în CF 101295-C1-U47 Făgăraș proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare,

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de cumpărare al imobilului la 51.200 lei (echivalent 10.400 euro), propunem însușirea raportului de evaluare nr. 123/04.10.2021 în vederea definitivării procedurii de vânzare a imobilului apartament trei camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 1, sc. C, ap.14, înscris în CF 101295-C1-U47 Făgăraș, proprietatea Statului Român.

Anexăm prezentului referat Raportul de evaluare nr. 123/04.10.2021.

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

NR. CRT.	FUNCȚIA ȘI ATRIBUȚIA	NUMELE ȘI PRENUMELE	DATA	SEMNĂTURA
1.	Arhitect Șef	LILIANA BOER	07.10.2021	
2.	Consilier	ELENA TĂNASE		



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040 268 211 313, Fax: 0040 268 213 020
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

Nr. înregistrare: 54056/1/07.10.2021

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE

LA COMISIA:

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

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 123/04.10.2021 pentru imobilul apartament trei camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. I, sc. C, ap.14, înscris în CF 101295-C1-U47 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

Având în vedere HCL nr. 53/25.02.2021 prin care s-a aprobat vânzarea a imobilului apartament trei camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. I, sc. C, ap.14, înscris în CF 101295-C1-U47 Făgăraș proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare,

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de cumpărare al imobilului la 51.200 lei (echivalent 10.400 euro), propunem însușirea raportului de evaluare nr. 123/04.10.2021 în vederea definitivării procedurii de vânzare a imobilului apartament trei camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. I, sc. C, ap.14, înscris în CF 101295-C1-U47 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	DOBRILĂ OCTAVIA	Str, T. Vladimirescu, bl. 1, sc. C, ap.14	Apartament 3 camere și dependințe	CF 101295-C1-U47 Făgăraș	51.200 lei	51.600 lei

RAPORT DE EVALUARE

NR. 123/04.10.2021

Beneficiar: *Municipiul FĂGĂRAȘ*

Proprietar: *Statul Român*

Obiectul evaluării: *Apartament cu 3 camere și dependințe*

Adresa: *Mun.Făgăraș , str.Tudor Vladimirescu bloc 1, sc C, ap.14, jud.Brașov*



Data de referinta a evaluării: *08.06.2021*

Curs lei/EURO = 4,9228

Ec. Toth Eniko

Evaluator Autorizat

Membru titular ANEVAR

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certific următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale și corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data inspecției;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport și se constituie ca analize, opinii și concluzii profesionale, imparțiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății evaluate, și nu există nici un interes personal sau partinitor față de vreuna din părțile implicate
- onorariul nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile noastre precum și prezentul raport au fost efectuate în Codul de Etică Profesională al Evaluatorului Autorizat și cu Standardele ANEVAR, cu excepțiile menționate expres în acest raport;
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională și are experiența și competența necesară evaluării pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai după efectuarea inspecției proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o altă persoană, cu excepția celui specificat în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport;
- evaluatorul are încheiată asigurarea profesională ;

**TOTH ENIKO
EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR**

Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situată în Mun. Făgăraș, str Tudor Vladimirescu bloc 1, sc.C ,ap.14, jud. Brașov, proprietatea Statului Român ,în prezent având destinația de spațiu de locuit , vă comunic următoarele:

- ▶ proprietatea evaluată se compune dintr-un apartament cu 3 camere și dependințe, cu suprafața utilă de 47.20 mp situat într-un imobilului de tip bloc având regim de înălțime S+P+4E ,edificat în anul 1970, înscris în Extrasul CF nr. 101295-C1-U47 cu nr. cerere 21920/16.08.2021 UAT Făgăraș, identificat cu nr.top 3099/1/c/2/2/4/5/4
- ▶ *evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață al proprietății imobiliare*, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2020 , în vederea vânzării
- ▶ abordările de evaluare aplicate au fost abordarea prin piață și prin venit
- ▶ data de referință a evaluării este 08.06.2021 Cursul de schimb valutar leu-euro considerat este de 4,9228 stabilit de Banca Națională în ziua anterioară pentru data de referință .
- ▶ evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată;
- ▶ a fost evaluat întregul drept de proprietate considerat pentru utilizarea expusă mai sus;
- ▶ valoarea estimată nu conține TVA

Ca rezultat al aplicării abordărilor de evaluare precizate anterior și a reconcilierii rezultatelor acestora, s-a obținut valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate estimată de către evaluator în scopul menționat, după cum urmează:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	10.400 EURO echivalent 51.200 LEI,
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății, amplasarea, etc. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspecției proprietății și a analizei pieței imobiliare .

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandarilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

CUPRINS

Declaratie de conformitate

Adresa catre beneficiarul raportului

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați
3. Proprietatea evaluata
4. Declararea valorii
5. Baza de evaluare
6. Date privind dreptul de proprietate
7. Date privind documentatia cadastrala
8. Situația actuală
9. Descrierea zonei
10. Descrierea constructiei
11. Descrierea spatiului de evaluat
12. Analiza pietei
13. Cadru legal si reglementari
14. Analiza celei mai bune utilizari
15. Metodologia de evaluare – abordarea prin piata și venit
16. Definitii
17. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare
18. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
19. Localizare
20. Poze proprietate
21. Anexa A – calcul abordarea prin PIATĂ
22. Anexa B – calcul, abordarea prin VENIT
23. Comparabile
24. Documente proprietate

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

SINTEZA EVALUĂRII
 - Raport cu inspectie -

Numele beneficiarului		MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ			
Nume proprietar		STATUL ROMÂN			
Proprietate		<i>Existentă</i>			
Tip proprietate evaluata		<i>Rezidențială</i>			
Subtip proprietate		<i>Apartament în bloc</i>			
Cod postal		505200			
Adresa proprietatii		<i>Mun.Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu bloc 1, sc C, ap.14, jud.Brasov</i>			
Carte Funciara nr.		101295-C1-U47			
Numar cadastral		Top 3099/1/c/2/2/4/5/4			
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)		Extras CF nr 101295-C1-U47 cu nr cerere 21920/16.08.2021 UAT Făgăraș Fisa suprafetei locative /Anexa 1 din contractul de inchiriere nr.30493/28.09.2018			
Dreptul de proprietate		<i>Construcție: Drept deplin</i>			
		<i>Teren în indiviziune – proprietatea Statului Român</i>			
Utilizare existentă constatată		<i>Rezidențială</i>			
Tip constructiv (structura)		<i>Panouri prefabricate</i>			
Anul construirii		1970			
Stare tehnică a construcției		Satisfacatoare			
Nivel (apartamente)		P			
Nivel de finisare		<i>Medii , renovat pe costul exclusiv al proprietarului</i>			
Suprafete (mp)	Apartament	Au	47.20 mp		
	Anexe- pivniță	Au	-		
		Ac			
	Teren	St	13/687		
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)		4,9228			
Data inspectiei		08.06.2021			
Data de referinta a evaluării		08.06.2021			
Valoare abordare prin venit		50.200	LEI		
Valoare abordare prin cost		Nu s-a aplicat	LEI		
Valoare abordare prin comparații		51.200	LEI		
VALOAREA de piață recomandată, din care:		51.200	LEI	10.400	EURO
-Valoare constructie/constructii		51.200	LEI	10.400	EURO
<i>-valoare unitara constructie (la apartamente – pt. aria utila; la cladiri independente – pt. aria desfasurata)</i>		1085	LEI /mp	220	EURO/mp
<i>-valoare unitara teren</i>			Lei	Euro	
			Lei/mp	Euro/mp	
Grad de finalizare a constructiei (in cazul constructiilor nefinalizate)		apartament	• 100%		

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

OBSERVATII SPECIALE	
Localizare	<i>Urban</i>
Nivel de activitate a pieței	<i>Mediu</i>
Justificarea Nivelului de activitate a pieței propus	<i>Cerere medie Amplasare în zonă mediană,</i>
Acces	<i>Da Drum public</i>
Utilități zona	<i>En.electrica, apa, canalizare ,gaz</i>
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	<i>Nu e cazul</i>
Utilizare	<i>Rezidentiala ,</i>
Identificare imobil	<i>S-a realizat identificarea pe teren, conform adresei menționate</i>
Diferențe față de actele de proprietate, constatate la inspecție	<i>Nu sunt</i>
Caracteristici Teren Liber	<i>Nu este cazul, terenul este în cotă indiviză</i>
Alte Observații	<i>Nu a fost prezentat releveul apartamentului, suprafata utilă este conform anexei 1 din contractul de închiriere furnizat de beneficiar</i>

Evaluator Autorizat
Membru titular ANEVAR,
Ec.Toth Eniko



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT

RAPORT DE EVALUARE

1. EVALUATOR	Ec.Toth Eniko	
	Legitimatie ANEVAR	Nr. 16018
	Parafa	Nr. 16018 valabilă 2021
	Firma	TOTH ENIKO EVALUATOR AUTORIZAT
	Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mun.Sacele, str.Ady Endre nr.11, jud .Brasov ▪ Asigurare ALLIANZ TIRIAC in val de 10.000 Euro
2. BENEFICIAR	Municipiul Făgăraș	
Adresa	Mun. Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu bloc 1, sc C, ap.14, jud.Brasov	
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Apartament nr.14 compus din 3 camere si dependinte , cu cota părți comune 13/687 și cote teren 13/687 ,situat la etajul 4 intr-un imobil de tip bloc avand regim de inaltime S+P+4E, edificat in anul 1970, cu Su= 47.20 mp conform Anexa 1 din contractul de inchiriere , compartimentare semidecomandata – 3 camere , hol, bucatarie, camera, sas, baie , balcon	
Proprietar	STATUL ROMÂN	
Adresa proprietății	Mun. Făgăraș , str Tudor Vladimirescu bloc 1, sc C, ap.14 , jud.Brasov	
Conditii limitative deosebite	<i>Nu a fost prezentat releveul apartamentului, suprafata utilă este conform anexei 1 din contractul de închiriere furnizat de beneficiar.</i>	

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	10.400 EURO echivalent 51.200 LEI
---	--

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	EVALUARE PENTRU ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	08.06.2021
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII	1 EURO = 4.9228 lei
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspectie a fost efectuata de catre evaluator si un reprezentant al Primariei Fagaras

6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none"> • Descrierea proprietatii, conform Extras CF nr. 101295- C1-U47 cu nr. cerere partea I: <p>Top 3099/1/C/2/2/4/5/4 apartament 14 compus din trei camere si dependinte cu cota de 13/687 din elementele de uz comun respectiv cota teren de 13/687 mp</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inscrisi privitoare la proprietate, conform Extras CF nr.
---	---

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

		<p>101295- C1-U47 partea II:</p> <p>Intabulare , drept de proprietate , dobândit prin lege, cota actuală 1/1 Proprietar - STATUL ROMÂN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inscriseri privitoare la sarcini : <p>Nu sunt</p>
	Mentiuni speciale privind Extr. de Carte Funciara	
	Mentiuni 2 privind Abateri de la Extrasul de Carte Funciara	
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Au= 47.20 mp
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Locuit
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Urban – amplasare favorabilă, median
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE	<p>Str . T.Vladimirescu</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu 1 banda pe sens,
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona rezidentiala, cartier de blocuri în regim de S+P+4E ▪ Rețea de transport în comun, mijloace de transport suficiente. ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine alimentare ▪ Unități de învățământ: școală generală , gradinite și liceu ▪ Institutii de cult: biserici ▪ Institutii medicale: cabinete medicale, ▪ Altele: administratie locala
	UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de energie electrică: existentă ▪ Rețea de apă: existenta ▪ Rețea de termoficare: existenta ▪ Rețea de gaze naturale: existentă, ▪ Rețea de canalizare: existenta ▪ Rețea de telefonie: existentă
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poluare fonica medie ▪ Poluare cu noxe limitat
	AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Linistit ▪ Trafic auto limitat
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona urbana – median Dotări și rețele edilitare bune. Poluare moderata. Ambient civilizat.
10.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOC)	
	AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imobil , regim de înălțime S+P+4E ▪ Etaj - 4
	ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anul 1970
	CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fundatia:beton armat ▪ Structură:panouri prefabricate ▪ Închideri perimetrare si compartimentari:panouri din prefabricate ▪ Acoperiș:tip terasa, necirculabila ▪ Aspect exterior: necesite renovare

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aspect interior: satisfactor
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Utilități – apa , canalizare , en. electrica , gaz

11.	DESCRIEREA SPATIULUI DE EVALUAT	
	BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Au = 47.20 mp conform contractului de închiriere
	TIP APARTAMENT	Semidecomandat,
	TÂMLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioară: tâmplărie pvc cu geam termoizolant , uși interioare lemn inițiale , ▪ Usa la intrare: lemn
	FINISAJE INTERIOARE	<p>Apartament</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Pardoseala – gresie si parchet laminat (montat pe costul locatarului) ➤ Pereti : zugrăveala lavabila , ➤ Finisaje medii ➤ Baie renovata ➤ Renovările interioare au fost efectuate exclusiv pe costul locatarului
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Iluminat normal ▪ Curenți slabi (telefonie) ▪ Instalații vechi, functionale
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sistemul de încălzire : fara incalzire
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Din rețeaua orașului. ▪ Instalații funcționale ▪ Contorizare apa rece
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Din rețeaua orașului. ▪ Instalații functionale
	CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Amplasament favorabil
12.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Piața imobiliara este definita de piata imobilelor situate in zonele rezidentiale de tip cartier cu blocuri de locuințe în regim de S+P+4E din Mun. Făgăraș <p>Piata specifica - piata apartamentelor de 3 camere construite in perioada 1970-1977 din zonele mediane si semicentrale ale municipiului Făgăraș,</p> <ul style="list-style-type: none"> - pretul rămâne unul dintre cele mai importante criterii pentru alegerea unei locuinte; reputatia zonei si mijloacele de transport în comun conteaza, de asemenea, foarte mult - o treime dintre români își cumpără locuinte cu cash tinerii preferă în continuare să locuiască în chirie <p>Preturile ofertate pe piata pentru apartamente compuse din 3 camere, semidecomandate variaza între 10.400 -29.000Euro în functie de etaj, vechime imobil, zona de localizare. De asemenea un criteriu in baza caruia variaza preturile este suprafata utila si compartimentarea, suprafata pe care ofertantii o prezinta de cele mai multe ori ca fiind utila si in realitate include logia/balconul.</p>
	NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă rezidențială , ▪ Din punct de vedere edilitar: zonă în dezvoltare ▪ Din punct de vedere economic: oras / zona cu economie slab dezvoltata , somaj ridicat,

OFERTE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> Oferte suficiente de variate pentru piața locală la prețuri cuprinse între 200-300 euro/mp
CERERI SIMILARE	<p>Cererea pe piață în zona mediană al Mun. Făgăraș este încă mai mică față de ofertele existente, ceea ce generează o piață al cumpărătorului. Mediu de afaceri și situația economică au un impact negativ asupra pieței imobiliare, deoarece nivelul de cumpărare al populației este mic, ceea ce se oglindește și în preșurile relativ mici /mp la apartamentele aria pieței studiate.</p> <p>Programul Noua Casa este în măsură să revigoreze piața imobiliară, încurajând tinerii să investească în locuințe în defavoarea plății chiriilor.</p>
ECHILIBRUL PIEȚEI	<ul style="list-style-type: none"> Dezechilibru în favoarea CERERII
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> Minim: 10.400 euro Maxim: 29.000 euro
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> Minim: 200 euro Maxim :300 euro
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> Dezechilibru în favoarea CERERII Tendință de stagnare în favoarea CERERII. Rezulta: posibilitatea reducerii prețurilor / chiriilor <p>Anexa B cuprinde extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piață al proprietății care susțin elementele de piață incluse în acest raport.</p>

13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE EDIȚIA 2020	<p>Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din Standardele de evaluare compuse din:</p> <p><i>Standarde Generale:</i></p> <p>SEV 100 - Cadrul general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 - Tipuri ale valorii</p> <p><i>Standarde pentru active:</i></p> <p>SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile</p>

14. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

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

În conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2020 standarde ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) editia 2017, Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede ca valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună 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 buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna 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: - adecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

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

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 buna utilizare este reprezentata de utilizarea actuala, **respectiv proprietate imobiliara rezidentiala**

15. Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare ANEVAR prevad posibilitatea utilizarii a mai multor abordari de evaluare si anume : abordarea prin comparatii, abordarea prin venit, abordarea prin cost, in cadrul fiecarei abordari existand mai multe tehnici si analize, etc.

Rezultatele se bazeaza strict pe informatii de piata, surse de costuri actualizate fara vreo asumare nejustificata din partea evaluatorului privind unele costuri sau uzuri. Acestea sunt : costuri din cataloage, indici de actualizare, cota de TVA, profit antreprenor, organizare de santier, cheltuieli de proiectare,

deprecieri de natura fizica, functionala si externa, cuantificari ale diferitelor elemente de comparatie in cazul terenului, rate de capitalizare etc

Evaluatorul a utilizat informatii de pe piata judecand valoarea prin prisma rationamentelor cumparatorului si vanzatorului, bine informati, prudenti, fara constrangeri si in cunostinta de cauza generand valoarea de piata a subiectului solicitat spre analiza.

Datorita faptului ca nu au fost identificate informatii despre tranzactii recente, in conformitate cu pct. 39, 74, 75, etc. din GEV 630, au fost utilizate informatii privind oferte de proprietati similare disponibile pe piata, acestea fiind reale si verificate de catre evaluator la proprietar sau reprezentantul acestuia.

15.1 Abordarea prin piata

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piata se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile sau din ofertele de vânzare cu apartamente în zona, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

Aceasta metoda consta in analizarea elementelor de comparație între apartamentul de evaluat și apartamentele similare tranzacționate sau ofertate curent pe piața. In cele ce urmează vom analiza elementele a trei apartamente din aceeași zona.

Deoarece pe piata specifica nu exista tranzactii sau oferte de proprietati similare (cu suprafete similare, cu aceeasi utilizare etc...) , apartamente in casa si cu vechimea aferentă iar informatiile comparabilelor existente sunt insuficiente nu s-a putut aplica aceasta metodă de abordare.

15.2. Abordarea prin venit

Metoda are la bază ideea că proprietatea imobiliară de evaluat poate constitui o investiție generatoare de venituri. În acest caz proprietatea este achiziționată sub forma unei investiții, investitorul fiind în principal interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul principal care influențează valoarea proprietății.

Capitalizarea venitului este metoda folosită pentru a transforma nivelul estimat al venitului net într-un indicator de evaluare a proprietății.

16. DEFINIȚII SI IPOTEZE

16.1 DEFINIȚII

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

16.2 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificador, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport
10. Interdicția de a ceda drepturile litigioase. Pretențiile sau motivele de acțiune în instanță legate de evaluare nu pot fi cedate unei părți terțe, exceptând:
 - I. situațiile apărute ca urmare a unei fuziuni, consolidări, a achiziției sau vânzării unei societăți,
 - II. . colectarea de bună credință a unei datorii existente aferente serviciilor, însă numai în măsura compensării complete a evaluării la care se adaugă o dobândă rezonabilă, sau
 - III. . în situația unei evaluări efectuate pentru acordarea unui credit ipotecar, ca parte a transferului sau vânzării ipotecii înainte de intrarea în incapacitate de plată sau la notificarea debitorului sau altă procedură legală echivalentă
11. Cu excepția cazului în care intervalul prevăzut prin lege este mai scurt orice acțiune în justiție sau pretenții legale față de evaluator sau serviciile prestate de evaluator vor fi depuse la registratura instanței în termen de 2 ani de la data predării către client a raportului de evaluare care face obiectul sau reprezintă motivul acțiunii în despăgubire, sau, în cazul unor acțiuni sau acte de comportament ulterioare predării raportului, doi ani de la data presupuselor acțiuni sau acte de comportament. Termenul prevăzut în această clauză nu se va prelungi în niciun fel din motivul descoperirii cu întârziere sau a acumulării pretențiilor, motivelor sau daunelor formulate. Termenul prevăzut în această clauză se aplică tuturor pretențiilor sau a motivelor de orice fel, de natură nepenală

12. Interdicția de a ceda drepturile litigioase. Pretențiile sau motivele de acțiuni în instanță legate de evaluare nu pot fi cedate unei părți terțe, exceptând:-situațiile apărute ca urmare a unei fuziuni, consolidări, a achiziției sau vânzării unei societăți,
- colectarea de bună credință a unei datorii existente aferente serviciilor, însă numai în măsura
 - compensării complete a evaluării la care se adaugă o dobândă rezonabilă, sau
 - în situația unei evaluări efectuate pentru acordarea unui credit ipotecar, ca parte a transferului sau vânzării ipotecii înainte de intrarea în incapacitate de plată sau la notificarea debitorului sau altă procedură legală echivalentă

16.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografiile din interiorul spațiului și exteriorul blocului.

16.4. SURSE DE INFORMARE

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul a apelat la următoarele surse de informare:

▪ Valorile de ofertare / tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:

- Proprietarul imobilului – pentru informațiile legate de proprietatea evaluată: situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel chirii, etc.)

Comparabile vânzări

- <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-3-camere-etaj-2-in-fagaras-zona-13-decembrie-IDkJ6s.html#42103c3906>
- <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-3-camere-IDoE1Y.html#cfac061973>
- <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-3-camere-IDoN6O.html#42103c3906>

Comparabile chirii

- https://www.imobiliare.ro/inchirieri-apartamente/brasov/fagaras/apartament-de-inchiriat-3-camere-X5EK101HC?lista=82953574&listing=1&exprec=recomandate&sursa_rec=concordanta_lista&rec_ref=82953574&imoidusr=424724
- <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/apartamente/apartamente-3-camere/anunt/inchiriez-apartament-cu-3-camere-in-fagaras/302519e0008h7g81dh6fgg532ieei923.html>
- <https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-apartament-cu-3-camere-fagaras-IDfIZ4k.html#4010769d3b>

16.5 TIPUL VALORII ESTIMATE

Imobilul evaluat este de natura unei proprietăți imobiliare de tip apartament în bloc cu 3 camere. Valoarea de piață estimată conform destinației raportului este definită de standardul de evaluare SEV 100 – Cadrul general.

16.6. DATA ESTIMĂRII VALORII

Data de referință al prezentului raport este **08.06.2021**

16.7. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EUR.

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4.9228 lei.**

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

16.8. MODALITATI DE PLATA

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.)

17 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

18 . ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru analiza rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Procesul de evaluare a constat în aplicarea a două abordări de evaluare adecvate și s-au obținut următoarele valori:

- **abordarea prin PIAȚĂ 51.200 lei echivalent 10.400 euro**
- **abordarea prin VENIT 50.200 lei echivalent 10.200 euro**

Pentru analiza rezultatelor și exprimarea concluziei finale asupra valorii, evaluatorul a verificat întreg procesul de evaluare, informațiile și tehnicile de analiză a acestora, precum și judecata aplicată, prin prisma criteriilor menționate mai sus, astfel:

Adecvarea: atât abordarea prin piață cât și abordarea prin venit sunt adecvate pentru acest tip de proprietate, însă având în vedere scopul evaluării considerăm că abordarea prin piață este cea mai adecvată.

Precizia: Precizia unei evaluări este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea informațiilor utilizate astfel ca la abordarea prin piață fiind utilizate oferte ce au fost scăzute prin marja de negociere și adaptate conform informațiilor primite telefonic de la agenții imobiliari/prorietari; la abordarea prin venit s-a utilizat informații din piață pentru apartamente însă de multe ori în piață pentru închiriere nu este recunoscut în pret valoarea materialelor utilizate pentru finisarea apartamentului astfel încât să poată fi închiriat.

Cantitatea informațiilor: adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța indicației valorii; cea mai mare cantitate de informații există la abordarea prin piață (atât tranzacții din trecutul recent cât și oferte pe piață);

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 estimată pentru proprietatea în discuție este valoarea obținută prin abordarea prin piață.

Toate evaluările reprezintă opinii profesionale asupra unei baze declarate, combinate cu orice prezumții corespunzătoare sau speciale. O evaluare nu este un fapt, ci o estimare.

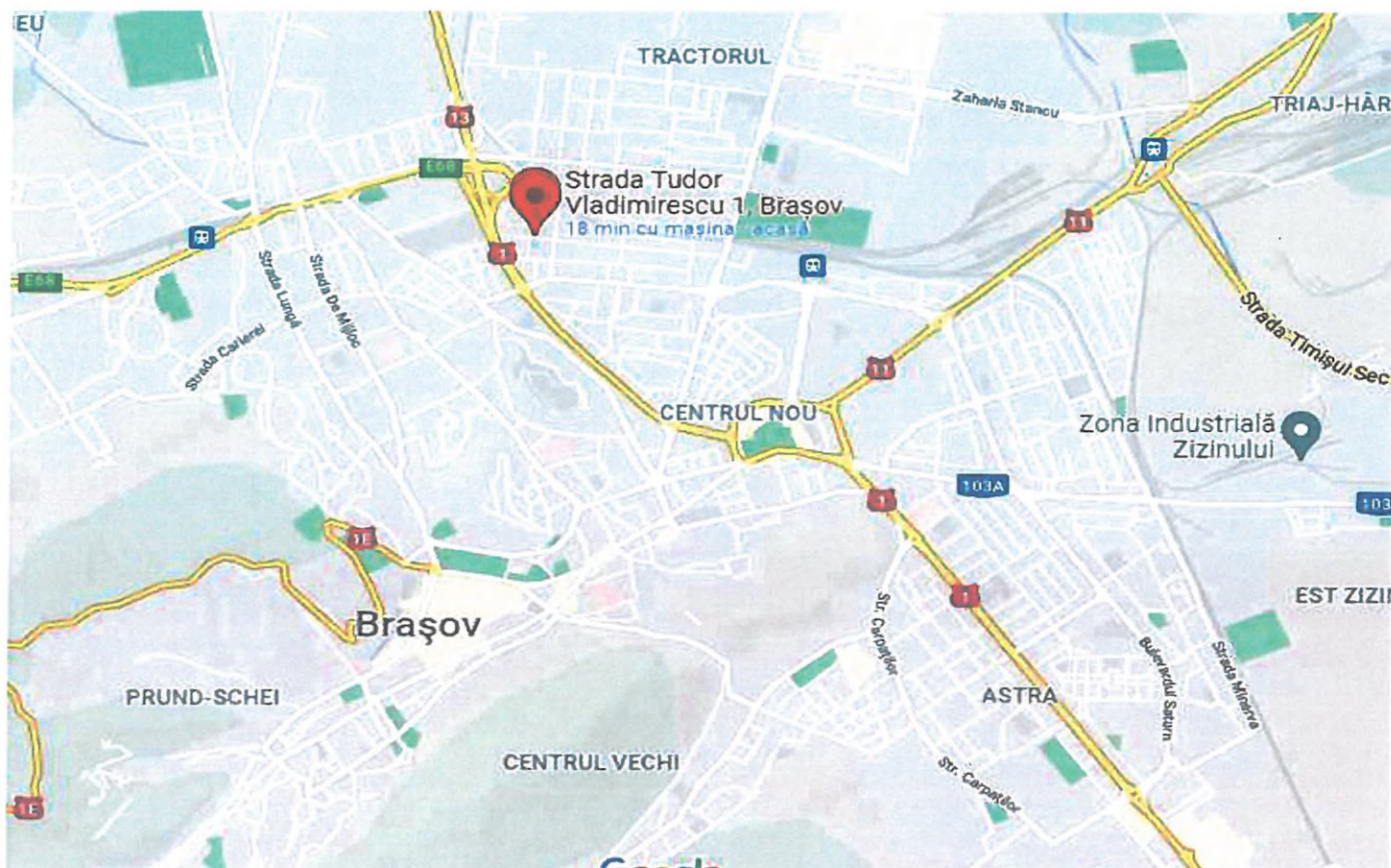
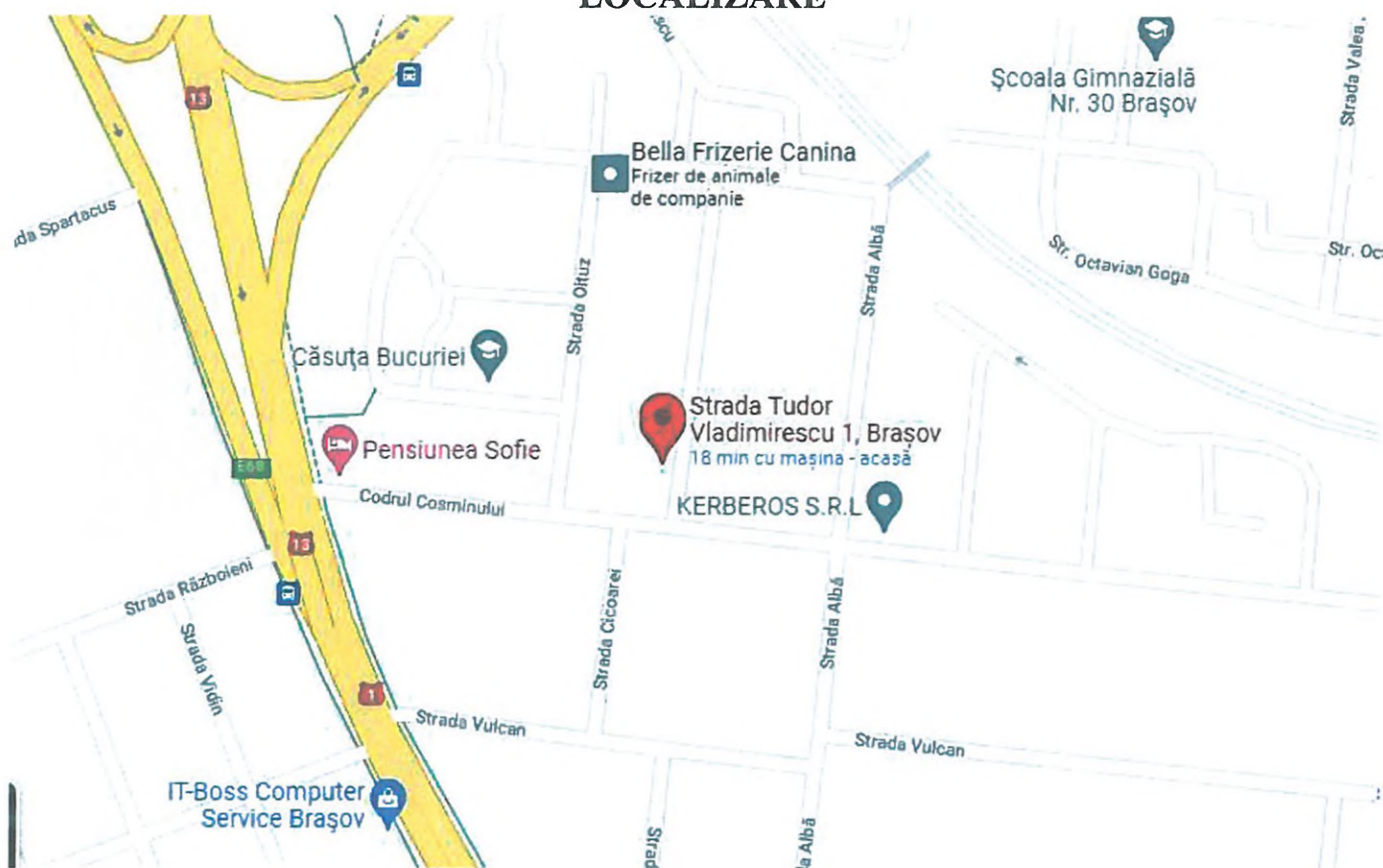
Gradul de subiectivism implicat variază inevitabil de la caz la caz, la fel și gradul de certitudine, sau probabilitatea, ca opinia evaluatorului asupra valorii de piață să coincidă exact cu prețul care ar fi obținut într-o tranzacție efectuată la data evaluării. Asigurarea înțelegerii de către utilizator și a încrederii în evaluări necesită transparență în abordarea evaluării și explicații adecvate pentru toți factorii care au un efect semnificativ asupra evaluării.

VALOAREA DE PIATA	10.400 Euro echivalent 51.200 Lei
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	

Ec. Toth Eniko
Evaluator Autorizat ,
Membru Titular ANEVAR,



LOCALIZARE



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Anexe calcul
Abordarea prin piață

Anexa A				
			EURO=	4.9228
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ			
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ A	COMPARABILĂ B	COMPARABILĂ C
Valoare de ofertare /VÂNZARE	Euro	24000	29000	18500
TIP TRANZACȚIE / OFERTA		OFERTA	OFERTA	OFERTA
PREȚ DE VANZARE NEGOCIA	10%	21600	26100	16650
*NOTA: Aceasta diminuare nu este considerata o ajustare(nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata.				

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

Caracteristici specifice tranzacției

PREȚ DE VANZARE NEGOCIAT		21600	26100	16650
Dreptul de proprietate transn	integral	integral	integral	integral
Ajustare pt.dr.de propr.		0	0	0
Ajustare pt.dr.de propr.		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		21,600	26,100	16,650
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
finanțare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		21600	26100	16650
Condiții de piață	lunie 2021	lunie 2021	lunie 2021	lunie 2021
Ajustare pt. condițiile de piață		0	0	0
Ajustare pt. condițiile de piață		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		21,600	26,100	16,650
Condiții de localizare	Făgăras, str.Tudor Vladimirescu	Fagaras,	Fagaras,	Fagaras,
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		21600	26100	16650

Caracteristici fizice

Data PIF	1977	similar	similar	similar
Ajustare %		0.0	0.0	0.0
Ajustare		0	0	0
Regim de înălțime bloc	S+P+4E	S+P+4E	S+P+4E	S+P+4E
Etaj	4	2	4	4
Ajustare (%)		-3.0	0.0	0.0
Ajustare		-648	0	0
Suprafata utila apartament (mp)	47	60	70	46
diferenta suprafata mp		-13	-23	1
Ajustare		-4608	-8501	362
Tip apartament	Semidecomandat	Decomandat	Decomandat	Decomandat
Ajustare		-400	-400	-400
Finisaje	finisaje initiale(renovarile din apartament sunt facute pe costul exclusiv al locatarului)	finisaje medii partial renovate	finisaje medii renovate	finisaje medii renovate
Ajustare %			0	0
Ajustare		-3000	-4700	-4700
Sistem incalzire	fara incalzire	termoficare	CT	CT
Ajustare		-750	-1500	-1500
Balcon	1 balcon	1 balcon	2 balcoane	1 balcon
Ajustare		0	-350	0

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT

RAPORT DE EVALUARE

Termoizolatia exterioara a blocului	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0	0	0
Boxa/ garaj/ parcare	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0	0	0
TOTAL Ajustare caracteristici fizice		-9406	-15451	-6238
PREȚ AJUSTAT		12194	10649	10412
Austare		0%	0%	0%
		12194	10649	10412
Componente nonimobiliare	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		12,194	10,649	10,412
Nr ajustari aplicate		4	4	4
Ajustare totală brută		9,406	15,451	6,962
Ajustare totală brută în		43.55%	59.20%	41.81%
Comparabila aleasa (minim corectia totala bruta in	COMPARABILĂ C	ajustare minima	41.81%	
VALOAREA PROPUȘĂ euro	10,412			
VALOAREA PROPUȘĂ euro, dupa rotunjirea in lei	10,400			
Valoare lei	51,200			
Explicatii asupra ajustarilor aplicate				
Elemente de comparatii	Ajustari:			
Dreptul de proprietate transmis	nu s-au facut ajustari la nici una din comparabile, dreptul de proprietate transmis fiind integral			
Condiții de finanțare	se considera conditii de finantare "cash" pentru toate comparabilele			
Condiții de piață	nu se fac ajustari, toate comparabilele situandu-se la aceleasi conditii de piata si in perioada apropiata de perioada evaluarii			
Condiții de localizare	nu s-au aplicat ajustari			
Data PIF	nu s-au aplicat ajustari			
Regim de înălțime bloc	s-a aplicat o ajustare negative la comp. A pentru nivelul cu interes tranzactional mai ridicat fata de ultimul nivel al proprietatii de evaluat . Cele mai bine cotate apartamente sunt cele de la etajele 1 si 2, iar cele mai slab cotate sunt parterul si ultimul etaj			
Suprafata utila apartament (mp)	s-au aplicat ajustari negative/pozitive la toate trei comparabile pentru diferentele de suprafata .			
Tip apartament	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comp. de cca 400 euro deoarece ele dispun de compartimentare decomandata			
Finisaje	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile diferentiat in functie de finisajele de care dispune fiecare in parte fata de proprietatea de evaluat care dispune de finisaje deteriorate si necesita renovare completa			
Sistem incalzire	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comp. diferentiat in functie de modul de incalzire , racordat la termoficare /CT proprie fata de prop. de evaluat care nu dispune de incalzire			
Balcon	s-a aplicat o ajustare negativa la comp. B deoarece dispune de doua balcoane			
Boxa/ garaj/ parcare	nu s-au aplicat ajustari			
Termoizolatia exterioara a blocului	nu s-au aplicat ajustari			
Componente nonimobiliare	nu s-au aplicat ajustari			

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

Pentru calculul ratei de capitalizare s-au folosit date de piata iar estimarea acesteia s-a facut prin tehnica obtinerii din vanzarile comparabile

Se considera ca proprietatile se afla in exploatare pe baze stabile iar din piata s-au selectat comparabile cu acelasi nivel de riscuri , de venituri, de cheltuieli, cu aceleasi caracteristici fizice si de amplasare si cu aceleasi asteptari

Se considera ca nici conditiile de finantare din afara pietei financiare si nici conditiile diferite de piata nu au afectat preturile proprietatilor comparabile

COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara solicitata	240	300	200
Chirie negociata	216	270	180
Venit Brut Potential (EUR/an)	2,592	3,240	2,160
<i>Grad de neocupare (- 3 luna/an)</i>	<i>675</i>	<i>810</i>	<i>405</i>
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	1,917	2,430	1,755
<i>Cheltuieli aferente proprietarului</i>	<i>250</i>	<i>250</i>	<i>250</i>
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	1,667	2,180	1,505
Valoarea de tranzactie estimata dupa negociere a proprietatii (EUR)	21,600	26,100	16,650
<i>Rata de capitalizare (%)</i>	<i>7.7</i>	<i>8.4</i>	<i>9.0</i>

Rata de capitalizare = VNE/ V

Proprietatii subiect i se va aplica o rata totala de capitalizare cuprinsa intre

7.7 si 9.0 %

Tinand cont de gradul de comparabilitate al comparabilelor cu proprietatea analizata se alege rata de capitalizare indicata de Comparabila B(vezi grila de comparatii) care are cel mai mic procent al ajustarii totale brute -comparabila cea mai apropiata ca si caracteristici cu proprietatea subiect

9.00%

Pentru calculul ratei de capitalizarea s-au folosit aceleasi conditii de exploatare a proprietatii in sistem stabilizat si acelasi procentaj pentru cheltuieli

Venitul net din exploatare al fiecarei proprietati comparabile a fost calculat si estimat in acelasi mod in care a fost estimat venitul net din exploatare al proprietatii subiect , veniturile

Alocarea pentru inlocuiri se considera element de cheltuiala subinteles in rata de capitalizare

Anexa B

Structura cheltuielilor și a veniturilor obținute din chirii pentru proprietatea de evaluat

Venit brut din chirii / an	2,400	Euro
Grad de neocupare (- 3 luna/an)	600	
Venit brut efectiv	1,800	
Cheltuieli cu impozitul	60	
Cheltuieli cu asigurarea	70	
Cheltuieli cu intretinere/reparatii	750	
Total cheltuieli	880	
Venit net din exploatare VNE	920	
Rata de capitalizare "c"	9.00%	
Valoarea	10,222	

Valoarea proprietății, calculată prin metoda capitalizării veniturilor este:

$$V_{cv} = \frac{920}{9.00\%}$$

$$V_p = 10,222 \text{ Euro}$$

$$10,200 \text{ Euro, dupa rotunjirea sumei in lei}$$

$$V_{plei} = 50,635 \text{ Lei, rotunjit}$$

Cheltuielile variabile , desi sunt transferate chirasului , partea de neocupare este platita de proprietar

Se considera Venitul Net din exploatare pentru un an stabilizat ca exploatare , in care chiriasul isi achita si cheltuielile variabile

Cheltuieli cu intretinere/reparatii: s-a estimat la 600 euro/an

In estimarea ratei de capitalizare chiriile au fost reduse cu 10% prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii

Deoarece la calculul ratei de capitalizare s-au folosit oferte la inchiriere mobilate si utilate, se considera si apartamentul subiect inchiriat in aceleasi conditii.

$$V_p = 10,222 \text{ Euro}$$

$$10,200 \text{ Euro, dupa rotunjirea sumei in lei}$$

$$V_{plei} = 50,200 \text{ Lei, rotunjit}$$

POZE PROPRIETATE



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



COMPARABILE OFERTE APARTAMENTE PENTRU VÂNZARE
COMPARABILA A

storia Anunturi • Anunturi rezidentiale • Compara • Blog • Creditate • Cartica de birou • Contul meu • Adauga anunt

Inapoi la lista Apartament de vanzare • Brasov • Fagaras • Negru • Apartament 3 camere, etaj 2 in Fagaras zona 13 Decembrie

Apartament 3 camere, etaj 2 in Fagaras zona 13 Decembrie

24 000 €
343 €/m²

Anca Mihai
0771 238 671

Sunt interesat de aceasta proprietate si
mi-as dori sa stiu mai multe informatii
privind un astfel de oferta si oferta imobiliara

Adresarea acestei solicitari este catre S.C. C&L
Online Services S.R.L. - Intermedieri imobiliare

Veau sa primesc oferte similare

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): **70 m²** Suprafata utila (m²): **60** Numarul de camere: **3**

Tip proprietate: **apartament** Compartimentare: **decomandat** Anul constructiei: **1970**

Orientare: **est si vest** Numarul total de etaje: **4** Numarul de bai: **1**

Etaj: **2**

Prezentare generala

Suprafata construita (m ²): 70 m²	Suprafata utila (m ²): 60	Numarul de camere: 3
Tip proprietate: apartament	Compartimentare: decomandat	Anul constructiei: 1970
Orientare: est si vest	Numarul total de etaje: 4	Numarul de bai: 1
Etaj: 2		

Descriere anunt

Apartament de vanzare cu 3 camere, etaj 2/4, pe Str. 13 Decembrie din Fagaras. Are in componenta sa 1 living, 2 dormitoare, 1 bucatarie, 1 baie prevazuta cu geam aerisire, 1 hol prevazut cu un spatiu pt depozitare si balcon toate insumand 60 mp utili. Este situat intr-un bloc avand regimul de inaltime P+4.

Apartamentul nu detine centrala proprie, fiind racordat la Ecoterm. Este renovat partial.

Strada pe care se afla este linistita, este asfaltata si beneficiaza de iluminat stradal. Aveti in apropiere magazine, centru medical, statie taxi si nu numai.

Se vinde mobilat si utilat la 24000 euro negociabil, putand fi achizitionat prin orice tip de creditare, din punct de vedere juridic este liber de sarcini.

Particularitati

- spatiu depozitare
- balcon

Infrastructura

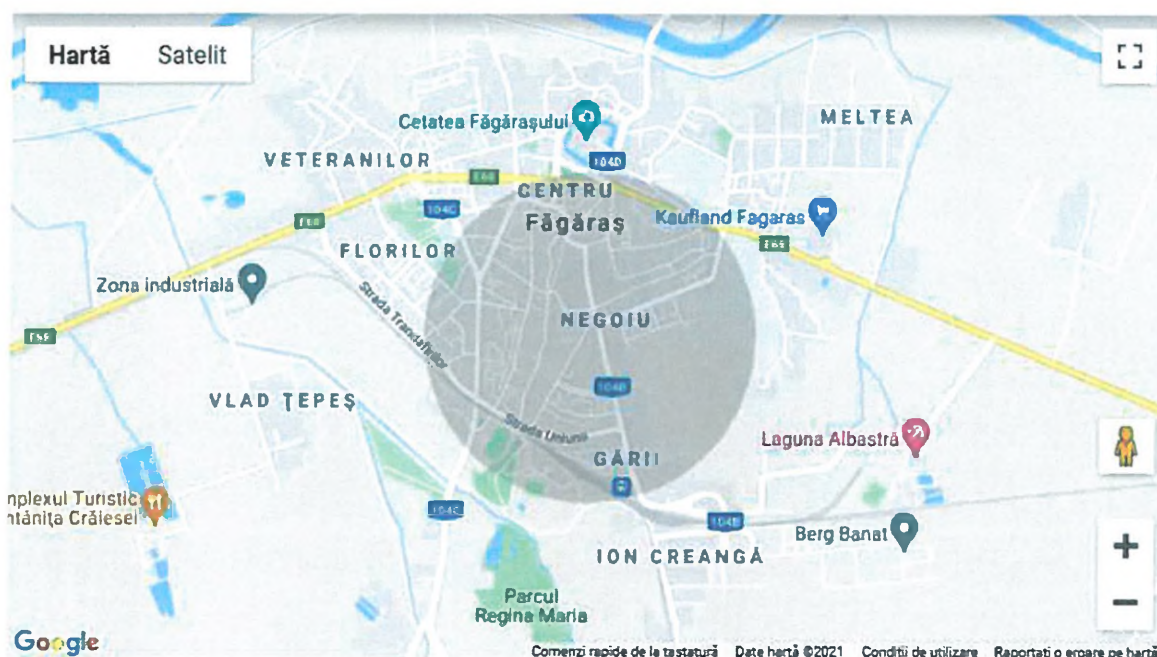
- electricitate
- canalizare
- apa curenta

Comoditati

- conducta de gaze naturale
- parcare masina

Tip Oferta

- negociabil



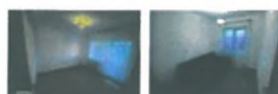
<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-3-camere-etaj-2-in-fagaras-zona-13-decembrie-IDkJ6s.html#42103c3906>

COMPARABILA B

← Inapoi la lista Apartament de vanzare • Braşov • Făgăraş • Apartament 3 camere

Apartament 3 camere

Strada Giumesii, Făgăraş



29 000 €
414 €/m²

Mihai
0722 626 300

Numar de telefon

E-mail

Numar de telefon de serviciu

Dupa informatii de aceasta prezentare si
dupa ce totii mai multe informatii
pentru de a efectua o vizita. Anunturile

Administrarea acestui anunt este J.C. CUIA

Online Services S.R.L. (Căsuţele noastre)

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): **70 m²**

Tip locuinta: **locuinta utilizata**

Suprafata utila (m²): **70**

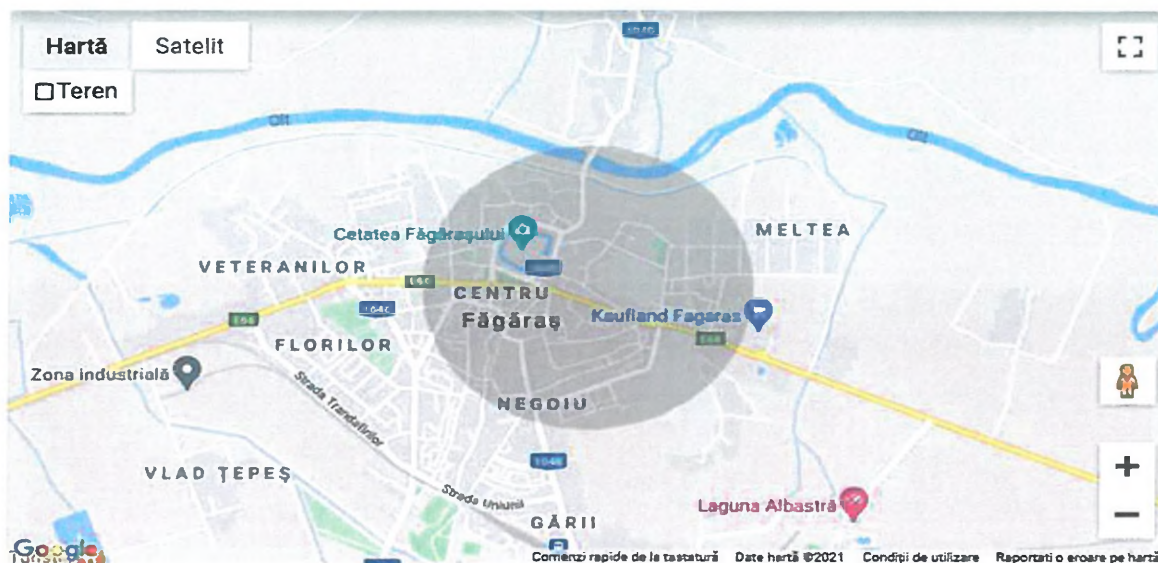
Anul constructiei: **1997**

Numarul de camere: **3**

Etaj: **4**

Descriere anunt

Apartament 3 camere Făgăraş (str. 1 Decembrie 1918), decomandat, termopane, centrală proprie, parchet în două camere, gresie în hol și bucătărie, 2 balcoane închise(unul cu termopan), etaj 4 din 4. Necesită renovare. Preț 29.000 euro negociabil.



<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-3-camere-IDoE1Y.html#cfae061973>


COMPARABILA C

storia Anunturi • Anunturi rezidentiale • Companii • Blog • Creditare • Cartofca de favorite Contul meu Adauga anunt

← Inapoi la lista Apartament de vanzare • Brailov • Făgăraș • Apartament 3 camere

Apartament 3 camere

18 500 €
402 €/m²



Tudor
0770 810 807

Numar de vanzare: 10446

Tip Locuinta: Locuinta utilizata

Numarul de camere: 3

Tutaj: 4

Suprafata construita (m²): 46

Suprafata utila (m²): 46


Compartimentare: decomandat

Anul constructiei: 1997

APRINTO plusa printr-un partener SC SA
Dobroa Servicii S.R.L. [Măsurătorii imobiliare](#)

Pretul se prezinta fara ambare

Trimiteti mesajul



Prezentare generala

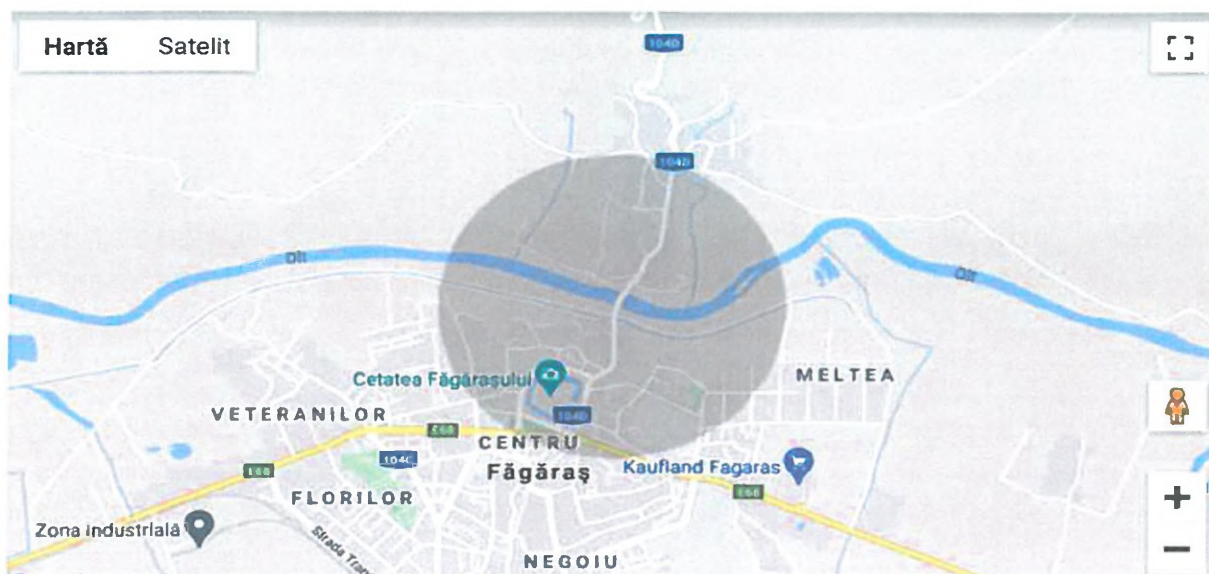
Suprafata construita (m²): **46 m²**
Tip locuinta: **locuinta utilizata**
Etaj: **4**

Suprafata utila (m²): **46**
Compartimentare: **decomandat**

Numarul de camere: **3**
Anul constructiei: **1997**

Descriere anunt

Apartament 3 camere parchetate +1 debara , geamuri termopan , balcon termopan , centrala



<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-3-camere-IDoN6O.html#42103c3906>

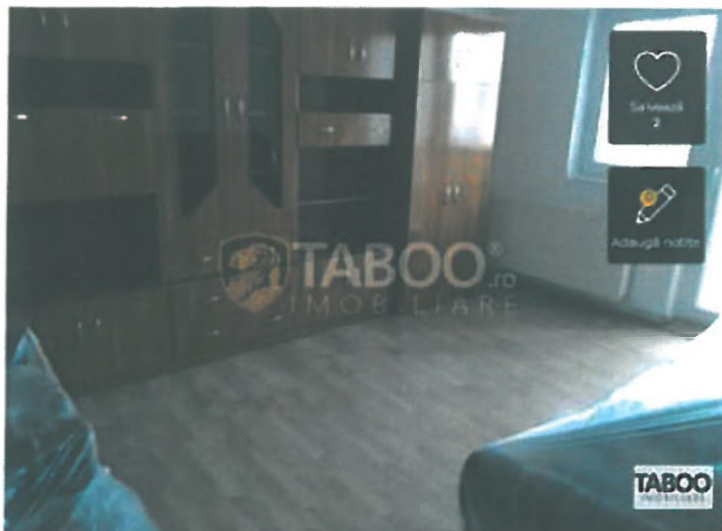
COMPARABILA CHIRII
COMPARABILA A

Apartament de inchiriat 3 camere zona Unirii Fagaras

Făgăraș, zona Est - [Vezi hartă](#)

Anunțat în 23.09.2021

240 EUR / lună



Anunț publicat de



0369.828.828

Alta telefoane:
0369 828 828

Pentru o identificare ușoară, comunică id-ul
anunțului: XSEKTDIHC de pe Imobiliare.ro

Acțiune

Cele detalii suplimentare
proprietarului. Te anunțăm când
răspunde și poți continua discuția
din sorțul tău!



Tipărește anunțul

Distribuie

Ascunde anunț

Sesizează o problemă

Detalii

Apartament de inchiriat in Fagaras cu 3 camere zona Unirii langa piata, cu suprafata construita de 73 mp si suprafata utila 64 mp situat la etajul intermediar 3 intr-un imobil cu 4 etaje.

Apartamentul este compartimentat de comandat si este compus din 3 camere, 1 bucatarie, 2 baie, hol, 1 balcon cu suprafata de 10 mp.

Imobilul este cladire tip bloc construit in anul 1982 cu structura din beton, iar apartamentul a fost renovat 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,
- interfon,
- contorizare apometre, contor gaz, contor curent electric;

Finisajele interioare:

- usa intrare: metal,
- ...Citește mai mult

Caracteristici

Nr. camere	3	An constructie	1982
Suprafață utilă	64 mp	Structură rezistentă	beton
Suprafață construită	73 mp	Tip imobil	bloc de apartamente
Compartimentare	decomandat	Regim înălțime	S+P+4E
Confort	1	Nr. balcoane	1
Etaj	Etaj 3 / 4		
Nr. băi	2		

Specificații

Utilități

- Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV
- Sistem incalzire: Centrala proprie, Calorifere

Finisaje

- Ferestre cu geam termopan: PVC
- Usi interior: Celulare
- Usa intrare: Metal
- Podele: Gresie, Parchet
- Pereti: Faianta, Vopsea lavabila

Dotări

- Alte spatii utile: WC Serviciu, Debara
- Bucatarie: Mobilata, Utilata
- Contorizare: Contor gaz, Apometre
- Mobilat: Partial

COMPARABILA B

publi24.ro
O noua provocare

Contul meu Favorite Căutări **Adăuga anunț**

Inchiriez apartament cu 3 camere in fagaras

9 Brașov, Făgăraș

300 EUR

incheiere din 25.09.2021 20:44:38

Salveaza anunțul pe lista ta de favorite

0749311006

Trimite mesaj

Adăuga foto

Trimite

Fa stero

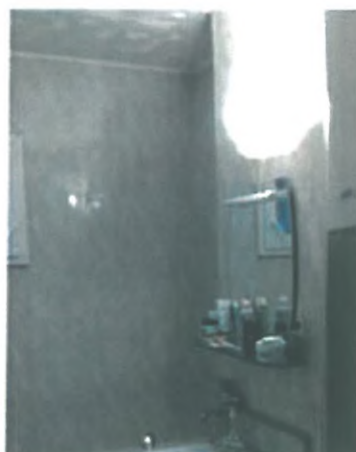
↳ Vizualizat 1344

↳ Raporteaza



Ovidiu Stoica

☎ Telefon validat



Specificatii

Soprafata utila

80.0 m²

Descriere Imobiliară

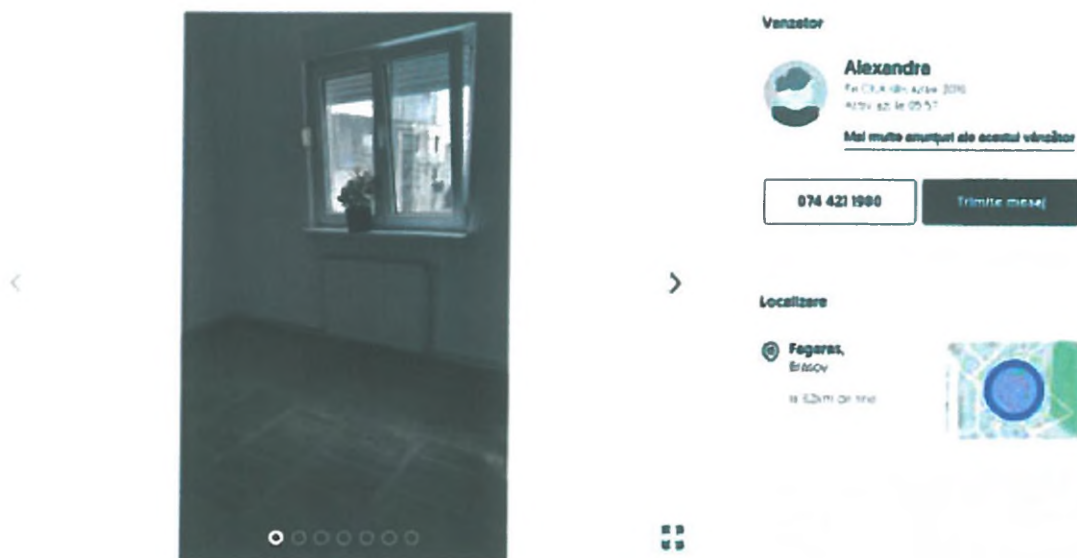
Inchiriez apartament cu 3 camere, gata dotat și mobilat in Făgăraș in zona Negoiu

Vezi detalii pe www.ronimo.ro

0749311006

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/apartamente/apartamente-3-camere/anunt/inchiriez-apartament-cu-3-camere-in-fagaras/302519e0008h7g81dh6fgg532ieei923.html>

COMPARABILA C



Postat 01 octombrie 2021



inchiriez apartament cu 3 camere fagaras

200 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Compartimentare: Decomandat

Suprafata utila: 68 m²

Etaj: 4

Descriere

De inchiriat apartament cu 3 camere decomandat in Fagaras. str. 13 Decembrie bloc 12B etaj 4 scara B. Pret 200 euro negociabil
are centrala termica proprie montata acum un an si contorizare apa, curent si gaz

ID: 226884680

Vizualizări: 149

[Raportează](#)

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-apartament-cu-3-camere-fagaras-IDfIZ4k.html#4010769d3b>

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

DOCUMENTE PROPRIETATE

Anexa nr. 1
parte integrantă din contractul
de închiriere înregistrat cu
nr.30493 din 28.09.2018

FIȘA
suprafeței locative închiriate în:

Municipiul Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu, bl.1, sc.C, ap.14, situată la nivelul a.) etaj , încălzire b.) calorifere, apă curentă în locuința c.) , canalizare d.) în clădire , instalație electrică e.) da construite din materiale inferioare f.) nu.

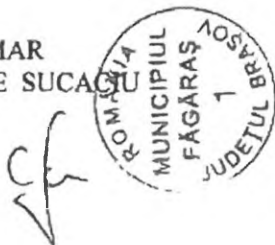
A.
Date privind locuința închiriată

Nr. CRT	DENUMIREA ÎNCĂPERII g.)	SUPRAFAȚA	ÎN FOLOSINȚĂ EXCLUSIVĂ	ÎN FOLOSINȚĂ COMUNĂ
1	Camera	8,94 mp	8,94 mp	
2	Camera	16,00 mp	16,00 mp	
3	Camera	7,43 mp	7,43 mp	
4	Bucatarie	6,61 mp	6,61 mp	
5	Camara	0,77 mp	0,77 mp	
6	Baie	2,50 mp	2,50 mp	
7	Hol	3,86 mp	3,86 mp	
8	Hol	1,09 mp	1,09 mp	

Suprafața curții și grădinii-

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

PRIMAR
GHEORGHE SUCAȚU



CHIRIAȘ
DOBRILA OCTAVIA

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 101295-C1-U47 Făgăraș

Nr. cerere	21920
Ziua	16
Luna	08
Anul	2021
Cod verificare 100106880001	

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 6845

Adresa: Loc. Fagaras, Str Tudor Vladimirescu, Bl. 1, Sc. C, Ap. 14, Jud. Brasov

Părți comune: terenul de sub bloc, fundatii, subsol tehnic, racorduri utilitati, casa scarii, uscatorle sc.B, terasa, instalatii aferente si trotuar de garda

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3099/1/c/2/2/4/5 4	-	-	13/687	13/687	Apartament 14 sc.C compus din: 3 camere, hol, bucătărie, cămară, sas, baie, balcon cu o cotă de 13,25 m.p. din elementele de uz comun

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3113 / 23/07/1992	
Adresa nr. 5732, din 22/07/1992 emis de RASC Fagaras;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**RAPORT DE EVALUARE**

Carte Funciară Nr. 101295-C1-U47 Comuna/Oraș/Municipiu: Făgăraș

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Făgăraș, Str Tudor Vladimirescu, Bl. 1, Sc. C, Ap. 14, Jud. Brașov
Părți comune: terenul de sub bloc, fundatii, subsol tehnic, racorduri utilitatii, casa scarii, uscatorie sc.B, terasa, instalatii aferente si trotuar de garda

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3099/1/c/2/2/4/5 4	-	-	13/687	13/687	Apartament 14 sc.C compus din: 3 camere, hol, bucatărie, cămară, sas, baie, balcon cu o cotă de 13,25 m.p. din elementele de uz comun

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

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, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P.

Data soluționării,
17-08-2021

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
DANIELA CIMPOIES

(parafă și semnătura)

Referent,

(parafă și semnătura)

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 101295-C1-U47 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:6845

Adresa: Loc. Fagaras, Str Tudor Vladimirescu, Bl. 1, Sc. C, Ap. 14, Jud. Brasov

Părți comune: terenul de sub bloc, fundatii, subsol tehnic, racorduri utilitatii, casa scarii, uscatorie sc.B, terasa, instalatii aferente si trotuar de garda

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3099/1/c/2/2/4/ 54	-	-	11/687	11/687	Apartament 14 sc.C compus din: două camere, hol, bucătărie, cămară, sas, baie, balcon cu o cotă de 11,04 m.p. din elementele de uz comun

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3113 / 23/07/1992		
Adresa nr. 5732, din 22/07/1992 emis de RASC Fagaras;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

*Verificat la CF
Sobolă Octavia
Buză Aduciu
0772 300304*

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Fagaras, Str Tudor Vladimirescu, Bl. 1, Sc. C, Ap. 14, Jud. Brasov
Părți comune: terenul de sub bloc, fundatii, subsol tehnic, racorduri utilitatii, casa scarii, uscatorie sc.B, terasa, instalatii aferente si trotuar de garda

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3099/1/c/2/2/4/5 4	-	-	11/687	11/687	Apartament 14 sc.C compus din: două camere, hol, bucatărie, cămară, sas, baie, balcon cu o cotă de 11,04 m.p. din elementele de uz comun


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,

01/02/2021, 11:27

BOSANCU VERGINIA - ANGELICA
referent
OCPI Brașov - BCPI Făgăraș





100106880001

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

Dosarul nr. 21920 / 16-08-2021

INCHEIERE Nr. 21920**Registrator:** SORINA - MARIA MAILAT**Asistent:** DANIELA CIMPOIES

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ domiciliat în Loc. Fagaras, Str Republicii, Nr. 3, Jud. Brasov privind Rectificare în cartea funciara, în baza:

-Act Administrativ nr.COPIE CF 6845-FAGARAS/16-08-2021 emis de BCPI FAGARAS;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completariile ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-
pentru serviciul avand codul 251P

Vazand referatul asistentului registrator în sensul ca nu exista impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. topografic 3099/1/c/2/2/4/54, înscris în cartea funciara 101295-C1-U47 UAT Făgăraș având proprietarii: STATUL ROMAN în cota de 1/1 de sub B.1;

- se îndreaptă eroarea materiala savârșită cu ocazia efectuării conversiei ap. nr, 14, Sc. C, în sensul ca;la descriere ap.va avea în componenta 3 camere si o cota din elelemntele de uz comun de13,25 mp asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 101295-C1-U47 UAT Făgăraș;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Fagaras, se înscrie în cartea funciara si se soluționeaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

17-08-2021

Registrator,

SORINA - MARIA MAILAT

Asistent Registrator,

DANIELA CIMPOIES

*) *Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 101295-C1-U47 Făgăraș

Nr. cerere	21920
Ziua	16
Luna	08
Anul	2021
Cod verificare 100106880001	



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:6845

Adresa: Loc. Fagaras, Str Tudor Vladimirescu, Bl. 1, Sc. C, Ap. 14, Jud. Brasov

Părți comune: terenul de sub bloc, fundatii, subsol tehnic, racorduri utilitatii, casa scarii, uscatorie sc.B, terasa, instalatii aferente si trotuar de garda

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3099/1/c/2/2/4/5 4	-	-	13/687	13/687	Apartament 14 sc.C compus din: 3 camere, hol, bucătărie, cămară, sas, baie, balcon cu o cotă de 13,25 m.p. din elementele de uz comun

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3113 / 23/07/1992		
Adresa nr. 5732, din 22/07/1992 emis de RASC Fagaras;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Fagaras, Str Tudor Vladimirescu, Bl. 1, Sc. C, Ap. 14, Jud. Brasov
Părți comune: terenul de sub bloc, fundatii, subsol tehnic, racorduri utilitatii, casa scarii, uscatorie sc.B, terasa, instalatii aferente si trotuar de garda

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3099/1/c/2/2/4/5 4	-	-	13/687	13/687	Apartament 14 sc.C compus din: 3 camere, hol, bucătărie, cămară, sas, baie, balcon cu o cotă de 13,25 m.p. din elementele de uz comun

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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 251P.

Data soluționării,

17-08-2021

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

DANIELA CIMPOIES

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



ANCPI
AGENTIA NATIONALA
DE CADASTRU SI PUBLICITATE
IMOBILIARA

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 101295 Făgăraș

Nr. cerere	21920
Ziua	16
Luna	08
Anul	2021

Cod verificare
100106880001



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:6845

Adresa: Loc. Fagaras, Str T.Vladimirescu, Jud. Brasov, Bloc 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 3099/1/c/2/2/4	687	Constructia C1 inregistrata in CF 101295-C1; constructia C1 in CF 101295-C1 ...

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3113 / 23/07/1992		
Adresa nr. 5732 din 1992 emis de RASC Fagaras;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 564/687 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)	A1 / B.17
9241 / 28/08/2007		
Sentinta Civila nr. 936 din 2007 emis de Judecatoria Fagaras;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEprestatie tabulara, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 11/687 1) SIMION MIHAI OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)cota de 11/687 parti din elementele de uz comun, aferenta ap.nr. 16, sc.B, vezi C5.	A1
14077 / 07/12/2010		
Act Administrativ nr. 829, din 14/09/2010 emis de INST. PREF. BV.;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEatribuire in baza leg.18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 11/687 1) GRANCEA SIMONA OBSERVATII: cota de 11/687 m.p. din partile de uz comun aferente apt.2 sc.B C1-U4	A1
3091 / 30/03/2009		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 832, din 27/03/2009;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/687 1) CHELARIU LAURA , necasatorita, ca bun propriu OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)cota de 11,04 m.p. din partile de uz comun aferente apt.4 sc.B C1-U23	A1
3742 / 28/07/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 666, din 28/07/2006 emis de B.N.P. Popa Maria Cristina;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/687 1) FATAN ROMEO - SORIN , căsătorit cu 2) FATAN CLAUDIA , născ. Selinceanu OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)cota de 11,04 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.17, sc.C, C1-U32. Ipotecă C.43.1, C.44.1	A1
1175 / 06/02/2009		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 254/2009;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/687 1) VERESTOY ELENA , văduvă OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)cota de 11,04 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.1, sc.C, C1-U38	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
230 / 29/01/2003		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 166, din 28/01/2003 emis de NP Gyergyai Mariana;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/687 1) BERA IOAN , căsătorit cu 2) BERA ELENA , ca bun comun <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)cota de 11,04 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.5, sc.C, C1-U39</i>	A1
14683 / 10/08/2017		
Act Notarial nr. 2608, din 09/08/2017 emis de Popa Maria Cristina;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, asupra cotei de teren aferentă apartam.9 sc.C C1-U13, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/687 1) MIHAI ILIE-ALIN , necăsătorit	A1
17983 / 28/09/2017		
Act Notarial nr. 3420, din 27/09/2017 emis de Popa Maria Cristina;		
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, asupra cotei de 11,04 mp din elementele de uz comun, aferentă ap.15, sc.C, C1-U43, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/687 1) GRITA IOANA-ROXANA , necăsătorită	A1
5361 / 01/03/2018		
Act Notarial nr. 718, din 01/03/2018 emis de Boamfa Adrian;		
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare ca bun comun conform art.339 Cod Civil, asupra cotei de 11,04 m.p. din teren si elementele de uz comun, aferenta ap.15, Sc. B, C1-U46, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/687 1) RUGU IOAN-COSMIN 2) RUGU DANIELA , căsătoriți în regimul comunități legale	A1
3290 / 19/02/2019		
Act Administrativ nr. Ordin nr. 420, din 15/09/1998 emis de Prefectura Brasov;		
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATEatribuire în baza L.nr. 18/1991, asupra cotei de 13,25 m.p. din teren si elementele de uz comun, aferentă ap. nr. 14, sc.B, C1-U41, dobandit prin Lege, cota actuala 13/687 1) ZINK FILOFTIA 2) ZINK GHEORGHE	A1
4570 / 07/03/2019		
Act Administrativ nr. Ordin nr. 1081, din 21/11/2017 emis de Inst. Pref. Brasov;		
B18	Intabulare, drept de PROPRIETATEatribuire în baza L.18/1991 asupra 2/8 parte din cota de 11,04 mp din elementele de uz comun, cotă aferentă ap.2, sc.C, C1-U44, dobandit prin Lege, cota actuala 22/5496 1) JUNCU MARIA	A1
B19	Intabulare, drept de PROPRIETATEatribuire în baza L.18/1991 asupra 3/8 parte din cota de 11,04 mp din elementele de uz comun, cotă aferentă ap.2, sc.C, C1-U44, dobandit prin Lege, cota actuala 33/5496 1) RĂCHERIU CRISTINA	A1
B20	Intabulare, drept de PROPRIETATEatribuire în baza L.18/1991 asupra 3/8 parte din cota de 11,04 mp din elementele de uz comun, cotă aferentă ap.2, sc.C, C1-U44, dobandit prin Lege, cota actuala 33/5496 1) PĂLICI ADINA	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
9241 / 28/08/2007		
Sentinta Civila nr. 936 din 2007;		
C5	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER 1) SIMION MARIA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)inscriere aferenta lui B2.</i>	A1
1803 / 18/02/2010		
Act Administrativ nr. 3750, din 24/01/1997 emis de RASC FAGARAS;		

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C8	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Lege, cota actuala 11/1374 1) DOBRINAS MARIA OBSERVATII: 1/2 din cota de 11,04 m.p. din partile de uz comun aferenta apt.20 sc.C C1-U5	A1
7490 / 11/08/2009		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1965, din 10/08/2009;		
C9	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Conventie, cota actuala 11/1347 2) BOTEZ MARIOARA , nasc.Vasile, divortata, ca bun propriu in cota de 1/2 parte OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)1/2 din cota de 11,04 m.p. din partile de uz comun aferente apt. 17 sc.A C1-U6	A1
9509 / 31/08/2007		
Certificat De Mostenitor nr. 42 din 2007 emis de BNP POPA MARIA CRISTINA;		
C10	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Succesiune, cota actuala 1/1 1) BABOS ADRIANA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)cota de 19,04 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr. 12, sc.B	A1
563 / 19/02/1997		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 341, din 18/02/1997 emis de BNP PAVAL DOINA;		
C11	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Conventie, cota actuala 11/687 1) TIMOFTE VASILE 2) TIMOFTE MARINELA , , ca bun comun, OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)cota de 11,04 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr. 2, sc.A	A1
12752 / 04/11/2010		
Act Administrativ nr. 3052, din 29/09/1992 emis de RASC FAGRAS;		
C15	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Lege, cota actuala 11/687 1) DINU ELENA 2) DINU OCTAVIAN OBSERVATII: cota de 11,04 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr.3, sc.C,	A1
4319 / 11/12/2003		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2641, din 10/12/2003 emis de B.N.P. Gyergyai Mariana;		
C17	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Conventie, cota actuala 11/687 1) MARES MIHAELA VALERIA , necăsătorită OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)cota de 11,04 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.20, sc.B. C1-U12	A1
15482 / 26/08/2011		
Act Notarial nr. 105, din 20/01/2010 emis de BNP SCHNEIDER;		
C19	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Conventie, cota actuala 11/687 1) DOGARIU DANIEL DUMITRU 2) DOGARIU MIHAELA OBSERVATII: cota de 11, 04 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.11, sc.C. C1-U1	A1
137 / 16/01/2004		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 130, din 15/01/2004 emis de NP Boamfa Adrian;		
C24	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 11/1374 1) TRIF MARIA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)cota de 11,04 mp din elementele de uz comun, aferenta ap.15, Sc A, C1-U15	A1
5439 / 29/03/2012		
Act Notarial nr. 726, din 28/03/2012 emis de NP BOAMFA ADRIAN;		
C25	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Conventie, cota actuala 104/10992 2) KIS ALINA , nasc.Hoarste, ca bun comun OBSERVATII: cota din elementele de uz comun, aferenta ap.nr.10, sc.B.C1-U14	A1 / C.75, C.76, C.77
724 / 16/02/1996		
Contract De Donatie nr. 461, din 14/02/1996 emis de NP Paval Doina;		
C26	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Conventie, cota actuala 13/687	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
	1) MANDAN LUCIAN-NICOLAE , necasatorit, ca bun propriu <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)cota de 13,25 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr. 6, sc.A.C1-U16</i>	
19199 / 19/09/2006		
Certificat De Mostenitor nr. 153, din 15/09/2006 emis de BNP ADRIAN BOAMFA (cerere nr. 19201 din 19.09.2006, c.v.c. nr. 2750 din 15.09.2006, emis de BNP ADRIAN BOAMFA,);		
C27	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/687	A1
	1) MOTOC SILVIA , necasatorita, ca bun propriu, <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)cota de 11,04 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr. 13, sc.A</i>	
1708 / 03/06/1999		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1084, din 02/06/1999 emis de BNP PAVAL DOINA;		
C29	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/687	A1
	1) ARDELEANU ADRIANA 2) ARDELEANU NICOLAE <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)cota de 13,25 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr. 10, sc.C, C1-U9</i>	
2313 / 10/08/1999		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0 emis de RASC Fagaras;		
C31	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 11/687	A1
	1) ISAILA MARIN G. 2) ISAILA GABRIELA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)cota de 11,04 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.9, sc.B, c1-U20</i>	
3091 / 30/03/2009		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 832, din 27/03/2009;		
C33	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGERasupra cotei de 11,04 m.p. din terenul aferent apt.4 sc.B C1-U23	A1
	1) CHELARIU CORNELIA-CARMEN <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)inscriere aferenta apt.4 sc. B C1-U23</i>	
2222 / 02/08/1999		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1398, din 29/07/1999 emis de B.N.P. Sabadus Mariana;		
C34	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/687	A1
	1) POP OVIDIU IOAN , căsătorit cu 2) POP LUCICA GABRIELA , născ. Ionescu, ca bun comun <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)</i>	
983 / 22/01/2013		
Act Notarial nr. 32, din 21/01/2013 emis de SABADUS MARIANA;		
C35	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/687	A1
	1) ZOSIN FLORIN CIPRIAN , necasatorit, <i>OBSERVATII: cota de 11,04 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr.9</i>	
1809 / 05/07/2005		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0 emis de RASC Fagaras;		
C37	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 11/687	A1
	1) LUNGU GHEORGHE 2) LUNGU MARIA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)cota de 11,04 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr.8 sc.B C1-U26</i>	
1871 / 22/12/1995		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2512/1992;		
C38	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 11/687	A1
	1) LUCA TEODOR 2) LUCA SABINA-OLIVIA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)cota de 11,04 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr.4 sc.A C1-U27</i>	
3190 / 27/10/1999		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0 emis de RASC Fagaras;		

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C39	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Lege, cota actuala 11/687 1) SCURTU NICOLAE V. 2) SCURTU ELENA PETR. <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)cota de 11,04 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr.8 sc.C C1-U28</i>	A1
3743 / 28/07/2006		
Contract De Garantie Imobiliara nr. 667, din 28/07/2006 emis de B.N.P. Popa Maria Cristina;		
C43	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:9225 EURinterdicție de înstrăinare, grevare, dezmembrare, plus dobânzi, comisioane și alte costuri aferente 1) RAIFFEISEN BANK S.A., Agenția Făgăraș <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)înscriere asupra cotei de teren aferentă ap.17, sc.C, C1-U32, prop. de sub B.7.1, B.7.2</i>	A1
12603 / 22/10/2008		
Contract De Garantie Imobiliara nr. 2932/2008 emis de B.N.P. Boamfă Adrian;		
C44	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:23996.56 EURinterdicție de înstrăinare, grevare, construire, dezmembrare, cu sarcini și servituti, plus dobânzi, comisioane și alte costuri aferente conform contractului de credit 1) RAIFFEISEN BANK S.A. <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)înscriere asupra cotei de teren aferentă ap.17, sc.C, C1-U32, prop. de sub B.7.1, B.7.2</i>	A1
19574 / 11/10/2013		
Act Administrativ nr. 1727, din 24/02/1992 emis de RASC FAGARAS;		
C45	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Lege, cota actuala 13/1374 2) DOBAI VIORICA <i>OBSERVATII: cota de 13,25 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.10, sc.A, C1-U33</i>	A1 / C.85, C.86, C.87, C.88, C.89
23755 / 10/12/2013		
Act Notarial nr. 2745, din 09/12/2013 emis de Schneider Chelemen Eleonora Sonia;		
C46	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/687 1) BUNACIU ADRIAN , necăsătorit, ca bun propriu, în cotă de 1/2 parte, 2) SUCIU ANA - MARIA , necăsătorită, ca bun propriu, în cotă de 1/2 parte, <i>OBSERVATII: cota de 11,04 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.19, sc.B, C1-U25</i>	A1
1303 / 07/05/2002		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 871, din 30/04/2002 emis de BNP ADRIAN BOAMFA;		
C48	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Conventie, cota actuala 11/687 1) FERAR DOINA , necăsătorită, ca bun propriu, <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)cu o cotă de 11,04 m.p. din elementele de uz comun, aferentă apt. nr. 13, sc.B, C1-U34</i>	A1
6724 / 16/06/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 574 din 2008 emis de NP;		
C49	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Conventie, cota actuala 11/687 1) MICLAUS MARIANA , necăsătorită, ca bun propriu, <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)cotă de 11,04 m.p. din elementele de uz comun, aferentă apt. nr. 16, sc.A, C1-U35</i>	A1
23374 / 15/12/2014		
Act Notarial nr. 3036, din 12/12/2014 emis de Popa Maria Cristina;		
C51	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Conventie, cota actuala 11/687 1) MODOI ANDREIA , și soțul căsătorit în regimul comunității legale cu 2) MODOI ION-SORIN , ca bun comun, conform art.339 Cod Civil <i>OBSERVATII: cotă de 11,04 m.p. din elementele de uz comun, aferentă apt.nr.7, sc.B, C1-U37</i>	A1
11281 / 31/07/2015		
Act Notarial nr. 1792, din 30/07/2015 emis de Popa Maria Cristina;		
C55	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Conventie, cota actuala 11/687 1) DUȚU ANDREEA RAMONA , necăsătorită, în nudă proprietate <i>OBSERVATII: cota de 11,04 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.11, sc.A, C1-U31</i>	A1
14622 / 22/09/2015		

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Act Notarial nr. 2409, din 22/09/2015 emis de Popa Maria Cristina;		
C56	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/687 1) MOLDOVAN MIHAI CORNEL 2) MOLDOVAN ALINA ELENA , ca bun comun, în condițiile art.339 Cod civil <i>OBSERVATII: cota de 11,04 m.p. părți din elementele de uz comun, aferentă ap.7, sc.A, C1-U9</i>	A1
16470 / 15/10/2015		
Act Notarial nr. 2015, din 14/10/2015 emis de BOAMFA ADRIAN;		
C57	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/1374 1) VASILE MARIOARA , divorțată <i>OBSERVATII: 1/2 din cota de 11,04 m.p. din partile de uz comun aferente apt.17 sc.A C1-U6</i>	A1
16576 / 16/10/2015		
Act Notarial nr. 98, din 15/10/2015 emis de Popa Maria Cristina;		
C58	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Succesiune, cota actuala 11/5496 1) DOBRINAȘ MARIA <i>OBSERVATII: 1/4 din cota de 11,04 m.p. din partile de uz comun aferenta apt.20 sc.C C1-U5</i>	A1
C59	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Succesiune, cota actuala 11/1832 1) DOBRINAȘ BOGDAN GEORGE <i>OBSERVATII: 3/4 din cota de 11,04 m.p. din partile de uz comun aferenta apt.20 sc.C C1-U5</i>	A1
16961 / 22/10/2015		
Act Notarial nr. 99, din 20/10/2015 emis de Popa Maria Cristina;		
C60	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Succesiune, cota actuala 11/687 1) ORZEA CRISTINA- ANGELA <i>OBSERVATII: cota de 11,04 m.p.din partile de uz comun aferenta apt. 8 sc. A C1-U3;</i>	A1
20170 / 28/10/2016		
Act Notarial nr. 2538, din 28/10/2016 emis de Boamfa Adrian;		
C61	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cumpărare, ca bun propriu, asupra cotei din elementele de uz comun, aferentă ap. nr. 15, sc.A, C1-U15, cota actuala 11/1374 1) CETINKAYA MARIA , căsătorită sub regimul separatiei de bunuri	A1
3909 / 19/12/1994		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3909, din 14/12/1994 emis de RASC Fagaras;		
C62	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 11,04 m.p.din elementele de uz comun, aferentă ap. nr.1, sc.A, C1-U42, dobandit prin Lege, cota actuala 11/687 1) ENE GHEORGHE 2) ENE ELENA	A1
14682 / 10/08/2017		
Act Notarial nr. 2618, din 09/08/2017 emis de Popa Maria Cristina;		
C63	Intabulare, drept de FOLOSINTA cota de 11,04 m.p.din elementele de uz comun, aferentă ap.12, sc.C, C1-U22, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/687 1) HALI TOADER , casatorit in regimul comunitatii legale cu 2) HALI LETIȚIA	A1
24559 / 29/12/2017		
Act Notarial nr. 1323, din 27/12/2017 emis de Gabor Constantin Aurelian;		
C65	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 11,04 mp din elementele de uz comun, aferentă ap.16, sc.C, C1-U45, cumpărare, ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/687 1) VRÂNCEANU CĂTĂLIN , necăsătorit	A1
16563 / 01/08/2018		
Act Notarial nr. 2500, din 31/07/2018 emis de Boamfa Adrian;		
C67	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 13,25 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.18, sc.A, C1-U18, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/687 1) NICHIFOR AURELIAN-FLORENTIN 2) GHIMPU ANA-MARIA	A1
17698 / 20/08/2018		

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Act Notarial nr. 1035, din 17/08/2018 emis de Gabor Constantin Aurelian;		
C70	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 11,04 mp din elementele de uz comun, aferentă ap.18, sc.B, C1-U30, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/687 1) NAFTANAILĂ VASILE-DORIN 2) NAFTANAILĂ MIRELA , născ. Frunză	A1
18843 / 31/08/2018		
Act Notarial nr. 695, din 30/08/2018 emis de Dumitru Corina;		
C71	Intabulare, drept de FOLOSINTA cumpărare, asupra cotei de 11,04 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.12, sc.A, C1-U49,, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/687 1) CIURILĂ DORINA , necăsătorită	A1
21130 / 05/10/2018		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1278, din 04/10/2018 emis de PAVĂL Doina;		
C73	Intabulare, drept de FOLOSINTA cumpărare, ca bun propriu, asupra cotei de 11,04 mp din elementele de uz comun, aferentă ap.5, sc.B, C1-U50, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/687 1) CHEȚAN ANDREEA-ELENA , necăsătorită	A1
23747 / 16/10/2019		
Act Notarial nr. 93, din 15/10/2019 emis de PAVĂL Doina;		
C75	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei din elementele de uz comun, aferentă ap. nt. 10, sc. B, C1-U14, dobandit prin Succesiune, cota actuala 26/10992 1) KIS ALINA , soție	A1
C76	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei din elementele de uz comun, aferentă ap. nt. 10, sc. B, C1-U14, dobandit prin Succesiune, cota actuala 39/10992 1) KIS DENISA-MIHAELA , minoră de 7 (sapte) ani	A1
C77	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei din elementele de uz comun, aferentă ap. nt. 10, sc. B, C1-U14, dobandit prin Succesiune, cota actuala 39/10992 1) KIS ANTONIA-MARIA , minoră de 5 (cinci) ani	A1
8055 / 18/07/2008		
Contract De Vanzare Cumparare nr. 1770, din 01/01/2008 emis de NP THEMIS;		
C78	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 11,04 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap. nr. 7, Sc. C,, C1-U51, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/687 1) MITREA SIMONE , căsătorită cu 2) MITREA CRISTIAN	A1
9149 / 18/03/2021		
Act Notarial nr. 730, din 17/03/2021 emis de Popa Maria Cristina; Act Notarial nr. 718, din 17/03/2021 emis de Popa Maria Cristina;		
C79	Intabulare, drept de FOLOSINTA cumpărare, cota de 11,04 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.19, sc.A, C1-U40, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/687 1) DUȚI ANDREEA-MARCELA , necăsătorită	A1
3159 / 23/09/1997		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. -, din 01/01/1991 emis de RASC Fagaras;		
C81	Intabulare, drept de FOLOSINTA cota de 11,04 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.19, sc.C, C1-U55, dobandit prin Lege, cota actuala 11/687 1) GROZAVU MARCELA-MARIANA	A1
1456 / 30/03/1992		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 11485, din 01/01/1991 emis de RASC Fagaras;		
C82	Intabulare, drept de FOLOSINTA cota de 11,04 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.5, sc.A, C1-U56, dobandit prin Lege, cota actuala 11/687 1) LAZEA VASILE VALENTIN 2) LAZEA LILIANA VALENTINA	A1
1774 / 02/04/1992		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1378, din 01/01/1992 emis de RASC Fagaras;		
C83	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 13,25 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.14, sc.A, C1-U57, dobandit prin Lege, cota actuala 13/687	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
1) VÎJA VIORICA		
2059 / 07/08/1998		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. -, din 01/01/1992 emis de RASC Fagaras;		
C84	Intabulare, drept de FOLOSINTAcota de 11,04 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.20, sc.A, C1-U58, dobandit prin Lege, cota actuala 11/687	A1
1) TATOMIR CORNELIA 2) TATOMIR CONSTANTIN		
21631 / 12/08/2021		
Act Notarial nr. 47, din 12/08/2021 emis de CRISTEA AURELIA;		
C85	Intabulare, drept de FOLOSINTAcota din elementele de uz comun, aferentă ap.10, sc.A, C1-U33, dobandit prin Succesiune, cota actuala 52/21984	A1
1) DOBAI VIORICA , soție		
C86	Intabulare, drept de FOLOSINTAcota din elementele de uz comun, aferentă ap.10, sc.A, C1-U33, dobandit prin Succesiune, cota actuala 39/21984	A1
1) MATEI ILDIKO , fiică		
C87	Intabulare, drept de FOLOSINTAcota din elementele de uz comun, aferentă ap.10, sc.A, C1-U33, dobandit prin Succesiune, cota actuala 39/21984	A1
1) DOBAI LAJOS , fiu		
C88	Intabulare, drept de FOLOSINTAcota din elementele de uz comun, aferentă ap.10, sc.A, C1-U33, dobandit prin Succesiune, cota actuala 39/21984	A1
1) DOBAI ALBERT , fiu		
C89	Intabulare, drept de FOLOSINTAcota din elementele de uz comun, aferentă ap.10, sc.A, C1-U33, dobandit prin Succesiune, cota actuala 39/21984	A1
1) DOBAI EDITKE-ROZSIKA , fiică		

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 3099/1/c/2/2/4	687	constructia C1 in CF 101295-C1 ...

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	687	-	-	3099/1/c/2/2/4	

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	21631	12-08-2021	23-08-2021	Intabulare sau inscriere provizorie

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. 251P.

Data soluționării,
17-08-2021

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
DANIELA CIMPOIES

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)