



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

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

PROIECT
HOTĂRÂREA nr.
Din data de

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 33619/13.04.2022 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 14, sc. C, ap.7, înscris în CF 100753-C1-U51 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. 33619/1/05.05.2022 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 33619/05.05.2022, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 33619/13.04.2022 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, Bl. 14, Sc. C, Ap.7, înscris în CF 100753-C1-U51 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

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

Ținând seama de HCL nr. 79 din 31.03.2020 prin care s-a aprobat vânzarea imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, Bl.14, Sc. C, ap.7, înscris în CF 101095-C1-U19 Făgăraș, proprietatea Statului român, în baza Legii nr.85/1992 republicată și a Decretului-Lege nr. 61/1990.

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

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


HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se însușește Raportul de evaluare nr. 33619/13.04.2022 întocmit de către Expert Evaluator DOBRILA LILIANA, anexa nr. 1 din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului apartament, două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, Bl. 14, Sc. C, Ap.7, înscris în CF 100753-C1-U51 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 Biroul Cadastru, Evidență patrimoniu .

**INIȚIATOR,
PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**



**AVIZAT,
SECRETARUL GENERAL
LAURA ELENA GIUNCA**





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

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

Nr.33619/05.05.2022

RAPORT AL COMPARTIMENTULUI DE SPECIALITATE

LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 33619/13.04.2022, pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, Bl 14, Sc C, Ap 7, înscris în CF 100753-C1-U51 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

HCL nr. 79 din 31.03.2020, prin care s-a aprobat vânzarea imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, Bl. 14, Sc.C, Ap.7, înscris în CF 100753-C1-U51 Făgăraș, proprietatea Statului Român, în baza Legii nr.85/1992 republicată și a Decretului-Lege nr. 61/1990, aprobat la vânzare

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de cumpărare al imobilului la 34600 lei (echivalent 7000 euro), propunem însușirea raportului de evaluare nr. 33619/13.04.2022, în vederea definitivării procedurii de vânzare a imobilului apartament două camere și dependințe, situat , în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, Bl 14, Sc. C, Ap 7 , înscris în CF 100753-C1-U51, Făgăraș, proprietatea Statului Român.

Anexăm prezentului referat Raportul de evaluare nr. 33619/13.04.2022.

PRIMAR

GHEORGHE SUCACIU

NR CRT	FUNCTIA si ATRIBUTIA	NUME PRENUME	DATA	SEMNATURA
1	ARHITECT SEF	BOER LILIANA	05.05.2022	
2	SEF BIROU	TANASE ELENA		
3	REFERENT	SIN ELENA		



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

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

Nr. înregistrare: 33619/1/05.05.2022

REFERAT DE APROBARE
LA PROIECTUL DE
HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 33619/13.04.2022 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, Bl. 14, Sc. C, Ap.7, înscris în CF 100753-C1-U51 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

HCL nr. 79 din 31.03.2020 prin care s-a aprobat vânzarea imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, Bl. 14, Sc. C, Ap.7, înscris în CF 100753-C1-U51 Făgăraș, proprietatea Statului Român, în baza Legii nr.85/1992 republicată și a Decretului-Lege nr. 61/1990, aprobat la vânzare

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de cumpărare al imobilului la 34.600 lei (echivalent 7000 euro), propunem însușirea raportului de evaluare nr. 33619/13.04.2022, în vederea definitivării procedurii de vânzare a imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, Bl.14, Sc. C, Ap. 7, înscris în CF 100753-C1-U51 Făgăraș, proprietatea Statului Român.

PRIMAR

GHEORGHE ȘUCACIU

Nr. crt	Nume si Prenume	Adresa imobilului	Tip imobil	Date de CF	Valoare stabilita prin expertiza	Valoarea finală de vânzare
1	BUCEASCHI TRAIAN	Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl.14, sc. C, ap. 7	Apartament 2 camere și dependințe	C.F. nr. 100753-C1-U51 Făgăraș Top: 3209/5/1/5/47	34.600 lei	35.000 lei

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară **APARTAMENT**, înscris în CF 100753-C1-U51 Fagaras, amplasat în Mun. Fagaras, **str. T. Vladimirescu, bl.14, sc. C, ap. 7**, jud. Brasov.



BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 01.04.2022

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



1.INTRODUCERE

Sinteza evaluarii

- **TIPUL DE PROPRIETATE**

APARTAMENT 2 CAMERE

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

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

- **EVALUATOR**

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

- **OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	100753-C1-U51 Fagaras Top: 3209/5/1/5/47	Cote parti comune :11/694 Cote teren :11/694	Camera-15,92 mp Camera-8,98 mp Hol- 4 mp Bucatarie-6,61 mp Baie-2,44 mp Camara-0.77 mp ----- S.U. = 38,72 mp	Fagaras, str. T. Vladimirescu, bl.14, sc. C, ap. 7	STATUL ROMAN

- **SCOPUL EVALUARII**

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

- **DATA EVALUARII**

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **01.04.2022.**

RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

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

Denumire	Valoarea de piata estimata in Lei	Valoarea de piata exprimata in Euro
Apartment 2 camere	34.600	7.000

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9454 lei

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

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



1. INTRODUCERE	1
2. TERMENII DE REFERINTA	4
2.1. Identificarea si competenta evaluatorului	4
2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati	4
2.3. Obiectul evaluarii	5
2.4. Moneda raportului	5
2.5. Scopul evaluarii	5
2.6. BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE	5
2.7. Data evaluarii	6
2.8. Inspectia proprietatii	6
2.9. Sursele de informatii utilizate	6
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante	6
2.11. Descrierea raportului de evaluare	8
2.12. Riscul evaluarii	8
2.13. Restrictii de utilizare	8
2.14. Declararea conformitatii cu SEV	8
3. PREZENTAREA DATELOR	9
3.1. Date despre zona, vecinatati si amplasare	9
3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate	9
3.2. Analiza pietei imobiliare	13
3.2.1. Definirea pietei specifice	13
3.2.2. Cererea solvabila	13
3.2.3. Oferta competitive	14
3.2.4. Echilibrul pietei	14
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	14
4.1. Cea mai buna utilizare	14
4.2. METODE DE EVALUARE	15
4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe	16
4.2.2. Abordarea prin cost	19
5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea	21
A N E X E	22

2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

Certificarea evaluatorului

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale si conditiile limitative prezentate in acest raport si reprezinta concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal fata de vreuna din partile implicate;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator in prezenta unui reprezentant al beneficiarului. In elaborarea prezentului raport nu am primit asistenta semnificativa din partea altei persoane
- La data elaborarii acestui raport , evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua civila la ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA



2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

2.3. *Obiectul evaluării*

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	100753-C1-U51 Fagaras Top: 3209/5/1/5/47	Cote parti comune :11/694 Cote teren :11/694	Camera-15,92 mp Camera-8,98 mp Hol- 4 mp Bucatarie-6,61 mp Baie-2,44 mp Camara-0.77 mp ----- S.U. = 38,72 mp	Fagaras, str. T. Vladimirescu, bl.14, sc. C, ap. 7	STATUL ROMAN

2.4. *Moneda raportului*

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și în LEI

Cursul valutar la data evaluării : 1 Euro = 4.9454 lei ;

2.5. *Scopul evaluării*

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

2.6. *BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE*

Standardele Internaționale de care s-a ținut seama la elaborarea prezentului raport sunt: **STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR** editia 2022

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

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

2.7. Data evaluării

Valoarea de piață estimată în prezentul raport, se referă la data de : **01.04.2022**

2.8. Inspectia proprietatii

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

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

2.9. Sursele de informații utilizate

Informații primite din partea beneficiarului :

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

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

- **Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;**
- **Cursul de schimb valutar la data evaluării;**
- lucrarea de specialitate “**Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire - cladiri rezidențiale, cladiri comerciale, cladiri industriale, comerciale și agricole**” editată de IROVAL
- **Oferte privind comparabilele- www.storia.ro;**

2.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante

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

Ipoteze:

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

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- În cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **martie-aprilie 2022**;
- Valoarea prezentată include cea a cotelor părții indivize din spațiile auxiliare;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu conține TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

2.11. Descrierea raportului de evaluare

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

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

2.12 Riscul evaluarii.

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

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

2.13. Restrictii de utilizare

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

2.14. Declararea conformitatii cu SEV

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022.

- SEV 100 - Cadru general(IVS Cadru general)
- SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare si conformare(IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordari si motide de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre zona, vecinatati si amplasare

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

3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate

<p>1. PROPRIETATEA EVALUATĂ</p>	<p>Apartament cu 2 camere situat la etajul 1 al unui bloc cu regimul de înălțime P+4E, Su = 38,72 mp</p> <p>Apartamentul conform CF se compune din 2 camere, bucătărie, baie, hol, camera, balcon cu o cota de 11/694 parti din elemente de uz comun.</p>
<p>Proprietari</p>	<p>STATUL ROMAN</p>
<p>Adresa proprietății</p>	<p>▪ Loc. Fagaras, str. Tudor Vladimirescu, bl.14, sc. C. ap.7, jud. Brasov</p>
<p>2. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE</p>	<p>Documente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Extras de Carte Funciara nr. 100753-C1-U51 Fagaras <p>A. Partea I. descrierea imobilului.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Unitate individuala; ▪ Adresa: loc Fagaras, str. T. Vladimirescu, bl.14, ac. C, , jud. Brasov. ▪ Parti comune: terenul, fundatii, subsol tehnic, racorduri utilitati, casa scarii, uscatorie la sc B, terasa, instalatii aferente, trotuar de garda. ▪ A1. Top: 3209/5/1/5/47 ▪ Cote parti comune: 11/694; ▪ Cote teren: 11/694 ▪ Referinte: Apartament 7 sc. C, compus din doua camere, hol, bucatarie, camera, sas, baie, balcon cu o cota de 11,11 mp, din elemente de uz comun <p>B. Partea II. Proprietari si acte</p> <p>2019/07.04.1992</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Adresa nr. 2886, din 19.03.1992 emis de RASC

		<p>Fagaras;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ B1. Intabulare , drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 in favoarea STATULUI ROMAN ▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt ▪
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară eliberat la data de 31.03.2022 , din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă . Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini . ▪ Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini. ▪ Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentatie cadastrală .
3.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentatie cadastrală .
4.	SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ În prezent apartamentul este inchiriat
5.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cartierul Tudor Vladimirescu, zona periferica est a Mun. Fagaras, jud. Brasov
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto și pietonal: - str. Tudor Vladimirescu ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o banda pe sens

CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă rezidențială ▪ În zonă sunt amplasate preponderent blocuri cu regimul de înălțime P+4E. <p>În zonă se află:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de transport în comun: la o distanță medie, cu mijloace de transport suficiente ▪ Unități comerciale: sunt amplasate la distanță relativ mică, ▪ Unități de învățământ (mediu): sunt amplasate la distanță medie ▪ Unități medicale: clinica privata, spital ▪ Instituții de cult: sunt amplasate la distanță relativ mică
-------------------------------------	---

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sedii de bănci: la distanță relativ mică- 1 km. ▪
	UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de termoficare: nu ▪ Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: <i>existentă</i>
	AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Civilizat
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială, pe str. T. Vladimirescu, cartier T. Vladimirescu, Mun. Fagaras, jud. Brasov. ▪ În zonă sunt amplaste preponderent blocuri cu regimul de înălțime P+4E. ▪ Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. ▪ Ambient ▪ Atractivitate medie
6.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)	
	AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bloc de locuințe tip P+4E ▪ Apartament situat la et. 1
	ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aprox. 1970
	LOCUINTE PE PALIER	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 4
	CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Structură: fundații din beton armat ▪ Închideri perimetrare: pereți portanți din panouri prefabricate din beton armat, pereți de compartimentare din prefabricate din beton ▪ Planșee din beton armat ▪ Acoperișul este de tip terasă cu hidroizolație bituminoasă ▪ Finisaj exterior: tencuieli și zugrăveli simple ▪ Ușa de acces în bloc este din pvc armat cu geam termopan ▪ Aspect exterior: satisfactor ▪ Aspect interior: satisfactor
	CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Starea generală a blocului este satisfăcătoare ▪

11.	DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
	DESRIERE/SUPRA FAȚĂ	<ul style="list-style-type: none"> • Apartamentul conform CF se compune din 2 camere, bucătărie, baie, hol, camera, balcon cu o cota de 12/910

	<p>partii din elemente de uz comun.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Apartamentul este : semidecomandat ▪ Conform bilantului de suprafata anexat prezentului raport, apartamentul are SU = 38,72 mp ▪ S.C. = 48,4 mp (suprafata construita a fost obtinuta inmultind S.U. cu coeficientul 1,25)
TÂMPĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioară: metalica- tip antiefracție ▪ Interioară: uși din lemn - vechi ▪ Balconul a fost închis cu tâmplări lemn- foarte degradat.
FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apartamentul are grad de finisaj mediu. ▪ Pardoseli: beton si mocheta (cameră), gresie (bucătărie, baie) ▪ Pereți placați cu faianță la baie și bucătărie ▪ Tencuieli gletuite, zugrăveli lavabile. ▪ O parte din peretii si tavanele sunt in stare avansata dedegradare din cauza umiditatii . Deasemenea peretii prezinta urme avansate de igrasie. ▪ Apartamentul necesita ample lucrari de reparatii si igienizare.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Instalatie electrica functionala- veche ▪
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Instalatia de incalzire- inexistentă ▪
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De la rețeaua orașului ▪ Instalatia de apa nefunctionala- necesita reparatie capitala; ▪
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Din rețeaua orașului ▪
NECESAR DE INVESTIT	<ul style="list-style-type: none"> ▪
CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL	<p>Necesita ample lucrari de reparatii si igienizare ale peretilor si tavanelor deteriorate din cauza deteriorarii hidroizolatiei blocului care deasemenea necesita lucrari de reparatii.</p>

3.2. Analiza pietei imobiliare

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

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

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

3.2.1. Definirea pietei specifice

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

3.2.2. Cererea solvabila

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

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

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

3.2.3. Oferta competitive

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

Pentru tipul de proprietate "**apartament** " din **Mun Fagaras** oferta este destul de bogata , preturile se situeaza in intervalul 12.000-19.000 Euro . Pentru obtinerea valorii de piata prin abordarea prin piata am ales 3 comparabile prezentate in ANEXA NR. 2.

3.2.4.Echilibrul pietei

Desi cererea de apartamente este in usoara crestere, este o piata a cumparatorilor, oferta fiind mai mare decat cererea.

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

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

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

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

4.1.Cea mai buna utilizare

In conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, analiza de piață are scopul de a estima cel mai bun preț pentru o proprietate în condițiile celei mai bune utilizari.

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

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

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

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

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

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

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

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

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

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

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

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

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

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

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

4.2. METODE DE EVALUARE

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

- **abordarea prin piata- comparatia directa**

- **abordarea prin capitalizarea veniturilor**
- **abordarea prin cost**

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

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

4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe

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

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

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

Metoda comparatiei directe presupune parcurgerea urmatoarelor etape:

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

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	6.990	18.600	12.000	19.500
Numar camere	2	2	1	2
Suprafata desfasurata - mp	48.4	62	35	54
Suprafata utila - mp	38,72	50	28	45
Suprafata utila/ desfasurata	84%	81%	80%	83%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		372	429	433
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		300	343	361
Observatii				
Discount negociere		-10%	-10%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- Euro		16.740	10.800	17.550

corectata				
Suprafata supusa comparatiei		utila		
Element de comparatie				
Drept de proprietate		integral	integral	integral
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		16.740	10.800	17.550
Conditii de finantare		cash		
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		16.740	10.800	17.550
Conditii de vanzare		independent		
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		16.740	10.800	17.550
Conditii de piata		Noiembrie 2021		
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		16.740	10.800	17.550
Localizare		T. Vladimirescu		
Corectie (%)				
Corectie		837	0	878
Pret corectat		17.577	10.800	18.428
Suprafata		38,72		
Corectie (%)				
Corectie		-3.965	4.135	-2.572
Pret corectat		13.612	14.935	15.856
Etaj		et. 1/4		
Corectie (%)				
Corectie		2.042	448	793
Pret corectat		15.653	15.383	16.649
Vechime bloc		43		
Corectie (%)				
Corectie		-783	0	832
Pret corectat		14.871	15.383	17.481

Finisaje	inferioare/deteriorate, fara instalatii	normale	superioare	superioare
Corectie (%)		-40%	-55%	-50%
Corectie		-5.948	-8.461	-8.741
Pret corectat		8.922	6.922	8.741
semidecomandat				
Alte ajustari	semidecomandat	decomandat		decomandat
Corectie (%)		-20%		-20%
Corectie		-1.784	0	-1.748
Pret corectat		7.138	6.922	6.992
Corectie totala neta		-9.602	-3.878	-10.558
Corectie totala neta (%)		-51,62%	-32,31%	-54,14%
Corectie totala bruta		15.360	13.043	15.563
Corectie totala bruta (%)		82,58%	108,70%	79,81%
Numar corectii negative		4	1	3
Numar corectii pozitive		2	2	3
Numar elemente similare		4	7	4
Valoare estimata a proprietatii				6.992 Euro
Valoare estimata a proprietatii rotunjit la				6.990 Euro
				1 cifre

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

Observatii privind ajustarile realizate :

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

Localizare : au fost ajustate comparabilele 1 si 3, carierul 13 Decembrie avand un grad de atractivitate mai scazut fata de cartierul T. Vladimirescu.

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

Etaj: Au fost ajustate toate comparabilele, etajul 1 fiind mai atractiv decat cele superioare.

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

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

Alte ajustari: au fost ajustate comparabilele 1 si 3 pentru compartimentare decomandata

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

6.922 – 7.138 EURO



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

	VALOARE LEI (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
Apartament 2 camere – abordarea prin piata	34.568	6.990

Curs euro la data evaluarii = 4,9454 lei

4.2.2. Abordarea prin cost

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

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

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

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

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

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

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

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

Determinarea deprecierii totale - DT

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

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

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

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

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

In urma constatarilor facute pe baza inspectiei si a datelor istorice primite din partea proprietarului am obtinut o uzura fizica de 68 %

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

Neadecvarea functionala este de doua tipuri:

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea estimata in urma aplicarii abordarii prin cost este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin cost	34.512	6.979



5. Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea

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

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Abordarea prin piață	34.568	6.990
Abordarea prin cost	34.512	6.979

REZULTATUL EVALUARII

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

Denumire	Valoarea de piață estimate în Lei	Valoarea de piață exprimată în Euro (rotunjit)
Apartment 2 camere	34.600	7.000

Curs euro la data evaluării : 1 E = 4.9454 lei

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

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



ANEXE

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

RAPORT DE EVALUARE nr. 939

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS Destinatari: PRIMARIA FAGARAS
 Proprietate Evaluata: APARTAMENT 2 CAMERE
 BRASOV, FAGARAS, STR. TUDOR VLADIMIRESCU, BL.14, SC C, AP.17, MUN. FAGARAS, JUD. BRASOV

Data evaluarii: 01.04.2022 / Curs la data evaluarii: 4,945 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sil.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucran ramase de executat (lei)
1.		APARTAMENT 2 CAMERE	1970	S	52	51	48	147.313	29.788	68	4000	20	34.512	6.979	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTII					48	147.312	29.788				34.512	6.979		0
Note:		- Valorile din tabel nu contin TVA														
		- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea.														



FISA NR. 1. - APARTAMENT 2 CAMERE

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	7BLOC4E	Structura bloc P+4E+subsol tehnic realizata pe diafragme de beton armat, plansee de beton si fatade prefabricate		mpAd	S	48,4	1.162,45	56.262,58	100,00	56.263	0	1	39
2	TERNE4E	Terasa necirculabila la bloc P+4E +subsol tehnic		mp Ad	S	48,4	101,08	4.892,27	100,00	4.892	0	1	40
3	FOBFS4E	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuieli tip strop)		mpAd	S	48,4	1.432,39	69.327,68	100,00	69.328	0	1	35
4	FINSC4APO	Finisaj obisnuit scara cu 4 apartamente pe nivel in bloc - cota aferenta pe apartament		apart	S	1	769,28	769,28	100,00	769	0	1	40
5	ELINGR4E	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi la blocuri P+4E+subsol tehnic		mpAd	S	48,4	84,12	4.071,41	100,00	4.071	0	1	40
6	INCELF4E	Instalatie incalzire cu teava Cu, corp static fonta, bimetal la bloc de tip P+4E +subsol tehnic		mpAd	S	48,4	177,68	8.599,71	100,00	8.600	0	1	40
7	CALAWC4E	Cada fonta+lavoar+WC		ansamblu	S	1	3.389,54	3.389,54	100,00	3.390	0	1	41
		TOTAL FISA						147.312		147.312	0		

Note:

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

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

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

ANEXA NR. 2

COMPARABILA 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-de-vanzare-2-camere-decomandate-zona-13-decembrie-fagaras-IDnM2O.html>

Inapoi la lista Apartament de vanzare

Brasov

Fagaras

13 Decembrie

Apartament de vanzare 2 camere decomandate zona 13 Decembrie Fagaras



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

18 600 €

Brasov (judet), 13 Decembrie

300 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita (m²):

62 m²

Suprafata utila (m²):

50.00

Numarul de camere:

2

Tip locuinta:

locuinta noua

Tip proprietate:

apartament

Stare:

necesita renovare

Compartimentare:

decomandat

Anul constructiei:

1980

Orientare:

est

Numarul total de etaje:

4

Numarul de bai:

1

Etaj:

4**Descriere anunt**

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

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

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

Incalzirea acestui apartament se realizeaza prin termoficare, calorifere.

Utilitati si dotari:

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

Finisajele interioare:

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

Telefon: 0369.822.822 cod oferta / id: P13279

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

Acceseaza acum TABOO.ro

Mai mult

Particularitati

COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/comision-0-garsoniera-in-t-vladimirescu-bl-turn-a-fagaras-IDr5Bf>

Anca Mihai

Agentie

0771 338 871

[Inapoi la lista](#) Apartament de vanzare

[Brasov](#)

[Fagaras](#)

[Tudor Vladimirescu](#)

[Strada Azotului](#)

Comision 0%. Garsoniera in T Vladimirescu, BI.Turn A/Fagaras



Comision 0%. Garsoniera in T.Vladimirescu, BI.Turn A/Fagaras
12 000 €

[Calculatorul de rate](#)Storia Creditare

[Brasov \(judet\), Strada Azotului](#)

316 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita
38 m²

Suprafata utila
28 m²

Numarul de camere
1

Stare
renovat

Etaj
8/9

Facilitati exterioare
cere informatii

Tip proprietate
garsoniera

Compartimentare
decomandat

Vizionare la distanta
cere informatii

Orientare
vest

Descriere anunt

EXCLUSIVITATE!!! COMISION0%!!!

Vindem o garsoniera complet renovata, mobilata si utilata partial in cartier Tudor Vladimirescu, Bl. Turn A, Et.8, Loc.Fagaras.

Ca si compartimentare are in componenta sa: o camera, hol, baie, debara, bucatarie, logie si o cota de 6.4 mp din elementele de uz comun.

Este decomandata si beneficiaza de multiple dotari si imbunatatiri: usa metalica noua la intrare, aer conditionat, convector pe gaz, boiler electric la baie, geamuri termopan, mobilier nou, saltea noua si nu numai.

Pret 12000 euro/negociabil. Detine Certificat Energetic, clasa D.

Mai mult

Particularitati

Tip locuinta

fara informatii

Tip vanzator

agentie

Anul constructiei

1973

Suprafata teren (m²)

fara informatii

Numarul de bai

1

Lift

da

Comoditati

aer conditionat, conducta de gaze naturale, parcare

Siguranta

fara informatii

Caracteristici

fara informatii

Infrastructura

electricitate, lift, canalizare, apa curenta

Imprejurimi

transport public

Tip oferta

Negociabil

COMPARABILA 3

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

TABOO Imobiliare

Agentie

0773 385 969

Inapoi la lista Apartament de vanzare

Brasov

Fagaras

13 Decembrie

Apartament 2 camere de vanzare zona 13 Decembrie Fagaras





Apartment 2 camere de vanzare zona 13 Decembrie Fagaras 19 500 €

Brasov (judet), 13 Decembrie

361 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita (m²):

54 m²

Suprafata utila (m²):

45.00

Numarul de camere:

2

Tip locuinta:

locuinta noua

Tip proprietate:

apartament

Stare:

nou

Compartimentare:

decomandat

Anul constructiei:

1975

Orientare:

nord si est

Numarul total de etaje:

4

Numarul de bai:

1

Etaj:

3

Descriere anunt

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

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

Incalzirea acestui apartament se realizeaza prin termoficare, calorifere.

Utilitati si dotari:

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

Anexa nr. 1
parte integrantă din contractul
de închiriere înregistrat cu
nr.25054 din 09.08.2018

FIȘA
suprafeței locative închiriate în:

Municipiul Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu, bl.14, sc.C, ap.7, situată la nivelul a.) etaj I ,
încălzire calorifere b.) 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	15,92 mp	15,92 mp	
2	Camera	8,98 mp	8,98 mp	
3	Bucătărie	6,61 mp	6,61 mp	
4	Baie	2,44 mp	2,44 mp	
5	Hol	4,00 mp	4,00 mp	
6	Camara	0,77 mp	0,77 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 SUCACIU

Înlocuitor,
Stroia Florin

CHIRIAȘ
BUCEASCHI TRAIAN



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100753-C1-U51 Făgăraș

Nr. cerere	8306
Ziua	31
Luna	03
Anul	2022
Cod verificare 100114536466	



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate Individuală

Nr. CF vechi:6817

Adresa: Loc. Făgăraș, Str T. Vladimirescu, Bl. 14, Sc. C, Ap. 7, Jud. Brasov

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

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3209/5/1/5/47	-	-	11/694	11/694	Apartament 7 sc.C compus din: două camere, hol, bucătărie, cămară, sas, baie, balcon cu o cotă de 11,11 m.p. din elementele de uz comun

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2019 / 07/04/1992	
Adresa nr. 2886, din 19/03/1992 emis de RASC Făgăraș;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1
1) STATUL ROMAN	

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 T. Vladimirescu, Bl. 14, Sc. C. Ap. 7, Jud. Brasov
Părți comune: terenul, fundatii, subsol tehnic, racorduri utilitatii, casa scarii, uscatorie la sc.B, terasa, instalatii aferente trotuar de garda

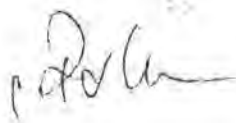
Nr crt	Nr.cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3209/5/1/5/47	-	-	11/694	11/694	Apartament 7 sc.C compus din: două camere, hol, bucatărie, cămară, sas, baie, balcon cu o cotă de 11,11 m.p. din elementele de uz comun

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,

31/03/2022, 08:44





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100753 Făgăraș

Nr. cerere 8306
Ziua 31
Luna 03
Anul 2022

Cod verificare
100114536466



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:6817

Adresa: Loc. Făgăraș, Str.T.Vladimirescu, Jud. BrăsoV, Bl.14

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 3209/5/1/5	694	Construcția C1 înscrisă în CF 100753-C1; CONSTRUCȚIILE: C1 ÎN CF 100753-C1 construcția C1 în CF 100753-C1 ...

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
2019 / 07/04/1992		
Adresa nr. 2886, din 19/03/1992 emis de RASC Făgăraș;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 527/694 1) STATUL ROMAN OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6817)	A1 / B.3, B.5, B.15, B.22
6970 / 29/07/2009		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 849, din 28/07/2009;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobândit prin Convenție, cota actuala 11/694 1) S.C. GALATEX S.A., cu sediul în Mun.Galați str.Henri Coandă nr.5 jud.Galați OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6817) cota de 11,11 m.m.p. aferenta apt.1 sc.A C1-U2. Ipotecă legală C.46, vezi ip. legala C53	A1
9111 / 01/06/2011		
Act Notarial nr. 689, din 31/05/2011 emis de NP PAVAL;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 11/694 1) LASCU VASILE, căsătorit cu 2) LASCU VIRGINIA OBSERVAȚII: cota de 11,11 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr.20, sc.C. C1-U8	A1
22549 / 08/12/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2177, din 07/12/2006 emis de BNP PAVAL DOINA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobândit prin Convenție, cota actuala 11/694 1) POPA MARIAN IONEL 2) POPA VIORICA, , ca bun comun, OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6817) cota de 11,11 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr.9 sc.A. C1-U12	A1
1725 / 20/04/2005		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1193/2005 emis de B.N.P. Boamfă Adrian;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 11/694 1) HERA LUCIAN 2) HERA INGRID, n. Creangă, ca bun comun OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6817) cota de 11,11 m.p. din elementele de uz comun aferentă ap.12, sc.B. C1-U20, Ipotecă C.22	A1
17339 / 03/09/2013		
Act Notarial nr. 2514, din 30/08/2013 emis de Popa Maria Cristina;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 14/694 1) STAN FLORIN-VALENTIN, necăsătorit, ca bun propriu în cond.art.340 Cod Civil	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Pagina 1 din 9

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
OBSERVAȚII: cota de 13,6 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.6 sc.C, C1-U26		
18123 / 07/10/2016		
Act Administrativ nr. Ordin nr. 71, din 09/03/1998 emis de Prefectura Jud. Brasov;		
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra cotei de 13,60 m.p. din teren și elementele de uz comun, aferentă ap. nr. 6, sc.B, C1-U36, atribuire în baza L.nr. 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 14/694 1) LĂCĂTUȘ ILIE	A1
20120 / 27/10/2016		
Act Notarial nr. 2521, din 26/10/2016 emis de Boamfa Adrian;		
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, ca bun comun, conform art.339 Cod Civil, asupra cotei de 11,11 m.p. din teren, aferentă ap. nr. 5, sc.B, C1-U33 dobandit prin Conventie, cota actuala 11/694 1) BARTA CORINA-GEORGIANA, n. Staniloaie, căsătorită cu 2) BARTA RAUL	A1
17972 / 21/08/2018		
Act Notarial nr. 2576, din 20/08/2018 emis de Popa Maria Cristina;		
B21	Intabulare, drept de PROPRIETATE donație, ca bun propriu, în condițiile art.340, Cod Civil, asupra cotei de 13,6 mp din elementele de uz comun, aferentă ap.14, sc.C, C1-U13, dobandit prin Conventie, cota actuala 14/694 1) BOGDAN ALIETA	A1
20198 / 20/09/2018		
Act Administrativ nr. 556, din 05/07/2018 emis de PRF BRASOV;		
B22	Intabulare, drept de PROPRIETATE atribuire în baza L.nr. 18/1991, asupra cotei de 11/694 parti din teren și elementele de uz comun, aferentă ap.nr. 4, sc.A, C1-U39, dobandit prin Lege, cota actuala 11/694 1) PĂDURE CONSTANTIN	A1
13635 / 08/07/2019		
Act Administrativ nr. 609, din 19/06/2019 emis de PRF BRASOV;		
B23	Intabulare, drept de PROPRIETATE atribuire în baza L.18/1991 asupra cotei de 11,11 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.8, sc.B, C1-U40, dobandit prin Lege, cota actuala 11/694 1) PĂUN MARIN	A1
1597 / 20/01/2021		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. act de dajudecare - dos ex nr 240/2012, din 18/01/2021 emis de BEJ Tereaca Cornel Toma;		
B26	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare la licitație, asupra cotei de 13,6 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.18, sc.C, C1-U5, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 13/694 1) TRĂMBIȚAȘ IOAN 2) TRĂMBIȚAȘ MARIA	A1
17969 / 25/06/2021		
Act Notarial nr. 535, din 18/06/2021 emis de Sima SABINA-DOINA;		
B27	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, ca bun propriu, asupra cotei de 11,11 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.20, sc.B, C1-U25, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/694 1) COMICI DUMITRU, necăsătorit	A1
18740 / 07/07/2021		
Act Notarial nr. 870, din 07/07/2021 emis de Schneider Chelemen Eleonora Sonia;		
B28	Intabulare, drept de PROPRIETATE donație, ca bun propriu, în condițiile art.340 lit.a, Cod Civil, asupra cotei de 11,11 mp din elementele de uz comun, aferentă ap.15 sc.C, C1-U18, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/694 1) VLAD CRISTINA-IOANA, necăsătorită	A1
716 / 12/01/2022		
Act Notarial nr. 31, din 11/01/2022 emis de Popa Maria Cristina;		
B30	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, asupra cotel de 13,6 mp din teren și elementele de uz comun, aferentă C1-U55, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/694 1) BOȚEA ȘTEFAN-ADRIAN, necăsătorit	A1

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

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe	
6523 / 16/07/2009		
Act Notarial nr. 621, din 15/07/2009 emis de BNP SABADUS;		
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/694 1) GOGONEA MARIA- MIRELA , necasatorita <i>OBSERVATII: Cota de 11,11 mp din elem. de uz comun aferente apart. 20 sc A - CFE 100753-C1-U1</i>	A1
4118 / 26/11/2003		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1584, din 25/11/2003 emis de BNP Mariana Sabadus;		
C4	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/694 1) FOFELDEA VASILE , necasatorit, ca bun propriu <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6817) cota de 11,11 m.p. aferenta apt.13 sc.B C1-U4</i>	A1
9109 / 16/08/2010		
Act Notarial nr. 405, din 13/08/2010 emis de BNP IACOB;		
C6	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/694 1) COMANESCU MARIANA-CLAUDIA , nasc.Comanescu, ca bun propriu <i>OBSERVATII: cota de 11,11 m.p. din partile de uz comun aferente apt.3 sc.B C1-U5</i>	A1
11039 / 28/09/2010		
Act Notarial nr. 2295, din 27/09/2010 emis de NP SCHNEIDER;		
C8	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/694 1) GOCIU IOAN 2) GOCIU VALERIA , ca bun comun <i>OBSERVATII: cota de 11,11 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr.8, sc.A</i>	A1
3688 / 17/04/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 710, din 16/04/2007 emis de BNP PAVAL DOINA;		
C10	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/694 1) EPURE GHEORGHE STELIAN , , necasatorit, ca bun propriu, <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6817) cota de 11,11 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr.16. sc.A</i>	A1
14594 / 21/12/2010		
Act Notarial nr. 2795, din 20/12/2010 emis de NP BOAMFA;		
C11	Intabulare, drept de FOLOSINTAcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/694 1) COSTESCU TEODORA ELENA , , necasatorita, ca bun propriu, nuda proprietate, <i>OBSERVATII: cota de 11,11 m.p. din partile de uz comun aferente apt.7 sc.B C1-U9</i>	A1
14685 / 23/12/2010		
Act Notarial nr. 1849, din 21/12/2010 emis de NP PAVAL;		
C12	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/694 1) CHELARIU GHEORGHE , casatorit cu 2) CHELARIU MARIA , ca bun comun <i>OBSERVATII: cota de 11,11 m.p. din partile de uz comun aferente apt.11 sc.C C1-U7</i>	A1
9747 / 09/06/2011		
Act Notarial nr. 1258, din 08/06/2011 emis de BNP GYERGYAI;		
C15	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/694 1) IARU GEORGETA , divortata, ca bun propriu, <i>OBSERVATII: cota de 11/694 parti din elementele de uz comun, aferenta ap.nr.5, sc.C</i>	A1
3595 / 27/03/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 875, din 26/03/2008 emis de BNP;		
C16	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/694 1) HANGU CODRUT - CONSTANTIN , , nasc.Ciurchil - Giurgiu, divortat, ca bun propriu, <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6817)</i>	A1

Înscriseri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
cota de 11.11 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr.19, sc.C		
7160 / 26/06/2008		
Contract De Garantie Imobiliara nr. 1586 din 2008 emis de B.N.P. Boamfă Adrian;		
C17	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:18000 EURinterdicție de înstrăinare, grevare, dezmembrare, demolare, comasare, construire, închiriere, plus dobânzi, comisioane și alte costuri aferente conf. contractului de credit 1) BANCA ROMĂNEASCĂ S.A. MEMBRA A GRUPULUI NATIONAL BANK OF GREECE OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6817) înscrisere asupra cotei de teren aferentă ap.18 sc.C, C1-U15, proprietatea de sub B.8.1 B.8.2	A1
37 / 04/01/2012		
Somatie nr. DOS EXEC 1214789/D/EB/2011, din 06/12/2011 emis de BANCA ROMANEASCA;		
C18	Asupra cotei de teren aferentă ap. 18, sc.C, C1-U15, din imobilului de la A.1, proprietatea celor de sub B.8.1, B.8.2, se notează somație de plată pentru suma de 17.255,88 EUR precum și a cheltuielilor de urmărire avansate de către creditorul următor în sumă de 30 RON 1) BANCA ROMĂNEASCĂ S.A. MEMBRA A GRUPULUI NATIONAL BANK OF GREECE OBSERVAȚII: înscriere asupra cotei de teren aferentă ap.18, sc.C, C1-U15, prop. celor de sub B.8.1, B.8.2	A1
6998 / 17/11/2005		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3666, din 16/11/2005 emis de B.N.P. Boamfă Adrian;		
C20	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/694 1) IUGA ADRIAN, căsătorit cu 2) IUGA DOBRICA, născ. Sima, ca bun comun OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6817) cota de 11 11 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.2, sc.C, C1-U17	A1
1925 / 04/07/2003		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1413, din 03/07/2003 emis de B.N.P. Gyergyai Mariana;		
C21	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/694 1) CZIKA ARPAD 2) CZIKA ADELA, ca bun comun OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6817) cota de 11 11 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.2 sc.B, C1-U19	A1
1716 / 20/04/2005		
Contract De Garantie Imobiliara nr. 1196/2005 emis de B.N.P. Boamfă Adrian;		
C22	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:9750 EURinterdicție de înstrăinare și grevare, plus dob. de 11% pe an indexabilă, alte costuri și comisioane, precum și orice alte cheltuieli 1) BANCA TRANSILVANIA S.A., Agenția Făgăraș OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6817) înscrisere asupra cotei de teren aferentă ap.12 sc.B, C1-U20, prop. de sub B.9	A1
2289 / 22/08/2000		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2104, din 08/08/2000 emis de NP GYERGYAI MARIANA;		
C23	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/694 1) DEZEN ALESSIO GIUSEPPE OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6817) cotă de 11.11 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.nr. 9, sc.B, C1-U21	A1
4143 / 27/11/2003		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2268, din 26/11/2003 emis de NP Pavăl Doina;		
C25	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/694 1) IARU IONEL, căsătorit cu 2) IARU OLIMPIA, ca bun comun OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6817) cotă de 11.11 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.nr.1, sc.B, C1-U24	A1
18801 / 01/10/2013		
Act Administrativ nr. 12014, din 12/05/1990 emis de RASC FAGARAS (act administrativ nr.21910/23.09.2013 emis de Primăria mun. Făgăraș);		
C26	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 11/694 1) SIMION MIHAI OBSERVAȚII: cota de 11.11 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.9, sc.C, C1-U27	A1
21960 / 14/11/2013		

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Act Notarial nr. 384, din 13/11/2013 emis de GABOR CONSTANTIN AURELIAN;		
C27	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/694 1) TARCA TUDOR , căsătorit cu 2) TARCA MONICA AURELIA , născ. Duca, ca bun comun, în condițiile art.339 Cod civil <i>OBSERVAȚII: cota de 11,11 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.15, sc.A, C1-U16</i>	A1
13626 / 15/07/2014		
Act Notarial nr. 105, din 11/07/2014 emis de Gyergyai Mariana;		
C30	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Succesiune, cota actuala 55/11104 2) SZEREMI RALUCA MARGARETA , născ.Viziteu <i>OBSERVAȚII: 5/16 parte din cota de 11,11 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.17, sc.B, C1-U29.</i>	A1
216 / 28/01/2003		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0 emis de R.A.S.C. FAGARAS;		
C31	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 13/694 1) PFEIFER OTTO 2) PFEIFER MARIANA <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6817) cota de 13.6 m.p. din elementele de uz comun, aferentă apt. nr. 14, sc.B, C1-U30</i>	A1
4698 / 12/12/1996		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3514, din 11/12/1996 emis de N.P. Pavai Doina;		
C32	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 7/347 1) FAGHIURA MARCEL 2) FAGHIURA DANIELA VALERICA <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6817) cota de 13.6 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap. 18, sc.B, C1-U31</i>	A1
3184 / 20/11/2001		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3494, din 28/06/1993 emis de RASC Făgăraș;		
C33	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 11/694 1) RUSU AUREL 2) RUSU MARIA <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6817) cota de 11.11 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.17, sc.A C1-U32</i>	A1
4748 / 07/10/2004		
Contract De Schimb. nr. 1979, din 06/10/2004 emis de NP PAVAL DOINA;		
C34	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/694 1) BALBA EUGEN 2) BALBA MARIANA , ca bun comun, <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6817) cota de 11.11 m.p. din elementele de uz comun, aferentă apt. nr. 3, sc.A, C1-U34</i>	A1
3981 / 23/03/2015		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 159/2008 emis de B.N.P.;		
C35	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/694 1) FRÂNCU CORNEL IOSIF , căsătorit cu 2) FRÂNCU ANA <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6817) cota de 11.11 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.4, sc.C, C1-U3</i>	A1
674 / 22/01/2009		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 31, din 21/01/2009;		
C36	Intabulare, drept de FOLOSINTAasupra cotei de 11,11 m.p. din părțile de uz comun aferente apartam.11 sc.A C1-U37, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/694 1) RAZVAN IOAN 2) RAZVAN RODICA- NORICA <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6817)</i>	A1
663 / 07/03/2003		
Contract De Intretinere nr. 199, din 06/03/2003 emis de notar public Sabadus Mariana;		
C37	Intabulare, drept de FOLOSINTAasupra cotei de 11,11 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ac.13 sc.A, C1-U38, întreținere, ca	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 5 din 9

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C37	bun comun, dobandit prin Construire, cota actuala 11/694 1) TAFLAN GHEORGHE 2) TAFLAN MARIA , născ. Scutaru <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6817)</i>	A1
21134 / 14/11/2016		
Act Administrativ nr. p.v. de sechestrul nr. 41642, din 09/11/2016 emis de MFP- ANAF-DGRFP GALATI- AJFP GALATI:		
C39	intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:100709 LEI, conform art.242 alin.6 din Codul de Procedura Fiscala, asupra cotei de 11,11 m. p. din elementele de uz comun aferente apartam.1 sc.A C1-U2 ,, dobandit prin Lege, cota actuala 11/694 1) STATUL ROMAN , prin MFP- ANAF-DGRFP GALATI- AJFP GALATI , SERVICIUL COLECTARE , EXECUTARE SILITA PERSOANE JURIDICE	A1
11332 / 21/06/2017		
Act Notarial nr. 1143, din 20/06/2017 emis de Gyergyal Mariana:		
C43	Intabulare, drept de FOLOSINTAcumpărare, ca bun propriu, conform art. 340 Cod Civil, asupra cotei de 11,11 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.19, sc.B, C1-U43, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/694 1) BADAN VIOREL , necăsătorit.	A1
14364 / 08/08/2017		
Act Notarial nr. 103, din 07/08/2017 emis de Boamfa Adrian;		
C44	intabulare, drept de FOLOSINTAcumpărare, asupra cotei de 11,11 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap. nr. 7, sc.A, C1-U41, dobandit prin Succesiune, cota actuala 11/694 1) SAVA ELENA-GHIZELA , legatar universal și nepoata de soră	A1
22718 / 24/11/2017		
Act Administrativ nr. 29100, din 21/11/2017 emis de AJFP GALATI, dos. de executare 1630918;		
C46	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:59593 LEI conform art. 242, din Codul de Procedura Fiscala, asupra cotei din teren aferentă ap.1, sc.A, C1-U2, prop. de sub B.2.1, dobandit prin Lege, cota actuala 11/694 1) STATUL ROMAN , prin M.F.P. - A.N.A.F. - D.G.R.F.P. Galați- Administrația Județeană a Finanțelor Publice Galați	A1
23517 / 11/12/2017		
Act Notarial nr. 1273, din 08/12/2017 emis de Gabor Constantin Aurelian;		
C47	Intabulare, drept de FOLOSINTAdonație ca bun propriu conform art. 340 Cod Civil, asupra cotei din elementele de uz comun aferente apartam.19 sc.A C1-U45, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/1388 1) CABEL ALIN-IONUT	A1
C48	Intabulare, drept de FOLOSINTAdonație ca bun propriu conform art. 340 Cod Civil, asupra cotei din elementele de uz comun aferente apartam.19 sc.A C1-U45, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/1388 1) CABEL ADRIANA-MARIA	A1
721 / 11/01/2018		
Act Notarial nr. 67, din 11/01/2018 emis de Gyergyal Mariana;		
C50	Intabulare, drept de FOLOSINTAcumpărare, ca bun propriu asupra cotei din teren aferentă apt.1 sc.C-C1-U3, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/1388 1) CIMPOERIU MARIA-LOREDANA , necăsătorită	A1
C51	Intabulare, drept de FOLOSINTAcumpărare, ca bun propriu asupra cotei din teren aferentă apt.1 sc.C-C1-U3, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/1388 1) NITU GEORGE , necăsătorit	A1
9918 / 07/05/2018		
Act Administrativ nr. p.v. aditional la Procesul verbal de sechestrul - Dosar de executare 1630918, din 27/04/2018 emis de M.F.P. - AJFP GALATI;		
C53	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:230259 LEI conform art. 242 alin. (6) coroborat cu art. 239 alin. (8) din Codul de procedura fiscala, cota actuala 11/694 1) STATUL ROMAN , prin M.F.P. - D.G.R.F.P.GALATI - A.J.F.P.GALATI <i>OBSERVAȚII: inscriere aferentă cotei de sub B2, C1-U2</i>	A1

Înscrieri privind dezmembările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe	
18170 / 23/08/2018		
Act Notarial nr. 2630, din 22/08/2018 emis de Popa Maria Cristina;		
C54	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 11,11 m.p. din elementele de uz comun aferente apartam.8 sc.C C1-U46, dobandit prin Conventie, cota actuala 11/604 1) DUMITRU CRISTIAN-ȘTEFAN, și soția 2) DUMITRU LILIANA-RODICA	A1
1066 / 24/02/1993		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 2798, din 01/01/1992 emis de RASC Fagaras;		
C55	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 13,6 m.p. din elementele de uz comun aferente apartam.10 sc.A C1-U47, dobandit prin Conventie, cota actuala 56/5552 1) SZABO VILHELM	A1 / C.57, C.58
5283 / 14/03/2019		
Act Notarial nr. 21, din 11/03/2019 emis de Gyergyai Mariana;		
C57	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei din elementele de uz comun aferente apartam.10 sc.A C1-U47, dobandit prin Succesiune, cota actuala 14/5552 1) SZABO VILHELM, soț	A1
C58	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei din elementele de uz comun aferente apartam.10 sc.A C1-U47, dobandit prin Succesiune, cota actuala 42/5552 1) FEHER ILONA, nasc. Szabo, fiică	A1
8698 / 24/04/2019		
Act Notarial nr. 56, din 24/04/2019 emis de Boamfa Adrian; Act Notarial nr. 1480, din 24/04/2019 emis de Boamfa Adrian;		
C61	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei parte din cota de 11,11 mp din elementele de uz comun, aferentă ap.3, sc.C, C1-U48, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3267/1110400 1) ROSMAN ANIȘOARA-MARIA, fiică	A1 / C.74
3590 / 25/09/1992		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2752, din 12/06/1992 emis de R.A.S.C. Făgăraș și Cerere nr.492/16.02.1994 c.f. - sentință civilă nr.3018/1993 emisă de Judecătoria Făgăraș în dos. nr.2775/1993;		
C63	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra 1/2 parte din cota de 11,11 mp din elementele de uz comun, aferentă ap.12, sc.A, C1-U50., dobandit prin Lege, cota actuala 11/1388 1) NEGRU MARIA	A1
400 / 18/09/1995		
Sentinta Civila nr. 912/1995, din 01/01/1995 emis de Judecătoria Făgăraș, dos. nr.463/1995;		
C64	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra 1/2 parte din cota de 11,11 mp din elementele de uz comun, aferentă ap.12, sc.A, C1-U50, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 11/1388 1) NEGRU MARIA	A1
20224 / 24/09/2019		
Act Notarial nr. 2723, din 23/09/2019 emis de Popa Maria Cristina;		
C65	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 13,6 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap. nr. 6, sc.A, C1-U42, dobandit prin Conventie, cota actuala 14/694 1) HERBET GHEORGHE, necăsătorit	A1
27616 / 15/11/2019		
Act Notarial nr. 666, din 15/11/2019 emis de Sabadus Mariana;		
C66	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 11,11 m.p. din elementele de uz comun aferente apartam.4 sc.B C1-U49., dobandit prin Conventie, cota actuala 11/694 1) STĂNILĂ ȘTEFAN-CONSTANTIN, necăsătorit	A1
8948 / 26/05/2020		
Act Notarial nr. 21, din 25/05/2020 emis de PAVĂL Doina;		
C67	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei parte din cota de 11,11 mp din elementele de uz comun, aferentă ap.3, sc.C, C1-U48, dobandit prin Succesiune, cota actuala 5445/1110400 1) ROSMAN ANIȘOARA-MARIA, fiică	A1 / C.74
6677 / 05/03/2021		
Act Notarial nr. 206, din 04/03/2021 emis de Gyergyai Mariana;		

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C69	Intabulare, drept de FOLOSINTĂ donație ca bun propriu conform art. 340 lit.a Cod Civil, asupra 8/16 parte din cota de 11,11 mp din elementele de uz comun, aferentă ap.3, sc.C, C1-U48, dobandit prin Convenție cota actuala 8712/1110400 1) ROSMAN ANIȘOARA-MARIA, necăsătorită	A1 / C.74
2183 / 08/07/1997		
Contract De Vanzare Cumparare nr. 2346, din 01/04/1992 emis de R.A.S.C. FAGARAS;		
C70	Intabulare, drept de FOLOSINTĂ asupra cotei din elementele de uz comun, aferenta ap. nr. 12, Sc. C, C1-U54, dobandit prin Convenție, cota actuala 44/7634 1) MAIETU LETITIA	A1
3356 / 14/10/1997		
Certificat De Mostenitor nr. 126, din 09/10/1997 emis de NP GYERGYAI MARIANA;		
C71	Intabulare, drept de FOLOSINTĂ asupra cotei din elementele de uz comun, aferenta ap. nr. 12, Sc. C, C1-U54, dobandit prin Succesiune, cota actuala 11/7634 1) MAIETU LETITIA	A1
C72	Intabulare, drept de FOLOSINTĂ asupra cotei din elementele de uz comun, aferenta ap. nr. 12, Sc. C, C1-U54, dobandit prin Succesiune, cota actuala 33/7634 1) CĂLTEA MONICA, n. Măietu	A1
17205 / 16/06/2021		
Act Notarial nr. 475, din 11/06/2021 emis de Sima SABINA-DOINA;		
C73	Intabulare, drept de FOLOSINTĂ asupra 11/16 din cota de 11,11 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.17, sc.B, C1-U29, dobandit prin Convenție, cota actuala 121/11104 1) SZEREMI RALUCA MARGARETA, născ. Viziteu, necăsătorită	A1
18070 / 28/06/2021		
Act Notarial nr. 576, din 25/06/2021 emis de Sima SABINA-DOINA;		
C74	Intabulare, drept de FOLOSINTĂ asupra 1/10 parte din cota de 11,11 mp din elementele de uz comun, aferentă ap.3, sc.C, C1-U48, dobandit prin Convenție, cota actuala 176/1110400 1) ROSMAN GEORGE-EDUARD, necăsătorit	A1
25342 / 24/09/2021		
Act Notarial nr. 3032, din 22/09/2021 emis de Popa Maria Cristina;		
C75	Intabulare, drept de FOLOSINTĂ asupra cotei de de 11,11 m.p. din elementele de uz comun, aferenta C1-U28, dobandit prin Convenție, cota actuala 11/694 1) TOC GHEORGHE, necăsătorit	A1
25566 / 27/09/2021		
Act Notarial nr. 1096, din 23/09/2021 emis de Gyergyai Mariana;		
C76	Intabulare, drept de FOLOSINTĂ asupra cotei de 13,6 m.p. din elementele de uz comun, aferentă C1-U22, dobandit prin Convenție, cota actuala 14/694 1) DRĂGHICIU EUGENIA, divorțată	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
Top: 3209/5/1/5	694	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 100753-C1 constructia C1 in CF 100753-C1 ...

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	694	-	-	3209/5/1/5	

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	7767	25-03-2022	05-04-2022	Intabulare sau inscriere provizorie

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

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

Data si ora generarii,

31/03/2022, 08:44



