



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

8.

PROIECT
HOTĂRÂREA nr.
Din data de

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 33619/1/13.04.2022 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Campului, bl. 4, sc. A, ap.17, înscris în CF 101494-C1-41 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. 33619/1/1/09.05.2022 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 33619/1/09.05.2022, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 33619/1/13.04.2022 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Campului, Bl. 4, Sc. A, Ap.17, înscris în CF 101494-C1-U41 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

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

Ținând seama de HCL nr. 61 din 03.03.2022, prin care s-a aprobat vânzarea imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Campului, Bl. 4, Sc. A, ap.17, înscris în CF 101494-C1-U41 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. 33619/1/13.04.2022 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. Campului, Bl. 4, Sc. A, Ap 17 , înscris în CF 101494-C1-U41 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

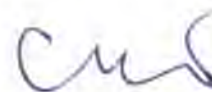
GHEORGHE SUCACIU



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.33619/1/09.05.2022

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

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 33619/1/13.04.2022, pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str.Campului, Bl 4, Sc A, Ap 17, înscris în CF 101494-C1-U41 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

HCL nr. 61 din 03.03.2022, prin care s-a aprobat vânzarea imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Campului, Bl. 4, Sc.A, Ap.17, înscris în CF. 101494-C1-U41 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 vânzare al imobilului la 47.000 lei (echivalent 9500 euro), propunem însușirea raportului de evaluare nr. 33619/1/13.04.2022, în vederea definitivării procedurii de vânzare a imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str.Campului, Bl 4, Sc. A, Ap 17 , înscris în CF 101494-C1-U41, Făgăraș, proprietatea Statului Român.

Anexăm prezentului referat Raportul de evaluare nr. 33619/1/13.04.2022.

PRIMAR

GHEORGHE SUCACIU

NR CRT	FUNCTIA ATRIBUTIA	si	NUME PRENUME	DATA	SEMNATURA
1	ARHITECT SEF		BOER LILIANA	09.05.2022	
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: 33619/1/1/05.05.2022

REFERAT DE APROBARE
LA PROIECTUL DE
HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 33619/1/13.04.2022 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Campului, Bl 4, Sc. A, Ap.17, înscris în CF 101494-C1-U41 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

HCL nr. 61 din 03.03.2022 prin care s-a aprobat vânzarea imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Campului, Bl. 4, Sc. A, Ap. 17, înscris în CF 101494-C1-U41 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 vânzare al imobilului la 47.000 lei (echivalent 9500 euro), propunem însușirea raportului de evaluare nr. 33619/1/13.04.2022, în vederea definitivării procedurii de vânzare a imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, în Făgăraș, str. Campului, Bl.4, Sc. A ,Ap.17, înscris în CF 101494-C1-U41 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	KNAL CRISTIN-TATIANA	Făgăraș, str. Campului, bl.4, sc.A, ap. 17	Apartament 2 camere și dependințe	C.F. nr. 101494-C1-U41 Făgăraș Nr. cad. 101494-C1-U41	47.000 lei	47.400 lei

33619/1/13.04.202

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluarii îl constituie proprietatea imobiliară **APARTAMENT**, înscris în CF 101494-C1-U41 Fagaras, amplasat în Mun. Fagaras, **str. Campului, bl. 4, sc. A, ap. 17**, 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	Propriet
1.	Apartment	101494-C1-U41 Fagaras Nr. Cadastral: 101494-C1-U41	Cote parti comune :13/758 Cote teren :13/758	Camera-18,2 mp Camera-12,3 mp Hol- 5,41 mp Bucatarie-6,85 mp Baie-4,2 mp Debara- 2,24 mp ----- S.U. = 49,2 mp	Fagaras, str. Campului, bl.4, sc. A, ap. 17	STATU 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	47.000	9.500

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	12
3.2.1. Definirea pietei specifice	13
3.2.2. Cererea solvabila	13
3.2.3. Oferta competitive	13
3.2.4.Echilibrul pietei	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.....	15
4.2.2. Abordarea prin cost	19
5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea	20
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 față de vreuna din părțile implicate;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 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	Proprietate
1.	Apartment	101494-C1-U41 Fagaras Nr. Cadastral: 101494-C1-U41	Cote parti comune :13/758 Cote teren :13/758	Camera-18,2 mp Camera-12,3 mp Hol- 5,41 mp Bucatarie-6,85 mp Baie-4,2 mp Debara- 2,24 mp ----- S.U. = 49,2 mp	Fagaras, str. Campului, bl.4, sc. A, ap. 17	STATU ROMA

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 EVALUĂRII, 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 prezenta unui reprezentant al beneficiarului.

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

2.9. Sursele de informații utilizate

Informații primite din partea beneficiarului :

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

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

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

2.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante

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

Ipoteze:

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

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

1.	PROPRIETATEA EVALUATĂ	Apartament cu 2 camere situat la etajul 4 al unui bloc cu regimul de înălțime P+4E, Su = 49,2 mp Apartamentul conform CF se compune din 2 camere, bucătărie, baie, hol, camera, balcon cu o cota de 13/758 parti din elemente de uz comun.
	Proprietari	STATUL ROMAN
	Adresa proprietății	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Loc. Fagaras, str. Campului, bl. 14, sc. A, ap. 17, jud. Brasov
2.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	Documente: - Extras de Carte Funciara nr. 101494-C1-U41 Fagaras A. Partea I. descrierea imobilului. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Unitate individuala; ▪ Adresa: loc Fagaras, str. Campului, bl, sc. A, ap. 17 , jud. Brasov. ▪ Parti comune: terenul, fundatii, subsol tehnic, racordurii utilitati, casa scarii, uscatorie acoperis, , instalatii aferente, trotuar de garda. ▪ A1. Nr. Cadastral: 101494-C1-U41 ▪ Cote parti comune: 13/758; ▪ Cote teren: 13/758; ▪ Referinte: Apartament 7 sc. A, compus din doua camere, hol, bucatarie, camera, debara, baie, balcon cu o cota de 13,31 mp, din elemente de uz comun B. Partea II. Proprietari si acte 1193/30.07.1991 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Adresa nr. 8506, din 24.07.1991 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 ▪
	<p>MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară eliberat la data de 18.01.2022 , 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. ▪ Documentatia cadastrala este prezentata in anexe.
3.	<p>DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪
4.	<p>SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In prezent apartamentul este inchiriat
<p>5. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</p>		
	<p>ZONA DE AMPLASARE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Str. Campului, zona periferica est a Mun. Fagaras, jud. Brasov
	<p>ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto și pietonal: - str. Campului ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o banda pe sens

<p>CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI</p>	<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. Campului, 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. 4
	ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aprox. 1986
	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 cadre de beton armat, pereți de compartimentare din prefabricate din beton; ▪ Planșee din beton armat; ▪ Acoperișul : sarpanta lemn, invelitoare tigla; ▪ Finisaj exterior: tencuieli și zugrăveli simple ▪ Ușa de acces în bloc este din metal; ▪ 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 13/758 parti din elemente de uz comun. ▪ Apartamentul este : sdecomandat ▪ Conform bilantului de suprafata anexat prezentului raport,

	<p>apartamentul are SU = 49,2 mp</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ S.C. = 61,5 mp (suprafata construita a fost obtinuta inmultind S.U. cu coeficientul 1,25)
TĂMPLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioară: metalica- tip antiefracție ▪ Interioară: uși din lemn - vechi ▪
FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apartamentul are grad de finisaj mediu. ▪ Pardoseli: beton și mocheta (cameră), gresie (bucătărie, baie) ▪ Pereți placați cu faianță la baie și bucătărie ▪ Tencuieli gletuite, zugrăveli lavabile. ▪
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Instalatie electrica functionala ▪
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Instalatia de incalzire functionala ▪
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De la rețeaua orașului ▪ Instalatia de apa functionala; ▪
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Din rețeaua orașului ▪
NECESAR DE INVESTIT	<p>Apartamentul nu a beneficiat de lucrări de reparații capitale, instalațiile sunt vechi , tamplaria interioara veche. Au fost executate renovări minore-mici reparații și zugrăveli. Apartamentul necesita lucrări de reparații.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪
CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL	Stare tehnica- satisfacatoare.

3.2. Analiza pietei imobiliare

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

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

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

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

3.2.1. Definirea pieței specifice

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

3.2.2. Cererea solvabila

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

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

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

3.2.3. Oferta competitive

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

Pentru tipul de proprietate **“apartament ” din Mun Fagaras** oferta este destul de bogata , preturile se situeaza in intervalul 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

Deși cererea de apartamente este în ușoară creștere, este o piață a cumpărătorilor, oferta fiind mai mare decât cererea.

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

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

În această perioadă cumpărătorii vor acționa precauți, având în vedere nivelul de incertitudine.

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

4.1.Cea mai buna utilizare

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

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

În conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor ediția 2020 standardele care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede că valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare, a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare este un concept deterministic care susține că utilizarea așteptată este utilizarea singulară și specifică care conduce la maximizarea utilizării terenului.

Conceptul CMBU - cea mai bună utilizare reprezintă alternativa cea mai favorabilă de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile de construire, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în continuarea analizei din evaluarea de față.

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

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

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

- utilizarea să fie fizic posibilă din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață;

- 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 prēt 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	9.510	18.600	12.000	19.500
Numar camere	2	2	1	2
Suprafata desfasurata - mp	61,5	62	35	54
Suprafata utila - mp	49,2	50	28	45
Suprafata utila/ desfasurata	80%	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 corectata		16.740	10.800	17.550

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

Element de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Drept de proprietate	integral	integral	integral
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	16.740	10.800	17.550
Conditii de finantare	cash	cash	cash
Corectie (%)			

Corectie		0	0	0
Pret corectat		16.740	10.800	17.550
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		16.740	10.800	17.550
Conditii de piata	Noiemmbrie 2021	nov.21	nov 2021	nov 2021
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		16.740	10.800	17.550
Localizare	Campului	13.dec	T. Vladimirescu	13.dec
Corectie (%)		5%	5%	5%
Corectie		837	540	878
Pret corectat		17.577	11.340	18.428
Suprafata	49,2	50	28	45
Corectie (%)		-2%	76%	9%
Corectie		-281	8.586	1.720
Pret corectat		17.296	19.926	20.147
Etaj	et 4/4	etaj 4/4	ET 8/9	et 3
Corectie (%)			-5%	-5%
Corectie		0	-996	-1.007
Pret corectat		17.296	18.930	19.140
Vechime bloc	36	41	43	46
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		17.296	18.930	19.140
Finisaje	interioare	bune	superioare	superioare
Corectie (%)		-45%	-50%	-50%
Corectie		-7.783	-9.465	-9.570
Pret corectat		9.513	9.465	9.570
Alte ajustari	semidecomandat	decomandat		decomandat
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		9.513	9.465	9.570
Corectie totala neta		-7.227	-1.335	-7.980
Corectie totala neta (%)		-38,86%	-11,13%	-40,92%
Corectie totala bruta		8.901	19.587	13.175

Corectie totala bruta (%)	47,86%	163,23%	67,56%
Numar corectii negative	2	2	2
Numar corectii pozitive	1	2	2
Numar elemente similare	7	6	6

Valoare estimata a proprietatii	9.513 Euro
---------------------------------	------------

Valoare estimata a proprietatii rotunjit la	1 cifre	9.510 Euro
		155 Euro/ mp desfasurat
		193 Euro/ mp util

Elementele de comparatie considerate relevante au fost: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile 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 toate comarabilelele, carierele 13 Decembrie si T. Vladimirescu avand un grad de atractivitate mai scazut fata de cartierul Campului.

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

Etaj: Au fost ajustate comparabilele 2 si 3acestea fiind amplasate la etaje intermediare.

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

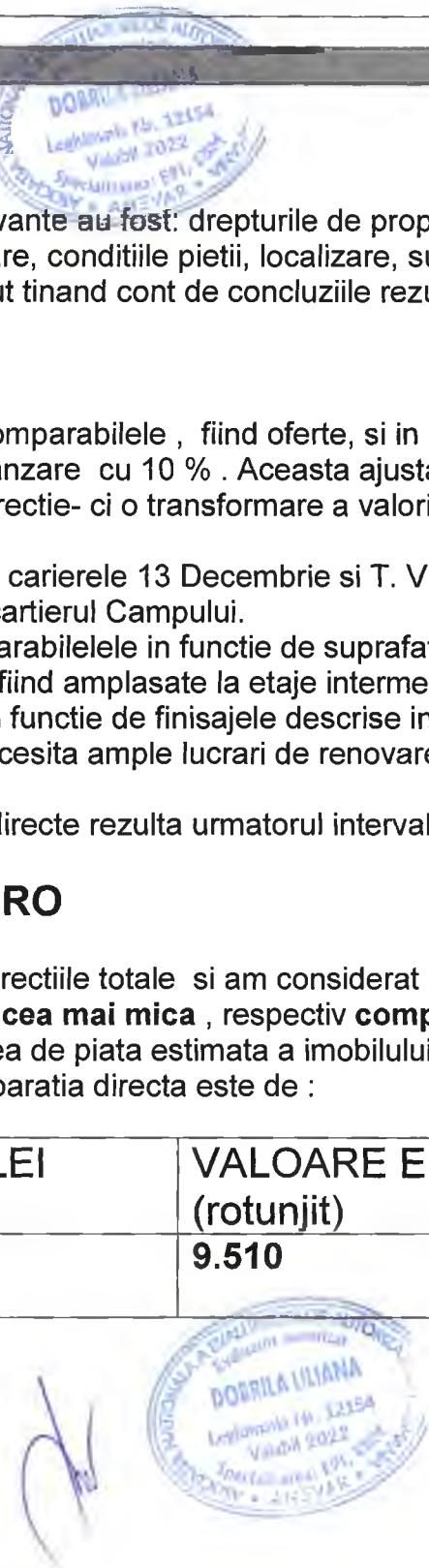
Din calculele efectuate prin metoda comparatiilor directe rezulta urmatorul interval de valori:

9.465 – 9.570 EURO

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca proprietatea care are **corectia bruta procentuala cea mai mica** , respectiv **comparabila 1**, este egala cu proprietatea evaluata. Astfel valoarea de piata estimata a imobilului (apartament 2 camere) in urma abordarii prin comparatia directa este de :

	VALOARE LEI (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
Apartament 2 camere – abordarea prin piata	47.030	9.510

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 deprecierii fizice s-a tinut cont de urmatoarele aspecte :

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

In urma constatarilor facute pe baza inspectiei si a datelor istorice primite din partea proprietarului am obtinut o uzura fizica de 60 %

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

Neadekvarea functionala este de doua tipuri:

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

-neadecvare functionala nerecuperabila este acea deficianta 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 20% si este data de faptul ca apartamentul se afla la et 4 si blocul nu beneficiaza de lift.

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

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

Deprecierea economica in cazul proprietatii evaluate este considerat 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 depreciilor9a (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	49.939	10.098

5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea

Rezultatele centralizate in urma aplicarii celor doua metode in vederea estimarii valorii de piata:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Abordarea prin piata	47.010	9.510
Abordarea prin cost	49.939	10.098



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 piata estimate in Lei	Valoarea de piata exprimata in Euro (rotunjit)
Apartment 2 camere	47.000	9.500

Curs euro la data evaluarii : 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**



The image shows a handwritten signature in blue ink to the left of a circular official stamp. The stamp is blue and contains the following text: 'ROMANIA AVALIATORILOR AUTORIZATI', 'Evaluator autorizat', 'DOBRILA LILIANA', 'Inregistrat Nr. 12154', 'Valabil 2022', and 'Specializare: EPI, IBI'. The stamp is partially overlapping the signature.

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. 940

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS Destinatari: PRIMARIA FAGARAS
 Proprietate Evaluata: APARTAMENT 2 CAMERE
 BRASOV, FAGARAS, STR. Campului, bl. 4, sc. A, 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

Fișa nr.	Poz pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construită desfășurată (mp)	Cost de nou construcție (lei)	Cost de nou construcție (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net construcție (lei)	Cost net construcție (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1.		APARTAMENT 2 CAMERE	1986	S	36	36	62	186.059	37.623	60	12000	20	49.939	10.098	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTII					62	186.059	37.623				49.939	10.098		0
Note:		- Valorile din tabel nu contin TVA														
		- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierele.														



FISA NR. 1. - APARTAMENT 2 CAMERE

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	7BLOC4E	Structura bloc P+4E+subsol tehnic realizata pe diafragme de beton armat, plansee de beton si fatade prefabricate		mpAd	S	61,5	1.162,45	71.490,68	100,00	71.491	0	1	39
2	TERNE4E	Terasa necirculabila la bloc P+4E +subsol tehnic		mp Ad	S	61,5	101,08	6.216,42	100,00	6.216	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	61,5	1.432,39	88.091,98	100,00	88.092	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	61,5	84,12	5.173,38	100,00	5.173	0	1	40
6	INCELF4E	Instalatie incalzire cu teava Cu, corp static fonta, bimetal la bloc de tip P+4E +subsol tehnic		mpAd	S	61,5	177,68	10.927,32	100,00	10.927	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								186.059		186.059	0		



Note:

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

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

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

ANEXA NR. 2

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

[Înapoi la listă](#) Apartament de vanzare

[Brasov](#)

[Fagaras](#)

[Tudor Vladimirescu](#)

[Strada Azotului](#)

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



Comision 0%. Garsoniera in T.Vladimirescu, Bl.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-IDmOqf.html#860623dbc6>

TABOO Imobiliare

Agentie

0773 385 969

[Inapoi la lista](#) Apartament de vanzare

[Brasov](#)

[Fagaras](#)

[13 Decembrie](#)

Apartament 2 camere de vanzare zona 13 Decembrie Fagaras





Apartament 2 camere de vanzare zona 13 Decembrie Fagaras

19 500 €

Brasov (judet), 13 Decembrie

361 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita (m²):

54 m²

Suprafata utila (m²):

45.00

Numarul de camere:

2

Tip locuinta:

locuinta noua

Tip proprietate:

apartament

Stare:

nou

Compartimentare:

decomandat

Anul constructiei:

1975

Orientare:

nord si est

Numarul total de etaje:

4

Numarul de bai:

1

Etaj:

3

Descriere anunt

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

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

Incalzirea acestui apartament se realizeaza prin termoficare, calorifere.

Utilitati si dotari:

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

FIȘA
suprafeței locative închiriate în:

Municipiul Făgăraș, str. Cimpului, bl. 4, sc. A, ap. 17, situată la nivelul a.) IV , încălzire b.)
calorifere. apă curentă c.) in locuinta, canalizare d.) in locuinta ,instalație electrică e.) da construite
din materiale inferioare f.) nu.

A.
Date privind locuința închiriată

Nr. CRT	DENUMIREA ÎNCĂPERII g.)	SUPRAFAȚA MP.	ÎN FOLOSINȚĂ EXCLUSIVĂ MP.	ÎN FOLOSINȚĂ COMUNĂ MP
1	Camera	18.20	18.20	
2	Camera	12.30	12.30	
3	Bucatarie	6.85	6.85	
4	Hol	5.41	5.41	
5	Baie	4.20	4.20	
6	Debara	2.24	2.24	
	S.U.		49,2	
	S.C.		61,5	

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 SUCĂCIU



CHIRIAȘ
KNAL CRISTINA TATIANA

Intocmit,
GHEORGHE LUPU



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101494-C1-U41 Făgăraș

Nr. cerere	1169
Ziua	18
Luna	01
Anul	2022



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:6751
Nr. topografic:1003/17

Adresa: Loc. Fagaras, Str Câmpului, Bl. 4, Sc. A, Ap. 17, Jud. Brasov

Părți comune: terenul de sub bloc, fundatii, subsol tehnic, uscatorie, casa scarii, pod, acoperis, racorduri utilitatii, instalatii aferente, trotuar de garda

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	101494-C1-U41	-	-	13/758	13/758	Ap. nr. 17, Sc. A compus din: 2 camere, bucătărie, cămară, debara, hol, baie, balcon, cu o cotă de 13,31 mp din elementele de uz comun

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1193 / 30/07/1991		
Adresa nr. 8506, din 24/07/1991 emis de R.A.S.C. FAGARAS;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 13/758 1) STATUL ROMÂN	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



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

Nr. cerere	1169
Ziua	18
Luna	01
Anul	2022

Cod verificare
10011325029



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101494 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:6751
Nr. topografic:1003

Adresa: Loc. Fagaras, Str Cimpului, Jud. Brasov, Bl.4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	101494	758	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 101494-C1; Imobil delimitat de zidul constructiei perimetral.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1193 / 30/07/1991		
Adresa nr. 8506, din 24/07/1991 emis de RASC Fagaras;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 693/758 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6751)	A1
2163 / 20/08/1998		
Ordin nr. 0 emis de Prefectura Brasov;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEatribuire in baza leg.18/1991, dobandit prin Lege cota actuala 13/758 1) BOTOSANU DUMITRU 2) BOTOSANU RODICA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6751) cota de 13,31 m.p. din partile de uz comun aferente apt.8 sc.C C1-U8	A1
12236 / 21/07/2016		
Act Notarial nr. 1749, din 20/07/2016 emis de Popa Maria Cristina;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEasupra cotei de 13,31 m.p. din teren și elementele de uz comun, aferentă ap. nr. 10, sc.A, C1-U6, cumpărare, ca bun propriu, conform art. 340 Cod Civil, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/758 1) IANCU ANCA OBSERVATII: vezi C39,	A1
5030 / 26/02/2018		
Act Notarial nr. 184, din 23/02/2018 emis de Iliescu Dan;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, ca bun comun în devălmășie, în condițiile art.339 Cod civil, asupra cotei de 13,31 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.6, sc.C, C1-U25, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/758 1) MORUZ-LUDU MARIUS-CONSTANTIN , căsătorit cu 2) MORUZ-LUDU CLAUDIA-MARIA	A1
4845 / 24/12/1996		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3905, din 23/12/1996 emis de notar public Schneider Chelemen Eleonora;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, ca bun propriu, asupra cotei de 13,31 mp din elementele de uz comun, aferentă ap.14, sc.C, C1-U39, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/758 1) PASERE ADRIAN	A1
20216 / 27/07/2021		
Act Notarial nr. 2130, din 26/07/2021 emis de Popa Maria Cristina;		
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, ca bun comun, în condițiile art.339 Cod civil, asupra cotei de 13,31 mp din elementele	A1 / B.19, B.20

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 884, din 20/05/2004 emis de NP Paval Doina;		
C9	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/758 1) CONSULEA ADRIAN-CATALIN , necasatorit, ca bun propriu <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6751) cota de 13,31 m.p. din partile de uz comun aferente apt.7 sc.C C1-U10</i>	A1
1051 / 24/02/1993		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 10752 din 1991 (, cerere nr. 4111/12.10.1993, sentinta civila nr. 1752/1993. emisa de judecatoria Fagaras.);		
C10	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 13/758 1) IONESCU ADRIANA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6751) cota de 13,31 m.p. din elementele de uz comun. aferenta ap.nr. 11, sc.C</i>	A1
13381 / 13/12/2007		
Sentinta Civila nr. 1295 din 2007 emis de Judecatoria Fagaras;		
C11	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin lesire Din Indiviziune, cota actuala 13/758 1) POP DANIELA LACRAMIOARA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6751) cota de 13,31 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr. 13, sc.C, C1-U12 cerere nr.19999 din 08.11.2011 c.f.</i>	A1 / C.12
3228 / 02/11/1999		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2299, din 01/11/1999 emis de BNP GYERGYAI MARIANA;		
C13	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 13/758 1) ZARA ION 2) ZARA RODICA NICOLETA , , ca bun comun, <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6751) cota de 13,31 m.p. din elementele de uz comun. aferenta ap.nr.14. sc.B</i>	A1
5235 / 12/11/2004		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2713, din 11/11/2004 emis de BNP GYERGYAI MARIANA;		
C14	Intabulare, 1) MANEA LUCICA MIHAELA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6751) cota de 13,31 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr. 1, sc.A</i>	A1
21257 / 08/11/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0 emis de RASC Fagaras;		
C15	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 13/758 1) CRISAN IOAN 2) CRISAN ELENA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6751) cota de 13,31 mp din elementele de uz comun aferente ap.13. Sc A. C1-U15</i>	A1
10904 / 25/06/2012		
Act Notarial nr. 1566, din 21/06/2012 emis de NP POPA MARIA CRISTINA;		
C17	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 17/758 1) CAIAN DELIA RODICA , casatorita, ca bun propriu, <i>OBSERVATII: cota de 17,07 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.4, sc.B, C1-U16</i>	A1
675 / 12/03/2001		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0 emis de RSSC Fagaras;		
C18	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/758 1) CHIUJDEA IOAN 2) CHIUJDEA MARIA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6751) cota de 13,31 m.p. din elementele de uz comun. aferentă ap.10. sc.C. C1-U17</i>	A1
1490 / 23/03/1993		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1453/1992 emis de RASC Fagaras;		
C19	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 17/758 1) BUICA GHEORGHE 2) BUICA STANICA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6751) cota de 17,07 m.p. din elementele de uz comun. aferentă ap.13. sc.B. C1-U18</i>	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C36	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 17/758 1) POP IOAN 2) POP FLORICA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6751) cota de 17.07 m.p. aferenta apt.6 sc.B din partile de uc comun C1-U29</i>	A1
2603 / 08/09/1999		
Sentinta Civila nr. 1866/1999 emis de Judecatoria Fagaras;		
C37	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 17/758 1) BOLBOREA PAVEL 2) BOLBOREA ELENA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6751) cota de 17.07 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.8, sc.B, C1-U30</i>	A1
12236 / 21/07/2016		
Act Notarial nr. 1749, din 20/07/2016 emis de Popa Maria Cristina;		
C39	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGERca bun propriu, conform art. 340 Cod Civil, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/758 1) ISPAS LIVIU <i>OBSERVATII: înscriere aferentă cotei de sub B6</i>	A1
1442 / 30/03/1992		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 11214, din 02/10/1991 emis de R.A.S.C. Făgăraș;		
C40	Intabulare, drept de FOLOSINTAasupra cotei de 13,31 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.11, sc.A, C1-U33, dobandit prin Lege, cota actuala 13/758 1) GHERGHEL IOAN 2) GHERGHEL VIORICA	A1
7550 / 27/04/2017		
Act Notarial nr. 286, din 27/04/2017 emis de Gabor Constantin Aurelian;		
C41	Intabulare, drept de FOLOSINTAasupra cotei de 17,07 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.1, sc.B, C1-U7, dobandit prin Conventie, cota actuala 17/758 1) MARCU BENIAMIN-CONSTANTIN	A1
2068 / 29/04/1993		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1049, din 11/02/1991 emis de G.I.G.C.L. Brașov;		
C42	Intabulare, drept de FOLOSINTAasupra 1/2 din cota de 13,31 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.16, sc.A, C1-U34, dobandit prin Lege, cota actuala 13/1516 2) FRÎNCU AURELIA	A1 / C.43, C.44
11819 / 27/06/2017		
Act Notarial nr. 53, din 27/06/2017 emis de Popa Maria Cristina;		
C43	Intabulare, drept de FOLOSINTAasupra 1/8 din cota de 13,31 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.16, sc.A, C1-U34, dobandit prin Succesiune, cota actuala 13/6064 1) FRÂNCU AURELIA , soție	A1
C44	Intabulare, drept de FOLOSINTAasupra 3/8 din cota de 13,31 m.p. din elementele de uz comun, aferentă ap.16, sc.A, C1-U34, dobandit prin Succesiune, cota actuala 39/6064 1) FRÎNCU MARCELA , fiică	A1
14910 / 16/08/2017		
Act Notarial nr. 76, din 11/08/2017 emis de Popa Maria Cristina; Act Notarial nr. 2660, din 11/08/2017 emis de Popa Maria Cristina;		
C47	Intabulare, drept de FOLOSINTAasupra cotei din teren, aferentă ap.nr. 8, sc.A C1-U36, dobandit prin Succesiune, cota actuala 13/3032 1) MARHAO HORĂȚIU-ALEXANDRU , fiu	A1
C48	Intabulare, drept de FOLOSINTAasupra cotei din teren, aferentă ap.nr. 8, sc.A C1-U36, dobandit prin Succesiune, cota actuala 13/3032 1) MARHAO DIANA-SÂNZIANA , fiică	A1
Act Notarial nr. 2661, din 11/08/2017 emis de Popa Maria Cristina;		
C49	Intabulare, drept de FOLOSINTAdonație, asupra cotei din teren, aferentă ap.nr. 8, sc.A C1-U36, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/3032 1) MARHAO HORĂȚIU-ALEXANDRU , necăsătorit	A1
C50	Intabulare, drept de FOLOSINTAdonație, asupra cotei din teren, aferentă ap.nr. 8, sc.A C1-U36, dobandit prin Conventie, cota actuala	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
2) MACAVEI MIHAELA-SIMONA	

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	4.132	23	24	2.509	24	25	1.942
25	26	7.761	26	27	10.531	27	28	3.993
28	29	0.585	29	30	11.385	30	31	4.813
31	32	1.146	32	33	7.409	33	34	0.59
34	35	3.528	35	36	0.583	36	37	3.585
37	38	0.566	38	39	4.377	39	40	0.58
40	41	6.767	41	42	0.619	42	43	3.552
43	44	1.19	44	45	5.373	45	46	10.58
46	47	0.582	47	48	3.148	48	49	0.627
49	50	4.066	50	1	0.5			

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

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

Data soluționării,

18-01-2022

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

DANIELA CIMPOIES

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



