



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

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

HOTĂRÂREA nr. 318

Din data de 21 decembrie 2021

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 61421/5/07.12.2021 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Gării, bl. 1A, ap.3, înscris în CF 101919-C1-U25 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ, întrunit în ședință extraordinară,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 61421/5/2/14.12.2021 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 61421/5/1/14.12.2021, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 61421/5/07.12.2021 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Gării, bl. 1A, ap.3, înscris în CF 101919-C1-U25 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

Văzând avizele Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului, Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, Comisiei pentru activități științifice, învățământ, culte, sănătate, cultură, protecție socială, sportive și de agrement, Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană:

Ținând seama de HCL nr. 213/31.08.2021 prin care s-a aprobat vânzarea a imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Gării, bl. 1A, ap.3, înscris în CF 101919-C1-U25 Făgăraș, proprietatea Statului român, în baza Legii nr.85/1992 republicată și a Decretului-Lege nr. 61/1990.

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se însușește Raportul de evaluare nr. 61421/5/07.12.2021 întocmit de către Expert autorizat ANEVAR Dobrilă Liliana, anexa nr. 1 din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Gării, bl. 1A, ap.3, înscris în CF 101919-C1-U25 Făgăraș, proprietatea Statului român, potrivit anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea vânzării, de către Municipiul Făgăraș.

Art.2 În cazul vânzării locuinței cu plata în rate a pretului, la încheierea contractului se va achita un avans minim de 10% din pretul locuinței. În acest caz ratele lunare pentru achitarea contravalorii locuinței se eșalonează pe o perioadă de 5 ani, la care se adaugă dobânda anuală stabilită de lege.

Art.3 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Birou Cadastru, Evidență patrimoniu.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
POLMOLEA CORINA CORNELIA



CONTRASEMNEAZA,
Secretar general,
LAURA ELENA CIUNCA

Hotărârea s-a adoptat cu 14 voturi „pentru”

Consilieri in funcție 18

Consilieri prezenți 14

Prezenta hotărâre se comunică:

- 1ex. dosarul de ședință
- 1ex. colecție
- 1ex. Prefectură
- 1ex. Primar
- 1ex. Secretar
- 1 ex Comp Evid Patrimoniu



61421/5/07.12.2021

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară **APARTAMENT**, înscris în CF 101919-C1-U25 Fagaras, amplasat în Mun. Fagaras, **str. Zona Garii, bl. 1 A, ap. 3**, jud. Brasov.



BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS



DATA EVALUARII: 17.11.2021

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	101919-C1-U25 Fagaras Top: 2835/1/a/1/3	Cote parti comune:8/345 Cote teren:8/345	Camera-18 mp Camera-10,3 mp Hol- 3,2 mp Bucatarie-6,1 mp Baie-5,8 mp ----- S.U. = 43,4 mp	Fagaras, str. Zona Garii, bl. 1A, ap. 3, jud. Brasov	STATUL ROMAN

- SCOPUL EVALUARII

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

- DATA EVALUARII

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



REZULTATUL EVALUARII

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

Denumire	Valoarea de piata estimata in Lei	Valoarea de piata exprimata in Euro
Apartment 2 camere	41.600	8.400

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9491 lei

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

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



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	11
3.2.1. Definirea pietei specifice	12
3.2.2. Cererea solvabila	12
3.2.3. Oferta competitive	12
3.2.4. Echilibrul pietei	13
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	13
4.1. Cea mai buna utilizare	13
4.2. METODE DE EVALUARE	14
4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe.....	14
4.2.2. Abordarea prin cost	18
5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea	20
A N E X E	21



2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

Certificarea evaluatorului

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale si conditiile limitative prezentate in acest raport si reprezinta concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2020.
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator in prezenta unui reprezentant al beneficiarului. In elaborarea prezentului raport nu am primit asistenta semnificativa din partea altei persoane
- La data elaborarii acestui raport , evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua civila la ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA



2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul in Fagaras, str Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/211313, fax 0268/213020, email secretariat@primarie-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	101919-C1- U25 Fagaras Top: 2835/1/a/1/3	Cote parti comune:8/345 Cote teren:8/345	Camera-18 mp Camera-10,3 mp Hol- 3,2 mp Bucatarie-6,1 mp Baie-5,8 mp ----- S.U. = 43,4 mp	Fagaras, str. Zona Garii, bl. 1A, ap. 3, jud. Brasov	STATUL ROMAN

2.4. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și în LEI

Cursul valutar la data evaluării : 1 Euro = 4.9491 lei

2.5. Scopul evaluării

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

2.6. BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE

Standardele Internaționale de care s-a ținut seama la elaborarea prezentului raport sunt: STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2020

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor 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 : 17.11.2021

2.8. Inspectia proprietatii

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

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

2.9. Sursele de informații utilizate

Informații primite din partea beneficiarului :

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

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

- **Standardele de evaluare a bunurilor editia 2020;**
- **Cursul de schimb valutar la data evaluării;**
- lucrarea de specialitate "**Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire - cladiri rezidentiale, cladiri comerciale, cladiri industriale, comerciale si agricole**" editata de IROVAL
- **Oferte privind comparabilele- www.storia.ro; www.olx.ro**

2.10. Ipoteze si 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 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 fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei noiembrie 2021;
- Valoarea prezentată include cea a cotelor părți indivize din spațiile auxiliare.



- Valoarea nu tine 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 structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante;
- termenii de referință ai evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografiile, etc.

2.12 Riscul evaluării.

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

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

2.13. Restricții de utilizare

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

2.14. Declarația de conformitate cu SEV

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2020.

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru general)
- SEV 101 - Termenii de 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 - Abordari si motive de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre zona, vecinatati si amplasare

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

3.2. Descriere construcțiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate

1. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Apartament cu 2 camere situat la parterul unui bloc cu regimul de înălțime P+10E, Su = 43,4 mp Apartamentul conform CF se compune din 2 camere, bucătărie, baie, hol, camera, balcon, sas, cu o cota de 8/345 parti din elemente de uz comun.
Proprietari	Proprietar asupra constructiei: MUNICIPIUL FAGARAS- JUD. BRASOV Proprietar asupra terenului cota teren 8/345
Adresa proprietății	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Loc. Fagaras, str. Zona Garii, bl. 1A, ap. 3, jud. Brasov
2. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dreptul de proprietate: cu titlu de drept de cumpărare, dobândit prin lege cota actuala 1/1 în favoarea STATULUI ROMAN ▪ Carte Funciară nr. 101919-C1-U25 Fagaras ▪ Număr topografic : 2835/1/a/1/3 ▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt ▪ Părțile indivize comune: 8/345 ▪ Cote teren: 8/345
MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară eliberat la data DE 15.06.2021, din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini. ▪ Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.
3. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentație cadastrală.



4.	SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI	<ul style="list-style-type: none"> In prezent apartamentul este inchiriat
5.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> Cartierul Zona Gari a Mun. Fagaras, jud. Brasov
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> Auto și pietonal: - str. Zona Gari 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+10E. <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 privată, spital Instituții de cult: sunt amplasate la distanță relativ mică Sedii de bănci: la distanță relativ mică- 1 km. 	
UTILITAȚI 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 periferică, Mun. Fagaras, jud. Brasov. În zonă sunt amplasate preponderent blocuri cu regimul de înălțime P+10E. Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. Ambient civilizat Atractivitate medie 	
6.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)	
	AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> Bloc de locuințe tip P+10E Apartament situat la et. parter
	ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> Aprox. 1975
	LOCUINTE PE PALIER	<ul style="list-style-type: none"> 4
	CARACTERISTIC	<ul style="list-style-type: none"> Structură: fundații din beton armat Inchideri perimetrice: pereți portanți din panouri prefabricate din beton



	<ul style="list-style-type: none"> 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 satisfactoare

11.	DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
	DESCRIERE/SUPRAFAȚĂ	<ul style="list-style-type: none"> • Apartamentul conform CF se compune din 2 camere, bucatărie, baie, hol, camera, balcon, sas cu o cota de 8/345 parti din elemente de uz comun. ▪ Apartamentul este : semidecomandat ▪ Conform bilantului de suprafata anexat prezentului raport, apartamentul are SU = 43,4 mp ▪ S.C. = 54 mp (Suprafata construita a fost obtinuta inmultint S.U. cu coeficientul 1,25)
	TAMPLARIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioară: metalica- tip antiefracție ▪ Interioară: uși și ferestre din lemn-, vechi, deteriorate
	FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tencuielile și zugrăveli simple, în mare parte distruse. Una din camere este în totalitate afectată de igrasie. ▪ Pardoseli: parchet laminat (cameră), mozaic (bucătărie, baie) ▪ Pereți placați cu faianță la baie . ▪ O parte din pereti sunt în stare avansata de degradare din cauza umiditatii și a lipsei de caldura. Necesita ample lucrari de reparatii. ▪ Apartamentul nu este racordat la rețeaua de incalzire, curent și gaz ▪ Instalatii electrice, gaz, sanitare și incalzire existente.
	CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL	Necesita ample lucrari de reparatii și igienizare ale peretilor și tavanelor deteriorate igrasiei și lipsei incalzirii.

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 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.

În 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 16.000-26.000 Euro . Diferentele sunt mari in functie de zona de amplasare , vechime si finisaje. 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.

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 bună utilizare

În conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2020, analiza de piață are scopul de a estima cel mai bun preț pentru o proprietate în condițiile celei mai bune 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 standarde ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede că valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare, a acestuia.

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

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

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

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

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

Determinarea celei mai bune 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	8.420	16.000	26.000	19.500
Numar camere	2	2	2	2
Suprafata desfasurata - mp	53	50	72	54
Suprafata utila - mp	43,4	42	60	45
Suprafata utila/ desfasurata	82%	84%	83%	83%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		381	433	433
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		320	361	361
Observatii				
Discount negociere		-10%	-10%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		14.400	23.400	17.550

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

Element de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Drept de proprietate	integral	integral	integral
Corectie (%)	0	0	0
Corectie	14.400	23.400	17.550
Pret corectat			
Conditii de finantare	cash	cash	cash



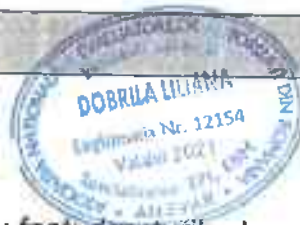
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	14.400	23.400	17.550
Conditii de vanzare	independent	independent	independent
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	14.400	23.400	17.550
Conditii de plat	nov-21	nov-2021	nov-2021
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	14.400	23.400	17.550
Chirias	Garaj	P. APULUI	Parcului
Corectie (%)		10%	-20%
Corectie		1.440	-4.680
Pret corectat		15.840	18.720
Suprafata	16	16	16
Corectie (%)		3%	-28%
Corectie		528	-5.179
Pret corectat		16.368	13.541
Valoarea	15000	15000	15000
Corectie (%)		-10%	-10%
Corectie		-1.637	0
Pret corectat		14.731	13.541
Tipul proprietatii	16	16	16
Corectie (%)		-5%	
Corectie		-737	0
Pret corectat		13.995	13.541
Tipul proprietatii	superioare	superioare	superioare
Corectie (%)		-20%	-35%
Corectie		-2.799	-4.739
Pret corectat		11.196	8.802
Alte surse	recomandari	recomandari	recomandari
Corectie (%)		-15%	
Corectie		-1.679	0
Pret corectat		9.516	8.802
Corectie totala neta		-4.884	-4.598
Corectie totala neta (%)		-30,52%	-56,15%



Corectie totala bruta	8.820	14.598	9.134
Corectie totala bruta (%)	55,12%	56,15%	46,84%
Numar corectii negative	4	3	4
Numar corectii pozitive	2	0	0
Numar elemente similare	4	7	8

Valoare estimata a proprietatii	8.416 Euro
---------------------------------	------------

Valoare estimata a proprietatii rotunjit la	1 cifre	8.420 Euro	159 Euro/ mp desfasurat	194 Euro/ mp util
---	---------	------------	-------------------------	-------------------



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

Observatii privind ajustarile realizate :

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

Localizare : S-au ajustat comparabilele 1 si 2 care au localizare inferioara respectiv superioara fata de proprietatea evaluata.

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

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 pentru compartimentare.

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

8.416 – 9.516 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)
Apartment 2 camere – abordarea prin priata	41.600	8.400

Curs euro la data evaluarii = 4,9491 lei

4.2.2. Abordarea prin cost

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

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

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

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

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

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

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

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

Determinarea deprecierei totale - DT

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

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

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

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

- Durata de viata totala (utilizare totala) -DUT
- Varsta efectiva (utilizare) – VE
- Renovarile constructiei ;
- constatarile 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 61 %

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

Neadecvarea functionala este de doua tipuri:

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

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

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

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

Deprecierea economica se refera la deprecierea unei proprietati 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 15% 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	40.872	8.258



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	41.600	8.400
Abordarea prin cost	40.872	8.258

REZULTATUL EVALUARII

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

Denumire	Valoarea de piață estimate în Lei	Valoarea de piață exprimată în Euro
Apartment 2 camere	41.600	8.400

Curs euro la data evaluării : 1 E = 4.9491 lei

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

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



ANEXE

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



RAPORT DE EVALUARE nr. 864.4

Beneficiar raport: PRIMĂRIA FAGARAS Destinatari: PRIMĂRIA FAGARAS
 Proprietate Evaluată: STATUL ROMAN
 Adresa: FAGARAS, str. Zorin Garli, bl.1 A, ap. 3, Fagaras, jud. Brasov

Data evaluării: 17.11.2021 / Curs la data evaluării: 4,949 lei/EUR
 Coef. de corectie pentru distanța transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectiei manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Tipul de construcție	Destinatie	Anul PIM	Starea Funci	Varsta Cronologic ca Ponderata (ani)	Varsta Cronologic ca Ponderata (ani)	Suprafata constructi destinata (mp)	Cost de nou construcție (lei)	Cost de nou construcție (EUR)	Depr (uzura) fizica (%)	Depriciere funcțională (lei)	Depr Entena (%)	Cost net construcție (lei)	Cost net construcție (EUR)	Costul de rambursare exclusiv (lei)
1	APARTAMENT 2 CAMERE	1975	N	46	46	54	146.386	29.578	61	6000	20	40.872	8.259	0
TOTAL CONSTRUCTII							146.386	29.578	61	6000	20	40.872	8.259	0

Notă: Valoarea din tabel nu conține TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate valoarea "Cost de nou constructie" conține costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar valoarea "Cost net constructie" conține costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar valoarea "Cost net constructie" conține costul de nou al constructiilor



FISA NR. 1 - APARTAMENT 2 CAMERE

Nr. crt.	Simbol	Descrierea elementului constructiv	Compartiment	UM	Sbanc 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 inchis executat (lei fara TVA)	Cost lucran realizat 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	7BLOC10E	Structura bloc P+10E+subsol tehnic realizata pe diafragma de beton armat, planșee de beton si fatade prefabricate (include puțul de lift si casa trambor)		mpAd	N	54	857,15	45.285,10	100,00	45.285	0	1	47
2	TERME10E	Terasa necirculabila bloc P+10E +subsol tehnic		mp Ad	N	54	45,49	2.456,46	100,00	2.455	0	1	48
3	FORFS10E	Finisaj obisnuit fara scara, permi ferocuiti si zugravit, lamparie term, cover pvc pe suport textil (sau lamplarie pvc cu geam termopan si parchet laminat), fatonă la baie si bucatarie, fatade ferocuite (terocieli tip strop)		mpAd	N	54	1.432,39	77.349,05	100,00	77.349	0	1	35
4	ELINCR10E	Finisaj obisnuit scara cu 4 apartamente pe nivel in bloc - cada afara pe apartament		apart	N	1	769,26	769,26	100,00	769	0	1	40
5	INCELF510E	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti stidii in bloc P+10E+subsol tehnic		mpAd	N	54	121,13	6.541,02	100,00	6.541	0	1	48
6	GALAWC10E	Instalatie incalzire cu toara Cu, corp silabo fonta, bimetal in bloc P+10E +subsol tehnic		mpAd	N	54	177,68	9.594,72	100,00	9.595	0	1	48
7		Cada fonta+lavoar+WC		ansamblu	N	1	3.369,54	3.369,54	100,00	3.369	0	1	49
								TOTAL FISA		146.386	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat fara TVA (cost fi) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitat. Coef. corectat deviz analitic. Coef. chelt. indirecta din catalog, iar rezultatul este innotat cu indicile de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu Coef. chelt. indirecta din catalog. Coef. chelt. indirecta din catalog, iar rezultatul este innotat cu indicile de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu Coef. chelt. indirecta din catalog.

- Sursa Informatiei: 1 = "CICR C. rezidențiale", 2 = "CICR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale", 3 = "CICR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale", 4 = "Metoda solutiilor segregate" / IROVAL, 5 = "CONSTRUCTIA" - sisteme si sub sisteme constructive - Editura IROVAL, 6 = "Centrale coltine" autor Schiopu C, 7 = "COSTURI DE REALIZARE" - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI DE BLOCURI SI CLADIRI COMERCIALE - Editura IROVAL, autor Corneliu Schiopu

- Creșterea prețurilor (index 2007 = 1,2022) - www.koslar.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculatoare



ANEXA NR. 2

COMPARABILA 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/exclusivitate-apartament-2-camere-etaj-2-str-plopului-IDhvW6.html>

Horia Pop
Agentie
0751 110 555

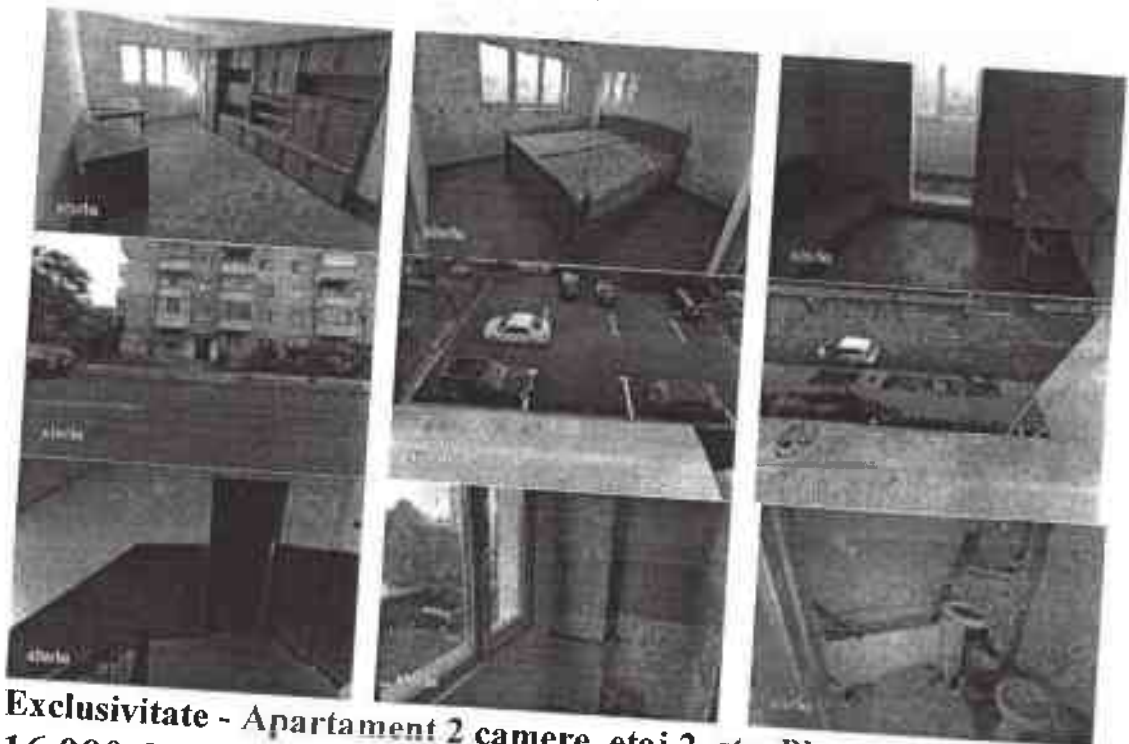
[Inapoi la lista] Apartament de vanzare

Brasov

Fagaras

Combinat

Exclusivitate - Apartament 2 camere, etaj 2, str. Plopului



Exclusivitate - Apartament 2 camere, etaj 2, str. Plopului

16 000 €

Brasov (inter), Combinat

320 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita (m²):

50 m²

Suprafata utila (m²):

42

Numarul de camere:

2

Tip proprietate:

apartament

Compartimentare:

decomandat



Numarul total de etaje:

4

Numarul de bai:

1

Etaj:

2

Descriere anunt

Exclusivitate - apartament 2 camere, etaj 2, decomandat, str. Plopului, Oras Fagaras.
Apartamentul are suprafata utila de 42 mp, dispunerea o are astfel: living, dormitor, bucatarie
cu balcon, baie, hol. Utilitati: apa, electicitate, gaz. Apartamentul se vinde partial mobilat! Nu
ezitati sa ne contactati la 0751110555 Pret 16000€ negociabil!

Particularitati

- balcon
- balcon inchis
- dormitor matrimonial

Infrastructura

- electricitate
- canalizare
- apa curenta

Comoditati

- mobilat

Tip Oferta

- negociabil



COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-apartament-str-parcului-bl-5-IDfjxFh.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=1>



florin

Pe OLX din august 2021

Activ ieri la 09:12

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

491 521 9249799

Postat 25 noiembrie 2021

Vând apartament str.parcului bl.5

26 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 60 m²
- Etaj: 4

Descriere

Vând apartament str.parcului bl.5 et 4 prețul este de 26000 € mai multe detalii la numărul de tf.004915219249799.

ID: 226302683 Vizualizări: 1689

Raportează



COMPARABILA 3

COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-de-vanzare-zona-13-decembrie-fagaras-IDmOaf.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:

decomanda

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 de comandat si este compus din 2 camere, 1 bucatarie, 1 baie, hol, 1 balcon cu suprafata de 8 mp. Imobilul este cladire tip bloc construit in anul 1975 cu structura din caramida, iar apartamentul a fost renovat ultima data in 1998. Incalzirea acestui apartament se realizeaza prin termoficare, calorifere.

Utilitati si dotari:

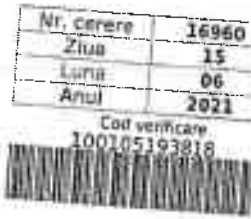
- bucatarie: partial mobilata;
- utilitati: curent electric, apa, canalizare, gaz, catv, fibra optica;
- mobilat: partial;
- interfon;





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 101919-C1-U25 Făgăraș



Unitate individuală

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 684

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. Zona Garii, Bl. 1A, Ap. 3, Jud. Brașov
Părți comune: terenul de sub bloc, subsol tehnic, racorduri utilitatii, casa scării, uscătorie, ascensor terasa instalatii aferente acestora și trotuar de garda

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2835/1/a/1/3	-	-	8/345	8/345	Apartament 3 compus din: două camere, hol, cămară, bucatărie, sas, baie, balcon cu o cotă de 2,27% din părțile de uz comun, respectiv 7,84 m.p.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1 / 01/01/1990		
Act nr. -, din 01/01/1990 emis de -:		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Fagaras, Str Zona Garii, Bl. 1A, Ap. 3, Jud. Brasov
Părți comune: terenul de sub bloc, subsol tehnic, racorduri utilitatii, casa scarii, uscatorie, ascensor terasa
instalații aferente acestora și trotuar de garda

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2835/1/a/1/3			8/345	8/345	Apartament 3 compus din: două camere, hol, cămară, bucătărie, sas, baie, balcon cu o cotă de 2,27% din părțile de uz comun, respectiv 7,84 m.p.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
15-06-2021
Data eliberării,

Asistent Registrator,
ADRIANA GOJOGARIU
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101919 Făgăraș

Nr. cerere	16960
Ziua	15
Luna	06
Anul	2021

Cad. verificare
100105193818

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 6849

Adresa: Loc. Făgăraș, Cărtal Zona Gării, Bl. 1A, Jud. Brașov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 2835/1/a/1	345	Construcția C1 înscrisă în CF 101919-C1; CONSTRUCȚIA C1 ÎN CF 101919-C1...

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3919 / 29/10/1992 Adresa nr. 8038, din 08/09/1992;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 305/345 1) STATUL ROMAN OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6849)	A1
247 / 29/01/2001 Ordin nr. 344, din 20/06/2000 emis de Prefectura Brașov;	
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE atribuire în baza L.18/1991, asupra cotei de 2,27% din elementele de uz comun, respectiv 7,84 mp, aferentă ap.38, C1-U21, dobândit prin Lege, cota actuala 8/345 1) MAGDO AURELIA	A1
2851 / 16/10/2001 Contract De Vanzare Cumparare nr. 2425, din 15/10/2001 emis de NP GYERGYAI MARIANA;	
B9 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, ca bun comun, asupra cotei de 2,27% din teren și elementele de uz comun, aferentă ap.nr. 22, C1-U23, dobândit prin Convenție, cota actuala 8/345 1) IORDAN VALERICA 2) IORDAN ADRIANA	A1
12717 / 24/06/2019 Act Notarial nr. 940, din 20/06/2019 emis de Gabor Constantin Aurelian;	
B10 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare ca bun comun, conform art.339 Cod civil, asupra cotei de 2,27% din elementele de uz comun, respectiv 7,84 mp, aferentă ap.44, C1-U20, dobândit prin Convenție, cota actuala 8/345 1) SIPOS KINGA-ZSUZSA, căsătorită cu 2) SIPOS ROBERT	A1
4503 / 28/02/2020 Act Notarial nr. 673, din 27/02/2020 emis de Popa Maria Cristina;	
B11 Intabulare, drept de PROPRIETATE întreținere, asupra cotei de 2,27% din elementele de uz comun, respectiv 7,84 mp, cotă aferentă ap.29, C1-U12, dobândit prin Convenție, cota actuala 8/345 1) HORVATH SILVIA, necăsătorită OBSERVAȚII: vezi uzufruct și ipotecă legală C.28, C.29	
8051 / 05/05/2020 Act Notarial nr. 551, din 04/05/2020 emis de Gabor Constantin Aurelian;	
B13 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, ca bun comun, în condițiile art.339 Cod civil; asupra cotei de 2,27% din elementele de uz comun, aferentă ap.34, C1-U19, dobândit prin Convenție, cota actuala 8/345	



Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1) RODBOȘAN FLENA , născ. Șerban, căsătorită cu 2) RODBOȘAN CONSTANTIN	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
13986 / 06/12/2010 Act Administrativ nr. 11255, din 20/08/1991 emis de RASC FAGARAS; C3 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 8/345 1) REUREAN OVIDIU 2) REUREAN MARIA OBSERVATII: cota de 2,27% din elementele de uz comun, respectiv 7,84 m.p. aferenta ap.nr.26	A1
14192 / 10/12/2010 Act Notarial nr. 2847, din 09/12/2010 emis de NP GYERGYAI; C4 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 8/345 1) POPPA DANIELA , născ. Dumitru, divortata, ca bun propriu. OBSERVATII: cota de 2,27% din elementele de uz comun, respectiv 7,84 m.p., aferenta ap.nr.6	A1
2373 / 14/09/1998 Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0 emis de RASC Fagaras (cerere nr.2510/1998 c.f.); C5 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 24/2760 2) VACARIU MARIANA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6849) cota din elementele de uz comun, respectiv 7,84 m.p. aferenta ac.nr.7 CI-U4	A1 / C.27
1378 / 28/01/2013 Act Notarial nr. 200, din 25/01/2013 emis de POPA MARIA CRISTINA; C6 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 8/345 1) MARIESCU MARIUS , necasatorit, ca bun propriu in cond.art.340 din Cod Civil OBSERVATII: cota de 7,84 m.p. din partile de uz comun aferente apt.36 CI-U1	A1
7759 / 26/07/2007 Contract De Vanzare-Cumparare nr. 12470 din 1994 emis de RASC FAGARAS; C7 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 8/345 1) DAVID PAMFIL 2) DAVID MARIA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6849) cota de 2,27% din elementele de uz comun, respectiv 7,84 m.p., aferenta ap.nr. 28, CI-U5	A1
11192 / 16/10/2007 Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0 emis de RASC Făgăraș; C8 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 8/345 1) GHERGHE CONSTANTIN 2) GHERGHE IULIA CONSTANTA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6849) cota de 2,27% din elementele de uz comun, respectiv 7,84 m.p., aferenta ap.nr. 14, CI-U6	A1
2543 / 22/05/1992 Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1482/1991 emis de R.A.S.C. Făgăraș; C9 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 8/345 1) PREOTESEA IOAN 2) PREOTESEA VALERIA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6849) cota de 2,27% din elementele de uz comun, respectiv 7,84 m.p., aferenta ac.4, CI-U7	A1
95 / 12/01/2000 Contract De Vanzare-Cumparare nr. 59, din 11/01/2000 emis de NP GYERGYAI MARIANA; C10 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 8/345 1) BLAGA IOAN 2) BLAGA SILVIA , ca bun comun,	A1



Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
cotă de 2,27% din elementele de uz comun, respectiv 7,84 m.p. aferentă ap.nr. 9, C1-U8		
16195 / 12/10/2015		
Act Notarial nr. 2681, din 12/10/2015 emis de Popa Maria Cristina;		
C15	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 8/345	A1
	1) BOIER GHEORGHE 2) BOIER MARIA , căsătorii în regimul comunității legale, ca bun comun, conform art. 339 Cod Civ nudă proprietate	
OBSERVATII: cota de 2,27% din elementele de uz comun, respectiv 7,84 m.p., aferentă ap.33, C1-U14		
2606 / 20/09/2001		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0 emis de R.A.S.C. FAGARAS;		
C16	intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 2,27% din elementele de uz comun, respectiv 7,84 m.p., aferentă apt. nr. 17, C1-U15, dobandit prin Lege, cota actuala 8/345	A1
	1) PURCAREA GHEORGHE 2) PURCAREA MARIA	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6849)		
2051 / 07/04/1992		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1119/1992 emis de R.A.S.C. Fagaras;		
C17	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 2,27% din elementele de uz comun, respectiv 7,84 m.p., aferentă ap.19, C1-U17, dobandit prin Lege, cota actuala 8/345	A1
	1) SPRING MARIA MAGDALENA	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6849)		
4079 / 30/06/2005		
Sentinta Civila nr. 1110/2004, dos. civ.1338/2004 emis de Judecatoria Fagaras;		
C18	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 2,27% din elementele de uz comun, respectiv 7,84 m.p., aferentă ap. 24, C1-U18, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 8/345	A1
	1) BOCHIAN DOINA	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6849)		
16668 / 23/09/2016		
Act Notarial nr. 127, din 19/09/2016 emis de Schneider Chelemen Eleonora Sonia;		
C20	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei din elementele de uz comun aferente apartam.13 C1-U9, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/230	A1
	1) GINGĂ MARIUS- OCTAVIAN , fiu	
24289 / 20/12/2017		
Act Notarial nr. 54, din 18/12/2017 emis de Gyergyal Mariana;		
C25	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 2,27% din elementele de uz comun, respectiv 7,84 mp, aferentă ap.37, C1-U13, cumpărare, ca bun propriu, în condițiile art.340, Cod Civil, dobandit prin Conventie, cota actuala 8/345	A1
	1) CHICOȘ NICOLAE-FLORIN , necăsătorit	
6917 / 14/11/2005		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3615, din 11/11/2005 emis de notar public Boamfă Adrian;		
C26	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 2,27% din elementele de uz comun, respectiv 7,84 mp, aferentă ap.31, C1-U24, dobandit prin Conventie, cota actuala 8/345	A1
	1) MESAROS NICOLAE 2) MESAROS MARIA	
20661 / 30/09/2019		
Act Notarial nr. 121, din 30/09/2019 emis de Popa Maria Cristina;		
C27	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei din elementele de uz comun, respectiv 7,84 m.p., aferentă ap.nr.7, C1-U4, dobandit prin Succesiune, cota actuala 40/2760	A1
	1) VĂCARIU MARIANA , fiică	
4503 / 28/02/2020		
Act Notarial nr. 673, din 27/02/2020 emis de Popa Maria Cristina;		
	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER asupra cotei din teren,	A1



Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C28	Convenție, cota actuala 8/345 1) MIHU IOAN	A1
C29	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare: pentru garantarea plății rentei în bani, corespunzătoare întreținerii neexecutate, conform art.2386 alin.4 din Codul Civil, asupra cotei din teren, proprietatea celei de sub B.11, aferentă ap.29, C1-U12, dobândit prin Lege, cota actuala 8/345 1) MIHU IOAN	A1
27417 / 14/12/2020		
Act Notarial nr. 1217, din 11/12/2020 emis de Gyergyal Mariana;		
C31	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 2,27 din elementele de uz comun, respectiv 7,84 m.p., aferenta apt. nr. 25, C1-U10, dobândit prin Convenție, cota actuala 8/345 1) NEGRILĂ ANCA-MARIA	A1
14921 / 24/05/2021		
Act Notarial nr. 569, din 24/05/2021 emis de Schneider Chelemen Eleonora Sonia;		
C32	Intabulare, drept de FOLOSINTA donație ca bun comun conform art.339 Cod Civil, asupra cotei din elementele de uz comun aferente apartam. 13 C1-U9, dobândit prin Convenție, cota actuala 13/690 1) GÎNGĂ MARIUS-OCTAVIAN 2) GÎNGĂ MONICA-CORINA, soți	A1



Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 2835/1/a/1	345	CONSTRUCTIA C1 IN CF 101919-C1...

* Suprafața este determinată în planul de protecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
I	curți constructii	DA	345	-	-	2835/1/a/1	

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

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

Data soluționării,
15-06-2021

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
ADRIANA CIOBĂCARIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



FIȘA
 suprafeței locative închiriate în:

Municipiul Făgăraș, str. Garii, bl. 1A, ap. 3 situată la nivelul a.) etaj , încălzire b.) , calorifere, apă
 curentă în locuința c.) , canalizare d.) în locuința , instalație electrică e.) da construite din materiale
 inferioare f.) nu.

A.
 Date privind locuința închiriată

Nr. CRT	DENUMIREA ÎNCĂPERII g.)	SUPRAFAȚA	ÎN FOLOSINȚĂ EXCLUSIVĂ	ÎN FOLOSINȚĂ COMUNĂ
1	Camera	18,00 mp	18,00 mp	
2	Camara	10,30 mp	10,30 mp	
3	Bucatarie	6,10 mp	6,10 mp	
4	Hol	3,20 mp	3,20 mp	
5	Baie	5,80 mp	5,80 mp	
			43,4	

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, ~~curte, pod, pivniță~~, magazie,
 șură, șopron, pod, pivniță, etc



PRIMAR
 CONSTANTIN SORIN MANDUC




Intocmit,

Stroia Florin



CHIRIAS
 GANGAL NICOLAE





BRASHI MENTE
COMITATO



Anexa 2 la HCL nr. 318/2021

Nr. crt.	Nume si Prenume	Adresa imobilului	Tip imobil	Date de CF	Valoare stabilita prin expertiza	Valoarea finală de vânzare
1	GANGĂL NICULAE	str. Gării, bl. 1A, ap.3	Apartament duo camere și dependințe	CF 101919-C1-U25 Făgăraș	41.600 lei	42.200 lei

