



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.92 din data de 7 aprilie 2023

- privind vanzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului - anexa care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Mihai Viteazu, nr.3, identificat în CF 106275- C2-U7 Făgăraș

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ, întreținut în ședință ordinară,

Analizând Raportul de specialitate a Biroului cadastru, evidența patrimoniului nr. 8532/09.03.2023 și Referatul de aprobare a Primarului Municipiului Făgăraș nr. 8532/1/09.03.2023 prin care se propune vanzarea prin licitație publică deschisă a imobilului - anexa, în suprafața de 6 mp, situat în Făgăraș, str. Mihai Viteazu, nr.3, jud. Brașov înscris în CF 106275-C2-U7 Făgăraș, domeniu privat al Municipiului Făgăraș,

Văzând avizul favorabil al Comisiei pentru servicii publice, pentru comerț și agricultură, precum și al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură,

Având în vedere Raportul de evaluare nr.1164/10.02.2023 întocmit de către expert autorizat ANEVAR, prin care se stabilește valoarea de piață a imobilului

În conformitate cu prevederile art.108 lit.e, art.334-346 și art.362, art.363 din O.G.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art.555, art.1650 din Codul Civil

În temeiul art.129, alin.2 lit.c, art.139 alin.2, art.154 alin.1 și art.196, alin.1, lit.a, art.197, art.198, art.243, alin.1, lit.a, din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare nr.1164/10.02.2023, întocmit de către Expert Autorizat ANVAR Dobrița Liliana, anexa nr.1 din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului - anexa, în suprafața de 6 mp, situat în Făgăraș, str. Mihai Viteazu, nr.3, înscris în CF 106275-C2-U7 Făgăraș, domeniu privat, întocmit în vederea vânzării de către Municipiul Făgăraș.

Art.2. Se aprobă vanzarea, prin licitație publică, a imobilului - anexa, în suprafața de **6 mp**, situat în Făgăraș str. Mihai Viteazu nr. 3, înscris în CF nr.106275-C2-U7.

Art.3. Pretul de pornire la licitație pentru imobilul prevăzut la art.1, se stabilește la suma de **4.120 lei**, conform Raportului de evaluare nr.1164/10.02.2023, la care se adaugă pasul de strigare de 10%.

Art.4. Se aprobă caietul de sarcini privind vanzarea imobilului - anexa descris la art.1.

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Birou cadastru, evidența patrimoniului.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DOBRIȚA FLORIN-EMANUEL



CONTRASEMNEAZĂ,
Ptr. Secretar general,
Jr. CAMELIA CRIȘAN

Hotărârea s-a adoptat cu **19 voturi pentru.**

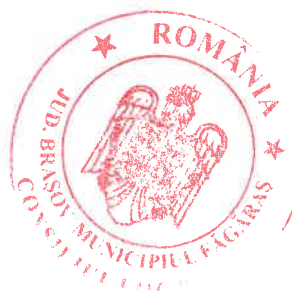
Consilieri in functie - 19

Consilieri prezenti – 19

Prezenta hotărâre se comunică:

- 1 ex. Dosar ședință
- 1 ex. Colecție
- 1 ex. Prefectură
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Secretar general
- 1ex. Birou Cadastru, Evidență patrimoniu
- 1ex. Direcția Buget-Finanțe
- 1 ex. Comp. Relații cu publicul, arhivă
- 1 ex. Afișare

Cod: F-50



CAIET DE SARCINI

privind vanzarea prin licitatie publica deschisa, a imobilului - anexa care apartine domeniului privat al municipiului Fagaras, situat in Fagaras, str.Mihai Viteazu, nr.3, identificat in CF 106275- C2- U7 Fagaras

I.1. OBIECTUL LICITAȚIE

Inchirierea prin licitație publică deschisă, a imobilului- anexa, proprietate privată a Municipiului Fagaras, str.Mihai Viteazu, nr.3, in suprafata de 6 mp.

I.2. FORMA DE LICITAȚIE

Licitatie publică deschisă cu strigare în baza OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

I.3. ELEMENTE DE PREȚ

Prețul de pornire al licitației este de 4120 lei la care se adaugă pasul de strigare de 10%.

I.4. DESCRIEREA IMOBILULUI

Imobilul proprietate privată a Municipiului Fagaras, str.Mihai Viteazu, nr.1, in suprafata de 6 mp, in scris in CF NR.106275-C2-U7.top.106275-C2-U7

I.5. TERMEN

Licitatia va avea loc în data de , ora , la sediul Primăriei municipiului Fagaras, sala de sedinta,

Termenul limită de predare a documentelor este de ora..... , la sediul Primăriei municipiului Fagaras, Birou Cadastru, Evidenta patrimoniului, str.Republicii, nr.5)

Contractul de vanzare cumparare se va incheia in forma autentica la notarul public dupa finalizarea procedurii prin licitatie publica.

I.6. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Cumparatorul va achita in termen de 10 zile calendaristice la caseria sau in contul autoritatii contractante pretul de vanzare pentru imobilul care face obiectul procedurii prin licitatie publica.

I.7. SANȚIUNI PENTRU NEEEXECUTAREA CONTRACTULUI

În cazul în care cumparatorul nu achită integral prețul contractului, acesta se va rezilia de plin drept, fără o prealabilă notificare și fără intervenția instanțelor judecătorești

I.8. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantum de 412 lei .

Garanția se depune în lei, prin Ordin de plată bancar depus în contul Municipiului Fagaras, cod fiscal 4384419, cont nr. RO03TREZ1325006XXX000065 deschis la Trezoreria Fagaras, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru vanzarea imobilului- anexa situat în Fagaras, str. Mihai Viteazu, nr.3, sau la caseria Municipiului Fagaras.

Garanția se poate constitui și prin scrisoare de garanție bancară, cu termen de valabilitate de 30 de zile.

I.9. MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

Până la data și ora limită, se vor depune documentele de capabilitate și cererea de participare la licitație.

În ziua și la ora precizată în anunțul publicat în presă, în prezența comisiei de licitație participanții sunt invitați în sală.



Comisia de licitare stabilește lista de participare, în baza căreia se admite participarea la licitație, pe baza documentelor depuse.

Deciziile comisiei se iau cu votul a 2/3 din numărul membrilor.

Licitația este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin **2 ofertanți**

Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

Înainte de începerea licitației, documentele de capacitate depuse vor fi verificate de către membrii comisiei din cadrul serviciului de specialitate, urmând ca aceștia să consemneze în scris despre cele constatate.

Președintele comisiei dă citire încunoștințării și publicațiilor, condițiilor închirierii, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

Se trece la desfășurarea licitației, anunțându-se prețul de pornire la licitație și saltul stabilit de către comisie, reprezentând 10 % din prețul de pornire fără TVA.

Președintele comisiei va crește prețul cu câte un pas de licitare, urmând ca fiecare ofertant să liciteze, menționând clar prețul oferit, care poate fi egal sau mai mare decât prețul anunțat de președintele comisiei.

Imobilul va fi adjudecat aceluia care va fi strigat ultimul preț, după a treia repetare a acestuia, la intervale de 30 secunde, de către președintele comisiei de licitație.

Anunțul pentru a doua licitație se va publica în termen de 5 zile de la desfășurarea primei licitații, dar nu mai puțin de 7 zile înainte de data ținerii celei de-a doua.

A doua licitație este valabilă dacă s-a prezentat cel puțin **1 ofertant care oferă prețul de pornire la licitație.**

În cazul în care după repetarea procedurii nu s-a depus nicio ofertă, licitația va fi reluată după publicarea unui nou anunț închiriere.

Anunțul pentru a treia licitație se va publica în termen de 5 zile de la desfășurarea celei de-a doua licitații, dar nu mai puțin de 7 zile înainte de data ținerii celei de-a treia.

A treia licitație este valabilă dacă s-a prezentat cel puțin **1 ofertant.**

La cea de-a treia procedură de licitație, membrii comisiei de licitație au dreptul de a scădea prețul cu câte un pas de licitare, până când se înregistrează prima ofertă de închiriere de cel puțin 90% din prețul de pornire.

Se întocmește procesul verbal de adjudecare și se semnează de către membrii comisiei și de către toți cei prezenți la licitație, semnarea acestuia făcând dovada adjudecării imobilului. Un exemplar din procesul verbal de adjudecare se păstrează în dosarul licitației și o copie de pe acesta se predă adjudecatarului licitației.

Contractul de vânzare cumparare se va încheia în termen de 20 zile lucrătoare de la data adjudecării.

Nesemnarea de către adjudecatarul licitației a contractului de vânzare cumparare atrage după sine nulitatea adjudecării, iar suma achitată cu titlu de garanție de participare nu se va restitui. De asemenea, nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilul în cauză.

II. INSTRUCȚIUNI PENTRU PARTICIPANȚI

II.1. INFORMAȚII GENERALE

II.1.1. INFORMAȚII GENERALE

Licitația pentru vânzarea bunului imobil construcție apartament o camera care aparține domeniului privat aflat în proprietatea municipalității este licitație publică deschisă cu strigare conform HCL nr. Licitația va avea loc în data de, ora....., la sediul Primăriei municipiului Făgăraș, sala de sedinta



Termenul limită de predare a documentelor este de ora....., la sediul Primăriei municipiului Fagaras, str.Republicii, nr.3, judetul Brasov sala de sedinta.

II.1.2. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI:

MUNICIPIUL Fagaras, str.Republicii, nr.3, judetul Brasov, tel.0040368402949 int.103

II.2. CALENDARUL LICITAȚIEI

Lansarea anunțului publicitar data de

Documentele se pot procura începând cu data de....., de la Primăria municipiului Birou Cadastru, Evidență patrimoniu.

Termenul limita de depunere a documentelor este, ora..... la Primăria municipiului Fagaras, sala de sedinta.

Deschiderea licitației în data de, ora, în sala de sedinta

II.3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR

Documentele ce urmează a fi predate sunt:

- cererea de participare
- documentele de capabilitate

II.4. DOCUMENTELE DE CAPABILITATE

1). Pentru persoanele juridice:

- Copie de pe chitanța reprezentând contravaloarea caietului de sarcini;
- Copie de pe chitanța sau ordinul de plată vizat de bancă, reprezentând achitarea garanției de participare;
- Certificatul de înmatriculare a ofertantului la Oficiul Registrului Comerțului;
- Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale sau al organizației cooperatiste, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- Împuternicire pentru participare la licitație – dacă este cazul;
- Cont bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație în termen de 5 zile de la semnarea contractului de inchiriere de către ofertantul câștigător.

2). Pentru persoanele fizice:

- Copie de pe chitanța reprezentând contravaloarea caietului de sarcini;
- Copie de pe chitanța sau ordinul de plată vizat de bancă, reprezentând achitarea garanției de participare;
- Copie de pe actul de identitate
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Direcția Economică din cadrul Primăriei municipiului Fagaras, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local al Municipiului Fagaras
- Împuternicire pentru participare la licitație – dacă este cazul;



- Cont bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație în termen de 5 zile de la semnarea contractului de închiriere de către ofertantul câștigător

II.5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR

La depunerea documentelor se va proceda astfel:

documentele de capabilitate se vor depune într-un plic pe care se va specifica:

LICITAȚIA PENTRU imobilul- anexa, in suprafata de 6 mp, inscris in CF nr.106275-C2-U7 Fagaras, care apartine domeniului privat al municipiului Fagaras, situat in Fagaras, str.Mihai Viteazu, nr.3

A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE, ORA.....

- anexat la plicul cu documentele de capabilitate se depune cererea de participare la licitație.

Documentele și cererea de participare se depun la registratura Primăriei, Municipiului Fagaras

II.6. PRECIZĂRI PRIVIND GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Ofertanții au obligația să constituie garanția pentru participare la licitație, angajându-se astfel să semneze contractul în cazul în care i se adjudecă imobilul.

Garanția de participare la licitație se va restitui în contul bancar indicat, în termen de 5 zile de la semnarea contractului de vânzare cumparare de către ofertantul câștigător.

Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul câștigător își retrage oferta sau în cazul în care nu semnează contractul în termen.

Valoarea garanției de participare este de 412 lei.

Durata de valabilitate a garanției de participare este aceeași cu durata de valabilitate a ofertei, adică de 30 de zile de la data limită a predării ofertelor

II.7. PRECIZĂRI PRIVIND COMPONENTA ȘI COMPETENȚA COMISIEI DE LICITAȚIE

Comisia de licitație este compusă din 5 membri.

Comisia de licitație răspunde de organizarea și desfășurarea licitației, având următoarele atribuții

- stabilește pasul de licitare.
- întocmește lista participanților în baza documentelor depuse de către ofertanți.
- întocmește procesul verbal de adjudecare;



II.8. PRECIZĂRI PRIVIND FORMELE DE COMUNICARE ȘI LIMBA FOLOSITĂ ÎN CORESPONDENȚA ȘI RELAȚIILE ÎNTRE PĂRȚI

Documentele, notificările, deciziile și alte comunicări, care trebuie transmise între părți se vor face în forma scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului, cu excepția documentelor a cărei formă a fost prevăzută prin documentele licitației.

Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

În cazul în care Municipiul Făgăraș și cumparatorul comunică prin telefon sau alt mijloc de comunicație care nu asigură înregistrarea conținutului comunicării, expeditorul comunicării este obligat să trimită imediat, o confirmare scrisă a acesteia pentru a se asigura înregistrarea.

II.9. PRECIZĂRI PRIVIND SEMNĂTURILE ȘI PARAFELE NECESARE PENTRU DOCUMENTELE OFERTELOR

Documentele depuse de ofertant, vor fi ștampilate și semnate de persoanele desemnate legal pentru fiecare document.

II.10. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

Anularea licitației poate fi acceptată atunci când:

- nici unul din documentele prezentate de către ofertanți nu corespund prevederilor din documentele licitației,
- se constată nereguli importante în derularea licitației care afectează principiul concurenței loiale,
- în cazul unor contestații întemeiate, admise.

Anularea se face prin hotărârea comună a reprezentanților comisiei de licitație și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări.

Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior până la semnarea contractului de închiriere, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

II.11. DEPUNEREA, SOLUȚIONARE ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR

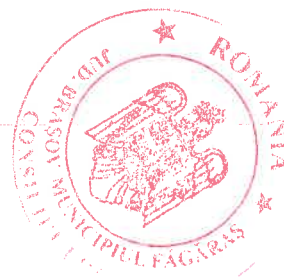
Participanții nemulțumiți de rezultatul licitației pot depune contestație conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ.

II.12. DISPOZITII FINALE

Costul documentelor licitației este de **50 lei**

Documentele licitației se pot procura, contra cost, de la sediul Primăriei Municipiului Fagaras începând cu data de, de la Birou Cadastru, Evidenta patrimoniului.

Documentele vor fi depuse la registratura Primăriei Municipiului Fagaras, până cel târziu în data de, ora.....



Participant la licitație _____

(denumirea/numele/adresă, datele de identificare)

CERERE

Subsemnatul, _____, cod fiscal/CNP _____ prin
prezenta solicit restituirea garanției de participare la licitația privind (denumirea
licitației) _____, în valoare de
_____ lei, achitată cu OP/chitanță cu nr. _____ din _____.
Restituirea se va face în contul cu nr. _____, deschis la
(banca) _____.

Data _____

Semnătura _____



DOBRILA LILIANA - EXPERT EVALUATOR - MEMBRU TITULAR ANEVAR
STR. M. EMINESCU, BL.4, AP.4, OR. VICTORIA, JUD. BRASOV, TEL: 0744571310

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1164

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară **CAMERA**, înscris în CF 106275-C2-U7 Fagaras, amplasat în Mun. Fagaras, **str. Corp B, etaj**, jud. Brasov.



BENEFICIAR:

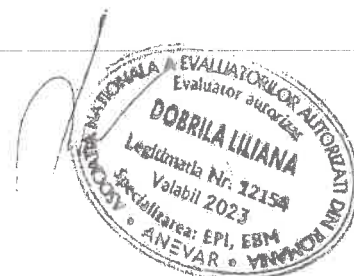
PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 10.02.2023

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membre titular ANEVAR



1. INTRODUCERE

Sinteza evaluarii

- TIPUL DE PROPRIETATE

APARTAMENT 1 CAMERA

- 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 :

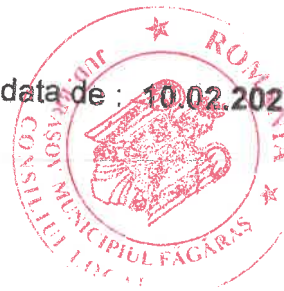
Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Camera	106275 -C2-U7 Fagaras Cad: 106275-C2-U7	Cote parti comune: 77/1224 Cote teren: 77/1224	Camera- 6 mp ----- S.U. =6 mp	Fagaras, str. Mihai Viteazu, nr. 3, corp B, etaj, jud. Brasov	Municipiul Fagaras-DOMENIU PRIVAT

- 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 : 10.02.2023.



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:

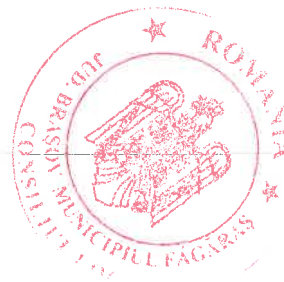
Denumire	Valoarea de piata estimata in Lei	Valoarea de piata exprimata in Euro
Camera	4.120	840

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9045 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	I. INTRODUCERE
4	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
5	2.8. Inspecia proprietatii
6	2.9. Sursele de informatii utilizate
6	2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante
6	2.11. Descrierea raportului de evaluare
7	2.12. Riscul evaluarii
8	2.13. Restriccii 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
12	3.2.1. Definitia pietei specifice
12	3.2.2. Cererea solvabila
13	3.2.3. Oferta competitive
13	3.2.4. Echilibrul pietei
13	4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR
13	4.1. Cea mai buna utilizare
13	4.2. METODE DE EVALUARE
15	4.2.1. Abordarea prin piata - metoda comparatii directe
15	4.2.2. Abordarea prin cost
18	5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea
21	ANEXE
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.imobililar@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 impartale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal fața de vreuna din partile implicate;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;

- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator in prezenta unui reprezentant al beneficiarului. In elaborarea prezentului raport nu am primit asistenta semnificativa din partea altei persoane

- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregătire 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 MUNICIPALULUI 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	Proprieta
1.	Camera	106275 - C2- U7 Fagaras Cad: 106275- C2-U7	Cote parti comune: 77/1224 Cote teren: 77/1224	Camera- 6 mp ----- S.U. = 6 mp	Fagaras, str. Mihai Viteazu, nr. 3, corp B, etaj, Jud. Brasov	Municipiul Fagaras- DOMENI PRIVAT

2.4. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și în LEI

Cursul valutar la data evaluării : 1 Euro = 4.9045 lei ;

2.5. Scopul evaluării

Scopul evaluării consta în estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare – în vederea vânzării.

2.6. BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE

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

- SEV 100 Cadrul general(IVS Cadrul 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 schimbată) 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 cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

2.7. Data evaluării

Valoarea de-piață estimată în prezentul raport, se referă la data de : 10.02.2023



- 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 selecției 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 sondeaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai 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 referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire 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 **februarie 2023**;
- 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 structurată după cum urmează:





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

2.14. Declararea conformitatii cu SEV

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

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.

2.13. Restricții de utilizare

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.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În prezentarea 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.

2.12 Riscul evaluării.

- 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 selecției 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, fotografii, etc.

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE
CAMERA

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre zona, vecinătăți și 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. Aceasta zonă se mai numește Țara Oltului și se învecinează cu Țara Loviștei, Țara Bârsel și Țara Amiașului.

3.2. Descriere construcțiilor și amenajărilor; dreptul de proprietate

1. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietari	<ul style="list-style-type: none"> Camera situata la etajul unei cladiri cu regim de înălțime P+E, Su = 6 mp. Apartamentul se compune din o cameră, cote parti comune 77/1224, cote teren 77/1224. Proprietar asupra constructiei: -MUNICIPUL FAGARAS-DOMENIU PRIVAT Loc. Fagaras, str. Mihai Viteazu, nr. 3, corp B, etaj, Jud. Brasov
2. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE ȘI SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	Adresa proprietății	<ul style="list-style-type: none"> Dreptul de proprietate: intabulare, drept de favorare MUNICIPALUL FAGARAS-DOMENIU PRIVAT. Carte Funciara nr. 106275-C2-U7 Fagaras Număr cadastral: 1026275-C2-U7. Sarcini înscrise în Cartea Funciara: nu sunt Partile indivize comune: 77/1224 Cote teren: 77/1224
3. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALA	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciara	<ul style="list-style-type: none"> Extras de Carte Funciara: Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciara eliberat la data de 11.01.2023, din care s-au extras datele mai sus prezentate, - anexat prezentului raport și considerat parte integranta. Conform extrasului de carte funciara prezentat proprietatea imobiliara este libera de sarcini. Valoarea proprietății a fost determinata în ipoteza că proprietatea este libera de sarcini Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentatie cadastrala.



4.	SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI	<ul style="list-style-type: none"> In prezent camera este inchiriată.
5. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE		
	ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> Zona centrală a Mun. Fagaras, jud. Brasov
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> Auto și pietonal: - str. Mihai Viteazu Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o bandă pe sens

CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> Zonă mixtă: rezidențială /comercială În zonă sunt amplasate preponderent case cu regim de înălțime P și P+E și blocuri P+4E. <p>În zonă se află:</p> <ul style="list-style-type: none"> Rețea de transport în comun: la o distanță medie, Unități comerciale: sunt amplasate la distanță relativ mică, Unități de învățământ (mediu): sunt amplasate la distanță medie- Unități medicale: DA Instituții de cult: sunt amplasate la distanță relativ mică- Sedii de bănci: la distanță relativ mică- 	
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 mixtă, poluară în limite normale. Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. Atractivitate mică 	
6.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)	
	AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> Clădire cu regim de înălțime P+E



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 proprietăților evaluate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestată pentru proprietăți imobiliare de tip apartament.

Cerererea pentru astfel de proprietăți este în ușoară creștere și este manifestată de persoane fizice, familii cu venituri modeste.

3.2.3. Oferta competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate, care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață și într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pentru tipul de proprietate "apartament cu o camera" din Mun Fagaras oferta este destul de bogată, prețurile se situează în intervalul 7000-13.300 Euro. Pentru obținerea valorii de piață prin abordarea prin piață am ales 3 comparabile prezentate în ANEXA NR. 2.

3.2.4. Echilibrul pietei

În ce privește imobilul de evaluat se poate considera că piața este a cumpărătorilor, oferta fiind mai mare decât cererea. Cererea este limitată datorită limitării și scumpirii posibilităților de finanțare/creditare.

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 editia 2022 standarde ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) , Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede ca valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare, a acestuia.

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

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

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

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

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

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



Tinând 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 evaluării 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
Valoare oferta/tranzactie- Euro	840	13.000	12.500	13.300
Numar camere	2	1	1	1
Suprafata desfasurata - mp	7,5	44	42,5	42,5
Suprafata utila - mp	6	35,2	34	34
Suprafata utila/ desfasurata	80%	80%	80%	80%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		369	368	391
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		295	294	313
Observatii				
Discount negociere		-10%	-10%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		11.700	11.250	11.970

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

Element de comparatie

Drept de proprietate	integral
Corectie (%)	
Corectie	
Pret corectat	

integral
0
11.700

integral
0
11.250

integral
0
11.970

Conditii de finantare	cash
Corectie (%)	
Corectie	
Pret corectat	

cash
0
11.700

cash
0
11.250

cash
0
11.970

Conditii de vanzare	independent
Corectie (%)	
Corectie	
Pret corectat	

independent
0
11.700

independent
0
11.250

independent
0
11.970

Conditii de plata	feb.23
Corectie (%)	
Corectie	
Pret corectat	

feb.23
0
11.700

feb.23
0
11.250

feb.23
0
11.970

Localizare	M. VITEAZU
Corectie (%)	
Corectie	
Pret corectat	

T. Vladimirescu
0
11.700

T. Vladimirescu
0
11.250

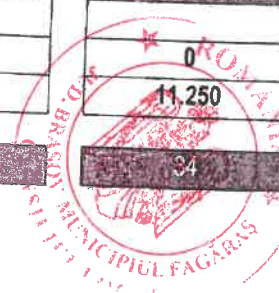
Negoiu
0
11.970

Suprafata	6
-----------	---

35,2

34

34



Corectie (%)	-83%	-82%	-82%
Corectie	-9.706	-9.265	-9.858
Pret corectat	1.994	1.985	2.112

Etaj	E/P+E	ET8/P+9	et 8/P+9	mansarda
Corectie (%)		-10%	-10%	
Corectie		-199	-199	0
Pret corectat		1.795	1.787	2.112

Vechime bloc	72	45	44	42
Corectie (%)		-15%	-15%	-15%
Corectie		-269	-268	-317
Pret corectat		1.526	1.519	1.796

Finisaje	inferoare	superioare	superioare	superioare
Corectie (%)		-45%	-45%	-45%
Corectie		-687	-683	-808
Pret corectat		839	835	988

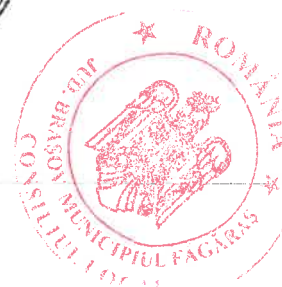
Alte ajustari		Balcon	Balcon	mobilar
Corectie (%)				-15%
Corectie		0	0	-148
Pret corectat		839	835	839

Corectie totala neta	-10.861	-10.415	-11.131
Corectie totala neta (%)	-83,55%	-83,32%	-83,69%
Corectie totala bruta	10.861	10.415	11.131
Corectie totala bruta (%)	83,55%	83,32%	83,69%
Numar corectii negative	4	4	4
Numar corectii pozitive	0	0	0
Numar elemente similare	6	6	6

Valoare estimata a proprietatii **835 Euro**

Valoare estimata a proprietatii rotunjita la **840 Euro**

112 Euro/ mp
desfasurat
140 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 vechimea, 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 ,am ajustat pretul de vanzare cu 10 % . Aceasta ajustare nu este considerata o corectie – nu este un element de corectie- ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare.

Localizare : au fost ajustate comparabilele in functie de gradul de atractivitate al zonei.

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

Etaj: S-au ajustat comparabilele 1 si 2 acestea fiind situate la etaje intermediare (grad de atractivitate mai mare)

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, luand in considerare si starea tehnica a cladirii apartinatoare.

Alte ajustari: s-a ajustat comparabila aceasta avand inclusa mobila.

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

835 – 839 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 cu o camera) in urma abordarii prin comparatia directa este de :

	VALOARE LEI (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
Apartament o camera – abordarea prin piata	4.120	840

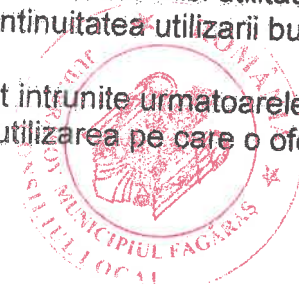
Curs euro la data evaluarii = 4,9045 lei

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 aceeaasi 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 ;

- constatari 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 82 %

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 deficianta 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 10 % si este data de faptul ca apartamentul este nedecomandat si bucataria este practic in hol.

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 cauz externe si se datoreaza unor factori externi proprietatii cum sunt: modificarea planurilor d urbanism, schimbarea raportului dintre cerere si oferta, utilizarea modificata a proprietat imobiliare, conditiile de finantare, zona unde se regaseste proprietatea.

Deprecierea economica in cazul proprietatii evaluate este considerat 5 % si este dat de contextul economic al localitatii.

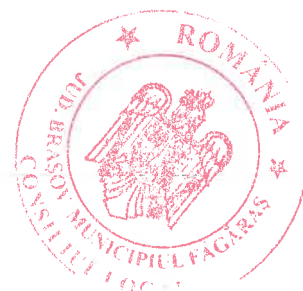
Costul de inlocuire al constructiilor a fost estimat cu ajutorul valorilor de catalog pentru fiecare ansamblu in parte, valori ce se regasesc in lucrarea de specialitate "Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire " editata de IROVAL

Calculul Costului de Inlocuire Brut, calculul depreciierilor (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	4.034	823



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	4.120	840
Abordarea prin cost	4.034	824

REZULTATUL EVALUARII

Având in 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 alta parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este cea obtinuta prin metoda prin PIATA:

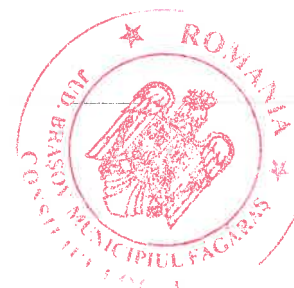
Denumire	Valoarea de piata estimate in Lei	Valoarea de piata exprimata in Euro (rotunjit)
Camera	4.120	840

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9045 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



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. 1164

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS Destinatari: PRIMARIA FAGARAS
 Proprietate Evaluata: BRASOV, FAGARAS, STR. MIHAI VITEAZU, NR. 3, FAGARAS

Data evaluarii: 10.02.2023 / Curs la data evaluarii: 4,905 lei/EUR
 Coef. de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

poz. pe plan de sit	Denumire	Anul PUF	Stapa Fizica	Valoarea Cronologica (ani)	Valoarea Cronologica (ani)	Valoarea Cronologica (ani)	Suprafata constructiilor gestionate (mp)	Cost de noi constructii (EUR)	Cost de noi constructii (EUR)	Dem. (utiliz. fizica) (%)	Identificare punctuală (tabel)	Depr. Extern (%)	Costul constructiilor (EUR)	Costul constructiilor realizate (EUR)	Grad de realizare (%)	Costul constructiilor realizate (EUR)
1	Apartament o camera	1950	S	73	73	8	25.537	5.207	82	350	5	4.034	823	100,00	0	
TOTAL CONSTRUCTIILOR																
- Valoarea din tabel nu contin TVA								5.207	5.207			4.034	823	0	0	

Note:

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de noi 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 deprecierile.



[Handwritten signature]



ANEXA NR. 2

COMPARABILA 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/garsoniera-etaj-intermediar-in-fagaras-tudor-vladimirescu-de-vanzare-IDw4qJ>

TABOO Imobiliare
Agentie
0369 822 822

[Înapoi la listă](#) [Apartament de vanzare](#)

[Brasov](#)

[Fagaras](#)

[Tudor Vladimirescu](#)

[Strada Chimistilor](#)

Garsoniera etaj intermediar in Fagaras Tudor Vladimirescu de vanzare



Garsoniera etaj intermediar in Fagaras Tudor Vladimirescu de vanzare

Propune un pret

13 000 €

Adresa: [Strada Chimistilor](#)

Oras: [Fagaras](#)

Judec: [Brasov](#)

Strada: [Tudor Vladimirescu](#)

Numar: [12](#)

Etaj: [1](#)

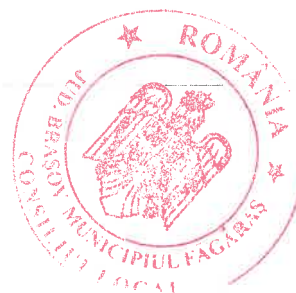
295 €/m²

Rata estimata: **382 RON /luna**

Avans: **9.653 RON (15%)**

Perioada imprumutului: **30 ani**

Foloseste calculatorul de credite



Prezentare generală

Suprafață construită
44 m²

Suprafață utilă
34 m²

Numărul de camere
1

Stare
nou

Etaj
8/9

Balcon/grădină/terasă
balcon

Tip proprietate
garsoniera

Compartimentare
semidecomandat

Vizionare la distanță
[Cere informații](#)

Orientare
nord

Descriere

Vrei sa te muti in Fagaras si cauti o garsoniera de vanzare?

TABOO Imobiliare propune aceasta garsoniera de vanzare, in zona Tudor Vladimirescu blocul turn A din Fagaras.

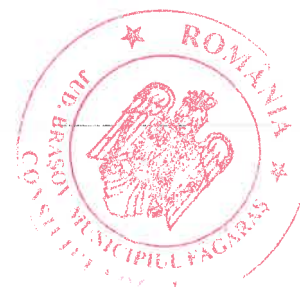
Garsoniera de vanzare, semidecomandata in zona Tudor Vladimirescu blocul turn A din Fagaras. Cladirea garsonierei de vanzare a fost construita in anul 1977, renovata in 2020, cu structura din beton, se afla la etajul 8 intr-un bloc cu regim de inaltime Parter + 9 etaje.

Imobilul are suprafata utila de 34 mp + balcon cu suprafata de 3 mp si este compus astfel: 1 bucatarie, 1 dormitor, 1 baie, living cu balcon si un hol.

Garsoniera se preda complet mobilata si utilata, cum este si in poze. Incalzirea se realizeaza prin centrala proprie, calorifere.

Utilitati si dotari:

- ~ Bucatarie: mobilata, utilata cu aragaz, frigider, cuptor;
- ~ Mobilat: complet;
- ~ Utilitati: curent electric, apa, canalizare, gaz, catv, fibra optica;
- ~ Usile interioare: celulare;
- ~ Contorizare: apometre, contor gaz, contor curent electric;
- ~ Caracteristicii bloc: lift, dar este pentru un timp nefunctional.



Finisajele interioare:

- ~ Pereti: vopsea lavabila, faianta;
- ~ Podele: parchet, gresie;
- ~ Finisaj: finisat;
- ~ Geamuri: pvc, termopan;
- ~ Usa intrare: metal.

Toate informatiile despre aceasta proprietate sunt afisate doar pe site-ul agentiei TABOO Imobiliare.
Copiaza link-ul: TABOO.ro/ref/P17073 si acceseaza direct oferta agentiei TABOO Imobiliare sau suna acum la numarul de telefon: 0369.822.822

Toate anunturile imobiliare unice si active din Fagaras, actualizate zilnic sunt publicate pe site-ul nostru TABOO.ro

Intra acum pe TABOO.ro si profita de cele mai noi oferte adaugate astazi de agentii nostrii.
Mai mult

Particularitati

Tip locuință

locuință nouă

Tip vânzător

agentie

Anul construcției

1977

Suprafață teren (m²)

fără informații

Numărul de băi

1

Lift

da

Comodități

centrală termică

Securitate

fără informații

Caracteristici

bucatarie utilata, balcon

Infrastructură

lift, electricitate, canalizare, apa curenta

Împrejurimi

fără informații

Tip ofertă

fără informații



COMPARABILA 2

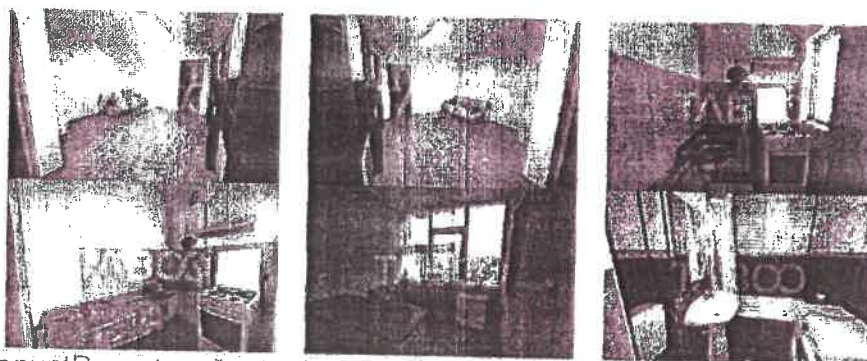
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-garsoniere/brasov/fagaras/garsoniera-de-vanzare-X5EK103F5?lista=82512966&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3854669372>

12.500

€

Proprietate intermediată exclusiv

3



[Ascunde anunț](#) [Raportează anunț](#)

[Vezi hartă](#)

Descriere

Garsoniera de vanzare zona Tudor Vladimirescu in Fagaras, situata la un etaj intermediar si compartimentata semidecomandat
Imobilul este amplasat intr-o zona apropiata de spatiile comerciale.

Cladirea garsonierei de vanzare din zona Tudor Vladimirescu a fost construita in anul 1977 renovata in 2020, cu structura din beton.
Imobilul se afla la etajul 8 intr-un bloc cu regim de inaltime Parter + 9 etaje.

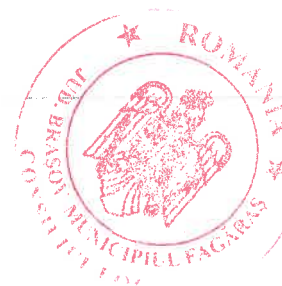
Garsoniera are suprafata utila de 34 mp si este compusa astfel: 1 bucatarie, 1 dormitor, 1 baie balcon si un hol
Imobilul este complet mobilat si utilat iar incalzirea se realizeaza prin convectoare.

Utilitati si dotari:

- ~ Bucatarie: mobilata, utilata cu aragaz, frigider, tv, masina de spalat rufe,
- ~ Mobilat: complet;
- ~ Utilitati: curent electric, apa, canalizare, gaz, catv, fibra optica;
- ~ Usile interioare: celulare.
- ~ Contorizare: apometre contor gaz, contor curent electric;
- ~ Caracteristici bloc: lift nefunctional !

Finisaje interioare.

- ~ Pereti: vopsea lavabila faianta,



- ~ Podele: parchet gresie,
- ~ Finisaj: finisat,
- ~ Geamuri: pvc, termopan,
- ~ Usa intrare: metal

Toate informatiile despre această proprietate sunt afisate doar pe site-ul agentiei TABOO Imobiliare. Intra acum pe site-ul TABOO.ro si cauta oferta cu codul / id: P16482

Acceseaza direct oferta prin copierea link-ului: TABOO.ro/ref/P16482 sau suna acum la numarul de telefon: **vezi numărul**

Toate anunturile imobiliare unice din Fagaras, actualizate zilnic sunt publicate pe site-ul nostru TABOO.ro

Intra acum pe TABOO.ro si profita de cele mai noi oferte adaugate astazi de agentii noastre citește mai mult

Specificatii

ID Anunt: X5EK103F5 Actualizat în 16.02.2023

- Nr. camere: 1
- Suprafata utila: 34 mp
- Suprafata construita: 44 mp
- Compartimentare: semidecomandat
- Confort: 2
- Etaj: Etaj 8 / 9

- Nr. bai: 1

- An constructie: 1977
- Structura rezistenta: beton
- Tip imobil: bloc de apartamente
- Regim inaltime: P+9E

- Nr. balcoane: 1

Notițe

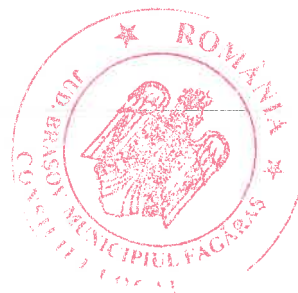
Adauga

UTILITATI

- Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV

FINISAJE

- Ferestre cu geam termopan PVC
- Usi interior: Celulare
- Usa intrare: Metal



- Podele: Gresie, Parchet
- Pereti: Faianta, Vopsea lavabila

DOTĂRI

- Bucatarie Mobilata, Utilata
- Contorizare: Contor gaz, Apometre
- Mobilat: Complet
- Electrocasnice: Masina de spalat rufe, Frigider, Aragaz, TV
- Dotari imobil: Lift

ALTE DETALII ZONĂ

- Amenajare strazi: Asfaltate
- Iluminat stradal
- Mijloace de transport in comun

DISPONIBILITATE PROPRIETATE

imediat

COMARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/garsoniera-34-mp-utili-de-vanzare-in-fagaras-zona-negoiu-1Ds8j>

Valentin Vulcu
Agentie
0757 876 775

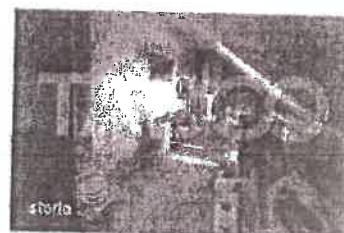
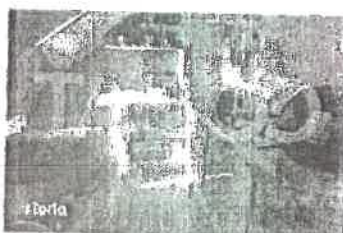
[Înapoi la listă](#) Apartament de vanzare

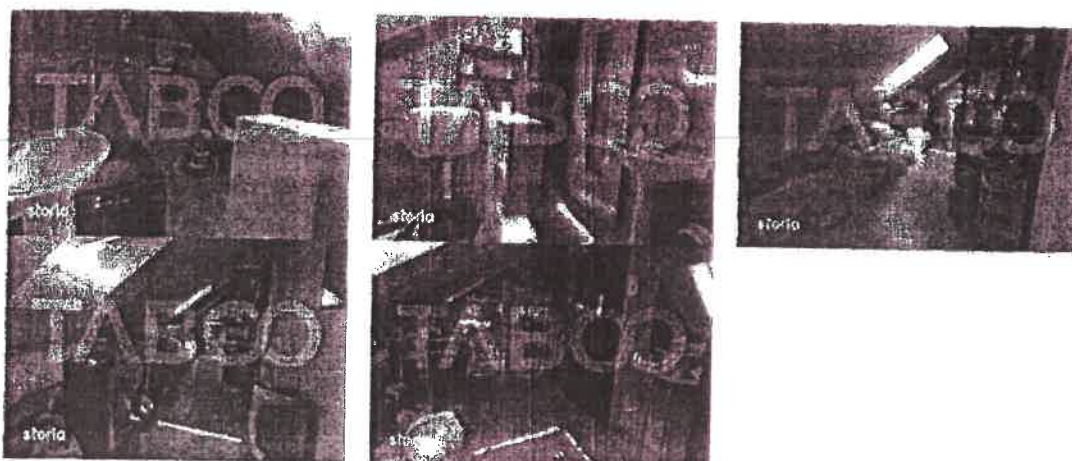
[Brasov](#)

[Fagaras](#)

[Garii](#)

Garsoniera 34 mp utili de vanzare in Fagaras zona Negoiu





Garsoniera 34 mp utili de vanzare in Fagaras zona Negoiu
13 300 €

KIWI Finance: Calculeaza-ti rata pentru credit!

[Vezi oferta completa](#)

324 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita
41 m²

Suprafata utila
34 m²

Numarul de camere
1

Stare
nou

Etaj
5/4

Facilitati exterioare
cere informatii

Tip proprietate
garsoniera

Compartimentare
semidecomandat

Vizionare la distanta
cere informatii

Orientare
est



Descriere anunt

Garsoniera de vanzare in Fagaras zona Negoiu, cu o suprafata de 34 mp utili dintr-o suprafata totala de 41 mp construiti. Proprietatea se afla la mansarda unui imobil cu regim de inaltime de P+4E+M cu structura din beton, construit in anul 2010. Aceasta a fost renovata in anul 2012 si este compartimentata semidecomandat avand o camera spatioasa, bucatarie si o baie.

Utilitati si dotari:

- bucatarie: mobilata si partial utilata;
- mobilat: complet;
- utilitati: curent electric, apa, canalizare, gaz, contor curent electric.

Finisaje interioare:

- pereti: vopsea lavabila var si faianta;
- podele: parchet si gresie;
- geamuri: PVC+termopan;
- usa intrare: metal.

Imobilul se vinde complet mobilat, iar pretul este usor negociabil.

Toate informatiile despre aceasta proprietate sunt afisate doar pe site-ul agentiei, intra acum pe TABOO.ro

Cod oferta / id: P15083

Vrei mai multe informatii despre aceasta proprietate?

Suna acum la numarul de telefon: 0757.876.775 sau beep si te sunam noi.

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

Acceseaza acum TABOO.ro

Ai o proprietate similara de vanzare sau de inchiriat? Ai nevoie de o evaluare gratuita?
Suna acum la numarul de telefon: 0757.876.775

Mai mult

Particularitati

Tip locuinta

locuinta noua

Tip vanzator

agentie

Anul constructiei

2010

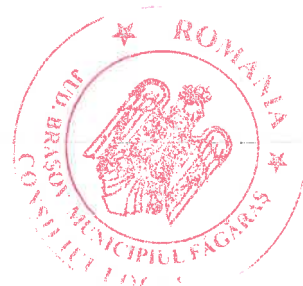
Suprafata teren (m²)

fara informatii

Numarul de bai

1

Lift



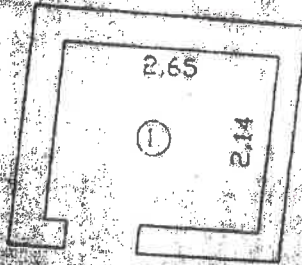
U7

U71

CF Individuala

FAGARAS

106275-C2-U7



Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila (mp)
1	Incapere camera-anexa	5.7
Suprafata utila = 6.0 mp		
Suprafata totala = 6.0 mp		
Executant: Ing. ARSU OVIDIU COSTICA Digitally signed by ARSU OVIDIU COSTICA Date: 2022.07.08 14:33:51 +03'00'		Receptionat, SC = 75 Semnatura si parafa Semnat digital de Marius Pripici Data: 2022.07.14 09:31:13 +03'00' Stampila BCPI

Semnatura si stampila
 Data: 08.2022



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106275-C2-U7 Făgăraș

Nr. cerere	554
Ziua	11
Luna	01
Anul	2023

Cod verificare
10012413377



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate Individuală

Nr. CF vechi:11872

Adresa: Loc. Făgăraș, Str Mihai Viteazu, Nr. 3, Jud. Brașov

Părți comune: Elementele de uz comun generale între corp A,B,C: curtea de 477,95 mp în stare indiviză, intrarea în curte, racord utilități, apă, canal, gaz, electric, revenindu-le următoarele cote: Corp A- cota de 10,6% respectiv 51 m.p., Corp B-cota de 50,2% respectiv 240 m.p., Corp C-cota de 39,12%, respectiv 187 mp, înscrise în c.f. 579

Elementele de uz comun speciale corp B: teren, fațade, planșeu, pod, șarpantă, subsol și 1/2 parte pereți despărțitori și planșeu pentru apartament și spațiu comercial.

Elementele de uz comun apartamente: terenul, fațadele, casa scării, terasă, acces pod, acoperiș, racorduri utilități.

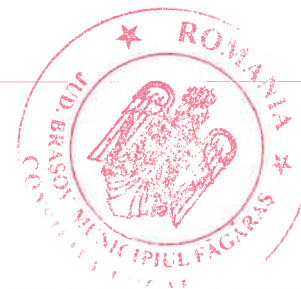
Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	106275-C2-U7	-	6	77/1224	77/1224	Corp B, etaj, încăperea-camera-anexa cu Au=6,0 mp, cu o cota de 21,5% din elementele de uz comun ale apartamentelor, respectiv 77,33 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
554 / 11/01/2023 Act Administrativ nr. 336, din 31/10/2022 emis de MUNICIPIUL FAGĂRAȘ; Act Administrativ nr. 50229, din 16/11/2022 emis de Municipiul Făgăraș;	
B7 1/1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala	A1
1) MUNICIPIUL FAGĂRAȘ, CIF:4384419, DOMENIU PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

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



Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Făgăraș, Str Mihai Viteazu, Nr. 3, Jud. Brașov
Părți comune: Elementele de uz comun generale între corp A,B,C: curtea de 477,95 mp în stare indiviză, intrarea în curte, racord utilități, apă, canal, gaz, electric, revenindu-le următoarele cote: Corp A- cota de 10,6% respectiv 51 m.p., Corp B-cota de 50,2% respectiv 240 m.p., Corp C-cota de 39,12%, respectiv 187 mp, înscrise în c.f. 579

Elementele de uz comun speciale corp B: teren, fațade, planșeu, pod, șarpantă, subsol și 1/2 parte pereți despărțitori și planșeu pentru apartament și spațiu comercial.

Elementele de uz comun apartamente: terenul, fațadele, casa scării, terasă, acces pod, acoperiș, racorduri utilități.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	106275-C2-U7	.	6	77/1224	77/1224	Corp B, etaj, încăpere-camara-anexa cu Au=6,0 mp, cu o cota de 21,5% din elementele de uz comun ale apartamentelor, respectiv 77,33 mp.

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. 231.

Data soluționării,

12-01-2023

Data eliberării,

____/____/____

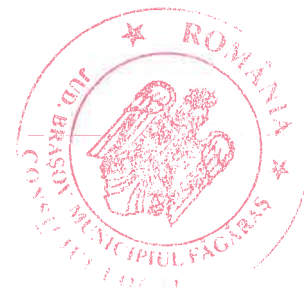
Asistent Registrator,

DANIELA CIMPOIES

(parafă și semnătura)

Referent,

 (parafă și semnătura)





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106275 Făgăraș

Nr. cerere	554
Ziua	11
Luna	01
Anul	2023

Cod verificare
100124133377



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:579

Adresa: Loc. Fagaras, Str Mihai Viteazu, Nr. 3, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	Top: 394,396,397	1.224	(observatiile sunt pe linia urmatoare)
Construcția C2 înscrisă în CF 106275-C2; Construcția C3 înscrisă în CF 106275-C3; Corp D-curte cu nr.top.394/d, 396/d, 397/d- în supraf.de 477,95 m.p.-element de uz comun general; Elementele de uz comun generale între corp A,B,C: curtea de 477,95 mp în stare indiviză, intrarea în curte, racord utilități, apă, canal, gaz, electric, revenindu-le următoarele cote: Corp A- cota de 10,6% respectiv 51 m.p., Corp B-cota de 50,2% respectiv 240 m. p., Corp C-cota de 39,12%, respectiv 187 mp, înscrisă în c.f. 579			

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	Top: 394/a, 396/a, 397/a	Loc. Fagaras, Str Mihai Viteazu, Nr. 3, Jud. Brasov	Corp A Locuință S+P+M

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
671 / 25/05/1955		
Decret nr. 92/1950, din 01/01/1950 emis de Sfatul Pop.al Or.Fagaras;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE naționalizare, uzucapiune, dobandit prin Lege, cota actuala 337/1224 1) STATUL ROMAN	A1 / B.14.B.22
149 / 21/01/2003		
Ordin nr. 995, din 17/12/2002 emis de Prefectura Brasov;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE atribuire conform leg.18/1991, asupra supraf.de 51 m.p. aferentă Corp D curte, dobandit prin Lege, cota actuala 51/1224 1) MUNCITORU GHEORGHE 2) MUNCITORU RODICA	A1
1121 / 22/01/2019		
Contract De Donatie nr. 201, din 21/01/2019 emis de NP Popa Maria Cristina;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE donație ca bun propriu, asupra 1/2 parte din supraf. de 79,47 m.p. aferentă Corp A, dobandit prin Conventie, cota actuala 39/1224 1) MUNCITORU GHEORGHE	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE donație ca bun propriu, asupra 1/2 parte din supraf. de 79,47 m.p. aferentă Corp A, dobandit prin Conventie, cota actuala 39/1224 1) MUNCITORU RODICA	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE donație ca bun propriu, asupra Corp A, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) MUNCITORU GHEORGHE	A1.1
10915 / 15/06/2017		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1685, din 18/06/2017 emis de NP Gonțea Ioan;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, asupra supraf. de 37,26 m.p. din terenul aferent Corp B Spațiu Comercial C2-U1, dobandit prin Conventie, cota actuala 37/1224 1) RENANIA AGROINVEST SA, CIF:32806209	A1
1121 / 22/01/2019		

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

Extrase pentru Informare on-line la adresa epty.ancpl.ro

Pagina 1 din 4

Formular versiunea 1.1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Contract De Donatie nr. 201, din 21/01/2019 emis de NP Popa Maria Cristina;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE donație ca bun propriu, asupra Corp A, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) MUNCITORU RODICA	A1.1
10917 / 14/06/2017		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1685, din 13/06/2017 emis de NP Gonțea Ion;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, asupra supraf. de 26 m. p. din terenul aferent Corp B Spațiu Comercial nr.1 parter C2-U2, dobandit prin Conventie, cota actuala 26/1224 1) RENANIA AGROINVEST SA, CIF:32806209	A1
10907 / 14/06/2017		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1685, din 13/06/2017 emis de NP Gonțea Ion;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, asupra supraf. de 26 m.p. din terenul aferent Corp B Spațiu Comercial nr.2 parter C2-U3, dobandit prin Conventie, cota actuala 19/1224 1) RENANIA AGROINVEST SA, CIF:32806209	A1
27080 / 28/12/2018		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 3883, din 27/12/2018 emis de NP popa Maria Cristina;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare ca bun comun conform art.339 Cod Civil, asupra supraf. de 67 m.p. din terenul aferent Corp B Apartament 1 -Etaj C2-U6,, dobandit prin Conventie, cota actuala 67/1224 1) MOGA LUCIAN 2) MOGA ADRIANA-CLAUDIA	A1
13925 / 02/08/2011		
Ordin nr. 458, din 19/05/2010 emis de Prefectura Brasov;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE atribuire conform leg.18/1991, asupra supraf.de 128 m.p. din terenul aferent Corp C Apartament 2 -C3-U2, dobandit prin Lege, cota actuala 128/1224 1) SGLIMBEA CORNEL 2) SGLIMBEA ANA	A1
20720 / 01/11/2017		
Contract De Schimb nr. 2325, din 31/10/2017 emis de NP Schneider Chelemen Eleonora Sonia;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare ca bun comun conform art.339 Cod Civil, asupra supraf.de 85 m.p. din terenul aferent Corp C Apartament 3 -C3-U3, dobandit prin Conventie, cota actuala 85/1224 1) FLOREA ALEXANDRU GHEORGHE 2) FLOREA ALEXANDRU LILIANA	A1
11726 / 01/07/2020		
Act Administrativ nr. Ordin nr 200, din 28/02/2020 emis de Instituția Prefectului, Județul Brașov; Act Administrativ nr. 8262, din 06/03/2020 emis de Municipiul Făgăraș;		
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATE atribuire în baza L.18/1991, asupra cotei 26/1224 părți din teren, cotă aferentă ap.3, C2-U4, dobandit prin Lege, cota actuala 26/1224 1) TĂTULEA IULIANA	A1
20397 / 16/10/2020		
Act Notarial nr. 1160, din 15/10/2020 emis de Schneider Chelemen Eleonora Sonia;		
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare ca bun propriu, asupra 1/2 parte din supraf de 79 m.p.din terenul aferent Corp C Apartament 1 -C3-U1, dobandit prin Conventie, cota actuala 79/2448 1) DIACONU DANIEL, căsătorit în regimul separației de bunuri	A1
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare ca bun propriu, asupra 1/2 parte din supraf de 79 m.p.din terenul aferent Corp C Apartament 1 -C3-U1, dobandit prin Conventie, cota actuala 79/2448 1) DIACONU NADINA ALEXANDRA, căsătorită în regimul separației de bunuri	A1
B18	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare ca bun propriu, asupra 1/2 parte din supraf de 187 m.p.afereent Corp D curte, dobandit prin Conventie, cota actuala 187/2448 1) DIACONU DANIEL, căsătorit în regimul separației de bunuri	A1
B19	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare ca bun propriu, asupra 1/2 parte din supraf de 187 m.p.afereent Corp D curte, dobandit prin Conventie, cota actuala 187/2448 1) DIACONU NADINA ALEXANDRA, căsătorită în regimul separației de bunuri	A1
891 / 13/01/2022		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Notarial nr. 65, din 12/01/2022 emis de Popa Maria Cristina;		
B20	Intabulare, drept de PROPRIETATE întreținere, asupra cotei din teren aferentă Corp B Apartament 1 -Etaj C2-U5, dobandit prin Conventie, cota actuala 27/2448 1) MOGA LUCIAN , casatorit in regimul separatiei de bunuri	A1, A1.1
B21	Intabulare, drept de PROPRIETATE întreținere, asupra cotei din teren aferentă Corp B Apartament 1 -Etaj C2-U5, dobandit prin Conventie, cota actuala 27/2448 1) MOGA ADRIANA-CLAUDIA , căsătorită in regimul separatiei	A1, A1.1
554 / 11/01/2023		
Act Administrativ nr. 336, din 31/10/2022 emis de MUNICIPIUL FAGARAS; Act Administrativ nr. 50229, din 16/11/2022 emis de Municipiul Făgăraș;		
B22	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra cotei din teren aferentă Corp B etaj, C2-U7, dobandit prin Lege, cota actuala 77/1224 1) MUNICIPIUL FAGARAS , CIF:4384419, DOMENIU PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
14393 / 10/08/2011		
Contract De Donatie nr. 1661, din 09/08/2011 emis de NP Popa Maria Cristina;		
C1	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUNCITORU GHEORGHE 2) MUNCITORU RODICA	A1.1
C2	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER, dobandit prin Conventie, cota actuala 79/1224 1) MUNCITORU GHEORGHE 2) MUNCITORU RODICA	A1



Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 394,396,397	1.224	Corp D- curte cu nr.top.394/d, 396/d, 397/d- în supraf.de 477,95 m.p.-element de uz comun general; Elementele de uz comun generale între corp A,B,C: curtea de 477,95 mp în stare indiviză, intrarea în curte, racord utilități, apă, canal, gaz, electric, revenindu-le următoarele cote: Corp A- cota de 10,6% respectiv 51 m.p., Corp B-cota de 50,2% respectiv 240 m.p.,Corp C-cota de 39,12%, respectiv 187 mp, înscrise în c.f. 579

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	79	-	-	394/a, 396/a, 397/a	Corp A
2	curți constructii	DA	375	-	-	394/b, 396/b, 397/b	Corp B ,, P+1E cu 8 apartamente,,
3	curți constructii	DA	292	-	-	394/c, 396/c, 397/c	Corp C cu 3 apartamente
4	curți constructii	DA	478	-	-	394/d, 396/d, 397/d	Corp D- curte supraf.din c.f. hartie 477.95 m.p.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 394/a, 396/a, 397/a	construcții de locuințe	-	Cu acte	Corp A Locuință S+P+M
*A1.2	Top: 394/b, 396/b, 397/b	construcții de locuințe	-	Cu acte în CF propriu	Corp B cu P+1E cu 8 apartamente și spațiu comercial la parter cu supraf.de 374,59 m.p.
*A1.3	Top: 394/c, 396/c, 397/c	construcții de locuințe	-	Cu acte în CF propriu	Corp C cu trei apartamente cu o supraf.de 292 m.p.

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

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. 231.

Data soluționării,

12-01-2023

Data eliberării,

___/___/___

Asistent Registrator,

DANIELA CIMPOIES

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



