



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

22

PROIECT  
HOTĂRÂREA nr. ....

Din data de .....

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 1165/10.02.2023, pentru imobilul construcție-apartament doua camere si dependinte , situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, Bl 23, Ap 8, înscris în CF.nr 101410-C1-U24 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ,  
întrunit în ședință.....

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 41167/1/16.05.2024 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 41167/16.05.2024, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 1165/10.02.2023, pentru imobilul apartament doua camere si dependințe , situat în Făgăraș, str.13 Decembrie, Bl 23, Ap 8, înscris în CF. 101410-C1-U24 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

Văzând avizele favorabile ale comisiilor de specialitate.....

Ținând seama de HCL nr. 291 din 27.09.2018, prin care s-a aprobat vânzarea imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, Str. 13 Decembrie, Bl 23, Ap 8, înscris în CF nr. 101410-C1-U24 Făgăraș, proprietatea Statului Roman, 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.2, 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. 1165/10.02.2023, întocmit de către Expert ANEVAR, anexa nr. 1 din prezenta hotărâre, raport ce stabilește valoarea de piata a imobilului apartament, două camere și dependințe, situat în Făgăraș, Str. 13 Decembrie, Bl 23, Ap 8 , înscris în CF nr.101410-C1-U24 Făgăraș, proprietatea Statului Roman in vederea vanzarii , de catre Municipiul Fagaras.

**Art.2** Pretul de vanzare va fi de 23.315 lei, potrivit anexei 2, parte integranta din prezenta hotarare.

**Art.3** În cazul vânzării locuinței cu plata în rate a pretului, la încheierea contractului se va achita un avans minim de 10% din pretul locuintei. În acest caz ratele lunare pentru achitarea contravalorii locuintei se eșaloneaza pe o perioada de 5 ani, la care se adaugă dobânda anuală stabilită de lege.

**Art.4** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Biroul Cadastru, Evidență patrimoniu .

INIȚIATOR  
PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU

AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL  
JR. MARIAN LAVINIA



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BRAȘOV**



**MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ**

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

**SERVICIUL PATRIMONIU, COMPARTIMENT CADASTRU, EVIDENTA PATRIMONIU, PARCARI**

Nr. înregistrare: 41167/1/16.05.2024

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

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 1165/10.02.2023, pentru imobilul construcție-apartament doua camere si dependințe , situat în Făgăraș, str. 13.Decembrie, Bl 23, Ap 8, înscris în CF. Nr 101410-C1-U24 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

Având în vedere HCL nr. 291/27.09.2018, prin care s-a aprobat vânzarea a imobilului apartament compus din doua camere si dependințe , situat în Făgăraș, str.13. Decembrie, Bl 23, Ap 8, înscris în CF 101410-C1-U24 Făgăraș, Nr. Top. 2410/1/2/1/21, 2411/1/1/21,2412/1/1/21/8, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare,

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de vânzare al imobilului construcție la 22.315 lei ( echivalent 4.550 euro), la care se adauga pretul evaluarii 1000 lei, propunem însușirea Raportului de evaluare nr.1165/10.02.2023, în vederea definitivării procedurii de vânzare a imobilului apartament compus din doua camere si dependințe , situat în Făgăraș, str. 13Decembrie, Bl 23, Ap 8 înscris în CF 101410-C1- U24Făgăraș, proprietatea Statului Român.

**PRIMAR**  
**GHEORGHE SUCACIU**



**SERVICIUL PATRIMONIU , COMPARTIMENT CADASTRU EVIDENTA PATRIMONIU, PARCARI.**

Nr. înregistrare: 41167/16.05.2024

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

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 1165/10.02.2023 pentru imobilul construcție-apartament doua camere si dependinte, situat în Făgăraș, str. 13.Decembrie, Bl 23, Ap 8, înscris în CF .Nr .101410-C1-U24 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

Având în vedere HCL nr. 291 din 27.09.2018, prin care s-a aprobat vânzarea a imobilului apartament, doua camere si dependinte, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, Bl 23, Ap 8 , înscris în CF nr. 101410-C1-U24 Fagaras, Nr.Top. 2410/1/2/1/21,2411/1/1/21,2412/1/1/21/8, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare,

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de vânzare al imobilului la 22.315 lei ( echivalent 4.550 euro), la care se adauga pretul evaluarii 1000 lei propunem însușirea Raportului de evaluare nr. 1165/10.02.2023, în vederea definitivării procedurii de vânzare a imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13.Decembrie, Bl 23, Ap 8, înscris în CF . nr.101410-C1-U24 Făgăraș, proprietatea Statului Roman.

Anexăm prezentului referat Raportul de evaluare nr. 1165/10.02.2023.

**PRIMAR**  
**GHEORGHE SUCACIU**

NR. CRT.	FUNCȚIA ȘI ATRIBUȚIA	NUMELE ȘI PRENUMELE	DATA	SEMNĂTURA
1.	Sef Serviciu Patrimoniu	ELENA TĂNASE	16.05.2024	
2.	Referent	ELENA SIN	16.05.2024	

Anexa 2 la HCL nr. ..../2024

Nr. crt	Nume si Prenume	Adresa imobilului	Tip imobil	Date de CF	Valoare stabilita prin expertiza	Valoarea finală de vânzare
1	LAZAR MARIA CRISTINA	str. 13 Decembrie, Bl 23, Ap 8	Apartament , doua camera si dependințe	CF 101410-C1-U 24 Făgăraș Nr. Top. 2410/1/2/1/21 2411/1/1/21 2412/1/1/21/8	22.315 lei	23.315 lei

# RAPORT DE EVALUARE

## NR. 1165

### PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară **APARTAMENT**, înscris în CF 101410-C1-U24 Fagaras, amplasat în Mun. Fagaras, **str. 13 Decembrie, bl.23, ap. 8**, jud. Brasov.



### BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

**DATA EVALUARII: 10.02.2023**

**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](mailto: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](mailto:evaluator.imobiliar@yahoo.com) .

- **OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	<b>Apartment</b>	101410 -C1- U24 Fagaras Top: 2410/1/2/1/21, 2411/1/1/21, 2412/1/1/21/8.	Cote parti comune: 9/338 Cote teren: 9/338	Camera-12,8 mp Camera-9,28 mp WC – 1,81 mp Hol- 3,6 mp ----- <b>S.U. = 27,49 mp</b>	<b>Fagaras, str. 13 Decembrie, bl.23, ap.8, jud. Brasov</b>	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 : **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
<b>Apartment 2 camere</b>	<b>22.315</b>	<b>4.550</b>

**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





<b>1.INTRODUCERE .....</b>	<b>1</b>
<b>2. TERMENII DE REFERINTA.....</b>	<b>4</b>
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
<b>3. PREZENTAREA DATELOR.....</b>	<b>9</b>
3.1. Date dezpre zona, vecinatati si amplasare.....	9
3.2.Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate.....	9
3.2. Analiza pietei imobiliare .....	12
3.2.1. Definirea pietei specifice .....	13
3.2.2. Cererea solvabila .....	13
3.2.3. Oferta competitive .....	13
3.2.4.Echilibrul pietei .....	13
<b>4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR.....</b>	<b>14</b>
4.1.Cea mai buna utilizare .....	14
4.2. METODE DE EVALUARE .....	15
4.2.1.Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe.....	15
4.2.2. Abordarea prin cost .....	18
<b>5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea .....</b>	<b>21</b>
<b>A N E X E.....</b>	<b>22</b>



## 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](mailto:evaluator.imobiliar@yahoo.com) .

### Certificarea evaluatorului

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

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA



### 2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

### 2.3. *Obiectul evaluării*

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	<b>Apartment</b>	101410 -C1- U24 Fagaras Top: 2410/1/2/1/21, 2411/1/1/21, 2412/1/1/21/8.	Cote parti comune: 9/338 Cote teren: 9/338	Camera-12,8 mp Camera-9,28 mp WC – 1,81 mp Hol- 3,6 mp ----- S.U. = 27,49 mp	Fagaras, <b>str.</b> <b>13 Decembrie,</b> <b>bl.23, ap.8,</b> <b>jud. Brasov</b>	STATUL ROMAN

### 2.4. *Moneda raportului*

*Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și în LEI*

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

### 2.5. *Scopul evaluării*

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

### 2.6. **BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE**

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

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

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

## **2.7. Data evaluarii**

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **10.02.2023**

## **2.8. Inspectia proprietatii**

Proprietatea imobiliara a fost inspectata personal, atat in interior cat si in exterior, pentru a constata starea acesteia in prezenta unui reprezentant al beneficiarului.

Proprietatea imobiliara evaluata a fost considerata ca fiind lipsita de conditii ascunse sau neaparente ale solului sau structurii de rezistență care să influențeze valoarea de piață a acestora;

## **2.9. Sursele de informatii utilizate**

**Informatii primite din partea beneficiarului :**

- Extras de Carte Funciara;
- Bilantul de suprafata;
- Istoric, mod de folosinta;

Toate informatiile si documentele furnizate de catre beneficiar au fost luate ca atare , fiind acceptate ca exacte.

- **Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;**
- **Cursul de schimb valutar la data evaluarii;**
- lucrarea de specialitate “**Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire - cladiri rezidentiale, cladiri comerciale, cladiri industriale, comerciale si agricole**“ editata de IROVAL
- **Oferte privind comparabilele- [www.storia.ro](http://www.storia.ro); [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.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 in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

### **Ipoteze:**

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

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

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

### **2.12 Riscul evaluarii.**

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

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

### **2.13. Restrictii de utilizare**

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

### **2.14. Declararea conformitatii cu SEV**

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

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

### 3. PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1. Date despre zona, vecinatati si amplasare

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

#### 3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate

1.	PROPRIETATEA EVALUATĂ	Apartament cu 2 camere situat la etajul 1 al unui bloc cu regimul de înălțime P+4E, Su = 27.49 mp. Apartamentul se compune din 2 camere, baie si hol, cu o cota de 9/338 parti din elemente de uz comun.
	Proprietari	Proprietar asupra constructiei: STATUL ROMAN
	Adresa proprietății	▪ Loc. Fagaras, str. 13 Decembrie, bl.23, ap.8, jud. Brasov
2.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dreptul de proprietate: intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 in favoarea STATULUI ROMAN.</li> <li>▪ Carte Funciară nr.101410-C1-U24 Fagaras Număr topografic : 2410/1/2/1/21, 2411/1/1/21, 2412/1/1/21/8.</li> <li>▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt</li> <li>▪ Părțile indivize comune: 9/338</li> <li>▪ Cote teren: 9/338</li> </ul>
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară eliberat la data de 20.01.2023 , 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 .</li> <li>▪ Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.</li> </ul>
3.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentatie cadastrală .</li> </ul>

4.	SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ În prezent apartamentul este inchiriat</li> </ul>
5.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cartierul 13 Decembrie, zona sudica a Mun. Fagaras, jud. Brasov</li> </ul>
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auto și pietonal: - str. 13 Decembrie</li> <li>▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o banda pe sens</li> </ul>

CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonă rezidențială</li> <li>▪ În zonă sunt amplasate preponderent blocuri cu regimul de înălțime P+4E.</li> </ul> <p>În zonă se află:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea de transport în comun: la o distanță medie,</li> <li>▪ Unități comerciale: sunt amplasate la distanță relativ mică,</li> <li>▪ Unități de învățământ (mediu): sunt amplasate la distanță medie</li> <li>▪ Unități medicale:</li> <li>▪ Instituții de cult: sunt amplasate la distanță relativ mică</li> <li>▪ Sedii de bănci: la distanță relativ mică- 1 km.</li> <li>▪</li> </ul>
UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea urbană de termoficare: nu</li> <li>▪ Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: <i>existentă</i></li> </ul>
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Civilizat</li> </ul>
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială, pe str. 13 Decembrie, cartier 13 Decembrie, Mun. Fagaras, jud. Brasov.</li> <li>▪ În zonă sunt amplasate preponderent blocuri cu regimul de înălțime P+4E.</li> <li>▪ Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare.</li> <li>▪ Atractivitate mica</li> <li>▪</li> </ul>



6.	<b>DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)</b>	
	AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bloc de locuințe tip P+4E</li> <li>▪ Apartament situat la et. 1</li> </ul>
	ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aprox. 1970</li> </ul>
	CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Structură: fundații din beton armat</li> <li>▪ Închideri perimetrare: pereți portanți din panouri prefabricate din beton armat, pereți de compartimentare din prefabricate din beton</li> <li>▪ Planșee din beton armat</li> <li>▪ Acoperișul este de tip terasă cu hidroizolație bituminoasă</li> <li>▪ Accesul se face pe o scara deschisa , la fiecare nivel este un balcon deschis pe toata lungimea blocului, de unde se face accesul in fiecare apartament.</li> <li>Finisaj exterior: tencuieli și zugrăveli simple.</li> <li>▪ Aspect exterior:/interior: nesatisfacator, finisajele exterioare deteriorare, tencuiala cazuta, infiltratii in zidarie si in plafoane, necesita ample lucrari de renovare.</li> <li>▪</li> </ul>
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Starea generală a blocului este : nesatisfacatoare , finisajele exterioare deteriorare, tencuiala cazuta, infiltratii in zidarie si in plafoane, necesita ample lucrari de renovare.</li> </ul>

7.	<b>DESCRIEREA APARTAMENTULUI</b>	
	DESCRIERE/SUPR AFAȚĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apartamentul se compune din 2 camere, baie si hol cu o cota de 9/338 parti din elemente de uz comun.</li> <li>▪ Apartamentul este : nedecomandat</li> <li>▪ Conform bilantului de suprafata anexat prezentului raport, apartamentul are SU = 27,49 mp</li> <li>▪ S.C. = 34.4 mp ( suprafata construita a fost obtinuta inmultind S.U. cu coeficientul de 1.25)</li> </ul>
	TĂMPLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Exterioară: metalica- tip antiefracție</li> <li>▪ Interioară: uși din lemn , ferestre din Pvc cu geam termopan</li> <li>▪</li> </ul>
	FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Apartamentul are grad de finisaj mediu.</li> <li>▪ Pardoseli: parchet laminat (cameră), gresie (hol, baie)</li> <li>▪ Pereți placați cu faianță la baie ,</li> <li>▪ Tencuieli simple, zugrăveli simple.</li> <li>▪</li> <li>▪</li> </ul>
	INSTALAȚII ȘI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Normale</li> </ul>

DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Instalații funcționale- vechi</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Încăzirea se face prin 2 convectoare pe gaz., apa caldă – cu boiler electric.</li> <li>▪</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De la rețeaua orașului</li> <li>▪ Instalatie funcționala- veche</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Din rețeaua orașului</li> <li>▪ Alimentează aragazul și convectoarele</li> <li>▪ Instalatie funcționala- veche</li> </ul>
MODERNIZARI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪</li> </ul>
CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL	Sare tehnica satisfacatoare, necesita renovari .

### 3.2. Analiza pietei imobiliare

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

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

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca

de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformatate. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

### **3.2.1. Definirea pieței specifice**

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

### **3.2.2. Cererea solvabila**

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

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

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

### **3.2.3. Oferta competitive**

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

Pentru tipul de proprietate "**apartament** " **din Mun Fagaras** oferta este destul de bogata , preturile se situeaza in intervalul 7000-13.300 Euro . Pentru obtinerea valorii de piata prin abordarea prin piata am ales 3 comparabile prezentate in ANEXA NR. 2.

### **3.2.4.Echilibrul pieței**

In ce priveste imobilul de evaluat se poate considera ca piata este a cumparatorilor, oferta fiind mai mare decat cerererea, Cererea este limitata datorita limitarii si scumpirii posibilitatilor de finantare/creditare .

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

## 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

### 4.1. Cea mai buna utilizare

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

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

In conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2022 standarde ce incorporeaza Standardele Internationale de Evaluare (IVS) , Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede ca valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare, a acestuia.

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

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

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

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

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

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

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

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

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

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

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

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

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

## **4.2. METODE DE EVALUARE**

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

- **abordarea prin piata- comparatia directa**
- **abordarea prin capitalizarea veniturilor**
- **abordarea prin cost**

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

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

### **4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe**

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al caror prôt 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 fiecărei 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	4.550	13.000	12.500	13.300
Numar camere	2	1	1	1
Suprafata desfasurata - mp	34,4	44	42,5	42,5
Suprafata utila - mp	27,19	35,2	34	34
Suprafata utila/ desfasurata	79%	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	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Drept de proprietate	integral	integral	integral
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	11.700	11.250	11.970
Conditii de finantare	cash	cash	cash
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	11.700	11.250	11.970
Conditii de vanzare	independent	independent	independent
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	11.700	11.250	11.970
Conditii de piata	Feb 2023	Feb 2023	Feb 2023
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	11.700	11.250	11.970
Localizare	13.dec	T. Vladimirescu	T. Vladimirescu
Corectie (%)		-20%	-20%
			Negoiu
			-10%

Corectie		-2.340	-2.250	-1.197
Pret corectat		9.360	9.000	10.773
Suprafata	27,19	35,2	34	34
Corectie (%)		-23%	-20%	-20%
Corectie		-2.130	-1.803	-2.158
Pret corectat		7.230	7.197	8.615
Etaj	et 1/P+4	ET8/P+9	et 8/P+9	mansarda
Corectie (%)				5%
Corectie		0	0	431
Pret corectat		7.230	7.197	9.046
Vechime bloc	52	45	44	42
Corectie (%)		-5%	-5%	-10%
Corectie		-362	-360	-905
Pret corectat		6.869	6.837	8.141
Finisaje	inferioare	superioare	superioare	superioare/mobilat
Corectie (%)		-30%	-30%	-30%
Corectie		-2.061	-2.051	-2.442
Pret corectat		4.808	4.786	5.699
Alte ajustari		Balcon	balcon	mobilat
Corectie (%)		-5%	-5%	-15%
Corectie		-240	-239	-855
Pret corectat		4.568	4.547	4.844
Corectie totala neta		-7.132	-6.703	-7.126
Corectie totala neta (%)		-54,86%	-53,62%	-53,58%
Corectie totala bruta		7.132	6.703	7.987
Corectie totala bruta (%)		54,86%	53,62%	60,06%
Numar corectii negative		5	5	5
Numar corectii pozitive		0	0	1
Numar elemente similare		5	5	4

Valoare estimata a proprietatii

4.547 Euro

Valoare estimata a proprietatii rotunjit  
la

1 cifre

4.550 Euro

132 Euro/ mp  
desfasurat  
167 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 ,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-a ajustat comparabila nr. 3 fiind situate la mansarda ( grad de atractivitate mai mic)

**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

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

**4.547 – 4.844 EURO**

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

	VALOARE LEI (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
Apartament 2 camere – abordarea prin piata	22.315	4.550

Curs euro la data evaluarii = 4,9045 lei

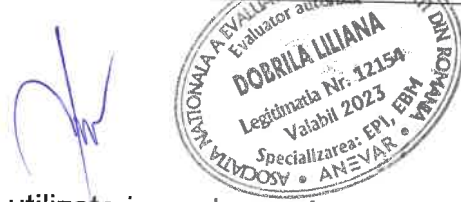
#### 4.2.2. Abordarea prin cost

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 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 depreciari 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 ;
- constatările facute in urma inspectiei efectuate a proprietatii evaluate .

In urma constatarilor facute pe baza inspectiei si a datelor istorice primite din partea proprietarului am obtinut o uzura fizica de 70 %

**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 15% si este data de faptul ca apartamentul este nedecomandat si bucataria este practic in hol.

**Deprecierea economica** reprezinta utilitatea diminuata 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 și ofertă, utilizarea modificată a proprietății imobiliare, condițiile de finanțare, zona unde se regăsește proprietatea.

Deprecierea economică în cazul proprietății evaluate este considerată 30% și este dată de zona de amplasare a apartamentului - un cartier periferic, și de contextul economic al localității.

Costul de înlocuire al construcțiilor a fost estimat cu ajutorul valorilor de catalog pentru fiecare ansamblu în parte, valori ce se regăsesc în lucrarea de specialitate "**Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire**" editată de IROVAL

**Calculul Costului de Înlocuire Brut, calculul depreciierilor<sup>9a</sup> (fizice, funcționale și economice) și Costul de Înlocuite Net se regăsesc în – ANEXA 1-**

Valoarea estimată în urma aplicării abordării prin cost este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piață – abordarea prin cost	<b>22.948</b>	<b>4.679</b>



## 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	22.315	4.550
Abordarea prin cost	22.948	4.679

### 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** **PIAȚA:**

Denumire	Valoarea de piață estimate în Lei	Valoarea de piață exprimată în Euro (rotunjit)
<b>Apartment 2 camere</b>	<b>22.315</b>	<b>4.550</b>

**Curs euro la data evaluării : 1 E = 4.9045 lei**

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

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

DOBRILA LILIANA  
EXPERT EVALUATOR  
MEMBRU TITULAR ANEVAR



## ANEXE

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

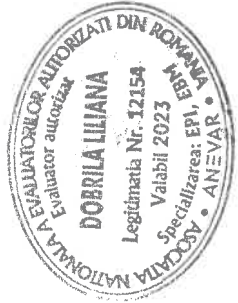
## RAPORT DE EVALUARE nr. 1165

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS Destinatari: PRIMARIA FAGARAS  
 Proprietate Evaluata: STATUL ROMAN  
 BRASOV, FAGARAS, STR. 13 DECEMBRIE, BR. 23, AP.8 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

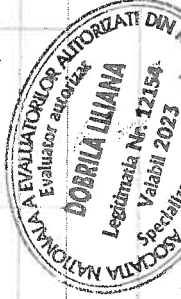
Fisa nr.	Poz. pe plan de sit	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura fizica) (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucran ramase de executat (lei)
1.		Apartament 2 camere	1970	N	53	51	34	125.945	25.679	70	5000	30	22.948	4.679	100,00	0
		<b>TOTAL CONSTRUCTIILOR</b>					<b>34</b>	<b>125.945</b>	<b>25.679</b>				<b>22.948</b>	<b>4.679</b>		<b>0</b>
Note: - Valorile din tabel nu contin TVA - In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus depreciile.																



FISA NR. 1. - Apartament 2 camere

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	TERNE4E	Terasa necirculabila la bloc P+4E +subsol tehnic		mp Ad	N	34,4	126,35	4.346,44	100,00	4.346	0	1	40
2	7BLOC4E	Structura bloc P+4E+subsol tehnic realizata pe diafragme de beton armat, plansee de beton si fatade prefabricate		mpAd	N	34,4	1.519,27	52.262,89	100,00	52.263	0	1	39
3	FOBFS4E	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuiei tip strop)		mpAd	N	34,4	1.562,63	53.754,47	100,00	53.754	0	1	35
4	FINSC6APO	Finisaj obisnuit scara cu 6 apartamente pe nivel in bloc - cota aferenta pe apartament		apart	N	1	533,85	533,85	100,00	534	0	1	40
5	ELINGR4E	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi la blocuri P+4E+subsol tehnic		mpAd	N	34,4	172,39	5.930,22	100,00	5.930	0	1	40
6	INCCONV4E	Incalzire cu convectoriatoarea la bloc de tip P+4E+subsol tehnic		mpAd	N	34,4	177,27	6.098,09	100,00	6.098	0	1	40
7	LAVWC4E	Lavoar+WC (obisnuite)		ansamblu	N	1	3.018,61	3.018,61	100,00	3.019	0	1	41
<b>TOTAL FISA</b>								<b>125.945</b>		<b>125.945</b>	<b>0</b>		



Note:

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

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.residentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2022-2023) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



# 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

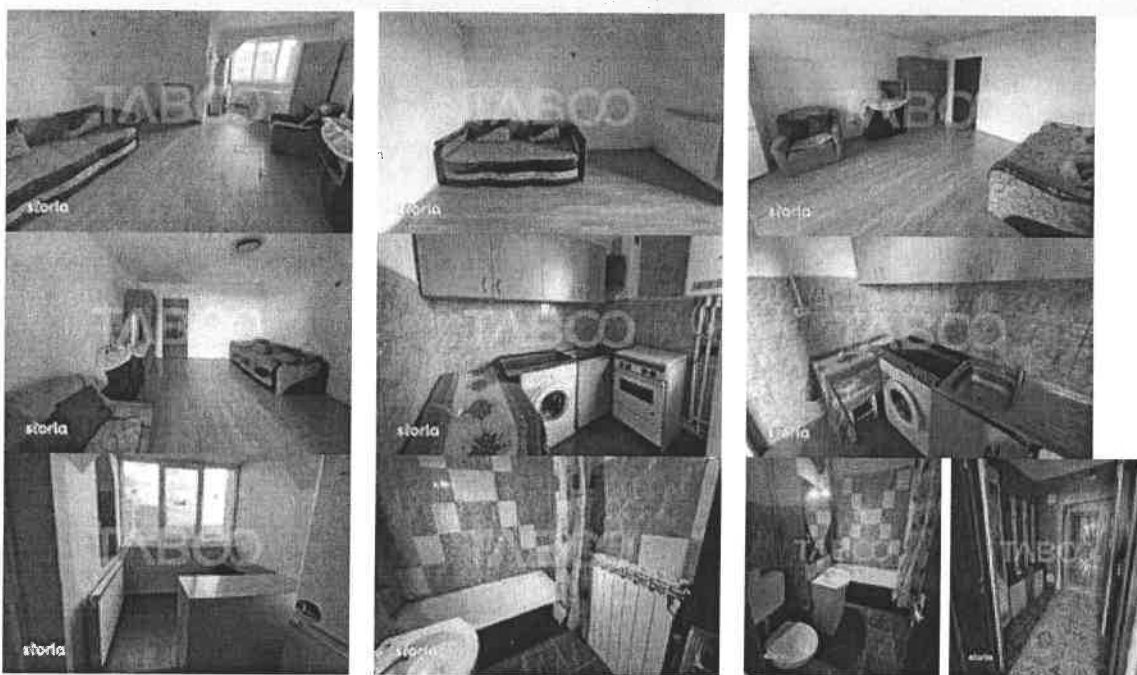
[Brasov](#)

[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 €**

Brasov (judet), Strada Chimistilor null, Brasov (judet), Tudor Vladimirescu, Brasov (judet)

295 €/m<sup>2</sup>

Rata estimata: 382 RON /luna

Avans: 9.653 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

## Prezentare generală

Suprafață construită  
**44 m<sup>2</sup>**

Suprafață utilă  
**34 m<sup>2</sup>**

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;
- ~ Caracteristici 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.  
Copiata link-ul: **TABOO.ro/ref/P17073** si acceseaza direct oferta agentiei TABOO Imobiliare sau **sună 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

**agenție**

Anul construcției

**1977**

Suprafață teren (m<sup>2</sup>)

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 anunt](#)[Raportează anunt](#)

[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 !

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. 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](http://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: X5EK103F5Actualizat 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-1Ds88j>

**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!](#)

Brasov (judet), Garii

324 €/m<sup>2</sup>

### **Prezentare generala**

Suprafata construita  
**41 m<sup>2</sup>**

Suprafata utila  
**34 m<sup>2</sup>**

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 (m<sup>2</sup>)

fara informatii

Numarul de bai

**1**

Lift



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 101410-C1-U24 Făgăraș

Nr. cerere	1471
Ziua	20
Luna	01
Anul	2023

Cod verificare  
100126514715



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi:5638

Adresa: Loc. Făgăraș, Str 13 Decembrie, Bl. 23, Ap. 8, Jud. Brașov

Părți comune: terenul, fundatii, canal median, casa scarii, coridor, instalatii aferente, terasa, racord utilitatii si trotuar de garda

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2410/1/2/1/21, 2411/1/1/21, 2412/1/1/21/8	-	-	9/338	9/338	Apartament nr.8, compus din două camere și dependințe cu o cota de 2,76% din elementele de uz comun respectiv 9,33 m.p

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1995 / 16/12/1974		
Act nr. -, din 16/12/1974 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMÂN	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

## Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Fagaras, Str 13 Decembrie, Bl. 23, Ap. 8, Jud. Brasov

Părți comune: terenul, fundatii, canal median, casa scarii, coridor, instalatii aferente, terasa, racord utilitatii si trotuar de garda

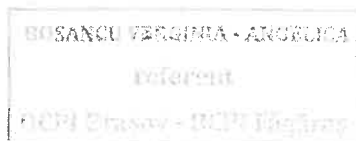
Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2410/1/2/1/21, 2411/1/1/21, 2412/1/1/21/8	-	-	9/338	9/338	Apartament nr.8, compus din două camere și dependințe cu o cota de 2,76% din elementele de uz comun respectiv 9,33 m.p

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

20/01/2023, 09:46





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

Nr. cerere	1471
Ziua	20
Luna	01
Anul	2023

Cod verificare  
100126514715



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101410-C1-U24 Făgăraș

### A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:5638

Adresa: Loc. Fagaras, Str 13 Decembrie, Bl. 23, Ap. 8, Jud. Brasov

Părți comune: terenul, fundatii, canal median, casa scarii, coridor, instalatii aferente, terasa, racord utilitatii si trotuar de garda

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2410/1/2/1/21, 2411/1/1/21, 2412/1/1/21/8	-	-	9/338	9/338	Apartament nr.8; compus din două camere și dependințe cu o cota de 2,76% din elementele de uz comun respectiv 9,33 m.p

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1995 / 16/12/1974		
Act nr. -, din 16/12/1974 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMÂN	A1

### C. Partea III. SARCINI .

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

## Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Fagaras, Str 13 Decembrie, Bl. 23, Ap. 8, Jud. Brasov

Părți comune: terenul, fundatii, canal median, casa scarii, coridor, instalatii aferente, terasa, racord utilitatii si trotuar de garda

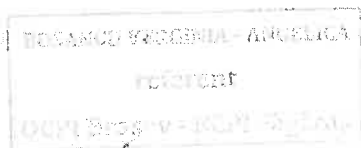
Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2410/1/2/1/21, 2411/1/1/21, 2412/1/1/21/8	-	-	9/338	9/338	Apartament nr.8, compus din două camere și dependințe cu o cota de 2,76% din elementele de uz comun respectiv 9,33 m.p

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

20/01/2023, 09:46





FIȘA  
suprafeței locative închiriate în:

Municipiul Făgăraș, str.13 Decembrie, bl.23, ap.8, situată la nivelul a.) etaj , încălzire b.)  
centrală, apă curentă în locuința c.) , canalizare d.) în clădire , instalație electrică e.) da construite din  
materiale inferioare f.) nu.

A.  
Date privind locuința închiriată

Nr. Căp.	DENUMIREA ÎNCĂPERII g.)	SUPRAFAȚA	ÎN FOLOSINȚĂ EXCLUSIVĂ	ÎN FOLOSINȚĂ COMUNĂ
1	Camera	12,80 mp	12,80 mp	
2	Camera	9,28 mp	9,28 mp	
3	Hol	3,60 mp	3,60 mp	
4	We	1,81 mp	1,81 mp	
			SU = 27,49 mp	
			SC = 34,4 mp	

suprafața curții și grădinii--  
subsol, etaj, mansardă, alte nivele  
centrală, sobe de gaz, alte mijloace de încălzire  
în locuință, în clădire, în curte, în stradă  
în locuință, în clădire, în curte, în stradă  
da sau nu  
da sau nu  
cameră, hol, oficiu, baie, bucătărie, cămară, vestibul, WC, debara, antreu, culoar, boxă, magazie,  
șopron, pod, pivniță, etc

PRIMAR  
ANTANTIN SORIN MĂNDUC  
ROMANIA  
MUNICIPIUL  
FĂGĂRAȘ

CHIRIAȘ  
LAZAR MARIA CRISTINA



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101410 Făgăraș

Nr. cerere	1471
Ziua	20
Luna	01
Anul	2023

Cod verificare  
100126514715



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:5638

Adresa: Loc. Fagaras, Str 13 Decembrie, Jud. Brasov, Bl.23

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 2410/1/2/1/21, 2411/1/1/21, 2412/1/1/21	338	Construcția C1 înscrisă în CF 101410-C1; construcția C1 în CF 101410-C1 ... supraf. din c.f. hartie 338,15 m.p.

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>1995 / 16/12/1974</b>		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 284/338 1) STATUL ROMAN OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 5638)	A1
<b>315 / 01/02/2001</b>		
Ordin nr. 0 emis de Prefectura Brasov;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE atribuire în baza L.18/1991, dobândit prin Lege cota actuala 9/338 1) MON AURELIA OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 5638) cota de 2.76% din elementele de uz comun, respectiv 9,33 m.p., aferentă ap.2, C1-U17	A1
<b>19466 / 04/12/2015</b>		
Act Notarial nr. 1460, din 04/12/2015 emis de PAVĂL Doina;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 9/338 1) OPRIS DANIELA MONICA, necăsătorită, ca bun propriu, OBSERVAȚII: cota de 9,33 m.p. din partile de uz comun aferente apt.7 C1-U15;	A1
B6	Asupra cotei din teren aferentă apt. nr. 7, C1-U15, de sub B3, se notează interdicție de înstrăinare și grevare 1) VARGA VICTORIA OBSERVAȚII: înscriere aferentă lui B5;	A1
<b>5394 / 23/03/2017</b>		
Act Notarial nr. 924, din 22/03/2017 emis de Popa Maria Cristina;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare asupra cotei de 9,33 m. p. din teren și elementele de uz comun, aferentă ap. nr. 3, C1-U20,, dobândit prin Convenție, cota actuala 9/338 1) SUPTIRELU ANA-MARIA, necăsătorită	A1
<b>4043 / 24/02/2020</b>		
Act Notarial nr. 233, din 24/02/2020 emis de Gyergyai Mariana;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, ca bun propriu, conform art. 340 Cod Civil, asupra cotei de de 2,76% din elementele de uz comun, respectiv 9,33 m.p., cotă aferentă ap.21, C1-U26, dobândit prin Convenție, cota actuala 9/338 1) IANCU SIMONA, divorțată	A1
<b>16587 / 09/06/2021</b>		
Act Administrativ nr. 413, din 11/05/2021 emis de PRF BRASOV;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE atribuire conf. leg. 18/1991, asupra	A1

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

Pagina 1 din 4



Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B12	cotei din elementele de uz comun, cotă aferentă ap.28, C1-U27, dobândit prin Lege, cota actuala 9/676 1) BEDO IOSIF-SEBASTIAN	
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE atribuire conf.leg.18/1991, asupra cotei din elementele de uz comun, cotă aferentă ap.28, C1-U27, dobândit prin Lege, cota actuala 9/676 1) BEDO ELISABETA-MONICA	A1
<b>21444 / 11/08/2021</b>		
Act Notarial nr. 1976, din 10/08/2021 emis de Boamfa Adrian;		
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare ca bun comun conform art.339 Cod Civil , asupra cotei de 9/338 din teren si elementele de uz comun, aferenta C1-U32, dobândit prin Conventie, cota actuala 9/338 1) KAFTAR MESUT, Căsătorit sub regimul comunități legale cu 2) KAFTAR NURSEL	A1

## C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>1604 / 05/06/2002</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0 emis de R.A.S.C. FAGARAS (si certificat de mostenitor nr. 79/2009, emis de BNPA THEMIS);		
C6	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Lege, cota actuala 9/338 1) RAZVAN RODICA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5638) cota de 2,76% din elementele de uz comun, respectiv 9,33 m.p. aferenta ap.nr.5</i>	A1
<b>13937 / 03/12/2010</b>		
Act Notarial nr. 83, din 02/12/2010 emis de BNP SABADUS;		
C7	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Conventie, cota actuala 9/676 1) STOICA ROVIN 2) STOICA LIVIA, , nasc.Munteanu, ca bun comun, <i>OBSERVATII: cota de 9,33 m.p. agerenta apart.17 C1-U1</i>	A1
<b>1823 / 24/02/2009</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 119, din 23/02/2009;		
C9	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Conventie, cota actuala 9/338 1) TRANDAFIR SINZEANA-LILIANA, necasatorita, ca bun propriu <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5638) cota de 9,33 m.p. din elementele de uz comun aferentă ap.26. C1-U9, vezi C25</i>	A1
<b>9703 / 08/06/2011</b>		
Act Notarial nr. 1086, din 07/06/2011 emis de NP POPA CRISTINA;		
C14	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Conventie, cota actuala 6/169 1) BADIU ANA - FLOAREA, , vaduva, ca bun propriu, <i>OBSERVATII: cota de 11,65 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr.6</i>	A1
<b>17402 / 29/09/2011</b>		
Act Notarial nr. 65, din 28/09/2011 emis de BNP SABADUS;		
C17	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Succesiune, cota actuala 6/169 1) HALMAGHI CRISTINA <i>OBSERVATII: cota de 3,4% din elementele de uz comun, respectiv 11,65 m.p. , aferentă ap. 13. C1-U13</i>	A1
<b>7113 / 26/03/2014</b>		
Act Notarial nr. 818, din 25/03/2014 emis de Popa Maria Cristina;		
C19	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Conventie, cota actuala 9/338 1) NEDELCA GABRIEL, necăsătorit, ca bun propriu în cota de 1/2 parte. Cerere nr.21394/2011 c.f. 2) NEDELCA GABRIEL, necăsătorit, în cotă de 1/2 parte, Cerere nr.7113/2014 c.f. <i>OBSERVATII: cota de 2,76% din elementele de uz comun, respectiv 9,33 m.p. , aferentă ap.10, C1-U10</i>	A1
<b>4824 / 08/04/2015</b>		
Act Notarial nr. 566, din 08/04/2015 emis de Boamfa Adrian;		
C22	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Conventie, cota actuala 9/338	A1



Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
1) PĂDURARU MARIA, necăsătorită, ca bun propriu		
OBSERVAȚII: cota de 2,76% din elementele de uz comun, respectiv 9,33 m.p., aferentă ap.4, C1-U16		
<b>16791 / 03/08/2018</b>		
Act Notarial nr. 2551, din 02/08/2018 emis de Boamfa Adrian;		
C29	Intabulare, drept de FOLOSINTA cota de 9,33 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr. 35, sc.A, dobandit prin Conventie, cota actuala 9/338	A1
1) SUBȚIRELU ELEONORA, văduvă		
<b>3058 / 14/02/2019</b>		
Act Notarial nr. 372, din 13/02/2019 emis de Popa Maria Cristina;		
C31	Intabulare, drept de FOLOSINTA cumpărare, asupra cotei de 2,76% din elementele de uz comun, respectiv 9,33 mp, cotă aferentă ap.18, C1-U25, dobandit prin Conventie, cota actuala 9/338	A1
1) LĂCĂTUȘ ALINA-RALUCA, necăsătorită		
<b>11402 / 26/06/2020</b>		
Act Notarial nr. 28, din 25/06/2020 emis de Schneider Chelemen Eleonora Sonia;		
C33	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 9,33 m.p. din elem. de uz comun aferenta ap. 9 C1-U5, dobandit prin Succesiune, cota actuala 9/676	A1
1) SINTESCU MARIA, născ.Ovesea, fiică		
<b>20802 / 03/08/2021</b>		
Act Notarial nr. 2219, din 02/08/2021 emis de Popa Maria Cristina;		
C34	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 3,4% din elementele de uz comun, respectiv 11,65 m.p. aferenta ap.nr.34.C1-U4, dobandit prin Conventie, cota actuala 12/338	A1
1) DUDAȘ ADRIANA-ANCA, necăsătorită		
<b>33866 / 22/11/2021</b>		
Act Notarial nr. 2138, din 19/11/2021 emis de CRISTEA AURELIA;		
C35	Intabulare, drept de FOLOSINTA cumpărare, cota de 9,33 m.p. din elementele de uz comun aferentă ap.15. C1-U8, dobandit prin Conventie, cota actuala 9/338	A1
1) GABOR ROXANA-MIRELA, necăsătorită		
<b>4927 / 25/02/2022</b>		
Act Notarial nr. 564, din 25/02/2022 emis de Boamfa Adrian;		
C37	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 2,76% din elementele de uz comun, respectiv 9,33 m.p., aferentă ap. nr. 30, C1-U21, dobandit prin Conventie, cota actuala 9/338	A1
1) KAFTAR MESUT, dubla cetățenie română și turcă, căsătorit cu		
2) KAFTAR NURSEL, cetățean turc		
<b>18122 / 26/07/2022</b>		
Act Notarial nr. 2030, din 25/07/2022 emis de Popa Maria Cristina;		
C38	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 2,76% din elementele de uz comun, respectiv 9,33 mp, aferentă ap.16, C1-U12, dobandit prin Conventie, cota actuala 9/338	A1
1) PITICAȘ GHERGHINA, necăsătorită		
<b>30346 / 22/11/2022</b>		
Act Notarial nr. 121, din 18/11/2022 emis de Gabor Constantin Aurelian;		
C39	Intabulare, drept de FOLOSINTA cota din elementele de uz comun, aferenta ap.19. C1-U11,, dobandit prin Succesiune, cota actuala 9/676	A1
1) LANGA ION-CONSTANTIN, fiu		
C40	Intabulare, drept de FOLOSINTA cota din elementele de uz comun, aferenta ap.19. C1-U11,, dobandit prin Succesiune, cota actuala 9/676	A1
1) LANGA IOSIF, fiu		
<b>31473 / 07/12/2022</b>		
Act Notarial nr. 3257, din 07/12/2022 emis de CRISTEA AURELIA;		
C41	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra cotei de 2,76% din elementele de uz comun, respectiv 9,33 mp, aferentă ap.26, C1-U9, dobandit prin Conventie, cota actuala 9/338	A1
1) RALUTO SRL, CIF:29450216		

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 2410/1/2/1/21, 2411/1/1/21, 2412/1/1/21	338	constructia C1 in CF 101410-C1 ... supraf.din c.f. hartie 338,15 m.p.

\* Suprafața este determinată în planul de proiectie Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

## Date referitoare la teren

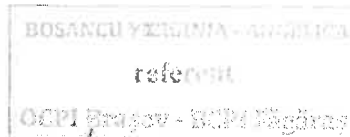
Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	338	-	-	2410/1/2/1/2 1,2411 /1/1/21, 2412/1/1/21	

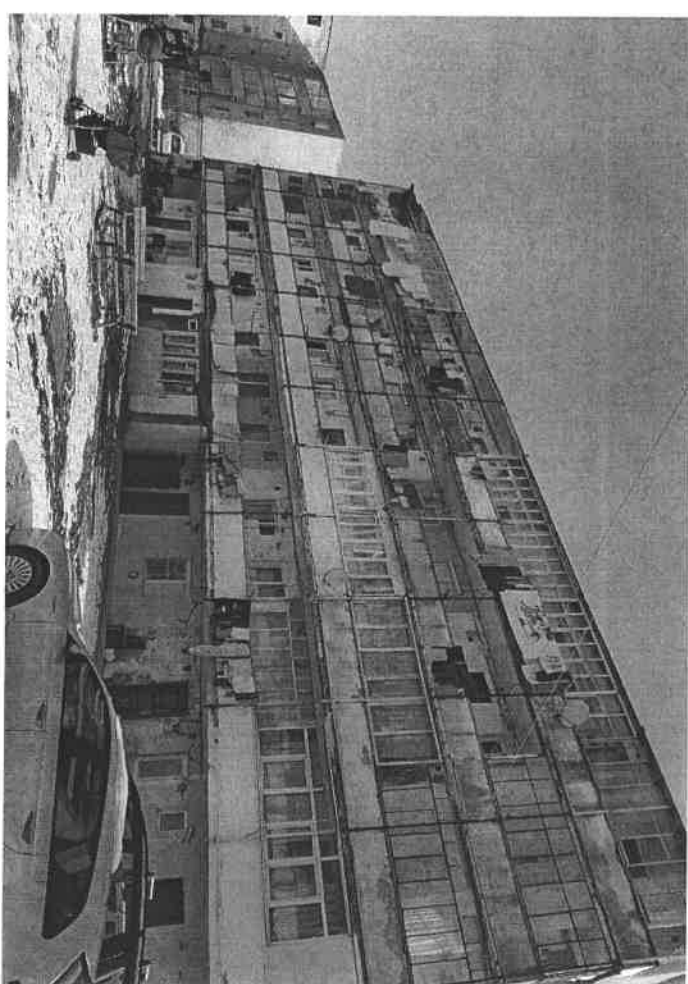
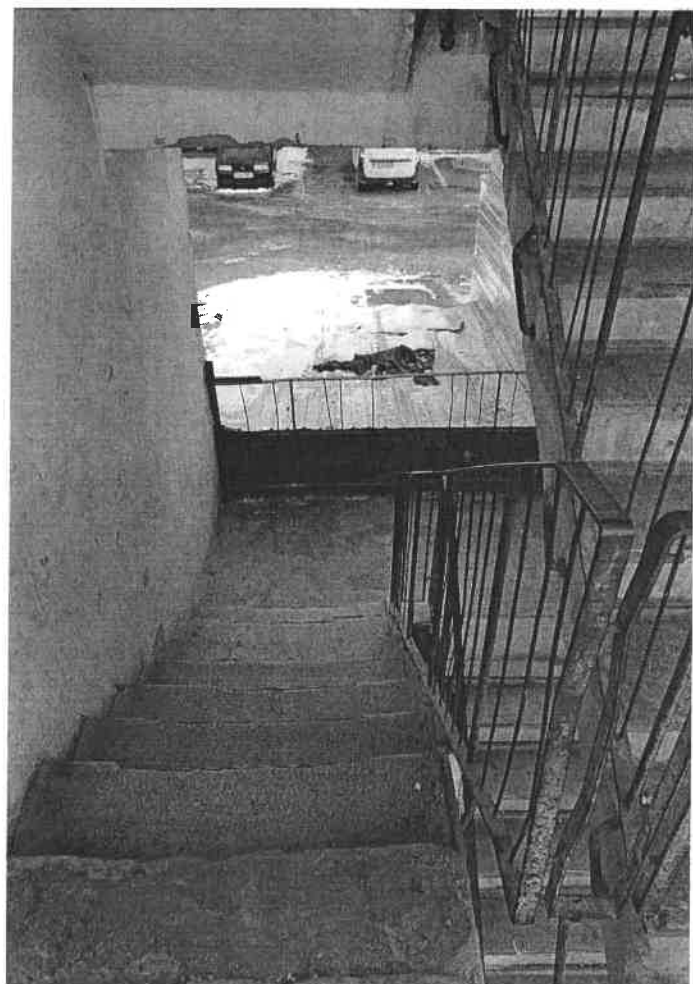
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

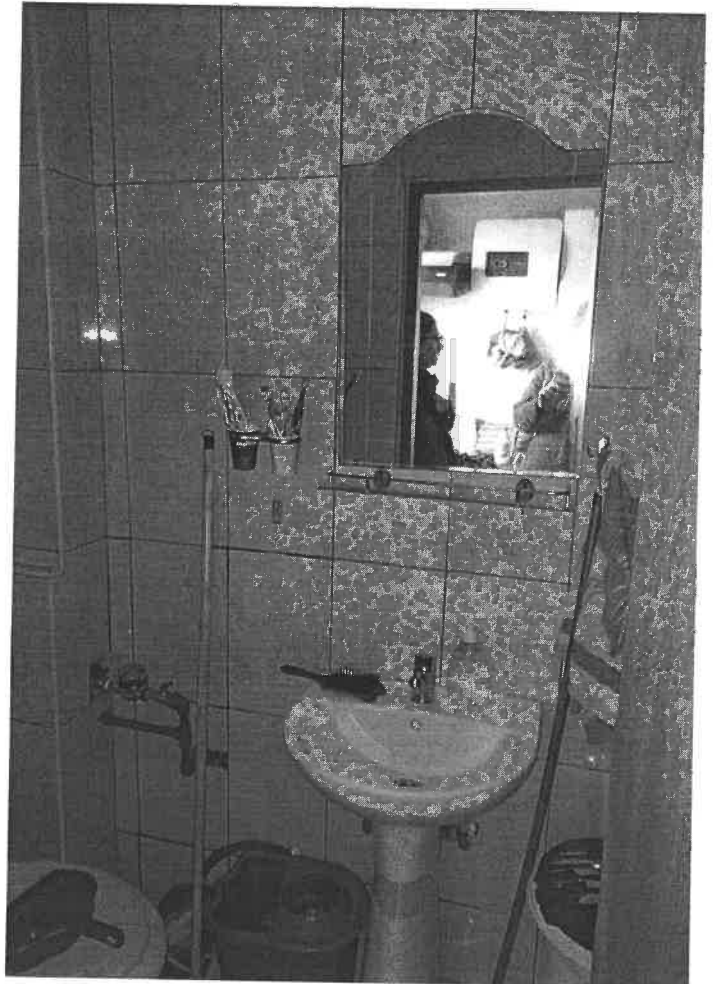
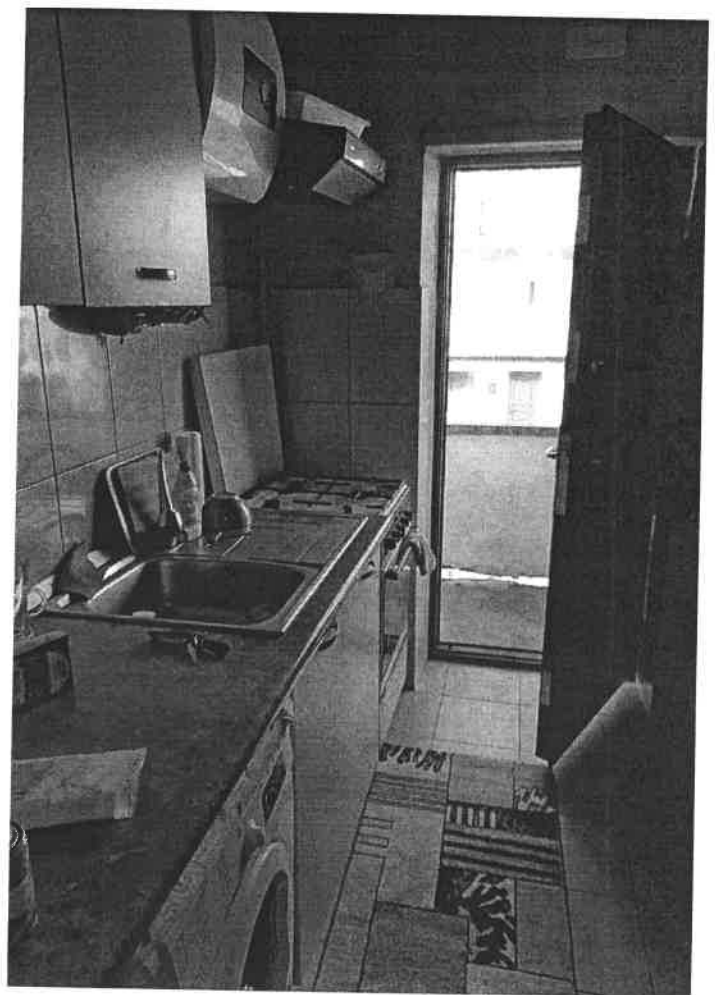
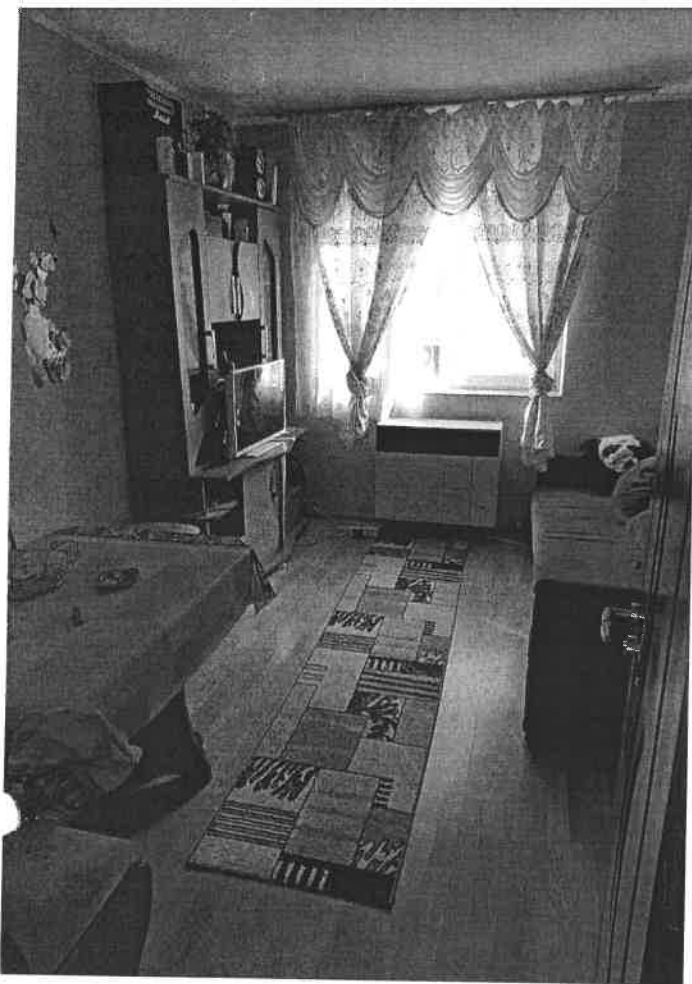
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpl.ro/verificare](http://www.ancpl.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

20/01/2023, 09:46











ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRAȘOV



**CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ**

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

**HOTĂRÂREA nr.291**  
**din data de 27 septembrie 2018**

- privind vânzarea locuinței situate în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 23, ap. 8, în baza Legii nr. 85/1992 republicată și a Decretului-Lege nr. 61/1990

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ, întrunit în ședință ordinară,**

Analizând referatul Compartimentului evidență patrimoniu nr.24698/17.09.2018, precum și expunerea de motive a Primarului Municipiului Făgăraș nr.24698/1/17.09.2018, prin care se propune vânzarea unei locuințe, construit din fondurile statului, în conformitate cu prevederile Legii nr. 85/1992, republicată și a Decretului-Lege 61/1990,

Ținând seama de avizul favorabil al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului, al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, al Comisiei pentru servicii publice, pentru comerț și agricultură, al Comisiei pentru activități științifice, învățământ, culte, sănătate, cultură, protecție socială, sportive și de agrement, al Comisiei pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești, problemele minorităților, precum și al Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană,

Văzând prevederile art.1, alin.1, art. 10, art.11 și art. 12 din Legea 85/1992, republicată și ale Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și art. 16 din Legea nr. 244/2011,

În temeiul art 45 alin.3, 115 alin.1 lit.b) și art. 123, alin.1 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, modificată și completată,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** Se aproba vânzarea locuinței construite din fondurile statului, situată în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 23, ap.8, către titularul contractului de închiriere nominalizat în anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

**Art.2** Evaluarea locuinței supuse vânzării se va face de către o persoană fizică autorizată, contravaloarea acesteia urmând a fi cuprinsă în valoarea de vânzare al imobilului.

**Art.3** Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Compartiment evidență patrimoniu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
GAVRILĂ DAN DIONISIE

CONTRASEMNEAZĂ,  
Secretarul municipiului,  
LAURA ELENA GIUNCA

Anexa nr. 1 la HCL nr. 291/2018

LISTA

Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a locuinței situată în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 23, ap. 8, ce se vinde în baza Legii nr. 85/1992

Nr. crt.	Numele și prenumele titularului contractului de închiriere	Nr. contractului de închiriere	Adresa locuinței care se vinde	Componenta locuinței	Date de C.F.
1.	LAZAR MARIA - CRISTINA	8081/03.04.2015	Făgăraș, str.13 Decembrie, bl. 23, ap. 8,	Camera - 12.80 mp Camera - 9.28 mp Hol - 3.60 mp Wc - 1.81 mp	C.F. nr. 101410-C1-U24 Făgăraș Top: 2410/1/21/21, 2411/1/1/21, 2412/1/1/21/8