



ROMANIA  
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. 320 Din data de 21 decembrie 2021

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 61421/1/07.12.2021 pentru imobilul apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str. Mecanicilor, bl. 11, sc. B, et. M, ap.13, înscris în CF 102510-C1-U13 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

#### CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ, întrunit în ședință extraordinară,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 61421/1/2/14.12.2021 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 61421/1/1/14.12.2021, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 61421/1/07.12.2021 pentru imobilul apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str. Mecanicilor, bl. 11, sc. B, et. M, ap.13, înscris în CF 102510-C1-U13 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

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

Ținând seama de HCL nr. 214/31.08.2021 prin care s-a aprobat vânzarea a imobilului apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str. Mecanicilor, bl. 11, sc. B, et. M, ap.13, înscris în CF 102510-C1-U13 Făgăraș, proprietatea Statului român, în baza Legii nr.85/1992 republicată și a Decretului-Lege nr. 61/1990.

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

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

#### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1:** Se însușește Raportul de evaluare nr. 61421/1/07.12.2021 întocmit de către Expert autorizat ANEVAR Dobrilă Liliana, anexa nr. 1 din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str. Mecanicilor, bl. 11, sc. B, et. M, ap.13, înscris în CF 102510-C1-U13 Făgăraș, proprietatea Statului român, potrivit anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea vânzării, de către Municipiul Făgăraș.

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

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

PRESEDINTE DE SEDINTA,  
POLMOLEA CORINA CORNELIA



CONTRASEMNEAZĂ,  
Secretar general,  
LAURA ELENA GIUNCA

Hotărârea s-a adoptat cu 14 voturi „pentru”  
Consilieri in funcție 18  
Consilieri prezenți 14

---

Prezenta hotărâre se comunică:

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



6/10/21/1/07.12.2021

# RAPORT DE EVALUARE

## PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară APARTAMENT, înscris în CF 102510-C1-U13 Fagaras, amplasat în Mun. Fagaras, str. Mecanicilor, nr. 11, sc. B. et. M, ap. 13, jud. Brasov.



## BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

**DATA EVALUARII:** 17.11.2021

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



## 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** in 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>	102510-C1-U13 Fagaras Top: 102510-C1-U13	Cote parti comune :5 Cote teren :5	Camera-13,17 mp Bucatarie-12,05 mp Baie-4,09 mp Camara-1,55 mp Hol-1,24 mp Pivnita- 2,7 mp ----- S.U. = 35 mp	<b>Fagaras, str. Mecanicilor, nr. 11, sc. B, et. M, ap, 13</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 : 17.11.2021.



### RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

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

Denumire	Valoarea de piata estimate in Lei	Valoarea de piata exprimata in Euro
<b>Apartment</b>	<b>15.890</b>	<b>3.210</b>

**Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9491 lei**

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

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

DOBRILA LILIANA  
EXPERT EVALUATOR  
MEMBRU TITULAR ANEVAR



<i>Sinteza evaluarii</i> .....	1
<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 .....	12
3.2.2. Cererea solvabila .....	12
3.2.3. Oferta competitive .....	13
3.2.4. Echilibrul pietei .....	13
<b>4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR</b> .....	<b>13</b>
4.1. Cea mai buna utilizare .....	13
4.2. METODE DE EVALUARE .....	14
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>20</b>
<b>A N E X E</b> .....	<b>21</b>





### 2.3. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietate
1.	<b>Apartment</b>	102510-C1-U13 Fagaras Top: 102510-C1-U13	Cote parti comune :5 Cote teren :5	Camera-13,17 mp Bucatarie-12,05 mp Baie-4,09 mp Camara-1,55 mp Hol-1,24 mp Pivnita- 2,7 mp ----- S.U. = 35 mp	Fagaras, <b>str. Mecanicilor, nr. 11, sc. B, et. M, ap, 13</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 = 4.9491 lei ;

### 2.5 .Scopul evaluării

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

### 2.6. BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE

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

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

- **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător notărât, într-o





tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

## 2.7. Data evaluării

Valoarea de piață estimată în prezentul raport, se referă la data de : **17.11.2021**

## 2.8. Inspectia proprietatii

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

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

## 2.9. Sursele de informații utilizate

- **Informații primite din partea beneficiarului :**

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

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

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

## 2.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante

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

### Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;



- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- În cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul considera 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 referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **noiembrie 2021**;
- Valoarea prezentată include cea a cotelor părții indivize din spațiile auxiliare.



- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție, valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu contine 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, 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 și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentata în 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 în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifica semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

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

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

### **2.14. Declaraarea conformitatii cu SEV**

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

- 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 metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

### 3. PREZENTAREA DATELOR

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

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

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

1. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Apartament este situat la mansarda unui imobil cu regimul de înălțime P+E + M, Su = 35 mp Apartamentul se compune din o camera, bucatarie, baie, camera, hol, pivnital, cote parti comune 5, cote teren 5.
Proprietari	Proprietar asupra constructiei: STATUL ROMAN
Adresa proprietății	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Loc. Fagaras, str. Mecanicilor, nr. 11, sc. B, et. M, ap. 13, jud. Brasov</li><li>13 Decembri, bl.22, ap.6, jud. Brasov</li></ul>
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.102510-C1-U13 Fagaras</li><li>Număr topografic : 102510-C1-U13</li><li>Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt</li><li>▪ Părțile indivize comune: 5</li><li>▪ Cote teren: 5</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 23.06.2021, din care s-au extras datele mai sus prezentate, - anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.</li><li>▪ Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.</li></ul>





6. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)	
AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bloc de locuințe tip P+E +M</li> <li>▪ Apartament situat la mansarda</li> </ul>
ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aprox. 1950</li> </ul>
CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Structură: fundații din beton armat , pereti portanti din caramida</li> <li>▪ Închideri perimetrare: caramida</li> <li>▪ Planșee din beton armat</li> <li>▪ Acoperișul : sarpanta lemn, invelitoare tigla</li> <li>▪ Accesul se face pe o scara interioara din beton armat</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> </ul>
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Starea generală a imobilului este : nesatisfacatoare , finisajele exterioare deteriorare, tencuiala cazuta, infiltratii in zidarie si in plafoane, necesita ample lucrari de renovare.</li> </ul>

7. DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
SUPRAFAȚĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apartamentul se compune din o camera, bucatarie, baie, camera, hol, pivnital, cote parti comune 5, cote teren 5.</li> </ul>
TĂMPLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conform Extrasului CF, apartamentul are SU = 35 mp</li> <li>▪ Interioara si exterioara din lemn, foarte vechi si degradate</li> </ul>
FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Finisajele sunt precare, tencuieli si zugraveli simple, in mare parte deteriorate</li> <li>▪ Pardoseli: mozaic, podea.</li> <li>▪ Incalzire: convectoare pe gaz</li> <li>▪ Apa calda- boiler electric</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Instalatii de apa ,gaz , incalzire- functionale</li> </ul>
CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL	<p>Necesita ample lucrari de reparatii si igienizare a peretilor si tavanelor deteriorate din cauza igrasiei.</p>



### **3.2. Analiza pietei imobiliare**

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

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

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

#### **3.2.1. Definirea pietei specifice**

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-a analizat piața specifică pentru tipul de proprietate "apartament" din Mun. Fagaras, jud. Brasov.

#### **3.2.2. Cererea solvabila**

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

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 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 5.500 – 15.500 Euro. Pentru stabilirea valorii de piata prin abordarea prin piata, am ales 3 comparabile prezentate in – ANEXA NR. 2.

### 3.2.4. Echilibrul pietei

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

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

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

În aceasta perioada cumparatorii vor actiona precauti, 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 2020, 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 îi maximizeaza valoarea si care este posibila din punct de vedere fizic, este permisa legal si este fezabila din punct de vedere financiar ».

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

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

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





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

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

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

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

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

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

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

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

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

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

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

#### 4.2. METODE DE EVALUARE

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

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



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

Pentru aplicarea **abordarii prin capitalizarea veniturilor** nu au fost gasite suficiente date de piata.

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

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

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

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

Metoda comparatiei directe presupune parcurgerea urmatoarelor etape:

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

#### ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	3.210	18.600	11.400	19.500
Numar camere	2	2	1	2
Suprafata desfasurata - mp	42	62	51	54
Suprafata utila - mp	34,8	50	42	45
Suprafata utila/ desfasurata	83%	81%	82%	83%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		372	271	433
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		300	224	361
Observatii				
Discount negociere		-10%	-10%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		16.740	10.260	17.550



Suprafata supusa comparatiei		utila		
<b>Element de comparatie</b>				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)				
Corectie				
Pret corectat		0	0	0
		16.740	10.260	17.550
<b>Conditii de finantare</b>				
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)				
Corectie				
Pret corectat		0	0	0
		16.740	10.260	17.550
<b>Conditii de vanzare</b>				
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)				
Corectie				
Pret corectat		0	0	0
		16.740	10.260	17.550
<b>Conditii de piata</b>				
Conditii de piata	Noiembrie 2021	nov 21	nov 2021	nov 2021
Corectie (%)				
Corectie				
Pret corectat		0	0	0
		16.740	10.260	17.550
<b>Localizare</b>				
Localizare	str. Mecanicilor	13. dec	T. Vladimirescu	13. dec
Corectie (%)		-30%	-30%	-30%
Corectie		-5.022	-3.078	-5.265
Pret corectat		11.718	7.182	12.285
<b>Suprafata</b>				
Suprafata	34,8	50	42	45
Corectie (%)		-30%	-17%	-23%
Corectie		-3.562	-1.231	-2.785
Pret corectat		8.156	5.951	9.500
<b>Etaj</b>				
Etaj	mansarda	etaj 4	et 5 din 8	et 3
Corectie (%)		-5%	-10%	-15%
Corectie		-408	-595	-1.425
Pret corectat		7.748	5.356	8.075
<b>Vechime bloc</b>				
Vechime bloc	70	41	45	46
Corectie (%)		-25%	-25%	-25%
Corectie		-1.937	-1.339	-2.019
Pret corectat		5.811	4.017	6.057
<b>Finisaje</b>				
Finisaje	interioare	medii	medii	superioare
Corectie (%)		-20%	-20%	-30%



Corectie				
Pret corectat		-1.162	-803	-1.817
		4.649	3.213	4.240
Alte ajustari	Compartimentare superioara	Compartimentare superioara	Similar	Compartiment superioara
Corectie (%)		-15%		-15%
Corectie		-697	0	-636
Pret corectat		3.951	3.213	3.604
Corectie totala neta		-12.789	-7.047	-13.946
Corectie totala neta (%)		-68,76%	-61,81%	-71,52%
Corectie totala bruta		12.789	7.047	13.946
Corectie totala bruta (%)		68,76%	61,81%	71,52%
Numar corectii negative		6	6	6
Numar corectii pozitive		0	0	0
Numar elemente similare		4	5	4
Valoare estimata a proprietatii				3.213 Euro
Valoare estimata a proprietatii rotunjit la	1 cifre			3.210 Euro
				76 Euro/ mp desfasurat
				92 Euro/ mp util

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

Observatii privind ajustarile realizate :

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

**Localizare :** s-au ajustat toate comparabilele, acestea avand localizare superioara, fata de proprietatea evaluata care este localizata in cartier Combinat- un cartier mixt- industrial si rezidential.

**Suprafata:** s-au aplicat ajustari pentru toate comparabilele in functie de suprafata utila in comparative cu suprafata proprietatii evaluate.

**Vechimea:** s-au aplicat ajustari comparabilelor in functie de vechimea lor in comparatie cu vechimea proprietatii evaluate. Majoritatea comparabilelor au varsta de 43-45 ani, iar imobilul evaluat in jur de 70 ani. Am considerat o ajustare de 20% pentru diferenta de varsta.

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

**Alte ajustari:** s-au ajustat comarabilele 1 si 3 acestea avand compartimentare superioara, decomandata.

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



### 3.213 – 3.951 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)
Apartment	15.890	3.210

Curs euro la data evaluarii = 4,9491 lei

#### 4.2.2. Abordarea prin cost

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

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

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

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

Abordarea prin cost estimeaza valoarea prin determinarea costului actual ( de inlocuire) al bunului din care se deduc o serie de elemente de depreciere care conduc la pierderea de valoare a bunului in urma unei 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 80 %

**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.

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

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

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

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

**Calculul Costului de Inlocuire Brut, calculul depreciierilor<sup>9a</sup> (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	15.686	3.169



## 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	15.890	3.210
Abordarea prin cost	15.686	3.169

### REZULTATUL EVALUĂRII

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
<b>Apartment</b>	<b>15.890</b>	<b>3.210</b>

**Curs euro la data evaluării : 1 E = 4.9491 lei**

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

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

DOBRILA LILIANA  
EXPERT EVALUATOR  
MEMBRU TITULAR ANEVAR



## ANEXE

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





## RAPORT DE EVALUARE nr. 864.5

Beneficiar-raport: UAT FAGARAS Destinatari: UAT FAGARAS  
 Proprietate Evaluata: STATUL ROMAN  
 BRASOV, FAGARAS, FAGARAS, STR. MECANICILOR, NR. 11, SC. B. ET. M, AP.13, JUD. BRASOV

Data evaluarii: 17.11.2021 / Curs la data evaluarii: 4,949 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

Fact nr	Tip de plan de sit.	Denumire	Anul puf	Starea Funct	Vanzat Cronolog ca (an)	Vanzat Cronolog ca Ponderata (an)	Substrata constructii desfasurate (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr (uzural fizica) (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr Exista (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizat (%)	Cost lucral remisat de executat (lei)
1		APARTAMENT	1950	N	71	71	44	105.536	21.324	80	1500	20	15.685	3.169	100,00	0
<b>TOTAL CONSTRUCTII</b>																
								44	105.536				15.685	3.169		0

Note: - Valoarea din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinanzate ortona "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





## ANEXA NR. 2

COMPARABILA1

<https://www.olx.ro/d/oferta/garsoniera-de-vanzare-22-mp-IDdvpD.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>

**Lory**

Pe OLX din iunie 2019

Activ azi la 11:09

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

074 215 6318



Postat 11 noiembrie 2021

### Garsoniera de vanzare , 22 mp !

### 5 500 €

Pretul e negociabil

**PROMOVEAZĂ** **REACTUALIZEAZĂ**

- Persoana fizica
- Compartimentare: Decomandat
- Suprafata utila: 22 m<sup>2</sup>
- An constructie: 1977 - 1990
- Etaj: 1

### Descriere

Vand garsoniera cu o camera , bucatarie si baie 22 mp , zona fostului combinat chimic. Acte la zi . Adresa Fagaras judetul Brasov , strada Plopului nr 13 etaj 1  
Pentru informatii sunati la nr de telefon 07\*\*\*\*\*18 sau 07\*\*\*\*\*42 . 5500 euro negociabil .

ID: 199812709Vizualizări: 1936

Raportează



COMARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/garsoniera-complet-renovata-42-mp-utili-de-vanzare-in-fagaras-IDnISs.html>

[Inapoi la lista](#) Apartament de vanzare

Brasov

Fagaras

Tudor Vladimirescu

Garsoniera complet renovata 42 mp utili de vanzare in Fagaras



**Garsoniera complet renovata 42 mp utili de vanzare in Fagaras**

**11 400 €**

Brasov (Judet), Tudor Vladimirescu

238 €/m<sup>2</sup>

### Prezentare generala

Suprafata construita (m<sup>2</sup>):

48 m<sup>2</sup>

Suprafata utila (m<sup>2</sup>):

42.00

Numarul de camere:

1

Tip locuinta:

locuinta noua

Tip proprietate:

garsoniera

Stare:

nou

Compartimentare:

semidecomandat

Anul constructiei:



1978

Orientare:

sud

Numarul total de etaje:

8

Numarul de bai:

1

Etaj:

6

### Descriere anunt

Garsoniera de vanzare in Fagaras cu 1 camera localizata in zona Exterior Sud, cu suprafata construita de 48 mp si suprafata utila 42 mp, situata la etajul intermediar 6 intr-un imobil cu 8 etaje.

Garsoniera este compartimentata semidecomandata si este compusa din 1 camera, 1 bucatarie, 1 baie, hol.

Imobilul este cladire tip bloc construit in anul 1978 cu structura din beton, iar garsoniera a fost renovata ultima data in 2018.

Incalzirea acestui apartament se realizeaza prin centrala proprie, calorifere.

Utilitati si dotari:

- bucatarie: mobilata;

- utilitati: curent electric, apa, canalizare, gaz, catv, fibra optica;

- mobilat: partial;

- contorizare: apometre, contor gaz, contor curent electric;

Finisajele interioare:

- usa intrare: metal;

- usi interioare: celulare;

- tamplarie ferestre: pvc, termopan;

- podele: parchet, gresie;

- pereti: vopsea lavabila, faianta;

Telefon: 0369.822.822 cod oferta / id: P13169

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

Mai putin

### Infrastructura

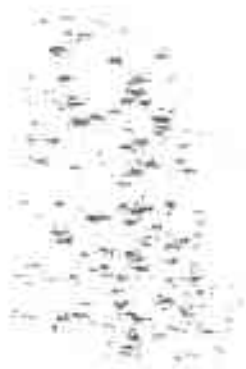
- electricitate
- canalizare
- apa curenta

### Comoditati

- centrala termica

### Tip Oferta

- negociabil



COMPARABILA 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-garsoniera-tudor-vladimirescu-IDeYLXa.html#b7f5b3791c>

**Nelu Mon**

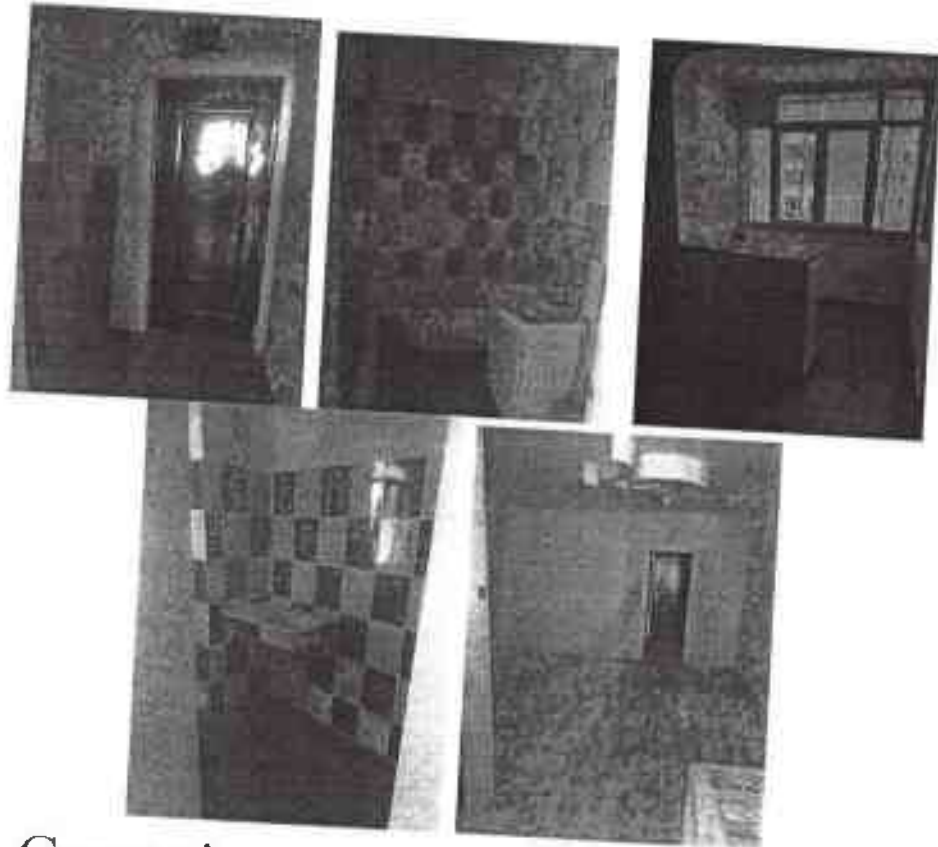
Pe OLX din aprilie 2021

Activ azi la 18:22

Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

Intră în cont / Cont nou

Suna vanzatorul Trimite mesaj



## Vand Garsoniera Tudor Vladimirescu

**15 500 €**

Prețul e negociabil

**PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ**

- Persoana fizica
- Compartimentare: Decomandat
- Suprafata utila: 30 m<sup>2</sup>
- Etaj: 6

### Descriere

Garsoniera se afla in Tudor Vladimirescu, blocul turn A.  
Are geamuri termopane, gresie si faianta.

Pentru mai multe detalii, sunati la nr de telefon.

ID: 221352720 Vizualizări: 3837



## ANEXA NR. 2

COMPARABILA1

<https://www.olx.ro/d/oferta/garsoniera-de-vanzare-22-mp-IDdvo0D.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>

### Lory

Pe OLX din iunie 2019

Activ azi la 11:09

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

074 215 6318



Postat 11 noiembrie 2021

## Garsoniera de vanzare , 22 mp !

### 5 500 €

Prețul e negociabil

**PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ**

- Persoana fizica
- Compartimentare: Decomandat
- Suprafata utila: 22 m<sup>2</sup>
- An constructie: 1977 – 1990
- Etaj: 1

### Descriere

Vand garsoniera cu o camera , bucatarie si baie 22 mp , zona fostului combinat chimic. Acte la zi , Adresa Fagaras judetul Brasov , strada Plopului nr 13 etaj 1!  
Pentru informatii sunati la nr de telefon 07\*\*\*\*\*18 sau 07\*\*\*\*\*42 . 5500 euro negociabil .

ID 199812709 Vizualizări: 19369

Raportează



COMARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/garsoniera-complet-renovata-42-mp-utili-de-vanzare-in-fagaras-IDn15s.html>

**Înapoi la listă** Apartament de vanzare

Brasov

Fagaras

Tudor Vladimirescu

Garsoniera complet renovata 42 mp utili de vanzare in Fagaras



**Garsoniera complet renovata 42 mp utili de vanzare in Fagaras**

**11 400 €**

Brasov (judet), Tudor Vladimirescu

238 €/m<sup>2</sup>

### Prezentare generala

Suprafata construita (m<sup>2</sup>):

**48 m<sup>2</sup>**

Suprafata utila (m<sup>2</sup>):

**42.00**

Numarul de camere:

**1**

Tip locuinta:

**locuinta noua**

Tip proprietate:

**garsoniera**

Stare:

**nou**

Compartimentare:

**semidecomandat**

Anul constructiei:





1978

Orientare:

sud

Numarul total de etaje:

8

Numarul de bai:

1

Etaj:

6

### Descriere anunt

Garsoniera de vanzare in Fagaras cu 1 camera localizata in zona Exterior Sud, cu suprafata construita de 48 mp si suprafata utila 42 mp, situata la etajul intermediar 6 intr-un imobil cu 8 etaje.

Garsoniera este compartimentata semidecomandata si este compusa din 1 camera, 1 bucatarie, 1 baie, hol.

Imobilul este cladire tip bloc construit in anul 1978 cu structura din beton, iar garsoniera a fost renovata ultima data in 2018.

Incalzirea acestui apartament se realizeaza prin centrala proprie, calorifere.

Utilitati si dotari:

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

Finisajele interioare:

- usa intrare: metal;
- usi interioare: celulare;
- tamplarie ferestre: pvc, termopan;
- podele: parchet, gresie;
- pereti: vopsea lavabila, faianta;

Telefon: 0369.822.822 cod oferta / id: P13169

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

Mai putin

### Infrastructura

- electricitate
- canalizare
- apa curenta

### Comoditati

- centrala termica

### Tip Oferta

- negociabil



COMPARABILA 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-garsoniera-tudor-vladimirescu-1DeYLXa.html#b7f5b3791e>

**Nelu Mon**

Pe OLX din aprilie 2021

Activ azi la 18:22

Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

Intră în cont / Cont nou

Suna vânzătorul Trimite mesaj



## Vand Garsoniera Tudor Vladimirescu

**15 500 €**

Pretul e negociabil

**PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ**

- Persoana fizica
- Compartimentare: Decomandat
- Suprafata utila: 30 m<sup>2</sup>
- Etaj: 6

### Descriere

Garsoniera se afla in Tudor Vladimirescu, blocul turn A.  
Are geamuri termopane, gresie si faianta.

Pentru mai multe detalii, sunati la nr de telefon.

ID: 221352720 Vizualizări: 3832





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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 102510-C1-U13 Făgăraș

Nr. cerere	17763
Ziua	23
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare  
100105427860



Unitate individuală

### A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. Mecanicilor, Nr. 11, Sc. B, Et. M, Ap. 13, Jud. Brașov  
Părți comune: acoperis, alte spații comune, casa scării, pod

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	102510-C1-U13	-	35	5	5	Ap. 13 - Mansarda, cu suprafețe utile, compus din: cameră (13.17 mp), bucatarie (12.05 mp), baie (4.09 mp), camera (1.55 mp), hol (1.24 mp), pivnița (2.70 mp) în suprafață totală de 34.80 mp.

### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>18996 / 12/11/2012</b> Act Administrativ nr. 9394, din 04/05/2011 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FAGĂRAȘ (act administrativ nr. 3735/08-02-2011 emis de Primăria mun. Făgăraș; documentație cadastrală): B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) <b>STATUL ROMAN</b> OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 102510-C1/Făgăraș, înscrisă prin încheierea nr. 12769 din 14-JUL-11;	A1

### C. Partea III. SARCINI

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



**Anexa Nr. 1 La Partea I**

Unitate individuală, Adresa: Loc. Făgăraș, Str. Mecanicilor, Nr. 11, Sc. B, Et. M, Ap. 13, Jud. Brașov  
Părți comune: acoperis, alte spații comune, casa scării, pod.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	102510-C1-U13	-	35	5	5	Ap. 13 - Mansarda, cu suprafețe utile, compus din: cameră (13.17 mp), bucatarie (12.05 mp), baie (4.09 mp), camera (1.55 mp), hol (1.24 mp), pivnita (2.70 mp) în suprafață totală de 34.80 mp.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPÎ 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,  
23/06/2021, 11:28

BOSANCU VERGINIA - ANGELICA  
referent  
OCPI Brașov - BCPI Făgăraș





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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 102510 Făgăraș

Nr. cerere	17763
Ziua	23
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare

100105477860



TEREN Intravilan

### A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. Mecaniciilor, Nr. 11, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	102510	411	Construcția C1 înscrisă în CF 102510-C1; CONSTRUCȚIILE: C1 ÎN CF 102510-C1

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>1824 / 10/02/2011</b> Act Administrativ nr. 12, din 29/01/2011 emis de CONS. LOC. FAGARAS;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE expropriere în baza Decretului 62/1953, Decretului 72/1953 și Decretului 245/1985., dobândit prin Lege, cota actuală 115/137 1) STATUL ROMAN	A1 / B.7
<b>17089 / 29/08/2013</b> Act Administrativ nr. 331, din 29/05/2013 emis de Prefectura Brasov;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE atribuire în baza leg.18/1991, dobândit prin Lege, cota actuală 8/137 1) MICU VALERIA OBSERVATII: cota de 5,84% din elementele de uz comun, aferentă ap.5, C1-U8	A1
<b>17088 / 29/08/2013</b> Act Administrativ nr. 334, din 29/05/2013 emis de PREFECTURA BRASOV;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE atribuire în baza L.nr. 18/1991, dobândit prin Lege, cota actuală 7/137 1) ȘERBAN CAMELIA OBSERVATII: cota de 5,17% din elementele de uz comun, aferentă ap.nr. 11, C1-U11	A1
<b>19571 / 18/10/2017</b> Act Notarial nr. 3600, din 18/10/2017 emis de Boamfa Adrian;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, ca bun comun, în condițiile art.339 Cod civil, asupra cotei de 5,17% din elementele de uz comun, aferentă ap.6, C1-U6, dobândit prin Convenție, cota actuală 7/137 1) VLAIC MARIA, căsătorită cu 2) GHEORGHE CONSTANTIN	A1

### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>19001 / 12/11/2012</b> Act Administrativ nr. 3893, din 22/01/1999 emis de RASC FAGARAS;		
C5	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Lege, cota actuală 26/411 1) MUNTEAN FLOAREA OBSERVATII: cota de 6,27% din elementele de uz comun, aferentă ap.nr. 4, C1-U4	A1
<b>19002 / 12/11/2012</b> Act Administrativ nr. 12818, din 14/10/1998 emis de RASC FAGARAS (act administrativ nr. 24895/09.11.2012 emis de Primaria mun. Făgăraș);		

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C7	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 8/137 1) <b>STROIA VIOLETA</b> <i>OBSERVATII: cota de 5,87% din elementele de uz comun, aferentă ap.5, C1-U5.</i>	A1
<b>19007 / 12/11/2012</b> Act Administrativ nr. 3899, din 21/07/2000 emis de RASC FAGARAS (act administrativ nr.2/06.11.2012 emis de Mun. Fagaras);		
C9	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 9/137 1) <b>IROD GHEORGHE</b> 2) <b>IROD FLORICA</b> <i>OBSERVATII: cota de 6,70% din elementele de uz comun, aferentă ap.16, C1-U16</i>	A1
<b>20546 / 13/12/2012</b> Act Notarial nr. 2680, din 12/12/2012 emis de BOAMFA ADRIAN;		
C11	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 26/411 1) <b>STROIA ILEANA VIOLETA</b> , necasatorita, ca bun propriu. <i>OBSERVATII: cota de 6,26% din partile de uz comun aferente apt.3 sc.A C1-U3, respectiv 25,72 m.p.</i>	A1
<b>16581 / 21/08/2013</b> Act Notarial nr. 2368, din 20/08/2013 emis de Popa Maria Cristina;		
C13	Intabulare, drept de FOLOSINTAcumpărare în baza L.nr. 112/1995, dobandit prin Conventie, cota actuala 7/137 1) <b>BORDIANU MONICA SIMONA</b> <i>OBSERVATII: cotă de 5,6% din elementele de uz comun, respectiv 20,79 m.p., aferentă ap.nr. 9, C1-U9</i>	A1
<b>19082 / 04/10/2013</b> Act Administrativ nr. 3898, din 14/07/2000 emis de RASC FAGARAS (act administrativ nr. 22752/02-10-2013 emis de MUNICIPIUL FAGARAS; act administrativ nr. 1/30-09-2013 -act adițional la contractul de vânzare cumpărare nr.3898/2000 emis de MUNICIPIUL FAGARAS; act notarial nr. 91/30-09-2013 emis de NP POPA MARIA CRISTINA; act notarial -încheiere nr.43/04.10.2013 emis de Popa Maria Cristina);		
C15	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Lege, cota actuala 26/411 2) <b>TINCU MARIA</b> , în cotă de 1/2 parte 3) <b>TINCU MARIA</b> , în cotă de 1/8 parte, moștenire 4) <b>TINCU RICHARD - CLAUDIU</b> , în cotă de 3/8 parte, moștenire <i>OBSERVATII: cota de 6,27% din elementele de uz comun, aferentă ap.17, C1-U17</i>	A1
<b>5476 / 15/03/2019</b> Act Notarial nr. 992, din 15/03/2019 emis de Boamfa Adrian;		
C19	Intabulare, drept de FOLOSINTAcumpărare ca bun comun conform art. 339 Cod Civil, asupra cotei de 24,70 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr. 7, C1-U7;., dobandit prin Conventie, cota actuala 25/411 1) <b>DODE NICOLAE-IULIAN</b> 2) <b>DODE MARIANA</b> , soți căsătoriți în regimul comunități legale	A1
<b>17755 / 27/08/2019</b> Act Notarial nr. 1402, din 26/08/2019 emis de Gabor Constantin Aurelian;		
C20	Intabulare, drept de FOLOSINTAcumpărare ca bun comun conform art. 339 Cod Civil, în devălmășie, asupra cotei din elementele de uz comun, aferentă ap.2, C1-U2,, dobandit prin Conventie, cota actuala 26/411 1) <b>MARCU IOAN-MĂDĂLIN</b> , și sotia 2) <b>MARCU IOANA-CODRUȚA</b> , n.Dode, căsătoriți în regimul comunități legale	A1



## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
102510	411	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 102510-C1

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

## DETALII LINIARE IMOBIL

## Date referitoare la teren

Nr Ct	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parceia	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	411				

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,

23/06/2021, 11:28

BOSANCU VIRGINIA - ANGELICA  
referenc  
OCPI Brașov - SCPI FĂGĂRAȘ












Nr. crt	Nume si Prenume	Adresa imobilului	Tip imobil	Date de CF	Valoare stabilita prin expertiza	Valoarea finală de vânzare
1	ȘERCĂIANU FLORIN NICOLAE	Str. Mecanicilor, bl. 11, sc. B, et. M, ap. 13	Apartament o cameră și dependințe	CF 102510-C1-U13 Făgăraș	15.890 lei	16.290 lei

