



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

PROIECT

HOTĂRÂREA nr. ....

Din data de .....

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 1401/2024 pentru imobilul apartament trei camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 14, sc. C, ap.10, înscris în CF 100753-C1-U44 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.37503/1/11.04.2024 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 37503/ 11.04.2024, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 1401/2024 pentru imobilul apartament trei camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 14, sc. C, ap.10, înscris în CF 100753-C1-U44 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

Văzând avizele comisiilor de specialitate.....

Ținând seama de HCL nr. 77 din 31.03.2020 prin care s-a aprobat vânzarea imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 14, sc. C, ap.10, înscris în CF 100753-C1-U44 Făgăraș, proprietatea Statului român, precum și de HCL nr. 266/26.11.2020 privind îndreptarea erorii materiale cuprinsă în HCL nr. 77/31.03.2020 privind vânzarea locuinței situate în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 22, sc. A, ap. 19, 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. 1401/2024 întocmit de către Expert autorizat ANEVAR , anexa nr. 1 din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului apartament,trei camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 14, sc. C, ap.10, înscris în CF 100753-C1-U44 Făgăraș, proprietatea Statului român, în vederea vânzării, de către Municipiul Făgăraș.

**Art.2:** Pretul de vanzare va fi de 79.527 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 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.4:** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Serviciul Patrimoniu .

INIȚIATOR,  
PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU

AVIZAT,  
SECRETARUL 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. 37503/11.04.2024**

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

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 1401/2024 pentru imobilul apartament trei camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 14, sc. C, ap.10, înscris în CF 100753-C1-U44 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

Având în vedere HCL nr. 77 din 31.03.2020 și HCL prin care s-a aprobat vânzarea a imobilului apartament trei camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 14, sc. C, ap.10, înscris în CF 100753-C1-U44 Făgăraș proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare, precum și HCL nr. 266/26.11.2020 privind îndreptarea erorii materiale cuprinsă în HCL nr. 77/31.03.2020 privind vânzarea locuinței situate în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 22, sc. A, ap. 19, în baza Legii nr. 85/1992 republicată și a Decretului-Lege nr. 61/1990

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de cumpărare al imobilului la 79.027 lei ( echivalent 15.892 euro), propunem însușirea raportului de evaluare nr.1401/2024 în vederea definitivării procedurii de vânzare a imobilului apartament trei camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 14, sc. C, ap.10, înscris în CF 100753-C1-U44 Făgăraș, proprietatea Statului Român.

Anexăm prezentului referat Raportul de evaluare nr. 1401/2024.

**PRIMAR**  
**GHEORGHE SUCACIU**

<b>NR. CRT.</b>	<b>FUNȚIA ȘI ATRIBUȚIA</b>	<b>NUMELE ȘI PRENUMELE</b>	<b>DATA</b>	<b>SEMNĂTURA</b>
1	SEF SERVICIU PATRIMONIU	ELENA TĂNASE	11.04.2024	
2	Intocmit , REFERENT SIN ELENA	SIN ELENA	11.04.2024	



**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. 37503/1/11.04.2024**

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

**- privind însusirea Raportului de evaluare nr. 1401/2024 pentru imobilul apartament trei camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 14, sc. C, ap.10, înscris în CF 100753-C1-U44 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare**

Având în vedere HCL nr. 77 din 31.03.2020 prin care s-a aprobat vânzarea a imobilului apartament trei camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 14, sc. C, ap.10, înscris în CF 100753-C1-U44 Făgăraș proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare, precum și HCL nr. 266/26.11.2020 privind îndreptarea erorii materiale cuprinsă în HCL nr. 77/31.03.2020 privind vânzarea locuinței situate în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 22, sc. A, ap. 19, în baza Legii nr. 85/1992 republicată și a Decretului-Lege nr. 61/1990

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de cumpărare al imobilului la 79.027 lei ( echivalent 15.892 euro), propunem însușirea raportului de evaluare nr. 1401 în vederea definitivării procedurii de vânzare a imobilului apartament trei camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 14, sc. C, ap.10, înscris în CF 100753-C1-U44 Făgăraș, proprietatea Statului Român.

Anexăm prezentului referat Raportul de evaluare nr. 1401/2024.

**PRIMAR**  
**GHEORGHE SUCACIU**

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	IOJI DUMITRU	Str, T. Vladimirescu, bl. 14, sc. C, ap.10	Apartament 3 camere și dependințe	CF 100753-C1-U44 Făgăraș	79027 lei	79527 lei

REFERAT NECESITATE  
2024

E. Patrimoniul  
31.01.2024

E. Lic.  
Mășcăuța valoarea!  
Anul 2024  
02.02.2024  
[Signature]

MUNICIPIUL FAGARAS		
Nr.	28/22	
Ziua	Luna	Anul
31	01	2024

DOMNUL PRIMAR,

Subsemnatul /a IOȘI SUMITRU domiciliat/a în Municipiul Fagaras, str. TUDOR VLASIMIRESCU, nr. \_\_\_\_\_, bl. 14, sc. C ap. 10, posesor al contractului de inchiriere nr. 73785 / 26.11.2019 încheiat cu Primaria Municipiului Fagaras, identificat prin BI/CI, seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ prin prezenta, cunoscând prevederile Legii Nr.112/1995 și Legea nr. 85/1992, solicit cumpararea locuintei al cărui titular de contract de inchiriere sunt, la adresa menționată mai sus.

**REVIN LA CEREREA DEPUȘĂ ÎN ANUL 2020**

**Fata de aceasta, declar pe propria raspundere ca atat eu cat si membrii de familie (sot, sotie, copii minori) nu am dobandit sau instrinat o locuinta proprietate personala, dupa 1 ianuarie 1990, in localitatea de domiciliu.**

Data

31.01.2024

Semnatura

\_\_\_\_\_ [Signature]

TEL.

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

# RAPORT DE EVALUARE

## NR. 1401

### PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	<b>Apartament</b>	100753-C1-U44 Fagaras Top: 3209/5/1/5/50	Cote parti comune:14/694 Cote teren :14/694	<b>S.U. = 47,11 mp</b>	Fagaras, str: T. Vladimirescu, bl.14, sc. C, ap. 10	STATUL ROMAN

### BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

**DATA EVALUARII: 22.03.2024**

**DOBRILA LILIANA**

**EXPERT EVALUATOR**

**Membreu titular ANEVAR**



## SINTEZA EVALUARII

- TIPUL DE PROPRIETATE**

UNITARE INDIVIDUALA- APARTAMENT

- 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 și rin ordonator principal de credite SUCACIU GHEORGHE. functia de primar al Mun. Fagaras.

- EVALUATOR**

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Nr. Legitimatie: 12154

Adresa fiscala: str M. Eminescu 4/4 Or. Victoria, jud Brasov, tel: 0744571310

- OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara aflata in proprietatea STATULUI ROMAN:

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	<b>Apartment</b>	100753-C1-U44 Fagaras Top: 3209/5/1/5/50	Cote parti comune :14/694 Cote teren :14/694	Camera-16 mp Camera-8,94 mp Camera- 7.34 mp Hol- 1.09 mp Hol- 3.86 mp Bucatarie-6.61 mp Baie-2.5 mp Camara-0.77 mp ----- <b>S.U. = 47,11 mp</b>	Fagaras, str. T. Vladimirescu, bl.14, sc. C, ap. 10	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 : **22.03.2024**



## REZULTATUL EVALUARII

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

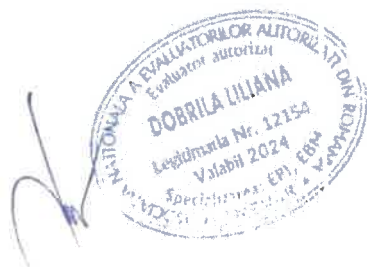
Denumire	Valoarea de piata exprimata in Lei	Valoarea de piata exprimata in Euro
Apartment	79.027	15.892

**Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9727 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







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.266 din data de 26 noiembrie 2020

- privind îndreptarea erorii materiale cuprinsă în HCL nr. 77/31.03.2020 privind vânzarea locuinței situate în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 22, sc. A, ap. 19, în baza Legii nr. 85/1992 republicată și a Decretului-Lege nr. 61/1990

### CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ, întreținut în ședință ordinară,

Analizând Raportul compartimentului de specialitate nr. 53112/17.11.2020 prin care se propune îndreptarea erorii materiale cuprinsă în HCL nr. 77/31.03.2020 privind vânzarea locuinței situate în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 22, sc. A, ap. 19, în baza Legii nr. 85/1992 republicată și a Decretului-Lege nr. 61/1990, precum și Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 53112/1/17.11.2020, Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative,

Văzând 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, precum și al Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană,

În temeiul art. 129, alin.2, lit. c., art.139, alin.1, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

### HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** Se aproba îndreptarea erorii materiale cuprinsă în HCL nr. 77/31.03.2020 privind vânzarea locuinței situate în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 22, sc. A, ap. 19, în baza Legii nr. 85/1992 republicată și a Decretului-Lege nr. 61/1990, cât și în Anexa nr.1 la HCL menționată anterior, în sensul că la art. 1 expresia ".....situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl.22, sc. A, ap.19" se va înlocui cu sintagma ".....situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl.14, sc.C, ap.10".

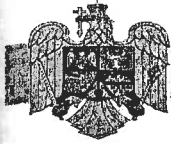
**Art.2.** Toate celelalte prevederi ale HCL nr. 77/31.03.2020 rămân neschimbate.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
ALDEA IULIANA



CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETARUL GENERAL,  
LAURA ELENA GIUNCA



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.77  
din data de 31 martie 2020**

privind vânzarea locuinței situate în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 22, sc. A, ap. 19, în baza Legii nr. 85/1992 republicată și a Decretului-Lege nr. 61/1990

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

Analizând Raportul compartimentului de specialitate nr. 75272/03.03.2020 prin care se propune vânzarea unei locuințe, precum și Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 75272/1/03.03.2020, construită 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. 1650 și următoarele din Codul civil, art. 129, alin.2, lit. c, 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 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** Se aproba vânzarea locuinței construite din fondurile statului, situată în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 22, sc. A, ap.19 , 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,  
Secretar general,  
LAURA ELENA GIUNCA

<b>SINTEZA EVALUARII</b> .....	<b>1</b>
<b>2. TERMENII DE REFERINTA</b> .....	<b>4</b>
2.1. Prezentarea evaluatorului .....	4
2.2. Prezentarea beneficiarului .....	5
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.....	7
2.11. Descrierea raportului de evaluare.....	8
2.12. Restrictii de utilizare.....	8
2.13. Declararea conformitatii cu SE ✓.....	9
<b>3. PREZENTAREA DATELOR</b> .....	<b>9</b>
3.1. Descriere amplasamente; utilitati; acces; date generale; date constructive .....	9
3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate.....	10
3.3. Analiza pietei imobiliare.....	12
3.3.1. Definirea pietei specifice .....	13
3.3.2. Cererea solvabila.....	13
3.3.3. Oferta competitive.....	13
3.3.4. Echilibrul pietei .....	15
<b>4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR</b> ..	<b>15</b>
4.1. Cea mai buna utilizare.....	15
<b>4.2. METODE DE EVALUARE</b> .....	<b>16</b>
4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe .....	16
4.2.2. Abordarea prin cost.....	20
<b>5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea</b> .....	<b>22</b>
<b>REZULTATUL EVALUARII</b> .....	<b>23</b>
<b>ANEXE</b> .....	<b>24</b>

## 2. TERMENII DE REFERINTA

### 2.1. Prezentarea evaluatorului

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Nr. Legitimatie : 12154

Adresa fiscala: str M. Eminescu 4/4 , or. Victoria, jud Brasov, tel: 0744571310

Certificarea evaluatorului

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale si conditiile limitative prezentate in acest raport si reprezinta concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal fata de vreuna din partile implicate;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate pre determinate, 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 Primariei .
- 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. Prezentarea beneficiarului

**PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS**, cu sediul în 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 imobiliara aflata în proprietatea STATULUI ROMAN:

Nr. crt	Denumire	Carte Funciar:	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	<b>Apartment</b>	100753-C1-U44 Fagaras Top: 3209/5/1/5/50	Cote parti comune :14/694 Cote teren :14/694	Camera-16 mp Camera-8,94 mp Camera- 7.34 mp Hol- 1.09 mp Hol- 3.86 mp Bucatarie-6,61 mp Baie-2,5 mp Camara-0.77 mp ----- <b>S.U. = 47,11 mp</b>	<b>Fagaras, str. T. Vladimirescu, bl.14, sc. C, ap. 10</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 = 4,9727 lei ;

## 2.5 Scopul evaluării

Scopul evaluării consta în estimarea **valorii de piata** a proprietatilor imobiliare – în vederea **vanzarii**.

## 2.6. Bazele evaluării, tipul valorii estimate

Standardele Internationale 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 referinta ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare( IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)

- SEV 104 - Tipuri ale valorii ( VS 104)
- SEV 105 - Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.
- **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

## 2.7. Data evaluării

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **22.03.2024**

## 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;
- Bilant de suprafata
- Istoric, mod de folosinta;

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

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

- **Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;**
- **Cursul de schimb valutar la data evaluării;**
- lucrarea de specialitate “Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire - cladiri rezidentiale, cladiri comerciale, cladiri industriale, comerciale si agricole“ editata de IROVAL
- **oferte comparabile: [www.public24.ro](http://www.public24.ro) , [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro);**
- 
-

## 2.10. Ipoteze și ipoteze specia e 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 materiilor 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 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, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **martie 2023**;
- Valoarea prezentată include cea a cotelor părți 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

Raportul de evaluare conține 28 pagini la care se adaugă anexele- copii după actele și înscrisurile puse la dispoziție de beneficiar și fotografii.

Raportul de evaluare este tipărit pe hartie și a fost transmis clientului în 2 exemplare originale.

#### 2.12. Restricții de utilizare

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea



se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

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

## 2.13. Declarația conformității cu SEV

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 imobile.

## 3. PREZENTAREA DATELOR

### 3.1.Descriere amplasamente; utilitati; acces; date generale; date constructive

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.	ADRESA IMOBIL	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mun. Fagaras, str. Tudor Vladimirescu, bl.14, sc. C, ap. 10, jud. Brasov</li> </ul>
2.	Descrierea imobilului	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Carte Funciara nr. 100753-C1-U44</li> <li>▪ Nr. topo: 100753-C1-U44</li> <li>▪ Suprafata utila (mp) = 147,11 mp</li> <li>▪ Cote parti comune : 14/694</li> <li>▪ Cote teren: 14/694</li> <li>▪ Apartamentul este situat la et 2 al unui bloc cu regim de inaltime P+4E si este compusa din 3 camere, bucatarie, camera, 2 holuri, baie si o cota de 14/694 din elementele de uz comun.</li> </ul>
3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2019/07.04.1992</li> <li>▪ Adresa nr. 2886, din 19.03.1992 emis de RASC Fagaras.</li> <li>▪ Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 în favoarea STATULUI ROMAN</li> </ul>
4.	SARCINI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ NU SUNT</li> <li>▪ Proprietatea a fost evaluate in ipoteza ca este libera de sarcini.</li> <li>▪</li> </ul>
5	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Evaluatorul nu a avut la dispozitie documentatie cadastrală</li> </ul>
6.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proprietatea este amplasata intr-un cartier rezidential in partea ce est a mun. Fagaras.</li> </ul>
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	DN1
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonă rezidentiala ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unitati comerciale in apropiere: magazine</li> <li>▪ Unitati de invatamant: Liceu, gradinita</li> <li>▪ Unitati medicale: Spital</li> <li>▪</li> </ul>
UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea energie electrică: existenta</li> <li>▪ Rețea de apă: existenta</li> <li>▪ Rețea de termoficare: inexistentă</li> <li>▪ Rețea de gaze: existenta</li> <li>▪ Rețea de canalizare: existenta</li> <li>▪ Rețea de telefonie, cablu tv și internet: existenta</li> </ul>
GRADUL DE POLUARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poluare redusa</li> </ul>
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Trafic redus</li> </ul>
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zona de referinta: rezidentiala, trafic redus, poluare redusa</li> </ul>
7. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR	
DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Imobilul se afla la et. 2 al unei constructii de tip P+4E</li> <li>▪ Anul constructiei: aprox 1970</li> <li>▪ Suprafata: SU = 47,11 mp;</li> <li>▪ S.C. = 58,9 MP ( suprafata construita a fost obtinuta inmultind suprafata utila cu coeficientul 1.25)</li> <li>▪ Mediul de folosinta: normal</li> </ul>
CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>CLADIREA APARTINATOARE:</u></li> </ul> <p>STRUCTURA DE REZISTENTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fundatii din beton armat;</li> <li>- Planseu beton armat</li> <li>- Diafragme din beton armat ;</li> <li>- Acoperisul: tip terasa cu hidroizolatie</li> </ul>

	<p>FINISAJE INTERIOARE- casa scarii</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Tencuieli driscuite si zugraveli simple</li><li>- Pardoseli din mozaic</li><li>- Usa de la intrare PVC</li></ul> <p>FINISAJE EXTERIOARE</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Tencuiala si zugraveli simple,</li><li>- Tamplaria exterioara: PVC cu geam termopan</li></ul> <p><u>APARTAMENTUL EVALUAT</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Finisaje interioare: tencuieli simple, zugraveli simple.;</li><li>▪ Pardoseli: beton si linoleum</li></ul> <p>Tamplarie: lemn, usa intrare metalica,</p> <p><u>INSTALATII</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Instalatii electrice de iluminat si prize cu conductori de aluminiu;</li><li>- Instalatii Incalzire: convector pe gaz</li></ul> <p>Baie si bucatarie comune.</p>
Stare tehnica	<ul style="list-style-type: none"><li>- Finisaje foarte vechi, degradate., necesita lucrari de renovare si modernizare.</li></ul>

### 3.3. 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 irfluențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

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

### 3.3.1. 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 .

### 3.3.2. 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 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 în crestere si este manifestata, în general, de persoane fizice- familii tinere.

### 3.3.3. 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 într-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit prèt 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 iar preturile sunt cuprinse între 11.000 și 60000 Euro, diferentele sunt mari în functie de localizare, an constructie, finisaje, etc. Pentru aplicarea metodei prin piata am ales 3 apartamente comparabile cu proprietatea evauata , prezentate în A.NEXA NR. 2 și sintetizate în tabelul urmator:

Tabelul nr. 1- studiu de piata

Elemente de comparatie	Proprietatea Evaluata	Comparabila 1 OFERTA	Comparabila 2 OFERTA	Comparabila 3 OFERTA
		Convorbire Telefonica: 0720816572	Convorbire Telefonica: 0727645875	Convorbire tel 0727645875
Nr. camera	3	1	2	2
Suprafata utila (mp)	47.11	35	40	38
S.C. =	58.9	46	45	48
Pret vanzare (E)		25.350	25.000	11.000
Tipul comparabilei		Oferta	Oferta	Oferta
Drept de Proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii legale				
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
Conditii de vanzare	Normal	Normal	Normal	Normal
Conditii de piata	curente	curente	Curente	Curente
Localizare	Str. T. Vladimirescu	Str. T. Vladimirescu	Zona centrala	Zona Combinat
Suprafata utila	47,11	35	40	38
Etaj	2/P+4	P/P+9	4/P+4	2/P+2
Vechime bloc	1970	1978	1980	1985
Finisaje, stare tehnica	Finisaje minime, necesita renovare	Finisaje superioare	Finisaje superioare	Finisaje minime
Alte dotari		Mobilat	Mobilat partial	

### 3.2.4. Echilibrul pietei

Echilibrul pietei poate fi determinat prin raportul cerere-oferta. Pentru tipul de proprietate evaluata, avand in vedere caracterul acesteia, se poate vorbi de o piata functionala.

Cererea de apartamente este in crestere, este o piata a vanzatorilor, oferta fiind mai mica decat cererea.

Evoluția viitoare depinde foarte mult și de bănci și de condițiile de creditare pe care le vor acorda.

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.

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.

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-au utilizat **abordarea prin piata si abordarea prin cost.**

### 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 pret 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	15.340	25.350	25.000	11.000
Numar camere	3	1	2	2
Suprafata desfasurata - mp	59	46	45	48
Suprafata utila - mp	47,11	35	40	38
Suprafata utila/ desfasurata	80%	76%	89%	79%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		724	625	289
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		551	556	229
Observatii				
Discount negociere		-10%	-10%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		22.815	22.500	9.900

Suprafata supusa comparatiei                      utila

Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		22.815	22.500	9.900

Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		22.815	22.500	9.900

Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)				

Corectie		0	0	0
Pret corectat		22.815	22.500	9.900
<b>Conditii de plata</b>	<b>curente</b>	<b>curente</b>	<b>curenta</b>	<b>curente</b>
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		22.815	22.500	9.900
<b>Localizare</b>	<b>T. Vladimirescu</b>	<b>T Vladimirescu</b>	<b>zona centrala</b>	<b>zona Combinat</b>
Corectie (%)			-20%	25%
Corectie		0	-4.500	2.475
Pret corectat		22.815	18.000	12.375
<b>Suprafata</b>	<b>47,11</b>	<b>35</b>	<b>40</b>	<b>38</b>
Corectie (%)		35%	18%	24%
Corectie		7.894	3.200	2.967
Pret corectat		30.709	21.200	15.342
<b>Eta]</b>	<b>et 2/P+4</b>	<b>P/P+9</b>	<b>4/p+4</b>	<b>2/p+2</b>
Corectie (%)		5%	5%	
Corectie		1.535	1.060	0
Pret corectat		32.244	22.259	15.342
<b>Vachime bloc</b>	<b>54</b>	<b>54</b>	<b>43</b>	<b>46</b>
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32.244	22.259	15.342
<b>Finisaje</b>	<b>inferioare</b>	<b>f. bune</b>	<b>superioare</b>	<b>inferioare</b>
Corectie (%)		-30%	-20%	
Corectie		-9.673	-4.452	0
Pret corectat		22.571	17.808	15.342
	<b>semidecomandat</b>			
<b>Alte ajustari</b>		<b>mobilat</b>	<b>mobilat partial</b>	
Corectie (%)		-30%	-10%	
Corectie		-6.771	-1.781	0
Pret corectat		15.800	16.027	15.342
Corectie totala neta		-7.015	-6.473	5.442
Corectie totala neta (%)		-27,67%	-25,89%	49,47%
Corectie totala bruta		25.874	14.992	5.442
Corectie totala bruta (%)		102,07%	59,97%	49,47%
Numar corectii negative		2	3	0
Numar corectii pozitive		2	2	2
Numar elemente similare		6	5	8

Valoare estimata a proprietatii		15.342 Euro
Valoare estimata a proprietatii rotunjita la	1 cifre	15.340 Euro
		260 Euro/ mp desfasurat
		326 Euro/ mp utili



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.

**Dreptul de proprietate :** Dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustari;

**Conditii de finantare:** Deoarece conditiile de finantare sunt identice, nu sunt necesare ajustari.

**Conditii de vanzare:** Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate ajustari.

**Conditii de piata:** Conditiiile de pia a sunt similare, nu sunt necesare ajustari.

**Localizare :** au fost ajustate toate comparabilele in functie de gradul de atractivitate al zonei. Comparabila 1 are localizare similara, comparabila 2 are localizare superioara iar comparabila 3 are localizare inferioara.

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

**Etaj:** s-au aplicat ajustari comparabilelor 1 si 2 , acestea fiind amplasate la parter si respectiv et 9, fiind considerate inferioare fata de etajele intermediare.

**Vechimea:** nu au fost necesare ajustari.

**Finisaje:** au fost aplicate ajustari comparabilelor in functie de finisajele descrise in studiu de piata , in comparatie cu proprietatea evaluate.

**Alte ajustari:** S-au aplicat ajustari comparabile 1 si 2 , in pretul de vanzare fiind inclusa si mobila.

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

**15.342 – 16.027 EURO**

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca proprietatea care are **corectia bruta procentuala cea mai mica**, respectiv **comparabila 3**, este egala cu proprietatea evaluata. Astfel valoarea de piata estimata a imobilului in urma abordarii prin comparatia directa este de :

	VALOARE LEI (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
APARTAMENT O CAMERA abordarea prin piata	<b>76.290</b>	<b>15.342</b>

**Curs euro la data evaluarii = 4,9727 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 actiunii, pentru un comparator informat, va fi suma curenta necesara pentru a construi sau a cumpara un activ modern cu aceeasi utilitate.

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

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

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

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

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

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

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

#### . Determinarea 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 62 %

**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 deficiente care se poate remedia prin inlocuiri ,modernizari,reparatii si remedieri.

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

Neadecvarea functionala este considerata 20 % si este data de faptul ca apartamentul are camerele foarte mici.

**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 si oferta,utilizarea modificata a proprietatii imobiliare,conditiile de finantare,zona unde se regaseste proprietatea.

Deprecierea economica in cazul proprietatii evaluate este considerat 15 % de situatia economica a mun Fagaras, si cartierul in care este amplasat apartamentul

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	79.027	15.892

#### 5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea

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

#### ABORDAREA PRIN PIATA

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoarea de piata- abordarea prin piata	76.290	15.342

#### ABORDAREA PRIN COST:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin cost	79.027	15.892


## REZULTATUL EVALUARII

Tinand cont de evolutia preturilor pe piata imobiliara si de caracteristicile imobilului analizat , am apreciat ca valoare obtinuta prin **abordarea prin piata** este relevanta pentru proprietatea analizata .

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

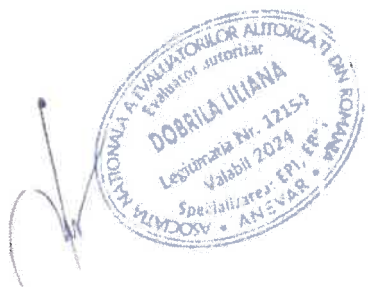
Denumire	Valoarea de piata estimate in Lei	Valoarea de piata exprimata in Euro
<b>Apartment</b>	<b>79.027</b>	<b>15.892</b>

**Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9727 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**



## A N E X E

1. Fisa de calcul – abordarea prin cost-
2. Studiu de piata- comparabile
3. Extras de carte funciara
4. Fotografii



## RAPORT DE EVALUARE nr. 1401

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS Destinatari: PRIMARIA FAGARAS  
 Proprietate Evaluata:  
 BRASOV, FAGARAS, STR. T. VLADIMIRESCU, BL. 14, SC. C, AP. 10

Data evaluarii: 22.03.2024 / Curs la data evaluarii: 4,973 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

nr. de sili	Poz pe plan de sil	Denumire	Anul PIF	Siarza Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica ca Ponderala (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 lucrari facturate de executant (lei)
1.		APARTAMENT 3 CAMERE	1970	S	54	54	59	284.140	57.140	62	15000	15	79.027	15.892	100,00	0
<b>TOTAL CONSTRUCTIILOR</b>								<b>59</b>	<b>284.140</b>	<b>57.140</b>			<b>79.027</b>	<b>15.892</b>		<b>0</b>

ote:  
 - Valoriile din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate cabana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierile.


FISA NR. 1 - APARTAMENT 3 CAMERE

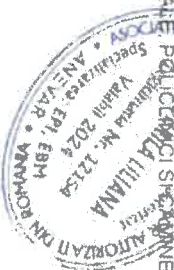
Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
1	ZBLOC4E	Structura bloc P+4E+subsoli tehnic realizata pe diafragme de beton armat, plansee de beton si fatade prefabricate		mpAd	S	58,9	1.879,13	110.680,76	100,00	110.681	0	1	39
2	TERNE4E	Terasa necirculabila la bloc P+4E +subsoli tehnic		mp Ad	S	58,9	146,25	8.614,13	100,00	8.614	0	1	40
3	FOBFS4E	Finisaj obisnuit fara scara: pereti, tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuiei tip strop)		mpAd	S	58,9	2.124,57	125.137,18	100,00	125.137	0	1	35
4	FINSC4APO	Finisaj obisnuit scara cu 4 apartamente pe nivel in bloc - cola aferenta pe apartament		apart	S	1	1.246,81	1.246,81	100,00	1.247	0	1	40
5	ELINGR4E	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti stabili la blocuri P+4E+subsoli tehnic		mpAd	S	58,9	239,27	14.093,00	100,00	14.093	0	1	40
6	INCELFS4E	Instalatie incalzire cu leava Cu, corp static fonta, bimetal la bloc de tip P+4E +subsoli tehnic		mpAd	S	58,9	275,40	16.221,06	100,00	16.221	0	1	40
7	CALAWCAE	Cada fonta+lavor+W/C		ansamblu	S	1	8.146,55	8.146,55	100,00	8.147	0	1	41
<b>TOTAL FISA</b>								<b>284.139</b>		<b>284.139</b>	<b>0</b>		

e.

Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitate. Coef. recapi deviz analitic. Coef. cheit indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicile actualizate aferente datei evaluarii si corectat cu coef. de distributie si manopera, apoi din rezultate se deduce TVA aferenta indicator de actualizare valabili la data evaluarii

ursa informatiei: 1 = "Cl-CR C. rezidentiale"; 2 = "Cl-CR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "Cl-CR Cladiri cu structuri pe cadru din beton armat"; 4 = "Metoda unilor segregate" / IROVAL; 5 = "CONSTRUCII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL; 6 = "Centrale eoliene" autor Schiopu C. - Editura POLIROM; 7 = "CR-Cl-CLADIRI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL; 8 = "CR-Cl-CLADIRI INSIFRUTE, CLADIRI CUPLETE, APARTAMENTE IN BL. TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALIE POLICLINICI SI CLADIRI DE BISTRANI" - Editura IROVAL 2021, autor Chioiu

este cu aplicatia Kost Plus (indici 2023-2024) - [www.kostplus.ro](http://www.kostplus.ro) - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



ANEXA NR. 2- STUDIU DE PIATA- APARTAMENT

COMPARABILA NR. 1

[HTTPS://WWW.IMOBILIARE.RO/VANZARE-GARSONIERE/BRASOV/FAGARAS/GARSONIERA-DE-VANZARE-X5EK105M2?UTM\\_SOURCE=IMORADAR24.RO&UTM\\_MEDIUM=REFERRAL&UTM\\_CAMPAIGN=IMORADAR24.RO-VANZARE-APARTAMENTE-FAGARAS&UTM\\_TERM=25350-1-35](https://www.imobiliare.ro/vanzare-garsoniere-brasov/fagaras/garsoniera-de-vanzare-x5ek105m2?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=referral&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-apartamente-fagaras&utm_term=25350-1-35)

**0720 816 572**

0760 257 449

## Garsoniera de vanzare Tudor Vladimirescu Fagaras

Făgăraș - [Vezi hartă](#)

**25.350**  
€

Rate de la 697 Ron/lună Simulează credit



[Ascunde anunt](#) [Raportează anunt](#)

[Vezi hartă](#)

### Descriere

Va invit sa descoperiti aceasta minunata garsoniera situata in Fagaras, in cartierul Tudor Vladimirescu din judetul Brasov. Aceasta proprietate rafinata este amplasata la parterul unui imobil rezidential, oferind un confort si accesibilitate deosebita.

Cu o suprafata generoasa de 35mp, aceasta garsoniera a fost proiectata cu atentie la detalii pentru a maximiza spatiul si confortul. Dispune de o camera luminoasa, o baie moderna, o bucatarie si un hol generos, toate distribuite intr-un mod eficient, asigurand functionalitate si confort.

Beneficiind de o compartimentare decomandata, aceasta garsoniera ofera intimitate si spatiu pentru fiecare zona a locuintei. Renovata in 2021, aceasta emana prospetie si modernitate, fiind amenajata cu atentie la detalii. Culorile predominante

din interior sunt gri si alb, oferind un aer contemporan si luminos, iar mobila alba completeaza perfect aceasta estetica, conferind o senzatie de eleganta si rafinament.

Aceasta garsoniera reprezinta o oportunitate excelenta pentru cei care cauta un camin confortabil si modern intr-o locatie convenabila in Fagaras. Nu ratati sansa de a trai sau investi in aceasta proprietate. Pentru mai multe informatii si pentru a programa o vizionare, nu ezitati sa ne contactati.

Pret: 25.350EUR

Cod oferta / ID: P20010

Suna-ne acum la **vezi numărul** si afla detalii despre aceasta proprietate de vanzare din Fagaras, dar si despre alte proprietati potrivite pentru tine.

Informatii speciale:

1. Descarca aplicatia pe mobi ul tau "TABOO Imobiliare" din Apple Store. Google Play sau Huawei AppGallery pentru a afla instantaneu noile proprietati care intra pe piata.
2. Daca ai o proprietate pe care vrei sa o vinzi sau sa o inchiriezi, suntem aici pentru tine!  
Contacteaza-ne pentru o evaluare gratuita fara obligatii si vei descoperi avantajele de a lucra cu o echipa dedicata si experimentata.
3. Daca vrei sa incepi o cariera de agent imobiliar, suna la **vezi numărul** si programeaza o intalnire pentru a afla toate beneficiile si avantajele.

Intra pe TABOO.ro si descopera cele mai recente oferte, actualizate zilnic.citește mai puțin

## Specificații

ID Anunț: X5EK105M2Actualizat azi

- Nr. camere: **1**
  - Suprafață utilă: **35 mp**
  - Suprafață construită: **46 mp**
  - Compartimentare: **semidecomanlat**
  - Confort: **1**
  - Etaj: **Parter / 9**
- 
- Nr. băi: **1**
  - An construcție: **1978**
  - Structură rezistență: **beton**
  - Tip imobil: **bloc de apartamente**
  - Regim înălțime: **D+P+9E**
- 
- Nr. balcoane: **1** Adaugă

COMPARABILA NR. 2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/brasov/fagaras/apartament-de-vanzare-2-camere-XDM11003C?lista=2447152&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4242802791>

**Simona Serban**

Broker

**SWEET HOUSE GENARDIS** PRO

## STUDIO SEMI-MOBILAT

Făgăraș, zona Central - [Vezi hartă](#)

625

€

/ mp

**25.000**

€

Rate de la 688 Ron/lună [Simulează credit](#)



[Ascunde anunt](#) [Raportează anunt](#)

[Vezi hartă](#)

### Descriere

Agentia imobiliara Sweet House Fağaras va propune spre vanzare studio semi-mobilat decomandat.

Imobilul este compus din 2 camere renovate.

Imobilul are living/bucatarie open-space si dormitor.

Imobilul are centrala proprie.

## Specificații

ID Anunț: XDM11003CA actualizat în 2 i.02.2024

- Nr. camere: 2
  - Suprafață utilă: 40 mp
  - Suprafață construită: 45 mp
  - Compartimentare: decomandat
  - Confort: 1
  - Etaj: Etaj 4 / 4
  - Nr. bucătării: 1
- 
- Nr. băi: 1
  - An construcție: 1980
  - Structură rezistență: altele
  - Tip imobil: bloc de apartamente
- 
- Regim înălțime: P+4E
    - Utilități generale: Curent, Apă, Canalizare, Gaz
    - Sistem încălzire: Centrala proprie
    - Acces internet: Cablu, Fibra optica, Wireless, Dial-up

### FINISAJE

- Ferestre cu geam termopan: P / C
- Usa intrare: Metal
- Podele: Gresie, Parchet
- Pereti: Faianta

### DOTĂRI

- Bucatarie: Mobilata
- Mobilat: Partial

### ALTE DETALII ZONĂ

- Amenajare strazi: Asfaltate

### ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%%

Preț cerut 25.000 €

Preț min. localitate 18.000 €

Preț max. localitate 60.000 €

67% dintre proprietățile similare cu zona și nr. camere au prețul cerut mai mare. mai multe...  
Vezi detalii

### Costuri la achiziție

Fără credit

**4.512 RON**

Credit Ipotecar

**5.288 RON**

Noua Casă

**264 RON**  
+ taxe notariale

Costuri adiționale mai puțin știute la achiziție: taxe notariale, comisioane etc

Vezi detalii

Broker

SWEET HOUSE GENARDIS 

**0727 645 875** Apelează acum

Trimite mesaj

COMPARABILA NR. 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/apartament-cu-doua-camere/74gdfgf698ah7165288190h78832829d.html>

0727645875

## APARTAMENT CU DOUA CAMERE

11 000 EUR 289€/m<sup>2</sup>

Brasov, Fagaras Vezi pe hartă

*Vezi pe hartă*





#### Specificații

**Suprafata utila**38,0 m<sup>2</sup>

**Numar camere**2

**Etaj**etaj 2

**Confort**1

**Anul constructiei**1970

**Numar niveluri**2

**Numar bucatarii**1

**Destinatie**Rezidential

**Acces internet**Wireless,Fibra optica ,Cablu

**Usa intrare**Metal

**Podele**Parchet

**Bucatarie**Mobilata

**Mobilat**Complet

#### Descriere

Agentia Imobiliara Sweet House propune spre vanzare apartament cu doua camere.

Imobilul este situat in cartierul Combinat se gaseste intr-un bloc tip vila si se compune din: bucatarie, doua camere si baie.

Publi24\_1668693732

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

07xx xxx xxx Arată telefon

---





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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte funciară Nr. 100753-C1-U44 Făgăraș

Nr. cerere 3917  
Ziua 21  
Luna 02  
Anul 2020



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 6817

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. T. Vlad Mirescu, Bl. 14, Sc. C, Ap. 10, Jud. Brasov

Părți comune: terenul, fundat și subsol tehnic, racorduri utilitatii, casa scarii, uscatorie la sc.B, terasa, instalatii aferente, trotuar de garda

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 3209/5/1/5/50	-	-	14/694	14/694	Apartament 10 sc.C compus din: trei camere, hoi, bucatarie; baie, camara, baie, sas, balcon cu o cota de 13,6 m.p. din elementele de uz comun

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

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2019 / 07/04/1992	
Adresa nr. 2886, din 19/03/1992 emis de RASC Făgăraș:	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) STATUL ROMAN	

#### C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc Făgăraș, Str. T. Vladimirescu, Bl. 14, Sc. C, Ap. 10, Jud. Brașov  
 Părți comune: terenul, fundătii, subsol tehnic, racorduri utilitatii, casa scarii, uscatoaria la sc.B, terasa, instalatiu aferente, trotuar de gar la

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 3209/5/1/5/50			14/694	14/694	Apartament 10 sc.C compus din: trei camere, hol, bucatarie, baie, camara, baie, sas, balcon cu o cota de 13,6 m.p. din elementele de uz comun

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 și grafică, 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

21/02/2020, 12:30

BOSANCU VERGINA - ANGELICA  
 referent  
 ANCPi Brașov - P.L.P. Făgăraș

*[Handwritten signature]*

Anexa nr. 1  
parte integrantă din contractul  
de închiriere înregistrat cu  
nr. 73785 din 26.11.2019

FISA  
suprafeței locale închiriate în

Municipiul Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu, bl. 14, sc. C, ap. 10, situată la nivelul a.) etaj II, încălzire  
b.) calorifere, apă curentă în locuința c.) , canalizare în locuința d.) , instalație electrică e.) da  
construite din materiale inferioare f.) nu.

A  
Date privind locuința închiriată

Nr. CRT	DENUMIREA ÎNCĂPERII g.)	SUPRAFATA	ÎN FOLOSINȚĂ EXCLUSIVĂ	ÎN FOLOSINȚĂ COMUNĂ
1	Camera	8.94 mp	8.94 mp	
2	Camera	16.00 mp	16.00 mp	
3	Camera	7.34 mp	7.43 mp	
4	Bucatarie	6.61 mp	6.61 mp	
5	Camara	0.77 mp	0.77 mp	
6	Hol	1.09 mp	1.09 mp	
7	Hol	3.86 mp	3.86 mp	
8	Baie	2.50 mp	2.50 mp	
		<u>67,11</u>		

Suprafața curții și grădini:-

- a ) subsol, etaj, mansardă, alte nivele
- b ) centrală, sobe de gaz, alte mijloace de încălzire
- c ) în locuință, în clădire, în curte, în stradă
- d ) în locuință, în clădire, în curte, în stradă
- e ) da sau nu
- f ) da sau nu
- g) cameră, hol, oficiu, baie, bi. cătărie, cămară, vestibul, WC, debara antreu, culoar, boxă, magazie, șură, șopron, pod, pivniță, etc

PRIMAR  
GHEORGHE SUCAȘU



Intocmit  
Stroia Florin

CIURIAȘ  
IOJI DUMITRU

*[Handwritten signature]*

