16

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRAŞOV
CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAŞ
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 _____ 2026

-privind aprobarea vânzării directe , cu respectarea dreptului de preemtiune a imobilului apartament cu destinaţia de locuinţă situat
în Făgăraş,Str. Tudor Vladimirescu, Bl 13, Sc B, Ap 1 jud. Braşov,
identificat în CF. nr .100776-C1-U7 Făgăraş, Top 3209/6/3/XXI, proprietatea Statului Român- aflat in administrarea Municipiului Fagaras
şi însuşirea Raportului de evaluare autorizat nr. 2054/2026

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAŞ

Analizând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraş nr.55137/1 din data de 21.10.2026 şi Raportul Compartiment Resort nr. 55137 din data de 21.10.2026 al Serviciului Patrimoniu-Compartimentul cadastru, evidenţă patrimoniu, parcări, prin care se propune privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinaţia de locuinţe situat în Făgăraş Str Tudor Vladimirescu, Bl 13, Sc B, Ap 1, jud. Braşov, identificat în CF.nr 100776-C1-U7, Făgăraş,Top 3209/6/3/XXI, proprietatea Statului Român- aflat in administrarea Municipiului Fagaras şi însuşirea Raportului de evaluare autorizat nr. 2054/2026

Văzând avizul favorabil al comisiei_____

Ţinând cont de HCL nr. 114 din data de 29.05.2025 -privind aprobarea Regulamentului de vânzarea imobilelor din Fondul locativ al mucipiului Făgăraş aflate în proprietatea Statului Român în Legea 85/1992, republicată şi ale Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuinţe construite din fondurile statului către populaţie şi a imobilelor aflate în proprietatea privată a Municipiului Făgăraş.

Având în vedere cererea cu nr. 52732 din data de 30.09.2026 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinţei, prin care solicită cumpărare a locuinţei deţinută cu chirie, situată în Făgăraş, Str Tudor Vladimirescu, Bl 13,Sc B, Ap 1, jud. Braşov.

Ţinând seama de Raportul de evaluare nr. 2054/2026 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR

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

Prevederile Legii nr. 244/2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992- privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat,

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

În temeiul, art. 129, alin.2, lit.b şi c, art 136, alin 8, art. 139, alin.2, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 şi alin.2, art. 243, alin.1, lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1: Se aprobă vânzarea directă, cu respectarea dreptului de preemtiune a imobilului situat in Fagaras, Str Tudor Vladimirescu, Bl 13,Sc B, Ap 1, jud Brasov, identificat in CF. nr. 100776-C1-U7 Fagaras, Nr top: 3209/6/3/XXI, proprietatea Statului Roman- aflat in administrarea Mumnicipiului Fagaras către titularul contractului de închiriere.

Art. 2: Se însuşeşte Raportul de evaluare nr. 2054/2026 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului apartament cu destinaţia de locuinţă, situat in Făgăraş, Str Tudor Vladimirescu, Bl 13, Sc B, Ap 1, jud. Braşov, identificat în CF. 100776-C1-U 7 Făgăraş, Nr.Top. 3209/6/3/XXI, *potrivit* ***anexei nr. 1,*** la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3: Preţul de vânzare va fi de 154.740,00 lei, potrivit ***anexei nr. 2,*** la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4: În cazul vânzării locuinţei cu plata în rate, se va plăti un avans de minim 10 % din preţul locuinţei. Ratele lunare pentru achitarea locuinţei se eşalonează pe o perioadă cuprinsa intre 5 si 10 ani , in functie de optiunea cumparatorului, la care se adaugă dobânda anuală, stabilită de lege.

Art.5: Cumparatorul are obligatia de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare in valoare de 1000.00 lei si pe cele ocazionate cu perfectarea contractului de vanzare – cumparare in fata notarului public

Art.6: Contractul de vanzare – cumparare se va incheia in termen de maxim 6 luni de la data adoptarii prezentei hotarari

Art.7: La data încheierii contractului de vânzare cumpărare a locuinţei, încetează efectele contractului de închiriere încheiat între Municipiul Făgăraş şi locatar.

Art.8: Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredinţează Primarul Municipiului Făgăraş prin Serviciu Patrimoniu - Compartimentul cadastru, evidenţă patrimoniu, parcări.

INIŢIATOR
PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

VIZAT LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Jr. MARIAN LAVINIA

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

SERVICIUL PARIMONIU
COMPARTIMENTUL CADASTRU, EVIDENŢĂ PATRIMONIU, PARCĂRI
Str. Republicii, nr. 5, TEL: 0040368402949 int. 103, FAX: 0040368402805

Nr. 55137 din data de 21.10.2026

RAPORT COMPARTIMENT RESORT
LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

-privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinaţia de locuinţe situat în Făgăraş, Str Tudor Vladimirescu, Bl 13, Sc B, Ap 1, jud. Braşov, identificat în CF. 100776-C1-U7 Făgăraş, Nr.Top. 3209/6/3/XXI, proprietatea Statului Român- aflat in administrarea Municipiului Fagaras şi însuşirea Raportului de evaluare autorizat nr.2054/2026

În conformitate cu :

- prevederile art.1, alin.1, art. 10, art.11 şi art. 12 din Legea 85/1992, republicată şi ale Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuinţe construite din fondurile statului către populaţie şi art. 16 din Legea nr. 244/2011.
- prevederile Legii nr. 244/2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992- privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat,

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

În temeiul, art. 129, alin.2, lit.b şi c, art 136, alin 8, art. 139, alin.2, lit. g, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 şi alin.2, art. 243, alin.1, lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

Având în vedere:

-cererea cu nr. 52732 din data de 30.09.2026, depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinţei, prin care solicită cumpărare a locuinţei deţinută cu chirie, situată în Făgăraş, str Tudor Vladimirescu,Bl 13, Sc B,Ap 1, jud. Braşov.

Ţinând seama de faptul ca imobilul descris anterior se află în proprietatea Statului Român

Având în vedere Raportul de evaluare nr 2054/2026, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit preţul de piaţă al imobilului apartament situat in Făgăraş, Str Tudor Vladimirescu, Bl.13, Sc.B, Ap.1, jud. Braşov, identificat în CF. nr.100776-C1-U7, Făgăraş, Top. 3209/6/3/XXI

Având în vedere că preţul de piaţă, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 154.740,00 lei

Urmare celor relatate, propunem spre dezbatere si aprobare proiectul privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinaţia de locuinţă, situat in Făgăraş, str Tudor Vladimirescu, Bl 13, Sc B, Ap 1, jud. Braşov, identificat în CF.nr. 100776Făgăraş, Nr. Top. 3209/6/3/XXI şi însuşirea Raportului de evaluare autorizat nr. 2054/2026.

Nr. crt.	Funcţia şi atribuţia	Numele şi prenumele	Data	Semnătura
2	Şef serviciu PATRIMONIU	Tănase Elena	21.10.2026	
3	Intocmit, Referent	Sin Elena	21.10.2026	

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

SERVICIUL PARIMONIU
COMPARTIMENTUL CADASTRU, EVIDENŢĂ PATRIMONIU, PARCĂRI
Str. Republicii, nr. 5, TEL: 0040368402949 int. 103, FAX: 0040368402805

Nr. 55137/1 din data de 21.10.2026

REFERAT DE APROBARE
LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

-privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinaţia de locuinţe situat în Făgăraş,Str Tudor Vladimirescu, Bl 13, Sc B, Ap 1, jud. Braşov, identificat în CF. 100776-C1-U7 Făgăraş, Nr.Top. 3209/6/3/XXI, proprietatea Statului Român- aflat in administrarea Municipiului Fagaras şi însuşirea Raportului de evaluare autorizat nr.2054/2026

În conformitate cu :

- prevederile art.1, alin.1, art. 10, art.11 şi art. 12 din Legea 85/1992, republicată şi ale Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuinţe construite din fondurile statului către populaţie şi art. 16 din Legea nr. 244/2011.
- prevederile Legii nr. 244/2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992- privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat,

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

În temeiul, art. 129, alin.2, lit.b şi c, art 136, alin 8, art. 139, alin.2, lit. g, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 şi alin.2, art. 243, alin.1, lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

Având în vedere:

-cererea cu nr. 52732 din data de 30.09.2026, depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinţei, prin care solicită cumpărare a locuinţei deţinută cu chirie, situată în Făgăraş, str Tudor Vladimirescu,Bl 13, Sc B,Ap 1, jud. Braşov.

Ţinând seama de faptul ca imobilul descris anterior se află în proprietatea Statului Român

Având în vedere Raportul de evaluare nr 2054/2026, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit preţul de piaţă al imobilului apartament situat in Făgăraş, Str. Tudor Vladimirescu, Bl.13, Sc.B, Ap.1, jud. Braşov, identificat în CF. nr. 100776-C1-U7, Făgăraş, Top. 3209/6/3/XXI

Având în vedere că preţul de piaţă, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 154.740,00 lei

Urmare celor relatate, propunem spre dezbatere si aprobare proiectul privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinaţia de locuinţă, situat in Făgăraş, str Tudor Vladimirescu, Bl 13, Sc B, Ap 1, jud. Braşov, identificat în CF.nr. 100776 Făgăraş, Nr. Top. 3209/6/3/XXI şi însuşirea Raportului de evaluare autorizat nr. 2054/2026.

PRIMAR,
GHEORGHE SUCACIU

Anexa nr. 2 la HCL nr. ...../.....2026

LISTA
Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a imobilului
apartament cu destinaţia de locuinţă, în Făgăraş str. Tudor Vladimirescu, Bl 13, Sc B, Ap 1, jud. Braşov,
identificat în CF.nr 100776-C1-U7, Nr. Top 3209/6/3/XXI, proprietatea Statului Român – aflat in administrarea Municipiului Fagaras
şi însuşirea Raportului de evaluare autorizat nr. 2054/2026

Nr crt.	Numele şi prenumele titularului contractului de închiriere	Nr. contractului de închiriere	Adresa locuinţei care se vinde	Componenţa locuinţei	Date de C.F.	Preţ evaluare
1.	**BALAN MARIA**	Contract de închiriere nr.4066/27.06.2014	Făgăraş, Str Tudor Vladimirescu, Bl. 13, Sc. B, Ap. 1	Apartament compus din: 3 camere, bucatrie,hol,camara,baie **Supraf. Utilă 53.95 mp**	CF. 100776-C1-U7 3209/6/3/XXI	**154,740,00 lei**

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2054

PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt.	Denumire	Carte funciară	Cote-părți	Componența locuinței	Adresa	Proprietar
1	Apartament cu 3 camere, situat la parterul unui bloc de locuințe cu regim de înălțime P+4E	CF nr. 100776-C1-U7 Făgăraș, nr. cadastral vechi 3209/6/3/XXI	17/910 din părțile comune și 17/910 din teren	3 camere, bucătărie, baie, hol, cămară	Municipiul Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu bl. 13, sc. B, ap. 1, jud. Brașov	Statul Român, conform CF

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 09.10.2026

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



1.INTRODUCERE

Sinteza evaluarii

- TIPUL DE PROPRIETATE

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, cod fiscal 4384419, reprezentat legal prin primar, domnul Gheorghe Sucaciu.

- EVALUATOR

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

- OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară cu destinația de locuință, situată în municipiul Făgăraș, județul Brașov, identificată conform înscrierilor din cartea funciară, astfel:

Nr. crt.	Denumire	Carte funciară	Cote-părți	Componența locuinței	Adresa	Proprietar
1	Apartament cu 3 camere, situat la parterul unui bloc de locuințe cu regim de înălțime P+4E	CF nr. 100776-C1-U7 Făgăraș, nr. cadastral vechi 3209/6/3/XXI	17/910 din părțile comune și 17/910 din teren	3 camere, bucătărie, baie, hol, cămară	Municipiul Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu bl. 13, sc. B, ap. 1, jud. Brașov	Statul Român, conform CF

- UTILIZAREA DESEMNATA

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 : 09.10.2026.

Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea

În urma aplicării metodelor de evaluare şi a analizei comparative a rezultatelor obţinute, s-a apreciat că **abordarea prin piaţă (metoda comparaţiilor directe)** oferă cea mai relevantă indicaţie asupra valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare analizate.

Denumire	Valoarea de piata exprimata in **Lei**
Apartament	**154.740**

Curs de schimb utilizat la data evaluării : **1 EUR = 5, 3414 lei**

- **Argumente şi considerente**

  - Valoarea de piaţă a fost determinată exclusiv în baza ipotezelor, condiţiilor limitative şi aprecierilor formulate în prezentul raport, fiind valabilă la data evaluării.
  - Estimarea nu ia în considerare eventuale responsabilităţi de mediu şi nici costurile aferente conformării la cerinţele legale în materie.
  - Valoarea reprezintă o **predicţie** fundamentată pe informaţiile disponibile la data evaluării.
  - Evaluarea constituie o **opinie profesională** asupra valorii şi nu o certitudine absolută.
  - Valoarea este, în mod inerent, **subiectivă**, reflectând interpretarea evaluatorului pe baza datelor de piaţă disponibile.
  - Valoarea estimată nu include TVA şi nu reprezintă valoarea de asigurare.

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



PROPRIETATEA EVALUATA : 1

1.INTRODUCERE *2*

Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea *3*

- **Argumente şi considerente** 3

2.1. Identificarea şi competenţa evaluatorului **5**

- **Certificarea evaluatorului** 5

2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati **6**

2.3. Obiectul evaluarii **6**

2.4. Moneda raportului **6**

Moneda de raport este Leul românesc (RON). *6*

Valorile în Euro sunt prezentate doar orientativ, la cursul BNR din data evaluării. *6*

2.5 .Utilizarea desemnata **6**

2.6. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate **6**

2.7. Data evaluarii **7**

2.8. Inspecţia proprietăţii **7**

2.9. Sursele de informaţii utilizate **7**

- **2.10. Ipoteze şi ipoteze speciale relevante** **8**

2.11. Descrierea raportului de evaluare **9**

2.12 Riscul evaluarii. **9**

2.13. Restrictii de utilizare **10**

2.14. Datele de intrare semnificative privind factorii de mediu, sociali şi de guvernanţă (ESG) **10**

2.15. Procedura de verificare a calităţii procesului de evaluare **10**

2.16. Conformitate cu legislaţia privind prevenirea şi combaterea spălării banilor **11**

3. PREZENTAREA DATELOR *11*

3.1. Date despre zonă, vecinătăţi şi amplasare **11**

3.2. Identificarea proprietăţii **11**

3.3. Aspecte juridice – Dreptul de proprietate **12**

3.4. Descrierea construcţiilor **12**

3.5. Amplasament şi utilităţi **13**

4. Analiza pietei imobiliare *14*

4.1. Definirea pieţei specifice **14**

4.2. Cererea solvabilă **15**

4.3. Oferta competitivă ..... **Error! Bookmark not defined.**

4.4. Echilibrul pieţei **15**

5.ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR *17*

5.1. Cea mai bună utilizare **17**

5.2. METODE DE EVALUARE **18**

5.2.1.Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe 18

- **5.2.2. Abordarea prin cost** **22**

6. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea ..... *Error! Bookmark not defined.*

- **Argumente şi considerente** ..... **Error! Bookmark not defined.**

A N E X E *25*

2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

DOBRILA LILIANA – Expert evaluator de proprietăți imobiliare și bunuri mobile, membru titular ANEVAR, legitimația nr. 12154, cu sediul profesional în orașul Victoria, str. Mihai Eminescu nr. 4, bl. 4, ap. 4, județul Brașov, CIF 28000329, telefon: 0744 571 310.

Evaluatorul deține calificarea, cunoștințele și experiența profesională necesare realizării prezentei evaluări, în conformitate cu cerințele Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2025.

- **Certificarea evaluatorului**

Prin prezenta, evaluatorul certifică următoarele:

- Afirmațiile și informațiile prezentate în raport sunt reale și corecte, în limita documentelor și datelor disponibile.
- Analizele, opiniile și concluziile exprimate reprezintă raționamente profesionale proprii, obiective și imparțiale, formulate în limitele ipotezelor și condițiilor prezentate în raport.
- Nu deține niciun interes actual sau viitor în proprietatea evaluată și nu are interese personale față de părțile implicate.
- Angajarea în realizarea evaluării și onorariul perceput nu sunt condiționate de obținerea unei valori prestabilite sau a unei concluzii favorabile beneficiarului.
- Evaluarea și raportul au fost elaborate în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, adoptate de ANEVAR.
- Deține competența profesională, cunoștințele și experiența necesare efectuării prezentei lucrări.
- Proprietatea a fost inspectată personal la data de 06.10.2026, în prezența unui reprezentant al beneficiarului.
- La elaborarea raportului nu a beneficiat de asistență profesională semnificativă din partea altor persoane.
- La data elaborării raportului, evaluatorul are calitatea de membru titular ANEVAR și declară îndeplinirea cerințelor aplicabile privind pregătirea profesională continuă.

Evaluator autorizat,

DOBRILA LILIANA

Membru titular ANEVAR – Legitimația nr. 12154



2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul in Fagaras, str. Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/211313, fax 0268/213020, email , cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal de credite SUCACIU GHEORGHE, functia de primar al Mun. Fagaras

2.3. Obiectul evaluarii

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară cu destinația de locuință, situată în municipiul Făgăraș, județul Brașov, identificată conform înscrierilor din cartea funciară, astfel:

Nr. crt.	Denumire	Carte funciară	Cote-părți	Componența locuinței	Adresa	Proprietar
1	Apartament cu 3 camere, situat la parterul unui bloc de locuințe cu regim de înălțime P+4E	CF nr. 100776-C1-U7 Făgăraș, nr. cadastral vechi 3209/6/3/XXI	17/910 din părțile comune și 17/910 din teren	3 camere, bucătărie, baie, hol, cămară	Municipiul Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu bl. 13, sc. B, ap. 1, jud. Brașov	Statul Român, conform CF

2.4. Moneda raportului

Moneda de raport este Leul românesc (RON).

Valorile în Euro sunt prezentate doar orientativ, la cursul BNR din data evaluării.

Cursul valutar la data evaluarii : 1 Euro = 5,3414 lei ;

2.5 .Utilizarea desemnata

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

2.6. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

Evaluarea a fost realizată în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor – ediția 2025, adoptate de ANEVAR, având în vedere următoarele standarde și ghiduri relevante:

- SEV 100 – Cadru general (IVS 100);
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102);
- SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103);
- SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104);
- SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105);

- SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106);
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400);
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Tipul valorii estimate este valoarea de piață, definită în SEV 102 – Tipuri ale valorii, astfel:

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

2.7. Data evaluarii

Valoarea de piata in prezentul raport, se refera la data de : 09.10.2026

2.8. Inspecția proprietății

Inspecția proprietății imobiliare a fost efectuată personal de către evaluator la data de 06.10.2026, atât la interior, cât și la exterior, în prezența unui reprezentant al beneficiarului.

În cadrul inspecției au fost analizate amplasamentul, compartimentarea, finisajele, dotările, starea fizică aparentă a apartamentului și starea generală a clădirii. Au fost realizate fotografii, anexate prezentului raport.

Inspecția a avut caracter vizual, fără efectuarea unor investigații tehnice de specialitate asupra structurii de rezistență, instalațiilor sau eventualelor vicii ascunse.

În scopul evaluării, s-a formulat ipoteza că proprietatea nu prezintă vicii ascunse, deficiențe structurale sau alte condiții neaparente care ar putea influența semnificativ valoarea de piață, în afara celor constatate la inspecție sau rezultate din documentele disponibile.

2.9. Sursele de informații utilizate

Pentru elaborarea prezentului raport de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informații:

Informații și documente furnizate de beneficiar:

- Extras de carte funciară;
- Informații privind istoricul și modul de utilizare a proprietății;
- Informații privind caracteristicile și starea proprietății.

Informații obținute de evaluator:

- Date și observații rezultate din inspecția proprietății efectuată la data de 06.10.2026;
- Documentație fotografică realizată cu ocazia inspecției;
- Oferte de vânzare și închiriere pentru proprietăți comparabile, identificate pe platforme imobiliare și din alte surse de piață;

- Informații privind nivelul prețurilor, chiriilor și condițiile pieței imobiliare locale.

Surse de specialitate:

- Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, adoptate de ANEVAR;
- Cursul de schimb valutar la data evaluării;
- Lucrarea de specialitate „Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire", editată de IROVAL;
- Ghidul P 135-1999 privind coeficienții de uzură fizică normală a construcțiilor, utilizat ca reper orientativ pentru aprecierea deprecierii fizice, după caz.

Utilizarea inteligenței artificiale:

În procesul de elaborare a raportului au fost utilizate instrumente de inteligență artificială ca mijloace auxiliare pentru documentare, structurarea informațiilor, redactarea și verificarea textelor. Informațiile și rezultatele astfel obținute au fost supuse analizei evaluatorului, care își asumă integral raționamentele profesionale, metodele aplicate și concluziile evaluării.

Precizări privind informațiile utilizate:

Documentele și informațiile furnizate de beneficiar au fost considerate corecte și complete, în limitele verificărilor efectuate. Informațiile de piață au fost analizate din perspectiva relevanței și credibilității acestora.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru eventualele erori sau omisiuni din documentele furnizate, care nu au putut fi identificate prin verificările specifice misiunii de evaluare.

2.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale și ipoteze speciale, avute în vedere la estimarea valorii de piață a apartamentului situat în municipiul Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu, bl. 13, sc. B, ap. 1, identificat prin CF nr. 100776-C1-U7 Făgăraș.

Ipoteze generale

- Aspectele juridice prezentate în raport se bazează pe documentele furnizate de beneficiar. Evaluatorul nu a efectuat verificări juridice suplimentare, dreptul de proprietate fiind considerat valabil și transferabil, în condițiile legii.
- Proprietatea a fost evaluată în ipoteza că este liberă de sarcini care ar putea influența valoarea de piață, cu excepția celor menționate expres în raport.
- Suprafețele utilizate în evaluare sunt cele rezultate din documentele puse la dispoziție. Evaluatorul nu a efectuat măsurători cadastrale.
- Se presupune că imobilul respectă reglementările urbanistice și cerințele legale aplicabile, în lipsa unor informații contrare.
- Inspecția proprietății a avut caracter vizual. Nu au fost efectuate expertize tehnice privind structura de rezistență, instalațiile sau eventualele vicii ascunse.

- Se presupune că proprietatea nu prezintă contaminări, materiale periculoase sau alte condiții neaparente care să influențeze semnificativ valoarea.
- Metodele de evaluare au fost selectate în funcție de caracteristicile proprietății, scopul evaluării și informațiile disponibile.
- Valoarea estimată reflectă condițiile pieței imobiliare existente la data evaluării și poate fi influențată de modificările ulterioare ale acestora.
- Valoarea de piață reprezintă opinia profesională a evaluatorului și nu constituie o garanție a prețului de tranzacționare.
- Valoarea estimată este exprimată fără TVA și nu reprezintă valoarea de asigurare a proprietății.
- Raportul este destinat exclusiv scopului și utilizatorilor desemnați, precizați în cuprinsul acestuia.
- **Ipoteze speciale**

- Suprafața apartamentului: În extrasul de carte funciară nu este înscrisă suprafața utilă a apartamentului. În evaluare au fost utilizate suprafețele indicate în documentul „Fișa suprafeței locative", furnizat de beneficiar, considerate corecte în scopul prezentei evaluări.
- Starea fizică: Apartamentul a fost evaluat în starea constatată la inspecția vizuală din 06.10.2026, fără efectuarea unor investigații distructive sau expertize tehnice.
- Instalațiile: În lipsa unor verificări tehnice de specialitate, s-a presupus că instalațiile aferente apartamentului sunt funcționale și pot fi utilizate în condiții normale.
- Conformitatea tehnică: Nu au fost estimate separat eventualele costuri necesare aducerii imobilului la standardele tehnice sau energetice actuale, cu excepția influențelor reflectate în analiza pieței și în ajustările aplicate.
- Cotele-părți indivize: Valoarea estimată include cota de 17/910 din părțile comune ale clădirii și cota de 17/910 din terenul aferent, conform înscrierilor din cartea funciară.
- Situația juridică: Proprietatea figurează în cartea funciară ca aparținând Statului Român. Evaluarea are în vedere dreptul de proprietate înscris, în ipoteza posibilității transferului acestuia în condițiile legii, fără efectuarea unei analize juridice privind eventualele restricții de înstrăinare.

2.11. Descrierea raportului de evaluare

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

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

2.12 Riscul evaluarii.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzanţele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentata in raport şi încă un interval

de timp limitat după aceasta dată, în care condiţiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

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

2.13. Restrictii de utilizare

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

2.14. Datele de intrare semnificative privind factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)

În conformitate cu cerințele extinse privind sustenabilitatea și bunele practici internaționale, prezentul raport de evaluare ia în considerare factorii de mediu (E), sociali (S) și de guvernanță (G), în măsura în care aceştia sunt relevanți pentru valoarea proprietății imobiliare evaluate.
Datele de intrare semnificative identificate și analizate în contextul ESG sunt următoarele:

- Factori de mediu (E): localizarea proprietății în raport cu riscuri naturale (inundații, alunecări de teren), accesul la transport public, eficiența energetică a construcției (dacă există certificate energetice sau alte date relevante);
- Factori sociali (S): gradul de accesibilitate, vecinătatea cu facilități educaționale, sanitare și comerciale, siguranța zonei, impactul social al utilizării actuale și potențiale;
- Factori de guvernanță (G): conformitatea juridică și urbanistică a proprietății, existența documentației de autorizare, respectarea reglementărilor locale și naționale în vigoare.

În cazul de față, nu au fost identificate riscuri ESG majore care să influențeze negativ valoarea estimată a proprietății. În măsura în care astfel de factori vor deveni relevanți în viitor (ex. reglementări verzi, cerințe de performanță energetică), aceştia pot avea un impact asupra valorii de piață.

2.15. Procedura de verificare a calității procesului de evaluare

În conformitate cu cerințele SEV 100 – Cadru general, paragraful 120 lit. m, în cadrul procesului de evaluare au fost aplicate următoarele proceduri de verificare a calității:

- Verificarea datelor de identificare – concordanța informațiilor din raport cu documentele furnizate de beneficiar (carte funciară, fișa suprafeței locative).
- Verificarea informațiilor de piață – analiza relevanței și comparabilității ofertelor utilizate în evaluare.
- Verificarea calculelor – controlul formulelor, ajustărilor aplicate și rezultatelor obținute prin metodele de evaluare utilizate.
- Verificarea coerenței raportului – concordanța dintre suprafețe, caracteristicile proprietății, ipotezele formulate, metodele aplicate și valorile estimate.

- Verificarea conformității – respectarea cerințelor standardelor de evaluare aplicabile, inclusiv SEV 106 privind documentarea și raportarea.
- Revizuirea finală – verificarea completitudinii raportului, a justificării raționamentelor profesionale și a concordanței dintre concluzii și datele analizate.

Verificarea calității a fost realizată de evaluator, prin revizuirea internă a raportului, anterior finalizării acestuia.

2.16. Conformitate cu legislația privind prevenirea și combaterea spălării banilor

Evaluatorul autorizat, în calitate de persoană raportatoare conform Legii nr. 129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, cu modificările și completările ulterioare, declară că au fost respectate obligațiile prevăzute de cadrul legal aplicabil.
În cadrul procesului de evaluare, s-au efectuat următoarele acțiuni în scopul respectării cerințelor de conformitate:
- Verificarea identității clientului și obținerea documentelor justificative;
- Aplicarea măsurilor de cunoaștere a clientelei (KYC), în funcție de natura relației și de riscul identificat;
- Verificarea scopului și naturii evaluării, pentru a identifica eventuale semne de suspiciune;
- Păstrarea documentelor conform termenelor legale;
- Întocmirea unui dosar de evaluare care poate fi pus la dispoziția autorităților competente la cerere.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre zonă, vecinătăți și amplasare

Proprietatea evaluată este situată în municipiul Făgăraș, județul Brașov, pe strada Tudor Vladimirescu, într-o zonă rezidențială constituită, caracterizată predominant prin blocuri de locuințe colective.

Zona beneficiază de infrastructură urbană, acces la rețeaua stradală a municipiului și de utilități publice specifice locuirii. Vecinătățile sunt reprezentate în principal de imobile cu destinație rezidențială și funcțiuni complementare acesteia.

Amplasamentul este specific fondului locativ existent al municipiului Făgăraș, atractivitatea proprietăților fiind influențată de accesibilitate, poziționarea în clădire, suprafață, compartimentare și starea tehnică.

3.2. Identificarea proprietății

Proprietatea evaluată este reprezentată de un apartament cu destinație rezidențială, situat în municipiul Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu, bl. 13, sc. B, ap. 1, județul Brașov, identificat prin CF nr. 100776-C1-U7 Făgăraș.

Conform documentelor puse la dispoziție, proprietatea prezintă următoarele caracteristici:

Element de identificare	Datele proprietății
Tip proprietate	Apartament cu 3 camere
Adresă	Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu, bl. 13, sc. B, ap. 1
Carte funciară	100776-C1-U7 Făgăraș
Nr. cadastral vechi	3209/6/3/XXI
Suprafață utilă	53,95 mp
Suprafață construită estimată	67,44 mp
Compartimentare	3 camere, bucătărie, baie, două holuri
Cotă din părțile comune	17/910
Cotă din teren	17/910
Proprietar înscris în CF	Statul Român

Suprafața utilă de 53,95 mp rezultă din Fișa suprafeței locative, anexă la contractul de închiriere nr. 4066/27.06.2014, iar suprafața construită de 67,44 mp a fost estimată prin aplicarea coeficientului de transformare de 1,25 asupra suprafeței utile.

Compartimentarea și suprafața au fost preluate din fișa locativă, în timp ce identificarea cadastrală și cotele indivize rezultă din cartea funciară. Există o diferență de descriere între documente, cartea funciară menționând și o cămară, care nu este evidențiată separat în fișa suprafeței locative.

3.3. Aspecte juridice – Dreptul de proprietate

Conform copiei de carte funciară nr. 100776-C1-U7 Făgăraș, dreptul de proprietate asupra apartamentului este înscris în favoarea Statului Român, în cotă de 1/1, dobândit prin lege.

Proprietatea include cota indiviză de 17/910 din părțile comune ale clădirii și cota de 17/910 din terenul aferent.

În partea a III-a a copiei de carte funciară prezentate nu sunt înscrise sarcini.

Din documentația pusă la dispoziție rezultă că apartamentul face obiectul unui contract de închiriere, fișa suprafeței locative fiind anexă la contractul nr. 4066/27.06.2014. Existența și condițiile actuale ale raportului locativ nu au fost verificate juridic.

Evaluarea are în vedere dreptul de proprietate înscris în cartea funciară, sub rezerva verificării eventualelor restricții legale privind înstrăinarea și a efectelor raportului de închiriere asupra valorii.

3.4. Descrierea construcțiilor

Proprietatea evaluată este un apartament cu trei camere, amplasat într-un bloc de locuințe colective cu regim de înălțime P+4E.

Conform Fişei suprafeţei locative, apartamentul are o suprafaţă utilă totală de 53,95 mp, repartizată astfel:

Încăpere	**Suprafaţă utilă (mp)**
Camera 1	16,27
Camera 2	10,06
Camera 3	8,53
Bucătărie	7,00
Baie	3,10
Hol 1	6,25
Hol 2	2,74
Total	53,95

Din inspecţia vizuală efectuată la data de 06.10.2026 şi din documentaţia fotografică rezultă următoarele caracteristici:

- Clădirea: bloc de locuinţe colective, cu finisaje exterioare ce prezintă semne de uzură specifice vechimii şi exploatării.
- Compartimentare: trei camere, bucătărie, baie şi spaţii de circulaţie interioară.
- Pardoseli: parchet laminat în camere şi placaje ceramice în bucătărie şi baie.
- Pereţi şi tavane: finisaje interioare obişnuite, cu zugrăveli şi placaje ceramice în spaţiile umede.
- Tâmplărie exterioară: ferestre cu profile PVC şi geam termoizolant.
- Instalaţii: instalaţii electrice şi sanitare specifice utilizării rezidenţiale; încălzire prin radiatoare.
- Balcon: balcon închis, observat la inspecţie, a cărui suprafaţă nu este evidenţiată distinct în fişa locativă.
- Stare generală: finisaje şi dotări de nivel obişnuit, cu uzură corespunzătoare utilizării, apartamentul prezentând o stare de întreţinere aparent satisfăcătoare.

Starea tehnică a structurii de rezistenţă şi a instalaţiilor nu a fost verificată prin expertize de specialitate, constatările evaluatorului fiind limitate la inspecţia vizuală.

3.5. Amplasament şi utilităţi

Apartamentul este situat într-un imobil rezidenţial colectiv de pe strada Tudor Vladimirescu din municipiul Făgăraş, având acces prin casa scării şi spaţiile comune ale clădirii.

Zona beneficiază de infrastructură edilitară specifică mediului urban.

Conform Fişei suprafeţei locative, apartamentul dispune de următoarele utilităţi şi dotări:

- Alimentare cu energie electrică;
- Alimentare cu apă curentă în locuinţă;
- Canalizare în locuinţă;

- Încălzire prin calorifere.

Funcţionalitatea tehnică a instalaţiilor nu a fost verificată prin teste de specialitate, evaluarea având la bază informaţiile documentare şi constatările vizuale efectuate la inspecţie.

4. Analiza pietei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact unii cu altii în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietăţile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiţii favorabile de finanţare tranzacţia este periclitată.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformate. Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii.

4.1. Definirea pieței specifice

Proprietatea evaluată se încadrează în segmentul rezidențial al apartamentelor situate în blocuri de locuințe colective, amplasate în municipiul Făgăraș, județul Brașov.

Piața specifică este reprezentată de apartamente din fondul locativ existent, cu suprafețe mici și medii, destinate în principal utilizării ca locuințe permanente.

Acest segment de piață este caracteristic localităților urbane de dimensiune medie, unde tranzacțiile se realizează predominant între persoane fizice, iar formarea prețurilor este influențată de amplasament, suprafață, compartimentare, etaj, starea tehnică, gradul de modernizare și dotările existente.

În cazul proprietății analizate, identificată prin CF nr. 100776-C1-U7 Făgăraș, piața relevantă este constituită din apartamente situate în blocuri de locuințe colective din municipiul Făgăraș, comparabile din perspectiva amplasării, funcționalității și nivelului de confort.

Pentru analiza ofertei au fost identificate apartamente cu două camere, reprezentând repere de piață din același segment rezidențial. Utilizarea acestora pentru evaluarea proprietății, înscrisă în cartea funciară ca apartament cu trei camere, necesită luarea în considerare a diferențelor de compartimentare și suprafață.

4.2. Cererea solvabilă

Cererea solvabilă aferentă segmentului analizat este formată în principal din cumpărători persoane fizice, cu venituri mici și medii, interesați de achiziționarea unor locuințe la prețuri accesibile.

Principalele categorii de potențiali cumpărători sunt:

- Persoane singure și familii cu un număr redus de membri;
- Familii tinere aflate la prima achiziție imobiliară;
- Cumpărători interesați de locuințe permanente cu buget limitat;
- Persoane care urmăresc schimbarea locuinței în cadrul municipiului;
- Investitori locali interesați de achiziția unor apartamente pentru închiriere.

Cererea este influențată de nivelul veniturilor populației, accesul la finanțare, costurile de întreținere și necesarul de investiții pentru modernizarea locuinței.

Apartamentele cu suprafețe mici și medii pot prezenta atractivitate prin prețul total de achiziție relativ accesibil. Totuși, proprietățile cu finisaje învechite sau care necesită reparații și modernizări pot înregistra un interes mai redus și marje de negociere mai ridicate.

Pentru proprietatea evaluată, cererea solvabilă poate fi apreciată ca fiind moderată, specifică segmentului apartamentelor din fondul locativ existent al municipiului Făgăraș.

Această apreciere are caracter calitativ, nefiind disponibile statistici locale privind numărul tranzacțiilor și durata medie de expunere pe piață.

4.3. Oferta competitivă

Oferta competitivă este reprezentată de apartamente situate în blocuri de locuințe colective din municipiul Făgăraș, cu destinație rezidențială și caracteristici constructive și funcționale comparabile cu proprietatea evaluată.

În cadrul studiului de piață au fost selectate trei oferte de vânzare, reprezentând apartamente cu două și trei camere, situate în zona centrală și pe Bulevardul Unirii.

Proprietatea evaluată, situată pe str. Tudor Vladimirescu, bl. 13, sc. B, ap. 1, are trei camere și o suprafață utilă de 53,95 mp, conform fișei suprafeței locative.

Tabel – Oferta competitivă

Elemente de comparație	Proprietatea evaluată	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Tip proprietate	Apartament	Apartament	Apartament	Apartament
Număr camere	3	3	2	2
Suprafață utilă (mp)	53,95	90	50	54
Suprafață construită (mp)	67,44 estimată	112*	65	73
Preț ofertă (€)	–	74.200	39.000	46.900
Preț unitar (€/mp util)	–	824	780	869
Tip informație	–	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Drept de proprietate	Integral	Integral, presupus	Integral, presupus	Integral, presupus
Condiții de finanțare	–	Cash/Credit	Cash/Credit	Cash/Credit
Condiții de vânzare	–	Normale, presupuse	Normale, presupuse	Normale, presupuse
Localizare	Str. Tudor Vladimirescu	Bd. Unirii	Zona centrală	Bd. Unirii
Etaj	Parter/P+4E	4/P+4E	4/P+4E	4/P+4E
An construcție	Aprox. 1960	1980	1970	1980
Compartimentare	3 camere, bucătărie, baie, două holuri	Decomandat	Semidecomandat	Decomandat
Stare tehnică	Satisfăcătoare	Bună, finisaje clasice	Renovat	Bună, finisaje clasice
Dotări	Tâmplărie PVC, balcon închis, calorifere	Două balcoane, centrală proprie, aer condiționat	Balcon, centrală proprie	Două balcoane, centrală proprie, interfon
Sursa	CF, fișă locativă, inspecție	Storia – TABOO	Imobiliare.ro – Sweet House	Imobiliare.ro – TABOO

* Suprafața construită de 112 mp pentru comparabila 1 a fost obtinuta inmultind S.U. cu coeficientul 1,25.

Analiza ofertei competitive

Din analiza celor trei oferte rezultă următoarele:

- Prețurile solicitate sunt cuprinse între 39.000 € și 74.200 €.
- Suprafețele utile sunt cuprinse între 50 și 90 mp.
- Prețurile unitare solicitate sunt cuprinse între 780 și 869 €/mp util.
- Comparabila 1 are același număr de camere ca proprietatea evaluată, dar o suprafață semnificativ mai mare.
- Comparabilele 2 și 3 prezintă suprafețe apropiate de proprietatea evaluată, însă au numai două camere.
- Toate comparabilele sunt situate la etajul 4, în timp ce proprietatea evaluată este situată la parter, conform datelor utilizate în grilă.

Prețurile analizate reprezintă prețuri de ofertă, fiind necesară luarea în considerare a negocierii și a diferențelor dintre proprietăți în cadrul abordării prin piață.

Comparabilele selectate constituie repere relevante pentru analiza pieței apartamentelor din municipiul Făgăraș. Diferențele privind suprafața, localizarea, vechimea clădirilor și starea tehnică sunt analizate prin ajustările aplicate în grila de comparație.

4.4. Echilibrul pieței

Piața apartamentelor din fondul locativ existent al municipiului Făgăraș se caracterizează printr-o ofertă diversificată în ceea ce privește suprafețele, compartimentarea, amplasamentul și gradul de modernizare.

Analiza ofertelor selectate evidențiază diferențe ale prețurilor unitare solicitate, determinate de caracteristicile individuale ale proprietăților, inclusiv starea finisajelor, dotările și localizarea.

Cererea este orientată în principal către apartamente accesibile financiar, iar proprietățile modernizate și funcționale pot beneficia de un avantaj competitiv față de cele care necesită investiții suplimentare.

Pe baza informațiilor disponibile, piața specifică poate fi apreciată ca având cerere și ofertă moderate, cu un nivel al lichidității influențat de caracteristicile și prețul fiecărei proprietăți.

Nu sunt disponibile suficiente date privind tranzacțiile efective și durata de comercializare pentru a demonstra statistic un echilibru între cerere și ofertă.

În concluzie, valoarea de piață a proprietății evaluate va fi influențată în principal de amplasament, suprafață, compartimentare, poziționarea în clădire, starea fizică și nivelul dotărilor, prin raportare la proprietățile concurente.

5.ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

5.1. Cea mai bună utilizare

Analiza celei mai bune utilizări are un rol esențial în procesul de evaluare, întrucât valoarea de piață a unei proprietăți trebuie raportată la utilizarea care îi maximizează valoarea, conform practicilor recunoscute internațional. În acest sens, Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, armonizate cu

Standardele Internaţionale de Evaluare , precum şi GEV 630, stabilesc că cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care:

- este posibilă din punct de vedere fizic;
- este permisă din punct de vedere legal;
- este fezabilă financiar;
- conduce la maximizarea valorii proprietăţii.

- Analiza utilizărilor posibile

- Demolare şi teren liber: inadecvată (valoarea terenului liber este inferioară valorii actuale).
- Utilizare rezidenţială: adecvată (conformă cu structura zonei, cererea şi caracteristicile proprietăţii).
- Utilizare comercială mică : posibilă legal şi fizic, dar mai puţin atractivă financiar în contextul local.
- Utilizare office: posibilă teoretic, dar nefezabilă financiar în municipiul Făgăraş.

- Concluzie

Pe baza criteriilor menţionate, cea mai bună utilizare (CMBU) a proprietăţii este utilizarea actuală – rezidenţială, care reflectă cererea reală de pe piaţă şi conduce la maximizarea valorii.

5.2. METODE DE EVALUARE

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

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

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

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

5.2.1.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 prêt 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 comparația vânzărilor se bazează pe principiul substituției, conform căruia un cumpărător informat nu va plăti pentru o proprietate mai mult decât costul de achiziție al unei proprietăți similare, cu utilitate comparabilă, disponibilă pe piață.

În vederea estimării valorii de piață au fost analizate **trei oferte active** de apartamente situate în municipiul Făgăraș, considerate comparabile din punct de vedere al destinației, tipului de proprietate, regimului de înălțime și caracteristicilor constructive. Comparabilele au fost selectate din zone rezidențiale similare și reprezintă cele mai relevante informații de piață disponibile la data evaluării.

Analiza comparativă a fost realizată prin aplicarea unor ajustări asupra prețurilor ofertate, pentru a reflecta diferențele existente între proprietatea evaluată și comparabile în ceea ce privește **localizarea, suprafața, etajul, starea tehnică, vechimea construcției și alte caracteristici relevante**. Ajustările au fost fundamentate pe analiza pieței locale și pe experiența profesională a evaluatorului, fiind exprimate procentual și valoric.

Valorile ofertelor au fost corectate cu un **discount de negociere de 10%**, apreciat ca fiind reprezentativ pentru piața rezidențială din municipiul Făgăraș la data evaluării. Valoarea finală a proprietății a fost stabilită prin reconcilierea rezultatelor obținute în urma ajustării comparabilelor, acordând o importanță mai mare comparabilelor care prezintă cel mai ridicat grad de similitudine cu proprietatea evaluată.

Rezultatele analizei comparative sunt prezentate în tabelul următor.

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie-Euro	28,970	74,200	39,000	46,900
Numar camere	3	3	2	2
Suprafata desfasurata - mp	67.44	112	65	73
Suprafata utila - mp	53.95	90	50	54
Suprafata utila/ desfasurata	80%	80%	77%	74%
Valoare oferta/tranzactie-Euro/mp util		824	780	869
Valoare oferta/tranzactie-Euro/mp desfasurat		663	600	642
Observatii				
Discount negociere		-10%	-10%	-10%

Valoare oferta/tranzactie-Euro corectata		66,780	35,100	42,210

Suprafata supusa comparatiei	utila

Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		66,780	35,100	42,210
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		66,780	35,100	42,210
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		66,780	35,100	42,210
Conditii de piata	curente	curente	curente	curente
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		66,780	35,100	42,210
Localizare	Tudor Vladimirescu	b-dul Unirii	Zona Centrala	b-dul Unirii
Corectie (%)		-20%	-15%	-20%
Corectie		-13,356	-5,265	-8,442
Pret corectat		53,424	29,835	33,768
Suprafata	53.95	90	50	54
Corectie (%)		-40%	8%	0%
Corectie		-21,399	2,357	-31
Pret corectat		32,025	32,192	33,737
Etaj	P/P+4	4/P+4	4/P+4	4/P+4
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,025	32,192	33,737
Vechime bloc	1960	1980	1970	1980
Corectie (%)		-5%		-5%
Corectie		-1,601	0	-1,687
Pret corectat		30,423	32,192	32,050
Stare tehnica	satisfacator	buna	buna	buna

5

Corectie (%)	**-10%**	**-10%**	**-15%**
Corectie	**-3,042**	**-3,219**	**-4,807**
Pret corectat	**27,381**	**28,973**	**27,242**

semidecomandat

Alte ajustari			
Corectie (%)			
Corectie	**0**	**0**	**0**
Pret corectat	**27,381**	**28,973**	**27,242**

Corectie totala neta	**-39,399**	**-6,127**	**-14,968**
Corectie totala neta (%)	**-53.10%**	**-15.71%**	**-31.91%**
Corectie totala bruta	**39,399**	**10,841**	**14,968**
Corectie totala bruta (%)	**53.10%**	**27.80%**	**31.91%**
Numar corectii negative	**4**	**2**	**4**
Numar corectii pozitive	**0**	**1**	**0**
Numar elemente similare	**6**	**7**	**6**

Valoare estimata a proprietatii	**28,973 Euro**

Valoare estimata a proprietatii rotunjit la	1 cifre	**28,970 Euro**

430 Euro/ mp desfasurat
537 Euro/ mp util

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

Justificarea ajustărilor aplicate în abordarea prin comparația vânzărilor:

- Negociere (−10%) – Ajustare aplicată tuturor comparabilelor, întrucât prețurile analizate reprezintă oferte de vânzare, nu tranzacții efective. Procentul reflectă marja de negociere estimată.

- Drept de proprietate, condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de piață (0%) – Nu au fost identificate diferențe sau condiții speciale care să justifice ajustări.

- Localizare (−20%, −15%, −20%) – Ajustările reflectă amplasarea considerată superioară a comparabilelor din zona Bulevardului Unirii și zona centrală, față de proprietatea evaluată, situată pe str. Tudor Vladimirescu.

- Suprafață (−40%, +8%, 0%) – Comparabila 1, cu 90 mp utili, beneficiază de un avantaj semnificativ de suprafață față de proprietatea evaluată (53,95 mp), justificând ajustarea negativă. Comparabila 2, cu 50 mp, a fost ajustată pozitiv, iar comparabila 3, cu 54 mp, nu necesită ajustare.

- Etaj (0%) – Nu s-au aplicat ajustări, considerându-se că diferențele de poziționare în clădire nu determină avantaje valorice semnificative în condițiile pieței analizate.

- Vechimea clădirii (−5%, 0%, −5%) – Ajustările negative reflectă avantajul estimat al clădirilor construite în anul 1980, comparativ cu imobilul evaluat, considerat construit în jurul anului 1960.

- Starea tehnică (−10%, −10%, −15%) – Comparabilele prezintă o stare de întreținere și dotări considerate superioare proprietății evaluate, apreciată ca având o stare satisfăcătoare.

- Alte ajustări (0%) – Nu au fost identificate alte diferențe pentru care să fie aplicate ajustări distincte.

Concluzie: A fost reținută comparabila 2, care prezintă cea mai redusă ajustare brută (27,80%) și cea mai mare similitudine globală conform grilei. Valoarea de piață rezultată este de 28.970 €, respectiv aproximativ 537 €/mp util.

	VALOARE LEI (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
APARTAMENT – abordarea prin piata	**154.740**	**28.970**

• 5.2.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost se bazează pe principiul substituției, conform căruia un cumpărător informat nu va plăti pentru o proprietate mai mult decât costul necesar construirii unei proprietăți noi, cu aceeași utilitate, diminuat cu deprecierile acumulate.

Aplicarea acestei abordări este justificată în cazul proprietății evaluate deoarece:

- proprietatea își păstrează destinația rezidențială pentru care a fost proiectată;
- continuarea utilizării actuale reprezintă cea mai bună utilizare a proprietății;
- construcția are o durată de viață rămasă care permite utilizarea în continuare.

Valoarea prin abordarea costului a fost estimată prin determinarea **costului de înlocuire brut (CIB)** al construcției, din care s-au dedus deprecierile fizice, funcționale și economice, conform relației:

Cost de înlocuire brut – Deprecieri = Cost de înlocuire net (CIN)

Costul de înlocuire brut al construcției a fost estimat pe baza lucrării de specialitate **„Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire"**, editată de **IROVAL**, utilizând costurile unitare corespunzătoare tipului de construcție evaluat.

• Determinarea deprecierii totale

Deprecierea reprezintă diminuarea valorii construcției față de costul de înlocuire nou, ca urmare a uzurii fizice, a neadecvării funcționale și a influențelor externe.

- **Deprecierea fizică**

Deprecierea fizică reprezintă pierderea de valoare cauzată de utilizarea normală, vechimea construcției, acțiunea factorilor de mediu și starea tehnică a elementelor constructive.

La estimarea acesteia s-au avut în vedere:

- durata normală de viață a construcției;
- vechimea efectivă;
- starea tehnică constatată la inspecție;
- lucrările de întreținere și modernizare executate în timp.
- Normativul P 135-1999 privind evaluarea gradului de uzură fizică a construcțiilor

În baza acestor elemente, deprecierea fizică a fost estimată la 60%, corespunzător unui grad avansat de uzură, cu luarea în considerare a intervențiilor de întreținere și modernizare efectuate.

- **Deprecierea funcțională**

Deprecierea funcțională reprezintă diminuarea valorii determinată de caracteristici constructive sau funcționale care nu mai corespund cerințelor actuale ale pieței.

În cazul proprietății evaluate, deprecierea funcțională a fost estimată la **5%**, având în vedere compartimentarea specifică perioadei de construire și nivelul dotărilor raportat la cerințele actuale ale utilizatorilor.

- **Deprecierea economică**

Deprecierea economică reprezintă diminuarea valorii cauzată de factori externi proprietății, precum amplasamentul, condițiile pieței, nivelul cererii sau al dezvoltării zonei.

În cazul proprietății evaluate, deprecierea economică a fost estimată la **5%**, ținând seama de caracteristicile pieței rezidențiale locale și de influența factorilor externi asupra valorii proprietății.

Calculul costului de înlocuire brut, al deprecierilor și al costului de înlocuire net este prezentat în **Anexa nr. 1**.

Valoarea estimata in urma aplicarii abordarii prin cost este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin cost	**154.421**	**28.910**

Curs de schimb utilizat la data evaluării : **1 EUR = 5,3414 lei**

6. REZULTATELE EVALUĂRII. RECONCILIEREA VALORILOR

În urma aplicării abordărilor de evaluare considerate adecvate proprietății analizate, au rezultat următoarele indicații asupra valorii de piață:

Abordarea de evaluare	Valoare (lei)	Valoare (€)
Abordarea prin piață	**154.740**	**28.970**
Abordarea prin cost	**154.421**	**28.910**

Cele două abordări conduc la rezultate apropiate, diferența fiind nesemnificativă (aproximativ 0,2%), ceea ce susține coerența estimărilor obținute.

În stabilirea valorii finale, s-a acordat **prioritate abordării prin piață**, întrucât aceasta reflectă în mod direct comportamentul participanților pe piața imobiliară și nivelul prețurilor pentru proprietăți comparabile din municipiul Făgăraș.

Abordarea prin cost a fost utilizată ca metodă de verificare și susținere a rezultatului obținut prin abordarea prin piață.

Valoarea de piață concluzionată

În urma analizării și reconcilierii rezultatelor, opinia evaluatorului privind valoarea de piață a apartamentului situat în municipiul Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu, bl. 13, sc. B, ap. 1, identificat prin CF nr. 100776-C1-U7 Făgăraș, este:

VALOAREA DE PIAȚĂ = 154.740 LEI (28.970 €)

Curs de schimb utilizat: 1 EUR = 5,3414 lei.

Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, în condițiile ipotezelor și limitărilor prezentate în raport. Aceasta reprezintă opinia profesională a evaluatorului, nu constituie o garanție a prețului de tranzacționare, nu include TVA și nu reprezintă valoarea de asigurare.

DOBRILA LILIANA
Expert evaluator – Membru titular ANEVAR
Legitimația nr. 12154



ANEXE

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

RAPORT DE EVALUARE nr. 2054 APARTAMENT

Beneficiar raport: MUNICIPIUL FAGARAS
Destinatar: MUNICIPIUL FAGARAS
Proprietate Evaluata: BRASOV, FAGARAS, STR. TUDOR VLADIMIRESCU, , BL.13,SC. B ,AP. 1

Data evaluarii: 09.10.2026 / Curs la data evaluarii: 5.3414 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 CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Efectiva (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 ramase de executat (lei)
1.		APARTAMENT	1980	B	46	46	67.44	427,620.24	80,057.71	60.00	8,500.00	5.00	154,420.69	28,910.15	100.00	0.00
		TOTAL CONSTRUCTII					**67.44**	**427,620**	**80,058**				**154,421**	**28,910**		**0**

Note:

- Valorile din tabel nu contin TVA
- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierile.

FISA NR. 1. - APARTAMENT

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.
Inde x	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	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 (tencuieli tip strop)		mpAd	B	67.44	2,615.45	176,385.95	100.00	176,385.95	0.00	1	35
2	FINSC4APO	Finisaj obisnuit scara cu 4 apartamente pe nivel in bloc - cota aferenta pe apartament		apart	B	1	1,062.97	1,062.97	100.00	1,062.97	0.00	1	40
3	CALAWC4E	Cada fonta+lavoar+WC		ansamblu	B	1	10,196.88	10,196.88	100.00	10,196.88	0.00	1	41
4	INCELFS4E	Instalatie incalzire cu teava Cu, corp static fonta, bimetal la bloc de tip P+4E+subsol tehnic		mpAd	B	67.44	378.62	25,534.13	100.00	25,534.13	0.00	1	40
5	ELINGR4E	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi la blocuri P+4E+subsol tehnic		mpAd	B	67.44	338.10	22,801.46	100.00	22,801.46	0.00	1	40
6	TERNE4E	Terasa necirculabila la bloc P+4E+subsol tehnic		mp Ad	B	67.44	197.89	13,345.70	100.00	13,345.70	0.00	1	40
7	7BLOC4E	Structura bloc P+4E+subsol tehnic realizata pe diafragme de beton armat, plansee de beton si fatade prefabricate		mpAd	B	67.44	2,643.73	178,293.15	100.00	178,293.15	0.00	1	39
		TOTAL FISA						**427,620**	**100**	**427,620**	**0**		

Note:

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

Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII – sisteme şi subsisteme constructive" – Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu; 9 - Norme comasate create de ing.C.Schiopu

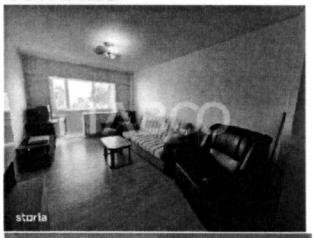
Creat cu aplicatia **Kost Plus**

ANEXA NR. 2- STUDIU DE PIATA APARTAMENT FAGARAS

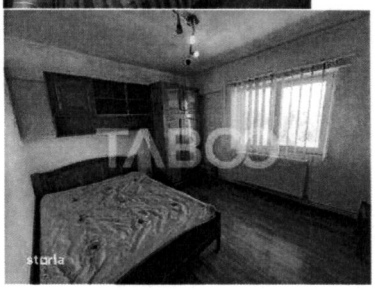
COMPARABILA NR. 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-3-camere-90-mp-2-balcoane-zona-bulevardul-unirii-IDIQ2g

Înapoi
Distribuie
Salvează







- Solicită releveul

Apartament 3 camere 90 mp 2 balcoane zona Bulevardul Unirii
74 200 €
824,44 €/m²

Calculează rata lunară
Fagaras, Brasov

Apartament de vânzare

Suprafață utilă:

90 m²

Numărul de camere:

3

Încălzire:

fără informații

Etaj:

4

Chirie:

fără informații

Stare:

fără informații

Tip proprietate:

locuință nouă

Forma de proprietate:

fără informații

Liber de la:

fără informații

Tip vânzător:

agenție

Informații suplimentare:

fără informații

Clădire și materiale

Te muți în zonă? Vecinii buni te așteaptă cu super oferte Hai în vizită

Descriere
Apartament 3 camere de vanzare, decomandat, 90 mp, zona Bulevardu Unirii, **Fagaras.**

TABOO Imobiliare propune un apartament de vanzare cu 3 camere, decomandat, situat in localitatea Fagaras, zona Bulevardu Unirii, aflat la etajul 4 intr -un imobil tip bloc cu regim de inaltime pe Parter + 4 Etaje;
Anul constructiei 1980, structura beton.
Suprafata utila de 90 mp + balcon de 8 mp.

Apartamentul este structurat astfel:
- Hol;
- Bucatarie cu balcon;
- Baie;
- Living cu balcon;
- 2 Dormitoare;
- Camara;
- Debara;
- Dressing;

Finisajele interioare sunt clasice:
- Usa intrare: lemn;
- Usi interioare: lemn;
- Tamplarie ferestre: pvc, lemn;
- Pereti: vopsea lavabila, faianta;
- Podele: parchet, gresie.

Utilitati si dotari:
- Bucatarie: nemobilata, neutilata;
- Mobilat: nemobilat;
- Utilitati: curent electric, apa, canalizare, gaz, catv, acces internet, fibra optica;
- Izolatii: exterior;
- Contorizare: apometre, contor gaz, contor curent electric;
- Caracteristici bloc: interfon.

Apartamentul se vinde nemobilat si neutilat.

Incalzirea se realizeaza prin centrala proprie, calorifere si dispune de sistem de climatizare (A.C.).

Se accepta ca si modalitate de plata surse proprii sau credit bancar.

Pret: 74.200€
Cod ofertă / ID: P26219
Sună-ne acum și află detalii despre această proprietate de vanzare din Fagaras, dar și despre alte proprietăți potrivite pentru tine.
Mai mult

COMPARABILA NR. 2

https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-fagaras-central-2-camere-272308889

Simona Serban Consultant imobiliar

SWEET HOUSE GENARDIS
PRO

0727645875
Apelează acum

Apartament cu 2 camere de vanzare central in Fagaras
Făgăraș, Județul Brașov- Vezi Hartă
39.000 €
Rate de la 1.092 RON/lună simulează credit



Nr. cam.:
2
Sup. utilă:
50 mp
Etaj:
4 / 4
An constr.:
1970 (Finalizată)
Vezi Hartă
Descriere apartament

Agentia imobiliara Sweet House va propune spre vanzare apartament cu 2 camere, semidecomandat, confort 1 in Fagaras central ,situat intr-un imobil construit in anul 1970 , disponibil la etajul 4 din 4, cu o suprafata utila de 50 mp si o suprafata totala de 65mp.Imobilul dispune de hol, bucatarie, living baie si un dormitor. Pentru mai multe informatii si vizionari nu ezitati sa ne contactati . ID intern: 609.
Confort 1SemidecomandatNemobilat1 Balcon / Terasă / LogieCentrală proprieRenovat

Detalii apartament

ID anunț:**XDM11009J272308889**
Actualizat în: 28 Ianuarie 2026
Suprafață utilă totală:**50 mp**
Suprafață construită:**65 mp**
Nr. bucătării:**1**
Nr. băi:**1**
Structură rezistență:**Cărămidă**
Tip imobil:**Bloc de apartamente**
Tip tranzacție:**De vânzare prin agent**
Regim înălțime:**P+4E**
Modalitate de plată:**Cash sau Credit**

Utilități

Destinație
Rezidențial
Pereți
FaianțăVopsea lavabilă
Podele
ParchetGresie
Ușă intrare
Metal
Uși interior
Lemn
Izolații termice
Exterior
Ferestre cu geam termopan
Aluminiu
Contorizare
ApometreContor gaz
Bucătărie
UtilatăMobilată
Electrocasnice
AragazFrigider
Facilități imobil
Interfon
Utilități
ApăCurentGazeCanalizareCATV
Internet
Cablu
Servicii imobil
Menaj
Amenajare străzi

Asfaltatelluminat stradalMijloace de transport în comun

Comision
2%%

Comparabila nr. 3

https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-fagaras-2-camere-274861859

TABOOro
4.68(21 review-uri)
0760257449
Apelează acum
Apartament 2 camere decomandat 54 mp zona Bulevardu Unirii etaj 4
Făgăraș, Județul Brașov- Vezi Hartă
46.900 €
Rate de la 1.065 RON/lună Simulează credit






Nr. cam.:
2
Sup. utilă:
54 mp
Etaj:
4 / 4
An constr.:
1980 (Finalizată)
Vezi Hartă
Descriere apartament
Apartament 2 camere de vanzare, decomandat, 54 mp, zona Bulevardu Unirii, Fagaras. TABOO Imobiliare propune un apartament de vanzare cu 2 camere, decomandat, situat in localitatea Fagaras, zona Bulevardu Unirii, aflat la etajul 4 intr -un imobil tip bloc cu regim de inaltime pe Parter + 4 Etaje; Anul constructiei 1980, structura beton. Suprafata utila de 54 mp + balcon de 8 mp. Apartamentul este structurat astfel: • Hol; • Bucatarie; • Baie; • Living cu balcon; • Dormitor cu balcon; • Camara; • Debara; Finisajele interioare sunt clasice: • Usa intrare: metal; • Usi interioare: lemn; • Tamplarie ferestre: pvc, termopan; • Pereti: vopsea lavabila, faianta; • Podele: gresie, mocheta. Utilitati si dotari: • Bucatarie: nemobilata, neutilata; • Mobilat: nemobilat; • Utilitati: curent lectric, apa, canalizare, gaz, catv, acces internet, fibra optica; • Contorizare: apometre, contor gaz, contor curent electric; • Caracteristici bloc: interfon. Apartamentul se vinde nemobilat si neutilat. Incalzirea se realizeaza prin centrala proprie si calorifere. Se accepta ca si modalitate de plata surse proprii sau credit bancar. Pret: 46.900€ Cod ofertă / ID: P26000 Sună-ne acum la numarul din anunt și află detalii despre această proprietate de vanzare din Fagaras, dar și despre alte proprietăți potrivite pentru tine.
Citește mai mult
Confort 1DecomandatNemobilat2 Balcoane / Terase / LogiiCalorifereCentrală proprieBine întreținut (Bună)

Detalii apartament

ID anunț:**X5EK10999274861859**
Actualizat în: 01 Aprilie 2026
Suprafață construită:**73 mp**
Nr. bucătării:**1**
Nr. băi:**1**
Structură rezistență:**Beton**
Tip imobil:**Bloc de apartamente**
Regim înălțime:**P+4E**
Pereți
Vopsea lavabilăFaianță
Podele
GresieMochetă
Ușă intrare
Metal
Uși interior
Lemn

Ferestre cu geam termopan
PVCPVC

Contorizare
ApometreContor gaz

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

ANCPI

CARTE FUNCIARĂ NR. 100776-C1-U7
COPIE

Carte Funciară Nr. 100776-C1-U7 Făgăraş

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:5935

Adresa: Jud. Brasov, UAT Făgăraş, Loc. Fagaras, Str T. Vladimirescu, Bl. 13, Sc. B, Ap. 1
Părţi comune: terenul, fatadele, fundatiile, acoperisul, casa scarii, antena colectiva, instalatii comune

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 3209/6/3/XXI	-	-	17/910	17/910	Ap.nr.1, sc.B,compus din:trei camere, bucatarie, baie, hol, camara, in cota de 17/910 parti din elementele de uz comun.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
1086 / 18/10/1976		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5935)	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Neutilizată în circuitul civil

Carte Funciară Nr. 100776-C1-U7 Comuna/Oraş/Municipiu: Făgăraş

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Brasov, UAT Făgăraş, Loc. Fagaras, Str T. Vladimirescu, Bl. 13, Sc. B, Ap. 1
Părţi comune: terenul, fatadele, fundatiile, acoperisul, casa scarii, antena colectiva, instalatii comune

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 3209/6/3/XXI	-	-	17/910	17/910	Ap.nr.1, sc.B,compus din:trei camere, bucatarie, baie, hol, camara, in cota de 17/910 parti din elementele de uz comun.

Neutilizabil in circuitul civil

Anexa nr. 1
parte integrantă din contractul
de închiriere înregistrat cu
nr. 4066 din 27.06.2014

FIŞA
suprafeţei locative închiriate în:

Municipiul Făgăraş, str.Tudor Vladimirescu bl 13,sc.B ap.1, situată la nivelul a.) etaj , încălzire b.) calorifere, apă curenta c.) in locuinta, canalizare d.) in locuinta ,instalaţie electrică e.) da construite din materiale inferioare f.) nu.

A.
Date privind locuinţa închiriată

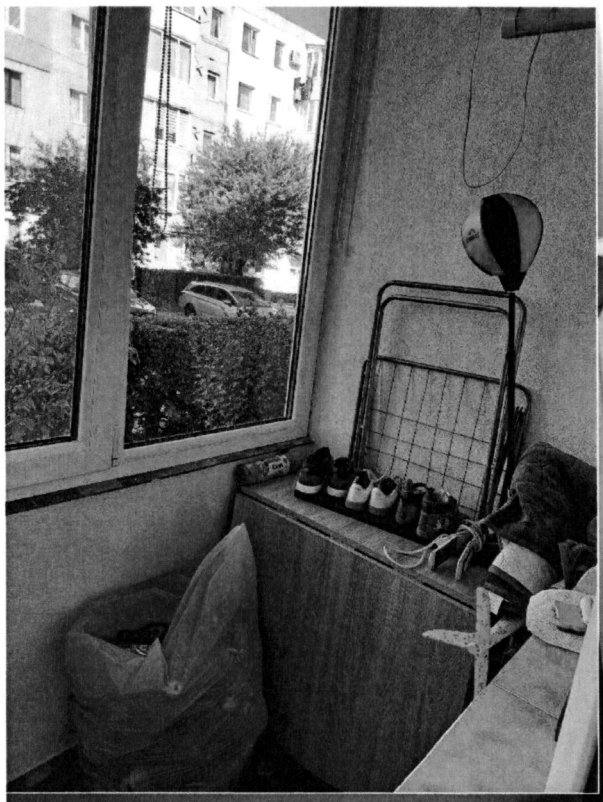
Nr. CRT	DENUMIREA ÎNCĂPERII g.)	SUPRAFAŢA	ÎN FOLOSINŢĂ EXCLUSIVĂ	ÎN FOLOSINŢĂ COMUNĂ
1	Camera	16,27 mp	16,27 mp	
2	Camera	10,06 mp	10,06 mp	
3	Camera	8.53 mp	8,53 mp	
4	bucatarie	7,00 mp	7,00 mp	
5	baie	3,10 mp	3,10 mp	
6	hol	6,25 mp	6,25 mp	
7	hol	2,74 mp	2,74 mp	
	TOTAL	53,95	53,95	

Suprafaţa curţii şi grădinii--
a) subsol, etaj, mansardă, alte nivele
b) centrală, sobe de gaz, alte mijloace de încălzire
c) în locuinţă, în clădire, în curte, în stradă
d) în locuinţă, în clădire, în curte, în stradă
e) da sau nu
f) da sau nu
g) cameră, hol, oficiu, baie, bucătărie, cămară, vestibul, WC, debara, antreu, culoar, boxă, magazie, şură, şopron, pod, pivniţă, etc

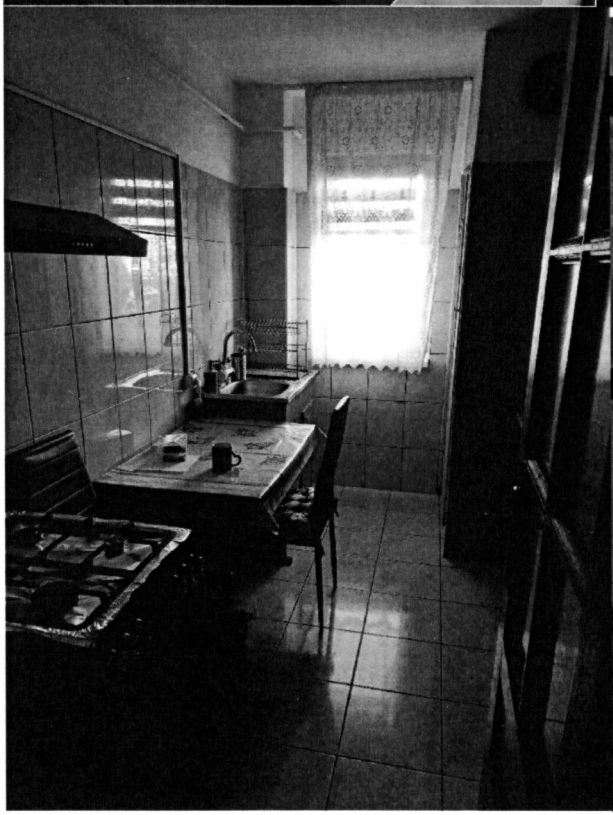
CHIRIAŞ
BALAN MARIA
Balan

PRIMAR
CONSTANTIN SORIN MĂNDUC

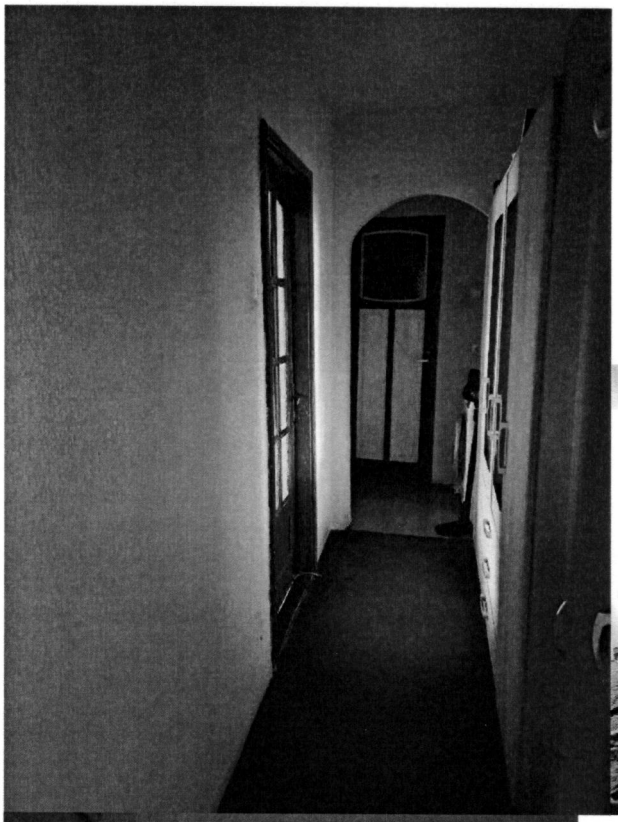
ROMÂNIA MUNICIPIUL FĂGĂRAŞ JUDEŢUL BRAŞOV



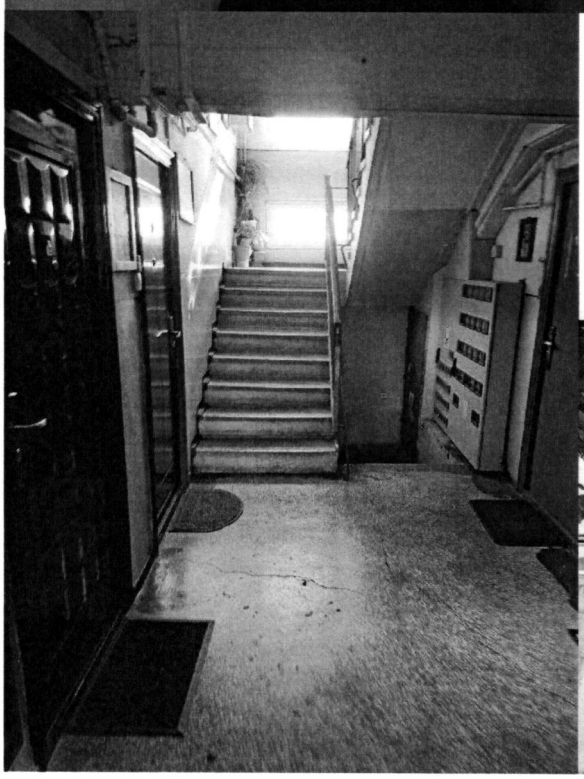
















Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BRASOV
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Fagaras

Nr. cerere	38014
Ziua	21
Luna	10
Anul	2026

Cod verificare
100217186924

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100776-C1-U7 Făgăraş

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală Nr. CF vechi:5935

Adresa: Jud. Brasov, UAT Făgăraş, Loc. Fagaras, Str T. Vladimirescu, Bl. 13, Sc. B, Ap. 1
Părţi comune: terenul, fatadele, fundatiile, acoperisul, casa scarii, antena colectiva, instalatii comune

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 3209/6/3/XXI	-	-	17/910	17/910	Ap.nr.1, sc.B,compus din:trei camere, bucatarie, baie, hol, camara, in cota de 17/910 parti din elementele de uz comun.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
1086 / 18/10/1976		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5935)	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Patrim - ET
30.09.2026

DOMNULE PRIMAR,

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ
Nr. 52432
Ziua 30 Luna 09 Anul 2026

Subsemnatul/a BALAN MARIA, domiciliat/a in loc Fagaras, str TUDOR VLADIMIRESCU, nr ____, bl 13, Sc B, ap 1, titular/ membru al Contractului de Inchiriere, NR 4066 din 27.06.2014, solicit prin prezenta

CUMPARAREA APARTAMENTULUI

La prezenta anexez urmatoarele documente: COPIE BULETIN ȘI DOVADĂ COPIE ULTIMA FACTURĂ ASOCIAȚIE, GAZ, CURENT + COPIE CERTIFICAT HANDICAP.

Data 30.09.2026

Semnatura

ADRESA corespondenta _____

Telefon _____