



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 însusirea Raportului de evaluare nr. 1162/10.02.2023, pentru imobilul construcție-apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str. Luncii, Nr 2, Ap 3, înscris în CF.nr 102498-C1-U3 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. 8980/1/13.03.2023 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 8980/13.03.2023, prin care se propune însusirea Raportului de evaluare nr. 1162/10.02.2023, pentru imobilul apartament o camera și dependințe, situat în Făgăraș, str. Luncii, nr 2, Ap 3, înscris în CF 102498- C1-U3 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

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

Ținând seama de HCL nr. 405 din 22.12.2022, prin care s-a aprobat vânzarea imobilului apartament o camera și dependințe, situat în Făgăraș, Str. Luncii, nr 2, ap 3, înscris în CF nr. 102498-C1-U3 Făgăraș, proprietatea Statului Roman, în baza Legii nr.85/1992 republicată și a Decretului-Lege nr. 61/1990.

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se însușește Raportul de evaluare nr. 1162/10.02.2023, întocmit de către Expert Evaluator DOBRILA LILIANA, anexa nr. 1 din prezenta hotărâre, raport ce stabilește valoarea de piață a imobilului apartament, o camera și dependințe, situat în Făgăraș, Str. Luncii, nr 2, ap 3, înscris în CF nr.102498-C1-U3 Făgăraș, proprietatea Statului Roman.

Art.2 Se aproba pretul final al vanzarii de _____ lei, tinand seama de Raportul de evaluare insusit la art 1.

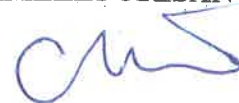
Art.3 În cazul vânzării locuinței cu plata în rate a pretului, la încheierea contractului se va achita un avans minim de 10% din pretul locuinței. În acest caz ratele lunare pentru achitarea contravalorii locuinței se eșalonează pe o perioadă de 5 ani, la care se adaugă dobânda anuală stabilită de lege.

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

**INIȚIATOR
PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**



**AVIZAT,
Pentru SECRETAR GENERAL
Jr. CAMELIA CRISAN**





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

BIROUL CADASTRU, EVIDENTA PATRIMONIULUI (CONCESIUNI INCHIRIERI, ADMINISTRARE PARCARI, EVIDENTA BUNURI)

Nr. înregistrare: 8980/13.03.2023

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

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 1162/10.02.2023 pentru imobilul construcție-apartament o camera și dependințe, situat în Făgăraș, str. Luncii, nr 2, ap 3 înscris în CF .Nr .102498-C1-U3 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

Având în vedere HCL nr. 405 din 22.12.2022, prin care s-a aprobat vânzarea a imobilului apartament, o camera și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Luncii, Nr 2 , Ap 3, înscris în CF nr. 102498-C1-U3 Fagaras, Nr. cad. 102498-C1-U3, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare,

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de vânzare al imobilului la 18.400 lei (echivalent 3.750 euro), propunem însușirea Raportului de evaluare nr. 1162/10.02.2023, în vederea definitivării procedurii de vânzare a imobilului apartament o camera și dependințe, situat, în Făgăraș, str. Luncii, nr 2, Ap 3, înscris în CF. 102498-C1-U3 Făgăraș, proprietatea Statului Roman.

Anexăm prezentului referat Raportul de evaluare nr. 1162/10.02.2023.

**PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**

NR. CRT.	FUNCȚIA ȘI ATRIBUȚIA	NUMELE ȘI PRENUMELE	DATA	SEMNĂTURA
1.	Arhitect Șef	LILIANA BOER	13.03.2023	
2.	Sef Birou	ELENA TĂNASE	13.03.2023	
3..	Referent	ELENA SIN	13.03.2023	



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

BIROUL CADASTRU, EVIDENTA PATRIMONIULUI (CONCESIUNI INCHIRIERI, ADMINISTRARE PARCARI, EVIDENTA BUNURI)

Nr. înregistrare: 8980/1/13.03.2023

REFERAT DE APROBARE
LA PROIECTUL DE
HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 1162/10.02.2023, pentru imobilul construcție-apartament o cameră și dependențe, situat în Făgăraș, str. Luncii, nr 2, Ap 3, înscris în CF. Nr 102498-C1-U3 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

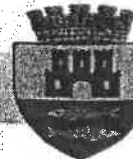
Având în vedere HCL nr. 405/22.12.2022, prin care s-a aprobat vânzarea a imobilului apartament, o camera și dependențe, situat în Făgăraș, str. Luncii, Nr 2, Ap 3, înscris în CF 102498-C1-U3 Făgăraș, Nr. cad. 102498-C1-U3, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare,

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de vânzare al imobilului construcție la 18400 lei (echivalent 3750 euro), propunem însușirea Raportului de evaluare nr.1162/10.02.2023, în vederea definitivării procedurii de vânzare a imobilului apartament o camera și dependențe, situat în Făgăraș, str. Luncii, nr 2, Ap 3 înscris în CF. 102498-C1-U3 Făgăraș, proprietatea Statului Român.

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

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

HOTĂRÂREA nr.405 din data de 22 decembrie 2022

-privind vânzarea locuinței situate în Făgăraș, str. Luncii, nr 2, ap.3, Jud Brasov, inscrisa in CF Nr. 102498-C1-U3, în baza Legii nr. 85/1992 republicată și a Decretului-Lege nr. 61/1990

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ, întrunit în sesiune ordinară,

Analizând Raportul compartimentului de specialitate nr. 57176/14.12.2022, precum și Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 57176/1/14.12.2022, prin care se propune vânzarea unei locuințe, situate în Făgăraș, str. Luncii, nr 2, ap.3, Jud. Brasov, inscrisa in CF Nr. 102498-C1-U3, construită din fondurile statului, în conformitate cu prevederile Legii nr. 85/1992, republicată și a Decretului-Lege nr. 61/1990,

Ținând seama de avizul favorabil al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, al Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană, al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului, 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 pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești, problemele minorităților,

Văzând prevederile art.1, alin.1, art. 10, art.11 și art. 12 din Legea nr. 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.2, 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, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aproba vânzarea locuinței construite din fondurile statului, situată în Făgăraș, str. Luncii, nr 2, ap. 3, 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 Biroul Cadastru, Evidenta Patrimoniu (concesiuni, inchirieri, administrare parcuri, evidenta bunuri).

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CUPU LUCIAN



CONTRASEMNEAZĂ,
Ptr.Secretar general,
Jr.CAMELIA CRIȘAN

Anexa nr. 1 la HCL nr. 405/2012

LISTA

Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a locuinței situată în Făgăraș, str. Luncii, nr 2, ap. 3, ce se vinde în baza Legii nr.85/1992

Nr. crt.	Numele și prenumele titularului contractului de închiriere	Nr. contractului de închiriere	Adresa locuinței care se vinde	Componenta locuinței	Date de C.F.
1.	_____	Contr. Închiriere nr.38750/27.05.2021	Făgăraș, str. Luncii, Nr 2, ap. 3	Parter apartament, nr. 3	C.F. nr. 102498-C1-U3 Făgăraș Top: 102498-C1-U3





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 102498-C1-U3 Făgăraș

Nr. cerere	31818
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121818738



Unitate Individuală

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. Luncii, Nr. 2, Sc. B, Et. P, Ap. 3, Jud. Brașov
Parti comune: acoperis, alte spații comune, casa scării

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	102498-C1-U3	-	22	10	10	Ap. 3 - Parter, cu suprafețe utile, compus din: cameră (12,60mp), hol (5,57mp), baie (4,22mp) în suprafață totală de 22,39 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
5749 / 03/04/2012	
Act Administrativ nr. 9370, din 04/05/2011 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS (act administrativ nr. 3735/08-02-2011 emis de Primăria mun. Făgăraș; documentație cadastrală);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	A1
1) STATUL ROMAN	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 102498-C1/Făgăraș, inscrisa prin Incheierea nr. 12755 din 14-JUL-11;	

C. Partea III. SARCINI .

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



Catre, Primăria Municipiului Făgăraș,
in atenția domnului primar Gheorghe Sucaci

Lupu A
26/10/2022

MUNICIPIUL FAGARAȘ		
Nr.	57176	
Ziua	Luna	Anul
26	10	2022

CERERE

Subsemnatul J identificat cu CI _____
domiciliat in municipiul Fagaras având contract de inchiriere cu nr.
44911 din data de 21.07.2022 cu Primaria Municipiului Fagaras pentru imobilul situat
in strada Luncii nr. 2.
Solcit cumpararea locuinței situată la adresa mai sus menționată.

Va multumesc, 

data, 26.10.2022

Telefon,

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1162

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară **APARTAMENT**, înscris în CF 102498-C1-U3 Fagaras, amplasat în Mun. Fagaras, **str. Luncii, nr. 2, ap. 3**, jud. Brasov.



BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 10.02.2023

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



1.INTRODUCERE

Sinteza evaluarii

- **TIPUL DE PROPRIETATE**

APARTAMENT 1 CAMERA

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

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

- **EVALUATOR**

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

- **OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	102498 -C1-U3 Fagaras Cad: 102498-C1-U3	Cote parti comune: 10 Cote teren: 10	Camera-13.23 mp Bucatarie-2.25 mp WC – 3.9 mp Hol- 0.85 mp Hol- 4.62 mp ----- S.U. = 24,85 mp	Fagaras, str. Luncii, nr. 2, ap.3, jud. Brasov	STATUL ROMAN

- **SCOPUL EVALUARII**

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

- **DATA EVALUARII**

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

REZULTATUL EVALUARII

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

Denumire	Valoarea de piata estimata in Lei	Valoarea de piata exprimata in Euro
Apartment cu o camera	18.400	3.750

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9045 lei

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

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



1. INTRODUCERE	1
2. TERMENII DE REFERINTA	4
2.1. Identificarea si competenta evaluatorului.....	4
2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati.....	4
2.3. Obiectul evaluarii	5
2.4. Moneda raportului,.....	5
2.5. Scopul evaluarii	5
2.6. BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE	5
2.7. Data evaluarii.....	6
2.8. Inspectia proprietatii.....	6
2.9. Sursele de informatii utilizate.....	6
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante.....	6
2.11. Descrierea raportului de evaluare.....	8
2.12. Riscul evaluarii,	8
2.13. Restrictii de utilizare	8
2.14. Declararea conformitatii cu SEV.....	8
3. PREZENTAREA DATELOR	9
3.1. Date despre zona, vecinatati si amplasare.....	9
3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate.....	9
3.2. Analiza pietei imobiliare	12
3.2.1. Definitia pietei specifice	12
3.2.2. Cererea solvabila	13
3.2.3. Oferta competitive	13
3.2.4. Echilibrul pietei	13
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	13
4.1. Cea mai buna utilizare	13
4.2. METODE DE EVALUARE	15
4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe.....	15
4.2.2. Abordarea prin cost	18
5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea	21
A N E X E	22

2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

Certificarea evaluatorului

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale si conditiile limitative prezentate in acest raport si reprezinta concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectiva 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 predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Imobilul supus evaluarii a fost inspectat personal de catre evaluator in prezenta unui reprezentant al beneficiarului. In elaborarea prezentului raport nu am primit asistenta semnificativa din partea altei persoane
- La data elaborarii acestui raport , evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua civila la ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA



2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

2.3. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietate
1.	Apartment	102498 -C1- U3 Fagaras Cad: 102498- C1-U3	Cote parti comune: 10 Cote teren: 10	Camera-13.23 mp Bucatarie-2.25 mp WC - 3.9 mp Hol- 0.85 mp Hol- 4.62 mp ----- S.U. = 24,85 mp	Fagaras, str. Luncii, nr. 2, ap.3, jud. Brasov	STATUL ROMAN

2.4. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și în LEI

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

2.5. Scopul evaluării

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

2.6. BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE

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

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor 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 piață estimată în prezentul raport, se referă la data de : **10.02.2023**

2.8. Inspectia proprietatii

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

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

2.9. Sursele de informații utilizate

Informații primite din partea beneficiarului :

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

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

- **Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;**
- **Cursul de schimb valutar la data evaluării;**
- **Lucrarea de specialitate "Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire - cladiri rezidențiale, cladiri comerciale, cladiri industriale, comerciale și agricole" editată de IROVAL**
- **Oferte privind comparabilele- www.storia.ro; www.imobiliare.ro**

2.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante

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

Ipoteze:

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

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- În cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **februarie 2023**;
- Valoarea prezentată include cea a cotelor părții indivize din spațiile auxiliare;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu conține TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

2.11. Descrierea raportului de evaluare

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

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

2.12 Riscul evaluarii.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data 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 modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

2.13. Restrictii de utilizare

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

2.14. Declararea conformitatii cu SEV

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

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

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre zona, vecinatati si amplasare

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

3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate

1.	PROPRIETATEA EVALUATĂ	<p>Apartament cu o camera situat la parterul unei cladiri cu regim de înălțime P+M, Su = 24,85 mp.</p> <p>Apartamentul se compune din o camere, baie, si hol, cote parti comune 10, cote teren 10.</p>
	Proprietari	Proprietar asupra constructiei: STATUL ROMAN
	Adresa proprietății	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Loc. Fagaras, str. Luncii, nr. 2, parter, ap. 3, jud. Brasov
2.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dreptul de proprietate: intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 in favoarea STATULUI ROMAN. ▪ Carte Funciară nr.102498/-C1-U3 Fagaras Număr cadastral: 102498-C1-U3. ▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt ▪ Părțile indivize comune: 10 ▪ Cote teren: 10
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară eliberat la data de 12.12.2022 , din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă . Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini . ▪ Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.
3.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentatie cadastrală .
4.	SITUAȚIA ACTUALĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In prezent apartamentul este inchiriat

	A APARTAMENTULUI	
5.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cartierul Combinat, zona sudica a Mun. Fagaras, jud. Brasov
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto și pietonal: - str. Luncii ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o banda pe sens

CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă mixta: rezidențială /industrială ▪ În zonă sunt amplasate preponderent case cu regim de inaltime P si P+M. <p>În zonă se află:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de transport în comun: la o distanță medie, ▪ Unități comerciale: sunt amplasate la distanță relativ mică, ▪ Unități de învățământ (mediu): sunt amplasate la distanță medie-2 km ▪ Unități medicale:2 km ▪ Instituții de cult: sunt amplasate la distanță relativ mică- 2 km ▪ Sedii de bănci: la distanță relativ mică- 2 km. ▪ 	
UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de termoficare: nu ▪ Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: <i>existentă</i> 	
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Civilizat 	
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea este amplasată într-o zonă mixta, poluare in limite normale. ▪ Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. ▪ Atractivitate mica ▪ 	
6.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)	
	AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cladire cu regim de inaltime P+M ▪

ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aprox. 1950
CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Structură: fundații din beton ▪ Închideri perimetrare: pereți portanți din caramida, pereți de compartimentare tot din caramida. ▪ Planșee din beton armat ▪ Acoperișul : sarpanta de lemn, invelitoare din tigla ceramica. ▪ Aspect exterior:/interior: nesatisfacator, finisajele exterioare deteriorare, tencuiala cazuta, infiltratii in zidarie si in plafoane, necesita ample lucrari de renovare. ▪
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Starea generală a clădirii este : nesatisfacatoare , finisajele exterioare deteriorare, tencuiala cazuta, infiltratii in zidarie si in plafoane, necesita ample lucrari de renovare.

7.	DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
	DESCRIERE/SUPR AFAȚĂ	<ul style="list-style-type: none"> • Apartamentul se compune din o camera, baie si hol cu o cota de 10 parti din elemente de uz comun. ▪ Conform bilantului de suprafata anexat prezentului raport, apartamentul are SU = 24.85 mp ▪ S.C. = 31.06 mp (suprafata construita a fost obtinuta inmultind S.U. cu coeficientul de 1.25)
	TÂMLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioară: metalica- tip antiefracție ▪ Interioară: uși din lemn , ferestre din Pvc cu geam termopan ▪
	FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apartamentul are grad de finisaj mediu. ▪ Pardoseli: parchet laminat (cameră), gresie (hol, baie) ▪ Pereți placați cu faianță la baie , ▪ Tencuieli simple, zugrăveli simple. ▪ ▪
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Normale ▪ Instalații functionale- vechi
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Încălzirea se face cu centrala proprie pe gaz. ▪
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De la rețeaua orașului ▪ Instalatie functionala- veche

ALIMENTARE CU APĂ	
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Din rețeaua orașului ▪ Alimentează aragazul și convectoarele ▪ Instalatie functionala- veche
MODERNIZARI	<ul style="list-style-type: none"> ▪
CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL	Sare tehnica satisfacatoare.

3.2. Analiza pietei imobiliare

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

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

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

3.2.1. Definirea pietei specifice

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

3.2.2. Cererea solvabila

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

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

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

3.2.3. Oferta competitive

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

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

3.2.4. Echilibrul pietei

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

În această perioadă cumpărătorii vor acționa precauți, având în vedere nivelul de incertitudine.

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

4.1. Cea mai buna utilizare

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

Conform Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630 cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca: « utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă din punct de vedere financiar ».

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

CMBU poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare este un concept deterministic care susține că utilizarea așteptată este utilizarea singulară și specifică ce conduce la maximizarea utilizării terenului.

Conceptul CMBU - cea mai bună utilizare reprezintă alternativa cea mai favorabilă de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în continuarea analizei din evaluarea de față.

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

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

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

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

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

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

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

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

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

Tinând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului construit. Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, **respectiv proprietate imobiliară rezidențială.**

4.2. METODE DE EVALUARE

În funcție de natura proprietății și de scopul evaluării pot fi aplicate una sau mai multe metode specifice de evaluare din cele trei abordări recomandate de standarde:

- **abordarea prin piață- comparația directă**
- **abordarea prin capitalizarea veniturilor**
- **abordarea prin cost**

În vederea evaluării proprietăților ce face obiectul acestui raport s-a utilizat **abordarea prin piață- metoda comparațiilor directe și abordarea prin cost – metoda costurilor segregate.**

Pentru aplicarea celorlalte metode nu au fost găsite suficiente date de piață.

4.2.1. Abordarea prin piață – metoda comparației directe

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare, când există suficiente tranzacții sau oferte recente, cu date sigure, care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.

Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt oferite spre vânzare cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Metoda comparației directe presupune parcurgerea următoarelor etape:

- cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zona;
- verificarea informațiilor prin confirmarea faptului că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective;
- alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile sau dacă nu e posibilă compararea se trece la scoaterea din categoria de comparabile;
- analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori unice sau unui interval de valori.

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	3.740	13.000	12.500	13.300
Numar camere	1	1	1	1
Suprafata desfasurata - mp	31,1	44	42,5	42,5
Suprafata utila - mp	24,85	35,2	34	34
Suprafata utila/ desfasurata	80%	80%	80%	80%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		369	368	391
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		295	294	313
Observatii				
Discount negociere		-10%	-10%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		11.700	11.250	11.970

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

Element de comparatie		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0	0	0
Corectie		11.700	11.250	11.970
Pret corectat				

Conditii de incalzire	cash	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectie (%)		0	0	0
Corectie		11.700	11.250	11.970
Pret corectat				

Conditii de vanzare	independent	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectie (%)		0	0	0
Corectie		11.700	11.250	11.970
Pret corectat				

Conditii de plata	feb.23	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectie (%)		0	0	0
Corectie		11.700	11.250	11.970
Pret corectat				

Localizare	Luncii	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectie (%)		-15%	-15%	-15%
Corectie		-1.755	-1.688	-1.796
Pret corectat		9.945	9.563	10.175

Suprafata	24,85	35,2	34	34
-----------	-------	------	----	----

Corectie (%)		-29%	-27%	-27%
Corectie		-2.924	-2.573	-2.738
Pret corectat		7.021	6.989	7.436
Etaj	P/P+M	ET8/P+9	et 8/P+9	mansarda
Corectie (%)		-10%	-10%	
Corectie		-702	-699	0
Pret corectat		6.319	6.290	7.436
Vechime bloc	72	45	44	42
Corectie (%)		-15%	-15%	-15%
Corectie		-948	-944	-1.115
Pret corectat		5.371	5.347	6.321
Finisaje	inferioare	superioare	superioare	superioare
Corectie (%)		-30%	-30%	-30%
Corectie		-1.611	-1.604	-1.896
Pret corectat		3.760	3.743	4.425
Alte ajustari		Balcon	Balcon	mobilat
Corectie (%)				-15%
Corectie		0	0	-664
Pret corectat		3.760	3.743	3.761
Corectie totala neta		-7.940	-7.507	-8.209
Corectie totala neta (%)		-61,08%	-60,06%	-61,72%
Corectie totala bruta		7.940	7.507	8.209
Corectie totala bruta (%)		61,08%	60,06%	61,72%
Numar corectii negative		5	5	5
Numar corectii pozitive		0	0	0
Numar elemente similare		5	5	5

Valoare estimata a proprietatii 3.743 Euro

Valoare estimata a proprietatii rotunjit la 3750 Euro

120 Euro/ mp
desfasurat
151 Euro/ mp
util



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

Observatii privind ajustarile realizate :

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

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

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

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

Vechimea: s-au aplicat ajustari comparabilelor in functie de vechimea lor in comparatie cu vechimea proprietatii evaluate..

Finisaje: au fost aplicate ajustari comparabilelor in functie de finisajele descrise in studiu de piata comparative cu proprietatea evaluate, luand in considerare si starea tehnica a cladirii apartinatoare.

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

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

3.743 – 3.761 EURO

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

	VALOARE LEI (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
Apartament o camera – abordarea prin piata	18.400	3.750

Curs euro la data evaluarii = 4,9045 lei

4.2.2. Abordarea prin cost

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

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

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

- proprietatea evaluata satisface o cerere economica prin utilizarea pe care o ofera;



- proprietatea evaluata are o durata de utilizare ramasa rezonabila;
- continuarea utilizarii prezente este practica.

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

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

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

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

Determinarea deprecierii totale - DT

Deprecierea reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie ce poate aparea din cauze fizice,functionale sau externe.

Deoarece scopul evaluarii este raportare financiara, conform standardelor de evaluare, se va lua in calcul doar deprecierea fizica a imobilelor.

Deprecierea fizica reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de utilizare, deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, suprasolicitare si de alti factori similari.

In analiza deprecierii fizice s-a tinut cont de urmatoarele aspecte :

- Durata de viata totala (utilizare totala) -DUT
- Varsta efectiva (utilizare) – VE
- Renovarile constructiei ;
- 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 82 %

Neadecvarea functionala este data de deteriorarea ,neadecvarea, supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor,stilului si echipamentelor atasate.

Neadecvarea functionala este de doua tipuri:

-neadecvarea functionala recuperabila ,este acea deficianta care se poate remedia prin inlocuiri ,modernizari,reparatii si remedieri.

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

Neadecvarea functionala este considerata 10 % si este data de faptul ca apartamentul este nedecomandat si bucataria este practic in hol.

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

Deprecierea economica se refera la deprecierea unei proprietati imobilare 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 % si este data de zona de amplasare a apartamentului- un cartier periferic, si de contextul economic al localitatii.

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

Calculul Costului de Inlocuire Brut, calculul depreciierilor9a (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	18.679	3.809



The image shows a handwritten signature in black ink to the left of a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA' around the perimeter, 'Evaluator autorizat' at the top, 'DOBRILA LILIANA' in the center, 'Legitimata Nr. 12154' below the name, 'Valabil 2023' below the number, and 'Specializarea: EPI, EBH' at the bottom. There are also small symbols '• ANEVAR •' at the very bottom of the stamp.

5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea

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

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Abordarea prin piata	18.400	3.750
Abordarea prin cost	18.679	3.809

REZULTATUL EVALUARII

Având in vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este cea obtinuta prin metoda prin PIATA:

Denumire	Valoarea de piata estimate in Lei	Valoarea de piata exprimata in Euro (rotunjit)
Apartment o camera	18.400	3.750

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9045 lei

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

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



ANEXE

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

RAPORT DE EVALUARE nr. 1162

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS Destinatari: PRIMARIA FAGARAS
 Proprietate Evaluata:
 BRASOV, FAGARAS, STR. LUNCII, NR. 2, AP. 3, FAGARAS

Data evaluarii: 10.02.2023 / Curs la data evaluarii: 4.905 lei/EUR
 Coef. de corectie pentru distanta transport: 0.997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0.965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Tip de obiect de evaluare	Suprafata de paviment (mp)	Suprafata de construcție desfasurata (mp)	Costul de nou construcție (lei)	Costul de nou construcție (EUR)	Depi. fizica (%)	Depi. functiionala (%)	Depi. externa (%)	Costul net construcție (lei)	Costul net construcție (EUR)	Sist. de proteja anticăzuta (%)	Costul net construcție ramas dupa ajustari (lei)			
Apariament o camera	1950	S	73	73	31	135.974	27.724	82	2500	15	18.679	3.809	100,00	0
TOTAL CONSTRUCTIILOR					31	135.973	27.724				18.679	3.809		0

- 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 riu al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierile.



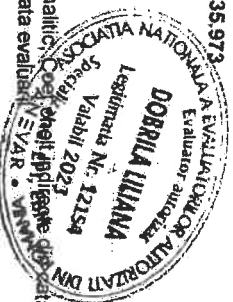

FISA NR. 1. - Apartament o camera

Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11
Simbol	FCBSV2	Fundatie beton simplu 0,50 x 1,20 m	Ac zona fara subsol	S	S	16	543,98	8.703,68	100,00	8.704	0	1
Descriere element constructiv	Structura cladire parter (fara scara) - Zidare caramida 24 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la parter superioara a zidariei.	Structura cladire parter (fara scara) - Zidare caramida 24 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la parter superioara a zidariei.	mpAd	S	S	31,06	1.266,94	39.351,16	100,00	39.351	0	1
Simbol	INV7IG	Involtitoare tigla profilata ceramica pe sarpanita din lemn ecarisat, include si costul ighedurilor si duranelor din tabla zincata	mp	S	19	523,76	9.951,44	100,00	9.951	0	1	3
Simbol	FOBFS	Finisaj obtinut fara scara: peretii tencuiti si zugravitii, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuile (tencuiei tip strop)	mpAd	S	31,06	1.562,58	48.533,73	100,00	48.534	0	1	3
Simbol	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi	mpAd	S	31,06	248,54	7.719,65	100,00	7.720	0	1	3
Simbol	INCELF5	Instalatie de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din fonta de import sau bimetal de tip Sifral	mpAd	S	31,06	234,24	7.275,49	100,00	7.275	0	1	3
Simbol	CALAWC	Gada fonta + lavoar + WC (sanitare obisnuite)	ansamblu	S	1	7.672,18	7.672,18	100,00	7.672	0	1	3
Simbol	FVINAR	Finisaj cu tencuiala driscuita si vinatrom	mp fatada	S	31,06	217,84	6.766,11	100,00	6.766	0	1	3
TOTAL FISA												
135.973												
135.973												
0												

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitaje. Coef. recapit. deviz analitic Coef. recapit. deviz aplicativ
de actualizare diferent datei evaluarii si corectat cu coef. p. 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 = "Metod costurilor segregate" / ROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura ROVAL, 6 - "Centrale solare" autor Schipou C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura ROVAL 2020; autor C. Schipou, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUTE, CLADIRI CUPLETE, APARTAMENTE IN BL. TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura ROVAL 2021, autor C. Schipou



ANEXA NR. 2

COMPARABILA 1

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

TABOO Imobiliare
Agenție
0369 822 822

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

[Brasov](#)

[Fagaras](#)

[Tudor Vladimirescu](#)

[Strada Chimistilor](#)

Garsoniera etaj intermediar in Fagaras Tudor Vladimirescu de vanzare



Garsoniera etaj intermediar in Fagaras Tudor Vladimirescu de vanzare

Propune un pret

13 000 €

13000 / 47

13000 / 47 [Fagaras, Tudor Vladimirescu, Brasov \(prod\)](#)

295 €/m²

Rata estimata: 382 RON /luna

Avans: 9.653 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață construită
44 m²

Suprafață utilă
34 m²

Numărul de camere
1

Stare
nou

Etaj
8/9

Balcon/grădină/terasă
balcon

Tip proprietate
garsoniera

Compartimentare
semidecomandat

Vizionare la distanță
Cere informații

Orientare
nord

Descriere

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

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

Garsoniera de vanzare, semidecomandata in zona Tudor Vladimirescu blocul turn A din Fagaras.

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

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

Garsoniera se preda complet mobilata si utilata, cum este si in poze.

Incalzirea se realizeaza prin centrala proprie, calorifere.

Utilitati si dotari:

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

Finisajele interioare:

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

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

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

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

Particularitati

Tip locuință

locuință nouă

Tip vânzător

agenție

Anul construcției

1977

Suprafață teren (m²)

fără informații

Numărul de băi

1

Lift

da

Comodități

centrală termică

Securitate

fără informații

Caracteristici

bucatarie utilata, balcon

Infrastructură

lift, electricitate, canalizare, apa curenta

Împrejurimi

fără informații

Tip ofertă

fără informații

COMPARABILA 2

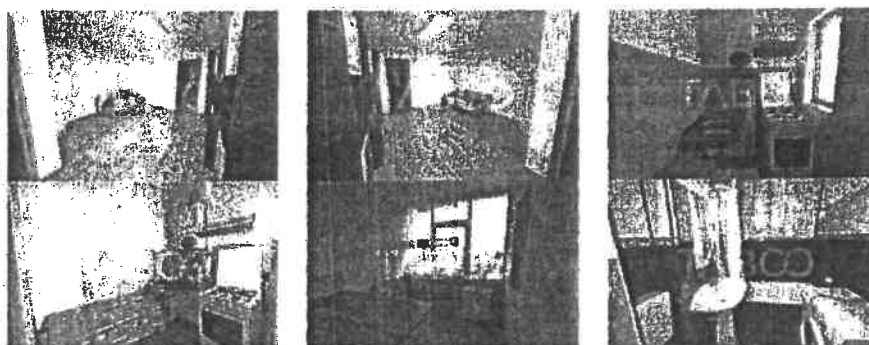
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-garsoniere/brasov/fagaras/garsoniera-de-vanzare-X5EK103F5?lista=82512966&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3854669372>

12.500

€

Proprietate intermediată exclusiv

3



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

[Vezi hartă](#)

Descriere

Garsoniera de vanzare zona Tudor Vladimirescu in Fagaras, situata la un etaj intermediar si compartimentata semidecomandat.

Imobilul este amplasat intr-o zona apropiata de spatiile comerciale.

Cladirea garsonierei de vanzare din zona Tudor Vladimirescu a fost construita in anul 1977, renovata in 2020, cu structura din beton.

Imobilul se afla la etajul 8 intr-un bloc cu regim de inaltime Parter + 9 etaje.

Garsoniera are suprafata utila de 34 mp si este compusa astfel: 1 bucatarie, 1 dormitor, 1 baie, balcon si un hol.

Imobilul este complet mobilat si utilat, iar incalzirea se realizeaza prin convectoare.

Utilitati si dotari

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

Finisajele interioare

- ~ Pereti vopsea lavabila faianta;

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

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

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

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

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

Specificatii

ID Anunt: X5EK103F5 Actualizat in 16.02.2023

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

- Nr. bai: 1

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

- Nr. balcoane: 1

Notițe

Adauga

UTILITATI

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

FINISAJE

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

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

DOTĂRI

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

ALTE DETALII ZONĂ

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

DISPONIBILITATE PROPRIETATE

imediat

COMARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/garsoniera-34-mp-utili-de-vanzare-in-fagaras-zona-negoiu-1Ds88j>

Valentin Vulcu
Agentie
0757 876 775

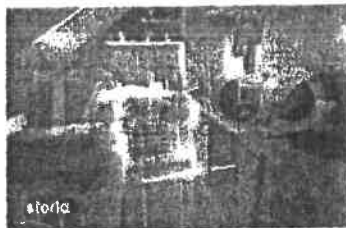
Înapoi la listă Apartament de vanzare

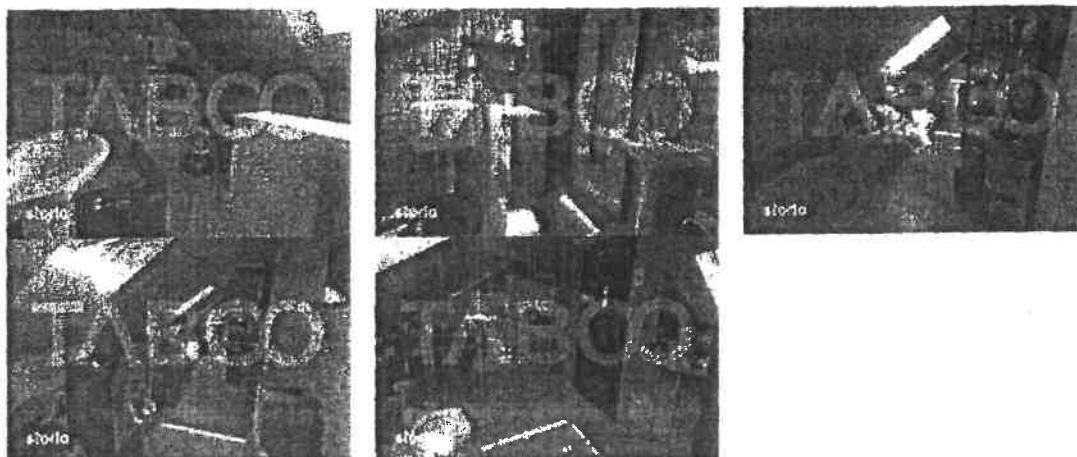
Brasov

Fagaras

Garii

Garsoniera 34 mp utili de vanzare in Fagaras zona Negoiu





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

KIWI Finance: Calculeaza-ti rata pentru credit!

[Cere informatii](#)

324 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita
41 m²

Suprafata utila
34 m²

Numarul de camere
1

Stare
nou

Etaj
5/4

Facilitati exterioare
cere informatii

Tip proprietate
garsoniera

Compartimentare
semidecomandat

Vizionare la distanta
cere informatii

Orientare
est

Descriere anunt

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

Utilitati si dotari:

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

Finisaje interioare:

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

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

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

Cod oferta / id: P15083

Vrei mai multe informatii despre aceasta proprietate?

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

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

Acceseaza acum TABOO.ro

Ai o proprietate similara de vanzare sau de inchiriat? Ai nevoie de o evaluare gratuita?

Suna acum la numarul de telefon: 0757.876.775

Mai mult

Particularitati

Tip locuinta

locuinta noua

Tip vanzator

agentie

Anul constructiei

2010

Suprafata teren (m²)

fara informatii

Numarul de bai

1

Lift



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 102498-C1-U3 Făgăraș

Nr. cerere	91818
Ziua	12
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100121818738



Unitate individuală

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. Lunții, Nr. 2, Sc. B, Et. P, Ap. 3, Jud. Brașov
Părți comune: acoperiș, alte spații comune, casa scării

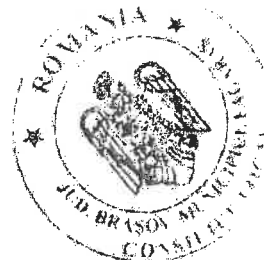
Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	102498-C1-U3		22	10	10	Ap. 3 - Parter, cu suprafețe utile, compus din: cameră (12,60mp), hol (5,57mp), baie (4,22mp) în suprafață totală de 22,39 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
5749 / 03/04/2012 Act Administrativ nr. 9370, din 04/05/2011 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FAGĂRAȘ (act administrativ nr. 3735/08-02-2011 emis de Primăria mun. Făgăraș; documentație cadastrală);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	A1
1) STATUL ROMAN	
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 102498-C1/Făgăraș, înscrisă prin încheierea nr. 12755 din 14-JUL-11;	

C. Partea III. SARCINI

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



Anexa nr. 1
parte integrantă din contractul
de închiriere înregistrat cu
nr.38750 din 27.05.2021

FIȘA
suprafeței locative închiriate în:

Municipiul Făgăraș, str. Luncii, nr.2, situată la nivelul a.) parter, încălzire, gaze naturale b.) apă curentă
în locuință c.) canalizare d.) în clădire, instalație electrică în clădire, e.) da construite din materiale
f.) nu.

A.
Date privind locuința închiriată

DENUMIREA ÎNCĂPERII g.)	SUPRAFAȚA	ÎN FOLOSINȚĂ EXCLUSIVĂ	ÎN FOLOSINȚĂ COMUNĂ
Cămera	13,23 mp	13,23 mp	
Bucătărie	2,25 mp	2,25 mp	
Hol	1,70 mp	0,85 mp	1,70 mp
Hăl	4,62 mp	4,62 mp	
WC	3,90 mp	3,90 mp	
	5,61	24,85	
	5,61	31,1	

Suprafața curții și grădini--

subsol, etaj, mansardă, alte nivele

centrală, sobe de gaz, alte mijloace de încălzire

în locuință, în clădire, în curte, în stradă

în locuință, în clădire, în curte, în stradă

da sau nu

da sau nu

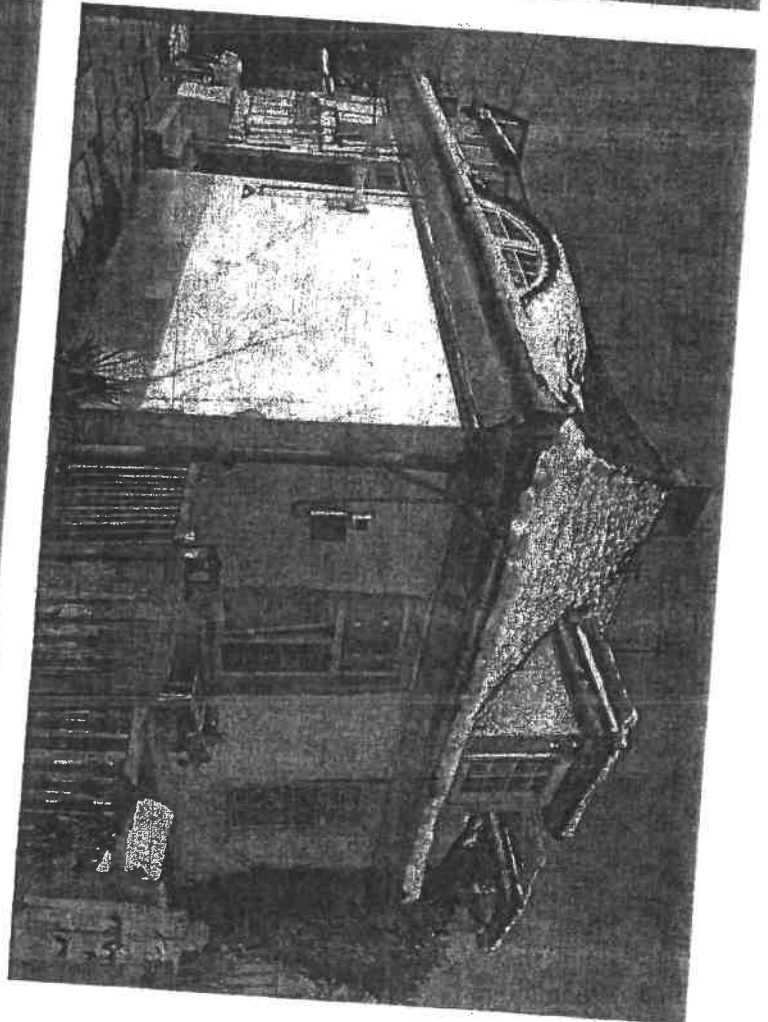
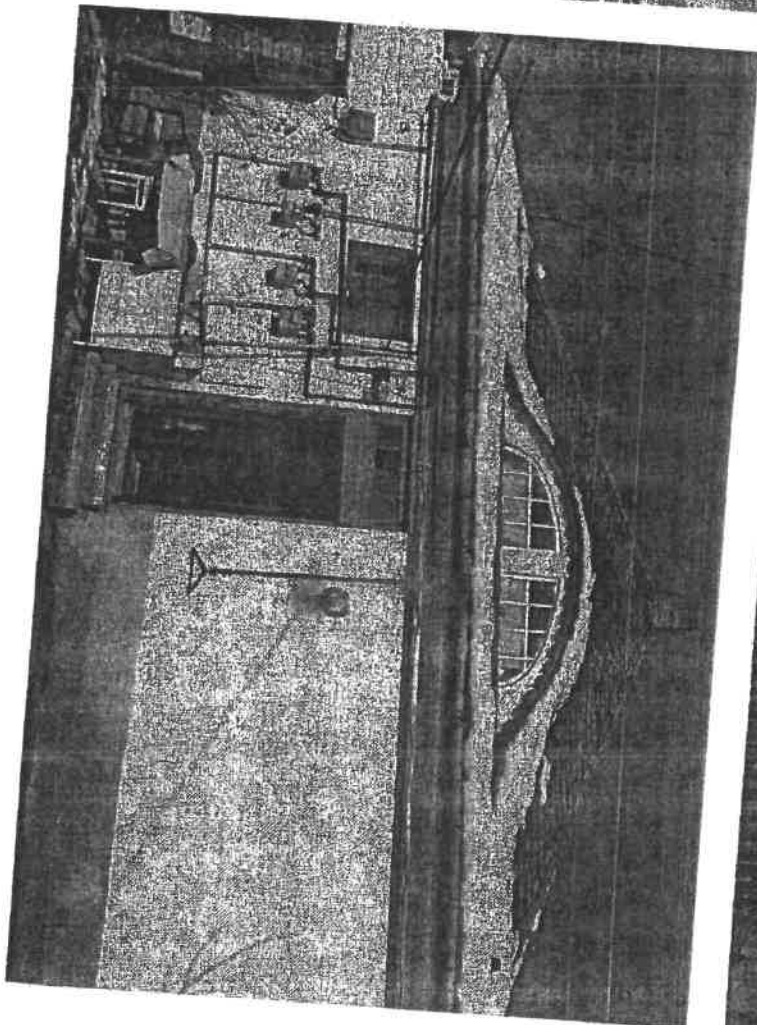
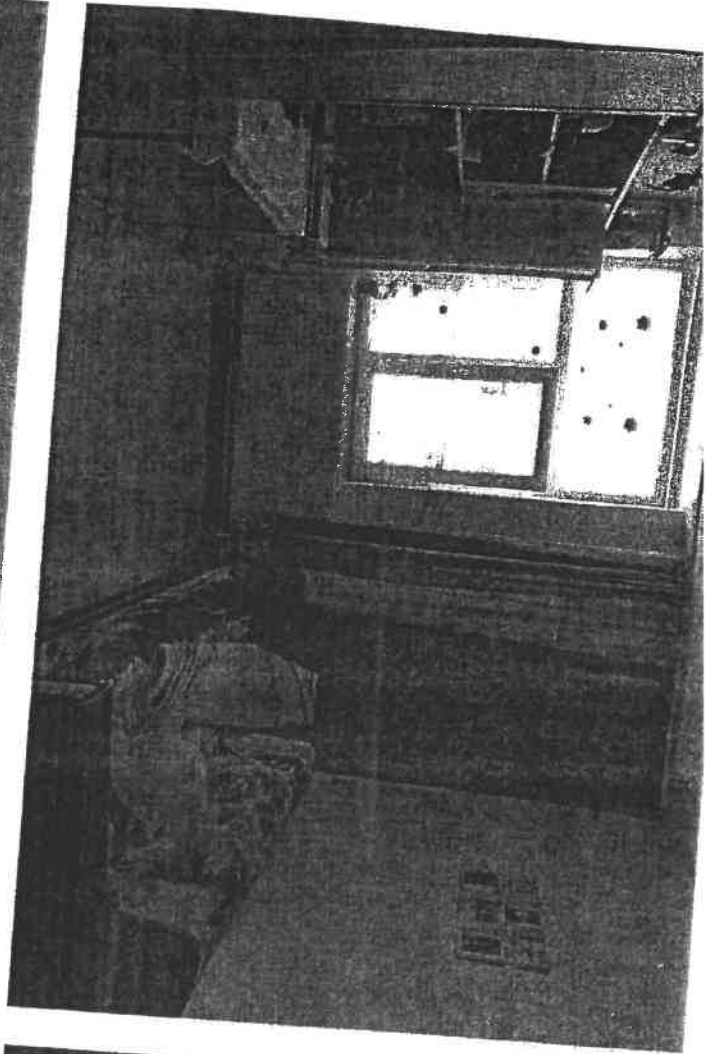
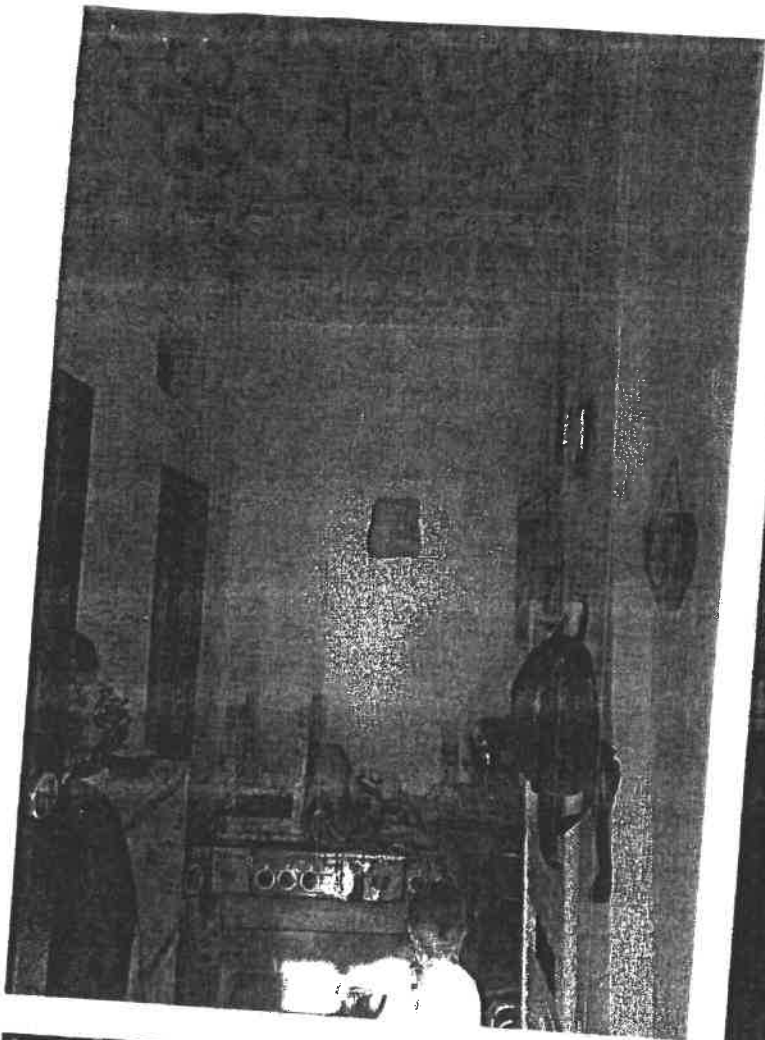
cameră, hol, oficiu, baie, bucătărie, cămară, vestibul, WC, debara, antreu, culoar, boxă, magazie,

pod, pivniță, etc

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

CHIRIAȘ
IONESCU STELIAN-CALINUT

Intocmit
de Florin



CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 3
COMISIA PENTRU SERVICII
PUBLICE, PENTRU COMERT
ȘI AGRICULTURĂ

AVIZ NR. 32 / 30.03.2023

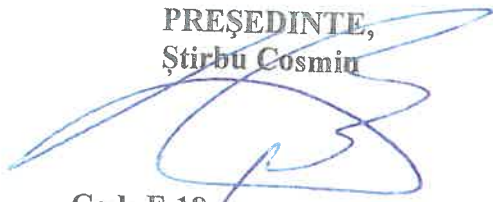
În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ
Comisia de specialitate nr.3 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de
hotărâre privind:

- însușirea Raportului de evaluare nr.1162/10.02.2023, pentru imobilul construcție –
apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str.Luncii, Nr.2, Ap.3, înscris în CF nr.
102498-C1-U3 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare.

Amendamente propuse:

A.F - 3 Pentru

PREȘEDINTE,
Știrbu Cosmin



SECRETAR,

CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 2
COMISIA DE ORGANIZARE ȘI
DEZVOLTARE URBANISTICĂ,
REALIZAREA LUCRĂRILOR
PUBLICE, PROTECȚIA MEDIULUI
ÎNCONJURĂTOR, CONSERVAREA
MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE
ARHITECTURĂ

AVIZ NR. 32 / 30.03.2023

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ Comisia de specialitate nr.2 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de hotărâre privind:

- însușirea Raportului de evaluare nr.1162/10.02.2023, pentru imobilul construcție – apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str.Luncii, Nr.2, Ap.3, înscris în CF nr. 102498-C1-U3 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare.

Amendamente propuse:

PREȘEDINTE,
Popa Ovidiu

SECRETAR,
Șuteu Marilena

Cod: F-18



CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 5
COMISIA PENTRU ADMINISTRAȚIA
PUBLICĂ LOCALĂ, JURIDICĂ,
APĂRAREA ORDINII PUBLICE,
RESPECTAREA DREPTURILOR ȘI
LIBERTĂȚILOR CETĂȚENEȘTI,
PROBLEMELE MINORITĂȚILOR

AVIZ NR. 32 / 29.03.2023

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ Comisia de specialitate nr.5 ~~AVIZEAZĂ~~ (NU AVIZEAZĂ) favorabil proiectul de hotărâre privind:

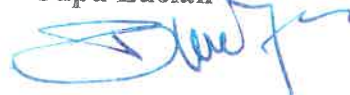
- însușirea Raportului de evaluare nr.1162/10.02.2023, pentru imobilul construcție – apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str.Luncii, Nr.2, Ap.3, înscris în CF nr. 102498-C1-U3 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare.

Amendamente propuse:

PREȘEDINTE,
Paicu Cristina-Cornelia



SECRETAR,
Cupu Lucian



Cod: F-18

**CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ**

**COMISIA 4
COMISIA PENTRU ACTIVITĂȚI
ȘTIINȚIFICE, ÎNVĂȚĂMÂNT,
CULTE, SĂNĂTATE, CULTURĂ,
PROTECȚIE SOCIALĂ, SPORTIVE
ȘI DE AGREMENT**

AVIZ NR. 32 /29.03.2023

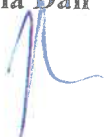
În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ
Comisia de specialitate nr.4 AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ) favorabil proiectul de
hotărâre privind:

- însușirea Raportului de evaluare nr.1162/10.02.2023, pentru imobilul construcție –
apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str.Luncii, Nr.2, Ap.3, înscris în CF nr.
102498-C1-U3 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare.

Amendamente propuse:

AN (3 abțineri)

PREȘEDINTE,
Gavrilă Dan



Cod: F-18

SECRETAR,
Aldea Iuliana



CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 1
COMISIA DE STUDII, PROGNOZE
ECONOMICO-SOCIALE, BUGET
FINANȚE ȘI ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT
AL MUNICIPIULUI

AVIZ NR. 32 /29.03.2023

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ
Comisia de specialitate nr.1 ~~AVIZEAZĂ~~ (NU AVIZEAZĂ) favorabil proiectul de
hotărâre privind:

- însușirea Raportului de evaluare nr.1162/10.02.2023, pentru imobilul construcție –
apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str.Luncii, Nr.2, Ap.3, înscris în CF nr.
102498-C1-U3 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare.

Amendamente propuse:

2-P

3-A

PREȘEDINTE,
Dobria Florin-Emanuel



SECRETAR,
Paicu Cornelia-Cristina

Cod: F-18

CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 2
COMISIA DE ORGANIZARE ȘI
DEZVOLTARE URBANISTICĂ,
REALIZAREA LUCRĂRILOR
PUBLICE, PROTECȚIA MEDIULUI
ÎNCONJURĂTOR, CONSERVAREA
MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE
ARHITECTURĂ

AVIZ NR. 11 / 27.04.2023

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ Comisia de specialitate nr.2 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de hotărâre privind:

- însușirea Raportului de evaluare nr.1162/10.02.2023, pentru imobilul construcție – apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str.Luncii, Nr.2, Ap.3, înscris în CF nr. 102498-C1-U3 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare.

Amendamente propuse:

PREȘEDINTE,
Popa Ovidiu



SECRETAR,

Cod: F-18

CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 6
COMISIA DE TURISM, RELAȚII
EXTERNE ȘI INTEGRARE
EUROPEANĂ

AVIZ NR. 11 / 27.04.2023

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ
Comisia de specialitate nr.6 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de
hotărâre privind:

- însușirea Raportului de evaluare nr.1162/10.02.2023, pentru imobilul construcție –
apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str.Luncii, Nr.2, Ap.3, înscris în CF nr.
102498-C1-U3 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare.

anexa 1 -

Amendamente propuse:

PREȘEDINTE,
Biza Radu

19/130

SECRETAR,

Cod: F-18