



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

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

PROIECT HOTĂRÂREA nr. Din data de

- privind însușirea Raportului de Evaluare nr. 1759/2025 pentru imobilul apartament cu destinație „cabinet medical” proprietate publică a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.Plopului,bl.4A, sc.C, ap.2 identic cu cel înscris în C.F.nr.101259-C1-U17 Făgăraș, precum și încetarea efectelor HCL nr.177/17.08.2025

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 47004/1 din 20.08.2025 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 47004 din 20.08.2025 privind însușirea Raportului de Evaluare nr. 1759/2025 pentru imobilul apartament cu destinație „cabinet medical” proprietate publică a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.Plopului,bl.4A, sc.C, ap.2 identic cu cel înscris în C.F.nr.101259-C1-U17 Făgăraș, precum și încetarea efectelor HCL nr.177/17.08.2025.

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

Ținând seama de dispozițiile art.14 alin (2) (3) și (4) și (7) din OG nr.124/1998 privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, republicată cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Guvernului nr.884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, cu modificările ulterioare, ale Ordinului comun nr. 946/299/2004 pentru aprobarea modelului cadru al contractului de concesiune

În temeiul art. 129, alin.(1), alin.(2), lit.(b) și (c),alin (6) lit. (b) alin.(7), lit (c), art.139, alin (1), art.196, alin.(1), lit.(a),alin.(2), alin.(4) și art.199 alin.(1) și alin.(2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

„Art.1. Se însușește Raportul de Evaluare nr. 1759/17.08.2025, întocmit de către Expert ANEVAR, Dobrila Liliana, anexa nr.1 parte integrantă din prezenta hotărâre.

Valoarea redevenței va fi de 10,83 lei/mp/lună.”

Art.2. Se aproba modelul de Act adițional la Contractul de închiriere nr. 38187/2 din 30.05.2025, anexa nr.2 la prezentul contract.

Art.3. Hotărârea Consiliului Local nr.177/31.07.2025 își încetează efectele la data pronunțării prezentei.

Art.4. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Serviciu Patrimoniu - Compartimentul cadastru, evidență patrimoniu, parcări.

**INIȚIATOR
PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**

**VIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Jr. MARIAN LAVINIA**

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

Nr. 47004 /20.08.2025

RAPORT AL COMPARTIMENTULUI DE SPECIALITATE

LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

- privind însusirea Raportului de Evaluare nr. 1759/2025 pentru imobilul apartament cu destinație „cabinet medical” proprietate publică a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.Plopului,bl.4A, sc.C, ap.2 identic cu cel înscris în C.F.nr.101259-C1-U17 Făgăraș, precum și încetarea efectelor HCL nr. 177/31.07.2025

Având în vedere raportul de evaluare nr. 1759 din 17.08.2025 întocmit de către Expert ANEVAR înscris în C.F. nr. 101259-C1-U17, Top:2453/30 , str.Plopului, bl.4A, sc.C, ap. 2 Cabinet Medical, jud.Brasov, proprietatea Municipiului Făgăraș - Domeniul Privat.

În urma verificărilor efectuate s-a constatat că Raportul de evaluare nr. 1710 a fost întocmit greșit, în sensul că valoarea redevenței a fost de 26,15 lei/mp.

În acest sens s-a procedat la refacerea unui nou Raportului de evaluare nr. 1759, cu prețul corect al redevenței care este de 10,83 lei/mp, motiv pentru care propunem încetarea HCL nr. 177/31.07.2025 și inițierea unui nou HCL.

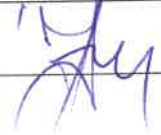
Propunem aprobarea Raportului de Evaluare nr.1759/17.08.2025 întocmit de Dobrila Liliana Expert ANEVAR

Se aproba valoarea redevenței de 10,83 lei/mp/lună

Propunem aprobarea modelului cadru de Act adițional la Contractul de închiriere nr. 38187/2/30.05.2025, anexa nr.2 la prezentul contract

Anexăm prezentului referat Raportul de evaluare nr.1759/17.08.2025

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

NR. CRT.	FUNCȚIA ȘI ATRIBUȚIA	NUMELE ȘI PRENUMELE	DATA	SEMNĂTURA
1.	Sef Serviciu Patrimoniu	ELENA TĂNASE	20.08.2025	
2.	Referent	ANGELA LUPU		



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

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

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

Nr. 47004/1 din 09.07.2025

REFERAT DE APROBARE
LA PROIECTUL DE
HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

- privind însușirea Raportului de Evaluare nr. 1759/2025 pentru imobilul apartament cu destinație „cabinet medical” proprietate publică a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.Plopului,bl.4A, SC.c,ap.2 identic cu cel înscris în C.F.nr.101259-C1-U17 Făgăraș, precum și încetarea efectelor HCL nr. 177/31.07.2025

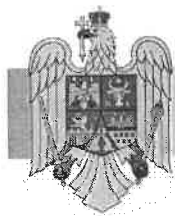
Având în vedere raportul de evaluare nr. 1759 din 17.08.2025 întocmit de către Expert ANEVAR înscris în C.F. nr. 101259-C1-U17, Top:2453/30, str.Plopului, bl.4A, sc.C, ap. 2 Cabinet Medical, jud.Brasov, proprietatea Municipiului Făgăraș - Domeniul Privat, precum și încetarea efectelor HCL nr.177/31.07.2025

Propunem aprobarea Raportului de Evaluare nr.1759/17.08.2025 întocmit de Dobrila Liliana Expert ANEVAR

Se aproba valoarea redevenței de 10,83 lei/mp/lună

Propunem aprobarea modelului cadru de Act adițional la Contractul de închiriere nr. 38187/2/30.05.2025, anexa nr.2 la prezentul contract
Anexăm prezentului referat Raportul de evaluare nr.1759/17.08.2025

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU



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

Nr. din

ACT ADIȚIONAL

la contractul de inchiriere nr. 38187/2 din 30.05.2025

Încheiat între :

1. Municipiul Fagaras, cu sediul in Fagaras, str.Republicii nr.3, reprezentat prin primar Gheorghe Sucaciu în calitate de **proprietar**, pe de o parte și

2. **Dr. Doltu Adrian Sorin** domiciliat in Făgăraș, str. Tabacari, bl. 8, sc. A, ap.12 ,CNP medicul titular al cabinetului medical de medicina de familie DR.DOLTU ADRIAN SORIN, cu sediul profesional in Fagaras,str.Plopului Bl.4A,sc.C, ap.2, CIF 19509162, inregistrat la Registrul Unic al Cabinetelor medicale sub nr 489662/646, avand contul , deschis la BRD Fagaras, in calitate de chirias, pe de alta parte,

Prezentul act aditional se incheie la contractual de concesiune nr. 38187/2 din 30.05.2025

Se modifica **Cap.IV „, PRETUL” Art.4** astfel:

” Redeventa este de 10,83 lei/mp/luna, valoare stabilita prin Raport de Evaluare nr.1759/17.08.2025, intocmit de Expert ANEVAR, Dobrila Liliana.

Redeventa va fi actualizata anual cu indicele de inflatie stabilit si comunicat de INS.”

Toate celelalte clauze contractuale rămân neschimbate.

Prezentul act adițional s-a încheiat astăzila Primăria Municipiului Făgăraș, în 2 (două) exemplare, semnate de părți după citire, un exemplar revenind la proprietar , unul păstrându-se la chirias.

CONCENDENT,

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

SECRETAR GENERAL
Jr.LAVINIA MARIAN

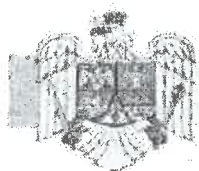
DIRECTOR ECONOMIC
DANIEL LUDU

SEF SERVICIU PATRIMONIU
ELENA TANASE

CONCESIONAR,
Cabinet Medical Individual De
Medicina De Familie
Dr.DOLTU ADRIAN SORIN

Reprezentant prin
Dr.DOLTU ADRIAN SORIN

Intocmit,
Angela Lupu



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.177 din data de 31 iulie 2025

- privind însușirea Raportului de Evaluare nr. 1710/2025 pentru imobilul apartament cu destinație „cabinet medical” proprietate publică a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str..Plopului, bl.4A, sc.C, ap.2, identic cu cel înscris în C.F.nr.101259-C1-U17 Făgăraș

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ, înrunit în ședință ordinară,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr.43317/1 din 09.07.2025 și Raportul Compartimentului de specialitate nr.43317 din 09.07.2025 privind însușirea Raportului de Evaluare nr. 1710/2025 pentru imobilul apartament cu destinație „cabinet medical” proprietate publică a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.Plopului, bl.4A, sc.C, ap.2, identic cu cel înscris în C.F.nr.101259-C1-U17 Făgăraș,

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

Ținând seama de dispozițiile art.14 alin (2) (3) și (4) și (7) din OG nr.124/1998 privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, republicată cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Guvernului nr.884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, cu modificările ulterioare, ale Ordinului comun nr. 946/299/2004 pentru aprobarea modelului cadru al contractului de concesiune,

În temeiul art. 129, alin.(1), alin.(2), lit.(b) și (c), alin (6) lit. (b) alin.(7), lit (c), art.139, alin (1), art.196, alin.(1), lit.(a), alin.(2), alin.(4) și art.199 alin.(1) și alin.(2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

„Art.1. Se însușește Raportul de Evaluare nr. 1710/27.06.2025, întocmit de către Expert ANEVAR, Dobrila Liliana, anexa nr.1 parte integrantă din prezenta hotărâre.

Valoarea redevenței va fi de 26,15 lei/mp/lună.”

Art.2. Se aprobă modelul de Act adițional la Contractul de închiriere nr. 38187/2 din 30.05.2025, anexa nr.2 la prezentul contract.

Art.3. Toate celelalte prevederi rămân neschimbate și în vigoare.

Art.4: Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Serviciul Patrimoniu - Compartimentul cadastru, evidență patrimoniu, parcuri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COLIBAȘ MIHAI-MĂDĂLIN



CONTRASEMNEZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Jr. LAVINIA MARIAN

Hotărârea s-a adoptat cu **19 voturi pentru.**

Consilieri în funcție - 19

Consilieri prezenți -19

Prezenta hotărâre se comunică:

- 1ex. Dosar ședință
- 1ex. Colecție
- 1ex. Prefectură
- 1ex. Primar
- 1ex. Secretar general
- 1ex. Afișare
- 1ex. Serviciul Evidență Patrimoniu-Compartimentul cadastru, evidență patrimoniu, parcuri

Cod: F-50



Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Suprafete	Adresa imobilului	Valoare minima redeventa exprimata in Lei/luna/mp	Proprietar
1	Cabinet medical	101259-C1-U17 Fagaras,Cad: Top:2453/9/30	Cote parti comune 18/584 Cote teren 18/584	Conform releveu anexat:S.U.=60,91 mp	Fagaras, str.Plopului, bl.4A, sc.C,ap.2 Cabinet medical	10,83 lei/mp/luna	Municipiul Fagaras

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1759

PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Suprafete	Adresa	Proprietar
1.	Cabinet medical	101259-C1-U17 Fagaras Cad/Top: 2453/9/30	Cote parti comune 18/584 Cote teren 18/584	Conform releveu anexat: S.U.= 60,91 mp	Fagaras, str. 1 Plopului, bl. 4A, sc. C, ap. 2- Cabinet medical	Municipiul Fagaras

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 17.08.2025

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



1.INTRODUCERE

Sinteza evaluarii

- TIPUL DE PROPRIETATE

APARTAMENT –CABINET MEDICAL

- 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 , 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 .

- OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Suprafete	Adresa	Proprietar
1.	Cabinet medical	101259-C1-U17 Fagaras Cad/Top: 2453/9/30	Cote parti comune 18/584 Cote teren 18/584	Conform releveu anexat: S.U.= 60,91 mp	Fagaras, str. 1 Plopului, bl. 4A, sc. C, ap. 2- Cabinet medical	Municipiul Fagaras

- UTILIZAREA DESEMNATA

Determinarea redevenței minime pentru situatia concesiionării imobilului inscris in CF 101684-C1-U10, amplasat in Fagaras, str. Tabacari, bl. 8, sc. A, ap. Cabinet Medical, jud. Brasov.

- DATA EVALUARII

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : 14.08.2025.

Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea

Tinând cont de evoluția preturilor pe piața imobiliară și de caracteristicile imobilului analizat, am apreciat că valoarea obținută prin abordarea prin piață este relevantă pentru proprietatea analizată :

	Valoarea exprimată în Euro	Valoarea exprimată în Lei
Valoare de piață	197.800	39.070

Estimăm că valoarea redevenței minime în situația concesiunii pentru proprietatea CABINET MEDICAL este obținută prin abordarea prin piață :

	Valoarea exprimată în Euro/lună/suprafață totală	Valoarea exprimată în Lei/lună/suprafață totală
Valoarea minimă redevență	130	658

	Valoarea exprimată în Euro/lună/mp (utili)	Valoarea exprimată în Lei/lună/mp (utili)
Valoare minimă redevență	$130/60,91 =$ 2,14 E/mp	10.83 lei/mp

Curs euro la data evaluării : 1 E = 5,0628 lei

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

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



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 .

Certificarea evaluatorului

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale si conditiile limitative prezentate in acest raport si reprezinta concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal fata de vreuna din partile implicate;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate 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 Bunuri or editia 2025.
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator in prezenta unui reprezentant al beneficiarului. In elaborarea prezentului raport nu am primit asistenta semnificativa din partea altei persoane
- La data elaborarii acestui raport , evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua civila la ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA



2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul in Fagaras, str. Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/211313, fax 0268/213020, email , 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	Suprafete	Adresa	Proprietar
1.	Cabinet medical	101259-C1-U17 Fagaras Cad/Top: 2453/9/30	Cote parti comune 18/584 Cote teren 18/584	Conform releveu anexat: S.U.= 60,91 mp	Fagaras, str. 1 Plopului, bl. 4A, sc. C, ap. 2- Cabinet medical	Municipiul Fagaras

2.4. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și în LEI

Cursul valutar la data evaluării : 1 Euro = 5,0628 lei ;

2.5 .Utilizarea desemnata

2.6. Ba Determinarea redevenței minime pentru situația concesiunii imobilului înscris în CF 101684-C1-U10, amplasat în Fagaras, str. Tabacari, bl. 8, sc. A, ap. Cabinet Medical, jud. Brasov.

2.6 Bazele evaluării, tipul valorii estimate

Standardele Internaționale de care s-a ținut seama la elaborarea prezentului raport sunt:

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2025.

- 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.

Aplicarea metodelor de evaluare utilizate în prezentul raport conduce la estimarea valorii de piață așa cum este aceasta definită în Standardul de Evaluare SEV 104 – Tipuri ale valorii.

-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 redevenței minime pentru situația concesiunii în prezentul raport, se referă la data de : 14.08.2025

2.8. Inspectia proprietatii

Proprietatea imobiliară a fost inspectată personal, atât în interior cât și în exterior, pentru a constata starea acesteia în prezenta 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 Funciară;
- 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 - clădiri rezidențiale, clădiri comerciale, clădiri industriale, comerciale și agricole” editată de IROVAL
- Oferte privind comparabilele- ;

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 sondeaje 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 referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei august 2025;
- Valoarea prezentată include cea a celorlalte părți indivize din spațiile auxiliare;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; valoarea este o opinie asupra unei valori;

- Valoarea nu contine TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

2.11. Descrierea raportului de evaluare

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

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

2.12 Riscul evaluarii.

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

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

2.13. Restrictii de utilizare

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

2.14. 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 aceștia 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 guvernare (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), aceștia pot avea un impact asupra valorii de piață.

2.15. Procedura de verificare a calității procesului de evaluare

Conform cerințelor SEV 100 – paragraful 120 lit. m, în cadrul procesului de elaborare a prezentului raport de evaluare, s-au aplicat următoarele proceduri de verificare a calității:

- Revizuirea internă a datelor introduse (CF, planuri, comparabile);
- Verificarea coerenței între secțiuni (suprafețe, valori, metode);
- Validarea calculelor matematice pentru ajustările aplicate;
- Utilizarea unui instrument AI (ChatGPT) ca suport în identificarea eventualelor inconsecvențe logice și formale;
- Confirmarea respectării structurii standardizate, conform SEV 106;
- Finalizarea raportului cu o autoevaluare privind completitudinea, acuratețea și relevanța raționamentelor prezentate.

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 clienței (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.

2.17. Declararea conformității cu SEV

Standardele Internaționale de care s-a ținut seama la elaborarea prezentului raport sunt:

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2025.

- SEV 100 - Cadru general (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)

- SEV 103 - Abordari in evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informatii si date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 - Documentare si raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

Aplicarea metodelor de evaluare utilizate in prezentul raport conduce la estimarea valorii de piata asa cum este aceasta definita in Standardul de Evaluare SEV 104 – Tipuri ale valorii.

-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.

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 și 76 km de orașul , pe malul râului , la poalele . Din punct de vedere geografic, orașul Făgăraș este situat în zona numită , una dintre cele mai vechi și importante zone geografice și etno-culturale din România. Această zonă se mai numește și se învecinează cu , și .

3.2.Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate

1. PROPRIETATEA EVALUATĂ	• Spatiul evaluat- cabinet medical- este situat la parterul unui bloc cu regimul de înălțime P+4E, Su = 60,91 mp, S.C. = 76,14 mp • (suprafata construita a fost obtinuta, iinmultint S.U. cu coeficientul 1.25) • Spatiul, conform RELEVU anexat se compune din 3 camere, hol, baie, sas, wc, debara, camara, bucatarie, cu o cota de 17,8 mp din elementele de uz comun.
Proprietari	MUNICIPIUL FAGARAS
Adresa proprietății	▪ Loc. Fagaras, str. Plopului, bl. 4A, sc. C, ap. 2, cabinet medical, jud. Brasov

2.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	▪ Carte Funciară nr. 101259-C1-U17 Fagaras ▪ A. DESCRIEREA IMOBILULUI ▪ Număr topografic : 2453/9/30 ▪ Părțile indivize comune: 18/584 ▪ Cote teren: 18/584 B . PROPRIETARI SI ACTE 3496/21.12.2000 • Contract de Vanzare-Cumparare nr. 2554, din 20.12.2000 emis de notar public Sabadus Mariana; B1. Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 in favoarea MUNICIPIULUI FAGARAS, CIF 4384419, DOMENIUL PRIVAT ▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară: : nu sunt ▪
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	▪ . 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	▪ Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentatie cadastrală .
4.	SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI	▪ Utilizare nerezidentiala
5.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	In partea sudica a Fagarasului, in apropiere de zona industriala a Fagarasului, intr-un cartier rezidential de blocuri, Str Plopului, bl.4A, sc. C, ap. 2 : Cabinet Medical, zona periferica sud a Mun. Fagaras, jud. Brasov
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto și pietonal: - str. TPlopului ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu odoua benzi pe sens

	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Zonă rezidențială ▪ În zonă sunt amplasate preponderent blocuri cu regimul de înălțime P+4E. În zonă se află: ▪ Rețea de transport în comun: la o distanță medie, cu mijloace de transport suficiente ▪ Unități comerciale: sunt amplasate la distanță relativ mică, ▪ Unități de învățământ (mediu): sunt amplasate la distanță medie ▪ Unități medicale: clinica privata, spital ▪ Instituții de cult: sunt amplasate la 2km ▪ Sedii de bănci: la distanță relativ mică- 2 km. ▪
	UTILITĂȚI EDILITARE	▪ 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	▪ Civilizat
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	▪ Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială centrală ▪ În zonă sunt amplasate preponderent blocuri cu regimul de înălțime P+4E. ▪ Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. ▪ Ambien: ▪ Atractivitate mică
6.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)	
	AMPLASAMENT	▪ Bloc de locuințe tip P+4E ▪ Apartament situat la parter
	ANUL PIF	▪ Aprox. 1980
	LOCUINTE PE PALIER	▪ 2
	CARACTERISTICI	▪ Structură: fundații din beton armat ▪ Închideri perimetrale: pereți portanți din panouri prefabricate din beton armat, pereți de compartimentare din zidărie cărămidă ▪ Planșee din beton armat

	▪ Acoperișul este de tip terasă cu hidroizolație bituminoasă ▪ Finisaj exterior: tencuieli și zugrăveli simple ▪ Ușa de acces în bloc este din pvc armat cu geam termopan ▪ Aspect exterior: satisfactor ▪ Aspect interior: satisfactor
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	▪ Starea generală a blocului este satisfacatoare ▪

11.	DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
	DESRIERE/SUPRAF AȚĂ	Spatiul evaluat- cabinet medical- este un apartament (fost rezidential) situat la parterul unui bloc cu regimul de înălțime P+4E, Su 60,91 mp, S.C. := 76,14 mp Suprafata construita a fost obtinuta inmultind suprafata utila cu coeficientul 1.25. Spatiul, conform RELEVU anexat se compune din 2 cabinete, sala de astepta, sala de tratament,, 2 holuri, grup sanitar. ▪
	TÂMLĂRIE	▪ Exterioară: metalica- tip antiefracție ▪ Interioară: uși din lemn ▪ Balconul a fost închis cu tâmplări PVC cu geam termopan.
	FINISAJE	▪ Spatiul are grad de finisaj mediu. ▪ Pardoseli: gresie ▪ Pereți plăcați cu faianță la baie și bucatărie ▪ Tencuieli gletuite, zugrăveli lavabile. ▪ Finisajele sunt medii, stare satisfacatoare
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	▪ Normale ▪ Instalații în stare bună
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ Încăzirea se facecentrala proprie si calorifere din aluminiu montate sub ferestre. ▪
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ De la rețeaua orașului ▪

INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Din rețeaua orașului ▪ Alimentează aragazul ▪
NECESAR DE INVESTIT	▪
CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL	Spatiul – cabinet medical- se prezinta intr-o stare tehnica buna

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, dobâr zile, 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, fiind un apartament fost rezidențial ,transformat in cabinet medical, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-a analizat piata specifica pentru tipul de proprietate “apartament “ din mun. Fagaras, jud. Brasov, din cartiere rezidentiale comparabile.

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 atât de persoane fizice – pentru utilizare rezidențială, cât și de persoane juridice- pentru utilizare nerezidențială.

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 iar prețurile sunt cuprinse între 33000 și 51.300 Euro, diferențele sunt mari în funcție de localizare, an construcție, finisaje, etc. Pentru aplicarea metodei prin piață am ales 3 apartamente comparabile cu proprietatea evaluată, prezentate în ANEXA NR. 2 și sintetizate în tabelul următor:

Tabelul nr. 1- studiu de piață

Elemente de comparație	Proprietatea Evaluată	Comparabila 1 OFERTA	Comparabila 2 OFERTA	Comparabila 3 OFERTA
		Convorbire Telefonica: 0760257449	Convorbire Telefonica: 0727645875	Convorbire tel 0760257449
Nr. camera	3	2	2	3
Suprafața utilă (mp)	60,91	40	48	57
S.C. =	76,14	48	52	68
Pret vânzare (E)		33.000	43.000	51.300
Tipul comparabilei		Oferta	Oferta	Oferta
Drept de Proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral

Restricții legale				
Condiții de finanțare	Cash	Cash	Cash	Cash
Condiții de vânzare	Normal	Normal	Normal	Normal
Condiții de piață	curente	curente	Curente	Curente
Localizare	Str. Plopului	Cartier Florilor	13 Decembrie	Negoiu
Suprafața utilă	60,91	40	48	57
Etaj	P/P+4	P/P+4	P/P+4	p/P+6
Vechime bloc	1980	1977	1980	2025
Finisaje, stare tehnică	Stare tehnică bună	Medii	bune	Finisaje superioare
Alte dotări			Mobilat parțial	

3.2.4. Echilibrul pieței

Echilibrul pieței poate fi determinat prin raportul cerere-oferta. Pentru tipul de proprietate evaluată, având în vedere caracterul acesteia, se poate vorbi de o piață funcțională.

Deși cererea de apartamente este în creștere, este o piață a cumpărătorilor, oferta fiind mai mare decât cererea.

4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR

4.1. Cea mai bună utilizare

În conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025, 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 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 ediția 2022 standardele care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede că 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 care conduce la maximizarea utilizării terenului.

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

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

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

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

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

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

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

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

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

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

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

4.2. METODE DE EVALUARE

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

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

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 cărui 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 zonarea;
- 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	39.070	33.000	43.000	51.300
Numar camere	2	2	2	3
Suprafata desfasurata - mp	76,14	48	52	68
Suprafata utila - mp	65	40	48	57
Suprafata utila/ desfasurata	85%	83%	92%	84%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		825	896	900
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		688	827	754
Observatii				
Discount negociere		-10%	-10%	
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		29.700	38.700	51.300
Suprafata supusa comparatiei	utila			

Element de comparatie								
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral				
Corectie (%)								
Corectie		0	0	0				
Pret corectat		29.700	38.700	51.300				
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash				
Corectie (%)								
Corectie		0	0	0				
Pret corectat		29.700	38.700	51.300				
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent				
Corectie (%)								
Corectie		0	0	0				
Pret corectat		29.700	38.700	51.300				
Conditii de plata	curenta	curenta	curenta	curenta				
Corectie (%)								
Corectie		0	0	0				
Pret corectat		29.700	38.700	51.300				
Localizare	Plopu	Florilor	13.dec	Negoi	5			
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%				
Corectie		-2.970	-3.870	-5.130				
Pret corectat		26.730	34.830	46.170				
Suprafata	65	40	48	57				
Corectie (%)		63%	35%	14%				
Corectie		16.706	12.336	6.480				
Pret corectat		43.436	47.166	52.650				
Etaj	P/S+P+2E	4/P+4	P/P+4	3/P+4				
Corectie (%)				-3%				
Corectie		0	0	-1.580				
Pret corectat		43.436	47.166	51.071				
Vechime bloc	45	48	45					
Corectie (%)				-10%				
Corectie		0	0	-5.107				
Pret corectat		43.436	47.166	45.963				
Finisaje	bune	bune	f bune	superioare				
Corectie (%)			-15%	-15%				
Corectie		0	-7.075	-6.895				
Pret corectat		43.436	40.091	39.069				

Alte ajustari			
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	43.436	40.091	39.069
Corectie totala neta	13.736	1.391	-12.231
Corectie totala neta (%)	41,63%	3,23%	-23,84%
Corectie totala bruta	19.676	23.280	25.191
Corectie totala bruta (%)	59,63%	54,14%	49,11%
Numar corectii negative	1	2	4
Numar corectii pozitive	1	1	1
Numar elemente similare	8	7	5

Valoare estimata a proprietatii 39.069 Euro

Valoare estimata a proprietatii rotunjit la 1 cifre 39.070 Euro
513 Euro/ mp desfasurat
601 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 comparabilele 1 si 2 , fiind oferte ,am ajustat pretul de vanzare cu 10 % . Aceasta ajustare nu este considerata o corectie – nu este un element de corectie- ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare.

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

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

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

Conditii de piata: Conditii de piata sunt similare, nu sunt necesare ajustari.

Localizare : au fost ajustate toate comparabilele in functie de gradul de atractivitate al zonei. Toate comparabilele au localizare superioara, astfel au fost ajustate negativ.

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

Etaj: nu au fost necesare ajustari

Vechimea: S-a ajustat comparabila 3, acesta fiind un imobil nou

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

39.069 – 43.435 EURO

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

	VALOARE LEI (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
APARTAMENT – abordarea prin piata	197.800	39.070

4.2.2. Abordarea prin cost

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

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

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

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

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

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

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

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

• Determinarea deprecierei totale - DT

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

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

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

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

- Durata de viata totala (utilizare totala) -DUT
- Varsta efectiva (utilizare) -- VE
- Renovarile constructiei ;
- constatarile 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 40 %

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

Neadekvarea functionala este de doua tipuri:

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

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

Neadekvarea functionala este consic.erata 5 %.

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

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

Deprecierea economica in cazul proprietatii evaluate este considerat 10% si este data de contextul economic al zonei.

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

Calculul Costului de Inlocuire Brut, calculul depreciierilor (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	198.543	39.216

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

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Abordarea prin piata	197.800	39.070
Abordarea prin cost	198.543	39.216

4.2.2.Determinarea valorii de redevență

La baza contractelor de concesiune de bunuri de utilitate publică stă ORDONANTA DE URGENTA nr. 57/2019. Aceasta prevede la art. 307 alin. 4 „ (4) Modul de calcul și de plata a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale.”

De asemenea în Legea 50/1991 actualizată în 2020 se prevede la art.17 „Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.”

Estimăm că valoarea redevenței min: me pentru proprietatea “ CABINET MEDICAL” cu suprafata utila de 60,91 mp, S.C.D. = 76,14 mp inscris in Cartea Funciara nr. 101259-C1-U17 Fagaras aflat in proprietatea MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIU PRIVAT , la data de 14.08.2025 este cea obtinuta prin abordarea prin piata :

Valoare redevență lunară minimă total proprietate

$$= 39.070 \text{ EUR}/25\text{ani} = 1563 \text{ EUR}/\text{an} = 1563/12 = 130 \text{ Euro}/\text{luna} =$$

$$130 \text{ E}/ 60,91 \text{ mp (suprafata utila)} = 2,14 \text{ E /mp}$$



5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea

Tinând cont de evoluția prețurilor pe piața imobiliară și de caracteristicile imobilului analizat, am apreciat că valoarea obținută prin abordarea prin piață este relevantă pentru proprietatea analizată :

	Valoarea exprimată în Euro	Valoarea exprimată în Lei
Valoare de piață	197.800	39.070

Estimăm că valoarea redevenței minime în situația concesiunii pentru proprietatea CABINET MEDICAL este obținută prin abordarea prin piață :

	Valoarea exprimată în Euro/lună/suprafață totală	Valoarea exprimată în Lei/lună/suprafață totală
Valoarea minimă redevență	130	658

	Valoarea exprimată în Euro/lună/mp (utili)	Valoarea exprimată în Lei/lună/mp (utili)
Valoare minimă redevență	$130/60,91 = 2,14 \text{ E/mp}$	10.83 lei/mp

Curs euro la data evaluării : 1 E = 5,0628 lei

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

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



A N E X E

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

Beneficiar raport: MUNICIPIUL FAGARAS
Destinatar: MUNICIPIUL FAGARAS
Proprietate Evaluata: BRASOV, FAGARAS, STR. PLOPULUI, BL.4A, sc. 9, ap. 2

RAPOORT DE EVALUARE nr. 17539

Coef. de corectie pentru distanta transport: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. de corectie pentru manopera: 1,408 (conf. tabel din ANEXA 2)
Data evaluarii: 14.08.2025 / Curs la data evaluarii: 5,063 lei/m²

ABORDAREA PRIN COST

EVALUARE CONSTRUCTII -

Coef. de corectie pentru distanta transport	Coef. de corectie pentru manopera	Data evaluarii	Curs la data evaluarii	Coef. de corectie pentru distanta transport	Coef. de corectie pentru manopera	Data evaluarii	Curs la data evaluarii	Coef. de corectie pentru distanta transport	Coef. de corectie pentru manopera	Data evaluarii	Curs la data evaluarii
0,965	1,408	14.08.2025	5,063	0,965	1,408	14.08.2025	5,063	0,965	1,408	14.08.2025	5,063
10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
198.543	198.543	198.543	198.543	198.543	198.543	198.543	198.543	198.543	198.543	198.543	198.543
39.216	39.216	39.216	39.216	39.216	39.216	39.216	39.216	39.216	39.216	39.216	39.216
100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

APARTAMENT
TOTAL CONSTRUCTII

- Valoriile din tabel nu contin TVA
- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou construite" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net construite" contine costul de nou al constructiilor

Note:

FISA NR. 1. - APARTAMENT

Nr. crt.	Simbol	Descrierea element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	7BLOC4E	Structura bloc P+4E+subsol tehnic realizata pe diafragme de beton armat, planse de beton si fatade prefabricate		mpAd	S	76,14	2.203,55	167.778,30	100,00	167.778	0	1	39
2	TERNE4E	Terasa necirculabila la bloc P+4E +subsol tehnic		mp Ad	S	76,14	160,24	12.200,67	100,00	12.201	0	1	40
3	FOBFS4E	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuiei tip strop)		mpAd	S	76,14	2.075,56	158.033,14	100,00	158.033	0	1	35
4	ELINGR4E	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi la blocuri P+4E+subsol tehnic		mpAd	S	76,14	260,18	19.810,11	100,00	19.810	0	1	40
5	INCELFS4E	Instalatii incalzire cu teava Cu, corp static fonta, bimetel la bloc de tip P+4E +subsol tehnic		mpAd	S	76,14	295,43	22.494,04	100,00	22.494	0	1	40
6	LAVWC4E	Lavoar+WC (obisnuite)		ansamblu	S	1	4.022,20	4.022,20	100,00	4.022	0	1	41
TOTAL FISA								384.338		384.338	0		

le:

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.analitc, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pl.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

Surse 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 turilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 0, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUTE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL-TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor chiopu

realizat cu aplicatia Kost Plus (indici 2024-2025) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculatoare

ANEXA NR. 2- STUDIU DE PIATA APARTAMENTE

<https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-fagaras-central-2-camere-258692931>

TABOOro

TABOO Imobiliare

PRO

0760257449

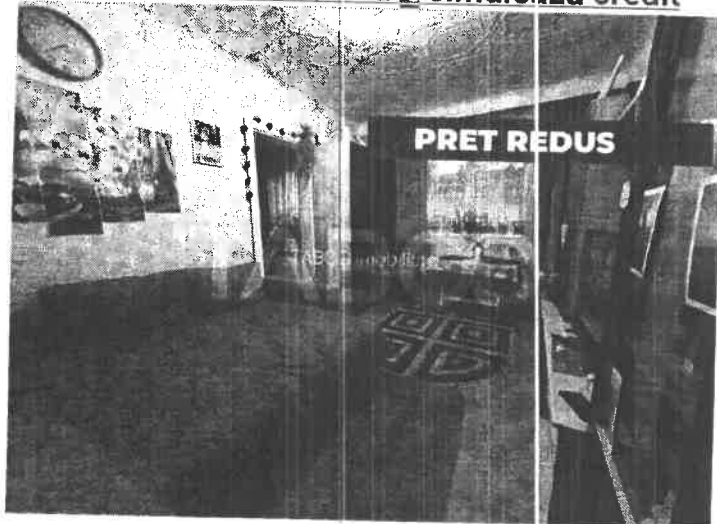
Apelează acum

Apartment de vanzare cu 2 camere semidecomandat 40 mp utili

Făgăraș, Județul Brașov- Vezi Hartă

33.000 €

Rate de la 743 RON/lună  simulează credit



• **Proprietate reprezentată exclusiv**

Nr. cam.:

2

Sup. utilă:

40 mp

Etaj:

Parter / 4

An constr.:

1977 (Finalizată)

Vezi Hartă

Descriere apartament

Apartament 2 camere de vanzare, semidecomandat, 40 mp, zona Cartierul Florilor, Fagaras. TABOO Imobiliare propune un apartament de vanzare cu 2 camere, semidecomandat, situat in localitatea Fagaras, zona Cartierul Florilor, aflat la parter intr-un imobil tip bloc cu regim de inaltime pe Parter + 4 Etaje; anul constructiei 1977, structura beton. Suprafata utila de 40 mp.

Apartamentul este structurat astfel: • Hol; • Bucatarie; • Baie; • Living; • Dormitor; Finisajele interioare sunt clasice: • Usa intrare: metal; • Usi interioare: lemn, pvc; • Tamplarie ferestre: pvc, termopan; • 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; • 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: 33.000EUR Cod oferta / ID: P23388 Suna-ne acum la numarul din anunt si afla detalii despre aceasta proprietate de vanzare din Fagaras, dar si despre alte proprietati potrivite pentru tine.

Citește mai mult

Confort 1SemidecomandatNemobilatCalorifereCentrală proprieParcare stradală

Detalii apartament

ID anunt: X5EK107R5Actualizat în: 19 August 2025

Suprafață construită:**48 mp**

Nr. bucătării:**1**

Nr. băi:**1**

Structură rezistență:**Beton**

Tip imobil:**Bloc de apartamente**

Regim înălțime:**P+4E**

Utilități

Destinație

Rezidențial

Pereți

FaianțăVopsea lavabilă

Podele

GresieParchet

Ușă intrare

Metal

Uși interior

LemnPVC

Ferestre cu geam termopan

PVC

Contorizare

Contor gazApometre

Dotări imobil

Interfon

Utilități

CurentApăCanalizareGazeCATV

Amenajare străzi

Asfaltatelluminat stradalMijloace de transport în comun

Disponibilitate proprietate:

imediat

Puncte de interes

COMPARABILA NR. 2

<https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-fagaras-est-mobilat-2-camere-257216514>

Simona Serban Broker

SWEET HOUSE GENARDIS
PRO

0727645875

0722421820

Apartament cu doua camere de vanzare Fagaras 13 Decembrie

Făgăraș, Județul Brașov- Vezi Hartă

43.000 €

Rate de la 969 RON/lună [a simulează credit](#)



Nr. cam.:2

Sup. utilă:48 mp

Etaj:Parter / 4

An constr.:

1980 (Finalizată)

Vezi Hartă

Descriere apartament

Agentia Imobiliara Sweet House propune spre vanzare apartament cu doua camere semidecomandat situat la parterul unui bloc cu 4 etaje in cartierul 13 Decembrie. Imobilul este compus din: Hol intrare bucatarie , living, dormitor si baie. Apartamentul a fost recent remodelizat . Pentru informatii si vizionari nu ezitati sa ne contactati.

Confort 1SemidecomandatMobilat CompletCentrală proprieParcare stradală

Detalii apartament

ID anunț: XDM11008GActualizat în: 02 Aprilie 2025

Suprafață construită:52 mp

Nr. bucătării:1

Nr. băi:1

Structură rezistență:Căramidă

Tip imobil:Bloc de apartamente

Regim înălțime:P+4E

Utilități

Destinație

Rezidențial

Pereți

Faianță

Podele

GresieParchet

Ușă intrare

Metal

Izolații termice

Exterior

Ferestre cu geam termopan

PVC

Contorizare

Contor gazApometre

Bucătărie

Mobilată

Electrocasnice

FrigiderAragazHotă

Dotări imobil

Interfon

Utilități

CurentApăCanalizareGazeCATVTelefon

Acces internet

CabluWirelessDial-up

Amenajare străzi

Asfaltate

Comision

COMPARABILA NR. 3

<https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-fagaras-3-camere-265060657>

TABOOro

TABOO Imobiliare
PRO

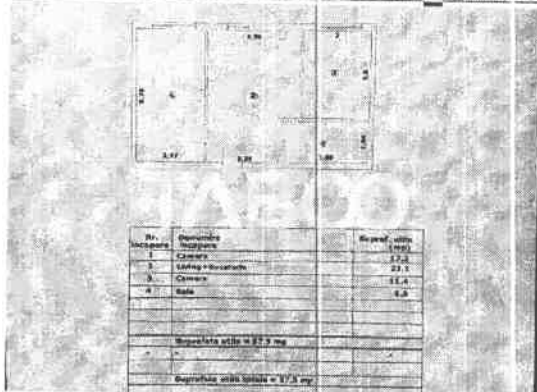
0760257449
Apelează acum

Apartament 3 camere 57 mp utili constructie noua 2025

Făgăraș, Județul Brașov- Vezi Hartă

51.300 €+ TVA

Rate de la 1.398 RON/lună **3** simulează credit



1

Nr. cam.:

3

Sup. utilă:

57 mp

Etaj:

Parter / 6

An constr.:

2025 (Finalizată)

Vezi Hartă

Descriere apartament

Apartament 3 camere de vanzare, decomandat, 57 mp, zona Negoiu, Fagaras. TABOO Imobiliare propune un apartament de vanzare cu 3 camere, decomandat, situat in localitatea Fagaras, zona Negoiu, aflat la Parter intr-un imobil tip bloc cu regim de inaltime pe Demisol+ 6 Etaje; anul constructiei 2025, structura caramida. Suprafata utila de 57 mp. Apartamentul este structurat astfel: • Living + Bucatarie; • Baie; • 2 Dormitoare; Finisajele interioare sunt moderne: • Usa intrare: metal; • Usi interioare: lemn; • Tamplarie ferestre: pvc, termopan; • 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 si incalzire pardoseala. Apartamentul se finalizeaza pana la data de 01.10.2025, totodata oferind oportunitatea de a va alege pe placul dumneavoastra modelul de gresie si parchet pentru finisajele interioare. Se accepta ca si modalitate de plata surse proprii sau credit bancar. Pret: 51.300EUR + TVA Cod oferta / D: P23954 Suna-ne acum la numarul din anunt si afla detalii despre aceasta proprietate de vanzare din Fagaras, dar si despre alte proprietati potrivite pentru tine.

Citește mai mult

Confort 1DecomandatNemobilatCentrală proprieÎncălzire prin pardosealăParcare stradală

Detalii apartament

ID anunt: X5EK1085GActualizat în: 13 August 2025

Suprafață construită: **68 mp**

Nr. bucătării: **1**

Nr. băi: **1**

Structură rezistență: **Căramidă**

Tip imobil: **Bloc de apartamente**

Regim înălțime: **D+P+6E**

Utilități

Destinație

Rezidențial

Pereți

FaianțăVopsea lavabilă

Podele

GresieParchet

Ușă intrare

Metal

Uși interior

Lemn

Izolații termice

Exterior

Ferestre cu geam termopan

PVC

Contorizare

Contor gazApometre

Dotări imobil

Interfon

Utilități

CurentApăCanalizareGazeCATV

Amenajare străzi

Asfaltatelluminat stradalMijloace de transport în comun

Disponibilitate proprietate:

imediat



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 101259-C1-U17
COPIE

Carte Funciară Nr. 101259-C1-U17 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 6810

Adresa: Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Făgăraș, Str. PLOPULUI, Bl. 4A, Sc. C, Ap. 2

Părți comune: Partile de uz comun sunt: terenul de sub bloc, fundațiile, subsol tehnic, racorduri utilități, casa scării, uscătorii, terasă, instalații aferente acestora și trotuar de garda

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2453/9/30			18/584	18/584	Apartament nr.2, sc.C, compus din trei camere, hol, baie, sas, wc, debara, cămară, bucatărie, cu o cotă de 17,80 m.p. din elementele de uz comun

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3496 / 21/12/2000		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2554, din 20/12/2000 emis de notar public Săbăduș Mariana;		
81	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1 / B.2
1) MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ , CIF: 4314419, DOMENIUL PRIVAT OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6810)		
38663 / 20/06/2023		
Act Administrativ nr. 134, din 30/05/2023 emis de Consiliul Local Făgăraș;		
82	Se notează apartenența imobilului de la A.1. la domeniul privat al Municipiului Făgăraș	A1

C. Partea III. SARCINI

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

