

13



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 _____ 2025

-privind aprobarea vânzării directe , cu respectarea dreptului de preemtiune a imobilului apartament cu destinația de locuință situat în Făgăraș, B-dul Unirii, Bl 4, Sc B, Ap 2P , jud. Brașov, identificat în CF. nr .102522-C1-U19 Făgăraș, Top 102522-C1-U19, proprietatea Statului Român- aflat în administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1765/2025

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

Analizând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 49989/1 din data de 18.09.2025 și Raportul Compartiment Resort nr. 49989 din data de 18.09.2025 al Serviciului Patrimoniu-Compartimentul cadastru, evidență patrimoniu, parcări, prin care se propune privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuințe situat în Făgăraș B-dul Unirii ,Bl 4, Sc B, Ap 2P jud. Brașov, identificat în CF.nr 102522-C1-U19, Făgăraș, Top 102522-C1-U19, proprietatea Statului Român- aflat în administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1765/2025

Văzând avizul favorabil al comisiei _____

Ținând cont de HCL nr. 114 din data de 29.05.2025 -privind aprobarea Regulamentului de vânzarea imobilelor din Fondul locativ al muciipiului Făgăraș aflate în proprietatea Statului Român în Legea 85/1992, republicată și ale Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și a imobilelor aflate în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș.

Având în vedere cererea cu nr. 41596 din data de 19.09.2025 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, Bdul Unirii, Bl 4, Sc B, Ap 2P, jud. Brașov.

Ținând seama de Raportul de evaluare nr. 1765/2025 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR

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

Prevederile Legii nr. 244/2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992- privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat,

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, 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 aprobă vânzarea directă, cu respectarea dreptului de preemțiune a imobilului situat în Făgăraș, B-dul Unirii, Bl 4, Sc B, Ap 2P, jud Brașov, identificat în CF102522-C1-U19 Făgăraș, Nr top.102522-C1-U19 proprietatea Statului Roman- aflat în administrarea Municipiciului Făgăraș către titularul contractului de închiriere.

Art. 2: Se însușește Raportul de evaluare nr. 1765/2025 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș, B-dul Unirii, Bl 4, Sc B, Ap 2P, jud. Brașov, identificat în CF. 102522-C1-U19 Făgăraș, Nr.Top 102522-C1-U19, potrivit **anexei nr. 1**, la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3: Prețul de vânzare va fi de 192.045.00 lei, potrivit **anexei nr. 2**, la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4: În cazul vânzării locuinței cu plata în rate, se va plăti un avans de minim 10 % din prețul locuinței. Ratele lunare pentru achitarea locuinței se eșalonează pe o perioadă cuprinsă între 5 și 10 ani , în funcție de opțiunea cumparatorului, la care se adaugă dobânda anuală, stabilită de lege.

Art.5: Cumparatorul are obligația de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare în valoare de 600.00 lei și pe cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare – cumpărare în fața notarului public

Art.6: Contractul de vânzare – cumpărare se va încheia în termen de maxim 6 luni de la data adoptării prezentei hotărâri

Art.7: La data încheierii contractului de vânzare cumpărare a locuinței, încetează efectele contractului de închiriere încheiat între Municipiul Făgăraș și locatar.

Art.8: 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 LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Jr. MARIAN LAVINIA



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ



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

SERVICIUL PATRIMONIU

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

Nr. 49989 din data de 18.09.2025

RAPORT COMPARTIMENT RESORT
LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

-privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuințe situat
în Făgăraș, Bdul Unirii, Bl 4, Sc B, Ap 2P, jud. Brașov,
identificat în CF. 102522-C1-U19 Făgăraș, Top 102522-C1-U19,
proprietatea Statului Român- aflat în administrarea Municipiului Fagaras
și însușirea Raportului de evaluare autorizat
nr.1765/2025

În conformitate cu :

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

- prevederile Legii nr. 244/2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992- privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat,

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 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

-cererea cu nr. 41596 din data de 19.06.2025, depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, Bdul Unirii, Bl 4, Sc B, Ap 2P, jud. Brașov.

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

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1765/2025, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat în Făgăraș, Bdul Unirii, Bl 4, Sc B, Ap 2P, jud. Brașov, identificat în CF. nr. 102522-C1-U19 Făgăraș, Top 102522-C1-U19

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 192.045 lei

Urmare celor relatate, propunem spre dezbatere si aprobare proiectul privind aprobarea vanzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș, Bdul Unirii, Bl4, Sc B, Ap 2P, jud. Brașov, identificat în CF.nr. 102522-C1-U19 Făgăraș, Nr. Top. 102522-C1-U19 și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1765/2025.

Nr. crt.	Funcția și atribuția	Numele și prenumele	Data	Semnătura
2	Șef serviciu PATRIMONIU	Tănase Elena	18.09.2025	
3	Intocmit, Referent	Sin Elena	18.09.2025	



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 înt. 103, FAX: 0040368402805

Nr. 49989/1 din data de 18.09.2025

REFERAT DE APROBARE

-privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuințe situat în Făgăraș, B-dul Unirii, Bl 4, Sc B, Ap 2P, jud. Brașov, identificat în CF. 102522 -C1-U19 Făgăraș, Top.102522-C1-U19, proprietatea Statului Român- aflat în administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1765/2025

În conformitate cu :

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

- prevederile Legii nr. 244/2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992- privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat,

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 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

-cererea cu nr.41596 din data de 19.06.2025 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, Bdul Unirii, Bl 4, Sc B, Ap 2P, jud. Brașov.

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

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1765/2025 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat în Făgăraș, Bdul Unirii, Bl 4, Sc B, Ap 2P, jud. Brașov, identificat în CF. nr. 102522-C1-U19, Făgăraș, Top 102522-C1-U19

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 192.045 lei

Urmare celor relatate, propunem spre dezbatere si aprobare proiectul privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș, B-dul Unirii, Bl 4, Sc B, Ap 2P, jud. Brașov, identificat în CF.nr.102522-C1-U19 Făgăraș, Nr. Top. 102522-C1-U19 și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1765/2025.

PRIMAR,
GHEORGHE SUCACIU

LISTA

Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a imobilului
apartament cu destinația de locuință, în Făgăraș str. B-dul Unirii, Bl 4, Sc B, Ap 2P , jud. Brașov,
identificat în CF.nr 102522-C1-U19 Făgăraș, Top 102522-C1-U19, proprietatea Statului Român – aflat în administrarea Municipiului Fagaras
și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1765/2025

Nr crt .	Numele și prenumele titularului contractului de închiriere	Nr. contractului de închiriere	Adresa locuinței care se vinde	Componența locuinței	Date de C.F.	Preț evaluare
1.	BOANTA MARIA.	Contract de închiriere nr. 25391/1/08.01.2024	Făgăraș, Bdul Unirii, Bl 4, Sc B, Ap 2P	Supraf. utilă 65.67 mp	CF. 102522-C1-U19 Făgăraș, Top 102522-C1-U19	192.045 lei

49989/18.09.2025

DOBRILA LILIANA – EXPERT EVALUATOR – MEMBRU TITULAR ANEVAR

STR. M. EMINESCU, BL.4, AP,4, OR. VICTORIA, JUD. BRASOV, TEL: 0744571310

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1765

PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Suprafete	Adresa	Proprietar
1.	Apartament	102522-C1-U19 Fagaras Cad/Top: 102522-C1-U19	Cote parti comune 1928/42300 Cote teren 10729/42300	Conform releveu anexat: S.U.= 65,67 mp	Fagaras, Bdul Unirii, bl.4, sc. B, ap. 2P, jud. Brasov	STATUL ROMAN

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 09.09.2025

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



1.INTRODUCERE

Sinteza evaluarii

- TIPUL DE PROPRIETATE

APARTAMENT

- DESTINATAR SI BENEFICIAR

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul in Fagaras, str. Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/211313, fax 0268/213020, email , 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.	Apartment	102522-C1-U19 Fagaras Cad/Top: 102522-C1-U19	Cote parti comune 1928/42300 Cote teren 10729/42300	Conform releveu anexat: S.U.= 65,67 mp	Fagaras, Bdul Unirii, bl.4, sc. B, ap. 2P, jud. Brasov	STATUL ROMAN

- UTILIZAREA DESEMNATA

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

- DATA EVALUARII

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : 09.09.2025.

Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea

În urma aplicării metodelor de evaluare și a analizei comparative a rezultatelor obținute, s-a apreciat că **abordarea prin piață (metoda comparațiilor directe)** oferă cea mai relevantă indicație asupra valorii de piață a proprietății imobiliare analizate.

Astfel, rezultatele pot fi sintetizate după cum urmează:

- **Valoarea de piață conform SEV 104 (fără ajustări): 239.204 lei**

- **Valoarea de piață ajustată conform ipotezei speciale (investițiile chiriei): 192.045 lei**

Curs de schimb utilizat la data evaluării (09.09.2025): 1 EUR = 5,0737 lei

- **Argumente și considerente**

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



1.INTRODUCERE 1

<i>Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea</i>	<i>2</i>
---	----------

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 .Utilizarea desemnata	5
2.6 Bazele evaluarii, tipul valorii estimate	6
2.7. Data evaluarii.....	6
2.8.Inspectia proprietatii	6
2.9. Sursele de informatii utilizate.....	6
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante	8
2.11. Descrierea raportului de evaluare.....	8
2.12 Riscul evaluarii.....	9
2.13. Restrictii de utilizare	9
2.14. Datele de intrare semnificative privind factorii de mediu, sociali și de guvernanta (ESG)	9
2.15. Procedura de verificare a calitatii procesului de evaluare.....	9
2.16. Conformitate cu legislatia privind prevenirea și combaterea spalarii banilor	10
2.17. Declararea conformitatii cu SEV	10

3. PREZENTAREA DATELOR..... 11

3.1. Date despre zona, vecinatati si amplasare	11
3.2.Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate.....	12
3.2. Analiza pietei imobiliare	14
3.2.1. Definirea pietei specifice.....	15
3.2.2. Cererea solvabila	15
3.2.3. Oferta competitive	15
3.2.4.Echilibrul pietei.....	16

4.ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR..... 17

4.1.Cea mai buna utilizare	17
4.2. METODE DE EVALUARE.....	17
4.2.1.Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe.....	17
4.2.2. Abordarea prin cost.....	21

5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea 23

A N E X E..... 24

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 Bunurilor 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.	Apartment	102522-C1-U19 Fagaras Cad/Top: 102522-C1-U19	Cote parti comune 1928/42300 Cote teren 10729/42300	Conform releveu anexat: S.U.= 65,67 mp	Fagaras, Bdul Unirii, bl.4, sc. B, ap. 2P, jud. Brasov	STATUL ROMAN

2.4. Moneda raportului

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

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

Cursul valutar la data evaluării : 1 Euro = 5,0737 lei ;

2.5 .Utilizarea desemnata

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

2.6 Bazele evaluării, tipul valorii estimate

Standardele Internationale de care s-a tinut seama la elaborarea prezentului raport sunt:

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2025.

- SEV 100 - Cadru general(IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referinta 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.

2.7. Data evaluarii

Valoarea de piata in prezentul raport, se refera la data de : 09.09.2025

2.8. Inspectia proprietatii

Proprietatea imobiliara a fost inspectata personal, atat in interior cat si in exterior, pentru a constata starea acesteia in prezenta unui reprezentant al beneficiarului.

Proprietatea imobiliara evaluata a fost considerata ca fiind lipsita de condiții ascunse sau neaparente ale solului sau structurii de rezistență care să influențeze valoarea de piață a acestora;

2.9. Sursele de informatii utilizate

Informatii primite din partea beneficiarului :

- Extras de Carte Funciara;
- Istoric, mod de folosinta;

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

- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2025;
- Cursul de schimb valutar la data evaluarii;
- lucrarea de specialitate “Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire - cladiri rezidentiale, cladiri comerciale, cladiri industriale, comerciale si agricole“ editata de IROVAL
- Oferte privind comparabilele- ;

2.10. Ipoteze si 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 in 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 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 **septembrie 2025**;
- 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; valoarea este o opinie asupra unei valori;

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

Ipoteză specială – investițiile chiriașului

La data evaluării, apartamentul supus evaluării se afla în folosința unui chiriaș care a realizat investiții și modernizări documentate, în valoare de **47.158 lei**.

În conformitate cu solicitarea beneficiarului și cu prevederile **GEV 630 – Drepturi asupra proprietății imobiliare** și **SEV 104 – Tipuri ale valorii**, s-a introdus ipoteza specială conform căreia aceste investiții **nu fac parte din valoarea de piață a imobilului**, întrucât nu constituie drepturi transferabile prin vânzarea proprietății.

Astfel:

- Valoarea de piață estimată conform abordărilor aplicate este de **239.204 lei**.
- Prin aplicarea ipotezei speciale și scăderea investițiilor chiriașului, valoarea de piață ajustată, prezentată în raport la solicitarea beneficiarului, este de **192.045 lei**.

Această ajustare este valabilă exclusiv în contextul ipotezei speciale și nu modifică valoarea de piață liberă a proprietății.

2.11. Descrierea raportului de evaluare

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante;
- termenii de referință ai evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

2.12 Riscul evaluării.

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. Restricții 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. 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 guvernanță (G): conformitatea juridică și urbanistică a proprietății, existența documentației de autorizare, respectarea reglementărilor locale și naționale în vigoare.

În cazul de față, nu au fost identificate riscuri ESG majore care să influențeze negativ valoarea estimată a proprietății. În măsura în care astfel de factori vor deveni relevanți în viitor (ex. reglementări verzi, cerințe de performanță energetică), 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 calculului matematic pentru ajustările aplicate;
- 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 clientelei (KYC), în funcție de natura relației și de riscul identificat;
- Verificarea scopului și naturii evaluării, pentru a identifica eventuale semne de suspiciune;
- Păstrarea documentelor conform termenelor legale;
- Întocmirea unui dosar de evaluare care poate fi pus la dispoziția autorităților competente la cerere.

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 - 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.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre zona, vecinatati si amplasare

Municipiul Făgăraș este situat în partea centrală a României, în județul Brașov, pe traseul drumului național DN1 (E68), la aproximativ **66 km de municipiul Brașov** și la **76 km de municipiul Sibiu**. Orașul se află pe malul râului **Olt**, la poalele **Munților Făgăraș**, făcând parte din zona geografică și etno-culturală cunoscută sub denumirea de **Țara Făgărașului**.

Această zonă este recunoscută pentru potențialul turistic și economic, fiind caracterizată de accesibilitate rutieră bună, infrastructură educațională și medicală dezvoltată, precum și de prezența unor obiective istorice importante (ex. **Cetatea Făgărașului**).

- **Vecinătăți și facilități locale**
 - **Artere de circulație:** Apartamentul se află în apropiere de Bulevardul Unirii, una dintre arterele principale ale municipiului, cu acces rapid la DN1.
 - **Transport public:** Zona este deservită de linii de transport local și are acces facil la autogara și gara Făgăraș.
 - **Facilități educaționale:** În apropiere se află unități de învățământ – școli generale, licee și grădinițe.
 - **Facilități medicale:** Spitalul Municipal Făgăraș și mai multe cabinete medicale se află la distanță redusă.
 - **Comerț și servicii:** Zona dispune de magazine alimentare, farmacii, bănci și alte servicii comerciale necesare locuirii.
 - **Spații verzi:** Există parcuri și spații verzi amenajate în zona centrală a municipiului, accesibile locatarilor.
- **Caracteristici edilitare**

Zona beneficiază de toate utilitățile edilitare (energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale, rețele de telecomunicații și internet). Rețeaua de termoficare centralizată este nefuncțională, locuințele fiind echipate cu sisteme individuale de încălzire.

- **Evaluare generală a zonei**
 - **Tip zonă:** rezidențială cu funcțiuni mixte (locuințe, comerț și servicii).
 - **Trafic:** mediu spre redus pe străzile secundare, intens pe DN1 și arterele principale.
 - **Nivel de poluare:** redus, în limite acceptabile pentru un municipiu de dimensiunea Făgărașului.
 - **Siguranță:** zonă considerată sigură, cu incidență redusă a problemelor de ordine publică.

Concluzie: Apartamentul evaluat este amplasat într-o **zonă centrală și favorabilă a Municipiului Făgăraș**, caracterizată prin accesibilitate bună, proximitatea instituțiilor publice, existența infrastructurii edilitare și prezența facilităților urbane necesare unei locuiri confortabile sau desfășurării unor activități comerciale (cabinet medical).

3.2.Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate

1.	ADRESA IMOBIL	Mun. Fagaras, Bdul Unirii, bl. 4, sc. B, ap. 2P, jud. Brasov
2.	Descrierea imobilului	- Carte Funciara nr. 102522 - C1-U19 - Nr. cadastral: 102522-C1-U19 - Suprafata utila (mp) = 65,67 mp - Cote parti comune : 1928/42300 - Cote teren: 10729/42300 - Apartamentul este situat la parterul unui bloc cu regim de inaltime P+4E si este compusa din 3 camere, hol, baie, bucatarie.
3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	14578/09.08.2017 - Adresa nr. 1435, din 1982 emis de OJCVL Brasov. - B2. Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 in favoarea STATULUI ROMAN.
4.	SARCINI	- NU SUNT - Proprietatea a fost evaluate in ipoteza ca este libera de sarcini.
5	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	Evaluatorul nu a avut la dispozitie documentatie cadastrală
6.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Proprietatea este amplasata in zona centrala a Fagarasului.
	ARTERE IMPORTANTE DE	DN1

CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE		
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI		Tipul zonei ▪ Zonă rezidențială ; ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine ▪ Unități de învățământ: Liceu, grădiniță ▪ Unități medicale: Spital ▪
UTILITĂȚI EDILITARE		▪ Rețea energie electrică: existentă ▪ Rețea de apă: existentă ▪ Rețea de termoficare: inexistentă ▪ Rețea de gaze: existentă ▪ Rețea de canalizare: existentă ▪ Rețea de telefonie, cablu tv și internet: existentă
GRADUL DE POLUARE		▪ Poluare redusă
AMBIENT		▪ Trafic redus
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL		▪ zona de referință: rezidențială, trafic redus, poluare redusă
7.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR	
	DATE GENERALE	▪ Imobilul se află la parterul unui bloc de tip P+4E ▪ Anul construcției: aprox 1980 ▪ Suprafața: SU = 65,67 mp; ▪ S.C. = 82 MP (suprafața construită a fost obținută înmulțind suprafața utilă cu coeficientul 1.25) ▪ Mediul de folosință: normal

CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE	▪ <u>CLADIREA APARTINATOARE:</u> STRUCTURA DE REZISTENTA: - Fundatii din beton armat; - Planseu beton armat - Diafragme din beton armat ; - Acoperisul: tip terasa cu hidroizolatie FINISAJE INTERIOARE- casa scarii - Tencuieli driscuite si zugraveli simpluvaluareale, faianta in baie - Pardoseli din mozaic , gresie - Usa de la intrare PVC FINISAJE EXTERIOARE - Tencuiala si zugraveli simple, - Tamplaria exterioara: PVC cu geam termopan <u>APARTAMENTUL EVALUAT</u> ▪ Finisaje interioare: tencuieli simple. zugraveli simple, faianta in baie si bucatarie; ▪ Pardoseli: gresie, parchet laminat Tamplarie: MDF, usa intrare metalica, INSTALATII - Instalatii electrice de iluminat si prize cu conductori de aluminiu; - Incalzire- centrala termica pe gaz - instalatie de apa si canalizare
Stare tehnica	- Actualul chirias a renovat apartamentul pentru care a prezentat documente justificative in valoare de 47.159 lei - Finisaje si instalatii medii, 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, 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 pieței specifice

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-a analizat piața specifică pentru tipul de proprietate “apartament” din mun. Fagaras, jud. Brasov, din cartiere rezidențiale 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.

Cererea 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. Fagaras oferta este destul de bogată iar prețurile sunt cuprinse între 39000 și 61.000 Euro, diferențele sunt mari în funcție de localizare, an construcție,

finisaje, etc. Pentru aplicarea metodei prin piata am ales 3 apartamente comparabile cu proprietatea evaluata, prezentate in ANEXA NR. 2 si sintetizate in tabelul urmator:

Tabelul nr. 1- studiu de piata

Elemente de comparatie	Proprietatea Evaluata	Comparabila 1 OFERTA	Comparabila 2 OFERTA	Comparabila 3 OFERTA
		Convorbire Telefonica: 0760257449	Convorbire Telefonica: 0369823822	Convorbire tel 0760257449
Nr. camera	3	3	2	3
Suprafata utila (mp)	65.67	94	52	57
S.C. =	82	75	65	68
Pret vanzare (E)		39.000	61.000	51.300
Tipul comparabilei		Oferta	Oferta	Oferta
Drept de Proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii legale				
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
Conditii de vanzare	Normal	Normal	Normal	Normal
Conditii de piata	curente	curente	Curente	Curente
Localizare	Str. Plopului	Negoiu	Bdul Unirii	Negoiu
Etaj	P/P+4	4/P+4	P/P+4	p/P+6
Vechime bloc	1980	1980	1987	2025
Finisaje, stare tehnica	Stare tehnica buna	satisfacatoare	bune	Finisaje medii
Alte dotari			Mobilat partial	

3.2.4.Echilibrul pietei

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

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

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

4.1. Cea mai buna utilizare

Analiza **celeii mai bune utilizări (CMBU)** are un rol esențial în procesul de evaluare, întrucât valoarea de piață a unei proprietăți trebuie raportată la utilizarea care îi maximizează valoarea, conform practicilor recunoscute internațional. În acest sens, **Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025**, armonizate cu **Standardele Internaționale de Evaluare (IVS)**, precum și **GEV 630**, stabilesc că cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care:

- este posibilă din punct de vedere **fizic**;
- este permisă din punct de vedere **legal**;
- este fezabilă **financiar**;
- conduce la **maximizarea valorii** proprietății.
- **Analiza utilizărilor posibile**
 - **Utilizare rezidențială:** adecvată (conformă cu structura zonei, cererea și caracteristicile proprietății).
 - **Utilizare comercială mică (ex. birou, cabinet):** posibilă legal și fizic, dar mai puțin atractivă financiar în contextul local.
 - **Utilizare office:** posibilă teoretic, dar nefezabilă financiar în municipiul Făgăraș.
- **Concluzie**

Pe baza criteriilor menționate, **cea mai bună utilizare (CMBU)** a proprietății este **utilizarea actuală – rezidențială**, care reflectă cererea reală de pe piață și conduce la maximizarea valorii

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.

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

Metoda comparatiei directe presupune parcurgerea urmatoarelor etape:

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

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	47.150	39.000	61.000	51.300
Numar camere	3	3	2	3
Suprafata desfasurata - mp	82	93,75	65	71
Suprafata utila - mp	65,67	75	52	57
Suprafata utila/ desfasurata	80%	80%	80%	80%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		520	1.173	900
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		416	938	723
Observatii				
Discount negociere		-10%	-10%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		35.100	54.900	46.170

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

Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0	0	0
Corectie		35.100	54.900	46.170
Pret corectat				

Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
-----------------------	------	------	------	------

Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	35.100	54.900	46.170
Conditii de vanzare	independent	independent	independent
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	35.100	54.900	46.170
Conditii de piata	curente	curente	curente
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	35.100	54.900	46.170
Localizare	BD. UNIRII	Negoiu	Negoiu
Corectie (%)		30%	30%
Corectie		10.530	13.851
Pret corectat		45.630	60.021
Suprafata	65,67	75	57
Corectie (%)		-12%	15%
Corectie		-5.676	9.130
Pret corectat		39.954	69.151
Etaj	P/p+4	4/P+4	3/P+4
Corectie (%)			-10%
Corectie		0	-6.915
Pret corectat		39.954	62.235
Vechime bloc	45	45	nou
Corectie (%)			-25%
Corectie		0	-15.559
Pret corectat		39.954	46.677
Finisaje	bune	satisfacatoare	bune
Corectie (%)		20%	
Corectie		7.991	0
Pret corectat		47.944	46.677
Alte ajustari	semidecomandat		
Corectie (%)			
Corectie		0	0
Pret corectat		47.944	46.677
Corectie totala neta		12.844	507
Corectie totala neta (%)		32,93%	0,99%

Corectie totala bruta	24.197	36.619	45.454
Corectie totala bruta (%)	62,04%	60,03%	88,61%
Numar corectii negative	1	2	2
Numar corectii pozitive	2	1	2
Numar elemente similare	7	7	6

Valoare estimata a proprietatii	47.146 Euro
---------------------------------	-------------

Valoare estimata a proprietatii rotunjit la	1 cifre	47.150 Euro
---	---------	-------------

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 oferta 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, parter si etajul 4 au acelasi grad de atractivitate.

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.

Alte ajustari: a fost ajustata comparabila nr. 2 pentru ca este partial mobilat

46.644 – 47.944 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 in urma abordarii prin comparatia directa este de :

	VALOARE LEI (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
APARTAMENT – abordarea prin piata	239.204	47.146

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 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 30 %

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 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 depreciilor (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	242.574	47.810

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

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Abordarea prin piata	239.204	47.146
Abordarea prin cost	242.574	47.810

Official stamp of Dobrila Liliana, an authorized evaluator (Evaluator autorizat) with Legitimata Nr. 12154, Valid until 2025, Specializarea: EPI, EPM. The stamp is from ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA (ANEA) and includes the acronym ANEVAR.

5. Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea

În urma aplicării metodelor de evaluare și a analizei comparative a rezultatelor obținute, s-a apreciat că **abordarea prin piață (metoda comparațiilor directe)** oferă cea mai relevantă indicație asupra valorii de piață a proprietății imobiliare analizate.

Astfel, rezultatele pot fi sintetizate după cum urmează:

- Valoarea de piață conform SEV 104 (fără ajustări): 239.204 lei
- **Valoarea de piață ajustată conform ipotezei speciale (investițiile chiriașului): 192.045 lei**

Curs de schimb utilizat la data evaluării (09.09.2025): 1 EUR = 5,0737 lei

- **Argumente și considerente**

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

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

RAPORT DE EVALUARE nr. 1765

Beneficiar raport: MUNICIPIUL FAGARAS Destinatar: MUNICIPIUL FAGARAS Data evaluarii: 09.09.2025 / Curs la data evaluarii: 5,074 lei/EUR
Proprietate Evaluata: BRASOV, FAGARAS, BDUL UNIRII, BL. 4, SC. B, AP. 2P Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2) Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica ponderata (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1.		APARTAMENT	1980	S	45	45	82	413.609	81.520	30	20000	10	242.574	47.810	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTII					82	413.609	81.520				242.574	47.810		0
Note:		- Valorile din tabel nu contin TVA														
		- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus depreciile.														



[Handwritten signature]

FISA NR. 1. - APARTAMENT

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
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, plansee de beton si fatade prefabricate		mpAd	S	82	2.203,55	180.691,10	100,00	180.691	0	1	39
2	TERNE4E	Terasa necirculabila la bloc P+4E +subsol tehnic		mp Ad	S	82	160,24	13.139,68	100,00	13.140	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	82	2.075,56	170.195,92	100,00	170.196	0	1	35
4	ELINGR4E	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi la blocuri P+4E +subsol tehnic		mpAd	S	82	260,18	21.334,76	100,00	21.335	0	1	40
5	INCELF4E	Instalatie incalzire cu teava Cu, corp static fonta, bimetala la bloc de tip P+4E +subsol tehnic		mpAd	S	82	295,43	24.225,26	100,00	24.225	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						413.609		413.609	0		

Note:

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

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

[Signature]



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

ANEXA NR. 2- STUDIU DE PIATA- APARTAMENTE FAGARAS

COMPARABILA NR. 1

<https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-fagaras-periferie-3-camere-226477857>

TABOOro

TABOO Imobiliare
PRO

0760257449

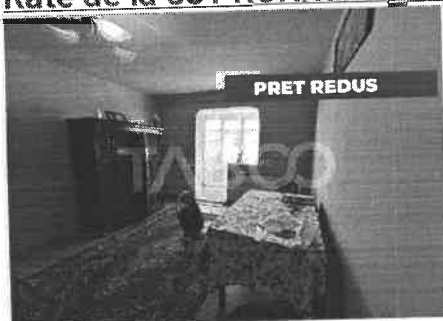
Apelează acum

Apartment de vanzare 3 camere 75 mp utili zona Negoiu Fagaras

Făgăraș, Județul Brașov- **Vezi Hartă**

39.000 €

Rate de la 881 RON/lună  simulează credit



6

Nr. cam.:

3

Sup. utilă:

75 mp

Etaj:

4 / 4

An constr.:

1980 (Finalizată)

Vezi Hartă

Descriere apartament

Apartament 3 camere de vanzare, semidecomandat, 75 mp, zona Negoiu , Fagaras. TABOO Imobiliare propune un apartament de vanzare cu 3 camere, semidecomandat, situat in localitatea Fagaras, zona Negoiu, aflat la etajul 4 intr -un imobil tip bloc cu regim de inaltime pe Parter + 4 Etaje; anul constructiei 1980, structura beton. Suprafata utila de 75 mp + balcon de 6 mp. Apartamentul este structurat astfel: • Hol; • Bucatarie; • Baie; • Living cu balcon; • 2 Dormitoare • Camara; • Debara; Finisajele interioare sunt clasice • Usa intrare: metal; • Usi interioare: lemn; • Tamplarie ferestre: pvc, termopan; • Pereti: vopsea lavabila, faianta; • Podele: gresie, pardoseala flotanta. Utilitati si dotari: • Bucatarie: nemobilata, neutilata; • Mobilat: nemobilat; • Utilitati: curent electric, apa, canalizare, gaz, 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, calorifere. Se accepta ca si modalitate de plata surse proprii sau credit bancar. Pret: 39.000EUR Cod oferta / ID: P21009 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 1SemidecomandatNemobilat1 BalconCalorifere

COMPARABILA NR. 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-decomandat-bulevardu-unirii-la-cheie-finisat-52-mp->

IDExJk?_gl=1*tfk79p*_gcl_au*R0NMLjE3NTc5MTA1OTguQ2p3S0NBand6NW5HQmhCQkVpd0E
tVzZYUkpQdEUcFFBX2ZiTWFoT0xyNFRwRUU4MGp1R1Z5cVV2dVRMTjhlckVya09aMWW1Nk83Tj
lob0NxdmNRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*Nzk2MTMzMjU4MTcuOTY4NDUxNjc4LjE3N
TY4MTY2MzAuMTc1NjgxNjYzMA..*_ga*MTAwMTA2OTk1LjE3NTY2MjU4MjE..*_ga_1XTP46N9VR*c
zE3NTc5MTA1OTc5bzE2JGcxJHQxNzU3OTEwNzY2JG02MCRsMCRoMA..

TABOO.ro

TABOO.ro

0369 823 822

Înapoi

Distribuie

Salvează



Apartament 2 camere decomandat Bulevardu Unirii la cheie finisat 52 mp

61 000 €

1 173 €/m²

Calculeaza rata lunara

Fagaras, Brasov

Apartment de vânzare

Suprafață utilă:

52 m²

Numărul de camere:

2

Încălzire:

centrală pe gaz

Etaj:

parter/4

Chirie:

fără informații

Stare:

gata de utilizare

Tip proprietate:

locuință utilizată

Forma de proprietate:

drept de proprietate

Liber de la:

2025-09-08

Tip vânzător:

agenție

Informații suplimentare:

fără informații

Clădire și materiale

Facilități

Descriere

Apartment 2 camere de vanzare, decomandat, 52 mp utili, zona Bulevardu Unirii, **Fagaras**.

TABOO Imobiliare propune un apartament de vanzare cu 2 camere, decomandat, situat in localitatea Fagaras, zona Bulevardu Unirii , aflat la etajul Parter intr -un imobil tip bloc cu regim de inaltime pe Parter + 4 Etaje; anul constructiei 1987, structura beton. Suprafata utila de 52 mp.

Apartamentul este structurat astfel:

- Hol;
- Bucatarie;
- Baie;
- Living;
- Dormitor;
- Camara;
- Debara;

Finisajele interioare sunt moderne:

- Usa intrare: metal;
- Usi interioare: pvc;
- Tamplarie ferestre: pvc, termopan;
- Pereti: vopsea lavabila, faianta;
- Podele: parchet, gresie.

Utilitati si dotari:

- Bucatarie: partial mobilata, utilata;
- Mobilat: partial;
- 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 semimobilat si utilat cu: plita electrica, cuptor, hota, masina de spalat rufe, frigider cu congelator.

Incalzirea se realizeaza prin centrala proprie si calorifere.

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

Pret: 61.000€

Cod ofertă / ID: P24495

Sună-ne acum și află detalii despre această proprietate de vanzare din Fagaras, dar și despre alte proprietăți potrivite pentru tine.

Mai mult

ID: 9662782

Raportează

ID intern: P24495

Contor gazApometre

Dotări imobil

Interfon

Utilități

CurentApăCanalizareGazeCATV

Acces internet

Fibră optică

Amenajare străzi

Asfaltatelluminat stradalMijloace de transport în comun

Comision

2%%

COMPARABILA NR. 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-3-camere-57-mp-utili-construcie-noua-2025->

IDET4q

TABOO Imobiliare

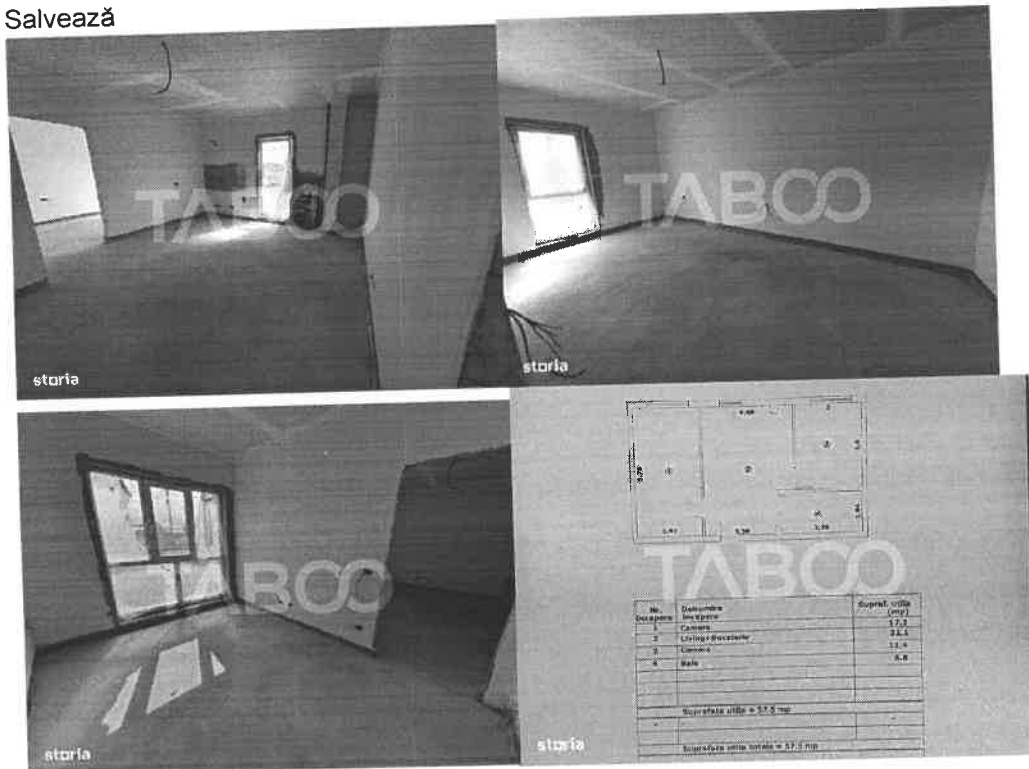
[TABOO.ro](https://www.taboo.ro)

0369 822 821

Înapoi

Distribuie

Salvează



- Toate imaginile (4)

Apartament 3 camere 57 mp utili constructie noua 2025

51 300 €

900 €/m²

Calculeaza rata lunara

Fagaras, Brasov

Apartament de vânzare

Suprafață utilă:

57 m²

Numărul de camere:

3

Încălzire:

fără informații

Etaj:

parter

Chirie:

fără informații

Stare:

fără informații

Tip proprietate:

locuință nouă

Forma de proprietate:

fără informații

Liber de la:

fără informații

Tip vânzător:

agenție

Informații suplimentare:

fără informații

Clădire și materiale

Descriere

Apartament 3 camere de vanzare, decomandat, 57 mp, zona Négoiu, **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: 51.300€ + TVA

Cod ofertă / ID: P23954

Sună-ne acum și află detalii despre această proprietate de vanzare din Fagaras, dar și despre alte proprietăți potrivite pentru tine.

Mai mult

str. Bdul Unirii, Bl. 4, Sc. B, Ap. 2P



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 102522-C1-U19 Făgăraș

Nr. cerere	49216
Ziua	27
Luna	09
Anul	2023

Cod verificare
100158481222



Unitate individuală

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Făgăraș, Bdul Unirii, Bl. 4, Sc. B, Ap. 2P, Jud. Brașov

Părți comune: terenul, fațada, fundațiile, subsol tehnic, instalații aferente, casa scării, uscătoria, antena TV, trotuar de gardă

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	102522-C1-U19	-	65,67	1928/42300	10729/42300	Magazie, sala sport, birou, grup sanitar, hol, vestiar copii

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
14578 / 09/08/2017			
Adresa nr. 1435/1982 emis de OJCVL Brașov;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1		A1
	1) STATUL ROMAN		
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 102522-C1-U5/Făgăraș, înscrisă prin încheierea nr. 268 din 11/03/1982; (provenită din conversia CF 6317)			

C. Partea III. SARCINI .

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



Către : Primăria Făgăraș

E. Iiu
20.06.2025

M. NICIPIUL FĂGĂRAȘ		
Nr. 41596		
Ziua 19	Luna 06	Anul 2025

Domnule Primar Sucaciu Gheorghe,

Gr. Populmondu
19.06.2025

Subsemnata Boanta Maria, cu domiciliul în Mun. Făgăraș,

jud. Brașov, str. Bulevardul Unirii, bl. 4, se. B, ap. 2P, posesoare al

C.I. seria : , nr. , CNP , eliberat de

SPCLEP Făgăraș la data de 12.12.2024, vă adresez prezenta cerere,

prin care solicit aprobarea cumpărării locuinței situate în Mun.

Făgăraș, jud. Brașov, str. Bulevardul Unirii, bl. 4, se. B, ap. 2P, în care

locuiesc cu forme legale în baza contractului de închiriere

nr. 25391/1 din data de 08.01.2024, imobil aflat în proprietatea

Primăriei Făgăraș, cu care a fost încheiat contractul în cauză.

Având în vedere că îndeplinesc condițiile legale pentru cumpărarea locuinței conform legislației în vigoare, vă rog să aprobați demararea procedurilor necesare vânzării acestui imobil către Subsemnata.

Anexez la prezenta cerere următoarele documente :

- copie după cartea de identitate
- copie după contractul de închiriere
- adeverință de venit

Vă mulțumesc anticipat pentru sprijin și înțelegere.

Data: 19-06-2025

Semnătura,

Tel.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 102522-C1-U19 Făgăraș

Nr. cerere	36074
Ziua	19
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100194906903



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Fagaras, Bdul UNIRII, Bl. 4, Sc. B, Ap. 2P

Părți comune: terenul, fatada, fundatiile, subsol tehnic, instalatii aferente, casa scarii, uscatoria, antena TV, trotuar de garda

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	102522-C1-U19	-	65,67	1928/42300	10729/42300	Magazie, sala sport, birou, grup sanitar, hol, vestiar copii

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
14578 / 09/08/2017			
Adresa nr. 1435/1982 emis de OJCVL Brașov;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1		A1
	1) STATUL ROMAN		
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 102522-C1-U5/Fagaras, inscrisa prin incheierea nr. 268 din 11/03/1982; (provenita din conversia CF 6317)		

C. Partea III. SARCINI .

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