



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.272
din data de 24 octombrie 2024**

-privind însușirea Raportului de evaluare nr. 1482/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de "locuință", situat în Făgăraș, str Republicii, nr. 27, ap. 3, identificat în CF 1205 Făgăraș, nr. top 1332 C1-U3, în baza Legii nr.85/1992 republicată și a Decretului Lege nr. 61/1990, precum și încetarea efectelor HCL.nr. 217/29.08.2024

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 58377/1/17.10.2024 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 58377/17.10.2024, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 1482/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația "locuință", situat în Făgăraș, str. Republicii, nr. 27, ap. 3, în suprafață utilă de 59,65 mp, identificat în CF 1205 Făgăraș, nr. top 1332 C1-U3, în conformitate cu prevederile Legii nr. 85/1992 republicată și a Decretului Lege nr. 61/1990,

Având în vedere:

- Cererea nr. 45760/07.08.2023 a titularului contractului de închiriere,
- Raportul de specialitate nr. 1482/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR
- HCL. Nr. 217/29.08.2024

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

Văzând prevederile art.1, alin.1, art. 10, art.11 și art. 12 din Legea nr. 85/1992, republicată și ale Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și art. 16 din Legea nr. 244/2011, precum și prevederile OUG 40/1999 privind protecția chirișilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, art. 1650 și următoarele din Codul civil,

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare nr. 1482/2024 pentru imobilul apartament cu destinația "locuință", situat în Făgăraș, str. Republicii, nr. 27, ap. 3, în suprafață utilă de 59,65 mp, identificat în CF 1205 Făgăraș, nr. top 1332 C1-U3, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, potrivit Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea vânzării, de către Municipiul Făgăraș.

Art.2. Se aprobă vânzarea imobilului descris la art 1, în baza Legii nr. 85/1992 republicată și a Decretului Lege nr. 61/1990, către titularul contractului de închiriere, conform Anexei 2, parte integrantă din hotărâre.

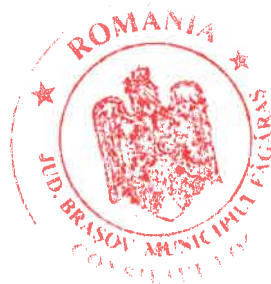
Art. 3. Prețul de vânzare va fi de 141.100 lei, potrivit Anexei nr.2.

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

Art.5. Hotărârea Consiliului Local.nr. 217/29.08.2024 își încetează efectele la data pronunțării prezentei.

Art.6.Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Serviciul Evidență Patrimoniu.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BUTUNOIU NICOLAIE**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Jr.LAVINIA MARIAN**



Hotărârea s-a adoptat cu **19 voturi pentru**.
Consilieri in functie - 19
Consilieri prezenti -19

Prezenta hotărâre se comunică:

- 1ex.Dosar de ședință
- 1ex.Colecție
- 1ex.Prefectură
- 1ex.Primar
- 1ex.Secretar general
- 1ex. Serviciul Patrimoniu
- 1 ex.Direcția Buget Finanțe
- 1 ex.Compartiment Relații cu Publicul, Arhivă
- 1 ex.Afișare

Cod: F-50



Anexa nr. 2 la HCL nr. 272/2023

Nr. crt.	Numele și prenumele titularului contractului de închiriere	Adresa imobilului apartament	Componenta locuinței	Date de C.F.	Valoarea de piață, stabilită prin expertiza /lei	Valoare finală totală de vânzare/ lei
1.	Medrea Remus Ciprian	Făgăraș, str. Republicii nr 27 Ap 3, jud. Brasov	Apartament nr 3 compus din: 2 camere, o baie, o bucătărie, un hol	C.F. nr. 1205 Făgăraș Top: 1332- C1- U3	140.600 lei	141.100 lei





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.217
din data de 29 august 2024

-privind însușirea Raportului de evaluare nr. 1482/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de "locuință", situat în Făgăraș, str. Republicii nr. 27, ap. 3, identificat în CF 1205 Făgăraș, nr. top 1332 C1-U3, în baza Legii nr.85/1992 republicată și a Decretului - Lege nr. 61/1990

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ,
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 51500/1/22.08.2024 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 51500/22.08.2024, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 1482/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația "locuință", situat în Făgăraș, str. Republicii nr. 27, ap.3, în suprafață utilă de 59,65 mp, identificat în CF 1205 Făgăraș, nr. top 1332 C1-U3, în conformitate cu prevederile Legii nr.85/1992 republicată și a Decretului - Lege nr. 61/1990,

Având în vedere:

- cererea nr. 45760/07.08.2023 a titularului contractului de închiriere,
- Raportul de specialitate nr. 1482/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR

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

Văzând prevederile art.1, alin.1, art. 10, art.11 și art. 12 din Legea 85/1992, republicată și ale Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și art. 16 din Legea nr. 244/2011, precum și prevederile OUG 40/1999 privind protecția chirieșilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, art. 1650 și următoarele din Codul civil,

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare nr. 1482/2024 pentru imobilul apartament cu destinația "locuință", situat în Făgăraș, str. Republicii nr. 27, ap. 3, în suprafață utilă de 59,65 mp, identificat în CF 1205 Făgăraș, nr. top 1332 C1-U3, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, potrivit Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea vânzării, de către Municipiul Făgăraș.

Art.2. Se aprobă vânzarea imobilului descris la art 1, în baza Legii nr.85/1992 republicată și a Decretului - Lege nr. 61/1990, către titularul contractului de închiriere, conform Anexei nr.2, parte integrantă din hotărâre.

Art.3.Prețul de vânzare va fi de 123.085 lei, potrivit Anexei nr.2.

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

Art.5.Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Serviciul Evidență Patrimoniu.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COLIBAȘ MIHAI-MĂDĂLIN**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Jr.LAVINIA MARIAN**



Anexa nr. 2 la HCL nr. 217/2024

Nr. crt.	Numele și prenumele titularului contractului de închiriere	Adresa imobilului apartament	Componenta locuinței	Date de C.F.	Valoarea de piață, stabilită prin expertiza /lei	Valoare finală totală de vânzare/ lei
1.	Medrea Remus Ciprian	Făgăraș, str. Republicii nr 27 Ap 3, jud. Brasov	Apartament nr 3 compus din: 2 camere, o baie, o bucătărie, un hol	C.F. nr. 1205 Făgăraș Top: 1332- C1- U3	122.585 lei	123.085 lei



ANEXA 1 LA HCL NR. 272 / 2024

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1482

PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartament	C.F. 1205 Fagaras Top: 1332-C1-U3	Cote parti comune : 3,43% Cote teren : 3,43%	Doua camere, o baie, o bucatarie, un hol S.U. = 59,65 mp	Fagaras, str. Republicii, nr. 27, ap. 3	STATUL ROMAN

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 21.06.2024

DOBRIȚA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



SINTEZA EVALUARII

- TIPUL DE PROPRIETATE**

- APARTAMENT

- DESTINATAR SI BENEFICIAR**

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

- EVALUATOR**

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Nr. Legitimatie: 12154

Adresa fiscala: str M. Eminescu 1/4, Or. Victoria, jud Brasov, tel: 0744571310

- OBIECTUL EVALUARII**

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

Nr. crt	Denumire	Carte Func ara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	C.F. 1205 Fagaras Top: 1332-C1-U3	Cote parti comune : 3,43% Cote teren : 3,43%	Doua camere, o baie, o bucatarie, un hol S.U. = 59,65 mp	Fagaras, str. Republicii, nr. 27, ap. 3	STATUL ROMAN

- SCOPUL EVALUARII**

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

- DATA EVALUARII**

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **21.06.2024**



REZULTATUL EVALUARII

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

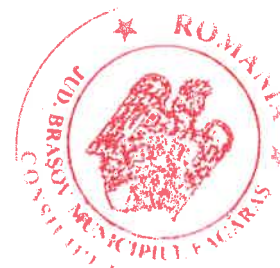
Denumire	Valoarea de piata exprimata in Lei
Apartment	140.600

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9771 lei

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

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



SINTEZA EVALUARII	1
2. TERMENII DE REFERINTA	4
2.1. Prezentarea evaluatorului	4
2.2. Prezentarea beneficiarului.....	5
2.3. Obiectul evaluarii	5
2.4. Moneda raportului.....	5
2.5. Scopul evaluarii.....	5
2.6. Bazele evaluarii, tipul valorii estimate.....	5
2.7. Data evaluarii.....	6
2.8. Inspectia proprietatii.....	6
2.9. Sursele de informatii utilizate.....	6
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante.....	6
2.11. Descrierea raportului de evaluare.....	8
2.12. Restrictii de utilizare.....	8
2.13. Declararea conformitatii cu SEV.....	9
3. PREZENTAREA DATELOR	10
3.1. Descriere amplasamente; utilitati; acces; date generale; date constructive.....	10
3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate.....	10
3.3. Analiza pietei imobiliare	12
3.3.1. Definirea pietei specifice	14
3.3.2. Cererea solvabila.....	14
3.3.3. Oferta competitive	14
3.3.4. Echilibrul pietei	15
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	16
4.1. Cea mai buna utilizare	16
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.....	24
REZULTATUL EVALUARII	24
A N E X E	26



2. TERMENII DE REFERINȚĂ

2.1. Prezentarea evaluatorului

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR


Nr. Legitimatie : 12154

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

Certificarea evaluatorului

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale și condițiile limitative prezentate în acest raport și reprezintă concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator în prezența unui reprezentant al Primăriei .
- În elaborarea prezentului raport nu am primit asistență semnificativă din partea altei persoane
- La data elaborării acestui raport , evaluatorul este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă civilă la ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA



Liliana Dobrila
Expert Evaluator
12154



2.2. Prezentarea beneficiarului

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

2.3. Obiectul evaluarii

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

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	C.F. 1205 Fagaras Top: 1332-C1-U3	Cote parti comune : 3,43% Cote teren : 3,43%	Doua camere, o baie, o bucatarie, un hol S.U. = 59,65 mp	Fagaras, str. Republicii, nr. 27, ap. 3	STATUL ROMAN

2.4. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și în LEI

Cursul valutar la data evaluării : 1 Euro = 4.9771 lei ;

2.5 .Scopul evaluarii

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

2.6. Bazele evaluarii, tipul valorii estimate

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

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



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

2.7. Data evaluării

Valoarea de piață estimată în prezentul raport, se referă la data de : **21.06.2024**

2.8. Inspectia proprietatii

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

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

2.9. Sursele de informații utilizate

Informații primite din partea beneficiarului :

- Extras de Carte Funciară;
- Bilant de suprafață
- Istoric, mod de folosință;

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

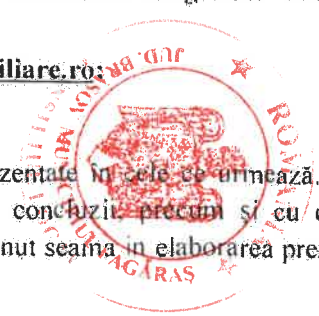
Toate informațiile și documentele furnizate de către proprietar au fost luate ca atare, fiind acceptate ca exacte.

- **Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;**
- **Cursul de schimb valutar la data evaluării;**
- lucrarea de specialitate "Costuri de reconstrucție – Costuri de inlocuire - cladiri rezidențiale, cladiri comerciale, cladiri industriale, comerciale si agricole" editata de IROVAL
- **oferte comparabile: www.public24.ro , www.imobiliare.ro;**

2.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante

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

Ipoteze:



- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- În cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul consideră că 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 lină;
- 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 in raport se aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimata, in afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **Junie 2024**;
- Valoarea prezentata incl. de 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 subiectiva; evaluarea 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

Raportul de evaluare conține 26 pagini la care se adauga anexele- copii după actele și înscrisurile puse la dispozitie de beneficiar și fotografii.

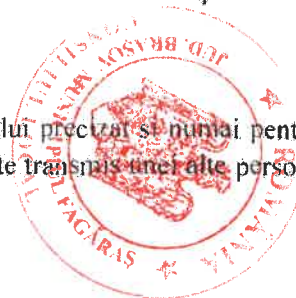
Raportul de evaluare este tiparit pe hartie și a fost transmis clientului în 2 exemplare originale.

2.12. Restricții de utilizare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentata in 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 și cunoscute de acesta la data evaluării.

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



2.13. Declararea conformitatii cu SEV

Standardele Internationale ce care s-a tinut seama la elaborarea prezentului raport sunt:
STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022

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



3. PREZENTAREA DATELOR

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

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

3.2. Descriere construcțiilor și amenajărilor; dreptul de proprietate

1. PROPRIETATEA EVALUATĂ	<ul style="list-style-type: none">- Apartament compus din : 2 camera, o bucatarie, 1 baie, cu o cota mp 3,45% din elementele de uz comun, cota teren 3,45% . Proprietatea evaluata face parte dintr-un imobil - format din mai multe apartamente .- Apartamentul 3 este inscris in CF 1205 Fagaras,nr. Top. 1332-C1-U3.
Proprietari	Proprietar asupra imobilului: STATUL ROMAN
Adresa proprietății	▪ Loc. Fagaras, str.Republicii, nr. 24, ap. 3, jud. Brasov
2. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none">▪ Dreptul de proprietate CLADIRE: STATUL ROMAN- cu titlu de nationalizare, in baza Decr. 1891948 act nr. 671/1955 c.f., act nr 2275 c.f. și act nr. 13780/2011 c.f.▪ Sarcini: NU SUNT
MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	<ul style="list-style-type: none">▪ Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție extrase de carte funciară nr. 1205, eliberat la data de 09.05.2023, din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexate

		<p>prezentului raport și considerat parte integrantă . Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini .</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.
3.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none">▪ Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentatie cadastrala .
4.	SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI	<ul style="list-style-type: none">▪ In prezent apartamentul este inchiriat.
DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE		
	ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none">▪ Zona centrala, zona mixta, Fagaras, jud. Brasov
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none">▪ Auto și pietonal: - str. Republicii▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o bandă pe sens



3. PREZENTAREA DATELOR

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

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

3.2. Descriere construcțiilor și amenajărilor; dreptul de proprietate

1. PROPRIETATEA EVALUATĂ	<ul style="list-style-type: none">- Apartament compus din : 2 camera, o bucatarie, 1 baie, cu o cota mp 3,45% din elementele de uz comun, cota teren 3,45% .- Elementele de uz comun generale : acces in curte, curtea propriuzisa in suprafata de 316 mp, racorduri utilitati (apa, gaz, canalizare, electric)- Elementele de uz comun speciale intre spatii comerciale parter si locuinte etaj sunt : fundatii, fatade, acoperis, pod si ½ parte planseu, instalatii aferente.- Proprietatea evaluata face parte dintr-un imobil - format din mai multe apartamente .- Apartamentul 3 este inregistrat in CF 1205 Fagaras, nr. Top. 1332-C1-U3.
Proprietari	Proprietar asupra imobilului: STATUL ROMÂN
Adresa proprietății	▪ Loc. Fagaras, str.Republicii, nr. 27, ap. 3, jud. Brasov
2. DATE PRIVIND DREPTUL DE	▪ Dreptul de proprietate CLADIRE:

	PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	STATUL ROMAN- cu titlu de nationalizare, în baza Decr. 1891948 act nr. 671/1955 c.f., act nr 2275 c.f. si act nr. 13780/2011 c.f. <ul style="list-style-type: none">▪ Sarcini: NU SUNT
	MENȚIUNI I: Situația privind Cartea Funciară	<ul style="list-style-type: none">▪ Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție extrase de carte funciară nr. 1205, eliberat la data de 09.05.2023, din care s-au extras datele mai sus prezentate, -- anexate prezentului raport și considerat parte integrantă . Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini .▪ Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.
3.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none">▪ Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentație cadastrală .
4.	SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI	<ul style="list-style-type: none">▪ În prezent apartamentul este închiriat.
DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE		
	ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none">▪ Zona centrală, zona mixtă, Fagaras, jud. Brasov
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none">▪ Auto și pietonal: - str. Republicii▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o bandă pe sens



DOBRI ZONEA EXPERT EVALUATOR	CARACTERUL EDILITAR AL ZONII	Tipul zonei ▪ Zonă centrală, mixtă ; ▪ În zonă sunt amplasate preponderent activități comerciale și etaj rezidențial. BAPORT EVALUARE PARTER APARTAMENT
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 privată, spital ▪ Instituții de cult: da ▪ Sedii de bănci: la distanță relativ mică
	UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de termoficare: nu ▪ Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: <i>existentă</i>
	AMBIENT	▪ Civilizat
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona ultracentrală ▪ Dotări și rețele edilitare f bune ▪ Ambient civilizat ▪ Atractivitate mare
7.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR	
	DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imobilul se afla la et. I al unei construcții de tip P+1E ▪ Anul construcției: aprox 1900 ▪ Suprafața: SU = 59,65 mp, S.C. = 75 mp ▪ Mediul de folosință: normal
	CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>CLADIREA APARTINATOARE:</u> <p>STRUCTURA DE REZISTENTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fundatii din piatra si zidarie caramida - Planseu caramida si lemn - Acoperisul: sarpanta lemn , invelitoare tigla ceramica. <p>FINISAJE INTERIOARE- casa scarii</p>



	<ul style="list-style-type: none">- Tencuieli driscuite si zugraveli simple- Pardoseli din mozaic , lemn <p>FINISAJE EXTERIOARE</p> <ul style="list-style-type: none">- Tencuiala si zugraveli simple,- Tamplaria exterioara: PVC cu geam termopan <p>APARTAMENTUL EVALUAT</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Finisaje interioare: tencuieli simple. zugraveli simple,;▪ Pardoseli: mozaic, parchet <p>Tamplarie: lemn si PVC,</p> <p>INSTALATII</p> <ul style="list-style-type: none">- Instalatii electrice de iluminat si prize cu conductori de aluminiu;- Instalatii tehnico- sanitare de apa si canalizare-- Instalatii Incalzire: convectoare electrice
Stare tehnica	<ul style="list-style-type: none">- Satisfacatoare, necesita renovare

3.3. Analiza pietei imobiliare

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

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie 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

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 deformatate. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

3.3.1. Definierea pieței specifice

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-a analizat **piata specifica pentru tipul de proprietate "apartament" din mun. Fagaras.**

3.3.2. Cererea solvabila

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

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

Cererea pentru astfel de proprietăți este în creștere și este manifestată, în general, de persoane fizice- familii tinere.

3.3.3. Oferta competitivă

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 54.950 și 90.000 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 piata

Elemente de comparatie	Proprietatea Evaluata	Comparabila 1 OFERTA	Comparabila 2 OFERTA	Comparabila 3 OFERTA
		Convorbire Telefonica: 0735988129	Convorbire Telefonica: 0760257449	Convorbire tel 0727645875
Nr. camera	2	4	3	4
Suprafata utila (mp)	59,65	80	80	100
S.C. =	75	101	102	120
Pret vanzare (E)		59.970	54.950	90.000
Tipul comparabilei		Oferta	Oferta	Oferta
Drept de Proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii legale				
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
Conditii de vanzare	Normal	Normal	Normal	Normal
Conditii de piata	curente	curente	Curente	Curente
Localizare	Str. Republicii	B-dul Unirii	Zona Campului	B-dul Unirii
Suprafata utila	59,65	80	80	100
Etaj	1/P+1	4/P+4	4/P+4	3,4/P+4
Vechime bloc	1900	1980	1989	1980
Finisaje, stare tehnica	Finisaje INFERIOARE	Finisaje superioare	Finisaje medii	Finisaje superioare
Alte dotari		Decomandat, 2 bai	Mobilat , 2 bai	Mobilat, decomandat, 2 bai

3.2.4. Echilibrul pietei

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

Cererea de apartamente este în creștere, este o piață a vânzătorilor, oferta fiind mai mică decât cererea.

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

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

4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR

4.1. Cea mai bună utilizare

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

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

În conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor ediția 2022 standarde ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadru General (IVS Cadru 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 ce conduce la maximizarea utilizării terenului.

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

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

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

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

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

4.2. METODE DE EVALUARE

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

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

În vederea evaluării proprietăților ce face obiectul acestui raport s-au utilizat **abordarea prin piață și abordarea prin cost.**

4.2.1. Abordarea prin piață – metoda comparației directe

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

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

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

- 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	24.630	59.970	54.950	90.000
Numar camere	2	3	3	4
Suprafata desfasurata - mp	75	102	102	120
Suprafata utila - mp	59,65	80	80	100
Suprafata utila/ desfasurata	80%	78%	78%	83%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		750	687	900
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		588	539	750
Observatii				
Discount negociere		-15%	-15%	-15%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		50.975	46.708	76.500
Suprafata supusa comparatiei	utila			
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		50.975	46.708	76.500
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		50.975	46.708	76.500
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		50.975	46.708	76.500
Conditii de piata	curente	curente	curente	curente
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		50.975	46.708	76.500
Localizare	Republicii	B-dul Unirii	Campului	B-dul Unirii
Corectie (%)			5%	
Corectie		0	2.335	0
Pret corectat		50.975	49.043	76.500
Suprafata	59,65	80	80	100

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR.

RAPORT EVALUARE
APARTAMENT

Corectie (%)		-25%	-25%	-40%
Corectie		-12.967	-12.475	-30.868
Pret corectat		38.008	36.568	45.632
Etaj	21P+1	4/P+4	4/p+4	3,4/P+4
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		38.008	36.568	45.632
Vechime bloc	124	47	35	47
Corectie (%)		-10%	-15%	-10%
Corectie		-3.801	-5.485	-4.563
Pret corectat		34.207	31.082	41.069
Finisaje	inferioare	superioare	medii	superioare
Corectie (%)		-10%	-5%	-10%
Corectie		-3.421	-1.554	-4.107
Pret corectat		30.786	29.528	36.962
Alte ajustari	semidecomandat	decomandat, 2 bai	decomandat, 2 bai	mobilat, decomandat, 2 bai
Corectie (%)		-20%	-20%	-30%
Corectie		-6.157	-5.906	-11.089
Pret corectat		24.629	23.623	25.873
Corectie totala neta		-26.345	-23.085	-50.627
Corectie totala neta (%)		43,93%	42,01%	56,25%
Corectie totala bruta		26.345	27.756	50.627
Corectie totala bruta (%)		43,93%	50,51%	56,25%
Numar corectii negative		4	4	4
Numar corectii pozitive		0	1	0
Numar elemente similare		6	5	6
Valoare estimata a proprietatii		24.629 Euro		
Valoare estimata a proprietatii imobiliare		24.630 Euro		
		328 Euro/ mp desfasurat		
		413 Euro/ mp util		

Elementele de comparatie considerate relevante au fost: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditii de vanzare, conditiile pietii, localizare, suprafata utila, vechime, finisaje,

alte ajustari . Corectiile s-au facut tinand cont de concluziile rezultate din analiza de piata si de analiza ofertelor studiate.

Observatii privind ajustarile realizate :

Pretul de oferta/vanzare : pentru toate comparabilele , fiind oferte ,am ajustat pretul de vanzare cu 15 % . 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 : s-a ajustat comparabila nr. 2, aceasta avand localizare inferioara, fata de proprietatea evaluata. Comparabilelele 1 si 3 au localizare similara..

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

Etaj: Nu au fost necesare ajustari;

Vechimea: au fost ajustate toate comparabilelele, acestea fiind mai noi decat proprietatea evaluata.

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

Alte ajustari: S-au aplicat ajustari toate comparabilelele , acestea avand si alte dotari cum ar fi: 2 bai , mobilat, decomandate.

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

23.623 – 25.873 EURO

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca proprietatea care are corectia bruta procentuala cea mai mica , respectiv comparabila 1, 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	122.585	24.630

Curs euro la data evaluării = 4,9771 lei

4.2.2. Abordarea prin cost

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

Valoarea determinata prin aceasta metoda presupune continuitatea utilizarii bunului potrivit scopului pentru care a fost proiecta: și 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.

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 efectivă (utilizare) – VE
- Renovarile cor structiei ;
- 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 80 %

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

Neadecvarea functionala este considerata 10 % si este data de deficiente ale traseului de circulatie si de supradimensionarea camerelor, atat ca suprafata cat si ca naltime.

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 zero .

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^{9a} (fizice, functionale si economice) si Costul de Inlocuire 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	117.219	23.552



4.2.2. Abordarea prin venit-

Capitalizarea directă este o metodă folosită pentru transformarea venitului net anual așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. Transformarea se poate face fie prin divizarea venitului net anual așteptat cu o rată de capitalizare, fie prin înmulțirea venitului net anual așteptat cu un factor multiplicator (inversul ratei de capitalizare). Rata de capitalizare sau factorul multiplicator selectat reprezintă relația dintre venit și valoare, relație acceptată pe piață și rezultă dintr-o analiză a vânzărilor de proprietăți comparabile.

Valoarea estimată se determină prin relația:

$$V = VNE/c \text{ unde}$$

V = valoarea estimată

VNE = venitul net din exploatare

C = rata de capitalizare

Informații de piață :

Rata de capitalizare pentru orașe secundare, conform « Informații din piață Q1 2024- revista "Valoarea oriunde este ea" nr. 43/iunie 2024 = 8,5-9 %

- **Chiria de piață la nivelul mun. Făgăraș, pentru spații rezidențiale din zone și clădiri comparabile, este aproximativ 4 Euro/mp. Aceste informații au fost obținute de pe site-urile de specialitate.**

Calcul VALOARE DE PIATĂ – ABORDAREA PRIN VENIT:

Proprietatea evaluată

Suprafața utilă = 59.65 mp

Chirie lunară = 4 E/mp

Rata de capitalizare = 8.5 %

Cheltuieli fixe = 100 E

Cheltuieli variabile(utilități, reparații întreținere) = 250 E

Venitul brut potențial – VBP – este venitul care s-ar obține pentru un an întreg de închiriere, fără cheltuieli.

Venitul brut efectiv – VBE – este venitul care s-ar obține în cazul real de număr de luni închiriate sau plătite.

Venitul net din exploatare – VNE – este venitul înainte de impozitare, acest venit se obține scăzând cheltuielile fixe și variabile.

Nivelul chiriei de piață fi

$$59,65 \times 4 \times 12 = 2863 \text{ E}$$



Consideram un grad de ocupare de 85 %. In acest caz

$$VBE = VBP - 55\% = 2.433 \text{ E}$$

$$VNE = VBE - \text{cheltuieli fixe} - \text{cheltuieli variabile}$$

$$VNE = 2.433 - 350 = 2.083 \text{ E}$$

$$V = VNE/c$$

$$V = 2.083 / 8,5 \times 100 = 24.500$$

Valoarea estimata in urma aplicarii metodei capitalizarii venitului este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin venit	121.940	24.500

5. Rezultatul evaluarii, Concluziile privind valoarea

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

ABORDAREA PRIN PIATA

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoarea de piata- abordarea prin piata	122.585	24.630

ABORDAREA PRIN COST:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin cost	121.625	24.437

ABORDAREA PRIN VENIT:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin cost	121.940	24.500



REZULTATUL EVALUARII

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

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

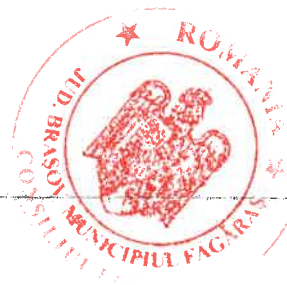
Denumire	Valoarea de piata estimate in Lei
Apartment	122.585

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4,9771 lei

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

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

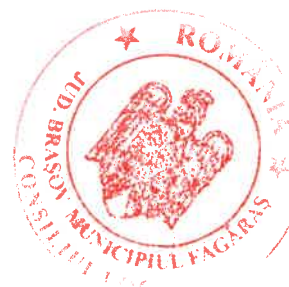
DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



[Handwritten signature]

A N E X E

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



RAPORT DE EVALUARE nr. 1482

Beneficiar raport: PRIMĂRIA FAGARAS Destinatar: PRIMĂRIA FAGARAS
 Proprietate Evaluată: BRASOV, FAGARAS, STR. REPUBLICII, NR. 27, AP. 3

Data evaluării: 21.06.2024 / Curs la data evaluării: 4,977 lei/EUR
 Coef. de corectie pentru distanța/transport: 0,992 (ca în tabel din ANEXA 2)
 Coef. corecție manoperă: 0,956 (ca în tabel din ANEXA 2)
 Grad tehnologic: 2



EVALUARE CONSTRUCȚII - ABORDAREA PRIN COST

1.	Tipul construcției	Valoarea din proiect (lei)	Valoarea din proiect (EUR)	Valoarea din proiect (lei) / Grad tehnologic	Valoarea din proiect (EUR) / Grad tehnologic	Costul de nou construcție (EUR)	Debit (uzura) (lei)	Depreciere (inducerea) (lei)	Per. Externă (lei)	Costul de nou construcție (lei)	Costul de nou construcție (EUR)	Costul de nou construcție (lei)	Costul de nou construcție (EUR)	Costul de nou construcție (lei)	Costul de nou construcție (EUR)
1.	Apartment nr. 3	1900	5	124	124	75	80	13500	0	121.625	24.437	100.00	0	0	0
TOTAL CONSTRUCȚII						75				121.625	24.437				

Note: - Valorile din tabel nu conțin TVA.

- În cazul construcțiilor "refinanzate coloana "Cost de nou construcție" conține costul de nou al construcțiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net construcție" conține costul de nou al construcțiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierile.



FISA NR. 1.- Apartament nr. 3

Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
	INVTIG		acoperis	S	50		567,38	28.369,00	100,00	28.369	0	1	35
1	INVTIG	Invelitoare-tijă profilată ceramică pe șarpanta din lemn ecarsat, include și costul țiglelor și butelnelor din tabla zincată	mp	S	50		567,38	28.369,00	100,00	28.369	0	1	35
2	FURB	Furturi: uși, ferestre, scări, pereti, tencuieli și zugrăviri, tamplarie lemn, covor PVC pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan și parchet laminat), faianța la baie și bucatarie, faianțe tencuie (tencuială tip strop)	mpAd	S	75		2.124,50	159.337,50	100,00	159.338	0	1	35
3	EUNGR	Instalații electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi	mpAd	S	75		345,26	25.894,50	100,00	25.895	0	1	37
4	INGELPAR	Instalație încălzire electrică în pardoseala	mpAd	S	75		263,75	19.781,25	100,00	19.781	0	5	2
5	DUSLAWC	Cuva dus + lavoar + WC (sanitare obisnuite)	ansamblu	S	1		5.832,48	5.832,48	100,00	5.832	0	1	37
6	INFRACM	Infrastructura cu planșeu de bolțisare de caramida ranforsate cu profile l din oțel carbon, H = 3,55 m	mpAc	S	38		7.443,71	282.860,98	100,00	282.861	0	1	51
7	ZIDOCARZTEFS	Structura cladire etaj (fara scara) - Zidare caramida 37,5 cm - include stalpisorii, centura și placa din beton armat realizata la parca superioara a zidariei	mpAd etaj	S	75		1.614,50	121.087,50	100,00	121.088	0	1	4
8	FTERASIT	Fațada cu terasă	mp fațada	S	75		432,85	32.463,75	100,00	32.464	0	1	36
TOTAL FISA								675.627		675.627	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat și corectat, fără TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport și utilitate. Coef. corectat, deviz analitic. Coef. chelt. indirecte din catalog. Iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluării și corectat cu coef. p. dist. transp. și manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferentă indicilor de actualizare valabili la data evaluării

- Sursa informației: 1 = "CI-CR C. rezidențiale", 2 = "CI-CR C. industriale, comerciale și agricole, construcții speciale", 3 = "CH-CR Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MIT și construcții speciale", 4 = "Metoda costurilor segregate", 5 = "CONSTRUCȚII - sisteme și subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 = "Centrale ecologice" autor Schiopu C., 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL, 2020, autor C. Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSURITE, CLADIRI CURPLATE, APARTAMENTE IN BL. TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C. Schiopu

ANEXA. NR. 2- STUDIU DE PIATA

COMPARABILA NR. 1

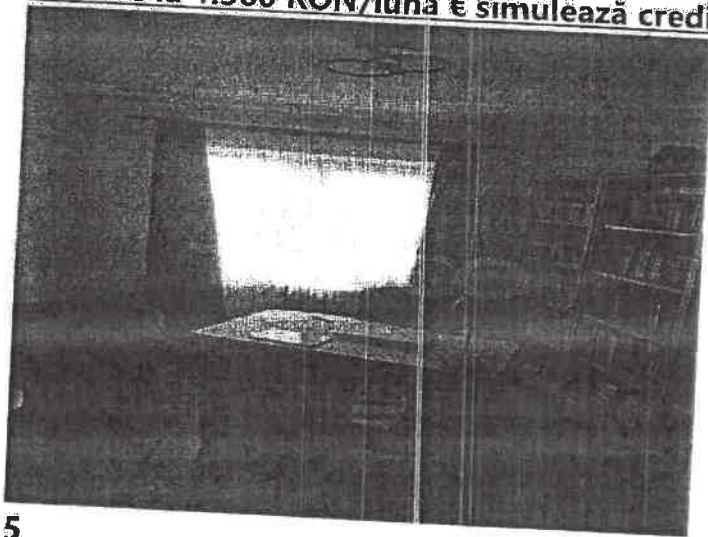
<https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-fagaras-central-mobilat-4-camere-219262387>

Apartament cu 4 camere semidecomandat, mobilat în Central

Central, Județul Brașov- Vezi Hartă

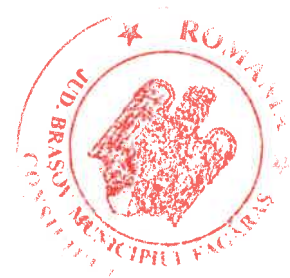
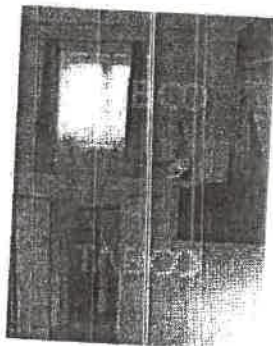
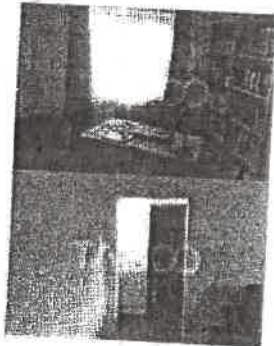
59.970 €

Rate de la 1.360 RON/lună € simulează credit



5

5



- **0% Comision 0% cumpărător**

Salvează

Raportează anunț

Vezi Hartă

Descriere

Apartament 80mp cu 4 camere si 2 bai de vanzare zona Centrala

Oportunitate unica de a achizitiona un apartament modern cu 4 camere, situat pe Bulevardul Unirii in Fagaras judetul Brasov, intr-una dintre cele mai apreciate zone din Fagaras. Cu o suprafata utila de 80 mp si un balcon generos de 5 mp, acest apartament renovat recent ofera confort si functionalitate perfect pentru inchiriat pe termen lung sau locuinta. **Detalii**
Proprietate: Suprafata utila: 80 mp, Balcon: 5 mp utili, Camere: 4, Bai: 2,
Renovare: efectuata acum 2 ani, **Localizare:** Bulevardul Unirii, Fagaras
Descriere Interior: Living: Spatios si luminos, ideal pentru momentele de relaxare in familie sau pentru a primi oaspeti. Dormitoare: 3 dormitoare primitoare, fiecare cu spatii de depozitare bine gandite. Bucatarie: Moderna, complet utilata si mobilata, cu electrocasnice de calitate superioara. Bai: 2 bai complet echipate, una cu cada si cealalta cu dus, finisaje moderne si de calitate. Balcon: Balconul de 5 mp este perfect pentru a savura o cafea dimineata sau pentru momentele de relaxare la apus. **Facilitati si Dotari:**
Sistem de incalzire: Centralizat, asigurand confort termic pe tot parcursul anului. **Ferestre:** Termopan, oferind izolare fonica si termica excelenta. **Parchet:** Laminat de inalta calitate in toate camerele. **Usi:** Noi, moderne si durabile. **Retea electrica si sanitara:** Recent modernizate pentru a asigura eficienta si siguranta. **Localizare si Vecinatati:** Bulevardul Unirii: O zona centrala, cu acces facil la toate punctele de interes ale orasului. **Transport:** Acces rapid la mijloacele de transport in comun. **Shopping:** Magazine, supermarketuri si centre comerciale in apropiere. **Educatie:** Scolii si gradinite la distanta mica. **Recreere:** Parcuri, sali de sport si alte facilitati de agrement in vecinatate. **Pret:** 59.970EUR **Cod oferta / ID:** P20605 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 puțin

Distribuie



Specificatii

ID anunț: X5EK1062P

Actualizat în: 01.08.2024

Nr. camere:4

Suprafață utilă:80 mp

Suprafață construită:101 mp

Compartimentare:Semide:comandat

Confort:1

Etaj:Etaj 4 / 4

Nr. băi:2

An construcție:1980 (Finalizată)

Structura rezistență:Betón

Tip imobil:Bloc de apartamente

Regim înălțime:D+P+4E

Nr. balcoane:1

DESTINAȚIE

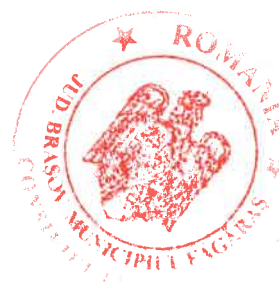
- Destinație:Rezidential

FINISAJE

- Jaluzele:Verticale
- Pereti:Faiantă, Vopsea lavabila
- Podele:Gresie; Parchet
- Ușă intrare:Metal
- Uși interior:Celulare
- Izolații termice:Interior
- Ferestre cu geam termopan:PVC

DOTĂRI

- Contorizare:Contor gaz,Apometre
- Bucătărie:Mobilata,
- Partial utilata



- Mobilat:Partial
- Electrocasnice:Aragaz
- Alte spații utile:Boxă la subsol
- Dotări imobil:Interfon

UTILITĂȚI

- Utilități generale:
- Curent,Apa,Gaz,CATV,Telefon
- Sistem încălzire:Centrala proprie,Calorifere
- Climatizare:Aer conditionat

ALTE DETALII ZONĂ

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

Vecinătăți:Cetatea Fagarasului, Catedrala Ortodoxa

Disponibilitate proprietate:imediat

Partener **Imobiliare.ro Finance**

Roberto RacoteaDirector agentie Fagaras

TABOO PRO

0735 988 129

0760257449



COMPARABILA NR. 2

<https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-fagaras-est-mobilat-3-camere-45404568>

Apartament cu 3 camere decomandat, mobilat în Est

Est, Județul Brașov - Vezi Hartă

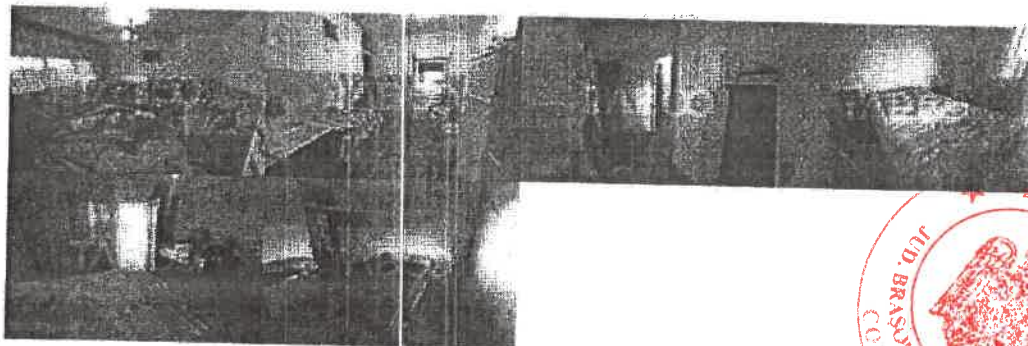
54.950 €

Rate de la 1.246 RON/lună € simulează credit



6

6



- Proprietate reprezentată exclusiv

Salvează

Raportează anunț



[Vezi Hartă](#)

Descriere

Apartament 3 camere de 80 mp utili zona Campului de vanzare

Cauti un apartament cu 3 camere in Fagaras zona Campului? Iti doresti sa te muti mai aproape de scoala copiilor sau de locul de munca? TABOO Imobiliare va propune acest apartament cu 3 camere situat in zona centrala, Fagaras. Apartamentul este amplasat la etajul 4 intr-un imobil cu 4 etaje, are o suprafata utila de 80 mp, cu suprafata construita de 102 mp. Apartamentul este compartimentat semidecomandat si beneficiaza de parchet, gresie, geamuri pvc, termopan. Este complet mobilat si compus din: 3 camere, 1 bucatarie, 2 bai si 2 spatii de depozitare. Imobilul in care se afla amplasat acest apartament este o cladire de tip bloc, construit in anul 1989, renovat in anul 2015. Structura imobi...

[**Citește mai mult**](#)

Distribuie

Specificatii

ID anunt: X5EK10480

Actualizat in: 01.08.2024

Nr. camere: **3**

Suprafata utila: **80 mp**

Suprafata construita: **102 mp**

Compartimentare: **Decomandat**

Confort: **1**

Etaj: **Etaj 4 / 4**

Nr. bai: **2**

An constructie: **1989 (Finalizata)**

Structura rezistenta: **Caramida**

Tip imobil: **Bloc de apartamente**

Regim inaltime: **P+4E**

Nr. balcoane: **1**

DESTINATIE

- Destinatie:Rezidential



FINISAJE

- Jaluzele:Verticale
- Pereti:Faiantă,Vopsea lavabila
- Podele:Gresie,Parchet
- Rulouri/Obloane:PVC
- Ușă intrare:Metal
- Uși interior:Celulare
- Stare interior:Buna
- Izolații termice:Exterior
- Ferestre cu geam termopan:PVC

DOTĂRI

- Contorizare:Contor gaz,Apometre
- Bucătărie:Mobilata,UtilataMobilat:Complet
- Electrocasnice:Cafetiera,
Masina de spalat rufe,Frigider,Cuptor microunde,Aragaz,Hota,TV
- Alte spații utile:WC Serviciu,Debara
- Dotări imobil:Interfon,Acoperis

UTILITĂȚI

- Utilități generale:Curent,Apă,Canalizare,Gaz,CATV
- Sistem încălzire:Centrala proprie,Calorifere

ALTE DETALII ZONĂ

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



Disponibilitate proprietate:imediat

Partener **Imobiliare.ro Finance**

Roberto Racotea Director agentie Fagaras

TABOO PRO

0735 988 129

0760257449

Trimite mesaj

Înapoi

COMPARABILA NR. 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-4-camere/anunt/apartament-mobilat-si-utilat-ultracentral-cu-scara-interioara-4-camere/418218f0364079f62699f2100h53hd60.html>

- [Publi24](#)
- [Anunturi](#)
- [Imobiliare](#)
- [De vanzare](#)
- [Apartamente de vanzare](#)
- [Apartamente 4 camere](#)

Apartament mobilat si utilat ultracentral cu scara interioara 4 camere

90 000 EUR 900 EUR/m²

Brasov, Fagaras [Vezi pe harta](#) Valabil din 09.06.2024 11:30:44



romimo.ro



romimo.ro



Specificatii

Suprafata utila
100, 0 m²

Numar camere
4
Numar bai
2
Anul constructiei
1980
Locuri parcare
1
Numar bucatarii
1
Numar balcoane
1

Descriere

Apartament ultracentral in Fagaras, jldetul Brasov, cu scara interioara si 4 camere.
Acest apartament deosebit, situat in inima orasului Fagaras, imbina designul modern cu functionalitatea practica. Locatia sa ultracentrala asigura acces facil la toate punctele de interes ale orasului, cum ar fi magazine, institutii, restaurante, scoli si parcuri.
Caracteristici principale:

Suprafata generoasa: Apartamentul are 100 mp utili este configurat pe doua niveluri, oferind o distributie optima a spatiului si intimitate pentru fiecare membru al familiei.

Scara interioara: O scara interioara eleganta leaga cele doua niveluri ale apartamentului, adaugand un element de design contemporan si asigurand un flux armonios intre zonele de zi si cele de noapte.

4 camere spatioase: Apartamentul dispune de patru camere, inclusiv un living luminos, dormitoare confortabile si un birou sau camera de oaspeti, fiecare amenajata cu atentie la detalii.

Jaluzele electrice: Fiecare camera este echipata cu jaluzele electrice moderne, care ofera atat intimitate, cat si control optim asupra luminii naturale.

Bucatarie moderna: Bucataria este complet utilata cu aparatura de ultima generatie si finisaje premium, ideala pentru pasionatii de gatit si pentru momentele petrecute cu familia.

Baie: Baile sunt amenajate cu materiale de calitate superioara, avand dotari moderne si design rafinat.

Balcon/terasa: Pentru momente de relaxare in aer liber, apartamentul dispune de un balcon sau terasa care ofera o priveliste placuta asupra orasului.

Sistem de climatizare: Apartamentul este echipat cu un sistem de climatizare eficient, asigurand confortul termic in orice anotimp.

Parcare privata: Locuri de parcare private sunt disponibile pentru rezidenti, asigurand securitatea si comoditatea necesara.

Avantaje suplimentare:

Securitate: Imobilul este dotat cu sisteme de securitate modern, oferind liniste si siguranta.

Finisaje premium: Fiecare detaliu al apartamentului reflecta calitate si rafinament, de la podele din lemn masiv la mobila de inalta calitate.

Acest apartament ultracentral din Fagaras este alegerea perfecta pentru cei care doresc sa se bucure de toate avantajele unui trai modern in inima orasului.

Pret: 90.000€

Cod ofertă / ID: P21357

Sună-ne acum la [0735.988.129](tel:0735.988.129) și află detalii despre această proprietate de vanzare din Fagaras, dar și





Nr. cerere...34252....
Ziua..... 09.....
Luna.....mai.....
Anul.....2023....

100134352586

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRASOV

EXTRAS DE CARTE FUNCIOARĂ
p&ntu
INFORMARE

Cartea funcioară cu nr.1205

Comuna/ Oraș/ Municipiu FAGARAS

A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr. Top.	Descrierea imobilului	Suprafata In mp.	Observații
11.	1332-C1-U3	Tronson 3 – Apartament nr.3, cu o suprafata utila de 59,65 m.p. cu o cota parte din partile de uz comun de 3,43% si cota parte din teren pe apartament de 3,43% care reprezinta apartament 3 compus din: doua camere, una baie, una bucatarie, un hol Elementele de uz comun generale: acces In curte, curtea propriu zisa In supraf. de 316,0 m.p., racorduri utilitatii (apa, gaz, canalizare, electric). Elementele de uz comun speciale Intrentre spatii comerciale parter si locuinte etaj sunt: fundatii, fatade, acoperis, pod si 1/2 parte planseu, instalatii aferente		

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observații
1, 8, 27.	STATUL ROMÂN -cu titlu de naționalizare, în baza Decr.189/1948 act nr.671/1955 c.f., act nr.2275/1998 c.f. și act nr.13780/2011 c.f.	

C. Partea a III- a

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observații
	Nu sunt.	

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funcioară originală, păstuită de acest birou.

Prezentul extras de carte funcioară poate fi utilizat, conform cererii, la

și nu este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.

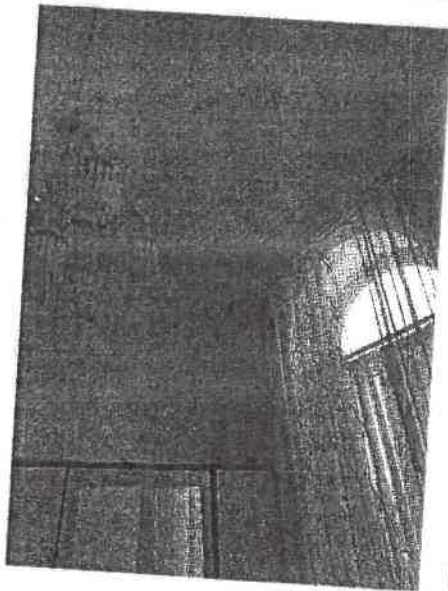
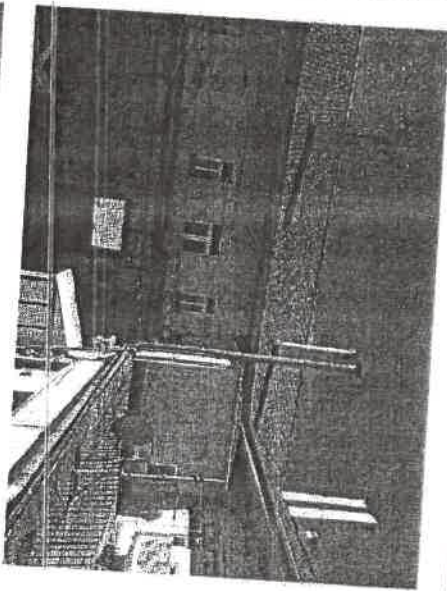
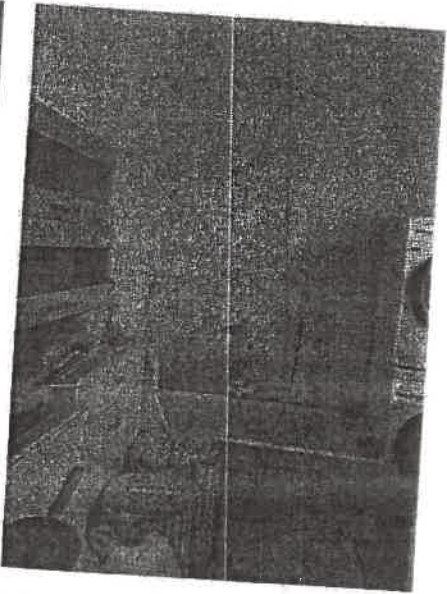
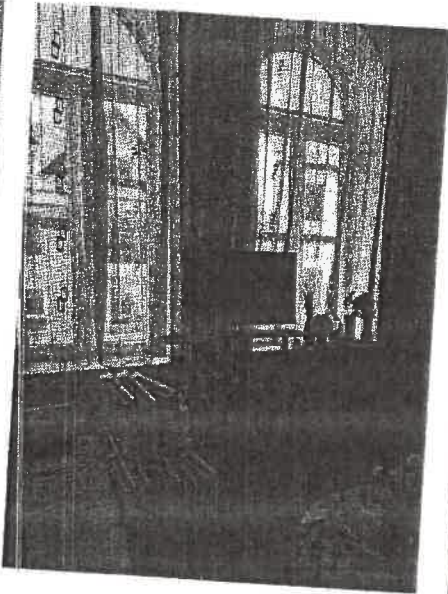
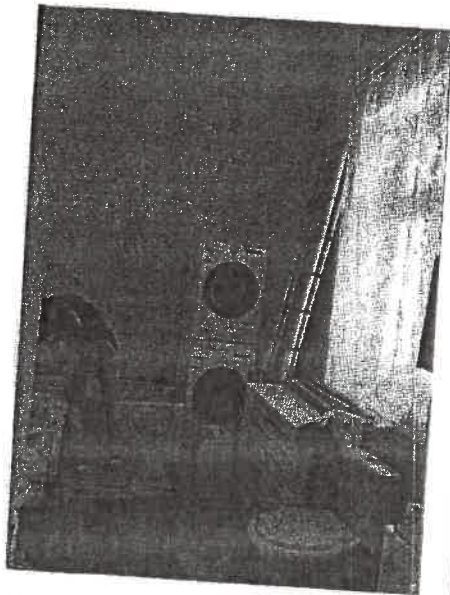
S-a achitat tariful de lei prin chitanța nr. /....., pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr.241

Asistent – registrator,
Ivan Dolna-Ioana

Dolna-Ioana Ivan Identificator Serviciu Public
Dolna-Ioana Ivan 1962031119620311

Referent
Data eliberării:

Data soluționării: 15.05.2023



Eu Rahimoni
C. Lood
07082023

2. Băbătu
08.08.2023

Catre Primaria Fagaras,

Consiliului Local,

Domnului Primar,

MUNICIPIUL FAGARAȘ
Nr. 45760
Ziua 07 Luna 08 Anul 2023

Subsemnatul Medrea Remus-Ciprian, cu domiciliul in Fagaras, Str. Republicii, Nr. 27, Ap.3, in calitate de locatar/chirias detinator al contractului de inchiriere Nr. 4324 din 27.06.2014 - Act Aditonal Nr. 44911/248 din 21.07.2022,

In calitatea Dumneavoastra de locator/administrator al locuintei in care domiciliiez, aflata in proprietatea statului roman, formulez prezenta

Cerere de cumparare

A locuintei-apartament nr.3 in suprafata de 59,83 mp situat in Str. Republicii, Nr. 27 Fagaras, in care locuiesc in mod neintrerupt inca din anul 1977 in calitate de chirias, fiind cel mai vechi locatar din imobil, locuinta pe care bunicii mei au detinut-o in aceeasi calitate in perioada 1951-2022.

Prin prezenta manifest in mod expres vointa de a cumpara in conditiile in vigoare ale legislatiei locuintei si declar ca nu am detinut niciodata si nu detin o alta locuinta din fondul locativ de stat si nici din alta sursa.

Mentionez ca in anul 2014 locatorul a efectuat vanzarea catre chiriasi a ap. nr. 4 din acelasi imobil situat in str. Republicii, Nr.27 Fagaras, in baza sentintei civile. nr. 2389/2912 din dosarul 494/226/2012 a jud. Fagaras si deciziei civile nr. 759/R a Tribunalului Brasov, instanta obligand Municipiul Fagaras sa vanda chiriasului apartamentul nr. 4 in temeiul Legii 85/1992.

Va rog sa dispuneti intocmirea si aprobarea documentatiei necesare in vederea efectuarii cumpararii locuintei mele de domiciliu din Fagaras Str. Republicii, Nr. 27, Ap. 3, in temeiul legislatiei locuintei si hot. jud. pronuntate pt. imobil.

Va multumesc.

Atasez la prezenta o copie a actului de identitate al subsemnatului.

Nr. Tel. contact: 0745099930

Data

Semnatura locatar

