

38



**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 \_\_\_\_\_ 2024**

-privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință situat în Făgăraș str. 13 Decembrie , bl. 12 G, ap. 82, jud. Brașov, identificat în CF. 101335-C1 -U66 Făgăraș, Top 2410/1/2/1/11, 2411/1//1/11, 2412/1/1/11/82 proprietatea Statului Român și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1455/13.05.2024

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ**

Analizând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 41638/1 din data de 20.05.2024 și Raportul Compartiment Resort nr. 41638 din data de 20.05.2024 al Serviciului Patrimoniu-Compartimentul cadastru, evidență patrimoniu, parcări, prin care se propune privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuințe situat în Făgăraș str. 13 Decembrie, bl. 12 G, ap. 82, jud. Brașov, identificat în CF. 101335-C1 -U66 Făgăraș, Top 2410/1/2/1/11, 2411/1//1/11, 2412/1/1/11/82 proprietatea Statului Român și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1455/13.05.2024

Văzând avizul favorabil al comisiei \_\_\_\_\_

Având în vedere cererea cu nr. 49009 din data de 07.09.2023 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 12G, ap. 82, jud. Brașov.

Ținând seama de Raportul de evaluare nr 1455/13.05.2024 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, ~~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,

## HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1:** Se aprobă vânzarea directă, cu respectarea dreptului de preemtiune a imobilului către titularul contractului de închiriere.

**Art. 2:** Se însușește Raportul de evaluare nr 1455/13.05.2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. 13 Decembrie , bl. 12 G, ap. 82, jud. Brașov, identificat în CF. 101335-C1 - U66 Făgăraș, Top 2410/1/2/1/11, 2411/1//1/11, 2412/1/1/11/82, proprietatea Statului Român, **anexei nr. 1**, la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3:** Prețul de vânzare va fi de 18.850 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 10 % din prețul locuinței. Ratele lunare pentru achitarea locuinței se eșalonează pe o perioadă de 5 ani, la care se adaugă dobânda anuală, stabilită de lege.

**Art.5:** La data încheierii contractului de vânzare cumpărare a locuinței, încetează efectele contractului de închiriere încheiat între Municipiul Făgăraș și locatar.

**Art.6:** Cumpărătorul va suporta cheltuielile notariale privind perfectarea contractului de vânzare cumpărare.

**Art.7:** 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  
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 PARIMONIU

COMPARTIMENTUL CADASTRU, EVIDENȚĂ PATRIMONIU, PARCĂRI

Str. Republicii, nr. 5, TEL: 0040368402949 înt. 103, FAX: 0040368402805

Nr.41638 din data de 20.05.2024

**RAPORT COMPARTIMENT RESORT  
LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL**

-privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuințe situat în Făgăraș str. 13 Decembrie , bl. 12 G, ap. 82, jud. Brașov, identificat în CF. 101335-C1 -U66 Făgăraș, Top 2410/1/2/1/11, 2411/1//1/11, 2412/1/1/11/82, proprietatea Statului Român și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr.1455/13.05.2024

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. 49009 din data de 07.09.2023 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 12 G, ap. 82, jud. Brașov.

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

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1455/13.05.2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie , bl. 12 G, ap. 82, jud. Brașov, identificat în CF. 101335-C1 -U66 Făgăraș, Top 2410/1/2/1/11, 2411/1//1/11, 2412/1/1/11/82

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 18.850 lei

Urmare celor relatate, propunem spre dezbatere si aprobare proiectul privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat in Făgăraș, str. 13 Decembrie , bl. 12 G, ap. 82, jud. Brașov, identificat în CF. 101335-C1 -U66 Făgăraș, Top 2410/1/2/1/11, 2411/1//1/11, 2412/1/1/11/82 și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr.1455/13.05.2024.

Nr. crt.	Funcția și atribuția	Numele și prenumele	Data	Semnătura
2	Șef serviciu PATRIMONIU	Tănase Elena	20.05.2024	
3	Intocmit, Consilier juridic	Ion Viorica	20.05.2024	



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BRAȘOV**



**MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ**

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

**SERVICIUL PARIMONIU**

**COMPARTIMENTUL CADASTRU, EVIDENȚĂ PATRIMONIU, PARCĂRI**

**Str. Republicii, nr. 5, TEL: 0040368402949 int. 103, FAX: 0040368402805**

**Nr. 41638 din data de 20.05.2024**

## **REFERAT DE APROBARE**

-privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuințe situat în Făgăraș str. 13 Decembrie , bl. 12 G, ap. 82, jud. Brașov, identificat în CF. 101335-C1 -U66 Făgăraș, Top 2410/1/2/1/11, 2411/1//1/11, 2412/1/1/11/82, proprietatea Statului Român și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr.1455/13.05.2024

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. 49009 din data de 07.09.2023 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 12 G, ap. 82, jud. Brașov.

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

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1455/13.05.2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie , bl. 12 G, ap. 82, jud. Brașov, identificat în CF. 101335-C1 -U66 Făgăraș, Top 2410/1/2/1/11, 2411/1//1/11, 2412/1/1/11/82

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 18.850 lei

Urmare celor relatate, propunem spre dezbatere si aprobare proiectul privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat in Făgăraș, str. 13 Decembrie , bl. 12 G, ap. 82, jud. Brașov, identificat în CF. 101335-C1 -U66 Făgăraș, Top 2410/1/2/1/11, 2411/1//1/11, 2412/1/1/11/82 și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr.1455/13.05.2024.

**PRIMAR,**  
**GHEORGHE SUCACIU**

**Anexa nr. 2 la HCL nr. ....//...../.....**

**LISTA**

**Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a imobilului  
apartament cu destinația de locuință, în Făgăraș str. 13 Decembrie, bl. 12 G, ap. 82, jud. Brașov,**

**identificat în CF. 101335-C1 -U66 Făgăraș, Top 2410/1/2/1/11, 2411/1/1/11, 2412/1/1/11/82, proprietatea Statului Român**

**și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1455/13.05.2024**

<b>Nr. crt.</b>	<b>Numele și prenumele titularului contractului de închiriere</b>	<b>Nr. contractului de închiriere</b>	<b>Adresa locuinței care se vinde</b>	<b>Componenta locuinței</b>	<b>Date de C.F.</b>	<b>Preț final vânzare</b>
1.	GABOR BIANCA- ALEXANDRA	Contract de închiriere nr. 37070/05.12.2017	Făgăraș, str . 13 Decembrie, bl. 12G, ap. 82, jud. Brașov	Apartament compus din: camera- 10,50 mp., hol - 2,38 mp, WC - 2,26 ----- <b>Supraf. utilă 15,14 mp</b>	CF. 101335-C1 -U66 Făgăraș, Top 2410/1/2/1/11, 2411/1/1/11, 2412/1/1/11/82	18.850 lei

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

# RAPORT DE EVALUARE

## NR. 1455

### PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară aflată în proprietatea  
STATULUI ROMAN:

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	<b>Apartament</b>	101335-C1- U66 Fagaras Top: 2410/1/2/1/11, 2411/1/1/11, 2412/1/1/11/82	Cote parti comune:4/368 Cote teren : 4/368	Camera-10,5 mp Hol - 2,38 mp WC -2,26 mp ----- S.U. = 15,14 mp	Fagaras, str. 13 Decembrie, bl.12G, ap. 82, et. 4	STATUL ROMAN

### BENEFICIAR:

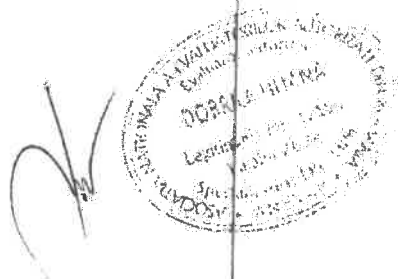
PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

**DATA EVALUARII: 13.05.2024**

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



DOBRILA LILIANA  
EXPERT EVALUATOR

RAPORT EVALUARE  
APARTAMENT

## SINTEZA EVALUARII

- TIPUL DE PROPRIETATE**

UNITARE INDIVIDUALA- 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](mailto: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 4/4, Or. Victoria, jud Brasov, tel: 0744571310

- 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.	<b>Apartment</b>	101335-C1-U66 Fagaras Top: 2410/1/2/1/11, 2411/1/1/11, 2412/1/1/11/82	Cote parti comune:4/368 Cote teren : 4/368	Camera-10,5 mp Hol - 2,38 mp WC -2,26 mp ----- S.U. = 15,14 mp	Fagaras, str. 13 Decembrie, bl.12G, ap. 82, et. 4	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 : **13.05.2024**

DOBRILA LILIANA  
EXPERT EVALUATOR

RAPORT EVALUARE  
APARTAMENT

## 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	<b>18.350</b>

**Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9765 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





<b>SINTEZA EVALUARII</b> .....	<b>1</b>
<b>2. TERMENII DE REFERINTA</b> .....	<b>4</b>
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
<b>3. PREZENTAREA DATELOR</b> .....	<b>9</b>
3.1. Descriere amplasamente; utilitati; acces; date generale; date constructive .....	9
3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate.....	10
3.3. Analiza pietei imobiliare.....	12
3.3.1. Definirea pietei specifice .....	13
3.3.2. Cererea solvabila.....	13
3.3.3. Oferta competitive .....	13
3.2.4. Echilibrul pietei .....	15
<b>4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR</b> .....	<b>15</b>
4.1. Cea mai buna utilizare.....	15
<b>4.2. METODE DE EVALUARE</b> .....	<b>16</b>
4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe .....	16
4.2.2. Abordarea prin cost.....	20
5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea .....	22
<b>REZULTATUL EVALUARII</b> .....	<b>23</b>
<b>A N E X E</b> .....	<b>24</b>

## 2. TERMENII DE REFERINTA

### 2.1. Prezentarea evaluatorului

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

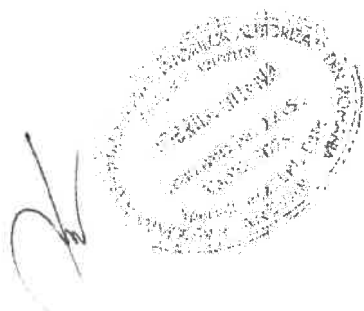
Nr. Legitimatie : 12154

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

Certificarea evaluatorului

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale si conditiile limitative prezentate in acest raport si reprezinta concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal fata de vreuna din partile implicate;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Imobilul supus evaluarii a fost inspectat personal de catre evaluator in prezenta unui reprezentant al Primariei .
- 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



DOBRILA LILIANA  
EXPERT EVALUATOR

RAPORT EVALUARE  
APARTAMENT

## 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](mailto: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.	<b>Apartment</b>	101335-C1-U66 Fagaras Top: 2410/1/2/1/11, 2411/1/1/11, 2412/1/1/11/82	Cote parti comune:4/368 Cote teren : 4/368	Camera-10,5 mp Hol - 2,38 mp WC -2,26 mp ----- S.U. = 15,14 mp	Fagaras, str. 13 Decembrie, bl.12G, ap. 82, et. 4	STATUL ROMAN

## 2.4. Moneda raportului

*Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO si in LEI*

**Cursul valutar la data evaluarii :** 1 Euro = 4.9765 lei ;

## 2.5 .Scopul evaluarii

Scopul evaluarii 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 piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **13.05.2024**

## 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 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;
- Bilant de suprafata
- Istoric, mod de folosinta;

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

Toate informatiile si documentele furnizate de catre 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 rezidentiale, cladiri comerciale, cladiri industriale, comerciale si agricole**" editata de **IROVAL**
- **oferte comparabile: [www.public24.ro](http://www.public24.ro) , [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro);**

## 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 în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- În cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depună mărturie in instanță relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (in 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 si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzută in raport.
- Valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative si aprecierile exprimate în raport si este valabilă în condițiile generale si specifice aferente perioadei **mai 2024**;
- Valoarea prezentata include cea a cotelor părții indivize din spatiile auxiliare;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu si 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 contine 24 pagini la care se adauga anexele- copii dupa actele si inscrisurile puse la dispozitie de beneficiar si fotografii.

Raportul de evaluare este tiparit pe hartie si a fost transmis clientului in 2 exemplare originale.

#### 2.12. Restrictii de utilizare

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

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.

### 2.13. Declararea conformității cu SEV

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

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

## 3. PREZENTAREA DATELOR

### 3.1. Descriere amplasamente; utilități; 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 Amlășului.

3.2.Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate

1.	ADRESA IMOBIL	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mun. Fagaras, str. 13 Decembrie, bl.12 G, ap. 82, , et. 4, jud. Brasov</li> </ul>
2.	Descrierea imobilului	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Carte Funciara nr. 101335-C1-U66</li> <li>▪ Nr. topo: 2410/1/2/1/11, 2411/1/1/11, 2412/1/1/11/82</li> <li>▪ Suprafata utila (mp) = 15,14 mp</li> <li>▪ Cote parti comune : 4/368</li> <li>▪ Cote teren: 4/368</li> <li>▪ Apartamentul este situat la et 4 al unui bloc cu regim de inaltime P+4E si este compusa din 1 camere, hol si wc si o cota de 1,19% din elementele de uz comun.</li> </ul>
3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1995 /16.12.1974</li> <li>▪ Act nr. -, din 01.01.1974 emis de --</li> <li>▪ B1. Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 în favoarea STATULUI ROMAN</li> </ul>
4.	SARCINI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ NU SUNT</li> <li>▪ Proprietatea a fost evaluate in ipoteza ca este libera de sarcini.</li> <li>▪</li> </ul>
5	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Evaluatorul nu a avut la dispozitie documentatie cadastrala.</li> </ul>
6.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proprietatea este amplasata intr-un cartier rezidential in partea de sud a mun. Fagaras.</li> </ul>
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	DN1
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonă rezidentiala ;</li> <li>▪ Unitati comerciale in apropiere: magazine</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unitati de invatamant: Liceu, gradinita</li> <li>▪ Unitati medicale: Spital</li> <li>▪</li> </ul>		
UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea energie electrică: existenta</li> <li>▪ Rețea de apă: existenta</li> <li>▪ Rețea de termoficare: inexistentă</li> <li>▪ Rețea de gaze: existenta</li> <li>▪ Rețea de canalizare: existenta</li> <li>▪ Rețea de telefonie, cablu tv și internet: existenta</li> </ul>		
GRADUL DE POLUARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poluare redusa</li> </ul>		
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Trafic redus</li> </ul>		
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zona de referinta: rezidentiala, trafic redus, poluare redusa</li> </ul>		
<b>7. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR</b>			
DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Imobilul se afla la et 2 a unei constructii de tip P+4E</li> <li>▪ Anul constructiei: aprox 1970</li> <li>▪ Suprafata: SU = 15,14 mp;</li> <li>▪ S.C. = 18,93 MP ( suprafata construita a fost obtinuta inmultind suprafata utila cu coeficientul 1.25)</li> <li>▪ Mediul de folosinta: normal</li> </ul>		
CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>CLADIREA APARTINATOARE:</u></li> </ul> <p>STRUCTURA DE REZISTENTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fundatii din beton armat;</li> <li>- Planseu beton armat</li> <li>- Diafragme din beton armat ;</li> <li>- Acoperisul: tip terasa cu hidroizolatie</li> </ul> <p>FINISAJE EXTERIOARE</p>		

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tencuiala si zugraveli simple,</li> <li>- Tamplaria exterioara: lemn</li> </ul> <p><u>APARTAMENTUL EVALUAT</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Finisaje interioare: tencuieli simple, zugraveli simple;</li> <li>▪ Pardoseli: beton si linoleum</li> </ul> <p>Tamplarie: lemn,</p> <p><u>INSTALATII</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Instalatii electrice de iluminat si prize cu conductori de aluminiu;</li> <li>- Instalatii Incalzire: convector pe gaz</li> </ul>
<p>Stare tehnica</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Finisaje foarte vechi, degradate,, necesita lucrari de renovare si modernizare.</li> <li>- Cladirea apartinatoare este foarte degradata si neingrijita.</li> </ul>

### 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 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.

### 3.3.1. 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 .**

### 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.

In cazul proprietatilor evaluate , luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru proprietati imobiliare de tip **apartament .**

Cerererea pentru astfel de proprietati este in crestere si este manifestata, in general, de persoane fizice- familii tinere.

### 3.3.3. Oferta competitive

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate, care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata si intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit prēt si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pentru tipul de proprietate **“apartament ”** din mun. Fagaras oferta este destul de bogata iar preturile sunt cuprinse intre 11.000 si 60000 Euro, diferentele sunt mari in functie de localizare, an constructie, finisaje, etc.Pentru aplicarea metodei prin piata am ales 3 apartamente comparabile cu proprietatea evauata , 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: 0720816572	Convorbire Telefonica: 0727645875	Convorbire tel 0727645875
Nr. camera	1	1	2	2
Suprafata utila (mp)	15,14	35	40	38
S.C. =	18,93	46	45	48
Pret vanzare (E)		25.350	25.000	11.000
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. 13 Decembrie	Str. T. Vladimirescu	Zona centrala	Zona Combinat
Suprafata utila	15,14	35	40	38
Etaj	4/P+4	P/P+9	4/P+4	2/P+2
Vechime bloc	1970	1978	1980	1985
Finisaje, stare tehnica	Finisaje minime, necesita renovare	Finisaje superioare	Finisaje superioare	Finisaje minime
Alte dotari		Mobilat	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.

Cererea de apartamente este in crestere, este o piata a vanzatorilor, oferta fiind mai mica decat cererea.

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

In aceasta perioada cumparatorii vor actiona precauti, având în vedere nivelul de incertitudine.

## 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

### 4.1. Cea mai buna utilizare

In 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 utilizari.

Conform Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630 cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca: « utilizarea unui activ care ii maximizeaza valoarea si care este posibila din punct de vedere fizic, este permisa legal si este fezabila din punct de vedere financiar ».

In conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2022 standarde ce incorporeaza Standardele Internationale de Evaluare (IVS) , Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede ca valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare, a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce conduce la maximizarea utilizarii terenului.

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

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

- utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic ;

- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal ;
- maximizeaza valoarea ; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

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

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit. Cea mai buna utilizare este reprezentata de utilizarea actuala, **respectiv proprietate imobiliara rezidentiala.**

## 4.2. METODE DE EVALUARE

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

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

In vederea evaluarii proprietatilor ce face obiectul acestui raport s-au utilizat **abordarea prin piata si abordarea prin cost.**

### 4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste.

Metoda comparatiei directe este aplicabila la toate tipurile de proprietati imobiliare, cand exista suficiente tranzactii sau oferte recente, cu date sigure, care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele de pe piata.

- 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	3.690	25.350	25.000	11.000
Numar camere	2	1	2	2
Suprafata desfasurata - mp	18,93	46	45	48
Suprafata utila - mp	15,14	35	40	38
Suprafata utila/ desfasurata	80%	76%	89%	79%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		724	625	289
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		551	556	229
Observatii				
Discount negociere		-10%	-10%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		22.815	22.500	9.900

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

Element de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Drept de proprietate	integral	integral	integral
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	22.815	22.500	9.900

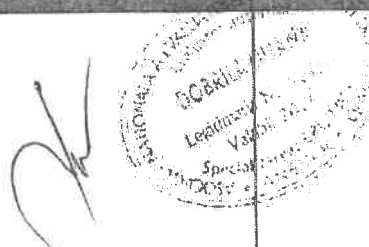
  

Conditii de finantare	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Conditii de finantare	cash	cash	cash
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	22.815	22.500	9.900

Conditii de vanzare	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Conditii de vanzare	independent	ir dependent	independent
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	22.815	22.500	9.900

Conditii de piata	curente	curente	curente	curente
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	22.815	22.500	9.900	
Localizare	13.dec	T Vladimirescu	zona centrala	zona Combinat
Corectie (%)		-20%	-30%	10%
Corectie		-4.563	-6.750	990
Pret corectat		18.252	15.750	10.890
Suprafata	15,14	35	40	38
Corectie (%)		-57%	-62%	-60%
Corectie		-10.357	-9.789	-6.551
Pret corectat		7.895	5.961	4.339
Etaj	3/p+4	P/P+9	4/p+4	2/p+2
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		7.895	5.961	4.339
Vechime bloc	54	54	43	46
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		7.895	5.961	4.339
Finisaje	inferioare	f. bune	superioare	bune
Corectie (%)		-30%	-35%	-15%
Corectie		-2.369	-2.086	-651
Pret corectat		5.527	3.875	3.688
	semidecomandat			
Alte ajustari		mobilat	mobilat partial	
Corectie (%)		-30%	-10%	
Corectie		-1.658	-387	0
Pret corectat		3.869	3.487	3.688
Corectie totala neta		-18.946	-19.013	-8.212
Corectie totala neta (%)		-74,74%	-76,05%	-86,47%
Corectie totala bruta		18.946	19.013	8.192
Corectie totala bruta (%)		74,74%	76,05%	74,47%
Numar corectii negative		4	4	2
Numar corectii pozitive		0	0	1
Numar elemente similare		6	6	7
Valoare estimata a proprietatii				3.688 Euro
Valoare estimata a proprietatii	1 cifre			3.690 Euro





rotunjit la

195 Euro/ mp  
desfasurat  
244 Euro/ mp util



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

Observatii privind ajustarile realizate :

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

**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:** Conditiiile de piata sunt similare, nu sunt necesare ajustari.

**Localizare :** au fost ajustate toate comparabilele in functie de gradul de atractivitate al zonei. Comparabilele 1 si 2 au localizare superioara iar comparabila 3 are localizare inferioara.

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

**Etaj:** Nu au fost necesare ajustari.

**Vechimea:** nu au fost necesare ajustari.

**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 comparabile 1 si 2 , in pretul de vanzare fiind inclusa si mobila.

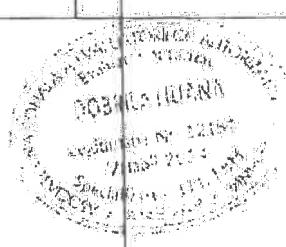
Din calculele efectuate prin metoda comparatiilor directe rezulta urmatorul interval de valori:

**3.487 – 3.869 EURO**

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

	VALOARE LEI (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
APARTAMENT – abordarea prin piata	18.350	3.688

Curs euro la data evaluarii = 4,9765 lei



#### 4.2.2. Abordarea prin cost

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

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

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

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

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

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

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

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

#### . Determinarea deprecierei totale - DT

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

Deoarece scopul evaluării este raportare financiară, conform standardelor de evaluare, se va lua în calcul doar deprecierea fizică a imobilelor.

**Deprecierea fizică** reprezintă pierderea de valoare sau de utilitate a unei proprietăți, cauzată de utilizare, deteriorări, expunere la diverși agenți atmosferici, suprasolicitare și de alți factori similari.

În analiza deprecierei fizice s-a ținut cont de următoarele aspecte :

- Durata de viață totală (utilizare totală) -DUT
- Vârsta efectivă (utilizare) – VE
- Renovările construcției ;
- constatările făcute în urma inspecției efectuate a proprietății evaluate .

În urma constatarilor făcute pe baza inspecției și a datelor istorice primite din partea proprietarului am obținut o uzură fizică de 65 %

**Neadekvarea funcțională** este dată de deteriorarea ,neadekvarea, supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului și echipamentelor atașate.

Neadekvarea funcțională este de două tipuri:

-neadekvarea funcțională recuperabilă ,este acea deficiență care se poate remedia prin înlocuiri ,modernizări, reparații și remedieri.

-neadekvare funcțională nerecuperabilă este acea deficiență dată de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou ,dar care nu ar trebui inclus.

Neadekvarea funcțională este considerată 20 % și este dată de faptul că apartamentul are camerele foarte mici.

**Deprecierea economică** reprezintă utilitatea diminuată a unei construcții datorată influențelor negative provenite din exteriorul construcției.

Deprecierea economică se referă la deprecierea unei proprietăți imobiliare din cauze externe și se datorează unor factori externi proprietății cum sunt: modificarea planurilor de urbanism, schimbarea raportului dintre cerere și ofertă, utilizarea modificată a proprietății imobiliare, condițiile de finanțare, zona unde se găsește proprietatea.

Deprecierea economică în cazul proprietății evaluate este considerată 30 % de situația economică a mun. Făgăraș, și cartierul în care este amplasat apartamentul

Costul de înlocuire al construcțiilor a fost estimat cu ajutorul valorilor de catalog pentru fiecare ansamblu în parte, valori ce se găsesc în lucrarea de specialitate “**Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire** “ editată de IROVAL

**Calculul Costului de Inlocuire Brut, calculul depreciilor<sup>9a</sup> (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	<b>18.163</b>	<b>3.650</b>

#### 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	<b>18.350</b>	<b>3.688</b>

#### **ABORDAREA PRIN COST:**

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin cost	<b>18.163</b>	<b>3.650</b>



Stamp: DOBRILA LILIANA, Evaluatoare autorizata, Institutia Nr. 12154, Valabil 2024, Strada nr. 100, Cluj Napoca, Romania.

## 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:

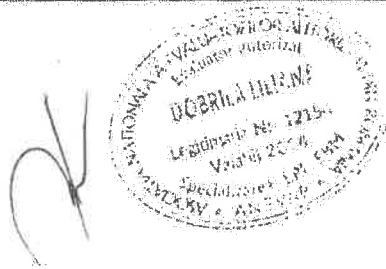
Denumire	Valoarea de piata estimate in Lei
<b>Apartment</b>	<b>18.350</b>

**Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9765 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**



DOBRILA LILIANA  
EXPERT EVALUATOR

RAPORT EVALUARE  
APARTAMENT

**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. 1455

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS Destinatari: PRIMARIA FAGARAS  
 Proprietate Evaluata:  
 BRASOV, FAGARAS, STR. 13 DECEMBRIE, BL.12G, AP. 82

Data evaluarii: 13.05.2024 / Curs la data evaluarii: 4,977 lei/EUR  
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Grad seismic: 7

## EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Tipul de obiect	Suprafata de plan (m <sup>2</sup> )	Suprafata de plan de construcție (m <sup>2</sup> )	Suprafata de plan de construcție de asigura (m <sup>2</sup> )	Costul de nou de construcție (lei)	Costul de nou de construcție (EUR)	Costul de nou de construcție (lei)	Costul de nou de construcție (EUR)	Costul de nou de construcție (lei)	Costul de nou de construcție (EUR)	Costul de nou de construcție (lei)	Costul de nou de construcție (EUR)
1.	APARTAMENT 2 CAMERE	1970	S	54	54	94.133	18.916	18.163	3.650	100,00	0
	TOTAL CONSTRUCTIILOR			19	19	94.133	18.916	18.163	3.650		0

note: - Valoarea din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" continine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" continine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierile.



FISA NR. 1. - APARTAMENT 2 CAMERE

Index	1	2	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
Simbol	7BLOC4E	TERNE4E	mpAd	S	18,93	1,879,13	35.571,93	100,00	35.572	0	1	39
Descriere element constructiv	Structura bloc P+4E+subsol tehnic realizata pe diafragme de beton armat, plansee de beton si fatade prefabricate	Terasa necirculabila la bloc P+4E +subsol tehnic	mpAd	S	18,93	146,25	2.768,51	100,00	2.769	0	1	40
Comentarii	2A		mpAd	S	18,93	2.124,57	40.218,11	100,00	40.218	0	1	35
UM			mpAd	S	18,93	239,27	4.529,38	100,00	4.529	0	1	40
Stare Fizica			mpAd	S	18,93	275,40	5.213,32	100,00	5.213	0	1	40
Cost unitar de noi intruzari si reparatii (fara TVA (MILIU))			ansamblu	S	1	5.831,95	5.831,95	100,00	5.832	0	1	37
Cost unitar pentru reparatii si amenajari (fara TVA)							94.133		94.133	0		
TOTAL FISA												



Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitati, Coef. receptii, deviz analitic, Coef. chelt. indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicile 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 turilor 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, autor C. Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSURITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL. TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor chioapu



STR 13 DECEMBRIE  
BL 12G AP 82



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 101335-C1-U66 Făgăraș

Nr. cerere	47845
Ziua	15
Luna	09
Anul	2023

Cod verificare  
100156642249



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 5628

Adresa: Loc. Făgăraș, Str 13 Decembrie, Bl. 12G, Ap. 82, Jud. Brașov

Părți comune: terenul de sub bloc, fundații, canal median, racorduri utilități, casa scării, terasă, instalații aferente acestora și trotuar de gardă

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2410/1/2/1/11, 2411/1/1/11, 2412/1/1/11/82	-	-	4/368	4/368	Apartament nr.82, compus din una cameră, grup sanitar, revenindu-i o cotă de 1,19% din elementele de uz comun, respectiv 4,38 m.p.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1995 / 16/12/1974		
Act nr. -, din 01/01/1974 emis de -:		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) STATUL ROMÂN		

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa nr. 1  
parte integrantă din contractul  
de închiriere înregistrat cu  
nr.37070 din 05.12.2017

FIȘA  
suprafeței locative închiriate în:

Municipiul Făgăraș, str.13 Decembrie, bl.12G, ap.82, , situată la nivelul a.) etaj IV, încălzire b.)  
calorifere, apă curentă în locuința c.) , canalizare d.) în locuința , instalație electrică e.) da construite  
din materiale inferioare f.) nu.

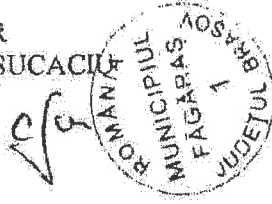
A.  
Date privind locuința închiriată

Nr. CRT	DENUMIREA ÎNCĂPERII g.)	SUPRAFAȚA	ÎN FOLOSINȚA EXCLUSIVĂ	ÎN FOLOSINȚA COMUNĂ
1	Camera	10,50 mp	10,50 mp	
2	Hol	2,38 mp	2,38 mp	
3	Grup sanitar WC, dus	2,26 mp	2,26 mp	
			15,14	
			18,93	

Suprafața curții și grădinii--

- a ) subsol, etaj, mansardă, alte nivele
- b ) centrală, sobe de gaz, alte mijloace de încălzire
- c ) în locuință, în clădire, în curte, în stradă
- d ) în locuință, în clădire, în curte, în stradă
- e ) da sau nu
- f ) da sau nu
- g) cameră, hol, oficiu, baie, bucătărie, cămară, vestibul, WC, debara, antreu, culoar, boxă, magazie, șură, șopron, pod, pivniță, etc

PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU



CHIRIAȘ  
MAILAT BIANCA-ALEXANDRA

Înlocuit  
Stroia Florin

ANEXA NR. 2- STUDIU DE PIATA- APARTAMENT

COMPARABILA NR. 1

[HTTPS://WWW.IMOBILIARE.RO/VANZARE-GARSONIERE/BRASOV/FAGARAS/GARSONIERA-DE-VANZARE-X5EK105M2?UTM\\_SOURCE=IMORADAR24.RO&UTM\\_MEDIUM=REFERRAL&UTM\\_CAMPAIGN=IMORADAR24.RO-VANZARE-APARTAMENTE-FAGARAS&UTM\\_TERM=26350-1-36](https://www.imobiliare.ro/vanzare-garsoniere-brasov-fagaras/garsoniera-de-vanzare-x5ek105m2?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=referral&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-apartamente-fagaras&utm_term=26350-1-36)

**0720 816 572**

0760 257 449

## Garsoniera de vanzare Tudor Vladimirescu Fagaras

Făgăraș - [Vezi hartă](#)

**25.350**  
€

Rate de la 697 Ron/lună [Simulează credit](#)

1



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

[Vezi hartă](#)

### Descriere

Va invit sa descoperiti aceasta minunata garsoniera situata in Fagaras, in cartierul Tudor Vladimirescu din judetul Brasov. Aceasta proprietate rafinata este amplasata la parterul unui imobil rezidential, oferind un confort si accesibilitate deosebita.

Cu o suprafata generoasa de 35mp, aceasta garsoniera a fost proiectata cu atentie la detalii pentru a maximiza spatiul si confortul. Dispune de o camera luminoasa, o baie moderna, o bucatarie si un hol generos, toate distribuite intr-un mod eficient, asigurand functionalitate si confort.

Beneficiind de o compartimentare decomandata, aceasta garsoniera ofera intimitate si spatiu pentru fiecare zona a locuintei. Renovata in 2021, aceasta emana prospetime si modernitate, fiind amenajata cu atentie la detalii. Culorile predominante

din interior sunt gri si alb, oferind un aer contemporan si luminos, iar mobila alba completeaza perfect aceasta estetica, conferind o senzatie de eleganta si rafinament.

Aceasta garsoniera reprezinta o oportunitate excelenta pentru cei care cauta un camin confortabil si modern intr-o locatie convenabila in Fagaras. Nu ratati sansa de a trai sau investi in aceasta proprietate. Pentru mai multe informatii si pentru a programa o vizionare, nu ezitati sa ne contactati.

Pret: 25.350EUR

Cod oferta / ID: P20010

Suna-ne acum la **vezi numărul** si afla detalii despre aceasta proprietate de vanzare din Fagaras, dar si despre alte proprietati potrivite pentru tine.

Informatii speciale:

1. Descarca aplicatia pe mobilul tau "TABOO Imobiliare" din Apple Store, Google Play sau Huawei AppGallery pentru a afla instantaneu noile proprietati care intra pe piata.

2. Dacă ai o proprietate pe care vrei sa o vinzi sau sa o inchiriezi, suntem aici pentru tine!

Contacteaza-ne pentru o evaluare gratuita fara obligatii si vei descoperi avantajele de a lucra cu o echipa dedicata si experimentata.

3. Dacă vrei să incepi o cariera de agent imobiliar, suna la **vezi numărul** si programeaza o intalnire pentru a afla toate beneficiile si avantajele.

Intra pe TABOO.ro si descopera cele mai recente oferte, actualizate zilnic. citește mai puțin

## Specificatii

ID Anunt: X5EK105M2Actualizat azi

- Nr. camere: **1**
- Suprafata utila: **35 mp**
- Suprafata construita: **46 mp**
- Compartimentare: **semidecomandat**
- Confort: **1**
- Etaj: **Parter / 9**

- Nr. bai: **1**

- An constructie: **1978**
- Structura rezistenta: **beton**
- Tip imobil: **bloc de apartamente**
- Regim inaltime: **D+P+9E**

- Nr. balcoane: **1** Adauga

COMPARABILA NR. 2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/brasov/fagaras/apartament-de-vanzare-2-camere-XDM11003C?lista=2447152&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4242802791>

**Simona Serban**

Broker

**SWEET HOUSE GENARDIS** 

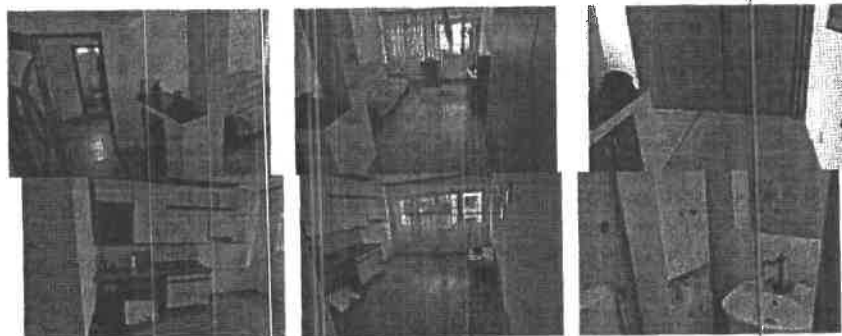
## STUDIO SEMI-MOBILAT

Făgăraș, zona Central - Vezi hartă

625  
€  
/mp

**25.000**  
€

Rate de la 688 Ron/lună Simulează credit



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

[Vezi hartă](#)

### Descriere

Agentia imobiliara Sweet House Fagaras va propune spre vanzare studio semi-mobilat decomandat.

Imobilul este compus din 2 camere renovate.

Imobilul are living/bucatarie open-space si dormitor.

Imobilul are centrala proprie.

## Specificații

ID Anunț: XDM11003CActualizat în 26.02.2024

- Nr. camere:2
- Suprafață utilă:40 mp
- Suprafață construită:45 mp
- Compartimentare:decomandat
- Confort:1
- Etaj:Etaj 4 / 4
- Nr. bucătării:1

- Nr. băi:1

- An construcție:1980
- Structură rezistență:altele
- Tip imobil:bloc de apartamente

- Regim înălțime:P+4E
  - Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz
  - Sistem incalzire: Centrala proprie
  - Acces internet: Cablu, Fibra optica, Wireless, Dial-up

### FINISAJE

- Ferestre cu geam termopan: PVC
- Usa intrare: Metal
- Podele: Gresie, Parchet
- Pereti: Faianta

### DOTĂRI

- Bucatarie: Mobilata
- Mobilat: Partial

### ALTE DETALII ZONĂ

- Amenajare strazi: Asfaltate

### ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%%

Preț cerut 25.000 €

Preț min. localitate 18.000 €

Preț max. localitate 60.000 €

67% dintre proprietățile similare ca zona și nr. camere au prețul cerut **mai mare, mai multe...**

[Vezi detalii](#)

### Costuri la achiziție

Fără credit

**4.512 RON**

Credit Ipotecar

**5.288 RON**

Noua Casă

**264 RON**

**+ taxe notariale**

Costuri adiționale mai puțin știute la achiziție: taxe notariale, comisioane etc.

[Vezi detalii](#)

Broker

**SWEET HOUSE GENARDIS** PRO

**0727 645 875** Apelează acum

Trimite mesaj

COMPARABILA NR. 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/di-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/apartament-cu-doua-camere/74gdfgf698gh7165288190h788328;29d.html>

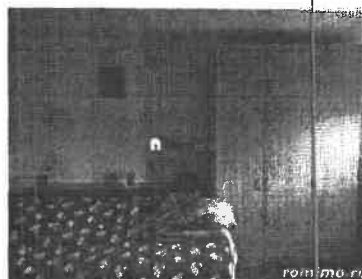
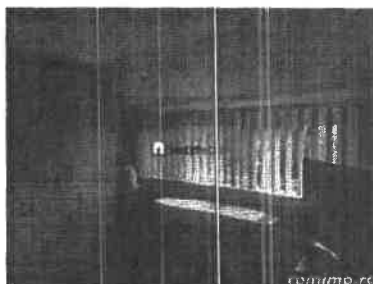
0727645875

## APARTAMENT CU DOUA CAMERE

**11 000 EUR 289€/m<sup>2</sup>**

Brasov, Fagaras [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 11.07.2023 09:50:52





#### Specificații

**Suprafata utila**38,0 m<sup>2</sup>

**Numar camere**2

**Etaj**2

**Confort**1

**Anul constructiei**1970

**Numar niveluri**2

**Numar bucatarii**1

**Destinatie**Rezidential

**Acces internet**Wireless, Fibra optica, Cablu

**Usa intrare**Metal

**Podele**Parchet

**Bucatarie**Mobilata

**Mobilat**Complet

#### Descriere

Agentia Imobiliara Sweet House propune spre vanzare apartament cu doua camere.

Imobilul este situat in cartierul Combinat se gaseste intr-un bloc tip vila si se compune din: bucatarie, doua camere si baie.

**Publi**24\_1668693732

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

07xx xxx xxx Arată telefon



