

J.



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 însușirea raportului de evaluare nr 1483/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de "locuință", situat în Făgăraș, str Republicii nr 27, ap 5, identificat în CF 1205 Făgăraș, nr top 1332 C1-U5, în baza Legii 85/1992 republicată și a Decretului Lege nr 61/1990

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 51495/1/22.08.2024 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 51495/22.08.2024, prin care se propune însușirea raportului de evaluare nr 1483/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația "locuință", situat în Făgăraș, str Republicii nr 27 ap 5, în suprafață utilă de 12,42 mp, identificat în CF 1205 Făgăraș, nr top 1332 C1-U5, în conformitate cu prevederile Legii 85/1992 republicată și a Decretului Lege nr 61/1990

Având în vedere:

- cererea nr 45762/07.08.2023 a titularului contractului de închiriere,
- Raportul de evaluare nr 1483/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate \_\_\_\_\_

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 chiriasilor 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.

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** Se însușește raportul de evaluare nr. 1483/2024 pentru imobilul apartament cu destinația "locuință", situat în Făgăraș, str Republicii nr 27 ap 5, în suprafață utilă de 12,42 mp, identificat în CF 1205 Făgăraș, nr top 1332 C1-U5, 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 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 32.500 lei, potrivit Anexei 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 prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Serviciu Evidență Patrimoniu.

INITIATOR  
PRIMAR

SUCACIU GHEORGHE

AVIZAT  
SECRETAR GENERAL  
MARIAN LAVINIA

Nr: 51495/22.08.2024

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

Privind însușirea raportului de evaluare nr 1483/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de "locuință", situat în Făgăraș, str Republicii nr 27, ap 5, identificat în CF 1205 Făgăraș, nr top 1332 C1-U5, în baza Legii 85/1992 republicată și a Decretului Lege nr 61/1990

Având în vedere cererea chiriașului apartamentului situat pe str Republicii nr 27 ap 5 Făgăraș, înregistrată la Municipiul Făgăraș sub nr 45762/07.08.2023, pentru cumpărarea imobilului apartament deținut cu contract de închiriere valabil, propunem vânzarea imobilului cu plata integral/ în rate, potrivit Legii 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetate de stat, republicată

Ținând seama ca imobilului a fost evaluat la prețul de piață de 32.000 lei, potrivit raportului de evaluare nr 1483/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR

Având în vedere faptul că solicitantul deține contract de închiriere valabil

Ținând seama de Sentința civilă 2389/2012 din dosarul 494/226/2012 de pe rolul Judecătoriei Făgăraș, pronunțată în ședința publică din 27.11.2012 și Decizia civilă 759/R pronunțată de Tribunalul Brașov în ședința publică din 24.05.2013, prin care instanța a obligat Municipiul Făgăraș să vândă chiriașului imobilul apartament situat în Republicii 27 Făgăraș ap 4, în temeiul Legii 85/1992.

În baza dispozițiilor instanței, imobilul situat în Republicii nr 27 ap 4 intră sub incidența prevederilor art 7 din Legea 85/1992, potrivit căroră "*Locuințele construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, până la data intrării în vigoare a prezentei legi, altele decât locuințele de intervenție, vor fi vândute titularilor contractelor de închiriere, la cererea acestora, cu plata integrala sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 și ale prezentei legi.*



*De asemenea, vor fi vândute la cerere, în condițiile prevederilor alin. 1 și cu respectarea dispozițiilor art. 1 alin. 3, titularilor de contracte de închiriere și locuințele care înainte de 6 martie 1945 au aparținut regiilor autonome, instituțiilor și societăților cu capital de stat, mixt sau privat, care și-au încetat existența după aceasta data sau, după caz, au devenit, prin reorganizare, unități economice sau bugetare de stat.*"

Întrucât imobilul apartament care face obiectul prezentei face parte din același ansamblu de imobile cu cel care a făcut obiectul cauzei civile din dosarul 494/226/2012 și are aceeași situație juridică cu respectivul imobil, în virtutea unei practici unitare, este necesar ca apartamentele din întreg ansamblul de locuințe să fie vândute în baza art 7 din Legea 85/1992.

Imobilul poate fi achitat integral sau cu plata în rate. În cazul vânzării cu plata în rate, la încheierea contractului se va achita un avans minim de 10 % din prețul de vânzare, urmând ca diferența de preț să fie achitată conform art 1, art 2, art 7 și art 11 din Legea 85/1992.

Analizând toate cele expuse, propunem însușirea raportului de evaluare nr 1483/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament, situat în Făgăraș, str Republicii nr 27 ap 5 către titularul contractului de închiriere.

**PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU**

Nr.crt	Întocmit, Funcția	Nume și Prenume	Data	Semnătură
1.	Sef Serviciu	Elena Tănase	22.08.2024	
2.	Intocmit, Consilier	Bărbătei Laura		



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

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

Nr: 51495/1/22.08.2024

## REFERAT DE APROBARE LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

Privind însușirea raportului de evaluare nr 1483/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de "locuință", situat în Făgăraș, str Republicii nr 27, ap 5, identificat în CF 1205 Făgăraș, nr top 1332 C1-U5, în baza Legii 85/1992 republicată și a Decretului Lege nr 61/1990

Având în vedere cererea chiriașului apartamentului situat pe str Republicii nr 27 ap 5 Făgăraș, înregistrată la Municipiul Făgăraș sub nr 45762/07.08.2023, pentru cumpărarea imobilului apartament deținut cu contract de închiriere valabil, propunem vânzarea imobilului cu plata integral/ în rate, potrivit Legii 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetate de stat, republicată

Ținând seama ca imobilului a fost evaluat la prețul de piață de 32.000 lei, potrivit raportului de evaluare nr 1483/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR

Având în vedere faptul că solicitantul deține contract de închiriere valabil

Ținând seama de Sentința civilă 2389/2012 din dosarul 494/226/2012 de pe rolul Judecătoriei Făgăraș, pronunțată în ședința publică din 27.11.2012 și Decizia civilă 759/R pronunțată de Tribunalul Brașov în ședința publică din 24.05.2013, prin care instanța a obligat Municipiul Făgăraș să vândă chiriașului imobilul apartament situat în Republicii 27 Făgăraș ap 4, în temeiul Legii 85/1992.

În baza dispozițiilor instanței, imobilul situat în Republicii nr 27 ap 4 intră sub incidența prevederilor art 7 din Legea 85/1992, potrivit căroră "*Locuințele construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, până la data intrării în vigoare a prezentei legi, altele decât locuințele de intervenție, vor fi vândute titularilor contractelor de închiriere, la cererea acestora, cu plata integrala sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 și ale prezentei legi.*

*De asemenea, vor fi vândute la cerere, în condițiile prevederilor alin. 1 și cu respectarea dispozițiilor art. 1 alin. 3, titularilor de contracte de închiriere și locuințele care înainte de 6 martie 1945 au aparținut regiilor autonome, instituțiilor și societăților cu capital de stat, mixt sau privat, care și-au încetat existența după aceasta data sau, după caz, au devenit, prin reorganizare, unități economice sau bugetare de stat."*

Întrucât imobilul apartament care face obiectul prezentei face parte din același ansamblu de imobile cu cel care a făcut obiectul cauzei civile din dosarul 494/226/2012 și are aceeași situație juridică cu respectivul imobil, în virtutea unei practici unitare, este necesar ca apartamentele din întreg ansamblul de locuințe să fie vândute în baza art 7 din Legea 85/1992.

Imobilul poate fi achitat integral sau cu plata în rate. În cazul vânzării cu plata în rate, la încheierea contractului se va achita un avans minim de 10 % din prețul de vânzare, urmând ca diferența de preț să fie achitată conform art 1, art 2, art 7 și art 11 din Legea 85/1992.

Analizând toate cele expuse, propunem însușirea raportului de evaluare nr 1483/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament, situat în Făgăraș, str Republicii nr 27 ap 5 către titularul contractului de închiriere.

PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU

CL cka

Catre Primaria Fagaras,

Consiliului Local,

Domnului Primar,

MUNICIPIUL FAGARAS		
Nr.	45762	
Ziua	Luna	Anul
07	08	2023

Subsemnatul Medrea Marius, cu domiciliul in Fagaras, Str. Republicii, Nr. 27, Ap.5, in calitate de locatar/chirias detinator al contractului de inchiriere Nr. 8333 din 27.06.2014 - Act Adititional Nr. 44911/247 din 21.07.2022,

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

#### Cerere de cumparare

A locuintei-garsoniera nr.5 in suprafata de 14,13 mp situat in Str. Republicii, Nr. 27, Fagaras, in care locuiesc in mod neintrerupt inca din anul 1993 in calitate de chirias.

Prin prezenta imi 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. 2389/2012 din dosarul 494/226/2012 a jud. Fagaras si deciziei civile nr. 759/R a Tribunalului Brasov, instanta obligand Municipiul Fagaras sa vanda chirasului 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. 5, 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:

Data

07.08.2023

Semnatura locatar

Nr. crt.	Numele și prenumele titularului contractului de închiriere	Adresa imobilului apartament	Componenta locuinței	Date de C.F.	Valoarea de piață, stabilita prin expertiza /lei	Valoare finala totala de vanzare/ lei
1.	Medrea Marius	Făgăraș, str. Republicii nr 27 Ap 5, jud. Brasov	Apartament nr 5 compus din: o cameră	C.F. nr. 1205 Făgăraș Top: 1332- C1- U5	32.000 lei	32.500 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. 1483

### PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	<b>Apartament</b>	C.F. 1205 Fagaras Top: 1332-C1-U5	Cote parti comune : 0.71 %	O camere  S.U. = 12,42 mp	Fagaras, str. <b>Republicii, nr.</b> 27, ap. 5	STATUL ROMAN

### BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

**DATA EVALUARII: 21.06.2024**

DOBRILA 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](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>	C.F. 1205 Fagaras Top: 1332-C1-U5	Cote parti comune : 0.71 %	O camere  <b>S.U. = 12,42 mp</b>	<b>Fagaras, str. Republicii, nr. 27, ap. 5</b>	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
<b>Apartment</b>	<b>32.000</b>

**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





<b>SINTEZA EVALUARII</b> .....	<b>1</b>
<b>2. TERMENII DE REFERINTA</b> .....	<b>4</b>
<b>2.1. Prezentarea evaluatorului</b> .....	<b>4</b>
<b>2.2. Prezentarea beneficiarului</b> .....	<b>5</b>
<b>2.3. Obiectul evaluarii</b> .....	<b>5</b>
<b>2.4. Moneda raportului</b> .....	<b>5</b>
<b>2.5. Scopul evaluarii</b> .....	<b>5</b>
<b>2.6. Bazele evaluarii, tipul valorii estimate</b> .....	<b>5</b>
<b>2.7. Data evaluarii</b> .....	<b>6</b>
<b>2.8. Inspectia proprietatii</b> .....	<b>6</b>
<b>2.9. Sursele de informatii utilizate</b> .....	<b>6</b>
<b>2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante</b> .....	<b>6</b>
<b>2.11. Descrierea raportului de evaluare</b> .....	<b>8</b>
<b>2.12. Restrictii de utilizare</b> .....	<b>8</b>
<b>2.13. Declararea conformitatii cu SEV</b> .....	<b>9</b>
<b>3. PREZENTAREA DATELOR</b> .....	<b>10</b>
<b>3.1. Descriere amplasamente; utilitati; acces; date generale; date constructive</b> .....	<b>10</b>
<b>3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate</b> .....	<b>10</b>
<b>3.3. Analiza pietei imobiliare</b> .....	<b>12</b>
<b>3.3.1. Definirea pietei specifice</b> .....	<b>14</b>
<b>3.3.2. Cererea solvabila</b> .....	<b>14</b>
<b>3.3.3. Oferta competitive</b> .....	<b>14</b>
<b>3.2.4. Echilibrul pietei</b> .....	<b>15</b>
<b>4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR</b> .....	<b>16</b>
<b>4.1. Cea mai buna utilizare</b> .....	<b>16</b>
<b>4.2. METODE DE EVALUARE</b> .....	<b>17</b>
<b>4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe</b> .....	<b>17</b>
<b>4.2.2. Abordarea prin cost</b> .....	<b>21</b>
<b>5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea</b> .....	<b>24</b>
<b>REZULTATUL EVALUARII</b> .....	<b>24</b>
<b>A N E X E</b> .....	<b>26</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 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 conditionate 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.
- Detin 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



## 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>	C.F. 1205 Fagaras Top: 1332-C1-U5	Cote parti comune : 0.71 %	O camere  <b>S.U. = 12,42 mp</b>	<b>Fagaras, str. Republicii, nr. 27, ap. 5</b>	STATUL ROMAN

## 2.4. Moneda raportului

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

**Cursul valutar la data evaluarii :** 1 Euro = 4.9771 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 motide 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 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 reconstructie – 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 să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

- Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **iunie 2024**;
- Valoarea prezentată include cea a cotelor părții indivize din spațiile auxiliare;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu conține TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

#### 2.11. Descrierea raportului de evaluare

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

Raportul de evaluare este tipărit pe hârtie 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. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

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

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 conformitatii cu SEV

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.

### 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 Amlășului.

#### 3.2. Descriere construcțiilor și amenajărilor; dreptul de proprietate

<p>1. PROPRIETATEA EVALUATĂ</p>	<p>Apartament compus din : O camere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- o cota 0.71 % din elementele de uz comun,</li> <li>- Elementele de uz comun generale : acces in curte, curtea propriuzisa in suprafata de 316 mp, racorduri utilitati ( apa, gaz, canalizare, electric)</li> <li>- Elementele de uz comun speciale intre spatii comerciale parter si locuinte etaj sunt : fundatii, fatade, acoperis, pod si ½ parte planseu, instalatii aferente.</li> <li>-</li> <li>- Proprietatea evaluata face parte dintr-un imobil cu mai multe apartamente.</li> <li>- Apartamentul 5 este inscris in CF 1205 Fagaras, nr. Top. 1332-C1-U5.</li> </ul>
<p>Proprietari</p>	<p>Proprietar asupra imobilului: STATUL ROMAN</p>
<p>Adresa proprietății</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Loc. Fagaras, str.Republicii, nr. 27, ap. 5, jud. Brasov</li> </ul>
<p>2. DATE PRIVIND</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dreptul de proprietate CLADIRE:</li> </ul>



	DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<p>STATUL ROMAN- cu titlu de nationalizare, in baza Decr. 1891948 act nr. 671/1955 c.f., act nr 2275 c.f. si act nr. 13780/2011 c.f.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sarcini: NU SUNT</li> </ul>
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	<ul style="list-style-type: none"> <li>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 .</li> <li>Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.</li> <li>Evaluatorul nu a avut la dispozitie documentatie cadastrala .</li> </ul>
3.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	
4.	SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI	<ul style="list-style-type: none"> <li>In prezent apartamentul este inchiriat.</li> </ul>
DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE		
	ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zona centrala, zona mixta, Fagaras, jud. Brasov</li> </ul>
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auto și pietonal: - str. Republicii</li> <li>Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o banda pe sens</li> </ul>

DOBRILE ZONTE EXPERT EVALUATOR	CARACTERUL EDILITAR AL ZONTEI	Tipul zonei <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonă centrală, mixtă ;</li> <li>▪ În zonă sunt amplasate preponderent clădirile de parter comercial și etaj rezidențial.</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ În zonă se află:</li> <li>▪ Rețea de transport în comun: la o distanță medie, cu mijloace de transport suficiente</li> <li>▪ Unități comerciale: sunt amplasate la distanță relativ mică,</li> <li>▪ Unități de învățământ (mediu): sunt amplasate la distanță medie</li> <li>▪ Unități medicale: clinica privată, spital</li> <li>▪ Instituții de cult: da</li> <li>▪ Sedii de bănci: la distanță relativ mică</li> <li>▪</li> </ul>
	UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea urbană de termoficare: nu</li> <li>▪ Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: <i>existentă</i></li> </ul>
	AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Civilizat</li> </ul>
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zona ultracentrală</li> <li>▪ Dotări și rețele edilitare f bune</li> <li>▪ Ambient civilizat</li> <li>▪ Atractivitate mare</li> </ul>
7.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR	
	DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Imobilul se afla la et. 1 al unei constructii de tip P+1E</li> <li>▪ Anul constructiei: aprox 1900</li> <li>▪ Suprafata: SU = 12,42 mp, S.C. = 15,5 mp</li> <li>▪ ( suprafata construita a fost obtinuta inmultind S.U. 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 piatra si zidarie caramida;</li> <li>- Planseu caramida si lemn</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Zidarie portanta din caramida;</li><li>- Acoperisul: sarpanta lemn , invelitoare tigla ceramica.</li></ul> <p>FINISAJE INTERIOARE- casa scarii</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Tencuieli driscuite si zugraveli simple</li><li>- Pardoseli din mozaic , lemn</li></ul> <p>FINISAJE EXTERIOARE</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Tencuiala si zugraveli simple,</li><li>- Tamplaria exterioara: PVC cu geam termopan</li></ul> <p><u>APARTAMENTUL EVALUAT</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Finisaje interioare: tencuieli simple. zugraveli simple,;</li><li>▪ Pardoseli: mozaic, parchet</li></ul> <p>Tamplarie: lemn si PVC,</p> <p>INSTALATII</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Instalatii electrice de iluminat si prize cu conductori de aluminiu;</li><li>- Instalatii tehnico- sanitare de apa si canalizare;</li><li>- Instalatii de incalzire – calorifer electric;</li><li>- Instalatii de curenti slabi- telefonie, internet, cablu.</li></ul>
Stare tehnica	<ul style="list-style-type: none"><li>- Stare tehnica buna.</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 **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.

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 54.950 si 90.000 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: 0735988129	Convorbire Telefonica: 0760257449	Convorbire tel 0727645875
Nr. camera	1	4	3	4
Suprafata utila (mp)	12,42	80	80	100
S.C. =	15,5	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	12.42	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 medii	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 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 bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, **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 **toate cele trei abordari.**

### 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 prēt 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.

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

- 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		6.430	59.970	54.950	90.000
Numar camere		1	3	3	4
Suprafata desfasurata - mp		15,5	102	102	120
Suprafata utila - mp		12,42	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			
<b>Element de comparatie</b>					
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 (%)				10%	
Corectie			0	4.671	0
Pret corectat			50.975	51.378	76.500



<b>Suprafata</b>	12.42	80	80	100
<b>Corectie (%)</b>		-84%	-84%	-88%
<b>Corectie</b>		-43.061	-43.402	-66.999
<b>Pret corectat</b>		7.914	7.976	9.501
<b>Etaj</b>	11P+1	4/P+4	4/p+4	3,4/P+4
<b>Corectie (%)</b>				
<b>Corectie</b>		0	0	0
<b>Pret corectat</b>		7.914	7.976	9.501
<b>Vechime bloc</b>	124	47	35	47
<b>Corectie (%)</b>		-10%	-15%	-10%
<b>Corectie</b>		-791	-1.196	-950
<b>Pret corectat</b>		7.122	6.780	8.551
<b>Finisaje</b>	medii	superioare	medii	superioare
<b>Corectie (%)</b>		-5%		-5%
<b>Corectie</b>		-356	0	-428
<b>Pret corectat</b>		6.766	6.780	8.124
<b>Alte ajustari</b>		decomandat, 2 bai	decomandat, 2 bai	mobilat, decomandat, 2 bai
<b>Corectie (%)</b>		-5%	-5%	-20%
<b>Corectie</b>		-338	-339	-1.625
<b>Pret corectat</b>		6.428	6.441	6.499
<b>Corectie totala neta</b>		-44.547	-40.266	-70.001
<b>Corectie totala neta (%)</b>		-74,28%	-73,28%	-77,78%
<b>Corectie totala bruta</b>		44.547	49.608	70.001
<b>Corectie totala bruta (%)</b>		74,28%	90,28%	77,78%
<b>Numar corectii negative</b>		4	3	4
<b>Numar corectii pozitive</b>		0	1	0
<b>Numar elemente similare</b>		6	6	6

Valoare estimata a proprietatii

6.428 Euro

Valoare estimata a proprietatii  
rotunjit la

1 cifre

6.430 Euro

415 Euro/ mp  
desfasurat

518 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. Comparabilele 1 si 3 au localizare similara..

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

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

**Vechimea:** au fost ajustate toate comparabilele, 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 comparabilele , acestea avand si alte dotari cum ar fi: 2 bai , mobilat, decomandate.

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

**6.428 – 6.499 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	<b>32.000</b>	<b>6.430</b>

**Curs euro la data evaluarii = 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 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.

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

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

- Durata de viata totala (utilizare totala) -DUT
- Varsta efectiva (utilizare) – VE
- Renovarile constructiei ;
- constatarile facute in urma inspectiei efectuate a proprietatii evaluate .

In urma constatarilor facute pe baza inspectiei si a datelor istorice primite din partea proprietarului am obtinut o uzura fizica de 75 %

**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 deficiente care se poate remedia prin inlocuiri ,modernizari, reparatii si remedieri.

-neadecvare functionala nerecuperabila este acea deficiente 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 supradimensionarea camerei ca si inaltime.

**Deprecierea economica** reprezinta utilitatea diminuată 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 depreciierilor9a (fizice, functionale si economice) si Costul de Inlocuite Net se regasesc in – ANEXA 1-**

Valoarea estimata in urma aplicarii abordarii prin cost este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin cost	32.366	6.503

#### 4.2.2. Abordarea prin venit-

Capitalizarea directa este o metoda folosita pentru transformarea venitului net anual asteptat intr-un indicator de valoare a proprietatii. Transformarea se poate face fie prin divizarea venitului net anual asteptat cu o rata de capitalizare, fie prin inmultirea venitului net anual asteptat cu un factor multiplicator ( inversul ratei de capitalizare). Rata de capitalizare sau factorul multiplicator selectat reprezinta relatia dintre venit si valoare, relatie acceptata pe piata si rezulta dintr-o analiza a vanzarilor de proprietati comparabile.

Valoarea estimata se determina prin relatia:

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

V = valoarea estimate

VNE = venitul net din exploatare

C = rata de capitalizare

Informatii de piata :

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

- **Chiria de piata la nivelul mun. Fagaras, pentru spatii rezidentiale din zone si cladiri comparabile, este aproximativ 4 Euro/mp. Aceste informatii au fost obtinute de pe site-urile de specialitate.**

#### **Calcul VALOARE DE PIATA – ABORDAREA PRIN VENIT:**

##### **Proprietatea evaluata**

Suprafata utila = 12,42 mp

Chirie lunara = 4.5 E/mp

Rata de capitalizare = 9 %

Cheltuieli fixe = 25 E

Cheltuieli variabile( utilitati, reparatii intretinere) = 25 E

Venitul brut potential – **VBP** – este venitul care s-ar obtine pentru un an intreg de inchiriere, fara cheltuieli.

Venitul brut efectiv – **VBE** –este venitul care s-ar obtine in cazul real de numar de luni inchiriate sau platite.

Venitul net din exploatare – **VNE** – este venitul inainte de impozitare, acest venit se obtine scazand cheltuielile fixe si variabile.

Nivelul chiriei de piata fii



$$12.42 \times 4.5 \times 12 = 670 \text{ E}$$

Consideram un grad de ocupare de 90 %. In acest caz

$$VBE = VBP - 10\% = 603 \text{ E}$$

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

$$VNE = 603 - 50 = 553 \text{ E}$$

$$V = VNE/c$$

$$V = 553 / 9 \times 100 = 6.144$$

Valoarea estimata in urma aplicarii metodei capitalizarii venitului este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin venit	30.579	6.144

#### 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	32.000	6.430

#### ABORDAREA PRIN COST:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin cost	32.366	6.503

#### ABORDAREA PRIN VENIT:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin cost	30.579	6.144



## 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>32.000</b>

**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**



## ANEXE

---

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



## RAPORT DE EVALUARE nr. 1483

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS Destinatari: PRIMARIA FAGARAS  
 Proprietate Evaluata: BRASOV, FAGARAS, STR. REPUBLICII, NR. 27, AP. 5

Data evaluarii: 21.06.2024 / 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

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura fizica) (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucraii ramase de executat (lei)
1.		Apartament nr. 3	1900	S	124	124	16	135.463	27.217	75	1500	0	32.366	6.503	100,00	0
		<b>TOTAL CONSTRUCTIILOR</b>					<b>16</b>	<b>135.463</b>	<b>27.217</b>				<b>32.366</b>	<b>6.503</b>		<b>0</b>
Note:		- Valorile din tabel nu contin TVA														
		- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea.														



FISA NR. 1. - Apartament nr. 3

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	INVTIG	Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanata din lemn ecarisat; include si costul igheaburilor si burtaletelor din tabla zincata		mp acoperis	S	10	567,38	5.673,80	100,00	5.674	0	1	35
2	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, cover pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuiei tip strop)		mpAd	S	15,5	2.124,50	32.929,75	100,00	32.930	0	1	35
3	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	S	15,5	345,26	5.351,53	100,00	5.352	0	1	37
4	INFRACM	Infrastructura cu planseu de bolisoare de caramida ranforsate cu profile l din otel carbon, H = 3,55 m		mpAc	S	8	7.443,71	59.549,68	100,00	59.550	0	1	51
5	7ZIDCAR3TEFS	Structura cladire etaj (fara scara) - Zidarie caramida 37,5 cm - include stapisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei		mpAd etaj	S	15,5	1.614,50	25.024,75	100,00	25.025	0	1	24
6	FSTROP	Tencuiei tip strop cu ciment alb		mp fatada	S	15,5	447,34	6.933,77	100,00	6.934	0	2	212
		<b>TOTAL FISA</b>						<b>135.463</b>		<b>135.463</b>	<b>0</b>		

Note:

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

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

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2023-2024) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



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

---

## Specificații

---

ID anunț: X5EK1062P

Actualizat în: 01.08.2024

Nr. camere:**4**

Suprafață utilă:**80 mp**

Suprafață construită:**101 mp**

Compartimentare:**Semidecomandat**

Confort:**1**

Etaj:**Etaj 4 / 4**

Nr. băi:**2**

An construcție:**1980 (Finalizată)**

Structura rezistență:**Beton**

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 Racotea** Director agentie Fagaras

**TABOO PRO**

**0735 988 129**

0760257449

COMPARABILA NR. 2

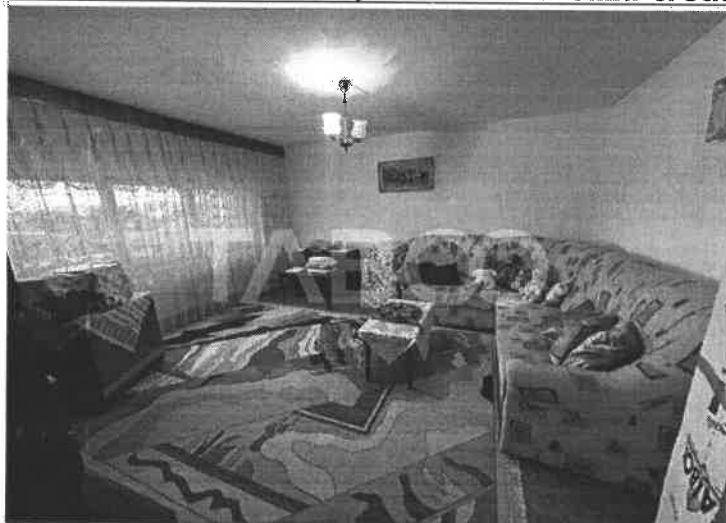
<https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-fagaras-est-mobilat-3-camere-45404568>

## 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](#)

## Specificații

ID anunț: X5EK10480

Actualizat în: 01.08.2024

Nr. camere: **3**

Suprafață utilă: **80 mp**

Suprafață construită: **102 mp**

Compartimentare: **Decomandat**

Confort: **1**

Etaj: **Etaj 4 / 4**

Nr. băi: **2**

An construcție: **1989 (Finalizată)**

Structura rezistență: **Caramida**

Tip imobil: **Bloc de apartamente**

Regim înălțime: **P+4E**

Nr. balcoane: **1**

**DESTINAȚIE**

- Destinație: Rezidențial



## **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:Mobilată,UtilatăMobilat: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,Apa,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/imobiliare/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/m<sup>2</sup>**

Brasov, Fagaras Vezi pe hartă Valabil din 09.08.2024 12:30:44



## Specificații

**Suprafata utila**

100, 0 m<sup>2</sup>

**Numar camere**

4

**Numar bai**

2

**Anul constructiei**

1980

**Locuri parcare**

1

**Numar bucatarii**

1

**Numar balcoane**

1

## Descriere

Apartament ultracentral in Fagaras, judetul 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 inaltacalitate.

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





100134352666

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRASOV

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ**  
pentru  
**INFORMARE**

Nr. cerere...34254  
Ziua... 09.....  
Luna...05.....  
Anul...2023...

Cartea funciară cu nr.1205

Comuna/ Oraș/ Municipiu FAGARAS

**A. Partea I-a**

Nr.crt.	Nr. Top.	Descrierea imobilului	Suprafata în mp.	Observații
13.	1332-C1-U5	Tronson 5 nou format, ap.5 cu nr. cad.1332, cod unitatea individuala C1-U5, cu o suprafata utila de 12,42 m.p. cu o cota parte din partile de uz comun de 0,71% si cota parte din teren pe apartament de 0,71% care reprezinta apartament 5 compus din: una camera;  Elementele de uz comun speciale între spatii comerciale parter si locuinte etaj sunt: fundatii, fatade, acoperis, pod si ½ parte planseu, instalatii aferente		

**B. Partea a II-a**

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
1.8,35	STATUL ROMAN in baza Decr.189/1958 act nr.671/1955 c.f. act nr.2275/1998 c.f. si dezmembrare, act nr.13780/2011.	

**C. Partea a III- a**

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observații
	Nu sunt	

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

Prezentul extras de carte funciară 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.2.7.2

Data soluționării: 16.05.2023

Asistent - registrator,  
COJOCARIU ADRIANA

Adriana-  
Marioara  
Cojocariu

Digitally signed by  
Adriana-Marioara  
Cojocariu  
Date: 2023.05.16 09:56:46  
+03'00'

Referent  
Data eliberării:

