

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

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



**HOTĂRÂREA NR.102
din data de 25 aprilie 2024**

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 1400/2024 pentru imobilul apartament doua camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 22, ap.4, înscris în CF 101276-C1-U19 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr.37963/1/16.04.2024 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 37963/16.04.2024, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 1400/2024 pentru imobilul apartament doua camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13. Decembrie, bl.22, ap 4, înscris în CF 101276-C1-U19 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare,

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

Ținând seama de HCL nr. 105 din 26.04.2018 prin care s-a aprobat vânzarea imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 22, ap. 4, înscris în CF 101276-C1-U19 Făgăraș, proprietatea Statului român, în baza Legii nr.85/1992 republicată și a Decretului-Lege nr. 61/1990,

Având în vedere prevederile art. 1650-1652 din Codul Civil, În temeiul art. 129, alin.2, lit. b și c, art. 136, alin. 8 art. 139, alin.2, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a, art. 314 și art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se însușește Raportul de evaluare nr. 1400/2024 întocmit de către Expert autorizat ANEVAR, anexa nr.1 din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului apartament, doua camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 22, ap.4, înscris în CF 101276-C1-U19 Făgăraș, proprietatea Statului Român, în vederea vânzării, de către Municipiul Făgăraș.

Art.2: Pretul de vânzare va fi de 34.200, potrivit anexei 2, parte integranta din prezenta hotarare

Art.3: În cazul vânzării locuinței cu plata în rate a pretului, la încheierea contractului se va achita un avans minim de 10% din pretul locuinței. În acest caz ratele lunare pentru achitarea contravalorii locuinței se eșalonează pe o perioadă de 5 ani, la care se adaugă dobânda anuală stabilită de lege.

Art.4: Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Serviciul Patrimoniu .

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ALDEA IULIANA**



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



Hotărârea s-a adoptat cu **17 voturi pentru și 1 abținere.**

Consilieri în funcție - 19

Consilieri prezenți -18

Prezenta hotărâre se comunică:

- 1ex.Dosar de ședință

- 1ex.Colecție

- 1ex.Prefectură

- 1ex.Primar

- 1ex.Secretar general

- 1ex. Serviciul patrimoniu

- 1 ex.Direcția Buget-Finanțe

- 1ex. Relații cu Publicul, Arhivă

- 1ex.Afișare

Cod: F-50



ANEXA 1 LA HCL NR-102/2024

DOBRILA LILIANA - EXPERT EVALUATOR - MEMBRU TITULAR ANEVAR

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1400

PROPRIETATEA EVALUATA :

| Nr. crt | Denumire | Carte Funciara | Cote parti | Componenta locuintei | Adresa | Proprieta |
|---------|-------------------|--|--|---|---|-----------------|
| 1. | Apartament | 101276-C1-U19 Fagaras Top: 2410/1/2/1/20, 2411/1/1/20, 2412/1/1/20/4 | Cote parti comune:10/294 Cote teren :10/294 | Camera-12,15 mp Camera-9,28 mp Hol - 3,42 mp WC -1,61 mp ----- S.U. = 26,46 mp | Fagaras, str. 13 Decembrie, bl.22, ap. 4 | STATUL ROMAN |

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 22.03.2024



DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



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, 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 | Proprieta |
|---------|------------------|--|--|---|--|-----------------|
| 1. | Apartment | 101276-C1-U19 Fagaras Top: 2410/1/2/1/20, 2411/1/1/20, 2412/1/1/20/4 | Cote parti comune:10/294 Cote teren :10/294 | Camera-12,15 mp Camera-9,28 mp Hol - 3,42 mp WC -1,61 mp ----- S.U. = 26,46 mp | Fagaras, str. 13 Decembrie, bl.22, ap. 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 : **22.03.2024**

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:

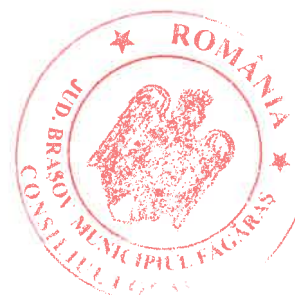
| Denumire | Valoarea de piata exprimata in Lei | Valoarea de piata exprimata in Euro |
|------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Apartment | 33.700 | 6.778 |

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9727 lei

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

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



| | |
|---|----|
| SINTEZA EVALUARII | 1 |
| 2. TERMENII DE REFERINTA | 1 |
| 2.1. Prezentarea evaluatorului | 4 |
| 2.2. Prezentarea beneficiarului | 4 |
| 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 | 5 |
| 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..... | 6 |
| 2.12. Restrictii de utilizare..... | 8 |
| 2.13. Declararea conformitatii cu SEV..... | 8 |
| 3. PREZENTAREA DATELOR | 9 |
| 3.1. Descriere amplasamente; utilitati; acces; date generale; date constructive | 9 |
| 3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate..... | 9 |
| 3.3. Analiza pietei imobiliare..... | 10 |
| 3.3.1. Definirea pietei specifice | 12 |
| 3.3.2. Cererea solvabila..... | 13 |
| 3.3.3. Oferta competitive | 13 |
| 3.3.4. Echilibrul pietei | 13 |
| 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR | 15 |
| 4.1. Cea mai buna utilizare..... | 15 |
| 4.2. METODE DE EVALUARE | 15 |
| 4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe..... | 16 |
| 4.2.2. Abordarea prin cost..... | 16 |
| 5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea | 20 |
| REZULTATUL EVALUARII | 22 |
| A N E X E | 23 |
| | 24 |



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 ediția 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, 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 | Proprie |
|---------|------------------|--|--|---|--|---------------|
| 1. | Apartment | 101276-C1- U19 Fagaras Top: 2410/1/2/1/20, 2411/1/1/20, 2412/1/1/20/4 | Cote parti comune:10/294 Cote teren :10/294 | Camera-12,15 mp Camera-9,28 mp Hol - 3,42 mp WC -1,61 mp ----- S.U. = 26,46 mp | Fagaras, str. 13 Decembrie, bl.22, ap. 4 | STATU ROMA |

2.4. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO si in LEI

Cursul valutar la data evaluarii : 1 Euro = 4.9727 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 piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **22.03.2024**

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 , www.imobiliare.ro;**

2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante

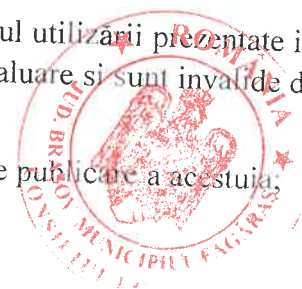
La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte



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 **martie 2023**;
- 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 28 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. Daca 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

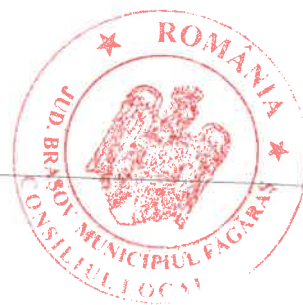
3.1. Descriere amplasamente; utilități; acces; date generale; date constructive

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 Amlașului.



3.2.Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate

| | | |
|----|---|---|
| 1. | ADRESA IMOBIL | <ul style="list-style-type: none">Mun. Fagaras, str. 13 Decembrie, bl.22, ap. 4, jud. Brasov |
| 2. | Descrierea imobilului | <ul style="list-style-type: none">Carte Funciara nr. 101276-C1-U19Nr. topo: 101276-C1-U19Suprafata utila (mp) = 26,46 mpCote parti comune : 10/294Cote teren: 10/294Apartamentul este situat la parterul unui bloc cu regim de inaltime P+4E si este compusa din 2 camere, hol si wc si o cota de 10/294 din elementele de uz comun. |
| 3. | DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE | <ul style="list-style-type: none">6728/16.06.2008Hotararea nr. 59, din 29.03.2004 emis de SNADPP FAGARAS;Adresa nr. 2886, din 19.03.1992 emis de RASC Fagaras.Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 in favoarea STATULUI ROMAN |
| 4. | SARCINI | <ul style="list-style-type: none">NU SUNTProprietatea a fost evaluate in ipoteza ca este libera de sarcini. |
| 5. | DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA | <ul style="list-style-type: none">Evaluatorul nu a avut la dispozitie documentatie cadastrală |
| 6. | DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE | |
| | ZONA DE AMPLASARE | <ul style="list-style-type: none">Proprietatea este amplasata intr-un cartier rezidential in partea de sud a mun. Fagaras. |
| | ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE | DN1 |
| | CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI | Tipul zonei <ul style="list-style-type: none">Zonă rezidentiala ; |



| | |
|---------------------------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Unitati comerciale in apropiere: magazine ▪ Unitati de invatamant: Liceu, gradinita ▪ Unitati medicale: Spital ▪ |
| UTILITĂȚI EDILITARE | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea energie electrică: existenta ▪ Rețea de apă: existenta ▪ Rețea de termoficare: inexistentă ▪ Rețea de gaze: existenta ▪ Rețea de canalizare: existenta ▪ Rețea de telefonie, cablu tv și internet: existenta |
| GRADUL DE POLUARE | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Poluare redusa |
| AMBIENT | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Trafic redus |
| CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL | <ul style="list-style-type: none"> ▪ zona de referinta: rezidentiala, trafic redus, poluare redusa |
| 7. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR | |
| DATE GENERALE | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Imobilul se afla la parterul unei constructii de tip P+4E ▪ Anul constructiei: aprox 1970 ▪ Suprafata: SU = 26.46 mp; ▪ S.C. = 33 MP (suprafata construita a fost obtinuta inmultind suprafata utila cu coeficientul 1.25) ▪ Mediul de folosinta: normal |
| CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE | <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>CLADIREA APARTINATOARE:</u> <p>STRUCTURA DE REZISTENTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fundatii din beton armat; - Planseu beton armat - Diafragme din beton armat ; - Acoperisul: tip terasa cu hidroizolatie |



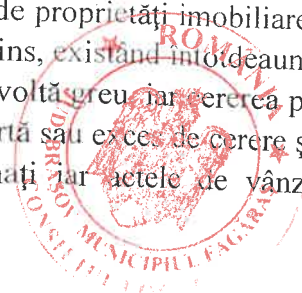
| | |
|---------------|---|
| | <p>FINISAJE EXTERIOARE</p> <ul style="list-style-type: none">- Tencuiala si zugraveli simple,- Tamplaria exterioara: lemn <p>APARTAMENTUL EVALUAT</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Finisaje interioare: tencuieli simple, zugraveli simple,;▪ Pardoseli: beton si linoleum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

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 anumita piață, într-un anumit interval de timp.

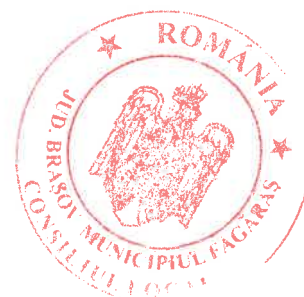
În cazul proprietatilor evaluate , luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru proprietati imobiliare de tip **apartament .**

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 | 2 | 1 | 2 | 2 |
| Suprafata utila (mp) | 26.46 | 35 | 40 | 38 |
| S.C. = | 33 | 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 | 26,46 | 35 | 40 | 38 |
| Etaj | p/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 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 **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 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.

Metoda comparatiei directe presupune parcurgerea urmatoarelor etape:



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

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

| Elemente descriptive | Subiect | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 |
|---|---------|---------------|---------------|---------------|
| Valoare oferta/tranzactie- Euro | 6.780 | 25.350 | 25.000 | 11.000 |
| Numar camere | 2 | 1 | 2 | 2 |
| Suprafata desfasurata - mp | 33 | 46 | 45 | 48 |
| Suprafata utila - mp | 26,46 | 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 vanzare | cash | cash | cash |
| Corectie (%) | | | |
| Corectie | 0 | 0 | 0 |
| Pret corectat | 22.815 | 22.500 | 9.900 |
| Conditii de vanzare | independent | independent | independent |
| Corectie (%) | | | |

| | | | | |
|---------------------------|---------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|
| Corectie | | | | |
| Pret corectat | | 0 | 0 | 0 |
| | | 22.815 | 22.500 | 9.900 |
| Conditii de plata | curentie | curentie | curentie | curentie |
| Corectie (%) | | | | |
| Corectie | | 0 | 0 | 0 |
| Pret corectat | | 22.815 | 22.500 | 9.900 |
| Localizare | 13 Decembrie | T Vladimirescu | zona centrala | zona Combina |
| Corectie (%) | | -20% | -30% | 15% |
| Corectie | | -4.563 | -6.750 | 1.485 |
| Pret corectat | | 18.252 | 15.750 | 11.385 |
| Suprafata | 28,46 | 35 | 40 | 38 |
| Corectie (%) | | -24% | -34% | -30% |
| Corectie | | -4.453 | -5.331 | -3.457 |
| Pret corectat | | 13.799 | 10.419 | 7.928 |
| Eraj | p/p+4 | P/P+9 | 4/p+4 | 2/p+2 |
| Corectie (%) | | | | -5% |
| Corectie | | 0 | 0 | -396 |
| Pret corectat | | 13.799 | 10.419 | 7.531 |
| Vechime bloc | 54 | 54 | 43 | 46 |
| Corectie (%) | | | | |
| Corectie | | 0 | 0 | 0 |
| Pret corectat | | 13.799 | 10.419 | 7.531 |
| Finisaje | inferioare | f bune | superioare | bune |
| Corectie (%) | | -30% | -30% | -10% |
| Corectie | | -4.140 | -3.126 | -753 |
| Pret corectat | | 9.659 | 7.293 | 6.778 |
| Alte ajustari | | mobilar | mobilar partial | |
| Corectie (%) | | -30% | -10% | |
| Corectie | | -2.898 | -729 | 0 |
| Pret corectat | | 6.761 | 6.564 | 6.778 |
| Corectie totala neta | | -16.054 | -15.936 | -3.122 |
| Corectie totala neta (%) | | -63,33% | -63,75% | -28,38% |
| Corectie totala bruta | | 16.054 | 15.936 | 6.092 |
| Corectie totala bruta (%) | | 63,33% | 63,75% | 55,38% |
| Numar corectii negative | | 4 | 4 | 3 |
| Numar corectii pozitive | | 0 | 0 | 1 |
| Numar elemente similare | | 6 | 6 | 6 |

| | | |
|---|---------|-------------------------|
| Valoare estimata a proprietatii | | 6.778 Euro |
| Valoare estimata a proprietatii rotunjit la | 1 cifre | 6.780 Euro |
| | | 205 Euro/ mp desfasurat |
| | | 256 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: Conditii 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 comparabilele in functie de suprafata utila.

Etaj: s-a aplicat ajustare comparabilei 3 , acestea fiind amplasate la etaj intermediar.

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

6.564 – 6.778 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 0 CAMERA abordarea prin piata | 33.700 | 6.778 |

Curs euro la data evaluarii = 4,9727 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 evaluarii este raportare financiara, conform standardelor de evaluare, se va lua in calcul doar deprecierea fizica a imobilelor.

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

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

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

In urma constatarilor facute pe baza inspectiei si a datelor istorice primite din partea proprietarului am obtinut o uzura fizica de 62 %

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 20 % si este data de faptul ca apartamentul are camerele foarte mici.

Deprecierea economica reprezinta utilitatea diminuata 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 considerata 30 % de situatia economica a mun Fagaras, si cartierul in care este amplasat apartamentul



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

Calculul Costului de Inlocuire Brut, calculul depreciilor^{9a} (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 | 34.097 | 6.857 |

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 | 33.700 | 6.778 |

ABORDAREA PRIN COST:

| | VALOARE LEI | VALOARE EURO |
|--|-------------|--------------|
| Valoare de piata – abordarea prin cost | 34.097 | 6.857 |



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 | Valoarea de piata exprimata in Euro |
|------------------|---|---|
| Apartment | 33.700 | 6.778 |

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9727 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. 1400

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS Destinatari: PRIMARIA FAGARAS
 Proprietate Evaluata:
 BRASOV, FAGARAS, STR. 13 DECEMBRIE, BL.22, AP.10

Data evaluarii: 22.03.2024 / Curs la data evaluarii: 4,973 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) | Depreci. (uzura fizica) (%) | Depreciere functionala (lei) | Depr. Externa (%) | Cost net constructie (lei) | Cost net constructie (EUR) | Grad de realizare (%) | Cost lucrari ramase de executat (lei) |
|-----------------------------|----------------------|---------------------|----------|---------------|--------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| 1. | | APARTAMENT 2 CAMERE | 1970 | S | 54 | 54 | 33 | 159.764 | 32.128 | 62 | 12000 | 30 | 34.097 | 6.857 | 100,00 | 0 |
| TOTAL CONSTRUCTIILOR | | | | | | | | 159.764 | 32.128 | | | | 34.097 | 6.857 | | 0 |

Note: - Valorile din tabel nu contin TVA

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




FISA NR. 1. - APARTAMENT 2 CAMERE

| 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 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 = 5 x 6 | 8 | 9 = 7 x 8 / 100 | 10 = 7 - 9 | 11 | 12 | |
| 1 | 7BLOC4E | Structura bloc P+4E+subsol tehnic realizata pe diafragme de beton armat, plansee de beton si fatade prefabricate | 2A | mpAd | S | 33 | 1.879,13 | 62.011,29 | 100,00 | 62.011 | 0 | 1 | 39 |
| 2 | TERNIE4E | Terasa necirculabila la bloc P+4E +subsol tehnic | | mp Ad | S | 33 | 146,25 | 4.826,25 | 100,00 | 4.826 | 0 | 1 | 40 |
| 3 | FOBFS4E | Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuieii tip strop) | | mpAd | S | 33 | 2.124,57 | 70.110,81 | 100,00 | 70.111 | 0 | 1 | 35 |
| 4 | ELINGR4E | Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi la blocuri P+4E+subsol tehnic | | mpAd | S | 33 | 239,27 | 7.895,91 | 100,00 | 7.896 | 0 | 1 | 40 |
| 5 | INCELF4E | Instalatii incalzire cu teava Cu, corp static fonta, bimetal la bloc de tip P+4E +subsol tehnic | | mpAd | S | 33 | 275,40 | 9.088,20 | 100,00 | 9.088 | 0 | 1 | 40 |
| 6 | DUSLAWC4E | Cuva dus+lavoar+WC | | ansamblu | S | 1 | 5.831,95 | 5.831,95 | 100,00 | 5.832 | 0 | 1 | 37 |
| TOTAL FISA | | | | | | | 159.764 | 159.764 | | 159.764 | 0 | | |

ite.

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

Sursa informatiei: 1 = "Cl-CR C.rezidentiale"; 2 = "Cl-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "Cl-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda sturilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "Cl-CI CLADIRI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUIE, CLADIRI CU PLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITAL, CENTRUL DE TRAI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor 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- 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=25350-1-35](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=25350-1-35)

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](#)

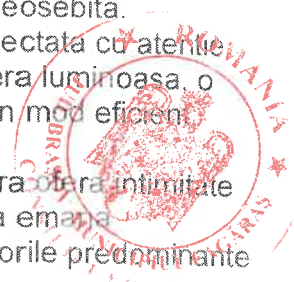
[Vezi hartă](#)

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 prospetie 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. Daca 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. Daca vrei sa 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 Anunț: 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 **PRO**

STUDIO SEMI-MOBILAT

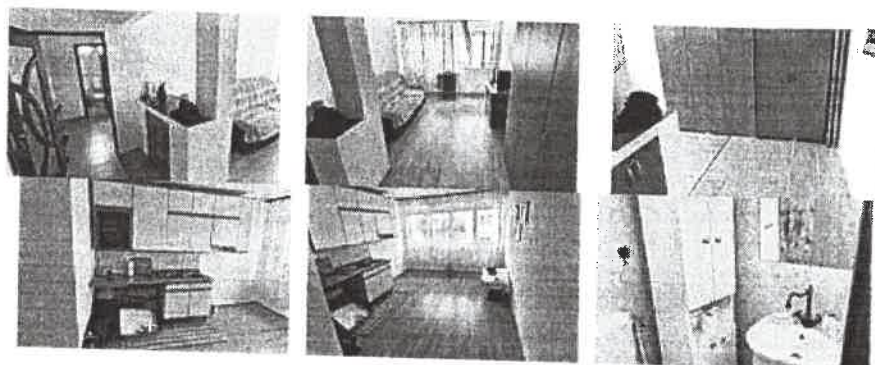
Făgăraș, zona Central - [Vezi hartă](#)

625
€
/ mp

25.000

€

Rate de la 688 Ron/lună **Simulează credit**



[Ascunde anunț](#) [Raportează anunț](#)

[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:blocc de apartamente

- Regim înălțime:P+4E
 - Utilități 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

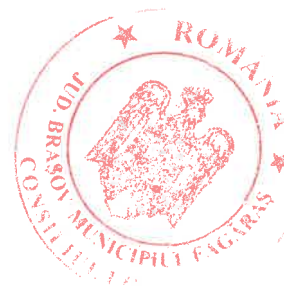
ALTE DETALII ZONĂ

- 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

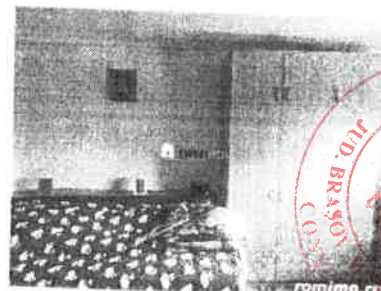
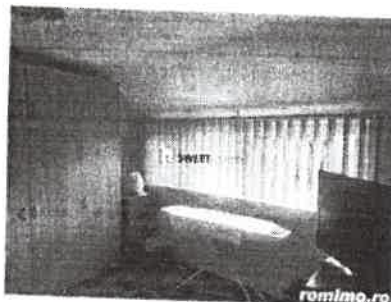
<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/apartament-cu-doua-camere/74gdfqf698gh7165288190h78832829d.html>

0727645875

APARTAMENT CU DOUA CAMERE

11 000 EUR 289€/m²

Brasov, Fagaras [Vezi pe hartă](#)





Specificații

Suprafata utila 38,0 m²
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

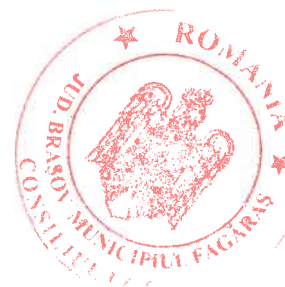
Agentia Imobiliara Sweet House propune spre vanzare apartament cu doua camere.

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

Publi24_1668693732

Vezi detalii pe www.romimo.ro

07xx xxx xxx Arată telefon





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101276-C1-U19 Fagaras

| | |
|----------------|------|
| Nr. cerere | 8297 |
| Ziua | 12 |
| Luna | 04 |
| Anul | 2018 |
| Cod verificare | |
| | |
| 100056578520 | |

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 101276

Adresa: Loc. Fagaras, Str 13 Decembrie, Bl. 22, Ap. 4, Jud. Brasov

Părți comune: terenul de sub bloc, fundatii, canal median, casa scarii, coridor, instalatii aferente, terasa, record utilitatii si trotuar de garda

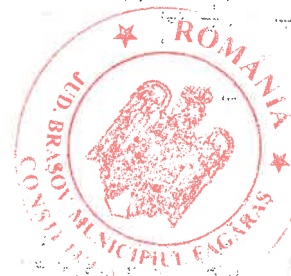
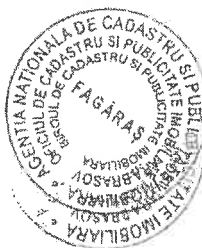
| Nr crt | Nr. cadastral | Suprafata construită | Suprafata utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe |
|--------|---|----------------------|----------------------|-------------------|------------|---|
| A1 | Top: 2410/1/2/1/20, 2411/1/1/20, 2412/1/1/20/4 | - | - | 10/294 | 10/294 | Ap. nr. 4 compus din: 2 camere și dependințe cu o rată de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 3,8 m.p. |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|---|---|-----------|
| 6728 / 16/06/2008 | | |
| Hotarare nr. 59, din 29/03/2004 emis de SPADPP FAGARAS; | | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMÂN | A1 |

C. Partea III. SARCINI .

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



Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Fagaras, Str 13 Decembrie, Bl. 22, Ap. 4, Jud. Brasov
Părți comune: terenul de sub bloc, fundatii, canal median, casa scarii, coridor, instalatii aferente, terasa, racord utilitatii si trotuar de garda

| Nr. crt. | Nr cadastral | Suprafata construită | Suprafata utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe |
|----------|---|----------------------|----------------------|-------------------|------------|--|
| A1 | Top: 2410/1/2/1/20, 2411/1/1/20, 2412/1/1/20/4 | | | 10/294 | 10/294 | Ap. nr. 4 compus din: 2 camere și dependinte, cu o cotă de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p. |

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.1151/12-04-2018 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

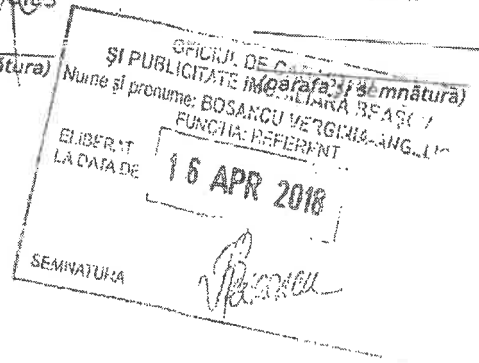
Data soluționării,
12-04-2018

Data eliberării,

Asistent Registrator,
DANIELA CIMPOIES

Referent,

(parafa și semnătura)



Anexa nr. 1
parte integrantă din contractul
de închiriere înregistrat cu
nr.23604 din 27.06.2014

FIȘA
suprafeței locative închiriate în:

Municipiul Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 22, ap. 4, situată la nivelul a.) etaj , 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 FOLOSINȚĂ EXCLUSIVĂ | ÎN FOLOSINȚĂ COMUNĂ |
|---------|----------------------------|-----------|---------------------------|------------------------|
| 1 | Camera | 12,15 mp | 12,15 mp | |
| 2 | Camera | 9,28 mp | 9,28 mp | |
| 3 | Hol | 3,42 mp | 3,42 mp | |
| 4 | Wc | 1,61 mp | 1,61 mp | |
| | | 26,46 | | |
| | | 33 | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

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



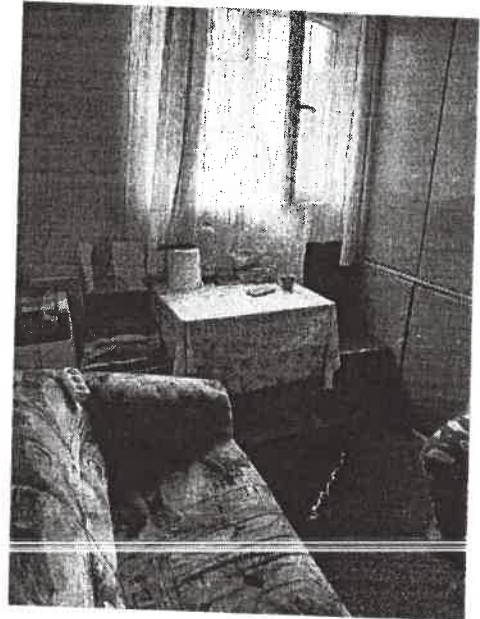
PRIMAR
CONSTANTIN-SORIN MANDUC



CHIRIAȘ
BURCHEA ALEXANDRU-CONSTANTIN

Intocmit,

Stroia Florin



Anexa 2 la HCL nr. 102/2024

| Nr. crt | Nume si Prenume | Adresa imobilului | Tip imobil | Date de CF | Valoare stabilita prin expertiza | Valoarea finală de vânzare |
|---------|------------------------------------|--|---|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| 1 | BURCHEA ALEXANDRU CONSTANTIN | Str, 13. Decembrie, bl. 22, ap.4 | Apartament 2 camere și dependințe | CF 101276-C1-U19 Făgăraș | 33700 lei | 34200 lei |

