

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.103 din data de 25 aprilie 2024



- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 1401/2024 pentru imobilul apartament trei camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu, bl. 14, sc. C, ap.10, înscris în CF 100753-C1-U44 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.37503/1/11.04.2024 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 37503/ 11.04.2024, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 1401/2024 pentru imobilul apartament trei camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu, bl. 14, sc. C, ap.10, înscris în CF 100753-C1-U44 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. 77 din 31.03.2020 prin care s-a aprobat vânzarea imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 14, sc. C, ap.10, înscris în CF 100753-C1-U44 Făgăraș, proprietatea Statului român, precum și de HCL nr. 266/26.11.2020 privind îndreptarea erorii materiale cuprinsă în HCL nr. 77/31.03.2020 privind vânzarea locuinței situate în Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu, bl. 22, sc. A, ap. 19, 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.1401/2024 întocmit de către Expert autorizat ANEVAR, anexa nr.1 din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului apartament,trei camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu, bl. 14, sc. C, ap.10, înscris în CF 100753-C1-U44 Făgăraș, proprietatea Statului român, în vederea vânzării, de către Municipiul Făgăraș.

Art.2: Pretul de vânzare va fi de 79.527 lei, potrivit anexei 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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 locuintei se eşaloneaza pe o perioada 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 in functie - 19

Consilieri prezenti -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 / LA HCL NR 103 / 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. 1401

PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1	Apartament	100753-C1-1144 Fagaras Top: 3209/5 1/5/50	Cote parti comune:14/694 Cote teren 14/694	S.U. = 47,11 mp	Fagaras, str. T. Vladimirescu, bl.14, sc. C, ap. 10	STATUT ROMAN

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS



DATA EVALUARII: 22.03.2024

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR

RAPORT DE EVALUARE

• 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	Proprietar
1	Apartment	100753-C 1- U44 Fagaras Top 3209/5 1/5/50	Cote parti comune 14/694 Cote teren 14/694	Camera-16 mp Camera-8,94 mp Camera- 7,34 mp Hol- 1,09 mp Hol- 3,86 mp Bucatarie-6,61 mp Baie 2,5 mp Camara-0,77 mp S.U. = 47,11 mp	Fagaras, str. T. Vladimirescu, bl.14, sc. C, ap. 10	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	79.027	15.892

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 tin ind 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 implicite 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





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040 268 211 313, Fax: 0040 268 213 020
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro



HOTĂRÂREA nr.266 din data de 26 noiembrie 2020

- privind îndreptarea erorii materiale cuprinsă în HCL nr. 77/31.03.2020 privind vânzarea locuinței situate în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 22, sc. A, ap. 19, în baza Legii nr. 85/1992 republicată și a Decretului-Lege nr. 61/1990

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ, întrunit în ședință ordinară,

Analizând Raportul compartimentului de specialitate nr. 53112/17.11.2020 prin care se propun îndreptarea erorii materiale cuprinsă în HCL nr. 77/31.03.2020 privind vânzarea locuinței situate în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 22, sc. A, ap. 19, în baza Legii nr. 85/1992 republicată și a Decretului Lege nr. 61/1990, precum și Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 53112/1/17.11.2020, Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative,

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 servicii publice, pentru comerț și agricultură, al Comisiei pentru activități științifice, învățământ, culte, sănătate, cultură, protecție socială, sportive și de agrement precum și al Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană,

În temeiul art. 129, alin.2, lit. c., art.139, alin.1, 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 aproba îndreptarea erorii materiale cuprinsă în HCL nr. 77/31.03.2020 privind vânzarea locuinței situate în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 22, sc. A, ap. 19, în baza Legii nr. 85/1992 republicată și a Decretului-Lege nr. 61/1990, cât și în Anexa nr.1 la HCL menționată anterior, în sensul că la art. 1 expresia ".....situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl.22, sc. A, ap. 19, în baza locuinței cu sintagma ".....situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl.14, sc.C, ap.10".

Art.2. Toate celelalte prevederi ale HCL nr. 77/31.03.2020 rămân neschimbate.

Art.3. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Compartiment evidență patrimoniu.



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ALDEA IULIANA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL,
LAURA ELENA GIUNCA



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040 268 211 313, Fax: 0040 268 213 020
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro



HOTĂRĂREA nr.77
din data de 31 martie 2020

- privind vânzarea locuinței situate în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 22, sc. A, ap. 19, în baza Legii nr. 85/1992 republicată și a Decretului-Lege nr. 61/1990

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ,
înrunit în ședință ordinară,

Analizând Raportul compartimentului de specialitate nr. 75272/03.03.2020 prin care se propune vânzarea unei locuințe, precum și Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 75272/1/03.03.2020, construită din fondurile statului, în conformitate cu prevederile Legii nr. 85/1992, republicată și a Decretului-Lege 61/1990,

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

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

În temeiul art. 1650 și următoarele din Codul civil, art. 129, alin.2, lit. c, art. 139, alin.3, lit. g, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aproba vânzarea locuinței construite din fondurile statului, situată în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 22, sc. A, ap 19, către titularul contractului de închiriere nominalizat în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art.2 Evaluarea locuinței supuse vânzării se va face de către o persoană autorizată, contravaloarea acesteia urmând a fi cuprinsă în valoarea de vânzare al imobilului.

Art.3 Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Compartiment evidență patrimoniu.

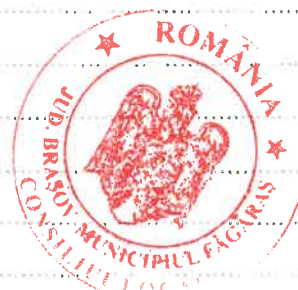
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
GAVRILĂ DAN DIONISIE



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general,
LAURA ELENA BIUNCA



SINTEZA EVALUARII.....	1
2. TERMENII DE REFERINTA.....	4
2.1. Prezentarea evaluatorului.....	4
2.2. Prezentarea beneficiarului.....	5
2.3. Obiectul evaluarii.....	5
2.4. Moneda raportului.....	5
2.5. Scopul evaluarii.....	5
2.6. Bazele evaluarii, tipul valorii estimate.....	5
2.7. Data evaluarii.....	6
2.8. Inspectia proprietatii.....	6
2.9. Sursele de informatii utilizate.....	6
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante.....	7
2.11. Descrierea raportului de evaluare.....	8
2.12. Restrictii de utilizare.....	8
2.13. Declararea conformitatii cu SEV.....	9
3. PREZENTAREA DATELOR.....	9
3.1. Descriere amplasamente; utilitati; acces; date generale; date constructive.....	9
3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate.....	10
3.3. Analiza pietei imobiliare.....	12
3.3.1. Definirea pietei specifice.....	13
3.3.2. Cererea solvabila.....	13
3.3.3. Oferta competitive.....	13
3.3.4. Echilibrul pietei.....	15
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR.....	15
4.1. Cea mai buna utilizare.....	15
4.2. METODE DE EVALUARE.....	16
4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe.....	16
4.2.2. Abordarea prin cost.....	20
5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea.....	22
REZULTATUL EVALUARII.....	23
ANEXE.....	24



DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR

RAPORT EVALUARE
APARTEMENTE 3 CAMERE

Z. 15.06.2018 nr. 111/2018

2018.06.15 nr. 111/2018

DOBRILA LILIANA - MEMBRU titular ANEVAR

Nr. Legitimatie : 12154

Adresa fiscala: str. M. Eminescu 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 condiționate de raportarea unor rezultate pre determinate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator în prezența unui reprezentant al Primăriei;
- În elaborarea prezentului raport nu am primit asistență semnificativă din partea altei persoane
- La data elaborării acestui raport - evaluatorul este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă civilă la ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport

EVALUATOR: EC DOBRILA LILIANA

[Faint signature and stamp area]



2.4. Informații despre autoritatea de emitere

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul în 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 funcția de primar al Mun. Fagaras

2.5. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară aflată în proprietatea STATULUI ROMÂN

Nr. crt	Denumire	Carte Funciară	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	100753-C1-U 44 Fagaras Top: 3209.5/1.5/50	Cote parti comunice :-4/694 Cote teren :-14/694	Camera-16 mp Camera-8.94 mp Camera- 7.34 mp Hol- 1.09 mp Hol- 3.86 mp Bucatarie-6.61 mp Baie-2.5 mp Camara-0.77 mp S.U. = 47,11 mp	Fagaras, str. T. Vladimirescu, bl.14, sc. C, ap. 10	STATUL ROMÂN

2.8. Nota de la nr. 1000

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și în Lei

Cursul valutar la data evaluării : 1 Euro = 4.9727 lei.

2.9. Scopul evaluării

Scopul evaluării constă în estimarea **valorii de piață** a proprietăților imobiliare în vederea **vanzării**.

3. Metodologia utilizată în prezentarea datelor

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

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru general)
- SI V 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SFA 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SI V 103 - Raportare (IVS 103)



- SE:V 104 - Tipuri ale valorii (VS 104)
- SI V 105 - Abordari si metode de evaluare
- SI V 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GE:V 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

- **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată 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 cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

7.7. **Valoarea de piață**

Valoarea de piață estimată în prezentul raport, se referă la data de **22.03.2024**

8. **Observații asupra stării**

Proprietatea imobiliară a fost inspectată personal, atât în interior cât și în exterior, pentru a constata starea acesteia în prezența unui reprezentant al beneficiarului

Proprietatea imobiliară evaluată a fost considerată ca fiind lipsită de condiții ascunse sau neaparente ale solului sau structurii de rezistență care să influențeze valoarea de piață a acestora:

9. **Informații primite și documente furnizate**

Informații primite din partea beneficiarului :

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

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

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

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



4.31. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

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 să 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 materiei 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 FUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb) 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 limitată.



- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazurilor în care o astfel de distribuție 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 **martie 2023**;
- 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. Forma și conținutul raportului de evaluare

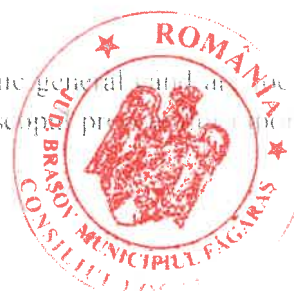
Raportul de evaluare conține 28 pagini la care se adaugă anexele: copii după actele și insensurile puse la dispoziție de beneficiar și fotografii.

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

2.12. Relevanța datelor utilizate

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 numai în 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, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentei evaluări. Dacă au intervenit



se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor 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.

2.18. Referințele la forma tabelului SI-V

Standardele Internaționale de care s-a ținut seama la elaborarea prezentului raport sunt **STANDARDELE DE EVALUAREA BUNURILOR** editia 2022

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

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Descrierea imobilizării în viză și a obiectului de evaluare

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 Făgăraș și învecinează cu Țara Loviștei, Țara Bârsei și Țara Anlașului.



Forma nr. 100/2007 a Legii nr. 71/1996 privind evaluarea imobilelor

1	ADRESA IMOBILII	<ul style="list-style-type: none">Mun. Fagaras, str. Tudor Vladimirescu, bl. 14, sc. C, ap. 10, jud. Brasov
2	Descrierea imobilului	<ul style="list-style-type: none">Carte Funciara nr. 100753-C 1-U44Nr. topo: 100753-C 1-U44Suprafata utila (mp) = 147,11 mpCote parti comune = 14/694Cote teren: 14/694Apartamentul este situat la et. 2 al unui bloc cu regim de inaltime P+4E si este compusa din 3 camere, bucatarie, camera, 2 holuri, baie si o cota de 14/694 din elementele de uz comun.
3	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZI	<ul style="list-style-type: none">2019/07.04.1992Adresa 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 cadastrala
6	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none">Proprietatea este amplasata intr-un cartier rezidential in partea ce est a mun. Fagaras.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE ÎN APROPIERE	DA
	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 et. 2 al unei constructii de tip P+4I▪ Anul constructiei: aprox 1970▪ Suprafata: SU = 47,11 mp;▪ S.C. = 58,9 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> <p>Fundatie din beton armat.</p> <p>Planseu beton armat</p> <p>Diafragme din beton armat.</p> <p>Acoperisul tip terasa cu hidroizolatie</p>



Stare tehnica	<p>FINISAJE INTERIOARE - casa scarii</p> <ul style="list-style-type: none">- Tencuiele driscuite si zugraveli simple- Pardoseli din mozaic- Usi de la intrare PVC <p>FINISAJE EXTERIOARE</p> <ul style="list-style-type: none">- Tencuiala si zugraveli simple.- Tamplaria exterioara: PVC cu geam termopan <p>APARTAMENTUL EVALUAT</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Finisaje interioare: tencuiele simple, zugraveli simple.,▪ Pardoseli: beton si linoleum <p>Tamplarie: lemn, usa intrare metalica,</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 <p>Baie si bucatarie comune</p> <ul style="list-style-type: none">- Finisaje foarte vechi, degradate, necesita lucrari de renovare si modernizare.
---------------	---

1.3.3. Piața Imobiliară și Piața de Valori

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact unul cu altii în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă creșterii 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 pe iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacțiile se pot întârzi



Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează și este descom 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 supraoferta 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. Definiție: piața specifică

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice s-a analizat piața specifică pentru tipul de proprietate "apartament" din mun. Făgăraș.

3.3.2. Definiție: cererea

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

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

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

3.3.3. Definiție: oferta

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate, care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață și într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și într-un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pentru tipul de proprietate "apartament" din mun. Făgăraș oferta este destul de bogată iar prețurile sunt cuprinse între 11.000 și 60000 Euro, diferențele sunt mari în funcție de localizare, an construcție, finisaje, etc. Pentru aplicarea metodei prin piața am ales 3 apartamente comparabile cu proprietatea evaluată prezentate în Anexa NR. 2 și sintetizate în tabelul următor.



Labelul nr. 1 studiu de piata

Elemente de comparatie	Proprietatea Evaluata	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
		OFERTA	OFERTA	OFERTA
		Convorbire Telefonica	Convorbire Telefonica	Convorbire tel
		0720816572	0727645875	0727645875
Nr. camera	3	1	2	2
Suprafata utila (mp)	47.11	35	40	38
S.C	58.9	46	45	48
Pret vanzare (€)		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. T. Vladimirescu	Str. T. Vladimirescu	Zona centrala	Zona Combinat
Suprafata utila	47.11	35	40	38
Etaj	2/P+4	P/P+9	4/P+4	2/P+2
Vechime bloc	1970	1978	1980	1985
Finisaje, stare tehnica	Finisaje mini ne, necesita renovare	Finisaje superioare	Finisaje superioare	Finisaje minime
Alte dotari		Mobilat	Mobilat partial	



3.2.4.1.1. Echilibrul pieței

Echilibrul pieței poate fi determinat prin raportul cerere-oferta. Pentru tipul de proprietate evaluată, având în vedere caracterul acesteia, se poate vorbi de o piață funcțională.

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

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

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

4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR

4.1.1. Cea mai bună utilizare

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

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

În conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor ediția 2022 standarde ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), Standardul de Evaluare SFV 3000 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede că valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare este un concept deterministic care susține că utilizarea presupusă este utilizarea singulară și specifică ce conduce la maximizarea utilizării terenului.

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

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

- utilizarea să fie fizic posibilă din punct de vedere al ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participantii de pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții din planul activului, de exemplu specificările 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 aplicat 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.

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

4.2 METODELE 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- comparatia directa

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

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

Daca exista putine tranzactii recente, de asemenea, poate fi utilizata 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:



- corectarea 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 zona;
- verificarea informatiilor printr-o 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	15.340	25.350	25.000	11.000
Numar camere	3	1	2	2
Suprafata desfasurata - mp	59	46	45	48
Suprafata utila - mp	47,11	35	40	38
Suprafata utila/ desfasurata	80%	76%	89%	79%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp utili		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			
Corectie (%)			
Corectie		0	0
Pret corectat		22.815	22.500
Corectie (%)			
Corectie		0	0
Pret corectat		22.815	22.500
Corectie (%)			
Corectie			0
Pret corectat			9.900



Valoare estimata a proprietatii

15.342 Euro

Valoare estimata a proprietatii rotunjit la

1 cifre

15.340 Euro

260 Euro/mp,
desfasurat
326 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, vechimea, 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 similare, nu sunt necesare ajustari

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

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

Etaj: s-au aplicat ajustari comparabilelor 1 si 2, acestea fiind amplasate la parter si respectiv et 9, fiind considerate inferioare fata de etajele intermediare

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 evaluata.

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

15.342 - 16.027 EURO

18



Pentru alegerea valorii finale am calculat corecțiile totale și am considerat ca proprietatea care are **corecția brută procentuală cea mai mică**, respectiv **comparabila 3**, este egală cu proprietatea evaluată. Astfel valoarea de piață estimată a imobilului în urma abordării prin comparația directă este de:

	VALOAREA LEI (rotunjit)	VALOAREA EURO (rotunjit)
APARTAMENT 0 CAMERA abordarea prin piață	76.290	15.342

Curs euro la data evaluării = 4,9727 lei

4.2.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este una din cele trei abordări utilizate în evaluare. Aceasta abordare consideră ca valoarea maximă a actului, pentru un comparator informat, va fi suma curentă necesară pentru a construi sau a cumpara un activ modern cu aceeași utilitate.

Valoarea determinată prin această metodă presupune continuitatea utilizării bunului potrivit scopului pentru care a fost proiectat și construit.

Acest lucru este adecvat în situația de față, deoarece sunt îndeplinite următoarele condiții:

- proprietatea evaluată satisface o cerere economică prin utilizarea pe care o are;
- proprietatea evaluată are o durată de utilizare rămasă rezonabilă;
- continuarea utilizării prezente este practică.

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

În forma cea mai simplă, metoda costului poate fi reprezentată astfel:

Costul de înlocuire – Deprecieri (fizice, functionale și economice) = CEN (costul de înlocuire net)

Costul de înlocuire a fost estimat cu ajutorul valorilor de catalog pentru anul 2010 în marea parte, valori ce se regăsesc în lucrările de specialitate "Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire" editate de IROVAL.



a. Determinarea deprecierei totale - DT

Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe.

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

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

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

- Durata de viață totală (utilizare totală) -DTT
- Varsta efectivă (utilizare) -VE
- Renovările construcției;
- constatările făcute în urma inspecției efectuate a proprietății evaluate

În urma constatarilor făcute pe baza inspecției și a datelor istorice primite de la partea proprietarului am obținut o uzură fizică de 62%.

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

Neadekvarea funcțională este de două tipuri:

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

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

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

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

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

Deprecierea economică a unei proprietăți evaluate este considerată în cazul prezentei ca fiind Lagaras, deoarece în această zonă este amplasat apartamentul.



Costul de inlocuire al constuctiilor a fost estimat cu ajutorul valorilor de catalog pentru fiecare ansamblu in parte - valori ce se regasesc in lucrarea de specialitate "Costuri de reconstrucție - 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	79.027	15.892

Valoarea de piata - abordarea prin piata este:

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	76.290	15.342

ABORDAREA PRIN COST:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata - abordarea prin cost	79.027	15.892

Valoarea de piata - abordarea prin piata este:



REZULTATELE EVALUĂRII

Ținând cont de evoluția prețurilor pe piața imobiliară și de caracteristicile imobilului analizat am apreciat că valoarea obținută prin **abordarea prin piață** este relevantă pentru proprietatea analizată.

În urma evaluării efectuate, și analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia mea este că valoarea de piață a proprietății imobiliare analizate este de:

Denumire	Valoarea de piață estimată în Lei	Valoarea de piață exprimată în Euro
Apartment	79.027	15.892

Curs euro la data evaluării : 1 € = 4.9727 lei

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerente privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă la data evaluării ;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale ;
- valoarea este o predicție ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- valoarea este subiectivă ;
- valoarea nu conține TVA

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR

RAPORT EVALUARE
APARTAMENT 3 CAMERI

CONTINUT

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



RAPORT DE EVALUARE nr. 1401

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS Destinatari: PRIMARIA FAGARAS
 Proprietate Evaluata: BRASOV, FAGARAS, STR. T. VLADIMIRESCU, BL. 14, S.C. C. AP. 10

Data evaluarii: 22.03.2024 Curs la data evaluarii: 4.83
 Coef. de corectie pentru distanta transport: 0.997 (conf. tabel nr. 4)
 Coef. corectie manopera: 0.965 (conf. tabel nr. 5)
 Grad seismic: 7



EVALUARE CONSTRUCȚII ABORDAREA PRIN COST

Poz. pe plan de situ.	Denumire	Anul puz. fizice	Starea fizica	Vârsta cronologica (an)	Starea cronologica (an)	Suprafata constructia desfasurata (mp)	Costul de noua constructie (lei)	Costul de noua constructie (EUR)	Depr. fizica (%)	Depr. functionala (lei)	Depr. Externe (%)	Costul constructiei (lei)	Costul net constructiei (EUR)	Costul constructiei realizate	Costul constructiei estimat de specialist
APARTAMENT 3 CAMERE		1970	S	54	54	59	284.140	57.140	52	15000	15	79.027	15.892		
TOTAL CONSTRUCȚII						59	284.140	57.140				79.027	15.892		

- In cazul constructiilor reabilitate cu oana "Cost de noua constructie" contine costul de noua constructii considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" continand valoarea evaluata prin considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierile



FISA NR. 1 - APARTAMENT 3 CAMERE

Index	Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Capacitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Surse
1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 8 / 100	10	11	12
1		BLOC4E	Structura bloc P+4E +subsoli tehnic realizata pe drafingne de beton armat, plansele de beton si fatade prefabricate		mpAd		58.9	879.12	585.876	100.00	585.876	
2		TERNE4E	Terasa necrucuabila la bloc P+4E +subsoli tehnic		mp Ad		58.5	146.25	8.614.15	100.00	8.614.15	
3		FOBFS4E	Finisaj obisnuit fara scara, pereti tencuiti si zugravit; tamplarie termocovor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si paricnel tamplari); fatanta la uale si sucatari; fatade tencuite (tencuiei tip strop)		mpAd		58.9	2.124.57	12.677.54	100.00	12.677.54	
4		FINSC4APC	Finisaj obisnuit scara cu 4 apartamente pe nivel in bloc, scara aferenta pe apartament		apar			246.21	984.0	100.00	984.0	
		ELINGR4E	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate trasee curenti slabi la blocuri P+4E +subsoli tehnic		mpAd		58.9	239.27	14.053.00	100.00	14.053.00	
		INCELEFS4E	Instalatie incalzire cu terava Cu, corp static fonta, bimeral la bloc de tip P+4E +subsoli tehnic		mpAd		58.9	256.81	15.057.09	100.00	15.057.09	
		CALAWL4E	Cada toina+avon+WC		ansamblu			146.95	8.648.55	100.00	8.648.55	
			TOTAL FISA						284.139		284.139	

Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport, Utilitati si cheltuieli de servicii aferente si este exprimat in lei fara TVA. Costul de nou constructie (col.10) este calculat pe baza costurilor de nou indexate si corectate cu coef. p. dist. transf. si marjele aferente, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta incalzit de actualizare valabila la data evaluarii.

ursa informatiei: 1 - "CICR C rezidentiale" 2 - "CICR C industriale comerciale si agricole constructii speciale" 3 - "C-OR Cladiri cu structuri pe cadre anexe gospodaresti, structuri M+e si constructii speciale" 4 - "Manualul de Pregatire a Proiectului de Constructii - sisteme si subsisteme constructive" - Editura ROVAL 5 - "Centrale electrice" autor Schnopp C.Z. "CR-CA CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" Editura Schnopp C.Z. "CR-CA CLADIRI INSURITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BILTURN CLADIRI MONUMENTALE, SPITALALE, POLICLINICI SI CAMERE DE BATERII" Editura ROVAL 2007 2008 2009

Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport, Utilitati si cheltuieli de servicii aferente si este exprimat in lei fara TVA. Costul de nou constructie (col.10) este calculat pe baza costurilor de nou indexate si corectate cu coef. p. dist. transf. si marjele aferente, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta incalzit de actualizare valabila la data evaluarii.

www.kostul.ro - Program Inregistrat in Registrul National al programelor pentru finantari



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](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 816 672

0780 257 409

Garsoniera de vanzare Tudor Vladimirescu Fagaras

Facilități: [Vezi harta](#)

25.350

€

Km de la CP: [Forma Si Adresa](#) [Vezi](#)



Existențe: [Harta](#) [Vezi harta](#) [Vezi harta](#)

0720 816 672

Descriere

Va invit să descoperi această minunată garsoniera situată în Fagaras (105 metri²), Tudor Vladimirescu din județul Brasov. Această proprietate rafinată este amplasată în centrul unei zone rezidențiale, oferind un confort și o stabilitate deosebită. Este situată la parter și are o vedere frumoasă asupra orașului. Garsoniera este modernă și are un hăl generos, toate distribuțiile sunt asigurare fiind îngrijite și spațioase. Beneficiază de toate facilitățile oferite de oraș și de o locație ideală pentru a trăi în oraș și în natură. Este o oportunitate de a investi în imobiliar și de a beneficia de toate avantajele oferite de oraș și de o locație ideală pentru a trăi în oraș și în natură.



din interiorului și albi, oferind un aer contemporan și luminos, iar mobilă albă completează perfect această estetică, conferind o senzație de eleganță și rafinament.

Această garsonieră reprezintă o oportunitate excelentă pentru cei care caută un locuință confortabil și modern într-o locație convenabilă în Făgăraș. Nu ratați șansa de a trăi sau investi în această proprietate. Pentru mai multe informații și pentru a programa o vizionare, nu ezitați să ne contactați.

Pret: 25.350 EUR

Cod ofertă: ID: P20010

Suna-ne acum la [0368200000](tel:0368200000) și află detalii despre această proprietate. Te va zăreți din Făgăraș, dar și despre alte proprietăți potrivite pentru tine.

Informații speciale:

1. Descarcă aplicația pe mobilul tău "TABOO Imobiliare" din Apple Store, Google Play sau Huawei AppGallery pentru a afla instantaneu noile proprietăți disponibile pe piață.

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

Contactează-ne pentru o evaluare gratuită fără obligații și vei descoperi avantajele de a lucra cu o echipă dedicată și experimentată.

3. Dacă vrei să începi o carieră de agent imobiliar, sună la [0368200000](tel:0368200000) și vei descoperi avantajele și beneficiile noastre.

Întreabă-ne pe TABOO.ro și descoperă cele mai recente oferte actualizate zilnic despre mai puțin.

Specificații

ID: P20010 / 25.350 EUR / Actualizat pe:

- Nr. camere: 1
- Suprafață utilă: 35 mp
- Suprafață construită: 40 mp
- Compartimentare: semidecomandat
- Confort: 1
- Etaj: Parter / 9
- Nr. băi: 1
- An construcție: 1972
- Structură rezistență: beton
- Tip imobil: bloc de apartamente
- Regim înălțime: D+P+9E
- Nr. balcoane: 1 / terasa



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

SWEET HOUSE GENARDIS | PRO

STUDIO SEMI-MOBILAT

Făgăraș, zona Centru | Vezi hartă

625
€
np

25.000

€

Rate de la 688 Ron/lună. Simulează credit



Vă unde amănunțit despre vânzarea

proprietății

Descriere

Apartmentul mobilat Sweet House Făgăraș va propune spre vânzare studio semi-mobilat de calitate.

Apartmentul este situat în zona Centru.

Imobilul are toate serviciile necesare pentru o viață confortabilă.



Imobilul este disponibil prin:

Specificații

ID Anunț: XDMH1003C Actualizat în 25/02/2024

- Nr. camere: 2
- Suprafață utilă: 40 mp
- Suprafață construită: 45 mp
- Compartimentare: decomandat
- Confort: I
- Etaj: Etaj 4 / 4
- Nr. bucătării: 1
- Nr. băi: 1
- An construcție: 1980
- Structură rezistență: altele
- Tip imobil: bloc de apartamente

- Regim înălțime: P+4E
 - Utilități generale: Curent, Apă, Canalizare, Gaz
 - Sistem încălzire: Centrală proprie
 - Acces internet: Cablu / Optică / Wi-Fi / Dial-up

FINISAJE

- Podele: Cămin / Parquet / Mozaic / P. cer.
- Usini: Metal
- Podele: Gresie / Parchet
- Pereti: Plăintă

DOTĂRI

- Bucătărie: Mobilată
- Mobilat: Parțial

ALTE DETALII ZONĂ

- Amenajare străzi: Asfaltate

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%

Preț estimat: 25.000 €





Specificații

Suprafata utila38.0 m²
Numar camere2
Etaj2
Confort1
Anul constructiei1970
Numar niveuri2
Numar bucatarii1
DestinatieRezidential
Acces internetWireless,Fibra optica ,Cablu
Usa intrareMetal
PodeleParchet
BucatarieMobilata
MobilatComplet

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.immimo.ro

07xx xxx xxx Arată telefon





Strada 1 Decembrie 1918 nr. 10
București, România

EXTRAS DE CARTA FUNCIARĂ RENTALU BRȘOI PENTRU

nr. de func. cadastral 114/694-1/694-1/694



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate cadastrala

114/694-1/694-1/694

Adresa: Str. 1 Decembrie 1918 nr. 10, Făgăraș, Județul Brșoi

Partea comună: nr. 1, Partea comună: nr. 1

Stăruie a bunului: teren, teren

Nr. cat.	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata terenului	Cote parti comune	Cote teren	Observatii - Referinta
A1	114/694-1/694-1/694			1/694	1/694	Apertura terenului este conform cu terenul din cartea funciara nr. 114/694-1/694-1/694

B. Partea II. Proprietarii si acte

1. Proprietarii care se bucura de proprietate si/sau dreptul de uzufruct

1/694-1/694-1/694

2019-2019-2019-2019

Acte de proprietate: nr. 114/694-1/694-1/694

2. Proprietarii care nu se bucura de proprietate si/sau dreptul de uzufruct

1/694-1/694-1/694

1/694-1/694-1/694

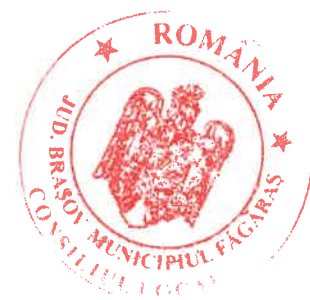
1. STANU ROMAN

C. Partea III. SARCINI

1. Incalzirea privind Desprentarea intele dreptului de proprietate, in cazul terenului de constructii si teren

1/694-1/694-1/694

1/694-1/694-1/694



Forma nr. 1 La Baza 1

Județul Brașov

Municipiul Făgăraș

Strada nr. 1

100000 Făgăraș

Telefon nr. 0368/211111

Fax nr. 0368/211111

E-mail nr. 100000@braso.ro

Web nr. www.braso.ro

Site nr. 100000.ro

Număr de înregistrare nr. 100000

Număr de înregistrare nr. 100000

Număr de înregistrare nr. 100000

Număr de înregistrare nr. 100000

Număr de înregistrare nr. 100000

Număr de înregistrare nr. 100000

Număr de înregistrare nr. 100000

Număr de înregistrare nr. 100000

Număr de înregistrare nr. 100000

Număr de înregistrare nr. 100000

Număr de înregistrare nr. 100000

Număr de înregistrare nr. 100000

Număr de înregistrare nr. 100000

Număr de înregistrare nr. 100000

Număr de înregistrare nr. 100000

Număr de înregistrare nr. 100000

Număr de înregistrare nr. 100000

Număr de înregistrare nr. 100000

Număr de înregistrare nr. 100000

Număr de înregistrare nr. 100000

Număr de înregistrare nr. 100000

Număr de înregistrare nr. 100000

Număr de înregistrare nr. 100000

Număr de înregistrare nr. 100000

Număr de înregistrare nr. 100000

Număr de înregistrare nr. 100000

Număr de înregistrare nr. 100000

Număr de înregistrare nr. 100000

Număr de înregistrare nr. 100000

Număr de înregistrare nr. 100000

Număr de înregistrare nr. 100000

Număr de înregistrare nr. 100000

Număr de înregistrare nr. 100000

Număr de înregistrare nr. 100000

Număr de înregistrare nr. 100000

Număr de înregistrare nr. 100000

Număr de înregistrare nr. 100000

Număr de înregistrare nr. 100000

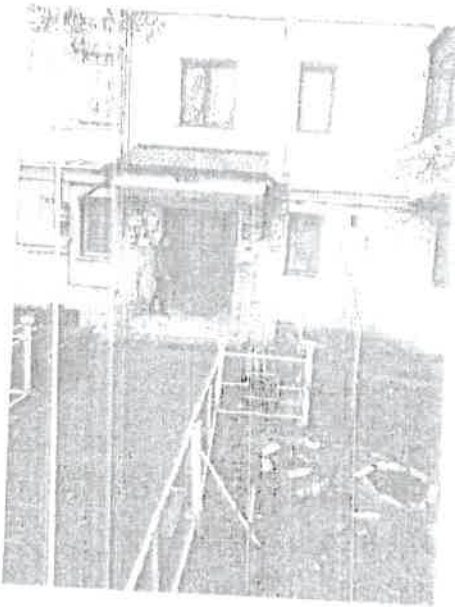
Număr de înregistrare nr. 100000

Număr de înregistrare nr. 100000

Număr de înregistrare nr. 100000

Număr de înregistrare nr. 100000





Nr. crt.	Nume si Prenume	Adresa imobilului	Tip imobil	Date de CF	Valoare stabilita prin expertiza	Valoarea finală de vânzare
1	IOJI DUMITRU	Str. T. Vladimirescu, bl. 14, sc. C, ap.10	Apartament 3 camere și dependințe	CF 100753-C1-U44 Făgăraș	79027 lei	79527 lei



E. Popimonu
31.01.2024

E. Popimonu
reprezentant
are drept de evaluare
02.02.2024
G. Popimonu

MUNICIPIUL FAGARAS		
Nr.	28/22	
Ziua	31	Luna 01 Anul 2024

DOMNUL PRIMAR,

Subsemnatul /a IOZI LUMITRU domiciliat/a in Municipiul Fagaras, str. TUDOR VLAMIRESCU, nr. _____, bl 14, sc C ap 10, posesor al contractului de inchiriere nr 73785 / 26.11.2019 incheiat cu Primaria Municipiului Fagaras, identificat prin BI/CI, seria _____ nr _____, prin prezenta, cunoscand prevederile Legii. Nr.112/1995 si Legea nr. 85/1992, solicit cumpararea locuintei al carui titular de contract de inchiriere sunt, la adresa mentionata mai sus.

REVIN LA CEREREA DEPUASA IN ANUL 2020

Fata de aceasta, declar pe propria raspundere ca atat eu cat si membrii de familie(sot, sotie, copii minori) nu am dobandit sau instrainat o locuinta proprietate personala, dupa 1 ianuarie 1990, in localitatea de domiciliu.

Data

31.01.2024

Semnatura

TEL.

