



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949 Fax: 0040368 402 806
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro



**HOTĂRÂREA nr.164
din data de 30 mai 2024**

-privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință situat în Făgăraș str. Negoiu, bl. 2A, sc. A, ap. 1, jud. Brașov, identificat în CF. 101569-C1 -U46 Făgăraș, Top 851/1/1/1, proprietatea Statului Român și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1454/13.05.2024

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

Analizând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr.41668 /1 din data de 20.05.2024 și Raportul Compartiment Resort nr. 41668 din data de 20.05.2024 al Serviciului Patrimoniu-Compartimentul cadastru, evidență patrimoniu, parcări, prin care se propune privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuințe situat în Făgăraș str. Negoiu, bl. 2A, sc. A, ap. 1, jud. Brașov, identificat în CF. 101569-C1 -U46 Făgăraș, Top 851/1/1/1, proprietatea Statului Român și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1454/13.05.2024,

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, precum și al Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană,

Având în vedere cererea cu nr. 35405 din data de 09.05.2023 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, str. Negoiu, bl. 2A, sc. A, ap. 1, jud. Brașov.

Ținând seama de Raportul de evaluare nr 1454/13.05.2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR

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

Prevederile Legii nr. 244/2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992- privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat,

Având în vedere prevederile art 1650-1652 din Codul Civil,

În temeiul, art. 129, alin.2, lit.b și c, art 136, alin 8, art. 139, alin.2, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

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

Art. 2: Se însușește Raportul de evaluare nr. 1454/13.05.2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. Negoiu, bl. 2A, sc. A, ap. 1, jud. Brașov, identificat în CF. 101569-C1 -U46 Făgăraș, Top 851/1/1/1, proprietatea Statului Român, **anexei nr. 1**, la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3: Prețul de vânzare va fi de 60.950 lei, potrivit **anexei nr. 2**, la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

Art.7: Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Serviciul Patrimoniu - Compartimentul cadastru, evidență patrimoniu, parcări.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BIZA RADU-STELIAN**

B. Radu-Stelian

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

Lavinia Marian



Hotărârea s-a adoptat cu **16 voturi pentru**.
Consilieri în funcție - 18
Consilieri prezenți -16

Prezenta hotărâre se comunică:

- 1ex. Dosar ședință
- 1ex. Colecție
- 1ex. Prefectură
- 1ex. Primar
- 1ex. Secretar general
- 1ex. Afișare
- 1ex. Serviciul Patrimoniu - Compartimentul cadastru, evidență patrimoniu, parcări
- 1 ex.Direcția Buget-Finanțe

Cod: F-50



ANEXA 1 LA HCL NR. 104/2024

DOBRILA LILIANA - EXPERT EVALUATOR - MEMBRU TITULAR ANEVAR

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1454

PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartament	101569-C1- U46 Fagaras Top: 2851/1/1/1	Cote parti comune : 11/706 Cote teren : 11/706	Camera-17 mp Camera-8,14 mp Hol- 2,16mp Bucatarie- 5,10mp Baie- 4,9 mp ----- S.U. = 38,32 mp	Fagaras, str. Negoiu, bl.2A, sc. A, ap. 1, parter	STATUL ROMAN

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS


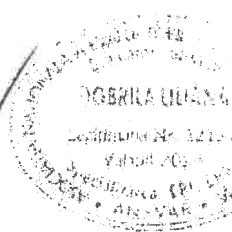
DATA EVALUARII: 13.05.2024



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	Proprietar
1.	Apartment	101569-C1-U46 Fagaras Top: 2851/1/1/1	Cote parti comune : 11/706 Cote teren : 11/706	Camera-17 mp Camera-8,14 mp Hol- 2.16mp Bucatarie- 5.10mp Baie- 4.9 mp ----- S.U. = 38,32 mp	Fagaras, str. Negoiu, bl.2A, sc. A, ap. 1, parter	STATUL ROMAN

- SCOPUL EVALUARII**

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

- DATA EVALUARII**

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

REZULTATUL EVALUARII



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

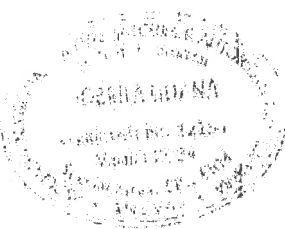

Denumire	Valoarea de piata exprimata in Lei
Apartment	60.450

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9765 lei

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

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



SINTEZA EVALUARII	1
2. TERMENII DE REFERINTA	4
2.1. Prezentarea evaluatorului	4
2.2. Prezentarea beneficiarului	5
2.3. Obiectul evaluarii.....	5
2.4. Moneda raportului.....	5
2.5. Scopul evaluarii.....	5
2.6. Bazele evaluarii, tipul valorii estimate	5
2.7. Data evaluarii	6
2.8. Inspectia proprietatii.....	6
2.9. Sursele de informatii utilizate.....	6
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante.....	6
2.11. Descrierea raportului de evaluare	8
2.12. Restrictii de utilizare.....	8
2.13. Declararea conformitatii cu SIV.....	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.....	9
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
A N E X E	24



2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Prezentarea evaluatorului

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

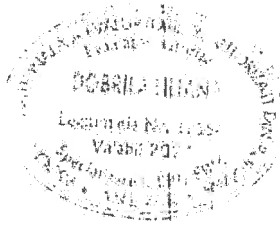

Nr. Legitimatie : 12154

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

Certificarea evaluatorului

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale si conditiile limitative prezentate in acest raport si reprezinta concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal fata de vreuna din partile implicate;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Imobilul supus evaluarii a fost inspectat personal de catre evaluator in prezenta unui reprezentant al Primariei .
- In elaborarea prezentului raport nu am primit asistenta semnificativa din partea altei persoane
- La data elaborarii acestui raport , evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua civila la ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA



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 evaluării

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

Nr. crt.	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	101569-C1-U46 Fagaras Top: 2851/1/1/1	Cote parti comune : 11/706 Cote teren : 11/706	Camera-17 mp Camera-8,14 mp Hol- 2.16mp Bucatarie- 5.10mp Baie- 4.9 mp ----- S.U. = 38,32 mp	Fagaras, str. Negoiu, bl.2A, sc. A, ap. 1, parter	STATUL ROMAN

2.4. Monedă raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și în LEI

Cursul valutar la data evaluării : 1 Euro = 4.9765 lei ;

2.5. Scopul evaluării

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

2.6. Bazele evaluării, tipul valorii estimate

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

2.7. Data evaluării

Valoarea de piață estimată în prezentul raport, se referă la data de : **13.05.2024**

2.8. Inspectia proprietatii

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;

2.9. Sursele de informații utilizate

Informații primite din partea beneficiarului :

- Extras de Carte Funciara;
- Bilant de suprafața
- Istoric, mod de folosință;

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

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

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

2.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante

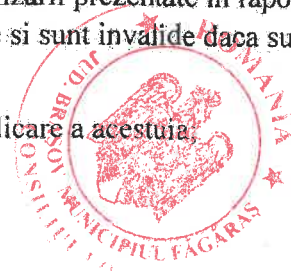
La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte



aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezenta 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 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 aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei mai 2024;
- Valoarea prezentată include cea a cotelor părții indivize din spațiile auxiliare;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu conține TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

2.11. Descrierea raportului de evaluare

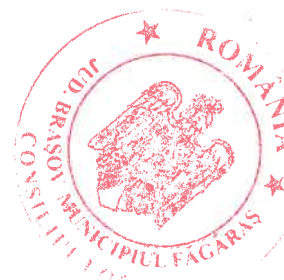
Raportul de evaluare conține 24 pagini la care se adauga anexele- copii dupa actele și inscrierile puse la dispoziție de beneficiar și fotografii.

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

2.12. Restricții de utilizare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

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



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

2.13. Declarația conformității cu SEV

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

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

3. PREZENTAREA DATELOR

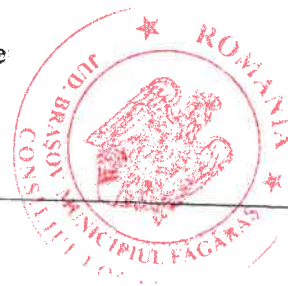
3.1. Descriere amplasamente; utilități; acces; date generale; date constructive

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

3.2. Descriere construcțiilor și amenajărilor; dreptul de proprietate



1.	ADRESA IMOBIL	<ul style="list-style-type: none"> Mun. Fagaras, str. Negoiu, bl. 2A, sc. A, ap. 1, jud. Brasov
2.	Descrierea imobilului	<ul style="list-style-type: none"> Carte Funciara nr. 101569 -C1-U46 Nr. top: 2851/1/1/1/1 Suprafata utila (mp) = 37,3 mp Cote parti comune : 11/706 Cote teren: 11/706 Apartmentul este situat la parterul unui bloc cu regim de inaltime P+4E si este compusa din 2 camere, bucatarie, 2hol, baie si o cota de 11/706 din elementele de uz comun.
3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFATA SI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> 1397/30.08.1974 Adresa nr. 3295, din 01.01.1992 emis de RASC Fagaras- Cerere nr. 3026/09.07.1992 B1. Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 in favoarea STATULUI ROMAN
4.	SARCINI	<ul style="list-style-type: none"> NU SUNT Proprietatea a fost evaluata 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 de sud a mun. Fagaras.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	DNI
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> Zona rezidentiala ; Unitati comerciale in apropiere: magazine Unitati de invatamant: Liceu, gradinita Unitati medicale: Spital



	<ul style="list-style-type: none"> ▪
UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea energie electrică: existentă ▪ Rețea de apă: existentă ▪ Rețea de termoficare: inexistentă ▪ Rețea de gaze: existentă ▪ Rețea de canalizare: existentă ▪ Rețea de telefonie, cablu tv și internet: existentă
GRADUL DE POLUARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poluare redusă
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Trafic redus
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zona de referință: rezidențială, trafic redus, poluare redusă
7. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR	
DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imobilul se afla la parterul unei construcții de tip P+4E ▪ Anul construcției: aprox 1970 ▪ Suprafața: SU = 37,3 mp; ▪ S.C. = 46,63 MP (suprafața construită a fost obținută înmulțind suprafața utilă cu coeficientul 1.25) ▪ Mediul de folosință: normal
CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>CLADIREA APARTINĂTOARE:</u> <p>STRUCTURA DE REZISTENȚĂ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fundații din beton armat; - Planșeu beton armat - Diafragme din beton armat ; - Acoperișul: tip terasă cu hidroizolație <p>FINISAJE INTERIOARE- casa scării</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tencuieli driscuite și zugrăveli simple, <i>falanta in baie</i> - Pardoseli din mozaic , gresie



	<ul style="list-style-type: none">- Usa de la intrare PVC FINISAJE EXTERIOARE <ul style="list-style-type: none">- Tencuiala si zugraveli simple,- Tamplaria exterioara: PVC cu geam termopan APARTAMENTUL EVALUAT <ul style="list-style-type: none">▪ Finisaje interioare: tencuieli simple, zugraveli simple,;▪ Pardoseli: beton si linoleum Tamplarie: lemn, usa intrare metalica, INSTALATII <ul style="list-style-type: none">- Instalatii electrice de iluminat si prize cu conductori de aluminiu;- Instalatii Incalzire: centrala 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. Definierea pieței specifice

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

3.3.2. Cererea solicitată

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

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

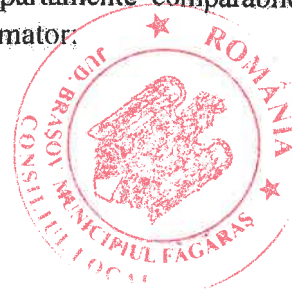
Cererea pentru astfel de proprietăți este în creștere și este manifestată, în general, de persoane fizice- familii tinere.

3.3.3. Oferta competitivă

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

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

Tabelul nr. 1- studiu de piață



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)	37,3	35	40	38
S.C. =	46,63	46	45	48
Pref 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. Negoiu	Str. T. Vladimirescu	Zona centrala	Zona Combinat
Suprafata utila	37,3	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 aceea utilizare.

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

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

4.2. METODE DE EVALUARE

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

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

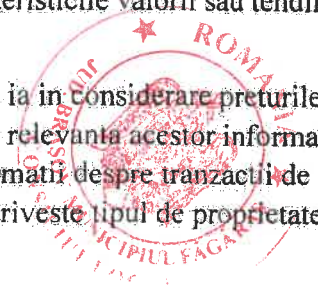
In vederea evaluarii proprietatilor ce face obiectul acestui raport s-au utilizat **abordarea prin piata si abordarea prin cost.**

4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe

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

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

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. 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	12.150	25.350	25.000	11.000
Numar camere	3	1	2	2
Suprafata desfasurata - mp	46,63	46	45	48
Suprafata utila - mp	37,3	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			
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	0	0	0

Pret corectat	22.815	22.500	9.900
Conditii de plata	curente	curente	curente
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	22.815	22.500	9.900
Localizare	T Vladimirescu	zona centrala	zona Combinat
Corectie (%)		-20%	25%
Corectie	0	-4.500	2.475
Pret corectat	22.815	18.000	12.375
Suprafata	37,3	35	40
Corectie (%)	7%	-7%	-2%
Corectie	1.499	-1.215	-228
Pret corectat	24.314	16.785	12.147
Eta	2/P+4	P/P+9	4/p+4
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	24.314	16.785	12.147
Vechime bloc	54	54	43
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	24.314	16.785	12.147
Finisaje	interioare	f. bune	superioare
Corectie (%)		-30%	-20%
Corectie		-7.294	-3.357
Pret corectat		17.020	13.428
	semidacomandat	mobilat	mobilat partial
Corectie (%)		-30%	-10%
Corectie		-5.166	-1.343
Pret corectat		11.914	12.085
Corectie totala neta	-10.901	-10.415	2.247
Corectie totala neta (%)	-43,00%	-41,66%	20,43%
Corectie totala bruta	13.900	10.415	2.703
Corectie totala bruta (%)	54,83%	41,66%	24,57%
Numar corectii negative	2	4	1
Numar corectii pozitive	1	0	1
Numar elemente similare	7	6	8
Valoare estimata a proprietatii			12.147 Euro

Valoare estimată a proprietății rotunjit la	/ c/m²	12.150 Euro
		261 Euro/ mp desfasurat
		326 Euro/ mp util

Elementele de comparație considerate relevante au fost: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condiții de vânzare, condițiile pieții, localizare, suprafața utilă, vechime, finisaje, alte ajustări. Corecțiile s-au făcut ținând cont de concluziile rezultate din analiza de piață și de analiza ofertelor studiate.

Observații privind ajustările realizate :

Pretul de oferta/vânzare : pentru toate comparabilele , fiind oferte ,am ajustat pretul de vânzare 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 vânzare.

Dreptul de proprietate : Dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustari;

Condiții de finanțare: Deoarece condițiile de finanțare sunt identice, nu sunt necesare ajustari.

Condiții de vânzare: Condiții de vânzare similare - pentru acest element de comparație nu au fost aplicate ajustari.

Condiții de piață: Condițiile de piață sunt 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 suprafața utilă.

Etaj: Nu au fost necesare ajustari

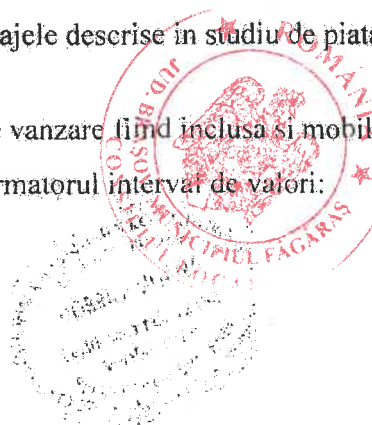
Vechimea: nu au fost necesare ajustari.

Finisaje: au fost aplicate ajustari comparabilelor in functie de finisajele descrise in studiu de piață , in comparație cu proprietatea evaluată.

Alte ajustari: S-au aplicat ajustari comparabile 1 si 2 , in pretul de vânzare fiind inclusa si mobila.

Din calculele efectuate prin metoda comparațiilor directe rezulta următorul interval de valori:

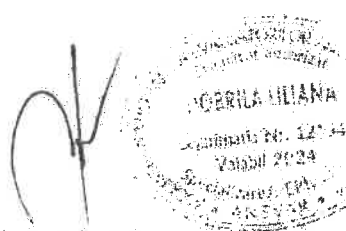
11.914 – 12.147 EURO



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

	VALOARE LEI (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
APARTAMENT - abordarea prin piata	60.450	12.147

Curs euro la data evaluarii = 4,9765 lei



4.2.2: Abordarea prin cost

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

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

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

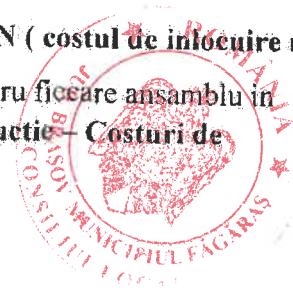
- proprietatea evaluata satisface o cerere economica prin utilizarea pe care o ofera;
- proprietatea evaluata are o durata de utilizare ramasa rezonabila;
- continuarea utilizarii prezente este practica.

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

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

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

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



. Determinarea deprecierei totale - DT

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

Deoarece scopul 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 %

Neadekvarea functionala este data de deteriorarea ,neadekvarea, supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor,stilului si echipamentelor atasate.

Neadekvarea functionala este de doua tipuri:

-neadekvarea functionala recuperabila ,este acea deficianta care se poate remedia prin inlocuiri ,modernizari,reparatii si remedieri.

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

Neadekvarea 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 imobulare din cauze externe si se datoreaza unor factori externi proprietatii cum sunt: modificarea planurilor de urbanism,schimbarea raportului dintre cerere si oferta,utilizarea modificata a proprietatii imobiliare,conditiile de finantare.zona unde se regaseste proprietatea.

Deprecierea economica in cazul proprietatii evaluate este considerat 15 % de situatia economica a mun.Fagaras. si cartierul in care este amplasat apartamentul



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

Calculul Costului de Înlocuire Brut, calculul depreciierilor (fizice, functionale și economice) și Costul de Înlocuire Net se regasesc în – ANEXA 1-

Valoarea estimată în urma aplicării abordării prin cost este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piață – abordarea prin cost	62.540	12.165

5. Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea

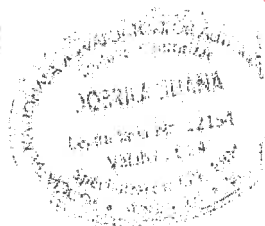
Rezultatele centralizate în urma aplicării celor trei metode în vederea estimării valorii de piață:

ABORDAREA PRIN PIATA

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoarea de piață- abordarea prin piață	60.450	12.147

ABORDAREA PRIN COST:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piață – abordarea prin cost	62.540	12.165



REZULTATI L EVALUARII

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

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

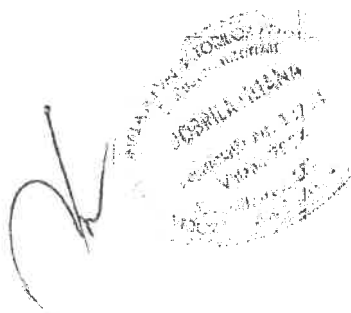
Denumire	Valoarea de piata estimate in Lei
Apartment	60.450

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9765 lei

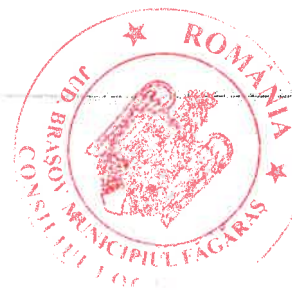
Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii, precum si considerente privind valoarea sunt :

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



Handwritten signature and circular stamp of Dobrila Liliana, Expert Evaluator, Member of the ANEVAR.



ANEXE

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



RAPORT DE EVALUARE nr. 1454

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS Destinatari: PRIMARIA FAGARAS
 Proprietate Evaluata: BRASOV, FAGARAS, STR.NEGOIU, BL. 2A, SC. A, AP. 1, FAGARAS

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

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

158	202	Denumire	Anul incheierii tranzactiei	S	54	54	54	54	54	62	15000	15	60.540	12.165	100,00	0
159	206				Verifica Cronologia locului Pondereala (en)	Verifica Cronologia locului Pondereala (en)	Suportul construcției de asigurare (mp)	Cost de noi construcție (lei)	Cost de noi construcție (EUR)	Deja construit (%)	Deja construit (%)					
1.		APARTAMENT 3 CAMERE	1970	S	54	54	47	226.905	45.595	62	15000	15	60.540	12.165	100,00	0
TOTAL CONSTRUCTIILOR																
- Valorile din tabel nu contin TVA																

In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de noi 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 deprecierile.



[Handwritten signature]



FISA NR. 1. - APARTAMENT 3 CAMERE

Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	7BLOCAE	Structura bloc P+4E+subsoli tehnic realizata pe diafragme de beton armat, plansee de beton si fatade prefabricate	mpAd	S	46,63	1.879,13	87.623,83	100,00	87.624	0	1	39	
2	TERINE4E	Terasa medicala/la/la/la bloc P+4E +subsoli tehnic	mpAd	S	46,63	146,25	6.819,64	100,00	6.820	0	1	40	
3	FOBF54E	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau lamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), fatanta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuieii tip strop)	mpAd	S	46,63	2.124,57	99.068,70	100,00	99.069	0	1	35	
4	FINSC4ARO	Finisaj obisnuit scara cu 4 apartamente pe nivel in bloc - cola aferenta pe apartament	apart	S	1	1.246,81	1.246,81	100,00	1.247	0	1	40	
5	ELINGR4E	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi la blocuri P+4E+subsoli tehnic	mpAd	S	46,63	239,27	11.157,16	100,00	11.157	0	1	40	
6	INCELF54E	Instalatii incalzire cu teava Cu, corp static fonta, bimetali la bloc de tip P+4E +subsoli tehnic	mpAd	S	46,63	275,40	12.841,90	100,00	12.842	0	1	40	
7	CALAWG4E	Cada fonta+lavoar+W/C	ansamblu	S	1	8.146,55	8.146,55	100,00	8.147	0	1	41	
TOTAL FISA							226.905		226.905	0			

[Handwritten signature]



Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col. 6), este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitate. Coeficientul de deviz analitic, Coeficientul indirect din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele e actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coeficient de transport 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 MTEK si constructii speciale", 4 = "Metoda costurilor segregate" / ROVAL, 5 = "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura ROVAL, 6 = "Centrale electrice" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura ROVAL 2020, autor C. Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUIITE, CLADIRI CUPLETE, APARTAMENTE IN BL. TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura ROVAL 2021, autor Schiopu

ANEXA NR. 2- STUDIU DE PIATA- APARTAMENT

COMPARABILA NR. 1

[HTTPS://WWW.IMOBILIARE.RO/VANZARE-GARSONIERE/BRASOV/FAGARAS/GARSONIERA-DE-VANZARE-XSEK105M2?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-xsek105m2?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

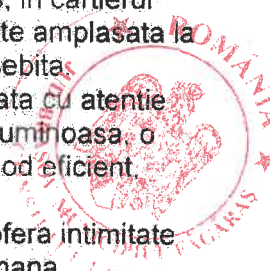


[Ascunde anunt](#) [Raportează anunt](#)

[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 deocomandata, aceasta garsoniera ofera intimitate si spatiu pentru fiecare zona a locuintei. Renovata in 2021, aceasta emana prospetime si modernitate, fiind amenajata cu atentie la detalii. Culorile predominante



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

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

Pret: 25.350EUR

Cod oferta / ID: P20010

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

Informatii speciale:

1. Descarca aplicatia pe mobilul tau "TABOO Imobiliare" din Apple Store, Google Play sau Huawei AppGallery pentru a afla instantaneu noile proprietati care intra pe piata.
2. 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 Anunt: X5EK105M2Actualizat azi

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

- Nr. bai: 1

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

- Nr. balcoane: 1Adauga



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

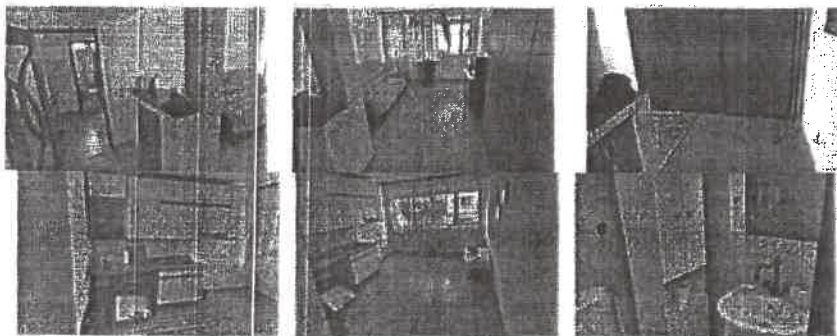
Făgăraș, zona Central - [Vezi hartă](#)

625
€
/ mp

25.000

€

Rate de la 688 Ron/lună [Simulează credit](#)



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

[Vezi hartă](#)

Descriere

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

Imobilul este compus din 2 camere renovate.

Imobilul are living/ucatarie open-space si dormitor.



Imobilul are centrala proprie.

Specificații

ID Anunț: XDM11003CAactualizat în 26.02.2024

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

- Nr. băi:1

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

- Regim înălțime:P+4E
 - Utilități generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz
 - Sistem încălzire: 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% dintr-o proprietăți 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

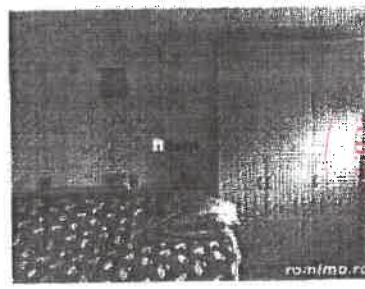
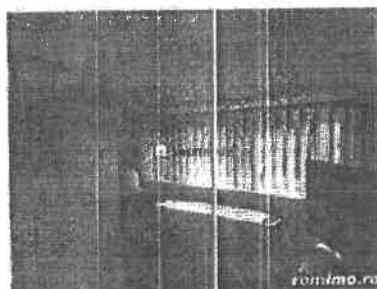
<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/apartament-cu-doua-camere/74gdfaf698gh7165288190h78832829d.html>

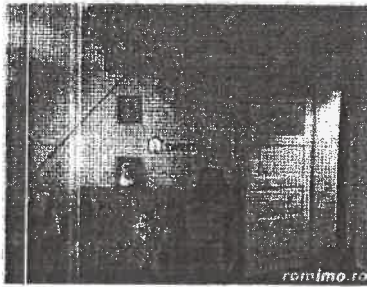
0727645875

APARTAMENT CU DOUA CAMERE

11 000 EUR 289€/m²

Brasov, Fagaras [Vezi pe hartă](#)





Specificații

Suprafata utila 38,0 m²

Numar camere 2

Etajeta 2

Confort 1

Anul constructiei 1970

Numar niveluri 2

Numar bucatarii 1

Destinatie Rezidential

Acces internet Wireless, Fibra optica, Cablu

Usa intrare Metal

Podole 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



STR: NEGOIU: Bl 2A: Sc A: A



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

Nr. cerere	37285
Ziua	07
Lună	06
Anul	2023

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 101569-C1-U46 Făgăraș



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:5657

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. Negoiu, Bl. 2A, Sc. A, Ap. 1, Jud. Brașov

Părți comune: terenul de sub bloc, fundații, subsol tehnic parțial, casa scării, uscătorie, terasa, instalații aferente acestora, racorduri utilitatii și trotuar garda

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2851/1/1/1	-	-	11/706	11/706	Apartament nr.1, sc.A, compus din două camere, hol, bucatărie, cămară, sas, baie, cu o cotă de 11,35 mp din elementele de uz comun

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1397 / 30/08/1974	
Adresa nr. 3295, din 01/01/1992 emis de R.A.S.C. Făgăraș - Cerere nr.3026/09.07.1992 c.f.:	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) STATUL ROMÂN	

C. Partea III. SARCINI

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



Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpl.ro

Formular versiune 1.1

Anexa nr. 1
parte integrantă din contractul
de închiriere înregistrat cu
nr.4763 din 27/06.2014

FIȘA
suprafeței locative închiriate în:

Municipiul Făgăraș, str. Negoiu, bl.2A, sc.A, ap.1 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	17,00 mp	17,00 mp	
2	Camera	8,14 mp	8,14 mp	
3	Hol	2,16 mp	2,16 mp	
4	Bucatarie	5,10 mp	5,10 mp	
5	WC	4,90 mp	4,90 mp	
			37,3	
		sc =	46,03	

Suprafața curții și grădini--

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

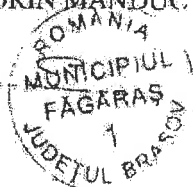
f) da sau nu

g) cameră, hol, oficiu, baie, bucătărie, cămară, vestibul, WC, debara, antreu, culoar, boxă, magazie,
șură, șopron, pod, pivniță, etc

PRIMAR
CONSTANTIN SORIN MĂNDUC

Intocmit,

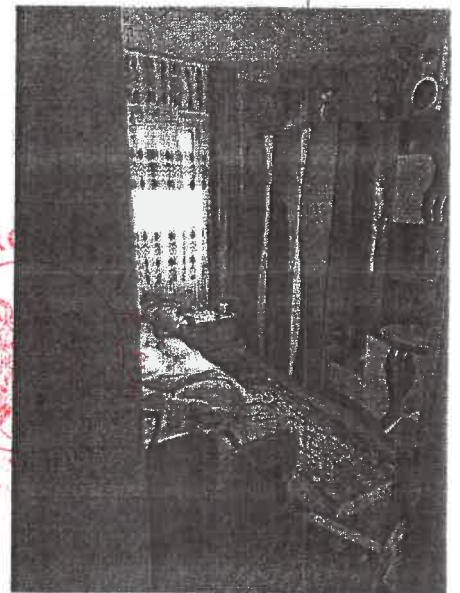
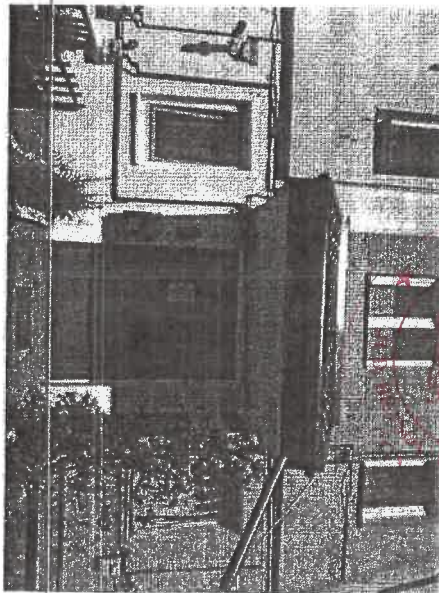
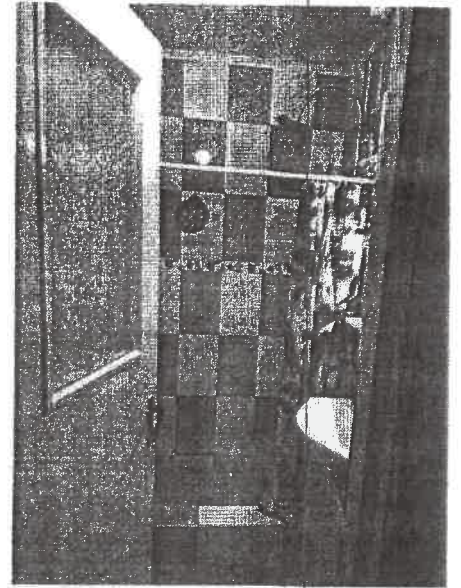
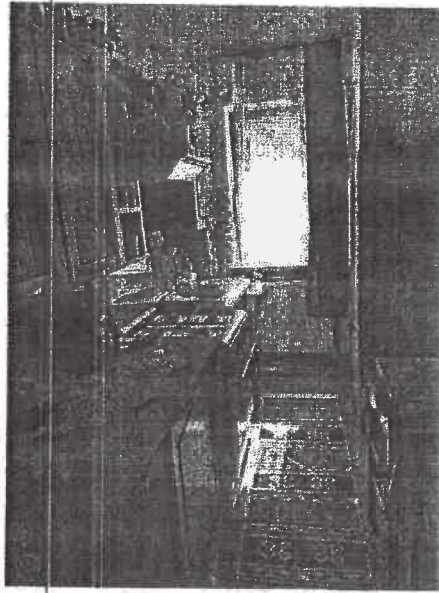
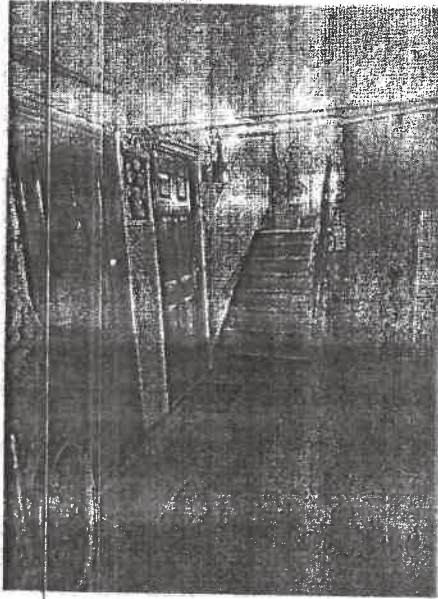
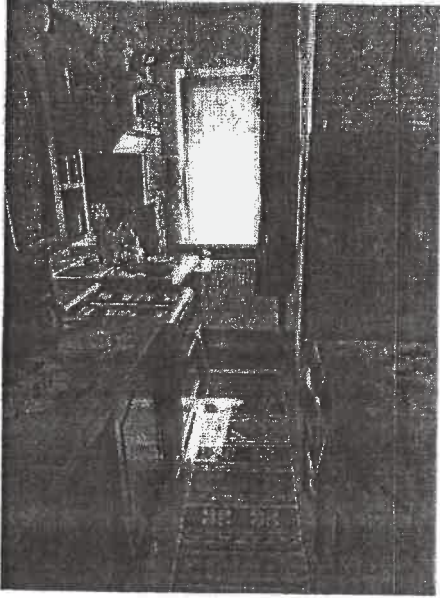
Stroia Florin



CHIRIAȘ
TANASIE LUCICA

Toașe





LISTA

Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, în Făgăraș str. Negoiu, bl. 2A, sc. A, ap. 1, jud. Brașov, identificat în CF. 101569-C1 -U46 Făgăraș, Top 851/1/1/1, proprietatea Statului Român și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1454/13.05.2024

Nr. crt.	Numele și prenumele titularului contractului de închiriere	Nr. contractului de închiriere	Adresa locuinței care se vinde	Componența locuinței	Date de C.F.	Preț final vânzare
1.	TĂNĂSIE LUCICA	Contract de închiriere nr. 4763/27.06.2014	Făgăraș, str. Negoiu, bl. 2A, sc. A, ap. 1	Apartament compus din: camera- 17 mp., camera - 8,14 mp., hol - 2,16 mp, bucătărie - 5,10 mp., baie - 4,9 mp., ----- Supraf. utilă 38,32 mp	CF. 101569-C1 -U46 Făgăraș, Top 851/1/1/1	60.950 lei

