



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.165  
din data de 30 mai 2024**

-privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință situat în Făgăraș str. Dr. Ioan Senchea , nr. 49 ,ap 3, jud. Brașov, identificat în CF. 100312-C1 –U3 Făgăraș, Top 100312-C1-U3, proprietatea Statului Român și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1457/13.05.2024

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

Analizând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 41774/1 din data de 21.05.2024 și Raportul Compartiment Resort nr. 41774 din data de 21.05.2024 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.Dr. Ioan Senchea, nr. 49, ap 3, jud. Brașov, identificat în CF. 100312-C1 –U3, Făgăraș, Top 100312-C1-U3, proprietatea Statului Român și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1457/13.05.2024,

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. 1732 din data de 17.01.2023 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, str. Dr. Ioan Senchea , nr. 49, ap 3, jud. Brașov,

Ținând seama de Raportul de evaluare nr. 1457/13.05.2024 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. 1457/13.05.2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. Dr Ioan Senchea,nr 49, ap 3, jud. Brașov, identificat în CF. 100312-C1 –U3 Făgăraș, Top 100312-C1-U3, proprietatea Statului Român, potrivit **anexei nr. 1**, la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3:** Prețul de vânzare va fi de 67.960 lei, potrivit **anexei nr. 2**, la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

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

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

19/30



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

Hotărârea s-a adoptat cu **16 voturi pentru.**

Consilieri in functie - 18

Consilieri prezenti -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 LA HCL. NR. 165 / 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. 1457

### PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietate
1.	<b>Apartament</b>	100312-C1-U3 Fagaras Top: 100312-C1-U3	Cote parti comune : 35/175 Cote teren : 35/175	Camera-15,94 mp Bucatarie -3,93 mp Bucatarie-12,4 mp Baie-3 mp S.U. = 35,27 mp	Fagaras, str. <b>Ioan Senchea,</b> <b>nr. 49, ap.3,</b> <b>Fagaras</b>	STATU ROMA

### BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 13.05.2024



DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



## SINTEZA EVALUARII

- TIPUL DE PROPRIETATE**

UNITARE INDIVIDUALA- UNITATE INDIVIDUALA

- DESTINATAR SI BENEFICIAR**

**PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS**, cu sediul in Fagaras, str. Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/211313, fax 0268/213020, email [secretariat@primaria-fagaras.ro](mailto:secretariat@primaria-fagaras.ro), cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal de credite SUCACIU GHEORGHE, functia de primar al Mun. Fagaras.

- EVALUATOR**

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Nr. Legitimatie: 12154

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

- OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara aflata in proprietatea STATULUI ROMAN:

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	<b>Apartment</b>	100312-C1-U3 Fagaras Top: 100312-C1-U3	Cote parti comune : 35/175 Cote teren : 35/175	Camera-15,94 mp Bucatarie -3,93 mp Bucatarie-12,4 mp Baie-3 mp <b>S.U. = 35,27 mp</b>	<b>Fagaras, str. Ioan Senchea, nr. 49, ap.3, Fagaras</b>	STATUL ROMANIA

- 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
<b>Apartment</b>	<b>67.460</b>

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

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

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

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

MEMBRU TITULAR ANEVAR





<b>SINTEZA EVALUARII</b> .....	1
<b>2. TERMENII DE REFERINTA</b> .....	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 SEV .....	9
<b>3. PREZENTAREA DATELOR</b> .....	10
3.1. Descriere amplasamente; utilitati; acces; date generale; date constructive .....	10
3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate.....	10
3.3. Analiza pietei imobiliare.....	13
3.3.1. Definirea pietei specifice .....	13
3.3.2. Cererea solvabila.....	13
3.3.3. Oferta competitive .....	14
3.2.4. Echilibrul pietei.....	15
<b>4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR</b> .....	15
4.1. Cea mai buna utilizare.....	15
<b>4.2. METODE DE EVALUARE</b> .....	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
<b>REZULTATUL EVALUARII</b> .....	23
<b>A N E X E</b> .....	24



## 2. TERMENII DE REFERINTA

### 2.1. Prezentarea evaluatorului

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Nr. Legitimatie : 12154

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

Certificarea evaluatorului

- Afirmatiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale și condițiile limitative prezentate în acest raport și reprezintă concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.
- Detin cunostintele și experienta necesara pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrari;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator în prezența unui reprezentant al Primăriei .
- În elaborarea prezentului raport nu am primit asistența semnificativă din partea altei persoane
- La data elaborării acestui raport , evaluatorul este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă civilă la ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA





## 2.2. Prezentarea beneficiarului

**PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS**, cu sediul in Fagaras, str. Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/211313, fax 0268/213020, email [secretariat@primaria-fagaras.ro](mailto:secretariat@primaria-fagaras.ro), cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal de credite SUCACIU GHEORGHE, functia de primar al Mun. Fagaras.

## 2.3. Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara aflata in proprietatea STATULUI ROMAN:

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprie
1.	<b>Apartment</b>	100312-C1-U3 Fagaras Top: 100312-C1-U3	Cote parti comune : 35/175 Cote teren : 35/175	Camera-15,94 mp Bucatarie -3,93 mp Bucatarie-12,4 mp Baie-3 mp <b>S.U. = 35,27 mp</b>	Fagaras, str. <b>Ioan Senchea,</b> <b>nr. 49, ap.3,</b> <b>Fagaras</b>	STATU ROMA

## 2.4. Moneda raportului

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

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

## 2.5 .Scopul evaluarii

Scopul evaluarii consta in estimarea **valorii de piata** a proprietatilor imobiliare – in vederea **vanzarii**.

## 2.6. Bazele evaluarii, tipul valorii estimate

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

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru general)
- SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordari si motide de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.



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

#### 2.7. Data evaluării

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

#### 2.8. Inspectia proprietatii

Proprietatea imobiliara a fost inspectata personal, atat in interior cat si in exterior, pentru a constata starea acesteia in prezenta unui reprezentant al beneficiarului.

Proprietatea imobiliara evaluata a fost considerata ca fiind lipsita de condiții ascunse sau neaparente ale solului sau structurii de rezistență care să influențeze valoarea de piață a acestora;

#### 2.9. Sursele de informatii utilizate

##### **Informatii primite din partea beneficiarului :**

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

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

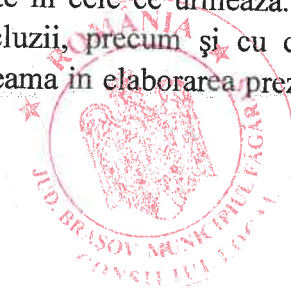
Toate informatiile si documentele furnizate de catre proprietar au fost luate ca atare , fiind acceptate ca exacte.

- **Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;**
- **Cursul de schimb valutar la data evaluării;**
- lucrarea de specialitate “**Costuri de reconstrucție – Costuri de inlocuire - cladiri rezidentiale, cladiri comerciale, cladiri industriale, comerciale si agricole**“ editata de **IROVAL**
- **oferte comparabile: [www.public24.ro](http://www.public24.ro) , [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro);**

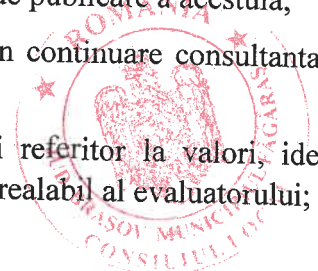
#### 2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

##### Ipoteze:



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



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

#### 2.11. Descrierea raportului de evaluare

Raportul de evaluare contine 24 pagini la care se adauga anexele- copii dupa actele si inscrierile puse la dispozitie de beneficiar si fotografii.

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

#### 2.12. Restrictii de utilizare

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

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

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanță.



### 2.13. Declararea conformitatii cu SEV

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

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru general)
- SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordari si motide de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.





### 3. PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1. Descriere amplasamente; utilitati; acces; date generale; date constructive

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

#### 3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate

<p>1. PROPRIETATEA EVALUATĂ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Apartament compus din : 1 camera, 2 bucatarii, 1 baie, cu o cota mp 35/175 din elementele de uz comun, cota teren 35/175 . Proprietatea evaluata face parte dintr-un imobil - format din patru apartamente .</li> <li>- Apartamentul 3 este inregistrat in CF 100312-C1-U3 Fagaras, nr. Cad. 100312-C1-U3.</li> </ul>
<p>Proprietari</p>	<p>Proprietar asupra imobilului: STATUL ROMAN</p>
<p>Adresa proprietății</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Loc. Fagaras, str. Dr. I. Senchea, nr. 49, ap.3, jud. Brasov</li> </ul>
<p>2. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dreptul de proprietate CLADIRE: 13990/02.08.2017 Adresa nr. 2415 din 1969 emis de Consiliul Popular al Or. Fagaras.</li> <li>▪ B2. Intabulare drept de PROPRIETATE, dobandit in baza Decr. 218/1960 si 712/1066, dobandit prin lege, cota actuala 1/1 in favoarea STATULUI ROMAN</li> <li>▪ Carte Funciară nr.100312-C1-U2 Fagaras</li> <li>▪ Număr cadastral :100312-C1-U2</li> </ul>

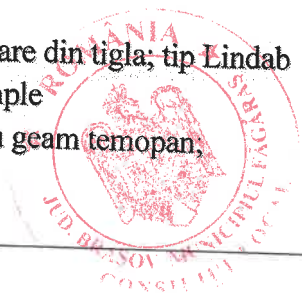




		<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară: NU SUNT</li><li>▪ Părțile indivize comune: 35/175</li><li>▪ Cote teren: 35/1175</li><li>▪ Sarcini: NU SUNT</li></ul>
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție extrase de carte funciară nr, 100312-C1-U3, eliberat la data de 15.11.2023, din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexate prezentului raport și considerat parte integrantă . Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini .</li><li>▪ Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.</li><li>▪ Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentație cadastrală .</li></ul>
3.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	
4.	SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ In prezent apartamentul este inchiriat.</li></ul>
DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE		
ZONA DE AMPLASARE		<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Cartier rezidențial de case, spre periferie, Fagaras, jud. Brasov</li></ul>
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE		<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Auto și pietonal: - str. Dr. I. Senchea</li><li>▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o banda pe sens</li></ul>



DOBRĂ ZONĂ EXPERT EVALUATOR	EDILITAR AL ZONĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonă rezidențială de case ;</li> <li>▪ În zonă sunt amplasate preponderent case cu curte</li> <li>▪ În zonă se află: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ APARTAMENT</li> </ul> </li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea de transport în comun: la o distanță medie, cu mijloace de transport suficiente</li> <li>▪ Unități comerciale: sunt amplasate la distanță relativ mică,</li> <li>▪ Unități de învățământ (mediu): sunt amplasate la distanță medie</li> <li>▪ Unități medicale: clinica privata, spital</li> <li>▪ Instituții de cult: da</li> <li>▪ Sedii de bănci: la distanță relativ mică</li> </ul>
	UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea urbană de termoficare: nu</li> <li>▪ Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: <i>existentă</i></li> </ul>
	AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Civilizat</li> </ul>
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială în apropiere de centru, Mun. Fagaras, jud. Brasov.</li> <li>▪ În zonă sunt amplasate preponderent case cu curte</li> <li>▪ Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare.</li> <li>▪ Ambient civilizat</li> <li>▪ Atractivitate medie</li> </ul>
6.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ	
	AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Apartament în casa cu curte comuna.</li> <li>▪ Apartament situat la parter</li> </ul>
	ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aprox. 1956</li> </ul>
	CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ S.U. = 35 mp</li> <li>▪ S.C. = 43,75 mp ( Suprafața construită a fost obținută înmulțind S.U. cu coeficientul 1,25)</li> <li>▪</li> <li>▪ Structură: fundații din beton armat</li> <li>▪ Închideri perimetrice: pereți portanți din caramida, pereți de compartimentare din caramida.</li> <li>▪ Planșee din lemn;</li> <li>▪ Acoperișul : sarpanta lemn, invelitoare din tigla; tip Lindab</li> <li>▪ Finisaj exterior: tencuiele și zugrăveli simple</li> <li>▪ Ușa de acces în apartament: PVC cu geam termopan,</li> <li>▪ Aspect exterior: satisfăcător</li> </ul>
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Starea tehnică generală este bună.</li> </ul>



### 3.3. Analiza pietei imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformatate. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

#### 3.3.1. Definirea pietei specifice

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

#### 3.3.2. Cererea solvabila

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

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

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



### 3.3.3. Oferta competitive

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

Pentru tipul de proprietate "apartament " din mun. Fagaras oferta este destul de bogata iar preturile sunt cuprinse intre 11.000 si 60000 Euro, diferentele sunt mari in functie de localizare, an constructie, finisaje, etc.Pentru aplicarea metodei prin piata am ales 3 apartamente comparabile cu proprietatea evauata , prezentate in ANEXA NR. 2 si sintetizate in tabelul urmato:

Tabelul nr. 1- studiu de piata

Elemente de comparatie	Proprietatea Evaluata	Comparabila 1 OFERTA	Comparabila 2 OFERTA	Comparabila 3 OFERTA
		Convorbire Telefonica: 0720816572	Convorbire Telefonica: 0727645875	Convorbire tel 0727645875
Nr. camera	2	1	2	2
Suprafata utila (mp)	35	35	40	38
S.C. =	43,75	46	45	48
Pret vanzare (E)		25.350	25.000	11.000
Tipul comparabilei		Oferta	Oferta	Oferta
Drept de Proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii legale				
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
Conditii de vanzare	Normal	Normal	Normal	Normal
Conditii de piata	curente	curente	Curente	Curente
Localizare	Str. Dr. Ioan Senchea	Str. T. Vladimirescu	Zona centrala	Zona Combinat
Suprafata utila	35	35	40	38
Etaj	P/P	P/P+9	4/P+4	2/P+2



Vechime bloc	1956	1978	1980	1985
Finisaje, stare tehnica	Finisaje medii	Finisaje superioare	Finisaje superioare	Finisaje inferioare
Alte dotari		Mobilat	Mobilat partial	

### 3.2.4. Echilibrul pietei

Echilibrul pietei poate fi determinat prin raportul cerere-oferta. Pentru tipul de proprietate evaluata, avand in vedere caracterul acesteia, se poate vorbi de o piata functionala.

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

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

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

## 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

### 4.1. Cea mai buna utilizare

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

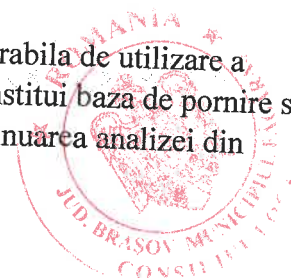
Conform Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630 cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca: « utilizarea unui activ care ii maximizeaza valoarea si care este posibila din punct de vedere fizic, este permisa legal si este fezabila din punct de vedere financiar ».

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

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

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

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



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

- utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic ;
- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal ;
- maximizeaza valoarea ; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

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

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

## 4.2. METODE DE EVALUARE

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

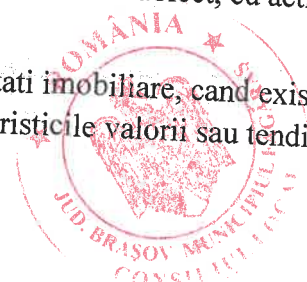
- **abordarea prin piata- comparatia directa**
- **abordarea prin capitalizarea veniturilor**
- **abordarea prin cost**

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

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

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

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





- 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
Valoare oferta/tranzactie- Euro	13.550
Numar camere	3
Suprafata desfasurata - mp	43,75
Suprafata utila - mp	35
Suprafata utila/ desfasurata	80%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util	
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat	
Observatii	
Discount negociere	
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata	

Comparabila 1
25.350
1
46
35
76%
724
551
-10%
22.815

Comparabila 2
25.000
2
45
40
89%
625
556
-10%
22.500

Comparabila
11.000
2
48
38
79%
289
229
-10%
9.900

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

Element de comparatie	
Drept de proprietate	integral
Corectie (%)	
Corectie	
Pret corectat	

integral
0
22.815

integral
0
22.500

integral
0
9.900

Conditii de finantare	
Conditii de finantare	cash
Corectie (%)	
Corectie	
Pret corectat	

cash
0
22.815

cash
0
22.500

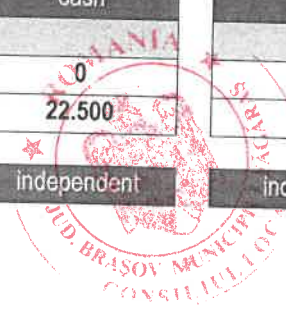
cash
0
9.900

Conditii de vanzare	independent
---------------------	-------------

independent
-------------

independent
-------------

independent
-------------



Corectie (%)			
Corectie			
Pret corectat	0	0	0
	22.815	22.500	9.900
<b>Conditii de piata</b>	<b>curente</b>	<b>curente</b>	<b>curente</b>
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	22.815	22.500	9.900
<b>Localizare</b>	<b>DR. IOAN SENCHEA</b>	<b>T Vladimirescu</b>	<b>zona centrala</b>
Corectie (%)			
Corectie	5%	-15%	25%
Pret corectat	1.141	-3.375	2.475
	23.956	19.125	12.375
<b>Suprafata</b>	<b>35</b>	<b>40</b>	<b>38</b>
Corectie (%)			
Corectie	0%	-13%	-8%
Pret corectat	0	-2.391	-977
	23.956	16.734	11.398
<b>Etaj</b>	<b>P/P</b>	<b>4/p+4</b>	<b>2/p+2</b>
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	23.956	16.734	11.398
<b>Vechime bloc</b>	<b>68</b>	<b>43</b>	<b>46</b>
Corectie (%)			
Corectie	-10%	-10%	-10%
Pret corectat	-2.396	-1.673	-1.140
	21.560	15.061	10.258
<b>Finisaje</b>	<b>medii</b>	<b>medii</b>	<b>inferioare</b>
Corectie (%)			
Corectie	-20%	0	30%
Pret corectat	-4.312	0	3.077
	17.248	15.061	13.336
<b>Alte ajustari</b>	<b>semidecomandat</b>	<b>mobilat partial</b>	
Corectie (%)			
Corectie	-20%	-10%	
Pret corectat	-3.450	-1.506	0
	13.799	13.555	13.336
<b>Corectie totala neta</b>	<b>-9.016</b>	<b>-8.945</b>	<b>3.436</b>
Corectie totala neta (%)	-35,57%	-35,78%	31,23%
Corectie totala bruta	11.298	8.945	7.669
Corectie totala bruta (%)	44,57%	35,78%	69,72%
Numar corectii negative	3	4	2
Numar corectii pozitive	1	0	2

Numar elemente similare	6	6	6
Valoare estimata a proprietatii	13.555 Euro		
Valoare estimata a proprietatii rotunjit la	1 cifre	13.550 Euro	
		310 Euro/ mp desfasurat	
		387 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 sunt similare, nu sunt necesare ajustari.

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

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

**Etaj:** Nu au fost necesare ajustari

**Vechimea:** au fost ajustate toate comparabilele, acestea fiind mai noi decat proprietatea evaluata.

**Finisaje:** au fost aplicate ajustari comparabilelor in functie de finisajele descrise in studiu de piata , in comparatie cu proprietatea evaluate.

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

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

**13.336 – 13.799 EURO**





Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca proprietatea care are **corectia bruta procentuala cea mai mica**, respectiv **comparabila 2**, este egala cu proprietatea evaluata. Astfel valoarea de piata estimata a imobilului in urma abordarii prin comparatia directa este de :

	VALOARE LEI (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
APARTAMENT – abordarea prin piata	<b>67.460</b>	<b>13.555</b>

**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 70 %

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

-neadekvare functionala nerecuperabila este acea deficienta 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 5 % si este data de deficiente ale traseului de circulatie.

**Deprecierea economica** reprezinta utilitatea diminuată a unei constructii datorata influentelor negative provenite din exteriorul constructiei.

Deprecierea economica se refera la deprecierea unei proprietati imobilare 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 5 % de situatia economica a mun Fagaras.



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

**Calculul Costului de Inlocuire Brut, calculul depreciilor<sup>9a</sup> (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	<b>66.145</b>	<b>13.291</b>

#### 5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea

Rezultatele centralizate in urma aplicarii celor trei metode in vederea estimarii valorii de piata:

#### ABORDAREA PRIN PIATA

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoarea de piata- abordarea prin piata	<b>67.460</b>	<b>13.555</b>

#### ABORDAREA PRIN COST:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin cost	<b>66.145</b>	<b>13.291</b>





## REZULTATUL EVALUARII

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

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

Denumire	Valoarea de piata estimate in Lei
<b>Apartment</b>	<b>67.460</b>

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

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

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

**DOBRILA LILIANA**  
**EXPERT EVALUATOR**  
**MEMBRU TITULAR ANEVAR**



**A N E X E**

---

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



## RAPORT DE EVALUARE nr. 1457

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS Destinatari: PRIMARIA FAGARAS  
 Proprietate Evaluata: PRIMARIA FAGARAS, STR. DR. IOAN SENCHEA, NR. 49,

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

File nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucran ramase de executat (lei)
1.		APARTAMENT	1966	B	68	68	44	238.753	47.976	70	2000	5	66.145	13.291	100,00	0
		<b>TOTAL CONSTRUCTIILOR</b>					<b>44</b>	<b>238.753</b>	<b>47.976</b>				<b>66.145</b>	<b>13.291</b>		<b>0</b>
		- Valoriile din tabel nu contin TVA														
		- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea.														



FISA NR. 1. - APARTAMENT

Mr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	INVTL	Invelitoare tabla LINDAB pe sarpanata din lemn ecarisat; include si costul igheaburilor si burlianelor din tabla Lindab		mp acoperis	B	43,75	667,85	29.218,44	100,00	29.218	0	1	35
2	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuilei tip strop)		mpAd	B	43,75	2.124,50	92.946,88	100,00	92.947	0	1	35
3	ELNGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	B	43,75	345,26	15.105,12	100,00	15.105	0	1	37
4	INCELFS	Instalatie de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din fonta de import sau bimetal de tip Siral		mpAd	B	43,75	275,40	12.048,75	100,00	12.049	0	1	37
5	DUSLAWC	Cuva dus + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	B	1	5.832,48	5.832,48	100,00	5.832	0	1	37
6	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona fara subzol	B	43,75	440,36	19.265,75	100,00	19.266	0	1	11
7	TZIDCAR24PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 24 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd parter	B	43,75	1.470,52	64.335,25	100,00	64.335	0	1	16
<b>TOTAL FISA</b>								<b>238.753</b>		<b>238.753</b>	<b>0</b>		



fe:

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

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



DR IOAH SENCHEA  
NR-49



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 100312-C1-U3 Făgăraș

Nr. cerere	54866
Ziua	15
Luna	11
Anul	2023

Cod verificare  
100160678125



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate Individuală

Adresa: Loc. Fagaras, Ap. 3, Jud. Brasov

Părți comune: Peretii despartitori între apartamente, hol acces pivnita, bransamente de apa, canal, gaz metan.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	100312-C1-U3	52	35	35/175	35/175	Apartament 3 compus din: Parter: 1 camera, 2 bucatarii, 1 baie.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>13990 / 02/08/2017</b>	
Adresa nr. 2415 din 1969 emis de Consiliul Popular al Or.Fagaras;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza Decr.218/1960 și 712/1066, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) STATUL ROMAN	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 100312-C1/Fagaras, inscrisa prin Incheierea nr. 519 din 12-MAY-69; (provenita din conversia CF 1941)	

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrăminte 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.

Pagina 1 din 2

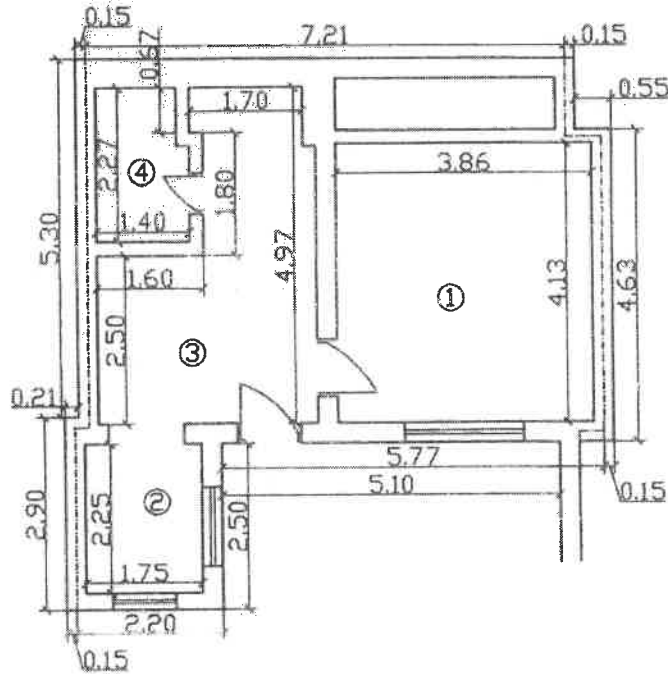
Extrase pentru informare online la adresa [eapay.ancpi.ro](http://eapay.ancpi.ro)

Formular versiunea 1.1

## RELEVU - APARTAMENT III

Scara 1: 100

Nr. cadastral al terenului	Supraf. cons	Adresa imobilului	
2886/2/1	51	Loc. Fagaras, str. Dr. Ioan Senchea, nr. 49 jud. Brasov <span style="float: right;">AP 3</span>	
Carte Funciara colectiva nr.	100312	UAT	FAGARAS
Cod unitate individuala (U)		C.F. individuala	



Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	15.94
2	Bucatarie	3.93
3	Bucatarie	12.40
4	Bale	3.00
Suprafata totala utila = 35.27mp		
Suprafata construita = 5mp		
Executant,		Data
(Nume, prenume, semnatura, stampila) Stelea Rodica		
Receptionat,		
(Nume, prenume, functie, semnatura, stampila)		



Anexa nr. 1  
parte integrantă din contractul  
de închiriere înregistrat cu  
nr. 793 din 27.06.2014

**FIȘA**

**suprafeței locative închiriate în:**

Municipiul Făgăraș, str. Dr. Ioan Senchea, nr 49, ap 3, jud. Brașov, situată la nivelul a.) , încălzire b.) soba cu gaze , apă curentă în locuința. c.) , canalizare d.) în locuința , instalație electrică- da în clădire, 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	15.94 mp	15.94 mp	_____
2	Bucatarie	3.93 mp	3.93 mp	_____
3	Bucatarie	12.40 mp	12.40 mp	_____
4	Baie	3.00 mp	3.00 mp	_____
5	<b>Total suprafata(utila)</b>	<b>35,27 mp</b>	<b>35,27 mp</b>	_____

Suprafața curții și grădinii--

a ) subsol, etaj, mansardă, alte nivele

b ) centrală, sobe de gaz, alte mijloace de încălzire

c ) în locuință, în clădire, în curte, în stradă

d ) în locuință, în clădire, în curte, în stradă

e ) da sau nu

f ) da sau nu

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

**LOCATOR,**  
**MUNICIPIUL FAGARAS**  
**prin**

**REFERENT**  
**SIN ELENA**

**CHIRIAȘ - LOCATAR,**  
**SANMARTINEAN ALEXANDRU**



ANEXA NR. 2- STUDIU DE PIATA- APARTAMENT

COMPARABILA NR. 1

[HTTPS://WWW.IMOBILIARE.RO/VANZARE-GARSONIERE/BRASOV/FAGARAS/GARSONIERA-DE-VANZARE-X5EK105M2?UTM\\_SOURCE=IMORADAR24.RO&UTM\\_MEDIUM=REFERRAL&UTM\\_CAMPAIGN=IMORADAR24.RO-VANZARE-APARTAMENTE-FAGARAS&UTM\\_TERM=25350-1-35](https://www.imobiliare.ro/vanzare-garsoniere/brasov/fagaras/garsoniera-de-vanzare-x5ek105m2?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=referral&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-apartamente-fagaras&utm_term=25350-1-35)

**0720 816 572**

0760 257 449

## Garsoniera de vanzare Tudor Vladimirescu Fagaras

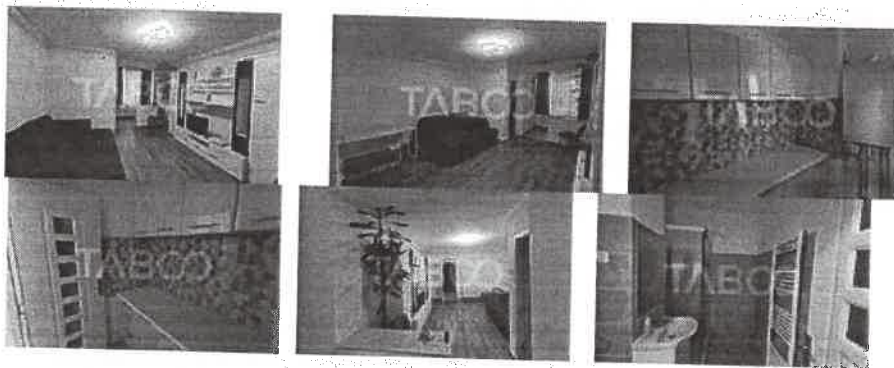
Făgăraș - [Vezi hartă](#)

**25.350**

€

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

1



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

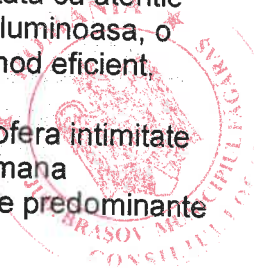
[Vezi hartă](#)

### Descriere

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

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

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



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

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

Pret: 25.350EUR

Cod oferta / ID: P20010

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

Informatii speciale:

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

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

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

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

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

## Specificații

ID Anunț: X5EK105M2Actualizat azi

- Nr. camere: **1**
- Suprafață utilă: **35 mp**
- Suprafață construită: **46 mp**
- Compartimentare: **semidecomandat**
- Confort: **1**
- Etaj: **Parter / 9**

- Nr. băi: **1**

- An construcție: **1978**
- Structură rezistență: **beton**
- Tip imobil: **bloc de apartamente**
- Regim înălțime: **D+P+9E**

- Nr. balcoane: **1** Aduagă



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

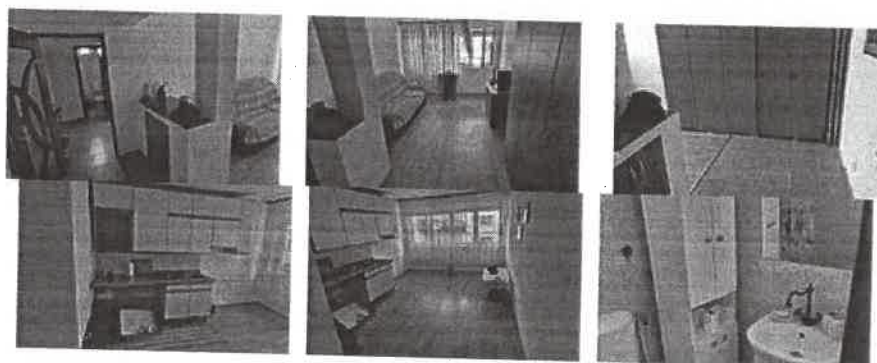
Făgăraș, zona Central - [Vezi hartă](#)

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 decomandat.

Imobilul este compus din 2 camere renovate.

Imobilul are living/bucatarie open-space si dormitor.





Imobilul are centrala proprie.

## Specificații

ID Anunț: XDMI1003CActualizat în 26.02.2024

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

- Nr. băi: **1**

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

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

### FINISAJE

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

### DOTĂRI

- Bucatarie: **Mobilata**
- Mobilat: **Partial**

### ALTE DETALII ZONĂ

- Amenajare strazi: **Asfaltate**

### ALTE DETALII PREȚ

Comision: **2%%**

Preț cerut **25.000 €**





Preț min. localitate 18.000 €

Preț max. localitate 60.000 €

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

### Costuri la achiziție

Fără credit

**4.512 RON**

Credit Ipotecar

**5.288 RON**

Noua Casă

**264 RON**

+ **taxe notariale**

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

Vezi detalii

Broker

SWEET HOUSE GENARDIS PRO

**0727 645 875** Apelează acum

Trimite mesaj

COMPARABILA NR. 3

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

0727645875

## APARTAMENT CU DOUA CAMERE

11 000 EUR 289€/m<sup>2</sup>

Brasov, Fagaras Vezi pe hartă

Valabil din 11.07.2023 09:50:52





#### Specificații

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

**Numar camere** 2

**Etaj** 2

**Confort** 1

**Anul constructiei** 1970

**Numar niveluri** 2

**Numar bucatarii** 1

**Destinatie** Rezidential

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

**Usa intrare** Metal

**Podele** Parchet

**Bucatarie** Mobilata

**Mobilat** Complet

#### Descriere

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

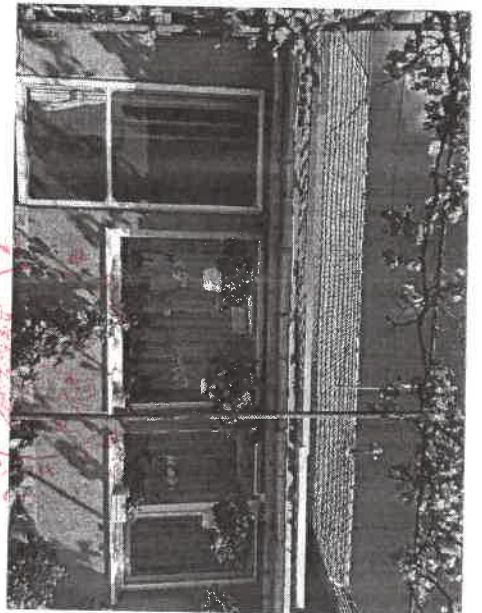
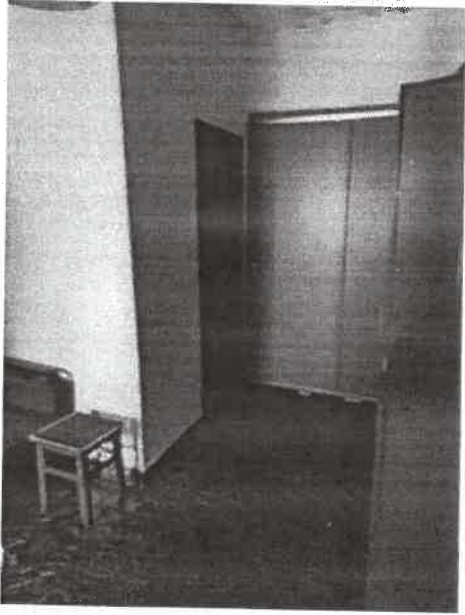
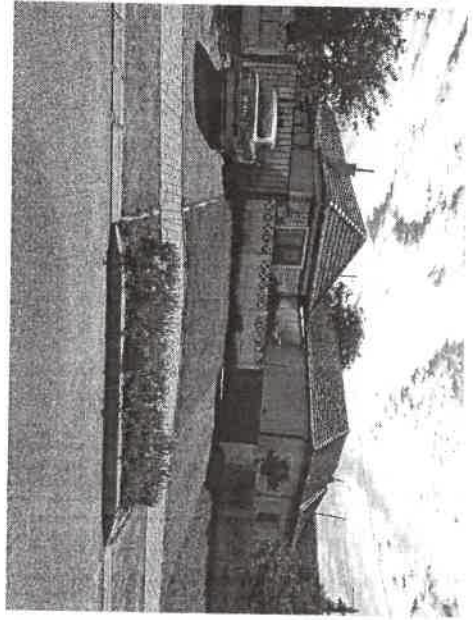
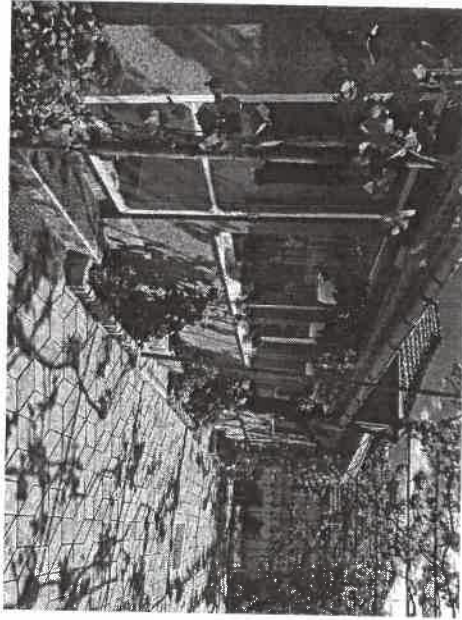
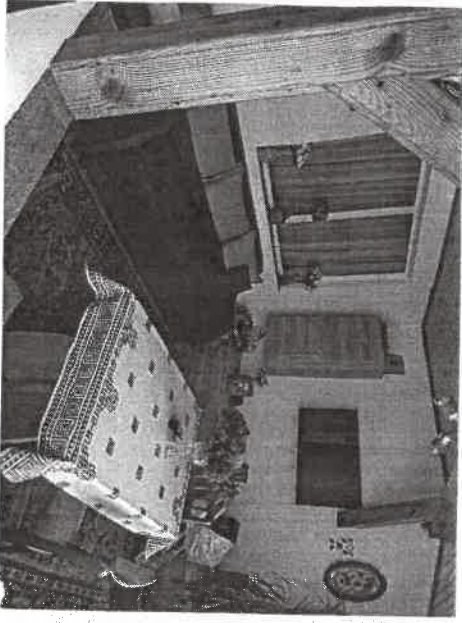
Imobilul este situat in cartierul Combinat se gaseste intr-un bloc tip vila si se compune din: bucatarie, doua camere si baie.

Publi24\_1668693732

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

07xx xxx xxx Arată telefon







Anexa nr. 2 la HCL nr. 105/2024

### LISTA

Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, în Făgăraș str. Dr. Ioan Sebnchea , nr 49, ap. 3, jud. Brașov, identificat în CF. 100312-C1 –U3 Făgăraș, Top 100312-C1-U3, proprietatea Statului Român și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1457/13.05.2024

Nr. crt.	Numele și prenumele titularului contractului de închiriere	Nr. contractului de închiriere	Adresa locuinței care se vinde	Componenta locuinței	Date de C.F.	Preț final vânzare
1.	SANMARTINEAN ALEXANDRU	Contract de închiriere nr. 793/27.06.2014	Făgăraș, str. Dr. Ioan Senchea , nr 49, ap 3	Apartament compus din: 1 Camera, 2 bucatarii, baie <b>Supraf. utilă 35 mp</b>	CF. 100312-C1 –U3 Făgăraș, Top 100312-C1-U3,	67.960 lei

