



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.221
din data de 29 august 2024

-privind însușirea Raportului de evaluare nr. 1486/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de "locuință", situat în Făgăraș, str. Republicii nr. 27, ap. 8, identificat în CF 1205 Făgăraș, nr. top 1332 C1-U8, în baza Legii nr.85/1992 republicată și a Decretului - Lege nr. 61/1990

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ,
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 51452/1/21.08.2024 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 51452/21.08.2024, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 1486/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația "locuință", situat în Făgăraș, str. Republicii nr. 27, ap. 8, în suprafață utilă de 36,41 mp, identificat în CF 1205 Făgăraș, nr. top 1332 C1-U8, în conformitate cu prevederile Legii nr.85/1992 republicată și a Decretului - Lege nr. 61/1990,

Având în vedere:

- cererea nr. 62950/09.12.2023 a titularului contractului de închiriere,
- Raportul de evaluare nr. 1486/2024, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR

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

Văzând prevederile art.1, alin.1, art. 10, art.11 și art. 12 din Legea nr.85/1992, republicată și ale Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și art. 16 din Legea nr. 244/2011, precum și prevederile OUG 40/1999 privind protecția chiriilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, art. 1650 și următoarele din Codul civil,

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare nr. 1486/2024 pentru imobilul apartament cu destinația "locuință", situat în Făgăraș, str. Republicii nr. 27, ap. 8, în suprafață utilă de 36,41 mp, identificat în CF 1205 Făgăraș, nr. top 1332 C1-U8, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, potrivit Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea vânzării, de către Municipiul Făgăraș.

Art.2. Se aprobă vânzarea imobilului descris la art 1, în baza Legii nr.85/1992 republicată și a Decretului - Lege nr. 61/1990, către titularul contractului de închiriere, conform Anexei nr.2, parte integrantă din hotărâre.

Art.3. Prețul de vânzare va fi de 89.362 lei, potrivit Anexei nr.2.

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

Art.5.Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Serviciul Evidență Patrimoniu.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COLIBAȘ MIHAI-MĂDĂLIN**



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



Hotărârea s-a adoptat cu **18 voturi pentru.**
Consilieri in functie - 19
Consilieri prezenti -18

Prezenta hotărâre se comunică:

- 1ex. Dosar ședință
- 1ex. Colecție
- 1ex. Prefectură
- 1ex. Primar
- 1ex. Secretar general
- 1ex. Afișare
- 1ex. Serviciul Evidență Patrimoniu
- 1 ex.Direcția Buget-Finanțe

Cod: F-50



ANEXA 1 LA HCL NR 221 / 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. 1486

PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartament	C.F. 1205 Fagaras Top: 1332-C1-U8	Cote parti comune : 2,09 %	O camere, o bucatarie, 14 hol, ¼ wc, terasa S.U. = 36,41 mp	Fagaras, str. Republicii, nr. 27, ap. 8	STATUL ROMAN

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 21.06.2024



DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



SINTEZA EVALUARII

- **TIPUL DE PROPRIETATE**
- APARTAMENT

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul in Fagaras, str. Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/211313, fax 0268/213020, email secretariat@primaria-fagaras.ro, 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	C.F. 1205 Fagaras Top: 1332-C1-U8	Cote parti comune : 2,09 %	O camere, o bucatarie, 14 hol, ¼ wc, terasa S.U. = 36,41 mp	Fagaras, str. Republicii, nr. 27, ap. 8	STATUL ROMAN

- **SCOPUL EVALUARII**

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

- **DATA EVALUARII**

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **21.06.2024**



REZULTATUL EVALUARII

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

Denumire	Valoarea de piata exprimata in Lei
Apartment	88.862

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9771 lei

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

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



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 SEV	9
3. PREZENTAREA DATELOR	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	12
3.3.1. Definirea pietei specifice	14
3.3.2. Cererea solvabila	14
3.3.3. Oferta competitive	14
3.3.4. Echilibrul pietei	15
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	16
4.1. Cea mai buna utilizare.....	16
4.2. METODE DE EVALUARE	17
4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe	17
4.2.2. Abordarea prin cost.....	21
5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea	24
REZULTATUL EVALUARII	24
A N E X E	26



2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Prezentarea evaluatorului

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Nr. Legitimatie : 12154

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

Certificarea evaluatorului

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

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA



2.2. Prezentarea beneficiarului

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

2.3. Obiectul evaluarii

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

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	C.F. 1205 Fagaras Top: 1332-C1-U8	Cote parti comune : 2,09 %	O camere, o bucatarie, 14 hol, ¼ wc, terasa S.U. = 36,41 mp	Fagaras, str. Republicii, nr. 27, ap. 8	STATUL ROMAN

2.4. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și în LEI

Cursul valutar la data evaluării : 1 Euro = 4.9771 lei ;

2.5. Scopul evaluarii

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

2.6. Bazele evaluarii, tipul valorii estimate

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

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

- **Valoarea de piată** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare,



după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

2.7. Data evaluării

Valoarea de piață estimată în prezentul raport, se referă la data de : **21.06.2024**

2.8. Inspectia proprietatii

Proprietatea imobiliară a fost inspectată personal, atât în interior cât și în exterior, pentru a constata starea acesteia în prezenta 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 suprafață
- 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 - clădiri rezidențiale, clădiri comerciale, clădiri industriale, comerciale și agricole” editată 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 prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- În cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori și identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

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

2.11. Descrierea raportului de evaluare

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

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

2.12. Restricții de utilizare

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

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

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



2.13. Declararea conformitatii cu SEV

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

- SEV 100 - Cadru general(IVS Cadru general)
- SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare si conformare(IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordari si 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 construcțiilor și amenajărilor; dreptul de proprietate

1. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Apartament compus din : O camere, o bucatarie, 14 hol, ¼ wc, terasa - o cota 2.09 % din elementele de uz comun, - Proprietatea evaluata face parte dintr-un imobil cu mai multe apartamente. - Apartamentul 8 este inscris in CF 1205 Fagaras,nr. Top. 1332-C1-U8.
Proprietari	Proprietar asupra imobilului: STATUL ROMAN
Adresa proprietății	▪ Loc. Fagaras, str.Republicii, nr. 24, ap. 8, jud. Brasov
2. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	▪ Dreptul de proprietate CLADIRE: STATUL ROMAN- cu titlu de nationalizare, in baza Decr. 1891948 act nr. 671/1955 c.f., act nr 2275 c.f. si act nr. 13780/2011 c.f. ▪ Sarcini: NU SUNT
MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	▪ Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție extrase de carte funciară nr. 1205, eliberat la data de 09.05.2023, din care s-au extras datele mai sus prezentate, anexate



		<p>prezentului raport și considerat parte integrantă . Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini .</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.
3.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none">▪ Evaluatorul nu a avut la dispozitie documentatie cadastrala .
4.	SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI	<ul style="list-style-type: none">▪ In prezent apartamentul este inchiriat.
DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE		
ZONA DE AMPLASARE		<ul style="list-style-type: none">▪ Zona centrala, zona mixta, Fagaras, jud. Brasov
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE		<ul style="list-style-type: none">▪ Auto și pietonal: - str. Republicii▪ Calitatea rețelilor de transport: asfaltate cu o banda pe sens



DOBRIL ZONTA EXPERT EVALUATOR	<p>CARACTERUL EDILITAR AL ZONTEI</p>	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă centrală, mixtă ; ▪ În zonă sunt amplasate preponderent activități comerciale și etaj rezidențial, APARTAMENT <p>În zonă se află:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de transport în comun: la o distanță medie, cu mijloace de transport suficiente ▪ Unități comerciale: sunt amplasate la distanță relativ mică, ▪ Unități de învățământ (mediu): sunt amplasate la distanță medie ▪ Unități medicale: clinica privată, spital ▪ Instituții de cult: da ▪ Sedii de bănci: la distanță relativ mică ▪
	UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de termoficare: nu ▪ Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: <i>existentă</i>
	AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Civilizat
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona ultracentrală ▪ Dotări și rețele edilitare f bune ▪ Ambient civilizat ▪ Atractivitate mare

7.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR	
	DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imobilul se afla la et. 1 al unei constructii de tip P+1E ▪ Anul constructiei: aprox 1900 ▪ Suprafata: SU = 36,91 mp, S.C. = 45,5 mp ▪ (suprafata construita a fost obtinuta inmultind S.U. cu coeficientul 1,25) ▪ Mediul de folosinta: normal
	CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>CLADIREA APARTINATOARE:</u> <p>STRUCTURA DE REZISTENTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fundatii din piatra si zidarie caramida - Planseu caramida si lemn

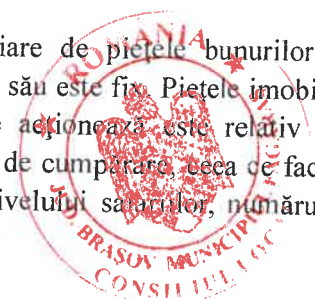


	<ul style="list-style-type: none">- Zidarie portanta din caramida;- Acoperisul: sarpanta lemn , invelitoare tigla ceramica. <p>FINISAJE INTERIOARE- casa scarii</p> <ul style="list-style-type: none">- Tencuieli driscuite si zugraveli simple- Pardoseli din mozaic , lemn <p>FINISAJE EXTERIOARE</p> <ul style="list-style-type: none">- Tencuiala si zugraveli simple,- Tamplaria exterioara: PVC cu geam termopan <p><u>APARTAMENTUL EVALUAT</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Finisaje interioare: tencuieli simple. zugraveli simple,;▪ Pardoseli: mozaic, parchet <p>Tamplarie: lemn si PVC,</p> <p>INSTALATII</p> <ul style="list-style-type: none">- Instalatii electrice de iluminat si prize cu conductori de aluminiu;- Instalatii tehnico- sanitare de apa si canalizare;- Instalatii de incalzire – convectore pe gaz;- Instalatii de curenti slabi- telefonie, internet, cablu.
Modernizari	<ul style="list-style-type: none">▪ Actualul chirieas a realizat modernizari ale apartamentului pentru care a prezentat documente justificative in valoare de 978 ei.
Stare tehnica	<ul style="list-style-type: none">- Stare tehnica buna.

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. Pietele 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 deformat. 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 prēt si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pentru tipul de proprietate “apartament ” din mun. Fagaras oferta este destul de bogata iar preturile sunt cuprinse intre 54.950 si 90.000 Euro, diferentele sunt mari in functie de localizare, an constructie, finisaje, etc. Pentru aplicarea metodei prin piata am ales 3 apartamente comparabile cu proprietatea evauata , prezentate in ANEXA NR. 2 si sintetizate in tabelul urmator:



Tabelul nr. 1- studiu de piata

Elemente de comparatie	Proprietatea Evaluata	Comparabila 1 OFERTA	Comparabila 2 OFERTA	Comparabila 3 OFERTA
		Convorbire Telefonica: 0735988129	Convorbire Telefonica: 0760257449	Convorbire tel 0727645875
Nr. camera	1	4	3	4
Suprafata utila (mp)	36,41	80	80	100
S.C. =	45,5	101	102	120
Pret vanzare (E)		59.970	54.950	90.000
Tipul comparabilei		Oferta	Oferta	Oferta
Drept de Proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii legale				
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
Conditii de vanzare	Normal	Normal	Normal	Normal
Conditii de piata	curente	curente	Curente	Curente
Localizare	Str. Republicii	B-dul Unirii	Zona Campului	B-dul Unirii
Suprafata utila	45,5	80	80	100
Etaj	1/P+1	4/P+4	4/P+4	3,4/P+4
Vechime bloc	1900	1980	1989	1980
Finisaje, stare tehnica	Finisaje medii	Finisaje superioare	Finisaje medii	Finisaje superioare
Alte dotari		Decomandat, 2 bai	Mobilat , 2 bai	Mobilat, decomandat, 2 bai

3.2.4.Echilibrul pietei

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



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

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

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

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

4.1.Cea mai buna utilizare

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

4.2. METODE DE EVALUARE

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

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

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

4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe

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

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

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

- 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		18.050	59.970	54.950	90.000
Numar camere		1	3	3	4
Suprafata desfasurata - mp		45,5	102	102	120
Suprafata utila - mp		36,41	80	80	100
Suprafata utila/ desfasurata		80%	78%	78%	83%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util			750	687	900
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat			588	539	750
Observatii					
Discount negociere			-15%	-15%	-15%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata			50.975	46.708	76.500

Suprafata supusa comparatiei	utila

Element de comparatie				
Drept de proprietate		integral	integral	integral
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		50.975	46.708	76.500

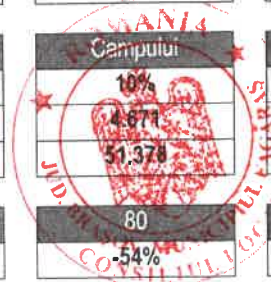
Conditii de finantare		cash	cash	cash
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		50.975	46.708	76.500

Conditii de vanzare		independent	independent	independent
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		50.975	46.708	76.500

Conditii de piata		curente	curente	curente
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		50.975	46.708	76.500

Localizare		Republicii	B-dul Unirii	Campului	B-dul Unirii
Corectie (%)				10%	
Corectie			0	4.671	0
Pret corectat			50.975	51.375	76.500

Suprafata		36,41	80	80	100
Corectie (%)			-54%	-54%	-64%



Corectie		-27.775	-27.995	-48.646
Pret corectat		23.200	23.384	27.854
Etaj	11P+1	4/P+4	4/p+4	3.4/P+4
Corectie (%)		0	0	0
Corectie		23.200	23.384	27.854
Pret corectat				
Vechime bloc	124	47	35	47
Corectie (%)		-10%	-15%	-10%
Corectie		-2.320	-3.508	-2.785
Pret corectat		20.880	19.876	25.068
Finisaje	medii	superioare	medii	superioare
Corectie (%)		-5%		-10%
Corectie		-1.044	0	-2.507
Pret corectat		19.836	19.876	22.561
Alte ajustari	semidecomandat	decomandat, 2 bai	decomandat, 2 bai	mobilat, decomandat, 2 bai
Corectie (%)		-9%	-10%	-20%
Corectie		-1.785	-1.988	-4.512
Pret corectat		18.051	17.888	18.049
Corectie totala neta		-32.924	-28.819	-58.451
Corectie totala neta (%)		-54,90%	-52,45%	-64,95%
Corectie totala bruta		32.924	38.161	58.451
Corectie totala bruta (%)		54,90%	69,45%	64,95%
Numar corectii negative		4	3	4
Numar corectii pozitive		0	1	0
Numar elemente similare		6	6	6

Valoare estimata a proprietatii **18.051 Euro**

Valoare estimata a proprietatii rotunjit la **1 cifre** **18.050 Euro**

397 Euro/ mp
dezasurat
496 Euro/ mp
util



Elementele de comparatie considerate relevante au fost: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditii de vanzare, conditiile pietii, localizare, suprafata utila, vechime, finisaje,

alte ajustari . Corectiile s-au facut tinand cont de concluziile rezultate din analiza de piata si de analiza ofertelor studiate.

Observatii privind ajustarile realizate :

Pretul de oferta/vanzare : pentru toate comparabilele , fiind oferte ,am ajustat pretul de vanzare cu 15 % . Aceasta ajustare nu este considerata o corectie – nu este un element de corectie- ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare.

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

Conditii de finantare: Deoarece conditiile de finantare sunt identice, nu sunt necesare ajustari.

Conditii de vanzare: Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate ajustari.

Conditii de piata: Conditii de piata sunt similare, nu sunt necesare ajustari.

Localizare : s-a ajustat comparabila nr. 2, aceasta avand localizare inferioara, fata de proprietatea evaluata. Comparabilelele 1 si 3 au localizare similara..

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

Etaj: Nu au fost necesare ajustari;

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

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

Alte ajustari: S-au aplicat ajustari toate comparabilelele , acestea avand si alte dotari cum ar fi: 2 bai , mobilat, decomandate.

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

17.888 – 18.051 EURO

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca proprietatea care are **corectia bruta procentuala cea mai mica** , respectiv **comparabila 1**, este egala cu proprietatea evaluata. Astfel valoarea de piata estimata a imobilului in urma abordarii prin comparatia directa este de :



	VALOARE LEI (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
APARTAMENT – abordarea prin piata	89.840	18.050

Curs euro la data evaluarii = 4,9771 lei

4.2.2. Abordarea prin cost

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

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

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

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

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

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

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

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

Determinarea deprecierei totale – DT

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

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



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

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

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

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

Neadecvarea functionala este de doua tipuri:

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

-neadecvare 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.

Neadecvarea functionala este considerata 10 % si este data de deficiente ale traseului de circulatie si de supradimensionarea camerelor, atat ca suprafata cat si ca naltime.

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

Deprecierea economica se refera la deprecierea unei proprietati imobiliare din cauze externe si se datoreaza unor factori externi proprietatii cum sunt: modificarea planurilor de urbanism, schimbarea raportului dintre cerere si oferta, utilizarea modificata a proprietatii imobiliare, conditiile de finantare, zona unde se regaseste proprietatea.

Deprecierea economica in cazul proprietatii evaluate este considerat zero .

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

Calculul Costului de Inlocuire Brut, calculul depreciierilor^{9a} (fizice, functionale si economice) si Costul de Inlocuite Net se regasesc in – ANEXA 1-

Valoarea estimata in urma aplicarii abordarii prin cost este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin cost	93.113	18.708



4.2.2. Abordarea prin venit-

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

Valoarea estimata se determina prin relatia:

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

$$V = \text{valoarea estimate}$$

$$VNE = \text{venitul net din exploatare}$$

$$C = \text{rata de capitalizare}$$

Informatii de piata :

Rata de capitalizare pentru orase secundare, conform « Informatii din piata Q1 2024- revista "Valoarea oriunde este ea nr. 43/iunie 20243 = 8,5-9 %

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

Calcul VALOARE DE PIATA – ABORDAREA PRIN VENIT:

Proprietatea evaluata

$$\text{Suprafata utila} = 36,41 \text{ mp}$$

$$\text{Chirie lunara} = 4.5 \text{ E/mp}$$

$$\text{Rata de capitalizare} = 8.5 \%$$

$$\text{Cheltuieli fixe} = 50 \text{ E}$$

$$\text{Cheltuieli variabile(utilitati, reparatii intretinere)} = 150 \text{ E}$$

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

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

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

Nivelul chiriei de piata fii



$$36,41 \times 4,5 \times 12 = 1.966 \text{ E}$$

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

$$VBE = VBP - 10\% = 1.770 \text{ E}$$

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

$$VNE = 1.770 - 200 = 1.570 \text{ E}$$

$$V = VNE/c$$

$$V = 1.570 / 8,5 \times 100 = 18.470$$

Valoarea estimata in urma aplicarii metodei capitalizarii veniturii este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin venit	91.927	18.470

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	89.840	18.050

ABORDAREA PRIN COST:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin cost	93.113	18.708

ABORDAREA PRIN VENIT:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin cost	91.927	18.470



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:

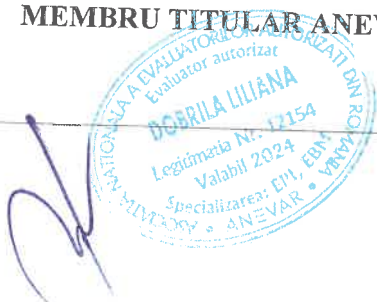
Denumire	Valoarea de piata estimate in Lei
Apartment	89.840 -978= 88.862

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9771 lei

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

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



ANEXE

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



RAPORT DE EVALUARE nr. 1486

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS Destinatari: PRIMARIA FAGARAS
 Proprietate Evaluata: PRIMARIA FAGARAS, STR. REPUBLICII, NR. 27, AP. 8

Data evaluarii: 21.06.2024 / Curs la data evaluarii: 4,977 lei/EUR
 Coef. de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica ponderata (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depractiune functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrarilor ramase de executat (lei)
1.		Apartment nr. 3	1900	S	124	124	46	412.450	82.870	75	10000	0	93.113	18.708	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTIILOR					46	412.450	82.870				93.113	18.708		0
Note: - Valorile din tabel nu contin TVA - In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus depreciatiile.																



(Handwritten signature)



FISA NR. 1. - Apartament nr. 3

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si conectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de noi constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	INVTIG	Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanita din lemn ecansat; include si costul igheaburilor si burianelor din tabla zincata		mp acoperis	S	35	567,38	19.858,30	100,00	19.858	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 (tencuiei tip strop)		mpAd	S	45,5	2.124,50	96.664,75	100,00	96.665	0	1	35
3	DUSLAWC	Cuva dus + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	S	1	5.832,48	5.832,48	100,00	5.832	0	1	37
4	INCCONV	Incalzire cu convectoriatoare		mpAd	S	45,5	220,34	10.025,47	100,00	10.025	0	1	37
5	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	S	45,5	345,26	15.709,33	100,00	15.709	0	1	37
6	INFRACM	Infrastructura cu planseu de boltisoare de caramida ranforsate cu profile l din otel carbon, H = 3,55 m		mp Ac	S	23	7.443,71	171.205,33	100,00	171.205	0	1	51
7	7ZIDCAR37EFS	Structura cladire etaj (fara scara) - Zidarie caramida 37,5 cm - Include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei		mpAd etaj	S	45,5	1.614,50	73.459,75	100,00	73.460	0	1	24
8	FTERASIT	Fatada cu terasit		mp fatada	S	45,5	432,85	19.694,68	100,00	19.695	0	1	36
								412.450		412.450	0		



Note:

- Cost unitar de nou indexat si conectat, fara TVA (col6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje. Coef. recapit. deviz analitic, Coef. chelt. indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si conectat cu coef. pt. dist. transp. si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

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

ANEXA. NR. 2- STUDIU DE PIATA

COMPARABILA NR. 1

<https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-fagaras-central-mobilat-4-camere-219262387>

Apartament cu 4 camere semidecomandat, mobilat în Central

Central, Județul Brașov- [Vezi Hartă](#)

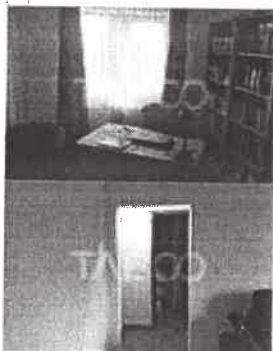
59.970 €

Rate de la 1.360 RON/lună € simulează credit



5

5



- **0% Comision 0% cumpărător**

[Salvează](#)

[Raportează anunț](#)

[Vezi Hartă](#)



Descriere

Apartament 80mp cu 4 camere si 2 bai de vanzare zona Centrala

Oportunitate unica de a achizitiona un apartament modern cu 4 camere, situat pe Bulevardul Unirii in Fagaras judetul Brasov, intr-una dintre cele mai apreciate zone din Fagaras. Cu o suprafata utila de 80 mp si un balcon generos de 5 mp, acest apartament renovat recent ofera confort si functionalitate perfect pentru inchiriat pe termen lung sau locuinta. **Detalii Proprietate:** Suprafata utila: 80 mp, Balcon: 5 mp utili, Camere: 4, Bai: 2, **Renovare:** efectuata acum 2 ani, **Localizare:** Bulevardul Unirii, Fagaras **Descriere Interior:** Living: Spatios si luminos, ideal pentru momentele de relaxare in familie sau pentru a primi oaspeti. Dormitoare: 3 dormitoare primitive, fiecare cu spatii de depozitare bine gandite. Bucatarie: Moderna, complet utilata si mobilata, cu electrocasnice de calitate superioara. Bai: 2 bai complet echipate, una cu cada si cealalta cu dus, finisaje moderne si de calitate. Balcon: Balconul de 5 mp este perfect pentru a savura o cafea dimineata sau pentru momentele de relaxare la apus. **Facilitati si Dotari:** Sistem de incalzire: Centralizat, asigurand confort termic pe tot parcursul anului. Ferestre: Termopan, oferind izolare fonica si termica excelenta. Parchet: Laminat de inalta calitate in toate camerele. Usi: Noi, moderne si durabile. Retea electrica si sanitara: Recent modernizate pentru a asigura eficienta si siguranta. **Localizare si Vecinatati:** Bulevardul Unirii: O zona centrala, cu acces facil la toate punctele de interes ale orasului. Transport: Acces rapid la mijloacele de transport in comun. Shopping: Magazine, supermarketuri si centre comerciale in apropiere. Educatie: Scolii si gradinite la distanta mica. Recreere: Parcuri, sali de sport si alte facilitati de agrement in vecinatate. Pret: 59.970EUR Cod oferta / ID: P20605 Suna-ne acum la numarul din anunt si afla detalii despre aceasta proprietate de vanzare din Fagaras, dar si despre alte proprietati potrivite pentru tine.

Citește mai puțin

Distribuie

Specificatii



ID anunț: X5EK1062P

Actualizat în: 01.08.2024

Nr. camere:**4**

Suprafață utilă:**80 mp**

Suprafață construită:**101 mp**

Compartimentare:**Semidecomandat**

Confort:**1**

Etaj:**Etaj 4 / 4**

Nr. băi:**2**

An construcție:**1980 (Finalizată)**

Structura rezistență:**Beton**

Tip imobil:**Bloc de apartamente**

Regim înălțime:**D+P+4E**

Nr. balcoane:**1**

DESTINAȚIE

- Destinație:Rezidential

FINISAJE

- Jaluzele:Verticale
- Pereti:Faiantă, Vopsea lavabila
- Podele:Gresie; Parchet
- Ușă intrare:Metal
- Uși interior:Celulare
- Izolații termice:Interior
- Ferestre cu geam termopan:PVC

DOTĂRI

- Contorizare:Contor gaz, Apometre
- Bucătărie:Mobilata
- Partial utilata



- Mobilat:Partial
- Electrocasnice:Aragaz
- Alte spații utile:Boxă la subsol
- Dotări imobil:Interfon

UTILITĂȚI

- Utilități generale:
- Curent, Apa, Gaz, CATV, Telefon
- Sistem încălzire:Centrala proprie, Calorifere
- Climatizare:Aer conditionat

ALTE DETALII ZONĂ

- Amenajare strazi:Asfaltate,
- Betonate, Iluminat stradal, Mijloace de transport in comun

Vecinătăți:Cetatea Fagarasului, Catedrala Ortodoxa

Disponibilitate proprietate:imediat

Partener **Imobiliare.ro Finance**

Roberto Racotea Director agentie Fagaras

TABOO PRO

0735 988 129

0760257449



COMPARABILA NR. 2

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

Apartament cu 3 camere decomandat, mobilat în Est

Est, Județul Brașov- Vezi Hartă

54.950 €

Rate de la 1.246 RON/lună € simulează credit



6
6



- Proprietate reprezentată exclusiv

Salvează

Raportează anunț



[Vezi Hartă](#)

Descriere

Apartament 3 camere de 80 mp utili zona Campului de vanzare

Cauti un apartament cu 3 camere in Fagaras zona Campului? Iti doresti sa te muti mai aproape de scoala copiilor sau de locul de munca? TABOO Imobiliare va propune acest apartament cu 3 camere situat in zona centrala, Fagaras. Apartamentul este amplasat la etajul 4 intr-un imobil cu 4 etaje, are o suprafata utila de 80 mp, cu suprafata construita de 102 mp. Apartamentul este compartimentat semidecomandat si beneficiaza de parchet, gresie, geamuri pvc, termopan. Este complet mobilat si compus din: 3 camere, 1 bucatarie, 2 bai si 2 spatii de depozitare. Imobilul in care se afla amplasat acest apartament este o cladire de tip bloc, construit in anul 1989, renovat in anul 2015. Structura imobi...

[Citește mai mult](#)

[Distribuie](#)

Specificații

ID anunț: X5EK10480

Actualizat în: 01.08.2024

Nr. camere: **3**

Suprafață utilă: **80 mp**

Suprafață construită: **102 mp**

Compartimentare: **Decomandat**

Confort: **1**

Etaj: **Etaj 4 / 4**

Nr. băi: **2**

An construcție: **1989 (Finalizată)**

Structura rezistență: **Caramida**

Tip imobil: **Bloc de apartamente**

Regim înălțime: **P+4E**

Nr. balcoane: **1**

DESTINAȚIE

- Destinație: Rezidențial



FINISAJE

- Jaluzele:Verticale
- Pereti:Faiantă,Vopsea lavabila
- Podele:Gresie,Parchet
- Rulouri/Obloane:PVC
- Ușă intrare:Metal
- Uși interior:Celulare
- Stare interior:Buna
- Izolații termice:Exterior
- Ferestre cu geam termopan:PVC

DOTĂRI

- Contorizare:Contor gaz,Apometre
- Bucătărie:Mobilata,UtilataMobilat:Complet
- Electrocasnice:Cafetiera,
- Masina de spalat rufe,Frigider,Cuptor microunde,Aragaz,Hota,TV
- Alte spații utile:WC Serviciu,Debara
- Dotări imobil:Interfon,Acoperis

UTILITĂȚI

- Utilități generale:Curent,Apa,Canalizare,Gaz,CATV
- Sistem încălzire:Centrala proprie,Calorifere

ALTE DETALII ZONĂ

- Amenajare strazi:Asfaltate,Iluminat stradal,Mijloace de transport in comun



Disponibilitate proprietate:imediat

Partener **Imobiliare.ro Finance**

Roberto Racotea Director agentie Fagaras

TABOO PRO

0735 988 129

0760257449

Trimite mesaj

Înapoi

COMPARABILA NR. 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-4-camere/anunt/apartament-mobilat-si-utilat-ultracentral-cu-scara-interioara-4-camere/418218f0364079f62699f2100h53hd60.html>

- [Publi24](#)
- [Anunturi](#)
- [Imobiliare](#)
- [De vanzare](#)
- [Apartamente de vanzare](#)
- [Apartamente 4 camere](#)

Apartament mobilat si utilat ultracentral cu scara interioara 4 camere

90 000 EUR 900 EUR/m²

Brasov, Fagaras [Vezi pe hartă](#) Valabil din 09.08.2024 12:30:44



Specificații

Suprafata utila

100,0 m²



Numar camere

4

Numar bai

2

Anul constructiei

1980

Locuri parcare

1

Numar bucatarii

1

Numar balcoane

1

Descriere

Apartament ultracentral in Fagaras, judetul Brasov, cu scara interioara si 4 camere.

Acest apartament deosebit, situat in inima orasului Fagaras, imbina designul modern cu functionalitatea practica. Locatia sa ultracentrala asigura acces facil la toate punctele de interes ale orasului, cum ar fi magazine, institutii, restaurante, scoli si parcuri.

Caracteristici principale:

Suprafata generoasa: Apartamentul are 100 mp utili este configurat pe doua niveluri, oferind o distributie optima a spatiului si intimitate pentru fiecare membru al familiei.

Scara interioara: O scara interioara eleganta leaga cele doua niveluri ale apartamentului, adaugand un element de design contemporan si asigurand un flux armonios intre zonele de zi si cele de noapte.

4 camere spatioase: Apartamentul dispune de patru camere, inclusiv un living luminos, dormitoare confortabile si un birou sau camera de oaspeti, fiecare amenajata cu atentie la detalii.

Jaluzele electrice: Fiecare camera este echipata cu jaluzele electrice moderne, care ofera atat intimitate, cat si control optim asupra luminii naturale.

Bucatarie moderna: Bucataria este complet utilata cu aparatura de ultima generatie si finisaje premium, ideala pentru pasionatii de gatit si pentru momentele petrecute cu familia.

Baie : Baile sunt amenajate cu materiale de calitate superioara, avand dotari moderne si design rafinat.

Balcon/terasa: Pentru momente de relaxare in aer liber, apartamentul dispune de un balcon sau terasa care ofera o priveliste placuta asupra orasului.

Sistem de climatizare: Apartamentul este echipat cu un sistem de climatizare eficient, asigurand confortul termic in orice anotimp.

Parcare privata: Locuri de parcare private sunt disponibile pentru rezidenti, asigurand securitatea si comoditatea necesara.

Avantaje suplimentare:

Securitate: Imobilul este dotat cu sisteme de securitate modern, oferind liniste si siguranta.

Finisaje premium: Fiecare detaliu al apartamentului reflecta calitate si rafinament, de la podele din lemn masiv la mobila de inaltacalitate.

Acest apartament ultracentral din Fagaras este alegerea perfecta pentru cei care doresc sa se bucure de toate avantajele unui trai modern in inima orasului.

Pret: 90.000€

Cod ofertă / ID: P21357

Sună-ne acum la [0735.988.129](tel:0735.988.129) și află detalii despre această proprietate de vanzare din Fagaras, dar și





100134352876

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRASOV

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
pentru
INFORMARE

Nr. cerere...34260
Ziua... 09.....
Luna...05.....
Anul...2023...

Cartea funciară cu nr.1205

Comuna/ Oraș/ Municipiu FAGARAS

A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr. Top.	Descrierea imobilului	Suprafața în mp.	Observații
16.	1332-C1-U8	Tronson 8 nou format, ap.8 cu nr. cad.1332, cod unitatea individuala C1-U8, cu o suprafata utila de 36,41 m.p. cu o cota parte din partile de uz comun de 2,09% si cota parte din teren pe apartament de 2,09% care reprezinta apartament 8 compus din:una camera, una bucatarie, ¼ hol, ¼ wc, terasa Elementele de uz comun speciale între spatii comerciale parter si locuinte etaj sunt: fundatii, fatade, acoperis, pod si ½ parte planseu, instalatii aferente		

B. Partea a II-a

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

C. Partea a III- a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observații
	Nu sunt.	

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, pastrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat, conform cererii, la

și nu este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.

S-a achitat tariful de lei prin chitanța nr. /..... pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr.2.7.2

Asistent - registrator,
COJOCARIU ADRIANA

Data soluționării: 16.05.2023

Adriana-Marioara Cojocariu
Cojocariu

Digitally signed by Adriana-Marioara Cojocariu
Date: 2023.05.16 16:01:26
+03'00'

Referent
Data eliberării:

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

SOCIETATEA EXPERT MAISTER SRL
 Nr. 15 / 19.08.2004 / 303 / 37 / 2004
 C.I.F. 40116527525
 Sediul: NR. 25, Drida
 Județul Brașov
 Capital social: 500 LEI

CHITANTA

Nr. **5394506**
 Data **19.10.07** 2007

Cumparator: **Bartoldeal Leonora**
 Nr. ord. reg. com. / an:
 C.I.F.
 Sediul: **Str. Republicii Nr. 27**
ap. 8 - 1090102
 Judetul: **Brașov**
 Cod IBAN:
 Banca:

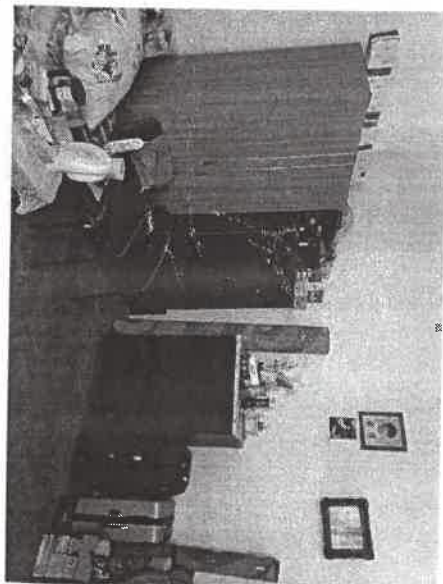
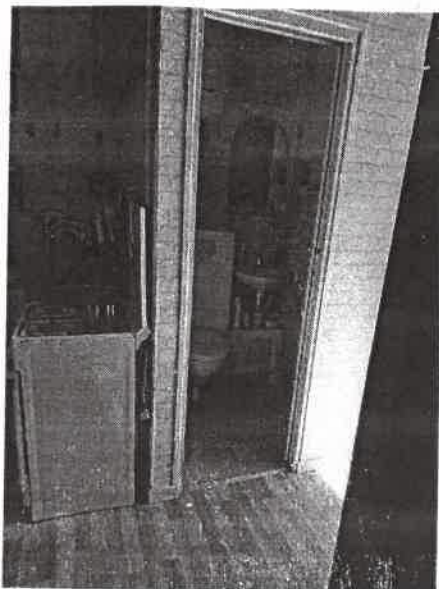
Am primit de la **Bartoldeal Leonora**
 Adresa: **Str. Republicii Nr. 27 ap. 8, Fag.**
 Suma de: **978** lei
 suma reprezentând: **CV Form. 3130584 / 19.10.07**
 Casier: *[Signature]*

nr.	Valoarea - lei - (3/2)	Valoarea TVA - lei - (5)
4	821,84	156,16
	821,84	156,16
		X
	Semnatura de primire: <i>[Signature]</i>	Total de plată (col. 5+col. 6): 978

Semnatura si
 stampila
 turnondu: **Resor**
25/11/08/6/88
[Signature]
 Date privind expeditia:
 Numele delegatului: **LUNGOCI CRISTINEL**
 C.I./BV: **281291**
 CNP: **1680828082413**
 B.I./C.I. seria nr. eliberat(a)
 Mijlocul de transport nr. **BR-04-NK-11**
 Expedirea s-a efectuat la prezenta monara la
 data de **18.10.07**
 Semnatura: *[Signature]*
 3130584

DARPOANSEAL LEONORA
TERMOFAN - 978 lei
AP. 8. STR. REPUBLICII; HR 27





Lupu A
09.12.2022
J. Barlofti
12.12.2022
[Signature]

MUNICIPIUL FAGARAS
Nr. 62950
Ziua 09 Luna 12 Anul 2022

DOMNUL PRIMAR,

SUBSEMNATA, BARBANDEAL LEONORA, DOMICILIATA IN
FAGARAS STR. REPUBLICII NR 21 AP 8, CU REPECT VA
ROG SA MI AMOBATI CEREA DE CUMPARARE A
IMOBILITATII IN CARE LOCUIESC.

09.12.2022

VA MULTUMESC



Nr. crt.	Numele și prenumele titularului contractului de închiriere	Adresa imobilului apartament	Componența locuinței	Date de C.F.	Valoarea de piață, stabilită prin expertiza /lei	Valoare finală totală de vânzare/ lei
1.	Barbadeal Leonora	Făgăraș, str. Republicii nr 27 Ap 8, jud. Brasov	Apartament nr.8 compus din: o cameră, o bucatărie, ¼ hol, ¼ wc, o boxă	C.F. nr. 1205 Făgăraș Top: 1332- C1- U8	88.862 lei	89.362 lei

