



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.222  
din data de 29 august 2024**

-privind însușirea Raportului de evaluare nr. 1487/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de "locuință", situat în Făgăraș, str. Republicii nr. 27, ap. 9, identificat în CF 1205 Făgăraș, nr. top 1332 C1-U9, 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. 51442/1/21.08.2024 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 51442/21.08.2024, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 1487/21.08.2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația "locuință", situat în Făgăraș, str. Republicii nr. 27, ap. 9, în suprafață utilă de 80,22 mp, identificat în CF 1205 Făgăraș, nr. top 1332 C1-U9, în conformitate cu prevederile Legii nr.85/1992 republicată și a Decretului - Lege nr. 61/1990,

Având în vedere:

- cererea nr. 62952/09.12.2023 a titularului contractului de închiriere,
- Raportul de evaluare nr. 1487, 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. 1487/2024 pentru imobilul apartament cu destinația "locuință", situat în Făgăraș, str. Republicii nr. 27, ap. 9, în suprafață utilă de 80,22 mp, identificat în CF 1205 Făgăraș, nr. top 1332 C1-U9, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, potrivit Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea vânzării, de către Municipiul Făgăraș.

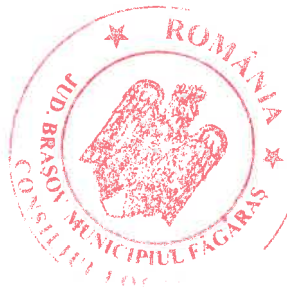
**Art.2.** Se aprobă vânzarea imobilului decriptat la art 1, în baza Legii nr.85/1992 republicată și a Decretului - Lege nr. 61/1990, către titularul contractului de închiriere, conform Anexei nr.2, parte integrantă din hotărâre.

**Art.3.** Prețul de vânzare va fi de 185.270 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 eșalonează 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 H.C. NR. 222/2024.

DOBRILA LILIANA - EXPERT EVALUATOR - MEMBRU TITULAR ANEVAR  
STR. M. EMINESCU, BL.4, AP.4, OR. VICTORIA, JUD. BRASOV, TEL: 0744571310

## RAPORT DE EVALUARE

NR. 1487

### PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	<b>Apartament</b>	C.F. 1205 Fagaras Top: 1332-C1-U9	Cote parti comune : 4,61%	Doua camere, o bucatarie, un hol, ¼ hol, ¼ wc, o boxa  S.U. = 80,22 mp	Fagaras, str. <b>Republicii, nr. 27, ap. 9</b>	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](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:

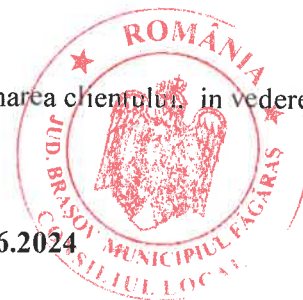
Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	<b>Apartment</b>	C.F. 1205 Fagaras Top: 1332-C1-U9	Cote parti comune : 4,61%	Doua camere, o bucatarie, un hol, ¼ hol, ¼ wc, o boxa  <b>S.U. = 80,22 mp</b>	<b>Fagaras, str. Republicii, nr. 27, ap. 9</b>	STATUL ROMAN

- **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**





<b>SINTEZA EVALUARII</b> .....	<b>1</b>
<b>2. TERMENII DE REFERINTA</b> .....	<b>4</b>
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> .....	<b>10</b>
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
3.2.4. Echilibrul pietei .....	15
<b>4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR</b> .....	<b>16</b>
4.1. Cea mai buna utilizare .....	16
<b>4.2. METODE DE EVALUARE</b> .....	<b>17</b>
4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe .....	17
4.2.2. Abordarea prin cost.....	21
5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea.....	24
<b>REZULTATUL EVALUARII</b> .....	<b>24</b>
<b>A N E X E</b> .....	<b>26</b>



## 2. TERMENII DE REFERINTA

### 2.1. Prezentarea evaluatorului

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Nr. Legitimatie : 12154

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

Certificarea evaluatorului

- Afirmatiile sustinute 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 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](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	Proprietar
1.	<b>Apartment</b>	C.F. 1205 Fagaras Top: 1332-C1-U9	Cote parti comune : 4,61%	Doua camere, o bucatarie, un hol, ¼ hol, ¼ wc, o boxa  S.U. = 80,22 mp	Fagaras, str. <b>Republicii, nr. 27, ap. 9</b>	STATUL ROMAN

## 2.4. Moneda raportului

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

**Cursul valutar la data evaluarii :** 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 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 piață estimată în prezentul raport, se referă la data de : **21.06.2024**

#### 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 conditii 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.

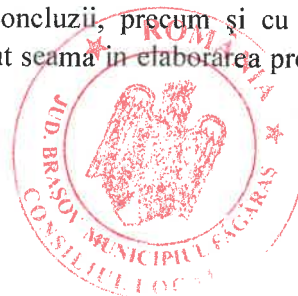
Toate informatiile si documentele furnizate de catre proprietar au fost luate ca atare , fiind acceptate ca exacte.

- **Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;**
- **Cursul de schimb valutar la data evaluării;**
- lucrarea de specialitate “Costuri de reconstructie – 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 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, 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, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în 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 **iunie 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 26 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 în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie 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 Amlășului.

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

1. PROPRIETATEA EVALUATĂ	<ul style="list-style-type: none"><li>- Apartament compus din : 2 camere, 1 o bucatarie, un hol, ¼ hol, ¼ wc, o boxa cu o cota mp 4,61 % din elementele de uz comun. Proprietatea evaluata face parte dintr-un imobil cu mai multe apartamente.</li><li>- Apartamentul 6 este inscris in CF 1205 Fagaras,nr. Top. 1332-C1-U9.</li></ul>
Proprietari	Proprietar asupra imobilului: STATUL ROMAN
Adresa proprietății	▪ Loc. Fagaras, str.Republicii, nr. 24, ap. 9, jud. Brasov
2. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 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.</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. 1205, eliberat la data de 09.05.2023, din care s-au extras datele mai sus prezentate, — anexate</li></ul>



		<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"><li>▪ Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.</li></ul>
3.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Evaluatorul nu a avut la dispozitie documentatie cadastrala .</li></ul>
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>▪ Zona centrala, zona mixta, Fagaras, jud. Brasov</li></ul>
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE		<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Auto și pietonal: - str. Republicii</li><li>▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o banda pe sens</li></ul>



DOBRILE ZONE EXPERT EVALUATOR	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonă centrală, mixtă ;</li> <li>▪ În zonă sunt amplasate preponderent clădiri cu parter comercial și etaj rezidențial, <span style="float: right;">RAPORT EVALUARE CLADIRE APARTAMENT</span></li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ În zonă se află:</li> <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 privată, 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>▪ Zona ultracentrală</li> <li>▪ Dotări și rețele edilitare f bune</li> <li>▪ Ambient civilizat</li> <li>▪ Atractivitate mare</li> </ul>
7.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR	
	DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Imobilul se afla la et. 1 al unei construcții de tip P+1E</li> <li>▪ Anul construcției: aprox 1900</li> <li>▪ Suprafața: SU = 80,22 mp, S.C. = 100 mp</li> <li>▪ ( suprafața construită a fost obținută înmulțind S.U. cu coeficientul 1,25)</li> <li>▪ Mediul de folosință: normal</li> </ul>
	CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>CLADIREA APARTINĂTOARE:</u></li> </ul> <p>STRUCTURA DE REZISTENȚĂ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fundații din piatră și zidărie cărămidă,</li> <li>- Planșeu cărămidă și lemn</li> </ul>





	<ul style="list-style-type: none"><li>- Zidarie portanta din caramida;</li><li>- Acoperisul: sarpanta lemn , invelitoare tigla ceramica.</li></ul> <p>FINISAJE INTERIOARE- casa scarii</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Tencuieli driscuite si zugraveli simple</li><li>- Pardoseli din mozaic , lemn</li></ul> <p>FINISAJE EXTERIOARE</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Tencuiala si zugraveli simple,</li><li>- Tamplaria exterioara: PVC cu geam termopan</li></ul> <p><u>APARTAMENTUL EVALUAT</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Finisaje interioare: tencuieli simple. zugraveli simple,;</li><li>▪ Pardoseli: gresie, parchet</li></ul> <p>Tamplarie: lemn si PVC,</p> <p>INSTALATII</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Instalatii electrice de iluminat si prize cu conductori de aluminiu;</li><li>- Instalatii tehnico- sanitare de apa si canalizare;</li><li>- Instalatii de incalzire – sobe de teracota;</li><li>- Instalatii de curenti slabi- telefonie, internet, cablu.</li></ul>
Modernizari	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Actualul chiras a realizat modernizari ale apartamentului pentru care a prezentat documente justificative in valoare de 21.284 lei.</li></ul>
Stare tehnica	<ul style="list-style-type: none"><li>- Stare tehnica f buna.</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 deformate. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

### 3.3.1. Definirea pieței specifice

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

### 3.3.2. Cererea solvabila

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

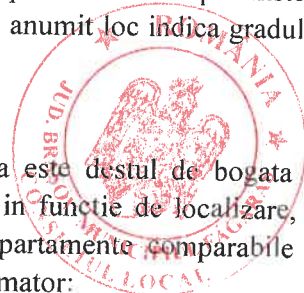
In cazul proprietatilor evaluate , luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru proprietati imobiliare de tip **apartament .**

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 între 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	2	4	3	4
Suprafata utila (mp)	80,22	80	80	100
S.C. =	100	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	80,22	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 superioare	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 în creștere, este o piață a vânzătorilor, oferta fiind mai mică decât cererea.

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

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

## 4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR

### 4.1. Cea mai bună utilizare

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

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

În conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor ediția 2022 standarde ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede că valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare, a acestuia.

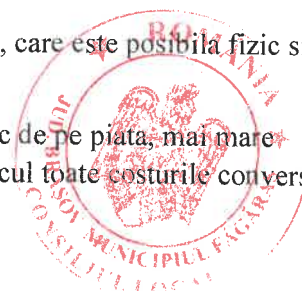
CMBU poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

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

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

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

- utilizarea să fie fizic posibilă din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificările din planul urbanistic ;
- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal ;
- maximizează valoarea ; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în 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		41.400	59.970	54.950	90.000
Numar camere		2	3	3	4
Suprafata desfasurata - mp		100	102	102	120
Suprafata utila - mp		80,22	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			
<b>Element de comparatie</b>					
Drept de proprietate		integral	integral	integral	integral
Corectie (%)			0	0	0
Corectie			50.975	46.708	76.500
Pret corectat					
Conditii de finantare		cash	cash	cash	cash
Corectie (%)			0	0	0
Corectie			50.975	46.708	76.500
Pret corectat					
Conditii de vanzare		independent	independent	independent	independent
Corectie (%)			0	0	0
Corectie			50.975	46.708	76.500
Pret corectat					
Conditii de piata		curente	curente	curente	curente
Corectie (%)			0	0	0
Corectie			50.975	46.708	76.500
Pret corectat					
Localizare		Republicii	B-dul Unirii	Campului	B-dul Unirii
Corectie (%)			0	10%	0
Corectie			50.975	4.671	76.500
Pret corectat				51.378	
Suprafata		80,22	80	80	100
Corectie (%)			0%	0%	-20%

Corectie		140	141	-15.132
Pret corectat		51.115	51.520	61.368
<b>Etaj</b>	11P+1	4/P+4	4/p+4	3,4/P+4
Corectie (%)				0
Corectie		0	0	0
Pret corectat		51.115	51.520	61.368
<b>Vechime bloc</b>	124	47	35	47
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Corectie		-5.111	-5.152	-6.137
Pret corectat		46.003	46.368	55.231
<b>Finisaje</b>	superioare	superioare	medii	superioare
Corectie (%)			20%	
Corectie		0	9.274	0
Pret corectat		46.003	55.641	55.231
<b>Alte ajustari</b>	semidecomandat	decomandat, 2 bai	decomandat, 2 bai	mobilat, decomandat, 2 bai
Corectie (%)		-10%	-25%	-25%
Corectie		-4.600	-13.910	-13.808
Pret corectat		41.403	41.731	41.424
Corectie totala neta		-9.572	-4.977	-35.076
Corectie totala neta (%)		-15,96%	-9,06%	-38,97%
Corectie totala bruta		9.852	33.148	35.076
Corectie totala bruta (%)		16,43%	60,32%	38,97%
Numar corectii negative		2	2	3
Numar corectii pozitive		1	3	0
Numar elemente similare		7	5	7
<b>Valoare estimata a proprietatii</b>				41.403 Euro
<b>Valoare estimata a proprietatii rotunjit la</b>	1 cifre			41.400 Euro

414 Euro/ mp  
desfasurat  
516 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. Comparabilele 1 si 3 au localizare similara..

**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.

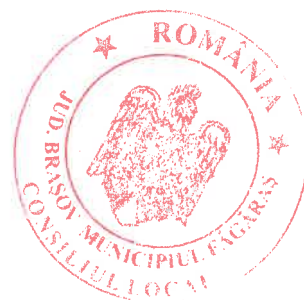
**Finisaje:** au fost aplicate ajustari comparabilelor in functie de finisajele descrise in studiu de piata , in comparatie cu proprietatea evaluate.

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

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

**41.403 – 41.731 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 :







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

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

Neadecvarea functionala este considerata 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 diminuată 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 deprecierei (fizice, functionale si economice) si Costul de Inlocuire 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	209.026	41.998



#### 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 = valoarea estimate

VNE = venitul net din exploatare

C = 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 4.5 Euro/mp. Aceste informatii au fost obtinute de pe site-urile de specialitate.**

#### **Calcul VALOARE DE PIATA – ABORDAREA PRIN VENIT:**

##### **Proprietatea evaluata**

Suprafata utila = 80.22 mp

Chirie lunara = 4.5 E/mp

Rata de capitalizare = 8.5 %

Cheltuieli fixe = 150 E

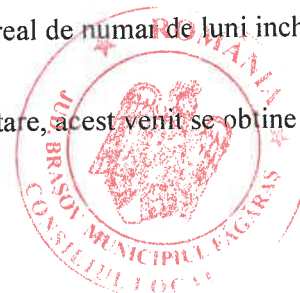
Cheltuieli variabile( utilitati, reparatii intretinere) = 250 E

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 numai de luni inchiriate sau platite.

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

Nivelul chiriei de piata fii



$$80.22 \times 4.5 \times 12 = 4.332 \text{ E}$$

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

$$VBE = VBP - 10\% = 3.898 \text{ E}$$

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

$$VNE = 3.898 - 400 = 3.498 \text{ E}$$

$$V = VNE/c$$

$$V = 3.498 / 8,5 \times 100 = 41.161$$

Valoarea estimata in urma aplicarii metodei capitalizarii venitului este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin venit	204.862	41.161

#### 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	206.050	41.400

#### ABORDAREA PRIN COST:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin cost	209.026	41.998

#### ABORDAREA PRIN VENIT:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin cost	204.862	41.161



## 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 relevantă 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:

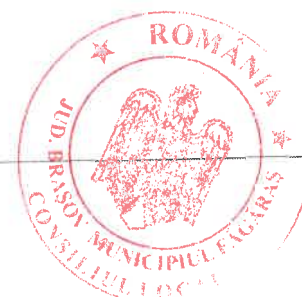
Denumire	Valoarea de piata estimate in Lei
<b>Apartment</b>	<b>206.050- 21.284 = 184.770</b>

**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

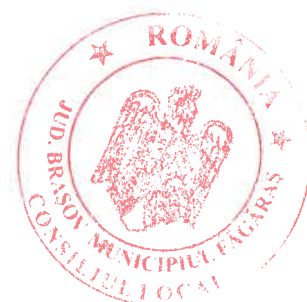
**DOBRILA LILIANA**  
**EXPERT EVALUATOR**  
**MEMBRU TITULAR ANEVAR**



## 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. 1487

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS Destinatari: PRIMARIA FAGARAS  
 Proprietate Evaluata: BRASOV, FAGARAS, STR. REPUBLICII, NR. 27, AP. 9

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. de plan de sit.	Denumire	Anul P.F.	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata constructia desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Extrema (%)	Cost net constructiile (lei)	Cost net constructiile (EUR)	Grad de finalizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1.		Apartment nr. 3	1900	S	124	124	100	896.106	180.046	75	15000	0	209.026	41.998	100,00	0
<b>TOTAL CONSTRUCTIILOR</b>																
- 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 constructiile" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea.																
Note:																



*(Handwritten signature)*



FISA NR. 1. - Apartement nr. 3

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	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 sarpanta din lemn ecarisat; include si costul jgheburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	S	60	567,38	34.042,80	100,00	34.043	0	1	35
2	FOBES	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu gear termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuieii tip strop)		mpAd	S	100	2.124,50	212.450,00	100,00	212.450	0	1	35
3	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	S	100	345,26	34.526,00	100,00	34.526	0	1	37
4	DUSLAWC	Cuva dus + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	S	1	5.832,48	5.832,48	100,00	5.832	0	1	37
5	INCCAB	Incalzire cu soba teracota + cos fum cabana		mp Ad	S	100	323,34	32.334,00	100,00	32.334	0	2	165
6	INFRACM	Infrastructura cu planseu de boltisoare de caramida ranforsate cu profile l din otel carbon, H = 3,55 m		mp Ac	S	50	7.443,71	372.185,50	100,00	372.186	0	1	51
7	ZIDICAR3TEFS	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	100	1.614,50	161.450,00	100,00	161.450	0	1	24
8	FTERASIT	Fatada cu terasit		mp fatada	S	100	432,85	43.285,00	100,00	43.285	0	1	36
		<b>TOTAL FISA</b>						<b>896.106</b>				<b>0</b>	



Note:

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

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.residentiale"; 2 = "CI-CR C.industria, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri Mitek 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 INSIRUITE, 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

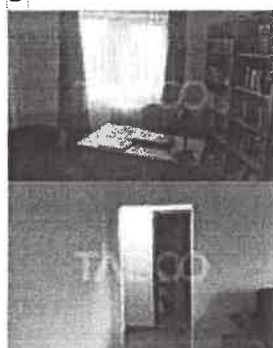
Central, Județul Brașov- [Vezi Hartă](#)

**59.970 €**

**Rate de la 1.360 RON/lună € simulează credit**



5  
5

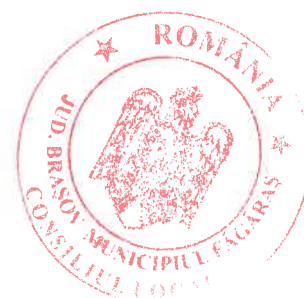


- **0% Comision 0% cumpărător**

Salvează

Raportează anunț

**[Vezi Hartă](#)**



## Descriere

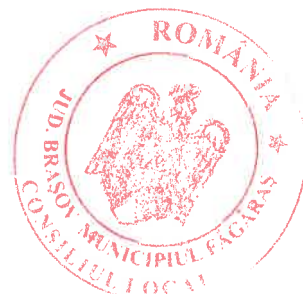
### Apartament 80mp cu 4 camere si 2 bai de vanzare zona Centrala

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**

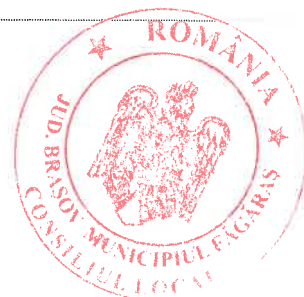
- Destinație:Rezidential

## **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:Mobilată
- 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**



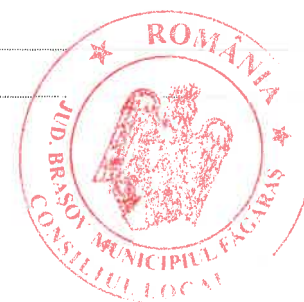
6  
6



- 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](#)

## Specificatii

ID anunt: X5EK10480

Actualizat în: 01.08.2024

Nr. camere: **3**

Suprafata utila: **80 mp**

Suprafata construita: **102 mp**

Compartimentare: **Decomandat**

Confort: **1**

Etaj: **Etaj 4 / 4**

Nr. bai: **2**

An constructie: **1989 (Finalizată)**

Structura rezistentă: **Caramida**

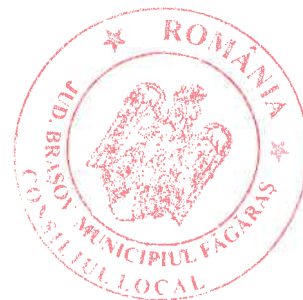
Tip imobil: **Bloc de apartamente**

Regim înaltime: **P+4E**

Nr. balcoane: **1**

**DESTINAȚIE**

- Destinație: Rezidential



## **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**

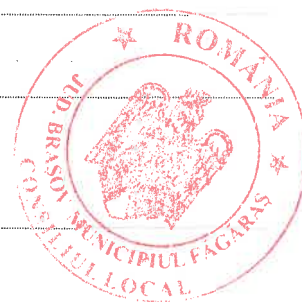
- Contorizare:Contor gaz,Apometre
- Bucătărie:Mobilata,UtilataMobilat:Complet
- Electrocasnice:Cafetiera,
- Masina de spalat rufe,Frigider,Cuptor microunde,Aragaz,Hota,TV
- Alte spații utile:WC Serviciu,Debara
- Dotări imobil:Interfon,Acoperis

## **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/immobiliare/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/m<sup>2</sup>**

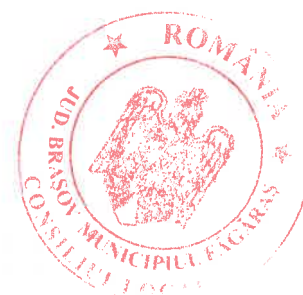
Brasov, Fagaras [Vezi pe hartă](#) Veabil din 09.08.2024 12:30:44



## Specificații

**Suprafata utila**

100, 0 m<sup>2</sup>





**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.

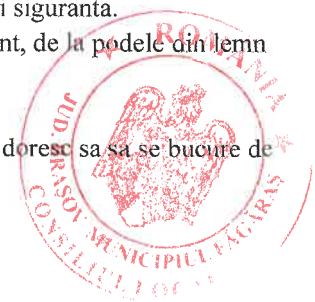
Finisaje premium: Fiecare detaliu al apartamentului reflecta calitate si rafinament, de la podele din lemn masiv la mobila de inaltacalitate.

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





Nr.	34263
Ziua	09
Luna	05
Anul	2023

Cod verificare 100119541778/83  
OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRAȘOV

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ**  
pentru  
**INFORMARE**

Cartea funciară cu nr.1205

Comuna/ Oraș/ Municipiu FAGARAS

**A. Partea I-a**

Nr.crt.	Nr. Top.	Descrierea imobilului	Suprafata În mp.	Observații
17.	1332-C1-U9	Tronson 9 – Apartament.nr.9, cu o suprafata utila de 80,22 mp cu o cota parte apartament de 4,61% care reprezinta ap. 9 compus din: doua camere, una bucatărie, un hol, ¼ hol, ¼ wc, una boxă  Elementele de uz comun generale: acces în curte, curtea propriu zisa în supraf. de 316,0 m.p., racorduri utilitatii (apa, gaz, canalizare, electric). Elementele de uz comun speciale întrentre 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 ROMÂN -cu titlu de naționalizare, în baza Decr.189/1948 act nr.671/1955 c.f., act nr.2275/1998 c.f. și act nr.13780/2011 c.f.	

**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. .... /20....., pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. ...

Data soluționării: 16.05.2023

Asistent - registrator,

Daniela Cîmpeș  
Digitally signed by Daniela Cîmpeș  
Data: 2023.05.16 09:42:26 +03'00'

Referent  
Data eliberării:

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

Pag 1-8-valoare 5.546,58lei

Pag 9-10 valoare 5.065,04lei

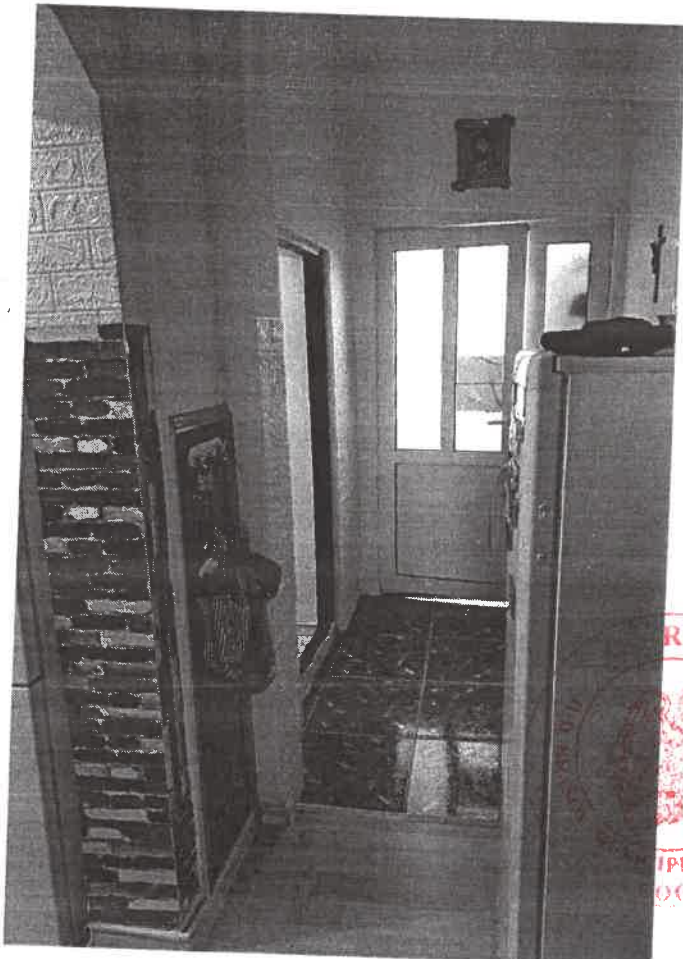
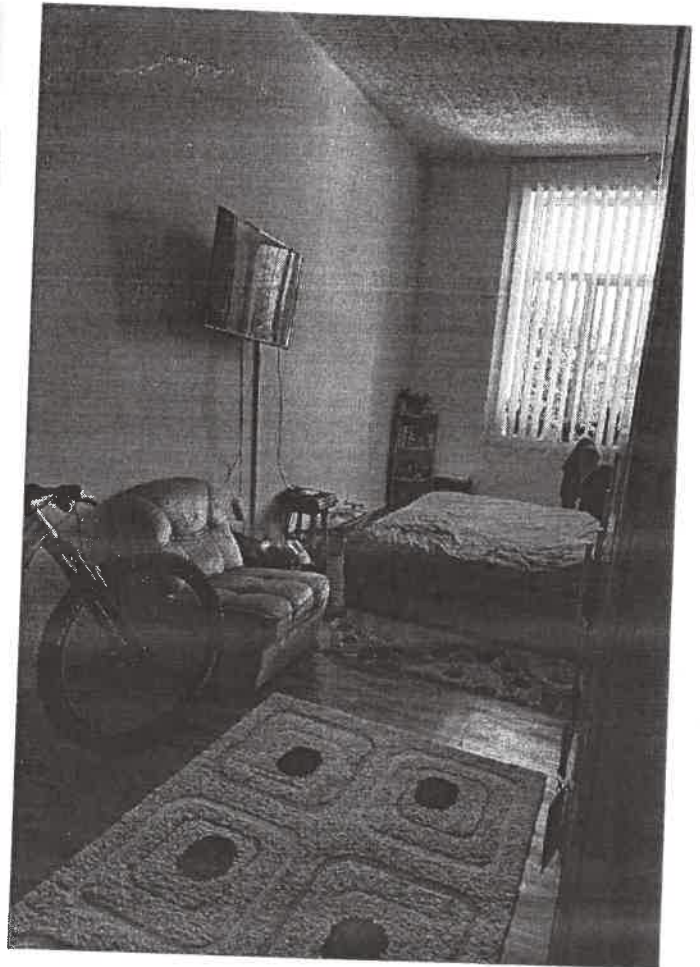
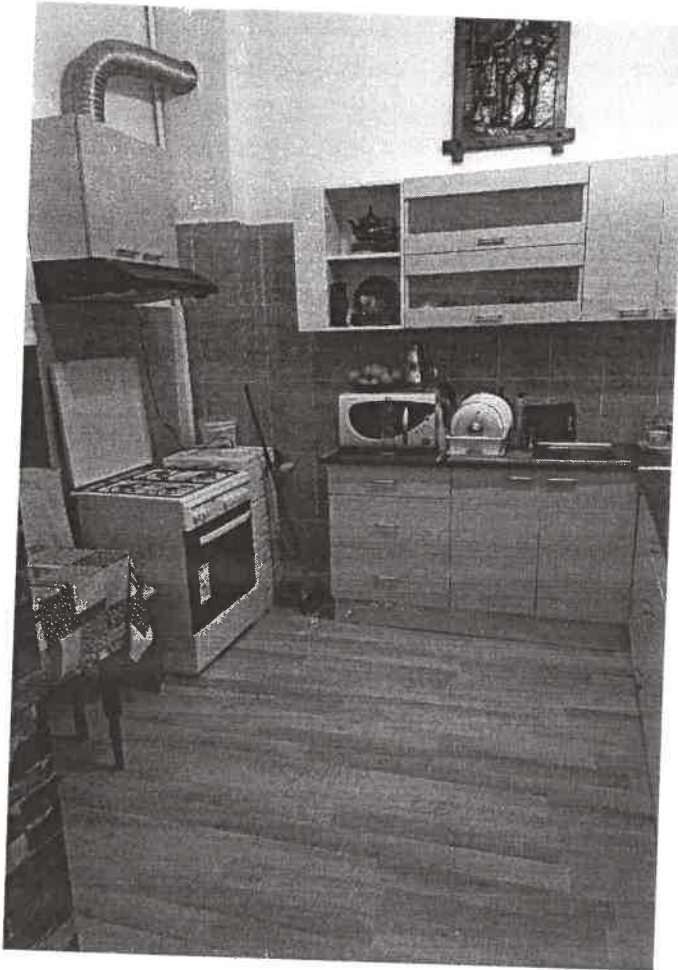
Pag 11-12 valoare 754,70lei

Pag 13 valoare 8.500lei

Pag 14 valoare 1.417,65lei

**TOTAL :21.283.97LEI**





~~Lupu A~~  
~~09.12.2022~~

J. Borloje  
12.12.2022  
~~[Signature]~~

MUNICIPIUL FAGARAS

62952

Ziua 09 Luna 12 Anul 2022

DOMNULĂ PRIMAR,

SUBSEMNAȚA, HUTANAȘU TATIANA, DOMICILIATĂ ÎN  
FAGARAS, STR REPUBLICII, NR 27, AP 9, CU RESPECT  
VIA DOC SĂ-MI APROBĂȚI CEREREA DE CUMĂRĂRE  
A IMOBILITĂȚII MAI SUS MENȚIONATĂ ÎN CARE LOCUIESC.

09.12.2022

VA MULȚUMESC



Anexa nr. 2 la HCL nr. 229/2024

Nr. crt.	Numele și prenumele titularului contractului de închiriere	Adresa imobilului apartament	Componenta locuinței	Date de C.F.	Valoarea de piață, stabilita prin expertiza /lei	Valoare finala totala de vanzare/ lei
1.	Hutanasu Tatiana	Făgăraș, str. Republicii nr 27 Ap 9, jud. Brasov	Apartament nr 9 compus din: 2 camere, o bucatărie, un hol, ¼ hol, ¼ wc, o boxă	C.F. nr. 1205 Făgăraș Top: 1332- C1- U9	184.770 lei	185.270 lei

