



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.333
din data de 17 decembrie 2024

-privind aprobarea vânzării directe , cu respectarea dreptului de preemtiune a imobilului apartament cu destinația de locuință situat
în Făgăraș str. Mihai Eminescu, nr. 20, ap. 3, jud. Brașov,
identificat în CF. nr . 7571 Făgăraș, Top 1433/1/3, proprietatea Statului Român- aflat in administrarea Municipiului Fagaras
și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1531/2024

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ,
întrunit în ședință ordinară,

Analizând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 63403/1 din data de 05.12.2024 și Raportul Compartiment Resort nr. 63403 din data de 05.12.2024 al Serviciului Patrimoniu-Compartimentul cadastru, evidență patrimoniu, parcări, prin care se propune privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuințe situat în Făgăraș str. Mihai Eminescu, nr. 20, ap. 3, jud. Brașov, identificat în CF.nr.7571, Făgăraș, Top 1433/1/3, proprietatea Statului Român- aflat în administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1531/2024,

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

Având în vedere cererea cu nr. 30062 din data de 15.02.2024 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, str. Mihai Eminescu, nr. 20, ap. 3, jud. Brașov,

Ținând seama de Raportul de evaluare nr. 1531/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR,

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,

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1: Se aprobă vânzarea directă, cu respectarea dreptului de preemtiune a imobilului situat în Fagaras, str Mihai Eminescu, nr. 20, ap. 3, jud Brasov, identificat in CF.7571 Fagaras, Nr. top. 1433/1/3

proprietatea Statului Roman- anai in administrarea municipiului Fagaras care titularul contractului de inchiriere.

Art. 2: Se însușește Raportul de evaluare nr. 1531/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. Mihai Eminescu, nr 20, ap 3, jud. Brașov, identificat în CF. 7571 Făgăraș, Top 1433/1/3, potrivit **anexei nr. 1**, la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3: Prețul de vânzare va fi de 127.109 lei, potrivit **anexei nr. 2**, la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.5: Cumparatorul are obligatia de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare in valoare de 600.00 lei si pe cele ocazionate cu perfectarea contractului de vanzare – cumparare in fata notarului public.

Art.6: Contractul de vanzare – cumparare se va incheia in termen de maxim 6 luni de la data adoptarii prezentei hotarari.

Art.7: La data încheierii contractului de vânzare cumpărare a locuinței, încetează efectele contractului de închiriere încheiat între Municipiul Făgăraș și locatar.

Art.8: Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Serviciul Patrimoniu - Compartimentul cadastru, evidență patrimoniu, parcări.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ALDEA ANDRA-MARIA**



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

Hotărârea s-a adoptat cu **15 voturi pentru și 2 abțineri.**

Consilieri in functie - 18

Consilieri prezenti -17

Prezenta hotărâre se comunică:

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

Cod: F-50.



Anexa nr. 2 la HCL nr. 233/2024

LISTA

Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, în Făgăraș str. Dr. Mihai Eminescu, nr 20, ap. 3, jud. Brașov, identificat în CF.nr 7571 Făgăraș, Top 1433/1/3, proprietatea Statului Român – aflat în administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1531/2024

Nr crt	Numele și prenumele titularului contractului de închiriere	Nr. contractului de închiriere	Adresa locuinței care se vinde	Componenta locuinței	Date de C.F.	Pret Raport Evaluare	Preț evaluare	Preț final vânzare
1.	OLARU MINODORA	Contract de închiriere nr. 23147/10.08. 2017	Făgăraș, str. Dr. Mihai Eminescu, nr 20, ap 3	Apartament compus din: Una camera, bucatarie si dependinte cu o cota de 34% din elementele de uz comun generale, respectiv 216,92 mp si 1/2 din elementele de uz comun speciale Ac-91.74 mp Supraf. utilă 70.75 mp	CF. 7571 Făgăraș, Top 1433/1/3	600 lei	127.109 lei	127.709 lei



ANEXA 1 LA HCL NR 333 / 2024

05541 €

DOBRILA LILIANA - EXPERT EVALUATOR - MEMBRU TITULAR ANEVAR

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1531

PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartament	7571 Fagaras Top 143.V/1/3	Cote parti comune : 34% din elementele de uz generale si 1/2 din elementele de uz comun speciale Cote teren : 13/758	Camera-23.4 mp Bucatarie- 17,15 mp Camara- 7.2 mp Magazie - 1 mp Magazie - 16 mp WC - 6 mp S.U. = 70,75 mp	Fagaras, str. Mihai Eminescu, nr. 20, Fagaras, jud. Brasov	STATUL ROMAN

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 15.11.2024



DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR

[Handwritten signature]
Fagaras
15.11.2024

SINTEZA EVALUARII

- TIPUL DE PROPRIETATE**

UNITARE INDIVIDUALA- APARTAMENT

- DESTINATAR SI BENEFICIAR**

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul in Fagaras, str. Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel 0268/211313, fax 0268/213020, email secretariat@primaria-fagaras.ro, cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal de credite SUCACIU GHI-ORGHE, 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	7571 Fagaras Iop: 1433/1/3	Cote parti comune : 34% din elementele de uz generale si 1/2 din elementele de uz comun speciale Cote teren : 13/758	Camera-23,4 mp Bucatarie- 17.15 mp Camara- 7.2 mp Magazie - 1 mp Magazie - 16 mp WC - 6 mp ----- S.U. = 70,75 mp	Fagaras, str. Mihai Eminescu, nr. 20, Fagaras, jud. Brasov	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 : **15.11.2024**



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:

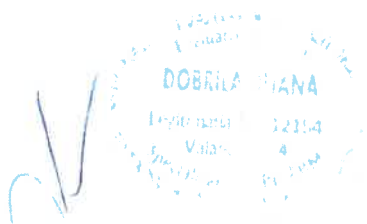
Denumire	Valoarea de piata exprimata in Lei
Apartment	127.109

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9765 lei

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

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



SINTEZA EVALUARII	1
2. TERMENII DE REFERINTA	4
2.1. Prezentarea evaluatorului	4
2.2. Prezentarea beneficiarului	4
2.3. Obiectul evaluarii	4
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	8
3. PREZENTAREA DATELOR	9
3.1. Descriere amplasamente; utilitati; acces; date generale; date constructive	9
3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate	9
3.3. Analiza pietei imobiliare	12
3.3.1. Definirea pietei specifice	12
3.3.2. Cererea solvabila	13
3.3.3. Oferta competitive	13
3.3.4. Echilibrul pietei	14
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	14
4.1. Cea mai buna utilizare	14
4.2. METODE DE EVALUARE	15
4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe	16
4.2.2. Abordarea prin cost	19
5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea	21
REZULTATUL EVALUARII	22
ANEXE	23



2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Prezentarea evaluatorului.

DOBRILA LILIANA MEMBRU TIULAR ANEVAR

Nr. Legitimatie : 12154

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

Certificarea evaluatorului

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

EVALUATOR: EC DOBRILA LILIANA




1.2. Prezentarea beneficiarului

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul in Fagaras, str. Republicii nr. 3, jud. Brasov, tel. 0268/211313, fax 0268/213020, email secretariat@primariafagaras.ro, cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal de credite SUCACN, JUCD BRASOV, PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FAGARAS, Consiliul Local



2.3 Obiectul evaluării

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

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	7571 Fagaras Top: 1433/1/3	Cote parti comune : 34% din elementele de uz generale si ½ din elementele de uz comun speciale Cote teren : 13/758	Camera-23,4 mp Bucatarie- 17,15 mp Camara- 7,2 mp Magazie - 1 mp Magazie - 16 mp WC - 6 mp ----- S.U. = 70,75 mp	Fagaras, str. Mihai Eminescu, nr. 20, Fagaras, jud. Brasov	STATUL ROMAN

2.4 Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și în LEI

Cursul valutar la data evaluării : 1 Euro = 4.9765 lei

2.5 Scopul evaluării

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

2.6 Bazele evaluării - Tipul valorii estimate

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

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

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



2.7 Data evaluării

Valoarea de piață estimată în prezentul raport, se referă la data de : **15.11.2024**

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 rezistenta care sa influenteze valoarea de piata 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 evaluarii;**
- **lucrarea de specialitate "Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire - cladiri rezidentiale, cladiri comerciale, cladiri industriale, comerciale si agricole" editata de IROVAL.**
- **oferte comparabile: www.storia.ro , www.olx.ro; www.taboo.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 consultanța sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.



- Valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **noiembrie 2024**;
- Valoarea prezentata 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.

IPOTEZE SPECIALE

➤ Chiriașul actual a efectuat modernizări ale apartamentului, pentru care a furnizat documente justificative în valoare de 21.181 lei. La solicitarea reprezentanților Primăriei Făgăraș, în cadrul evaluării, s-a ținut cont de aceste investiții, valoarea fiind ajustată corespunzător, prin scăderea sumei respective.

2.11. Descrierea raportului de evaluare

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

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

2.12. Restricții de utilizare

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

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

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

2.13. Documente de referință

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

SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru general)



- SEV 101 - Termenii de 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 comparative

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

3.2 Descriere constructiilor si amplasamentelor; drepturi de proprietate

1.	ADRESA IMOBIL	<ul style="list-style-type: none">▪ Mun. Fagaras, str. Mihai Eminescu, nr. 20, ap. 3, jud. Brasov
2.	Descrierea imobilului	<ul style="list-style-type: none">▪ Carte Funciara nr. 7571▪ Nr. topo: 1433/1/3▪ Suprafata utila (mp) = 70,75 mp▪ Cote parti comune :<ul style="list-style-type: none">- 34% din elementele de uz comun generale, respectiv 216,92 mp;- ½ din elementele de uz comun speciale, cu Act nr. 91,74 mp.- Elementele de uz comun generale: accesul in curte, curtea (corp f), racord utilitati, apa, gaz, canal exectro si imprejmuiri.- Elementele de uz comun speciale intre apartamente: ziduri si fundatii, pereti despartitori, in cota de ½ parte pentru fiecare.

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apartamentul face parte dintr-o constructie de tip parter cu 3 apartamente si curte comuna, situat in zona centrala a mun. Fagaras. ▪ Apartamentul se compune din Camera, bucatarie, camera, 2 magazii, wc, conform bilantului de suprafata anexat prezentului raport.
3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In baza Decr. 2181960 si Decr. Nr. 712/1966, act nr. 835/1967 cf si act nr. 1434/2001 cf, Dreptul de Proprietate este in favoarea STATULUI ROMAN
4.	SARCINI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ NU SUNT ▪ Proprietatea a fost evaluate in ipoteza ca este libera de sarcini. ▪
5	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Evaluatorul nu a avut la dispozitie documentatie cadastrala
6. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE		
	ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea este amplasata in zona centrala in zona mixta rezidentiala si comerciala, a mun. Fagaras.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	DNI
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă rezidentiala ; ▪ Unitati comerciale în apropiere: magazine ▪ Unitati de invatamant: Liceu, gradinita ▪ Unitati medicale: Spital ▪
	UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea energie electrică: existenta ▪ Rețea de apă: existenta ▪ Rețea de termoficare: inexistentă



	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de gaze: existenta ▪ Rețea de canalizare: existenta ▪ Rețea de telefonie, cablu tv și internet: existenta
GRADUL DE POLUARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poluare redusa
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Trafic redus
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zona de referinta: rezidentiala, trafic redus, poluare redusa
7. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR	
DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Paratamentul face parte dintr-o constructie cu 3 apartamente cu regim de inaltime parter ▪ Anul constructiei: aprox 1920 ▪ Suprafata: SU = 70.75 mp: ▪ S.C. = 88.44 MP (suprafata construita a fost obtinuta inmultind suprafata utila cu coeficientul 1.25) ▪ Mediul de folosinta: normal
CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>CLADIREA APARTINATOARE:</u> <p>STRUCTURA DE REZISTENTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fundatii din piatra si beton; - Planseu din lemn; - Structura zidarie caramida, inchideri perimetrice caramida. - Acoperisul: sarpanta lemn, invelitoare tigla <p>FINISAJE INTERIOARE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tencuieli driscuite si zugraveli simple, taianta in baie - Pardoseli din mozaic, parchet - Usa de la intrare metalica <p>FINISAJE EXTERIOARE:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tencuiala si zugraveli simple. - Tamplaria exterioara: PVC cu geam termopan



		<p>INSTALATII</p> <p>Instalatii electrice de iluminat si prize cu conductori de aluminiu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Incalzire- centrala termica pe gaz - instalatie de apa si canalizare
	Modernizari	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Actualul chiras a realizat modernizari ale apartamentului pentru care a prezentat documente justificative in valoare de 21 181 lei.
	Stare tehnica	<ul style="list-style-type: none"> - Stare tehnica satisfacatoare

3.3. Analiza pieței 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 olată, 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 imobiliare

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



3.3 Cererea solicitată

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

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

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

3.3.3 Oferta competitivă

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

Pentru tipul de proprietate "apartament" din mun. Făgăraș oferta este destul de bogată iar prețurile sunt cuprinse între 9000 și 32.700 Euro, diferențele sunt mari în funcție de localizare, an construcție, finisaje, etc Pentru aplicarea metodei prin piață am ales 3 apartamente comparabile cu proprietatea evaluată, prezentate în ANEXA NR. 2 și sintetizate în tabelul următor

Tabelul nr. 1- studiu de piață

Elemente de comparație	Proprietatea Evaluată	Comparabila 1 OFERTA Convorbire Telefonica: 0369 823 822	Comparabila 2 OFERTA Convorbire Telefonica: 0785822822	Comparabila 3 OFERTA Convorbire tel 0725886570
Nr. camera	2	2	2	1
Suprafața utilă (mp)	70,75	45	49	17
S.C. =	88,44	54	59	20
Preț vânzare (E)		24.500	32.700	9000
Tipul comparabilei		Oferta	Oferta	Oferta
Drept de Proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții legale				
Condiții de finanțare	Cash	Cash	Cash	



Conditii de vanzare	Normal	Normal	Normal	Normal
Conditii de piata	curente	curente	Curente	Curente
Localizare	Str. M. Eminescu	Str. Plopului	Str. Narciselor	13 Decembrie
Suprafata utila	70.75	45	49	17
Etaj	P/P	4/P+4	p/P+4	1/P+4
Vechime bloc	1920	1980	1980	1970
Finisaje, stare tehnica	Stare tehnica satisfacatoare	Finisaje superioare	Finisaje superioare	Finisaje superioare
Alte dotari		Mobilat	Mobilat partial	Mobilat

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 in 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 îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă 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 singurara 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 planuri urbanistice ;
- 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.

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

4.2. METODE DE EVALUARE

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

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

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



4.2.1 Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe

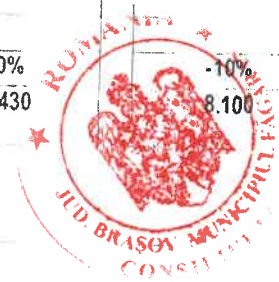
Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al caror prèt se cunoaste.

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

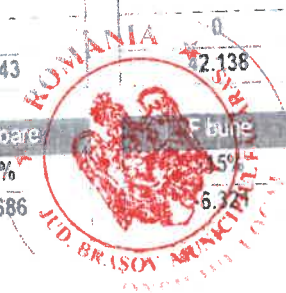
- cercetarea pietei pentru a obtine informatii despre tranzactii de proprietati imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluata in ceea ce priveste tipul de proprietate, data vanzarii, dimensiunile, localizarea si zona;
- verificarea informatiilor prin confirmarea faptului ca datele obtinute sunt 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 adeevata 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	29.800	24.500	32.700	9.000
Numar camere	2	2	2	1
Suprafata desfasurata - mp	88,5	54	59	20
Suprafata utila - mp	70,75	45	49	17
Suprafata utila/ desfasurata	80%	83%	83%	85%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		544	667	529
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		454	554	450
Observatii				
Discount negociere		-10%	-10%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		22.050	29.430	8.100
Suprafata supusa comparatiei	utila			



Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0	0	0
Corectie		22.050	29.430	8.100
Pret corectat				
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)		0	0	0
Corectie		22.050	29.430	8.100
Pret corectat				
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)		0	0	0
Corectie		22.050	29.430	8.100
Pret corectat				
Conditii de plata	curenta	curenta	curenta	curenta
Corectie (%)		0	0	0
Corectie		22.050	29.430	8.100
Pret corectat				
Localizare	str. Mihai Eminescu	Plopului	Narciselor	13.dec
Corectie (%)		30%	10%	25%
Corectie		6.615	2.943	2.025
Pret corectat		28.665	32.373	10.125
Suprafata	70,75	45	49	17
Corectie (%)		57%	44%	316%
Corectie		16.403	14.370	32.013
Pret corectat		45.068	46.743	42.138
Etaj	P/P	4/P+4	PP+4	1/P+4
Corectie (%)		0	0	0
Corectie		45.068	46.743	42.138
Pret corectat				
Vechime bloc	1900	54	43	46
Corectie (%)		0	0	0
Corectie		45.068	46.743	42.138
Pret corectat				
Finisaje	inferoare	F bune	superioare	F bune
Corectie (%)		-20%	-25%	-15%
Corectie		-9.014	-11.686	-6.321



Pret corectat	36.054	35.057	35.817
semidecomandat			
Alte ajustari	mobilier	Partial mobilier	mobilier
Corectie (%)	-20%	-15%	-20%
Corectie	-7.211	-5.259	-7.163
Pret corectat	28.843	29.798	28.654
Corectie totala neta	6.793	368	20.554
Corectie totala neta (%)	27,73%	1,13%	228,38%
Corectie totala bruta	39.242	34.257	47.522
Corectie totala bruta (%)	160,17%	104,76%	528,02%
Numar corectii negative	2	2	2
Numar corectii pozitive	2	2	2
Numar elemente similare	6	6	6
Valoare estimata a proprietatii			29.798 Euro
Valoare estimata a proprietatii rotunjit la	1 cifre	29.800 Euro	
			337 Euro/ mp desfasurat
			421 Euro/ mp util

(Handwritten signature and blue stamp of DOBRILA LILIANA)

Elementele 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 10 % . Aceasta ajustare nu este consacrata 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 au fost aplicate ajustari.

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

Localizare : au fost ajustate toate comparabilele in functie de gradul de atractivitate al localitatii.

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



Etaj: nu au fost necesare ajustari

Vechime: nu au fost necesare ajustari

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

Alte ajustari: S-au aplicat ajustari celor 3 comparabile, in pretul de vanzare fiind inclusa si mobila.

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

28.654 – 29.798 EURO

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

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoarea de piata- abordarea prin piata	148.290	29.798

Curs euro la data evaluarii = 4,9765 lei

4.2.2 Abordarea prin cost

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

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

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

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

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

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



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

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

. Determinarea deprecierei totale - DT

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

Deoarece scopul evaluarii este raportare financiara, conform standardelor de evaluare, se va lua in calcul doar deprecierea fizica a imobilelor.

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

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

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

In urma constatarilor facute pe baza inspectiei si a datelor istorice primite din partea reprezentantului 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 functională reprezintă 10 % și se datorează înălțimii excesive a camerelor și compartimentării apartamentului. Deși suprafața acestuia este generoasă, camerele sunt structurate într-un mod nepotrivit.

Deprecierea economica reprezinta utilitatea diminuată a unei construcții datorată influențelor negative provenite din exteriorul construcției.

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, imobilul se afla in zona centrala a Fagarasului.

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	144.338	29.004

5. Rezultatul evaluarii - Concluzii 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	148.290	29.798

ABORDAREA PRIN COST:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata - abordarea prin cost	144.338	29.004



Handwritten signature and blue ink stamp.

REZULTATUL EVALUARII

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

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

Denumire	Valoarea de piață estimată în Lei
Apartment	148.290 - 21.181 = 127.109

Curs euro la data evaluării : 1 E = 4.9765 lei

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

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR




DOBRILA LILIANA
12.07.2014

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. 1531

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS Destinatar: PRIMARIA FAGARAS
 Proprietate Evaluata: BRASOV, FAGARAS, STR. MIHAI EMINESCU, NR. 20

Data evaluarii: 15.11.2024 / Chis la dem. nr. 103/11.11.2024 / 977 lei/EUR
 Coef. de corectie pentru distanta tra nsport: 0,957 / 120 m / Tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manoperă: 0,965 / 1000 / Tabel din ANEXA 2)
 Grad seistm:



EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Filea nr.	Pos pe plan de sil.	Denumire	Arh P/F	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Potentia (ani)	Suprafata constructi destinate (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Dep. (uzura) fizica (%)	Deprécier funcionala (lei)	Dep. Extern (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramasa de executat (lei)
Apartament																
			1900	S	124	124	88	637.352	128.072	75	45000	0	144.338	29.024	100,00	0
TOTAL CONSTRUCTII								88	637.352	128.072			144.338	29.024		0

Note

- 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 deprecierile.

2024

FISA NR. 1. - Apartament

Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (leu/UM)	Cost din nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizat (%)	Costul total realizat (lei fara TVA)	Cost lucrat rambursat de executant (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
1	INVT15	invenitoare riga prujitiata ceramice pe sarpanita din fierm ecanasat. include si costul igneaburilor si burtaanelor din tabla zincata		mp	0	110	662,71	61.928,10	100,00	61.928,10	0	1	35
2	FSUPFS	Finisaj superior fara scara - pereti tencuiti, gletuti si zugraviti acrilic, tamplarie fierm stratificat, parchet sielar clasic, gresie si tarama de calitate superioara la baie si bucatarie, fatade cu termosistem		mpAd	S	88,44	2.416,92	213.663,97	100,00	213.664	0	1	35
3	ELINGR	Instalatiu electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti siabi		mpAd	S	88,44	260,50	23.038,62	100,00	23.039	0	1	37
4	INCELFS	Instalatie de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri staluce din fonta de import sau bimetal de tip Stral		mpAd	S	88,44	296,43	26.127,83	100,00	26.128	0	1	37
5	DUSLAWCS	Dus + cabina + lavoar + WC (de calitate superioara)		ansamblu	S	1	10.252,82	10.252,82	100,00	10.253	0	1	37
6	GRFUNV3	Grinda continua 1,20 x 1,40 m		Ac zona fara subsol	S	88,44	1.231,94	108.952,78	100,00	108.953	0	1	11
7	TZIDICAR37PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 37,5 cm - include stalpsorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei		mpAd parter	S	88,44	1.682,36	148.787,92	100,00	148.788	0	1	16
8	FSTROP	Tencuial tip strop cu ciment alb		mp fatada	S	88,44	504,64	44.630,36	100,00	44.630	0	1	36
TOTAL FISA							637.352	637.352		637.352	0		

Note

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si Utilaje, Coeficient de deaj analitic. Coef. chelui indirecte din catalog iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef. dist. transp. si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicator de actualizare valabil la data evaluarii.

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR-C rezidentiale"; 2 = "CH-CR C. industriale comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri de sumpcat de cadre, anexe gospodaresti, structuri MT ek si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL; 5 = "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL; 6 = "Centrale eoliene, autor Schiopu"; 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL; 2020, autor C. Schiopu; 8 = "CR-CI CLADIRI INSURUTE, CLADIRI CUIPLATE APARTAMENTE IN BL TURN CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 202, autor C. Schiopu





ANEXA NR. 2- STUDIU DE PIATA- APARTAMENTE

COMPARABILA NR 1

<https://www.storia.ro/ru/oferta/apartament-semidecomandat-2-camere-la-parter-zona-plopului-fagaras>
(DAkQO.html?_gl=1*_sfaf91*_gl*_Lau*_MfYyNzczOTg5NC4xNzMyMjAwMTIz*_ga*_MjA1MzY2NTQ2OCQxNzMyMjAwMTIz*_ga_NK3K3TIFT5*_MTczMjYzNjQ0OS41LjAuMTczMjYzNjQ0OS4wLjAuMA..

TABOO.ro

Antut agentie

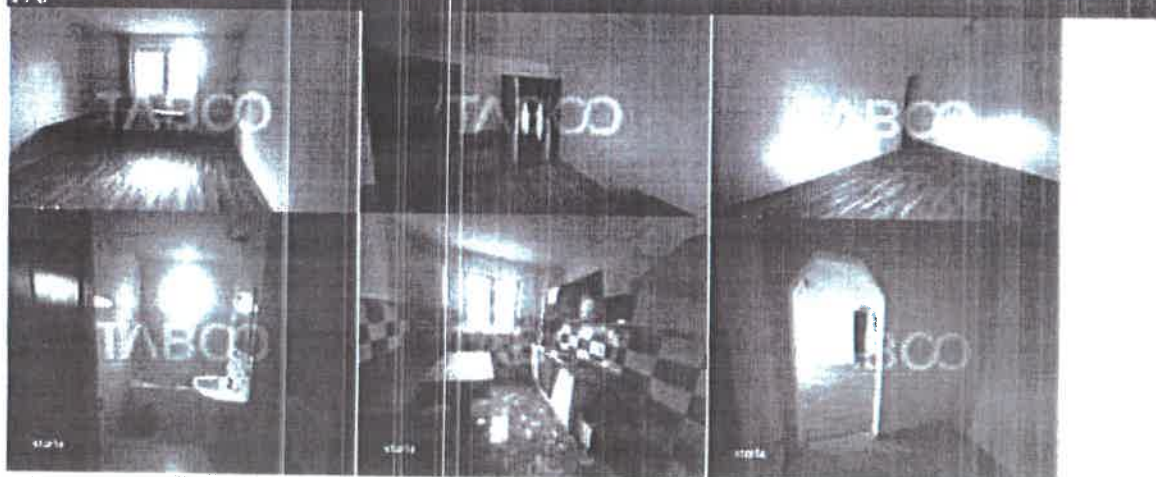
0369 823 822

Inapoi la lista

Distributie

Salveaza

1/6



Apartment semidecomandat 2 camere la parter zona Plopului Fagaras

24 500 €

544 €/m²

Rata lunară de la 547 RON

Fagaras, Brasov

Apartment de vânzare

45m²

2 camere

Încălzire:

centrală electrică

Etaj:

parter 4

Chirie:



fără informații

Stare:

gata de utilizare

Tip proprietate

locuință utilizată

Forma de proprietate

drept de proprietate

Liber de la:

2024-11-25

Tip vânzător:

agenție

Informații suplimentare:

fără informații

Clădire și materiale

Facilități

Descriere

Esti în cautarea unui apartament de cumparat insa tot ce ai gasit pana acum sunt proprietati supraevaluate? Pana aici!

Tahoo Imobiliare va ofera spre vanzare acest apartament semidecomandat in Fagaras zona Plopului cu o suprafata utila de 45 mp si o suprafata construita de 54 mp situat la parterul unui imobil cu 4 etaje. Acest apartament dispune de toate imbunatatirile pentru un trai decent precum: usa metalica la intrare geam de termopan din tamplarie PVC parchet gresie si faianta.

Apartamentul este compus din 2 camere si un dormitor, complet mobilat cu mobilier clasic. Incalzirea se face prin convector

Utilitati si dotari:

- bucatarie: partial mobilata, neutilata;
- utilitati: curent electric, apa, gaz, canalizare, internet, fibra optica, CATV
- usi interioare: lemn
- contorizare: apometre, contor gaz, contor curent electric;
- caracteristici bloc: interfon
- baie: complet utilata si mobilata cu mobilier clasic

Pret: 24.500€

Cod ofertă / ID: P20457

Sună-ne acum și află detalii despre această proprietate de vanzare din Fagaras, dar și despre alte proprietăți potrivite pentru tine

Mai puțin

Actualizat: 25.11.2024

Publicat: 22.05.2024

ID: 8659962



COMPARABILA NR. 2

<https://www.taboo.ro/anunt/apartament-cu-2-camere-decomandate-de-vanzare-zona-narciselor-fagaras-16173>

George Oana

Manager agentie Fagaras

0785.822.822

32.700€

Apartament cu 2 camere decomandate de vanzare zona Narciselor Fagaras

Fagaras 72 P16512

2 cam Parter/4 49 mp Decomanda:



Harta

- Nr camere: 2
- Suprafata utila 49 mp
- Etaj: Parter
- Compartimentare: Decomandat

- Tip imobil: Bloc
- Regim inaltime: S+P+4
- Nr bai: 1
- S construita: 59 mp

-
-
-

-
-
-

Mai multe caracteristici

Descriere

Apartament de vanzare cu doua camere situat in zona Narciselor Fagaras cu o suprafata construita de 59 mp si suprafata utila de 49 mp si este situat la parter intr-un imobil cu 4 etaje. Apartamentul este compartimentat decomandat si este compus din 2 camere, o bucatarie, o baie, doua holuri. Imobilul este cladire tip bloc construit in anul 1980 cu structura din beton, iar apartamentul a fost renovat in anul 2022.

Finisaje interioare

- Usa intrare: metal.
- Usi interioare: celulare.
- Tamplarie ferestre: PVC termopan.
- Podele: parchet, gresie.
- Pereti: vopsea lavabila, faianta.

Utilitati si dotari:

- Bucatarie: partial mobilata si partial utilata.
- Utilitati: curent electric, canalizare, gaz, fibra optica.
- Nemobilat:
- Interfon.
- Contorizare: apometru, contor de gaz, contor curent electric.
- Izolatii exterior.

Cod oferta / id: P16512



COMPARABILA NR. 3

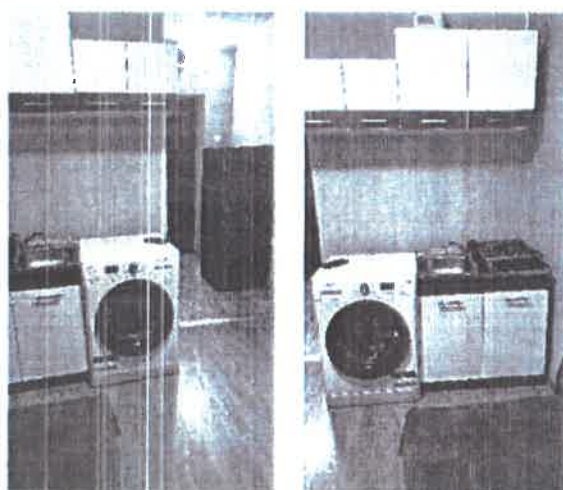
<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-garsoniera-in-13-decembrie-IDiSI0o.html>

pvaidean71

Pe OLX din noiembrie 2024

Activ ieri la 12:53

Trimite mesaj [072 588 6570](tel:0725886570)



Postat 23 noiembrie 2024

Vând garsoniera în 13 decembrie

9 000 €

Prețul e negociabil

REACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Suprafata utila 17 m²
- Etaj. 1

DESCRIERE

Garsoniera are 17 mp, se afla pe strada 13 decembrie bloc 12 G cu baie proprie





Strada 12 Noiembrie
 Nr. 10
 500050 Brasov
 Tel: 0371 250000

100176493377

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CLASIC

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
 pentru
INFORMARE

Cartea funciara nr. 177/2011

nr. 1001

Si nr. 176493377

A. Partea I-a

Nr. crt.	Nr. lot	Descrierea terenului	Suprafata	Observatii
5.	1421/13	Apertament nr. 1 cu o cota de 34% din elementele de plan comun enervale, respectiv 216,92 mp, dintr-un cartier de elemente de plan comun specializat in Apartamente, cu o cota de 34% din suprafata de constructii, dintr-un teren de constructii cu o cota de 34% din suprafata de constructii, dintr-un teren de constructii cu o cota de 34% din suprafata de constructii. Fizic: teren de uz comun specializat in apartamente, zidurile si fati lați, pereți despartitori, înalte de la pământ pentru fudat.		

B. Partea a II-a

Nr. crt.	Nr. lot	Descrierea terenului	Suprafata	Observatii
6.	1421/14 AN	Apertament nr. 2 cu o cota de 34% din elementele de plan comun enervale, respectiv 216,92 mp, dintr-un cartier de elemente de plan comun specializat in Apartamente, cu o cota de 34% din suprafata de constructii, dintr-un teren de constructii cu o cota de 34% din suprafata de constructii.		

C. Partea a III-a

Nr. crt.	Nr. lot	Descrierea terenului	Suprafata	Observatii

Prezentul extras de carte funciara poate fi utilizat numai pentru informare.

Și nu este valabil la încheierea actelor sau altele de felul acesta.

SECRETAR GENERAL



Comandant Serviciu Registratura

Documentul este valabil numai în ceea ce privește informațiile conținute în el și nu poate fi folosit în alt scop.

partea integranta din contractul
de inchiriere înregistrat cu
nr. 1038/01

FIȘA
suprafeței locative închinate în

Municipiul Păgăraș, str. Mihai Eminescu, nr. 20 situată la nivelul a) etaj - încălzire la soba cu gaz
apă curentă în locuința cu centralizată în cladire instalatie electrica si gaze construite din
materiale interioare si mai

A
Date privind locuința închiriată

Nr. CRT	DENUMIREA ÎNCĂLZIRII	SUPRAFAȚA	ÎN FOLOSIREA FAMILIEI SAU	ÎN FOLOSIREA COMUNĂ
1	Camera	23,40 mp	23,40 mp	
2	Bucatarie	7,15 mp	7,15 mp	
3	Camara	7,20 mp	7,20 mp	
4	Magazie	1,00 mp	1,00 mp	
5	Magazie	16,00 mp	16,00 mp	
6	WC	6,00 mp	6,00 mp	

88,75

Suprafața curții și grădini - 62,25 mp 80 mp în folosința comună

a) subsol, etaj, mansarda, alte nivele

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

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

d) în locuința, în clădire, în curte, în stradă

e) da sau nu

f) da sau nu

g) cameră, hol, oficiu, baie, bucătărie, cameră, vestibul, WC, terasă, antrou, boxă, recepție, șură, șoproan, pod, priză etc

PRIMEVER
GHEORGHE SUCACHE



Intocmit

Siroja Florin

STADIU COMUNICATIA
SUNI LUNA 2011

FACTURILE + BONURILE

- 513 lei - Materiale
- 239,70 lei - Materiale
- 609,50 lei - Materiale
- 97,10 lei - Materiale
- 340,80 lei - Materiale
- 803,00 lei - Materiale
- 806,50 lei - Materiale
- 896,66 lei - Materiale
- 890,00 lei - Materiale
- 420,00 lei - Materiale
- 130,00 lei - Materiale
- 365,00 lei - Materiale
- 130,00 lei - Materiale
- 1010,00 lei - Materiale
- 140,00 lei - Materiale
- 280,00 lei - Materiale

- 3819,25 lei - Materiale

- 992,40 lei - Materiale

TOTAL - 21.181,09 lei



