



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.334
din data de 17 decembrie 2024

-privind aprobarea vânzării directe, cu respectarea dreptului de preemțiune a imobilului apartament cu destinația de locuință situat în Făgăraș str. 13 Decembrie, Bl. 23, ap. 31, jud. Brașov, identificat în CF. 101410-C1-U2 Făgăraș, Top. 2410/1/2/21; 2411/1/1/21; 2412/1/1/21/31 proprietatea Statului Român – aflat în administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1540/2024

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ,
întrunit în ședință ordinară,

Analizând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 63556/1 din data de 06.12.2024 și Raportul Compartiment Resort nr. 63556 din data de 06.12.2024 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. 13 Decembrie, bl. 23, ap. 31, jud. Brașov, identificat în CF. 101410-C1-U2 Făgăraș, Top 240/1/2/1/21; 2411/1/1/21; 2412/1/1/21/31 proprietatea Statului Român – aflat în administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1540/2024,

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 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, 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 socială,

Având în vedere cererea cu nr. 56187 din data de 01.10.2024 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, str. 13. Decembrie, Bl. 23, Ap. 31, jud. Brașov,

Ținând seama de Raportul de evaluare nr. 1540/2024 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 preemțiune a imobilului situat în Fagaras, str. 13 Decembrie, Bl. 23, Ap. 31, jud Brasov, identificat in CF. nr 101410-C1-U2, Nr. Top.

2410/1/2/21; 2411/1/1/21,2412/1/121/31 proprietatea Statului Roman- aniat in administrarea Municipiului Fagaras către titularul contractului de închiriere.

Art. 2: Se însușește Raportul de evaluare nr 1540/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. 13 Decembrie, bl. 23, ap. 31, jud. Brașov, identificat în CF. 101410-C1-U2 Făgăraș, Top 2410/1/2/1/21; 2411/1/1/21;2412/1/1/21/31, potrivit **anexei nr. 1**, la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3: Prețul de vânzare va fi de 33.590 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 contactului 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 Serviciu 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.



LISTA

Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, în Făgăraș str. 13 Decembrie, Bl 23, Ap 31, jud. Brașov, identificat în CF. 01410-C1-U2 Făgăraș, Top 2410/1/2/1/21; 2411/1/1/21; 2412/1/1/21/31, proprietatea Statului Român aflat în administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1540/2024

Nr. crt.	Numele și prenumele titularului contractului de închiriere	Nr. contractului de închiriere	Adresa locuinței care se vinde	Componența locuinței	Date de C.F.	PRET Raport Evaluare	PRET Valoare Expertiza	PRET Final Vânzare
1.	LACATUS MIHAELA GHEORGHITA	Contract de închiriere nr. 37254/06.12.2017	Făgăraș, str. 13. Decembrie, Bl 23, Ap 31	Apartament compus din: camera- 12.80 mp., camera – 9.18 mp., hol – 3.60 mp, baie - 1.18 mp., , ----- Supraf. utilă 26.76mp	CF. 101410-C1-U2 Făgăraș, Top 2410/1/2/1/21 2411/1/1/21 2412/1/1/21/31	600 Lei	33.590 lei	34.190 Lei



ANEXA 1 LA HCL NR 339/2024

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1540

PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartament	101410-C1-02 Fagaras Top: 2410/1/2/1/21, 2411/1/1/21, 2412/1/1/21/31	Cote parti comune:9/338 Cote teren :9/338	Camera-12,80 mp Camera-9,18 mp Hol - 3,60 mp WC -1,18 mp ----- S.U. = 26,76 mp	Fagaras, str. 13 Decembrie, bl.23, ap. 31	STATUL ROMAN

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS



DATA EVALUARII: 15.11.2024

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR

[Handwritten signature]
DOBRILA LILIANA
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 GHEORGHI, 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 l constituie proprietatea imobiliara aflata in proprietatea STATULUI ROMAN:

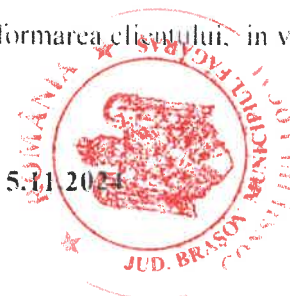
Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	101410-C1-U2 Fagaras Top: 2410/1/2/1/21, 2411/1/1/21, 2412/1/1/21/31	Cote parti comune:9/338 Cote teren :9/338	Camera-12,80 mp Camera-9,18 mp Hol - 3,60 mp WC -1,18 mp ----- S.U. = 26,76 mp	Fagaras, str. 13 Decembrie, bl.23, ap. 31	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	33.590

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 impheate de conformarea la cerintele legale ;
- valoarea este o predictie ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- valoarea este subiectiva;
- valoarea nu contine TVA

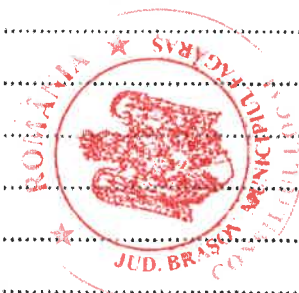
DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



DOBRILA LILIANA
15.11.2011



SINTEZA EVALUARII	1
2. TERMENII DE REFERINTA	4
2.1. Prezentarea evaluatorului	4
2.2. Prezentarea beneficiarului.....	5
2.3. Obiectul evaluarii	5
2.4. Moneda raportului	5
2.5. Scopul evaluarii	5
2.6. Bazele evaluarii, tipul valorii estimate.....	5
2.7. Data evaluarii.....	6
2.8. Inspectia proprietatii.....	6
2.9. Sursele de informatii utilizate	6
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante	6
2.11. Descrierea raportului de evaluare	8
2.12. Restrictii de utilizare	8
2.13. Declararea conformitatii cu SEV	9
3. PREZENTAREA DATELOR	9
3.1. Descriere amplasamente; utilitati; acces; date generale; date constructive.....	9
3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate.....	10
3.3. Analiza pietei imobiliare	12
3.3.1. Definirea pietei specifice	13
3.3.2. Cererea solvabila.....	13
3.3.3. Oferta competitive	13
3.2.4. Echilibrul pietei.....	15
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	15
4.1. Cea mai buna utilizare	15
4.2. METODE DE EVALUARE	16
4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe	16
4.2.2. Abordarea prin cost.....	20
5. Rezultatul evaluarii, Concluziile privind valoarea.....	22
REZULTATUL EVALUARII	23



ANEXE..... 24

2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Prezentarea evaluatorului

DOBRILA LILIANA MEMBRU TITULAR ANEVAR

Nr. Legitimatie : 12154

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

Certificarea evaluatorului

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

EVALUATOR: EC DOBRILA LILIANA






2.2. Prezentarea beneficiarului

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

2.3. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara aflata in proprietatea STATULUI ROMAN:

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	101410-C1-U2 Fagaras Top: 2410/1/2/1/21, 2411/1/1/21, 2412/1/1/21/31	Cote parti comune:9/338 Cote teren :9/338	Camera-12.80 mp Camera-9.18 mp Hol - 3.60 mp WC -1.18 mp ----- S.U. = 26,76 mp	Fagaras, str. 13 Decembrie, bl.23, ap. 31	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 consta in estimarea valorii de piata a proprietatilor imobiliare in vederea *vanzarii*.

2.6. Bazele evaluării, 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 evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare si conformare(IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GFV 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 : **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 evaluării;**
- lucrarea de specialitate "Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire - cladiri rezidentiale, cladiri comerciale, cladiri industriale, comerciale si agricole" editata de **IROYAL**
- **oferte comparabile: www.storia.ro , www.olx.ro;**

2.10 Ipoteze – 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 prezentate 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 referitor 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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **noiembrie 2023**;
- Valoarea prezentată include cea a cotelor părți indivize din spațiile auxiliare;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu conține TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare

2.11. Descrierea raportului de evaluare

Raportul de evaluare conține 28 pagini la care se adaugă anexele- copii după actele și înscrisurile puse la dispoziție de beneficiar și fotografii.

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

2.12. Restricții de utilizare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după 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 este valabil pentru uzul clientului și destinatarului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.



2.13 Declarația conformității cu SEV

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

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

3. PREZENTAREA DATELOR

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

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



3.2 Descriere construcțiilor și amenajărilor - dreptul de proprietate:

1.	ADRESA IMOBIL	<ul style="list-style-type: none"> Mun. Fagaras, str. 13 Decembrie, bl.23, ap. 31, jud. Brasov
2.	Descrierea imobilului	<ul style="list-style-type: none"> Carte Funciara nr. 101410-C1-U2 Nr. topo: 2410/1/2/1/21, 2411/1/1/21, 2412/1/1/21/31 Suprafata utila (mp) = 26,76 mp Cote parti comune : 9/338 Cote teren: 9/338 Apartamentul este situat la parterul unui bloc cu regim de inaltime P+4E si este compusa din 2 camere, hol si wc si o cota de 9/338 din elementele de uz comun.
3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> 6272/14.06.2010 Act Administrativ nr. 59, din 29.03.2004 emis de CONS. LOC. FAGARAS Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 in favoarea STATULUI ROMAN
4.	SARCINI	<ul style="list-style-type: none"> NU SUNT Proprietatea a fost evaluate in ipoteza ca este libera de sarcini.
5.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none"> Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentatie cadastrală
6.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> Proprietatea este amplasata intr-un cartier rezidential in partea de sud a mun. Fagaras.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	DNI
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei <ul style="list-style-type: none"> Zonă rezidentiala : Unitati comerciale in apropiere: magazine



	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 ▪ 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"> ▪ Imobilul se afla la parterul unei constructii de tip P+4E ▪ Anul constructiei: aprox 1970 ▪ Suprafata: SU = 26.76 mp; ▪ S.C. = 33,5 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 beton armat. - Planseu beton armat - Diafragme din beton armat : - Acoperisul: tip terasa cu hidroizolatie <p>FINISAJE EXTERIOARE</p>



	<ul style="list-style-type: none"> - Tencuiala si zugraveli simple. - Tamplaria exterioara: PVC <p><u>APARTAMENTUL EVALUAT</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Finisaje interioare: tencuiele simple, zugraveli simple,; ▪ Pardoseli: beton si linoleum <p>Tamplarie: lemn,</p> <p>INSTALATI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Instalatii electrice de iluminat si prize cu conductori de aluminiu; - Instalatii Incalzire: convector pe gaz
<p>Stare tehnica</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Finisaje foarte vechi, degradate.. necesita lucrari de renovare si modernizare.

3.3. Analiza pietei imobiliare

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

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

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins. Sistemul 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 freevent. De multe ori, informațiile despre prețuri și tranzacționare sau

nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformate. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

3.3.1. Definiția 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 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 .**

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

3.3.3. Oferta competitivă

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

Pentru tipul de proprietate **“apartament ”** din mun. Fagaras oferta este destul de bogată iar prețurile sunt cuprinse între 9.000 și 24.500 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 piata

Elemente de comparatie	Proprietatea Evaluata	Comparabila 1 OFERTA	Comparabila 2 OFERTA	Comparabila 3 OFERTA
		Convorbire Telefonica: 0369 823 822	Convorbire Telefonica: 0369823822	Convorbire tel 0725886570
Nr. camera	2	2	1	1
Suprafata utila (mp)	26.76	45	15	17
S.C. =	33,5	54	18	20
Pret vanzare (E)		24.500	15.000	9000
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. 13 Decembrie	Str. Plopului	13 Decembrie	13 Decembrie
Suprafata utila	26.76	45	15	17
Etaj	4/P+4	4/P+4	1/P+4	1/P+4
Vechime bloc	1970	1980	1970	1970
Finisaje, stare tehnica	Finisaje minime, necesita renovare	Finisaje superioare	Finisaje superioare	Finisaje superioare
Alte dotari		Mobilat	Mobilat	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 în vedere nivelul de incertitudine.

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

4.1 Cea mai buna utilizare

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

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

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

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

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

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

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

- utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic ;



- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal ;
- maximizeaza valoarea : va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

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

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 c'in cele trei abordari recomandate de standarde:

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

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

4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe

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

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

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

Metoda comparatiei directe presupune parcurgerea urmatoarelor etape:



- cercetarea pietei pentru a obtine informatii despre tranzactii de proprietati imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluata in ceea ce priveste tipul de proprietate, data vanzarii, dimensiunile, localizarea si zonarea;
- verificarea informatiilor prin confirmarea faptului ca datele obtinute sunt reale si corecte si ca tranzactiile au fost obiective;
- alegerea unor criterii de comparatie relevante si elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- compararea proprietatilor comparabile cu proprietatea evaluata, utilizand elementele de comparatie si ajustarea adecvata a pretului de vanzare a fiecarei proprietati comparabile sau daca nu e posibila compararea se trece la scoaterea din categoria de comparabile;
- analiza rezultatelor evaluarii si stabilirea unei valori unice sau unui interval de valori.

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	6.750	24.500	15.000	9.000
Numar camere	2	2	1	1
Suprafata desfasurata - mp	33,5	54	18	20
Suprafata utila - mp	26,76	45	15	17
Suprafata utila/ desfasurata	80%	83%	83%	85%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		544	1.000	529
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		454	833	450
Observatii				
Discount negociere		-10%	-15%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		22.050	12.750	8.100
Suprafata supusa comparatiei	utila			

Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)				
Corectie		0		0
Pret corectat		22.050	12.750	8.100
Conditii de finantare	cash	cash		cash
Corectie (%)				
Corectie		0		0
Pret corectat		22.050	12.750	8.100
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent

Corectie (%)							
Corectie			0	0	0		
Pret corectat			22.050	12.750	8.100		
Conditii de piata		curenta	curenta	curenta	curenta		
Corectie (%)							
Corectie			0	0	0		
Pret corectat			22.050	12.750	8.100		
Localizare		13.dec	Plopuului	13.dec	13.dec		
Corectie (%)			5%				
Corectie			1.103	0	0		
Pret corectat			23.153	12.750	8.100		
Suprafata		26,76	45	15	17		
Corectie (%)			-41%	78%	57%		
Corectie			-9.384	9.996	4.650		
Pret corectat			13.768	22.746	12.750		
Etaaj		p/p+4	4/P+4	1/P+4	1/P+4		
Corectie (%)				-10%	-10%		
Corectie			0	-2.275	-1.275		
Pret corectat			13.768	20.471	11.475		
Vechime bloc		54	54	43	46		
Corectie (%)							
Corectie			0	0	0		
Pret corectat			13.768	20.471	11.475		
Finisaje		inferioare	superioare	superioare	superioare		
Corectie (%)			-30%	-40%	-30%		
Corectie			-4.130	-8.189	-3.443		
Pret corectat			9.638	12.283	8.033		
Alte ajustari		semidecomandat	mobilat	mobilat	mobilat		
Corectie (%)			-30%	-40%	-20%		
Corectie			-2.891	-4.913	-1.607		
Pret corectat			6.746	7.370	6.426		
Corectie totala neta			-15.304	5.360	-1.674		
Corectie totala neta (%)			-62,46%	35,57%	-18,60%		
Corectie totala bruta			17.509	25.372	10.975		
Corectie totala bruta (%)			71,46%	169,13%	121,94%		
Numar corectii negative			3		3		
Numar corectii pozitive			1	1	1		
Numar elemente similare			6	6	6		



Valoare estimata a proprietatii	6.746 Euro
Valoare estimata a proprietatii rotunjita la cifre	6.750 Euro
	201 Euro/ mp desfasurat
	252 Euro/ mp util

Elementele de comparatie considerate relevante au fost: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, conditiile pietii, localizare, suprafata utila, vechimea, finisaje, alte ajustari. Corectiile s-au facut tinand cont de concluziile rezultate din analiza de piata si de analiza ofertelor studiate.

Observatii privind ajustarile realizate :

Pretul de oferta/vanzare : pentru toate comparabilele , fiind oferte ,am ajustat pretul de vanzare cu 10-15 % . 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 : au fost ajustate toate comparabilele in functie de gradul de atractivitate al zonei. Comparabilele la fost ajustat pozitiv deoarece are localizare inferioara.

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

Etaj: s-au aplicat ajustari negativ comparabilelor 2 si 3 , acestea fiind amplasate la etaj intermediar, considerate superioare .

Vechimea: nu au fost necesare ajustari.

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 celor 3 comparabile , in pretul de vanzare fiind inclusa si mobila

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

6.426 - 7.370 EURO



Pentru alegerea valorii finale am calculat corecțiile totale și am considerat ca proprietatea care are **corecția brută procentuală cea mai mică**, respectiv **comparabila 1**, este egală cu proprietatea evaluată. Astfel valoarea de piață estimată a imobilului în urma abordării prin comparația directă este de :

	VALOARE LEI (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
APARTAMENT 0 CAMERA abordarea prin piață	33.590	6.750

Curs euro la data evaluării = 4,9765 lei



4.2.2 Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este una din cele trei abordări utilizate în evaluare. Aceasta abordare consideră ca valoarea maximă a activului, pentru un comparator informat, va fi suma curentă necesară pentru a construi sau a cumpăra un activ modern cu aceeași utilitate.

Valoarea determinată prin această metodă presupune continuitatea utilizării bunului potrivit scopului pentru care a fost proiectat și construit.

Acest lucru este adecvat în situația de față, deoarece sunt îndeplinite următoarele condiții:

- proprietatea evaluată satisface o cerere economică prin utilizarea pe care o oferă;
- proprietatea evaluată are o durată de utilizare rămasă rezonabilă;
- continuarea utilizării prezente este practică.

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

În forma cea mai simplă, metoda costului poate fi reprezentată astfel:

Costul de înlocuire – Deprecieri (fizice, functionale și economice) = CIN (costul de înlocuire net)

Costul de înlocuire a fost estimat cu ajutorul valorilor de catalog pentru fiecare element în parte, valori ce se regăsesc în lucrările de specialitate "Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire" editate de IROVAL.



. Determinarea deprecierei totale - D)

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) -DU'1
- Varsta efectiva (utilizare) - VE
- Rezarvarile constructiei ;
- constatările facute in urma inspectiei efectuate a proprietatii evaluate .

In urma constatarilor facute pe baza inspectiei si a datelor istorice primite din partea proprietarului am obtinut o uzura fizica de 70 %

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

Neadecvarea functionala este de doua tipuri:

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

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

Neadecvarea functionala este considerata 25 % si este data de faptul ca apartamentul are camerele foarte mici.

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 30 % de situatia economica a mun Fagaras, si cartierul in care este amplasat apartamentul



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

Calculul Costului de Înlocuire Brut, calculul depreciilor^{9a} (fizice, functionale și economice) și Costul de Înlocuire Net se regasesc în – ANEXA 1-

Valoarea estimată în urma aplicării abordării prin cost este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piață – abordarea prin cost	34.490	6.930

5. Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea

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

ABORDAREA PRIN PIATA

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoarea de piață- abordarea prin piață	33.590	6.750

ABORDAREA PRIN COST:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piață – abordarea prin cost	34.490	6.930

MAȘINĂ
L. 100
DOBRILA
LILIANA
S. 100



REZULTATUL EVALUARII

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

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

Denumire	Valoarea de piata estimate in Lei
Apartment	33.590

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9765 lei

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

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR






A N E X E

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



RAPORT DE EVALUARE nr. 1540

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS Destinatari: PRIMARIA FAGARAS
 Proprietate Evaluata: BRASOV, FAGARAS, STR. 13 DECEMBRIE, BL.23, AP.31

Data evaluarii: 15.11.2024 / Curs la data evaluarii: 4.874 lei/EUR
 Coef. de corectie pentru distanta transport: 0,997 (con: tabelul ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,965 (con: tabelul ANEXA 2)
 Grad seismic: 2



EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

nr.	Tipul plan de sit	Denumire	Anul PIR	Starea fizica	Varsta cronologica (ani)	Varsta cronologica ponderata (ani)	Suprafata constructiilor destinate (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Degradarea functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1		APARTAMENT 2 CAMERE	1979	S	54	54	34	173.286	34.821	70	6000	25	34.489	6.930	100,00	0
TOTAL CONSTRUCTIILOR								34	173.286	34.821			34.489	6.930		0

Note - Valorile din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierile

Handwritten signature in blue ink.

DOBĂNĂRIȘKA
 BRASOV
 15.11.2024

FISA NR. 1. - APARTAMENT 2 CAMERE

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare fizica	Carthaza	Cost unitar de nou inclusiv al construct, fara TVA (€/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	10 = 7 x 9	11	12
1	ZBLOC4E	Structura bloc P+4E+subsol tehnic realizata pe diafragme de beton armat, plansee de beton si fatade prefabricate		mpAd	S	33.5	2.203,55	73.818,92	100,00	2.203,55	0	1	39
2	TERNE4E	Terasa necrucuabila la bloc P+4E +subsol tehnic		mp Ad	S	33.5	160,24	5.368,84	100,00	160,24	0	1	40
3	FOBFS4E	Finiseaj obisnuit fara scara, pereti tencuiti si zugraviti; tamplarie term. covor pvc, per suport kerlii sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat); fatanta la baie si bucatarie; fatade tencuile (tencuilei tip strop)		mpAd	S	33.5	2.075,56	69.534,26	100,00	69.534,26	0	1	35
4	ELINGR4E	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi la blocuri P+4E+subsol tehnic		mpAd	S	33.5	260,16	8.716,03	100,00	8.716,03	0	1	40
5	INCELFS4E	Instalatie incalzire cu teava Cu, corp static fonta, bimetala la bloc de tip P+4E +subsol tehnic		mpAd	S	33.5	295,43	9.896,91	100,00	9.897,00	0	1	40
6	DUSLAWC4E	Cuva dus+lavoar+W/C		ansamblu	S	1	5.954,98	5.954,98	100,00	5.955,00	0	1	37
TOTAL FISA								173.286		173.286	0		

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 analitic. 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 indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

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

-Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2024-2025) www.kostul.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculato



ANEXA NR. 2- STUDIU DE PIATA- APARTAMENTE

COMPARABILA NR. 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-semidecomandat-2-camere-la-parter-zona-popolui-fagaras-IDAkQO.html?_gl=1*sfaf91*_gcl_au*MTYyNzczOTg5NC4xNzMyMjAwMTIz*_ga*MjA4MzY2NTQ2OC4xNzMyMjAwMTIz*_ga_NK3K3T1FT5*MTczMjYzNjQ4OS41LjAuMTczMjYzNjQ4OS4wCjAuMA

TABOO.ro

Anunț agenție

0369 823 822

[Înapoi la listă](#)

[Distribuie](#)

[Salvează](#)

1/6



Apartment semidecomandat 2 camere la parter zona Popolui Fagaras

24 500 €

544 €/m²

Rata lunară de la 547 RON

Fagaras, Brasov

Apartment de vânzare

15m²

2 camere

Încălzire

centrală electrică

Etaj

parter:4

Chirie:



COMPARABILA NR. 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/garsoniera-de-vanzare-15-mpu-zona-13-decembrie-fagaras-IDAksx.html>

TABOO.ro

Anunț agenție

0369 823 822

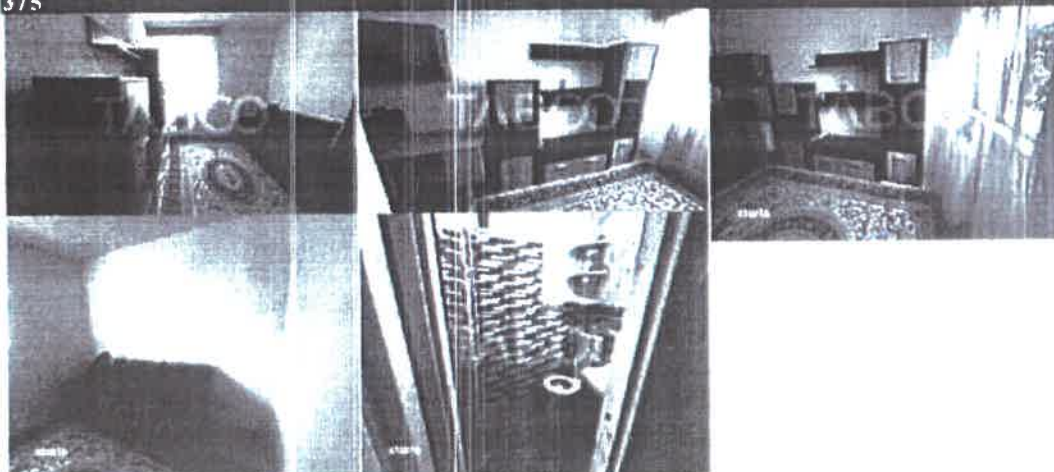
TABOO.ro

Înapoi la listă

Distribuie

Salvează

3/5



Garsoniera de vanzare 15 mpu zona 13 Decembrie Fagaras

15 000 €

1 000 €/m²

Rata lunară de la 335 RON

Fagaras, Brasov

Apartment de vânzare

15m²

1 cameră

Încalzire:

centrală electrică

Etaaj

1/4

Chirie:



Întă 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:

Întă informații

Clădire și materiale

Facilități

Descriere

Garsoniera spatioasa de vanzare amplasata la etajul intermediar 1 al unui bloc cu 4 etaje in zona 13 Decembrie din Fagaras.

Garsoniera are 15 mp utili, compartimentarea este semidecomandata si este compusa dintr-o camera, o baie si hol.

Incalzirea momentan se realizeaza cu un convector pe gaz, iar apa calda este de la un boiler electric. Geamul este din termopan, pardoseala este cu parchet, iar in baie este gresie si faianta.

Camera este curata, aerisita, doar baia necesita putina renovare la dus. Proprietatea se vinde cu tot ce se vede in anunt.

In zona sunt magazine alimentare, carmangerie, supermarket, parc de copii, de asemenea si scoala si gradinita sunt in imediata ipropriere. Aceasta garsoniera poate fi locuinta unui cuplu la inceput de drum sau poate fi achizitionat pentru a fi inchiriat.

Datorita zonei cu multe facilitati, poate fi privita ca o investitie imobiliara de viitor.

Pret: 15.000€

Cod ofertă / ID: P20443

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

Mai mult

Actualizat: 25.11.2024

Publicat: 22.05.2024

ID: 8658457

Raportează

ID în birou: P20443



COMPARABILA NR. 3

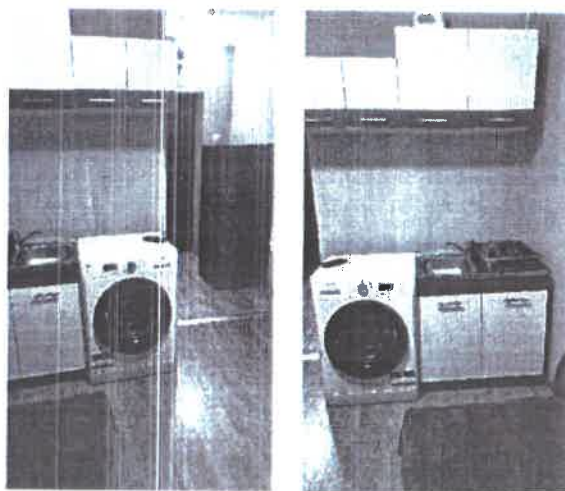
<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-garsoniera-in-13-decembrie-IDiSl0o.html>

pvaidean71

Pe OLX din noiembrie 2024

Activ ieri la 12:53

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



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





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

CARTE FUNCİARĂ NR. 101410-C1-U2 COPIE

Carte Funciară Nr. 101410-C1-U2 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Nr. CI vechi: 5638

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. 13 Decembrie, Bl. 23, Ap. 31, Jud. Brașov

Părți comune: terenul, fundații, canal median, casa scării, coridor, instalații aferente, terasă, racord utilitatii și trotuar de garda

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2410/1/2/1/21, 2411/1/1/21, 2412/1/1/21/31			9/338	9/338	ap. nr. 31 compus din 2 camere și dependințe cu o rotă de 2,76% din părțile de uz comun respectiv 9,33 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
22280 / 04/12/2006 Adresa nr. 4151, din 30/11/2006 en is de SPADPR Făgăraș B1 Intabulare drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 0/1, cota inițială 1/1 1) STATUL ROMAN OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF-5638)	A1/B-2
6275 / 14/06/2010 Act Administrativ nr. 59, din 29/09/2009 emis de CONS. LQC. FAGARAS: B2 Intabulare drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) STATUL ROMAN	A1

C. Partea III. SARCINI.

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



Anexa nr. 1
parte integrantă din contractul
de închiriere înregistrat cu
nr.37254 din 06.12.2017

FIȘA
suprafeței locative închiriate în:

Municipiul Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 23, ap. 31, situată la nivelul a.) etaj , încălzire b.) ,soba cu gaz, apă curentă în locuința c.) , canalizare d.) în clădire ,instalație electrică e.) da construite din materiale inferioare f.) nu.

A.
Date privind locuința închiriată

Nr. CRT	DENUMIREA ÎNCĂPERII g.)	SUPRAFAȚA	ÎN FOLOSINȚA EXCLUSIVĂ	ÎN FOLOSINȚĂ COMUNĂ
1	Camera	12,80 mp	12,80 mp	
2	Camera	9,18 mp	9,18 mp	
3	Hol	3,60 mp	3,60 mp	
4	WC	1,18 mp	1,18 mp	
			26,76	

Suprafața curții și grădinii--

a) subsol, etaj, mansardă, alte nivele

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

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

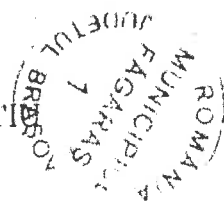
d) în locuință, în clădire, în curte, în stradă

e) da sau nu

f) da sau nu

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

PRIMAR
GHEORGHE SUCACI



Intocmit
Stroia Florin

4/1

CHIRIAS
LACATUS MIHAELA-GHEORGHITA



