

32.



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

PROIECT

HOTĂRÂREA nr.
Din data de _____ 2024

-privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință situat în Făgăraș str. Tudor Vladimirescu, bl. 11, sc. A, ap. 4, jud. Brașov, identificat în CF. 100002-C1 -U42 Făgăraș, Top 3099/1/c/2/2/1/4, proprietatea Municipiului Făgăraș și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1458/13.05.2024

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

Analizând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 41603/1 din data de 20.05.2024 și Raportul Compartiment Resort nr. 41603 din data de 20.05.2024 al Serviciului Patrimoniu-Compartimentul cadastru, evidență patrimoniu, parcări, prin care se propune aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuințe situat în Făgăraș str. Tudor Vladimirescu, bl. 11, sc. A, ap. 4, jud. Brașov, identificat în CF. 100002-C1 -U42, Făgăraș, Top 3099/1/c/2/2/1/4, precum și faptul că acesta se regăsește în Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Făgăraș și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1458/13.05.2024

Văzând avizul favorabil al comisiei

Având în vedere cererea cu nr. 25125 din data de 04.01.2024 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu, bl. 11, sc. A, ap. 4, jud. Brașov.

Ținând seama de Raportul de evaluare nr 1458/13.05.2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR

Având în vedere prevederile:

Art 1.828 alin 2 Cod civil, art. 354, art. 355 și ale art 364 alin 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

În temeiul art. 108, lit.e; art. 129, alin.2, lit. c; art. 139, alin.2, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

HOTĂRĂȘTE

Art. 1: Se aprobă vânzarea directă, cu respectarea dreptului de preemțiune a imobilului către titularul contractului de închiriere.

Art. 2: Se însușește Raportul de evaluare nr 1458/13.05.2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. Tudor Vladimirescu, bl. 11, sc. A, ap. 4, jud. Brașov, identificat în CF. 100002-C1 -U42 Făgăraș, Top 3099/1/c/2/2/1/4, proprietatea Municipiului Făgăraș, potrivit **anexei nr. 1**, la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3: Prețul de vânzare va fi de 63.672 lei, potrivit **anexei nr. 2**, la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

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

INIȚIATOR
PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU



VIZAT LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
MARIAN LAVINIA





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ



Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949, Fax: 0040368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

SERVICIUL PATRIMONIU

COMPARTIMENTUL CADASTRU, EVIDENȚĂ PATRIMONIU, PARCĂRI
Str. Republicii, nr. 5, TEL: 0040368402949 int. 103, FAX: 0040368402805

Nr. 41603 din data de 20.05.2024

RAPORT COMPARTIMENT RESORT
LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

-privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuințe situat în Făgăraș str. Tudor Vladimirescu, bl. 11, sc. A, ap. 4, jud. Brașov, identificat în CF. 100002-C1 -U42 Făgăraș, Top 3099/1/c/2/2/1/4, proprietatea Municipiului Făgăraș și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr.1458/13.05.2024

În conformitate cu prevederile:

Art 1.828 alin 2 Cod civil, art. 354, art. 355 și ale art 364 alin 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

În temeiul art. 108, lit.e; art. 129, alin.2, lit. c; art. 139, alin.2, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Având în vedere:

-cererea cu nr. 25125 din data de 04.01.2024 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu, bl. 11, sc. A, ap. 4, jud. Brașov.

Ținând seama de faptul ca imobilul descris anterior se află în proprietatea Municipiului Făgăraș, precum și faptul că acesta se regăsește în Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Făgăraș.

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1458/13.05.2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat în Făgăraș, Tudor Vladimirescu, bl. 11, sc. A, ap. 4, jud. Brașov, identificat în CF. 100002-C1 -U42 Făgăraș, Top 3099/1/c/2/2/1/4.

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 63.672 lei

Urmare celor relatate, propunem spre dezbatere si aprobare proiectul privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat in Făgăraș str. Tudor Vladimirescu, bl. 11, sc. A, ap. 4, jud. Brașov,identificat în CF. 100002-C1 -U42 Făgăraș, Top 3099/1/c/2/2/1/4 proprietatea Municipiului Făgăraș și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr.1458/13.05.2024.

Nr. crt.	Funcția și atribuția	Numele și prenumele	Data	Semnătura
2	Șef serviciu PATRIMONIU	Tănase Elena	20.05.2024	
3	Intocmit, Consilier juridic	Ion Viorica	20.05.2024	



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949, Fax: 0040368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

SERVICIUL PARIMONIU
COMPARTIMENTUL CADASTRU, EVIDENȚĂ PATRIMONIU, PARCĂRI
Str. Republicii, nr. 5, TEL: 0040368402949 înt. 103, FAX: 0040368402805

Nr. 41603 din data de 20.05.2024

REFERAT DE APROBARE

-privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuințe situat în Făgăraș str. Tudor Vladimirescu, bl. 11, sc. A, ap. 4, jud. Brașov, identificat în CF. 100002-C1 -U42 Făgăraș, Top 3099/1/c/2/2/1/4, proprietatea Municipiului Făgăraș și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr.1458/13.05.2024

În conformitate cu prevederile:

Art 1.828 alin 2 Cod civil, art. 354, art. 355 și ale art 364 alin 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

În temeiul art. 108, lit.e; art. 129, alin.2, lit. c; art. 139, alin.2, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Având în vedere:

-cererea cu nr. 25125 din data de 04.01.2024 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu, bl. 11, sc. A, ap. 4, jud. Brașov.

Ținând seama de faptul ca imobilul descris anterior se află în proprietatea Municipiului Făgăraș, precum și faptul că acesta se regăsește în Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Făgăraș.

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1458/13.05.2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat in Făgăraș, Tudor Vladimirescu, bl. 11, sc. A, ap. 4, jud. Brașov, identificat în CF. 100002-C1 -U42 Făgăraș, Top 3099/1/c/2/2/1/4.

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 63.672 lei

Urmare celor relatate, propunem spre dezbatere si aprobare proiectul privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat in Făgăraș str. Tudor Vladimirescu, bl. 11, sc. A, ap. 4, jud. Brașov, identificat în CF. 100002-C1 -U42 Făgăraș, Top 3099/1/c/2/2/1/4 proprietatea Municipiului Făgăraș și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr.1458/13.05.2024.

PRIMAR,
GHEORGHE SUCACIU

Anexa nr. 2 la HCL nr.//.....

LISTA

Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, în Făgăraș str. Tudor Vladimirescu, bl. 11, sc. A, ap. 4, jud. Brașov, identificat în CF. 100002-C1 -U42 Făgăraș, Top 3099/1/c/2/2/1/4, proprietatea Municipiului Făgăraș și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1458/13.05.2024

Nr. crt.	Numele și prenumele titularului contractului de închiriere	Nr. contractului de închiriere	Adresa locuinței care se vinde	Componența locuinței	Date de C.F.	Preț final vânzare
1.	GHIRCOIAȘ NICOLAE	Contract de închiriere nr. 5306/27.06.2014	Făgăraș, str . Tudor Vladimirescu, bl. 11, sc. A, ap. 4	Apartament compus din: camera- 15,92 mp., cameră - 9,39 mp., hol - 3,86 mp, bucătărie - 6,60 mp., baie - 2,40 mp., cămară - 0,81 mp., ----- Supraf. utilă 38,98 mp	CF. 100002-C1 -U42 Făgăraș, Top 3099/1/c/2/2/1/4,	63.672 lei

Anerca nr. 1 -

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1458

PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartament	100002-C1-U4? Fagaras Top: 3099/1/c/2/2/1/4	Cote parti comune :11/687 Cote teren :11/687	Camera-15,92 mp Camera-9.39mp Hol- 3.86mp Bucatarie-6,60 mp Baie-2,4 mp Camara-0.81 mp ----- S.U. = 38,98 mp	Fagaras, str. T. Vladimirescu, bl.11, sc. A, ap. 4, parter	STATUL ROMAN

BENEFICIAR:

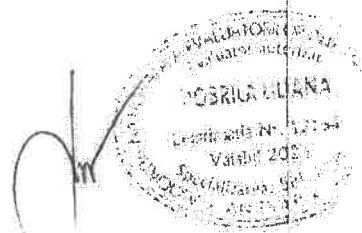
PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 13.05.2024

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



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 GHEORGHE, functia de primar al Mun. Fagaras.

- EVALUATOR**

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Nr. Legitimatie: 12154

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

- OBIECTUL EVALUARII**

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

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	100002-C1-U42 Fagaras Top: 3099/1/c/2/2/1/4	Cote parti comune :11/687 Cote teren :11/687	Camera-15,92 mp Camera-9.39mp Hol- 3.86mp Bucatarie-6,60 mp Baie-2,4 mp Camara-0.81 mp ----- S.U. = 38,98 mp	Fagaras, str. T. Vladimirescu, bl.11, sc. A, ap. 4, parter	STATUL ROMAN

- SCOPUL EVALUARII**

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

- DATA EVALUARII**

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

REZULTATUL EVALUARII

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

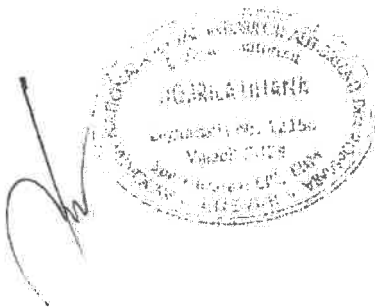
Denumire	Valoarea de piata exprimata in Lei
Apartment	63.172

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	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 re evante.....	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
A N E X E	24

2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Prezentarea evaluatorului

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Nr. Legitimatie : 12154

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

Certificarea evaluatorului

- Afirmatiile 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 perspectivă in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal fata de vreuna din partile implicate;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predefinite, 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 evaluării a fost inspectat personal de către 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 intocmirii acestui raport

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA

2.2. Prezentarea beneficiarului

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul în 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 imobiliară aflată în proprietatea STATULUI ROMAN:

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	100002-C1-U42 Fagaras Top: 3099/1/c/2/2/:14	Cote parti comune :11/687 Cote teren :11/687	Camera-15,92 mp Camera-9.39mp Hol- 3.86mp Bucatarie-6,60 mp Baie-2,4 mp Camara-0.81 mp ----- S.U. = 38,98 mp	Fagaras, str. T. Vladimirescu, bl.11, sc. A, ap. 4, parter	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 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 proprietatii imobiliare (IVS 400)

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobiliare.

- **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 : **13.05.2024**

2.8. Inspectia proprietatii

Proprietatea imobiliară a fost inspectată personal, atât în interior cât și în exterior, pentru a constata starea acesteia în prezenta unui reprezentant al beneficiarului.

Proprietatea imobiliară evaluată a fost considerată ca fiind lipsită de condiții ascunse sau neaparente ale solului sau structurii de rezistență care să influențeze valoarea de piață a acestora;

2.9. Sursele de informații utilizate

Informații primite din partea beneficiarului :

- Extras de Carte Funciara;

- Bilant de suprafață

- Istoric, mod de folosință;

Toate informațiile și documentele furnizate de către beneficiar au fost luate ca atare, fiind acceptate ca exacte.

Toate informațiile și documentele furnizate de către proprietar au fost luate ca atare, fiind acceptate ca exacte.

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

2.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte

aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materiei 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 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 sa ofere in continuare consultanta sau sa depună mărturie in instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietăți si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzută in raport.
- Valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative si aprecierile exprimate în raport si este valabilă în condițiile generale si specifice aferente perioadei **mai 2024**;
- Valoarea prezentata include cea a cotelor părții indivize din spatiile auxiliare;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu contine TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

2.11. Descrierea raportului de evaluare

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

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

2.12. Restricții de utilizare

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

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

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

2.13. Declararea 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 Arlașului.

3.2.Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate

1.	ADRESA IMOBIL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mun. Fagaras, str. Tudor Vladimirescu, bl.10, sc. A, ap. 4, jud. Brasov
2.	Descrierea imobilului	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Carte Funciara nr. 100790-C1-U27 ▪ Nr. topo: 3099/1/c/2/2/1/4 ▪ Suprafata utila (mp) = 38,98 mp ▪ Cote parti comune : 11/687 ▪ Cote teren: 11/687 ▪ Apartamentul este situat la parterul unui bloc cu regim de inaltime P+4E si este compusa din 2 camere, bucatarie, camara, 2 holuri, baie si o cota de 11/687 din elementele de uz comun.
3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 271/31.01.2000 ▪ Contract de Vanzare- Cumparare nr. 202, din 28.01.2000 emis de NP Paval Doina ▪ B1. Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 in favoarea MUNICIPIULUI FAGARAS
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 intr-un cartier rezidential in partea de est a mun. Fagaras.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	DN1
	CARACTERUL	Tipul zonei

EDILITAR AL ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> " Zonă rezidențială ; " Unități comerciale în apropiere: magazine " Unități de învățământ: Liceu, grădiniță " Unități medicale: Spital "
UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea energie electrică: existentă ▪ Rețea de apă: existentă ▪ Rețea de termoficare: inexistentă ▪ Rețea de gaze: existentă ▪ Rețea de canalizare: existentă ▪ Rețea de telefonie, cablu tv și internet: existentă
GRADUL DE POLUARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poluare redusă
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Trafic redus
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zonă de referință: rezidențială, trafic redus, poluare redusă
7.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR
DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imobilul se află la parterul unei construcții de tip P+4E ▪ Anul construcției: aprox 1970 ▪ Suprafața: SU = 38,98 mp; ▪ S.C. = 48,73 MP (suprafața construită a fost obținută înmulțind suprafața utilă cu coeficientul 1.25) ▪ Mediul de folosință: normal
CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>CLADIREA APARTINĂTOARE:</u> <p>STRUCTURA DE REZISTENȚĂ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fundații din beton armat; - Planșeu beton armat - Diafragme din beton armat ;

	<ul style="list-style-type: none">- Acoperisul: tip terasa cu hidroizolatie <p>FINISAJE INTERIOARE- casa scarii</p> <ul style="list-style-type: none">- Tencuieli driscuite si zugraveli simple, faianta in baie- Pardoseli din mozaic , gresie- Usa de la intrare PVC <p>FINISAJE EXTERIOARE</p> <ul style="list-style-type: none">- Tencuiala si zugraveli simple,- Tamplaria exterioara: PVC cu geam termopan <p>APARTAMENTUL EVALUAT</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Finisaje interioare: tencuieli simple. zugraveli simple,;▪ Pardoseli: beton si linoleum <p>Tamplarie: lemn, usa intrare metalica,</p> <p>INSTALATII</p> <ul style="list-style-type: none">- Instalatii electrice de iluminat si prize cu conductori de aluminiu;- Instalatii Incalzire: centrala pe gaz
Stare tehnica	<ul style="list-style-type: none">- Finisaje si instalatii vechi, stare tehnica satisfacatoare

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

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

3.3.1. Definirea pieței specifice

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

3.3.2. Cererea solvabila

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

În cazul proprietăților evaluate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza 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 competitive

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 11.000 și 60000 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: 0720816572	Convorbire Telefonica: 0727645875	Convorbire tel 0727645875
Nr. camera	2	1	2	2
Suprafata utila (mp)	38.98	35	40	38
S.C. =	48.73	46	45	48
Pret vanzare (E)		25.350	25.000	11.000
Tipul comparabilei		Oferta	Oferta	Oferta
Drept de Proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii legale				
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
Conditii de vanzare	Normal	Normal	Normal	Normal
Conditii de piata	curente	curente	Curente	Curente
Localizare	Str. T. Vladimirescu 1	Str. T. Vladimirescu	Zona centrala	Zona Combinat
Suprafata utila	38.98	35	40	38
Etaj	P/P+4	P/P+9	4/P+4	2/P+2
Vechime bloc	1970	1978	1980	1985
Finisaje, stare tehnica	Finisaje minime, necesita renovare	Finisaje superioare	Finisaje superioare	Finisaje minime
Alte dotari		Mobilat	Mobilat partial	

3.2.4. Echilibrul pietei

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

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

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

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

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

4.1. Cea mai buna utilizare

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

Conform Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630 cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca:
« utilizarea unui activ care 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 incorporează 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 utilizării 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 aplicării metodelor de evaluare în continuarea analizei din evaluarea de fata.

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

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

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

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

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit. Cea mai 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 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.

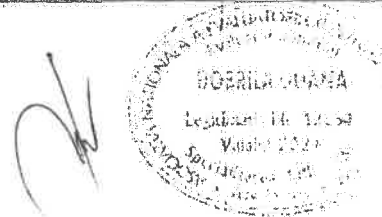
- cercetarea pietei pentru a obtine informatii despre tranzactii de proprietati imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluata in ceea ce priveste tipul de proprietate, data vanzarii, dimensiunile , localizarea si zonarea;

- 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	12.690	25.350	25.000	11.000
Numar camere	3	1	2	2
Suprafata desfasurata - mp	48,73	46	45	48
Suprafata utila - mp	38,98	35	40	38
Suprafata utila/ desfasurata	80%	76%	89%	79%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		724	625	289
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		551	556	229
Observatii				
Discount negociere		-10%	-10%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		22.815	22.500	9.900
Suprafata supusa comparatiei	utila			
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		22.815	22.500	9.900
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		22.815	22.500	9.900
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		22.815	22.500	9.900

Conditii de plata	curente	curente	curente	curente
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	22.815	22.500	9.900	
Localizare	T. Vladimirescu	T Vladimirescu	zona centrala	zona Combinat
Corectie (%)			-20%	25%
Corectie	0	-4.500	2.475	
Pret corectat	22.815	18.000	12.375	
Suprafata	38,98	35	40	38
Corectie (%)		11%	-3%	3%
Corectie	2.594	-459	319	
Pret corectat	25.409	17.541	12.694	
Etaj	2/P+4	P/P+9	4/p+4	2/p+2
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	25.409	17.541	12.694	
Vechime bloc	54	54	43	46
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	25.409	17.541	12.694	
Finisaje	inferioare	f. bune	superioare	inferioare
Corectie (%)		-30%	-20%	
Corectie	-7.623	-3.508	0	
Pret corectat	17.787	14.033	12.694	
	semidecomandat			
Alte ajustari		mobilat	mobilat partial	
Corectie (%)		-30%	-10%	
Corectie	-5.336	-1.403	0	
Pret corectat	12.451	12.630	12.694	
Corectie totala neta		-10.364	-9.870	2.794
Corectie totala neta (%)		-40,89%	-39,48%	25,40%
Corectie totala bruta		15.553	9.870	2.794
Corectie totala bruta (%)		61,35%	39,48%	25,40%
Numar corectii negative		2	4	0
Numar corectii pozitive		1	0	2
Numar elemente similare		7	6	8
Valoare estimata a proprietatii				12.694 Euro
Valoare estimata a proprietatii rotunjita		12.694 Euro		12.690 Euro



260 Euro/ mp
desfasurat
326 Euro/ mp util

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

Observatii privind ajustarile realizate :

Pretul de oferta/vanzare : pentru toate comparabilele , fiind oferte ,am ajustat pretul de vanzare cu 10 % . Aceasta ajustare nu este considerata o corectie – nu este un element de corectie- ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare.

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

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

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

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

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

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

Etaj: Nu au fost necesare ajustari.

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 comparabile 1 si 2 , in pretul de vanzare fiind inclusa si mobila.

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

12.451 – 12.694 EURO

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca proprietatea care are **corectia bruta procentuala cea mai mica**, respectiv **comparabila 3**, este egala cu proprietatea evaluata. Astfel valoarea de piata estimata a imobilului in urma abordarii prin comparatia directa este de :

	VALOARE LEI (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
APARTAMENT – abordarea prin piata	63.172	12.694

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 deprecieri 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 reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe.

Deoarece scopul evaluării este raportare financiară, conform standardelor de evaluare, se va lua în calcul doar deprecierea fizică a mobilelor.

Deprecierea fizică reprezintă pierderea de valoare sau de utilitate a unei proprietăți, cauzată de utilizare, deteriorări, expunere la diverși agenți atmosferici, suprasolicitare și de alți factori similari.

În analiza deprecierei fizice s-a ținut cont de următoarele aspecte :

- Durata de viață totală (utilizare totală) -DUT
- Vârsta efectivă (utilizare) – VE
- Renovările construcției ;
- constatările făcute în urma inspecției efectuate a proprietății evaluate .

În urma constatarilor făcute pe baza inspecției și a datelor istorice primite din partea proprietarului am obținut o uzură fizică de 62 %

Neadekvarea funcțională este dată de deteriorarea, neadekvarea, supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului și echipamentelor atașate.

Neadekvarea funcțională este de două tipuri:

-neadekvarea funcțională recuperabilă, este acea deficiență care se poate remedia prin înlocuiri, modernizări, reparații și remedieri.

-neadekvare funcțională nerecuperabilă este acea deficiență dată de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou, dar care nu ar trebui inclus.

Neadekvarea funcțională este considerată 20 % și este dată de faptul că apartamentul are camerele foarte mici.

Deprecierea economică reprezintă utilitatea diminuată a unei construcții datorată influențelor negative provenite din exteriorul construcției.

Deprecierea economică se referă la deprecierea unei proprietăți imobiliare din cauze externe și se datorează unor factori externi proprietății cum sunt: modificarea planurilor de urbanism, schimbarea raportului dintre cerere și ofertă, utilizarea modificată a proprietății imobiliare, condițiile de finanțare, zona unde se regăsește proprietatea.

Deprecierea economică în cazul proprietății evaluate este considerată 15 % de situația economică a mun. Făgăraș și cartierul în care este amplasat apartamentul

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 deprecierilor^{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	63.704	12.801

5. Rezultatul evaluarii, Concluziile privind valoarea

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

ABORDAREA PRIN PIATA

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoarea de piata- abordarea prin piata	63.172	12.694

ABORDAREA PRIN COST:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin cost	63.704	12.801



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:

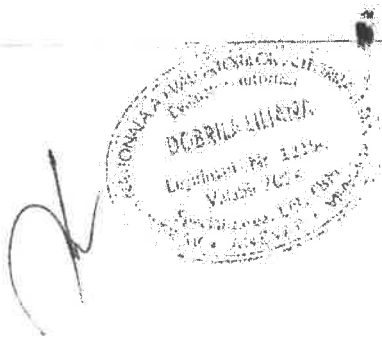
Denumire	Valoarea de piata estimate in Lei
Apartment	63.172

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. 1458

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS Destinatari: PRIMARIA FAGARAS
 Proprietate Evaluata: PRIMARIA FAGARAS, STR. I. VLADIMIRESCU, BL. 11, SC. a, AP. 11

Data evaluarii: 13.05.2024 / Curs la data evaluarii: 4,977 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Poz. a	Denumire	Anul P.F.	Stare Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata	Superfata constructiilor desfasurate (mp)	Cost de noi constructii (lei)	Cost de obtinere constructiilor (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depriciere functionala (lei)	Depr. Estimat (%)	Cost net constructii (lei)	Cost net constructii (EUR)	Grad de raspundere	Cost total (lei)	Cost total (EUR)
	APARTAMENT 3 CAMERE	1970	S	54	54	49	236.700	47.564	62	15000	15	63.704	12.801	100,00	0	0
	TOTAL CONSTRUCTIILOR					49	236.700	47.564				63.704	12.801		0	0
	- Valorile din tabel nu contin TVA															

- In cazul constructiilor nefinalizate valoarea "Cost de noi constructii" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar valoarea "Cost net constructii" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierile.



(Handwritten signature)

FISA NR. 1. - APARTAMENT 3 CAMERE

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	Descrierea element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa list	Pag
1	ZBLOC4E	Structura bloc P+4E+subsol tehnic realizata pe diafragme de beton armat, plansee de beton si fatade prefabricate		mpAd	S	48,73	1.879,13	91.570,00	100,00	91.570	0	1	39
2	TERNE4E	Terasa necirculabila la bloc P+4E +subsol tehnic		mp Ad	S	48,73	146,25	7.126,76	100,00	7.127	0	1	40
3	FOBFS4E	Finisaj obisnuit fara scara: pereti, tercuriri si zugraviti, tamplarie term, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), fatanta la baie si bucatarie, fatade (tencuile (tencuile tip strop)		mpAd	S	48,73	2.124,57	103.530,30	100,00	103.530	0	1	35
4	FINSCA4PO	Finisaj obisnuit scara cu 4 apartamente pe nivel in bloc - cota aferenta pe apartament		apart	S	1	1.246,81	1.246,81	100,00	1.247	0	1	40
5	ELINGR4E	Instalatiile electrice de iluminat, prize monofaziale, trasee curenti slabii la blocuri P+4E+subsol tehnic		mpAd	S	48,73	239,27	11.659,63	100,00	11.660	0	1	40
6	INCELFS4E	Instalatie incalzire cu teava Cu, corp static fonta, bimetali la bloc de tip P+4E +subsol tehnic		mpAd	S	48,73	275,40	13.420,24	100,00	13.420	0	1	40
7	CALAWC4E	Cada fonta+lavoar+Wc		ansamblu	S	1	8.146,55	8.146,55	100,00	8.147	0	1	41
		TOTAL FISA					236.700	236.700		236.700	0		

Se:

Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje. Coef. regimul deviz analitic. Coef. chelt. indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef. pt. dist. transp. si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de evaluare 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 gospodaresii, structuri MTKK si constructii speciale", 4 - "Metoda tinerilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructiv" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLETE, APARTAMENTE IN BL. TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor Schiopu

Realizat cu aplicatia Kost Plus (indici 2023-2024) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



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

STR. T. VLADIMIRESCU
Bl. 11, Sc. A, Ap. 4

Nr. cerere	535
Ziua	11
Luna	01
Anul	2024

Cod verificare
100163100936



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100002-C1-U42 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 6836

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. T. Vladimirescu, Bl. 11, Sc. A, Ap. 4, Jud. Brașov

Părți comune: terenul de sub bloc, fundatii, subsol tehnic, casa scarii, uscatorie, terasa, instalatii aferente acestora si trotuar garda

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3099/1/c/2/2/1/ 4	-	-	11/687	11/687	Apartament 4 sc.A compus din: două camere, hol, bucătărie, cămară, sas, baie cu o cotă de 11,04 m.p. din elementele de uz comun

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
271 / 31/01/2000 Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 202, din 28/01/2000 emis de NP Pavel Doina;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL FAGARAS	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

FIȘA

suprafeței locative închiriate în:

Municipiul Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu, bl. 11, sc. A, ap. 4, situată la nivelul a.) parter ,
încălzire b.) calorifere, apă curentă c.) în locuință, canalizare d.) în locuință, instalație electrică e.)
da construite din materiale inferioare f.) nu.

A.

Date privind locuința închiriată

Nr. CRT	DENUMIREA ÎNCĂPERII g.)	SUPRAFAȚA Mp.	ÎN FOLOSINȚĂ EXCLUSIVĂ Mp.	ÎN FOLOSINȚĂ COMUNĂ Mp.
1	Camera	15.92	15.92	
2	Bucatarie	6.60	6.60	
3	Camera	9.39	9.39	
4	Hol	3.86	3.86	
5	Baie	2.40	2.40	
6	Camara	0.81	0.81	
			38,98	
		sc =	48,73	

Suprafața curții și grădinii—

- a) subsol, etaj, mansardă, alte nivele
- b) centrală, sobe de gaz, alte mijloace de încălzire
- c) în locuință, în clădire, în curte, în stradă
- d) în locuință, în clădire, în curte, în stradă
- e) da sau nu
- f) da sau nu
- g) cameră, hol, oficiu, baie, bucătărie, cămară, vestibul, WC, debara, antreu, culoar, boxă, magazie, șură, șopron, pod, pivniță, etc

PRIMAR
CONSTANTIN SORIN MANDUC



CHIRIAȘ
GHIRCOIAS NICOLAE



Înlocuitor
GHEORGHE LUPU



ANEXA NR. 2- STUDIUL DE PIATA- APARTAMENT

COMPARABILA NR. 1

[HTTPS://WWW.IMOBILIARE.RO/VANZARI-GARSONIERE/BRASOV/FAGARAS/GARSONIERA-DE-VANZARE-X5EK105M2?UTM_SOURCE=IMORADAR24.RO&UTM_MEDIUM=REFERRAL&UTM_CAMPAIGN=IMORADAR24.RO-VANZARE-APARTAMENTE-FAGARAS&UTM_TERM=25350-1-35](https://www.imobiliare.ro/vanzari-garsoniere-brasov-fagaras-garsoniera-de-vanzare-x5ek105m2?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=referral&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-apartamente-fagaras&utm_term=25350-1-35)

0720 816 572

0760 257 449

Garsoniera de vanzare Tudor Vladimirescu Fagaras

Făgăraș - [Vezi hartă](#)

25.350

€

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

1



[Ascunde anunț](#) [Raportează anunț](#)

[Vezi hartă](#)

Descriere

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

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

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

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

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

Pret: 25.350EUR

Cod oferta / ID: P20010

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

Informatii speciale:

1. Descarca aplicatia pe mobilul tau "TABOO Imobiliare" din Apple Store, Google Play sau Huawei AppGallery pentru a afla instantaneu noile proprietati care intra pe piata.
2. Daca ai o proprietate pe care vrei sa o vinzi sau sa o inchiriezi, suntem aici pentru tine!
Contacteaza-ne pentru o evaluare gratuita fara obligatii si vei descoperi avantajele de a lucra cu o echipa dedicata si experimentata.
3. Daca vrei sa incepi o cariera de agent imobiliar, suna la **vezi numărul** si programeaza o intalnire pentru a afla toate beneficiile si avantajele.

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

Specificații

ID Anunt: X5EK105M2Actualizat azi

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

- Nr. băi: **1**

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

- Nr. balcoane: **1** Aduagă

COMPARABILA NR. 2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/brasov/fagaras/apartament-de-vanzare-2-camere-XDM11003C?lista=2447152&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4242802791>

Simona Serban

Broker

SWEET HOUSE GENARDIS PRO

STUDIO SEMI-MOBILAT

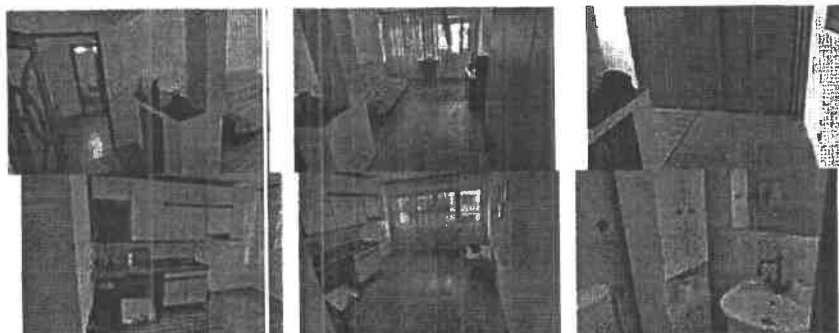
Făgăraș, zona Central - [Vezi hartă](#)

625
€
/ mp

25.000

€

Rate de la 688 Ron/lună [Simulează credit](#)



[Ascunde anunț](#) [Raportează anunț](#)

[Vezi hartă](#)

Descriere

Agentia imobiliara Sweet House Fagaras va propune spre vanzare studio semi-mobilat decomandat.

Imobilul este compus din 2 camere renovate.

Imobilul are living/bucatarie open-space si dormitor.

Imobilul are centrala proprie.

Specificații

ID Anunț: XDM11003CActualizat în 25.02.2024

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

- Nr. băi:1

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

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

FINISAJE

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

DOTĂRI

- Bucatarie: Mobilata
- Mobilat: Partial

ALTE DETALII ZONĂ

- Amenajare strazi: Asfaltate

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%%

Preț cerut 25.000 €

Preț min. localitate 18.000 €

Preț max. localitate 60.000 €

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

Vezi detalii

Costuri la achiziție

Fără credit

4.512 RON

Credit Ipotecar

5.288 RON

Noua Casă

264 RON

+ taxe notariale

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

Vezi detalii

Broker

SWEET HOUSE GENARDIS **PRO**

0727 645 875 Apelează acum

Trimite mesaj

COMPARABILA NR. 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/apartament-cu-doua-camere/74gd0f698gh7165288190h7883282.id.html>

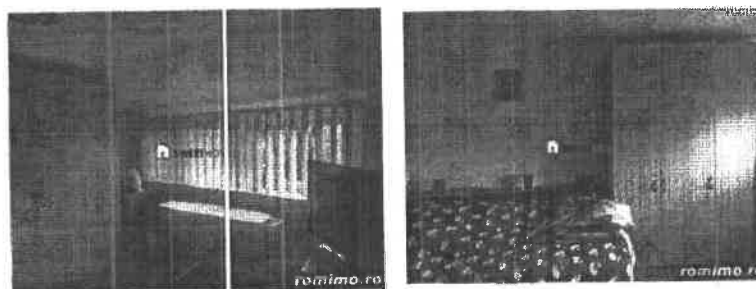
0727645875

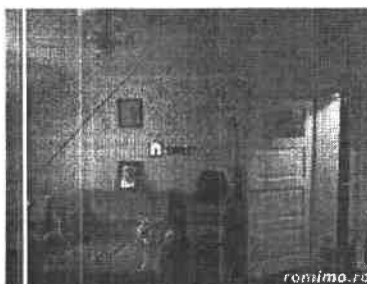
APARTAMENT CU DOUA CAMERE

11 000 EUR 289€/m²

Brasov, Fagaras [Vezi pe hartii](#)

Validat din 11.07.2023 09:50:52





Specificații

Suprafata utila38,0 m²

Numar camere2

Etajetai 2

Confort1

Anul constructiei1970

Numar niveluri2

Numar bucatarii1

DestinatieRezidential

Acces internetWireless,Fibra optica,Cablu

Usa intrareMetal

PodeleParchet

BucatarieMobilata

MobilatComplet

Descriere

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

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

Publi24_1668693732

Vezi detalii pe www.romimo.ro

07xx xxx xxx Arată telefon

