



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. Negoiu, bl. 2A, sc. A, ap. 1, jud. Brașov, identificat în CF. 101569-C1 -U46 Făgăraș, Top 851/1/1/1, proprietatea Statului Român și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1454/13.05.2024

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

Analizând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr.41668 /1 din data de 20.05.2024 și Raportul Compartiment Resort nr. 41668 din data de 20.05.2024 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. Negoiu, bl. 2A, sc. A, ap. 1, jud. Brașov, identificat în CF. 101569-C1 -U46 Făgăraș, Top 851/1/1/1, proprietatea Statului Român și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1454/13.05.2024

Văzând avizul favorabil al comisiei _____

Având în vedere cererea cu nr. 35405 din data de 09.05.2023 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, str. Negoiu, bl. 2A, sc. A, ap. 1, jud. Brașov.

Ținând seama de Raportul de evaluare nr 1454/13.05.2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR

Văzând prevederile art.1, alin.1, art. 10, art.11 și art. 12 din Legea 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, ~~lit. g~~, 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 către titularul contractului de închiriere.

Art. 2: Se însușește Raportul de evaluare nr 1454/13.05.2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. Negoiu, bl. 2A, sc. A, ap. 1, jud. Brașov, identificat în CF. 101569-C1 -U46 Făgăraș, Top 851/1/1/1, proprietatea Statului Român, **anexei nr. 1**, la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3: Prețul de vânzare va fi de 60.950 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 înt. 103, FAX: 0040368402805

Nr. 41668 din data de 20.05.2024

RAPORT COMPARTIMENT RESORT
LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

-privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință situat în Făgăraș str. Negoiu, bl. 2A, sc. A, ap. 1, jud. Brașov, identificat în CF. 101569-C1 -U46 Făgăraș, Top 851/1/1/1, proprietatea Statului Român și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1454/13.05.2024

În conformitate cu :

- prevederile art.1, alin.1, art. 10, art.11 și art. 12 din Legea 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, lit. g, 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,

Având în vedere:

-cererea cu nr. 35405 din data de 09.05.2023 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, str. Negoiu, bl. 2A, sc. A, ap. 1, jud. Brașov.

Ținând seama de faptul ca imobilul descris anterior se află în proprietatea Statului Român

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1454/13.05.2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat în Făgăraș str. Negoiu, bl. 2A, sc. A, ap. 1, jud. Brașov, identificat în CF. 101569-C1 -U46 Făgăraș, Top 851/1/1/1.

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 60.950 lei

Urmare celor relatate, propunem spre dezbatere si aprobare proiectul privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat in Făgăraș str. Negoiu, bl. 2A, sc. A, ap. 1, jud. Brașov, identificat în CF. 101569-C1 -U46 Făgăraș, Top 851/1/1/1 și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr.1455/13.05.2024.

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 PATRIMONIU

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

Nr. 41668 din data de 20.05.2024

REFERAT DE APROBARE

-privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință situat în Făgăraș str. Negoiu, bl. 2A, sc. A, ap. 1, jud. Brașov, identificat în CF. 101569-C1 -U46 Făgăraș, Top 851/1/1/1, proprietatea Statului Român și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1454/13.05.2024

În conformitate cu :

- prevederile art.1, alin.1, art. 10, art.11 și art. 12 din Legea 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, lit. g, 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,

Având în vedere:

-cererea cu nr. 35405 din data de 09.05.2023 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, str. Negoiu, bl. 2A, sc. A, ap. 1, jud. Brașov.

Ținând seama de faptul ca imobilul descris anterior se află în proprietatea Statului Român

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1454/13.05.2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat in Făgăraș str. Negoiu, bl. 2A, sc. A, ap. 1, jud. Brașov, identificat în CF. 101569-C1 -U46 Făgăraș, Top 851/1/1/1.

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 60.950 lei

Urmare celor relatate, propunem spre dezbatere si aprobare proiectul privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat in Făgăraș str. Negoiu, bl. 2A, sc. A, ap. 1, jud. Brașov, identificat în CF. 101569-C1 -U46 Făgăraș, Top 851/1/1/1 și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr.1455/13.05.2024.

PRIMAR,
GHEORGHE SUCACIU

LISTA

Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, în Făgăraș str. Negoiu, bl. 2A, sc. A, ap. 1, jud. Brașov, identificat în CF. 101569-C1 -U46 Făgăraș, Top 851/1/1/1, proprietatea Statului Român și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1454/13.05.2024

Nr. crt.	Numele și prenumele titularului contractului de închiriere	Nr. contractului de închiriere	Adresa locuinței care se vinde	Componenta locuinței	Date de C.F.	Preț final vânzare
1.	TĂNĂSIE LUCICA	Contract de închiriere nr. 4763/27.06.2014	Făgăraș, str. Negoiu, bl. 2A, sc. A, ap. 1	Apartament compus din: camera- 17 mp., camera - 8,14 mp., hol - 2,16 mp, bucătărie - 5,10 mp., baie - 4,9 mp., ----- Supraf. utilă 38,32 mp	CF. 101569-C1 -U46 Făgăraș, Top 851/1/1/1	60.950 lei

DOBRILA LILIANA – EXPERT EVALUATOR – MEMBRU TITULAR ANEVAR

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1454

PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartament	101569-C1- U46 Fagaras Top: 2851/1/1/1	Cote parti comune : 11/706 Cote teren : 11/706	Camera-17 mp Camera-8,14 mp Hol- 2.16mp Bucatarie- 5.10mp Baie- 4.9 mp ----- S.U. = 38,32 mp	Fagaras, str. Negoiu, bl.2A, sc. A, ap. 1, parter	STATUL ROMAN

BENEFICIAR:

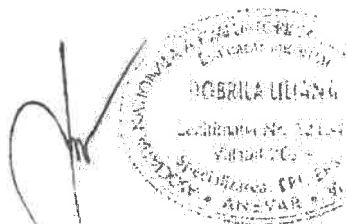
PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 13.05.2024

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



Official stamp of Dobrila Liliana, Expert Evaluator, Member of ANEVAR. The stamp is circular and contains the text: DOBRILA LILIANA, Locuinta No. 12154, Fagaras, Jud. Brasov, 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	101569-C1-U46 Fagaras Top: 2851/1/1/1	Cote parti comune : 11/706 Cote teren : 11/706	Camera-17 mp Camera-8,14 mp Hol- 2.16mp Bucatarie- 5.10mp Baie- 4.9 mp ----- S.U. = 38,32 mp	Fagaras, str. Negoiu, bl.2A, sc. A, ap. 1, parter	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 : **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	60.450

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



The image shows a handwritten signature in black ink to the left of a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ANUL UNIFICARII SI AUTONOMIEI', 'DOBRILA LILIANA', 'Membru Nr. 12154', 'Anul 2024', and 'Bucuresti, Romania'. The stamp is partially overlapping the signature.

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.....	9
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

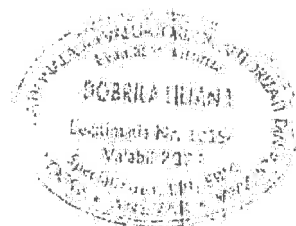

Nr. Legitimatie : 12154

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

Certificarea evaluatorului

- Afirmatiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale și condițiile limitative prezentate în acest raport și reprezintă concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 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 evaluarii

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

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartament	101569-C1-U46 Fagaras Top: 2851/1/1/1	Cote parti comune : 11/706 Cote teren : 11/706	Camera-17 mp Camera-8,14 mp Hol- 2.16mp Bucatarie- 5.10mp Baie- 4.9 mp ----- S.U. = 38,32 mp	Fagaras, str. Negoiu, bl.2A, sc. A, ap. 1, 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 evaluarii

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

2.6. Bazele evaluarii, tipul valorii estimate

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

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

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

- **Valoarea de 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 piața estimată în prezentul raport, se referă la data de : **13.05.2024**

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 rezistentă care să influențeze valoarea de piață a acestora;

2.9. Sursele de informatii utilizate

Informatii primite din partea beneficiarului :

- Extras de Carte Funciara;
- Bilant de suprafata
- Istoric, mod de folosinta;

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

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

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

2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante

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

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

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune că 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 sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna mărturie in instanță relativ la proprietatea in 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 in condițiile generale si specifice aferente perioadei **mai 2024**;
- Valoarea prezentata include cea a cotelor părți 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 inscrierile puse la dispozitie de beneficiar si fotografii.

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

2.12. Restrictii de utilizare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentata 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. 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 Amlașului.

3.2. Descriere construcțiilor și amenajărilor; dreptul de proprietate

1.	ADRESA IMOBIL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mun. Fagaras, str. Negoiu, bl. 2A, sc. A, ap. 1, jud. Brasov
2.	Descrierea imobilului	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Carte Funciara nr. 101569 -C1-U46 ▪ Nr. top: 2851/1/1/1/1 ▪ Suprafata utila (mp) = 37,3 mp ▪ Cote parti comune : 11/706 ▪ Cote teren: 11/706 ▪ Apartamentul este situat la parterul unui bloc cu regim de inaltime P+4E si este compusa din 2 camere, bucatarie, 2hol, baie si o cota de 11/706 din elementele de uz comun.
3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFATA SI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1397/30.08.1974 ▪ Adresa nr. 3295, din 01.01.1992 emis de RASC Fagaras- Cerere nr. 3026/09.07.1992 ▪ B1. 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 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 sud a mun. Fagaras.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	DN1
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă rezidentiala ; ▪ Unitati comerciale in apropiere: magazine ▪ Unitati de invatamant: Liceu, gradinita ▪ Unitati 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	▪ Poluare redusă
AMBIENT	▪ Trafic redus
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	▪ zona 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 = 37,3 mp; ▪ S.C. = 46,63 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 ; - Acoperișul: tip terasă cu hidroizolație <p>FINISAJE INTERIOARE- casa scării</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tencuieli driscuite și zugrăveli simple, faianța în baie - Pardoseli din mozaic , gresie

	<ul style="list-style-type: none">- 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 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, 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. Definierea 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 baza cererea manifestată pentru proprietăți imobiliare de tip **apartament .**

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

3.3.3. Oferta competitive

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate, care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata si într-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit prèt si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pentru tipul de proprietate **“apartament ”** din mun. Fagaras oferta este destul de bogata iar preturile sunt cuprinse între 11.000 și 60000 Euro, diferentele sunt mari în funcție de localizare, an constructie, finisaje, etc.Pentru aplicarea metodei prin piata am ales 3 apartamente comparabile cu proprietatea evauata , prezentate în ANEXA NR. 2 și sintetizate în tabelul urmator:

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)	37,3	35	40	38
S.C. =	46,63	46	45	48
Pret vanzare (L)		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. Negoiu	Str. T. Vladimirescu	Zona centrala	Zona Combinat
Suprafata utila	37,3	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 ii maximizeaza valoarea si care este posibila din punct de vedere fizic, este permisa legal si este fezabila din punct de vedere financiar ».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. METODE DE EVALUARE

În functie de natura proprietatii și de scopul evaluării 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**

În vederea evaluării proprietatilor ce face obiectul acestui raport s-au utilizat **abordarea prin piata și 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 preț 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 în considerare preturile activelor identice sau similare care sunt oferite spre vanzare cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita și analizata critic: cercetarea pietei pentru a obtine informatii despre tranzactii de proprietati imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluata în ceea ce priveste tipul de proprietate, data vanzării, dimensiunile , localizarea și 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	12.150	25.350	25.000	11.000
Numar camere	3	1	2	2
Suprafata desfasurata - mp	46,63	46	45	48
Suprafata utila - mp	37,3	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	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Drept de proprietate	integral	integral	integral
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	22.815	22.500	9.900

Conditii de vanzare	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Conditii de vanzare	cash	cash	cash
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	22.815	22.500	9.900

Conditii de proprietate	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Conditii de proprietate	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
Pret corectat	22.815	22.500	9.900
Localizare Negoiu	T Vladimirescu	zona centrala	zona Combinat
Corectie (%)		-20%	25%
Corectie	0	-4.500	2.475
Pret corectat	22.815	18.000	12.375
Suprafata 37,3	35	40	38
Corectie (%)	7%	-7%	-2%
Corectie	1.499	-1.215	-228
Pret corectat	24.314	16.785	12.147
Eta 2/P+4	P/P+9	4/p+4	2/p+2
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	24.314	16.785	12.147
Vecheime bloc 54	54	43	46
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	24.314	16.785	12.147
Finisaje inferioare	f. bune	superioare	inferioare
Corectie (%)	-30%	-20%	
Corectie	-7.294	-3.357	0
Pret corectat	17.020	13.428	12.147
Alte utilitati semidecomandat	mobilat	mobilat partial	
Corectie (%)	-30%	-10%	
Corectie	-5.106	-1.343	0
Pret corectat	11.914	12.085	12.147
Corectie totala neta	-10.901	-10.415	2.247
Corectie totala neta (%)	-43,00%	-41,66%	20,43%
Corectie totala bruta	13.900	10.415	2.703
Corectie totala bruta (%)	54,83%	41,66%	24,57%
Numar corectii negative	2	4	1
Numar corectii pozitive	1	0	1
Numar elemente similare	7	6	8
Valoare estimata a proprietatii	12.147 Euro		

Valoare estimată a proprietății rotunjit la	1 cifre	12.150 Euro
		261 Euro/ mp desfasurat
		326 Euro/ mp util

Elementele de comparație considerate relevante au fost: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condiții de vânzare, condițiile pieții, localizare, suprafața utilă, vechime, finisaje, altele ajustări. Corecțiile s-au făcut ținând cont de concluziile rezultate din analiza de piață și de analiza ofertelor studiate.

Observații privind ajustările realizate :

Pretul de oferta/vânzare: pentru toate comparabilele , fiind oferte ,am ajustat pretul de vânzare cu 10 % . Această ajustare nu este considerată o corecție – nu este un element de corecție- ci o transformare a valorii de ofertare în pret de vânzare.

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

Condiții de finanțare: Deoarece condițiile de finanțare sunt identice, nu sunt necesare ajustari.

Condiții de vânzare: Condiții de vânzare similare - pentru acest element de comparație nu au fost aplicate ajustari.

Condiții de piață: Condițiile de piață sunt similare, nu sunt necesare ajustari.

Localizare : au fost ajustate toate comparabilele în funcție de gradul de atractivitate al zonei. Comparabila 1 are localizare similară, comparabila 2 are localizare superioară iar comparabila 3 are localizare inferioară.

Suprafața: s-au aplicat ajustari pentru toate comparabilele în funcție de suprafața utilă.

Etaj: Nu au fost necesare ajustari

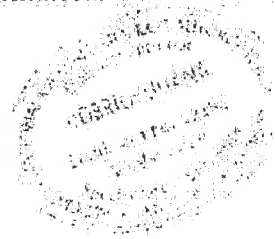
Vechimea: nu au fost necesare ajustari.

Finisaje: au fost aplicate ajustari comparabilelor în funcție de finisajele descrise în studiu de piață , în comparație cu proprietatea evaluată.

Alte ajustari: S-au aplicat ajustari comparabile 1 și 2 , în pretul de vânzare fiind inclusă și mobila.

Din calculele efectuate prin metoda comparațiilor directe rezulta următorul interval de valori:

11.914 – 12.147 EURO



Pentru alegerea valorii finale am calculat corecțiile totale și am considerat ca proprietatea care are corecția brută procentuală cea mai mică, respectiv comparabila 3, 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 – abordarea prin piață	60.450	12.147

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 cumpara 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, funcționale sau economice.

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

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

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

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

Varsta 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 găsește proprietatea.

Deprecierea economică în cazul proprietății evaluate este considerat 15 % de situația economică a mun. Iași 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 depreciierilor^{9a} (fizice, functionale si economice) si Costul de Inlocuite Net se regasesc in – ANEXA 1-

Valoarea estimata in urma aplicarii abordarii prin cost este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin cost	62.540	12.165

5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea

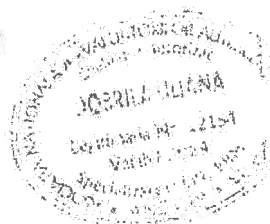
Rezultatele centralizate in urma aplicarii celor trei metode in vederea estimarii valorii de piata:

ABORDAREA PRIN PIATA

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoarea de piata- abordarea prin piata	60.450	12.147

ABORDAREA PRIN COST:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin cost	62.540	12.165



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:

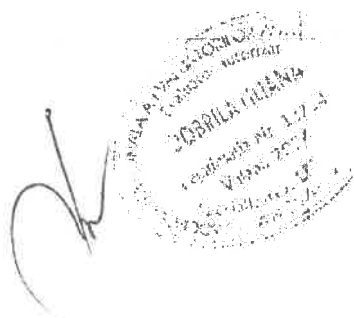
Denumire	Valoarea de piata estimate in Lei
Apartment	60.450

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



ANEXE

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

RAPORT DE EVALUARE nr. 1454

Data evaluării: 13.05.2024 / Curs la data evaluării: 4.977 lei/EUR
 Coef. de corectie pentru distanța transport: 0.997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0.965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS Destinatari: PRIMARIA FAGARAS
 Proprietate Evaluata:
 BRASOV, FAGARAS, STR.NEGOIU, BL. 2A, SC. A, AP. 1, FAGARAS

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Pos. de plan	Denumire	Anul de construire	Starea fizică	Vârsta (ani)	Chronologia	Vârsta (ani)	Chronologia	Stabilitate constructivă	Săpătură desăsurată (mp)	Cost de noi construcție (lei)	Cost de noi construcție (EUR)	Depz (uzura fizică) (%)	Depreciere funcțională (lei)	Depz Extern (%)	Cost net construcție (lei)	Cost net construcție (EUR)	Grad de finalizare (%)	Cost finalizare construcție (lei)
1.	APARTAMENT 3 CAMERE	1970	S	54	54	54	54	-47		226.905	45.595	62	15000	15	60.540	12.165	100,00	0
TOTAL CONSTRUCTIILOR										226.905	45.595				60.540	12.165		0
Note:										- Valoriile din tabel nu contin TVA								

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



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
	ZBLOC4E		UM	Stare fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (telium)	Cost de nou constructie (iei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrat executat (iei fara TVA)	Cost lucrat ramas de executat (iei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.	
1	ZBLOC4E	Structura bloc P+4E+subsol tehnic realizata pe diafragme de beton armat, plansee de beton si fatade prefabricate	mpAd	S	46,63	1.879,13	87.623,83	100,00	87.624	0	1	39	
2	TERNE4E	Terasa neclucabila la bloc P+4E +subsol tehnic	mp Ad	S	46,63	146,25	6.819,64	100,00	6.820	0	1	40	
3	FOBFS4E	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lem, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), fatanta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuiei tip strop)	mpAd	S	46,63	2.124,57	99.068,70	100,00	99.069	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	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi la blocuri P+4E+subsol tehnic	mpAd	S	46,63	239,27	11.157,16	100,00	11.157	0	1	40	
6	INCELFS4E	Instalatie incalzire cu leava Cu, corp static fonta, dinetral la bloc de tip P+4E +subsol tehnic	mpAd	S	46,63	275,40	12.841,90	100,00	12.842	0	1	40	
7	CALAWC4E	Cada fonta+lavoar+W/C	ansamblu	S	1	8.146,55	8.146,55	100,00	8.147	0	1	41	
TOTAL FISA							226.905		226.905	0			



note:

Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col 6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitate. Coef. corectat deviz analitic, Coef. chelt. indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele e actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef. pi. 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 = "CR-CI Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MIT ek si constructii speciale"; 4 - "Metoda constructiilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale edilitare" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C. Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSURITE, CLADIRI CUPLETE, APARTAMENTE IN BL. TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor Schiopu

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

ANEXA NR. 2- STUDIU DE PIATA- APARTAMENT

COMPARABILĂ NR. 1

[HTTPS://WWW.IMOBILIARE.RO/VANZARE-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/vanzare-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



[Ascunde anunt](#) [Raportează anunt](#)

[Vezi hartă](#)

Descriere

Va invit sa descoperiti aceasta minunata garsoniera situata in Fagaras, in cartierul Tudor Vladimirescu din judetul 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 de comandata, 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** Adaugă

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

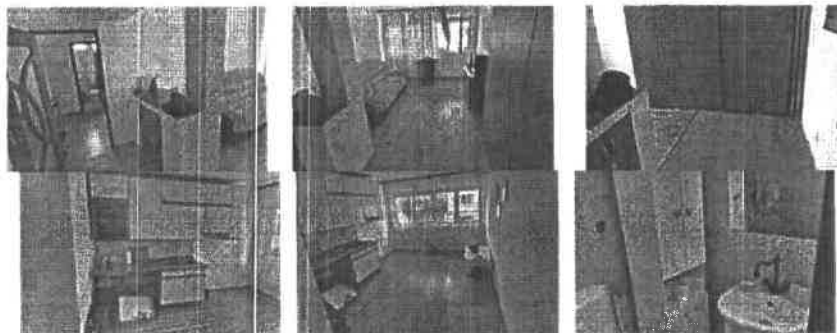
STUDIO SEMI-MOBILAT

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/cucatarie open-space si dormitor.

Imobilul are centrala proprie.

Specificații

ID Anunț: XDM11003CA actualizat în 26.02.2024

- Nr. camere: 2
- Suprafață utilă: 40 mp
- Suprafață construită: 45 mp
- Compartimentare: de comandat
- Confort: I
- 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, Apă, Canalizare, Gaz
 - Sistem încălzire: Centrala proprie
 - Acces internet: Cablu, Fibră optică, Wireless, Dial-up

FINISAJE

- Ferestre cu geam termopan: PVC
- Ușa intrare: Metal
- Podele: Gresie, Parchet
- Pereți: Faianță

DOTĂRI

- Bucătărie: Mobilată
- Mobilat: Parțial

ALTE DETALII ZONĂ

- Amenajare străzi: Asfaltate

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%

Preț cerut 25.000 €

Preț max: 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

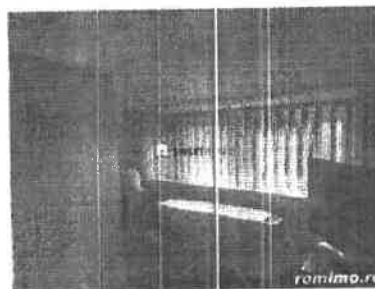
<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/apartament-cu-doua-camere/74gd0f698gh7165288190h78632829d.html>

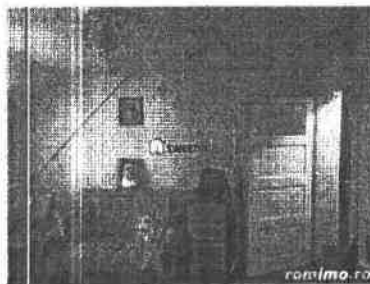
0727645875

APARTAMENT CU DOUA CAMERE

11 000 EUR 289€/m²

Brasov, Fagaras [Vezi pe hartă](#)





Specificații

Suprafata utila 38,0 m²

Numar camere 2

Etajeta 2

Confort 1

Anul constructiei 1970

Numar niveluri 2

Numar bucatarii 1

Destinatie Rezidential

Acces internet Wireless, Fibra optica, Cablu

Usa intrare Metal

Podele Parchet

Bucatarie Mobilata

Mobilat Complet

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

STR: NEGOIU: Bl 2A: Sc A: A



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

Nr. cerere	37285
Ziua	07
Luna	06
Anul	2023

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 101569-C1-U46 Făgăraș



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Nr. CF vechi: 5657

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. Negoiu, Bl. 2A, Sc. A, Ap. 1, Jud. Brașov

Părți comune: terenul de sub bloc, fundații, subsol tehnic parțial, casa scării, uscătorie, terasa, instalații aferente acestora, racorduri utilitatii și trotuar garda

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2851/1/1/1	-	-	11/706	11/706	Apartament nr.1, sc.A, compus din două camere, hol, bucatărie, cămară, sas, baie, cu o cotă de 11,35 mp din elementele de uz comun

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1397 / 30/08/1974	
Adresa nr. 3295, din 01/01/1992 emis de R.A.S.C. Făgăraș - Cerere nr.3026/09.07.1992 c.f.;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) STATUL ROMÂN	

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. Negoiu, bl. 2A, sc. A, ap. 1 situată la nivelul a.) etaj, încălzire b.) calorifere apă curentă în locuința c.) canalizare d.) în locuința instalație electrică e.) da construite din materiale inferioare f.) nu.

A.
Date privind locuința închiriată

Nr. CRT	DENUMIREA ÎNCĂPERII g.)	SUPRAFAȚA	ÎN FOLOSINȚĂ EXCLUSIVĂ	ÎN FOLOSINȚĂ COMUNĂ
1	Camera	17,00 mp	17,00 mp	
2	Camera	8,14 mp	8,14 mp	
3	Hol	2,16 mp	2,16 mp	
4	Bucatarie	5,10 mp	5,10 mp	
5	WC	4,90 mp	4,90 mp	
			37,3	
		sc =	46,63	

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 MĂNDUC

Intocmit,

Stroia Florin



CHIRIAȘ
TANASIE LUCICA

Tanasie

