



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

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 63275/1/12.12.2022, pentru imobilul construcție-apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str. Titu Perteș, nr. 9, ap.2, înscris în CF 3050 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ, întrunit în ședință.....

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 63275/1/2/13.12.2022 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 63275/1/1/13.12.2022, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 63275/1/12.12.2022, pentru imobilul apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str. Inocențiu Titu Perteș, nr.9, ap.2, înscris în CF 3050 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

Văzând avizele favorabile ale comisiilor de specialitate.....

Ținând seama de HCL nr. 132/26.07.2007, prin care s-a aprobat vânzarea a imobilului construcție-apartament, o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str. Titu Perteș, nr. 9, ap 2, înscris în CF 3050 Făgăraș, proprietatea Statului român, în baza art. 9 din legea nr 112/1995 republicată, art. 6 și art. 33 din HG nr. 20/1996, pentru stabilirea Normelor metodologice privind aplicarea Legii 112/1995, pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare, pct 6, art 4¹ din HG nr 11/1997 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice privind aplicarea legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului stabilite prin HG nr.20/1996 coraborate cu prevederile art 52 din Legea nr. 10/2001.

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.3, lit. g, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a, art. 314 și art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se însușește Raportul de evaluare nr. 63275/1/12.12.2022, întocmit de către Expert autorizat ANEVAR Dobriță Liliana, anexa nr. 1 din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului construcție- apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str. Titu Perteș, nr. 9, ap.2, înscris în CF 3050 Făgăraș, proprietatea Statului român, potrivit anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea vânzării, de către Municipiul Făgăraș.

Art.2 În cazul vânzării locuinței cu plata în rate a pretului, la încheierea contractului se va achita un avans minim de 30% din pretul locuinței, ratele lunare esalonându-se pe o perioadă de 15 ani, cu dobânda de referință stabilită anual de lege

Art.3 Cumparatorul poate solicita intabularea dreptului de proprietate in CF, numai dupa achitarea integrala a pretului

Art 4. Cheltuielile ocazionate cu intabularea imobilului vor fi suportate de catre cumparator.

Art.5 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Birou Cadastru, Evidență patrimoniu.

**INIȚIATOR
PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**



**AVIZAT,
Pentru SECRETAR GENERAL
Jr. CAMELIA CRISAN**



Nr. înregistrare: 63275/1/1/13.12.2022

RAPORT AL COMPARTIMENTULUI DE SPECIALITATE
LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 63275/1/12.12.2022 pentru imobilul construcție-apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str. Titu Perteș, nr. 9, ap.2, înscris în CF 3050 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

Având în vedere HCL nr. 132/26.07.2007, prin care s-a aprobat vânzarea a imobilului apartament, o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str. Titu Perteș, nr. 9, ap.2, înscris în CF nr. 3050 Făgăraș, Nr. Top. 105/2/1/1/1/II ; 105/2/1/1/5/b, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare,





Ținând seama de faptul că imobilul descris mai sus, nu a făcut obiectul Legii nr 10/2001.

Analizând raportul de evaluare, s-a stabilit prețul de cumpărare al imobilului construcție la 73.400 lei, (echivalent 14.900 euro) propunem însușirea raportului de evaluare nr. 63275/1/12/12.2022 în vederea definitivării procedurii de vânzare a imobilului apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str. Titu Perteș, nr. 9, ap.2, înscris în CF 3050 Făgăraș, proprietatea Statului Român.

Anexăm prezentului referat Raportul de evaluare nr. 63275/1/12/12.2022.

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU



NR. CRT.	FUNCȚIA ȘI ATRIBUȚIA	NUMELE ȘI PRENUMELE	DATA	SEMNĂTURA
1.	Arhitect Șef	LILIANA BOER	13.12.2022	
2.	Consilier Juridic	CAMELIA CRISAN	13.12.2022	
3.	Șef Birou	ELENA TĂNASE	13.12.2022	
4.	Referent	ELENA SIN	13.12.2022	



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

BIROUL CADASTRU, EVIDENTA PATRIMONIULUI (CONCESIUNI INCHIRIERI, ADMINISTRARE PARCARI, EVIDENTA BUNURI)

Nr. înregistrare: 63275/1/2/13.12.2022

REFERAT DE APROBARE LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 63275/1/12.12.2022, pentru imobilul construcție-apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str. Titu Perteș, nr. 9, ap.2, înscris în CF 3050 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

Având în vedere HCL nr. 132/26.07.2007, prin care s-a aprobat vânzarea a imobilului apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str. Titu Perteș, nr. 9, ap.2, înscris în CF 3050 Făgăraș, Nr. Top. 105/2/1/1/1/II ; 105/2/1/1/5/b, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare,

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de cumpărare al imobilului construcție la 73.400 lei (echivalent 14.900 euro), propunem însușirea raportului de evaluare nr. 63275/1/12.12.2022, în vederea definitivării procedurii de vânzare a imobilului apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str. Titu Perteș, nr. 9, ap.2, înscris în CF 3050 Făgăraș, proprietatea Statului Român.

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

Anexa 2 la HCL nr./2022

Nr. crt	Nume si Prenume	Adresa imobilului	Tip imobil	Date de CF	Valoare stabilita prin expertiza	Valoarea finală de vânzare
1	_____	str. Titu Perteza, nr. 9, ap.2, Făgăraș	Apartament o cameră dependințe	CF 3050 Făgăraș Nr. Top. 105/2/1/1/1/II	73400 lei	74.000 lei

JUDETUL BRASOV
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FAGARAS

HOTARAREA NR. 132
din data de 26 iulie 2007

- privind vânzarea locuințelor, construite din fondurile statului în condițiile Legii nr. 112/1995 și a Legii nr. 10/2001

CONSILUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

Analizând referatul nr. 2906 din 13.07.2007 al Serviciului Public de Administrare a Domeniului Public și Privat, prin care se propune vânzarea unor locuințe construite din fondurile statului, în conformitate cu prevederile Legii nr. 112/1995 coroborate cu prevederile Legii nr. 10/2001,

Având în vedere prevederile art. 9 din Legea nr. 112/1995 și ale Hotărârii nr. 20/1996 pentru stabilirea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare coroborate cu prevederile art. 43 alin. 3 și art. 52 din Legea nr. 10/2001

Văzând dispozițiile art. 123, alin. (1) din Legea nr. 215/2001 republicată, și ale art. 19 din O.U.G. nr. 34/2006,

În temeiul art. 45 alin. (3) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată,

HOTĂRĂȘTE:

ART.1. Se aprobă cumpărarea locuințelor construite din fondurile statului, de către titularii contractelor de închiriere nominalizați în anexa la prezenta hotărâre.

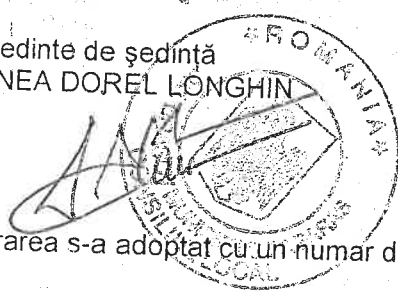
ART.2. Atribuirea contractului pentru evaluarea locuințelor în vederea vânzării se va face prin procedura directă, pe bază de document justificativ.

ART.3. Documentația tehnică cadastrală de dezmembrare pe apartamente și taxele notariale de publicitate, cad în sarcina cumpărătorilor.

ART.4. În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate se va achita la încheierea contractelor un avans de minim 30% din prețul locuinței, ratele lunare eșalonându-se pe o perioadă de 15 ani, cu dobânda de referință stabilită anual de lege.

ART.5. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Serviciul Public de Administrarea Domeniului Public și Privat, care va încheia contractele de vânzare – cumpărare cu actualii titulari ai contractelor de închiriere.

Președinte de ședință
STĂNEA DOREL LONGHIN



Contrasemnează
Secretarul Municipiului
EMIL MOCAN

Hotararea s-a adoptat cu un numar de 16 voturi pentru

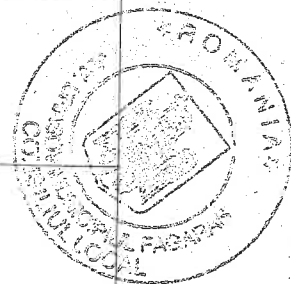
Prezenta hotarare se comunica:

- 1 exemplar dosar
- 1 exemplar colectie
- 1 exemplar Prefectura
- 1 exemplar Directia Economica
- 1 exemplar Primar
- 1 exemplare Compartiment Juridic S.P.A.D.P.P
- 1 exemplar Locativ S.P.A.D.P.P.
- 1 exemplar Secretar
- 1 exemplar Juridic
- 1 exemplar Biroul Unic
- câte un exemplar persoanelor în cauză

LISTA

Cuprinzând titularii contractelor de închiriere a locuințelor ce se vând în baza Legii nr. 112/1995 și a Legii nr. 10/2001

Nr. crt.	Numele si prenumele titularilor contractelor de închiriere	Data de la care stau chiriașii	Nr. contractului de închiriere	Adresa locuințelor ce se vând	Componenta locuinței	Vânzarea integrală	Vânzarea în rate	Date de C.F.
1	MĂRGINEAN GHEORGHE CNP 1590113082429	28.06.1999	4554 din 28.06.1999	Str. Mihai Viteazu, nr. 11		-	rate	C.F. 575 nr. top. 415, 416
2	ROȘCA BENIAMIN CNP 1750207082444	17.11.2006	3945 din 17.11.2006	Str. Mihai Viteazu, nr. 11	1 cameră de 28,60 mp, bucătărie de 25,97 mp, 1 cameră de 27,00 mp, verandă de 11,47 mp, cămară de 6,72 mp, pivniță de 14,60 mp, magazie de 13,50 mp	-	rate	C.F. 575 nr. top. 415, 416
3	DAFINOIU NATALIA CNP 2340523082417	01.11.1983 08.04.1999	2103/01.11.1983 195/08.04.1999	Str. Mihai Viteazu, nr. 11	1 cameră de 29,68 mp, bucătărie de 6,00 mp, hol 5,22 mp, pivniță de 29,68 mp, magazie de 12,50 mp, cămară de 10,00 mp	-	rate	C.F. 575 nr. top. 415, 416
4	BALINT CAROLINA CNP 2390626082411	14.08.2006	2891/14.08.2006	Str. Mihai Viteazu, nr. 11	1 cameră de 18,90 mp, pivniță de 45,00 mp, WC de 1,00 mp, verandă de 11,47 mp	-	rate	C.F. 575 nr. top. 415, 416



5	FLOREA ADRIANA CNP 2640429082429	21.06.1995 29.01.1998 08.04.1999	91/21.06.1995 11/29.01.1998 326/08.04.1999	Str. Titu Perța, nr. 9	1 cameră de 21,07 mp, bucătărie de 4,60 mp, baie de 6,48 mp, magazie de 29,15 mp	-	rate	C.F. 3050 nr. 105/2/1/1/1/II, 105/2/1/1/5/B
---	-------------------------------------	--	--	---------------------------	---	---	------	--



DOBRILA LILIANA – EXPERT EVALUATOR – MEMBRU TITULAR ANEVAR

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

NR: 63275 / 11.12.2022

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara **APARTAMENT** inregistrat in CF 3050 Fagaras, amplasat in Mun. Fagaras, **str. Titu Pertia, nr. 9. 2**, jud. Brasov.



BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 25.11.2022

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



1.INTRODUCERE

Sinteza evaluarii

- TIPUL DE PROPRIETATE
APARTAMENT

- DESTINATAR SI BENEFICIAR

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

- EVALUATOR

DOBRILA LILIANA – EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETATI IMOBILIARE SI DE BUNURI MOBILE, membru titular ANEVAR, Nr. Legitimatie ANEVAR 12154, cu sediul in or. Victoria, str M. Eminescu bl.4, ap.4, jud Brasov, , CUI 28000329, tel: 0744571310, e-mail evaluator.imobiliar@yahoo.com .

- **OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei/ Suprafata teren	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	3050 Fagaras Cad: 105/2/1/1/1/II	Cote parti comune: 21% din elem de uz comun, respectiv 48 mp. Elementele de uz comun sunt: teren, acoperis, pod, imprejmui, racord utilitati, trotuar garda, pereti despartitori, acces la pod.	Camera -21.04 mp Bucatarie- 4.6 mp Baie - 6.48 mp Magazie 19.15 mp S.U. = 61,3 mp S.C.D. = 76,6 mp	Fagaras, str. Titu Pertia, nr. 9	STATUL ROMAN

- **SCOPUL EVALUARII**

Scopul evaluarii consta in estimarea **valorii de piata** a proprietatii imobiliare (cladire) – in vederea **vanzarii**.

- **DATA EVALUARII**

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **25.11.2022**.

RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

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

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare apartament	73.400	14.900

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9250 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



1.INTRODUCERE	1
2. TERMENII DE REFERINTA	4
2.1. Identificarea si competenta evaluatorului.....	4
2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati.....	4
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 Riscul evaluarii.	8
2.13. Restrictii de utilizare	8
2.14. Declararea conformitatii cu SEV.....	9
3. PREZENTAREA DATELOR	9
3.1. Date despre zona, vecinatati si amplasare.....	9
3.2.Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate.....	9
3.2. Analiza pietei imobiliare	12
3.2.1. Definirea pietei specifice	13
3.2.2. Cererea solvabila	13
3.2.3. Oferta competitive	13
3.2.4.Echilibrul pietei	14
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	14
4.1.Cea mai buna utilizare	14
4.2. METODE DE EVALUARE	20
4.2.1.Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe.....	20
4.2.2. Abordarea prin cost	24
5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea	26
A N E X E	27

2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

DOBRILA LILIANA – EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETATI IMOBILIARE SI DE BUNURI MOBILE, membru titular ANEVAR, Nr. Legitimatie ANEVAR 12154, cu sediul in or. Victoria, str. M. Eminescu bl.4, ap.4, jud Brasov, , CUI 28000329, tel: 0744571310, e-mail evaluator.imobiliar@yahoo.com .

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 si reprezinta concluziile mele profesionale si impartiale;
- 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 in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator in prezenta unui reprezentant al beneficiarului. 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. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

2.3. **Obiectul evaluării**

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	3050 Fagaras Cad: 105/2/1/1/1/II	Cote parti comune: 21% din elem de uz comun, respectiv 48 mp. Elementele de uz comun sunt: teren, acoperis, pod, imprejmuri, racord utilitati, trotuar garda, pereti despartitori, acces la pod.	Camera -21.04 mp Bucatarie- 4,6 mp Baie - 6.48 mp Magazie 19.15 mp S.U. = 61,3 mp S.C.D. = 76,6 mp	Fagaras, str. Titu Pertia, nr. 9	STATUL ROMAN
2.	Teren	3050 Fagaras Nr. top: 105/2/1/15/b		115,98 mp		

2.4. **Moneda raportului**

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și în LEI
Cursul valutar la data evaluării : 1 Euro = 4.9250 lei ;

2.5. **Scopul evaluării**

Scopul evaluării constă în estimarea **valorii de piață** a proprietății imobiliare (clădire)
– în vederea **vanzării**.

2.6. **BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE**

Standardele Internaționale de care s-a ținut seama la elaborarea prezentului raport sunt:

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

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

Aplicarea metodelor de evaluare utilizate in prezentul raport conduce la estimarea valorii de piata asa cum este aceasta definita in Standardul de Evaluare SEV 104 – Tipuri ale valorii.

-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 piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **25.11.2022**

2.8. Inspectia proprietatii

Proprietatatea imobiliara a fost inspectata personal, atat in interior cat si in exterior, pentru a constata starea acesteia in prezenta unui reprezentant al beneficiarului.

Proprietatatea imobiliara evaluata a fost considerata ca fiind lipsita de condiții ascunse sau neaparente ale solului sau structurii de rezistență care să influențeze valoarea de piață a acestora;

2.9. Sursele de informatii utilizate

➤ **Informatii primite din partea beneficiarului :**

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

Toate informatiile si documentele furnizate de catre beneficiar 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 inlocuire - cladiri rezidentiale, cladiri comerciale, cladiri industriale, comerciale si agricole“ editata de IROVAL**
- **Oferte privind comparabilele- www.imobiliare.ro; www.olx.ro ; www.public24.ro ; www.storia.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 in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- În cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **noiembrie 2022**;

- Valoarea prezentata include cea a cotelor părții indivize din spațiile 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.

IPOTEZE SPECIALE

- Deoarece apartamentul este amplasat intr-o casa cu mai multe apartamente si teren comun se evalueaza intreaga proprietatea "apartament cu teren aferent 115,98 mp" apoi se alocă valoarea clădirii, respectiv apartamentului supus evaluării.

2.11. Descrierea raportului de evaluare

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante;
- termenii de referinta ai evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordările in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

2.12 Riscul evaluării.

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.

2.13. Restrictii de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanță.

2.14. Declararea conformitatii cu SEV

Standardele Internationale de care s-a tinut seama la elaborarea prezentului raport sunt:

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

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

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre zona, vecinatati si amplasare

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

3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate

1. PROPRIETATEA EVALUATĂ	<p>Apartment compus din : 2 camere, hol, bucatarie, cu o cota de 21% din elementele de uz comun, respectiv 48 mp.</p> <ul style="list-style-type: none">- Elementele de uz comun sunt : teren, acoperis, pod, imprejmui, racord utilitati, trotuar garda, pereti despartitori, acces pod. <p>Teren cu suprafata de 115,98 mp</p> <ul style="list-style-type: none">• topografie – terenul pe care este construit cladirea este plan;• forma : dreptunghiulara;• imprejmuit: da• deschidere: aprox 15 m• CATEGORIA DE FOLOSINTA: curti constructii• stare: construit
Proprietari	Proprietar asupra constructie si terenului: STATUL ROMAN

	Adresa proprietății	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Loc. Fagaras, str.Titu Pertia, nr. 9, jud. Brasov
2.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Documentele puse la dispozitie: ▪ Extras de Carte Funciara nr. 3050 ▪ Dreptul de proprietate CLADIRE: ▪ Nr. crt. 13: nr. cad: 105/2/1/1/1/II ▪ Nr. crt. 7,22 ; STATUL ROMAN- act 847/1967 cf,2463/1999 cf.3809/2003. ▪ Dreptul de proprietateTEREN: ▪ ▪ Carte funciara: 3050 Fagaras ▪ Nr. crt. 17: nr. cad: 105/2/1/1/5/b ▪ Nr. crt. 7,19,37 ; STATUL ROMAN- act 847/1967 cf,2463/1999 cf.3809/2003. ▪ Sarcini: NU SUNT ▪
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție extrase de carte funciară nr, 3050, eliberat la data de 29.07.2022 si nr 33050 eliberat la data de 28.09.2022 , din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexate prezentului raport și considerat parte integrantă . Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini . ▪ Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.
3.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Documentatia cadastrala nu a fost pusa la dispozitia evaluatorului.
4.	SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In prezent apartamentul este inchiriat.
5.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cartier rezidential de case, in partea nordica, Fagaras, jud. Brasov
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto și pietonal: - str. Titu Pertia ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o banda pe sens

DOBRILA LILIANA EXPERT EVALUATOR	EDILITAR AL ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă rezidențială de case ; ▪ În zonă sunt amplasate preponderent case cu curte ▪ În zonă se află: APARTAMENT
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de transport în comun: la o distanță medie, cu mijloace de transport suficiente ▪ Unități comerciale: sunt amplasate la distanță relativ mică, ▪ Unități de învățământ (mediu): sunt amplasate la distanță medie ▪ Unități medicale: clinica privata, spital ▪ Instituții de cult: da ▪ Sedii de bănci: la distanță relativ mică
	UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de termoficare: nu ▪ Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: <i>existentă</i>
	AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Civilizat
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială în partea nordică a Mun. Fagaras, jud. Brasov. ▪ În zonă sunt amplasate preponderent case cu curte ▪ Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. ▪ Ambient civilizat ▪ Atractivitate medie
6.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ	
	AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apartament în casa P+E , cu 2 apartamente la etaj și 2 apartamente la parter, cu curte comună. ▪ Apartament situat la parter
	ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aprox. 1960
	CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Structură: fundații din beton armat ▪ Închideri perimetrice: pereți portanți din caramida, pereți de compartimentare din caramida. ▪ Planșee din beton armat; ▪ Acoperișul : sarpanta lemn, învelitoare din tigla; ▪ Finisaj exterior: tencuieli și zugrăveli simple ▪ Fatada apartamentelor de la etaj este renovată și are termosistem. ▪ Fatada apartamentului evaluat prezintă urme de degradare, tencuiala căzută, necesită lucrări de renovare. ▪ Ușa de acces în apartament: metalică- antifracție; ▪ Aspect exterior: deteriorat, necesită renovare
	CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Starea generală a clădirii este satisfăcătoare, cu excepția fatadei apartamentului evaluat, care necesită lucrări de reparație.

11. DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
SUPRAFAȚĂ	<ul style="list-style-type: none"> - Conform bilantului de suprafata anexat apartamentul de compune din: Camera -21.04 mp Bucatarie- 4.6 mp Baie - 6.48 mp Magazie 19.15 mp <hr style="width: 20%; margin-left: 0;"/> <ul style="list-style-type: none"> S.U. = 61,3 mp S.C.D. = 76,6 mp
TĂMPLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tamplaria interioara - lemn, in stare buna ▪
FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apartamentul are grad de finisaj mediu. ▪ Pardoseli: podea de parchet laminat si gresie. ▪ Tencuieli gletuite, zugrăveli simple, faianta in bucatarie si baie.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Normale ▪ Instalații functionale: apa, gaz, curent si canalizare.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Incalzirea- centrala pe gaz si soba pe lemne ▪
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De la rețeaua orașului
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Din rețeaua orașului ▪
NECESAR DE INVESTIT	<ul style="list-style-type: none"> ▪
CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL	Stare tehnica- satisfacatoare

3.2. 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 deformatate. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

3.2.1. Definirea pieței specifice

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-a analizat **piata specifica** pentru tipul de proprietate "**apartament la casa cu teren** " din Mun Fagaras, jud. Brasov.

3.2.2. Cererea solvabila

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

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

Cerererea pentru astfel de proprietati este in usoara crestere si este manifestata de persoane fizice , familii cu cu venituri modeste.

3.2.3. Oferta competitive

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

Pentru tipul de proprietate "apartament la casa cu teren" din Mun Fagaras oferta nu este foarte bogata, preturile se situeaza in intervalul 41.000 -75.000 Euro. Diferentele sunt mari in functie de zona de amplasare, suprafata cladirii, suprafata terenului aferent, vechime si finisaje. Pentru obtinerea valorii de piata prin abordarea prin piata am ales 3 comparabile prezentate in ANEXA NR. 3.

Pentru tipul de proprietate "teren intravilan" oferta nu este foarte bogata, astfel piata a fost extinsa la imprejurimi. Am ales 3 comparabile prezentate in ANEXA NR. 2.

3.2.4.Echilibrul pietei

Deși cererea de apartamente este în ușoară creștere, este o piață a cumpărătorilor, oferta fiind mai mare.

Izbucnirea noului Coronavirus (COVID-19), declarată de către Organizația Mondială a Sănătății drept „Pandemie globală” la data de 11 martie 2020, a avut un impact semnificativ asupra piețelor financiare globale. Activitatea pieței este afectată în multe sectoare. La data evaluării, consider că se poate acorda o pondere mai mică ofertelor anterioare existente în piață, în scopuri de comparație, pentru a formula o opinie despre valoare.

Într-adevăr, răspunsul actual la COVID-19 înseamnă de fapt că ne confruntăm cu un set de circumstanțe fără precedent pe care să ne fundamentăm opiniile. Prin urmare, evaluarea este raportată în condițiile incertitudinii materiale a evaluării.

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

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

4.1.Cea mai buna utilizare

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

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

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

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.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

- demolare constructie si vanzare teren liber – inadecvata
- **utilizare rezidentiala – adecvata**
- utilizare comercială – inadecvata
- utilizare office - inadecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- demolare constructie si vanzare teren liber – inadecvata
- **utilizare rezidentiala – da**
- utilizare comercială – nu
- utilizare office – nu

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

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

4.2. Eevaluarea a terenului

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele recunoscute de evaluare a terenului sunt:

- **Comparația directa**- este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.
- **Extracția de pe piață** - este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

- **Metoda alocării** - cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.
- **Metodele de capitalizare** - a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).
- **Metoda reziduală**, prezentată în SEV 233 Proprietatea în curs de construire, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
 - a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
 - b) venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
 - c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
 - d) există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

- **Metoda capitalizării rentei funciare** reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

- **Analiza parcelării și dezvoltării** este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Toate cele șapte metode de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin cost și abordarea prin venit.

Pentru evaluarea proprietății, respectând Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2020 a fost utilizată **metoda comparației directe**.

Etapele parcurse:

- Documentarea, studierea planurilor, a documentației tehnice și a actelor juridice puse la dispoziție de proprietar;
 - Inspecția amplasamentului;
 - Analiza informațiilor culese și interpretarea lor
 - Aplicarea metodelor de evaluare;
 - Interpretarea și reconcilierea valorilor.

Evaluarea terenului se realizează prin metoda **comparației directe** ce se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate libere pentru scopul evaluării. Aceasta metodă se recomandă pentru proprietăți, când există date suficiente și sigure privind tranzacții sau oferte de vânzare cu proprietăți similare în zonă.

Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a prețurilor cerute sau oferite pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite, cerute sau oferite pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea, numite elemente de comparație.

Evaluarea terenului pentru stabilirea **valorii de piață** s-a realizat prin metoda **comparației directe**, comparabilele fiind extrase din ofertele de pe piața imobiliară din Mun. Fagaras - vezi ANEXA NR. 2.

Fisa de date necesare evaluării terenurilor:

- Suprafata: 115,98 mp,
- Forma: dreptunghiulara
- Front stradal: aprox 15 m
- Acces: drum asfaltat
- Utilitati: current, apa, canalizare
- topografie – plana,
- stare: construit
- Categoria de folosinta: curti constructii
- Vecini: La est –drumul de acces – str. Titu Pertia, la nord , vest si sud alte

proprietati case cu terenuri

4.2.1.Determinarea valorii de piață a terenului prin metoda comparației

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)	1.392	58.725	22.380	28.800
Suprafata - mp	115,98	4.350,00	746,00	1.440,00
Deschidere	15,00	20,00	15,00	25,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	12	13,50	30,00	20,00
Discount negociere		-0,20	-0,20	-0,20
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		11	24	16
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)				

Corectie		0	0	0
Pret corectat		11	24	16
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		11	24	16
Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		11	24	16
Conditii de piata	current	current	current	current
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		11	24	16
Localizare	str. Titu Pertia	str Campului	str. Livezii	Rausor
Corectie (%)		+10%		10%
Corectie		0	0	2
Pret corectat		12	24	18
Acces	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		12	24	18
Suprafata	115,98	4.350	746	1.440
Corectie (%)		30%	0%	10%
Corectie		3	0	2
Pret corectat		15,4	24	19
Deschidere/ adancime	15	20	15	25
Deschidere/ adancime	0,28	0,09	0,30	0,43
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		15,4	24	19
Utilitati	TOATE	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		15,4	24	19
Cea mai buna utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie (%)				

Corectie		0	0	0
Pret corectat		15,4	24	19
Status urban	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		15,40	24,0	19,4
Alte ajustari	teren comun			
Corectie (%)		-50%	-50%	-50%
Corectie		-7,0	-12,0	-9,7
Pret corectat		8	12	10
Corectie totala neta		-4	-12	-6
Corectie totala neta (%)		-35%	-50%	-40%
Corectie totala bruta		10	12	13
Corectie totala bruta (%)		95%	50%	82%
Numar corectii negative		1	1	1
Numar corectii pozitive		1	0	2
Numar elemente similare		10	11	9
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii				12,0 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii				9.392 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita				9.392 Euro

Elementele de comparatie considerate relevante au fost: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditii de vanzare, conditiile pietii, localizare, suprafata, utilitati, front stradal, acces. 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, s-a considerat o marja de negociere de 20 %. Aceasta ajustare nu este considerata o corectie – nu este un element de corectie- ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare.

Drept 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: Nu au fost necesare ajustari;

Conditii de piata: Ofertele fiind de data recenta nu sunt necesare ajustari aplicate comparabilelor.

Localizarea : s-a ajustat comparabila 3 pozitiv cu 10% aceasta avand localizare inferioara.

Acces : nu au fost necesare ajustari ;

Suprafata : s-au facut ajustari pentru toate comparabilele in functie de suprafata acestora. Cu cat suprafata de teren este mai mica cu atat pretul este mai mare / mp.

Utilitati : nu au fost necesare corectii, toate proprietatile au utilitati in apropiere.

Deschidere : au fost facute ajustari in functie de deschiderile fiecarui teren.

Cea mai buna utilizare : Nu au fost necesare corectii, toate terenurile avand cea mai buna utilizare « rezidential » fiind o zona turistica in plina dezvoltare ;

Status urban : nu au fost necesare ajustari.

Alte ajustari : S-au ajustat toate comparabilele, terenul evaluat fiind teren comun, iar comparabilele sunt terenuri cu un singur proprietar.

In urma evaluarii prin comparatia directa a rezultat un interval cuprinse intre 8 si 12 Euro/mp.

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca terenul care are corectia bruta procentuala cea mai mica , este egala cu proprietatea evaluata. Am ales comparabila 1 ca fiind egala cu proprietatea evaluate. Astfel valoarea de piata estimata a terenului in urma abordarii prin comparatia vanzarilor este de: 12 E/mp.

VALOARE UNITARA TEREN = 12 Euro/mp (49,1 LEI/MP)

Valoare teren aferent proprietatii evaluate:

115,98 mp = 115,98 X 12 = 1.392 EURO (6.856 lei)

4.3. 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-a utilizat **abordarea prin piata- metoda comparatiilor directe si abordarea prin cost – metoda costurilor segregate.**

Pentru aplicarea celorlalte metode nu au fost gasite suficiente date de piata.

4.3.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe

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

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

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

Metoda comparatiei directe presupune parcurgerea urmatoarelor etape:

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

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - CASA

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	16.300	55.000	75.000	41.000
Numar camere	2	4	4	2
Suprafata desfasurata - mp	76,6	150	125	80
Suprafata utila - mp	61,3	120	100	60
Suprafata teren	116	450	500	185
Suprafata utila/ desfasurata	80%	80%	80%	75%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		458	750	683
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		367	600	513
Observatii				
Discount negociere		-10%	-10%	-15%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		49.500	67.500	34.850

Suprafata supusa comparatiei	desfasurata
------------------------------	-------------

Element de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Drept de proprietate	integral	integral	integral
Corectie (%)	0	0	0
Corectie	0	0	0
Pret corectat	49.500	67.500	34.850

Conditii de finantare	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Conditii de finantare	cash	cash	cash
Corectie (%)	0	0	0
Corectie	0	0	0
Pret corectat	49.500	67.500	34.850

Conditii de vanzare	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Conditii de vanzare	independent	independent	independent
Corectie (%)	0	0	0
Corectie	0	0	0
Pret corectat	49.500	67.500	34.850

Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	49.500	67.500	34.850	
Localizare, acces	str. Titu Pertia	str. D-na Stanca	str. Anton Pann str. Crinului	I. Micu Klein
Corectie (%)			-10%	5%
Corectie	0	-6.750	1.743	
Pret corectat	49.500	60.750	36.593	
Suprafata teren	116	450	500	185
Valoare de piata unitara a terenului Euro/mp	12	16	16	12
Corectie (%)		-12%	-11%	-2%
Corectie	-5.808	-6.608	-828	
Pret corectat	43.692	54.142	35.765	
Suprafata	76,6	150	125	80
Corectie (%)		-52%	-41%	0%
Corectie	-22.769	-22.467	0	
Pret corectat	20.923	31.675	35.765	
Vechime	60	45	50	50
Corectie (%)		-5%	-5%	-5%
Corectie	-1.046	-1.584	-1.788	
Pret corectat	19.877	30.091	33.976	
Finisaje	medii	medii	medii	superioare
Corectie (%)		0%	0%	-20%
Corectie	0	0	-6.795	
Pret corectat	19.877	30.091	27.181	
Alte ajustari	4 apartamente/curte	anexe+ beci	singur in curte+ anexe	3 apart in curte+ 1 baie+ etaj
Corectie (%)		-20%	-50%	-40%
Corectie	-3.975	-15.045	-10.872	
Pret corectat	15.902	15.045	16.309	
Corectie totala neta		-33.598	-52.455	-18.541
Corectie totala neta (%)		-61,09%	-69,94%	-45,22%
Corectie totala bruta		33.598	52.455	22.026
Corectie totala bruta (%)		61,09%	69,94%	53,72%
Numar corectii negative		4	5	4
Numar corectii pozitive		0	0	1
Numar elemente similare		6	5	5

Valoare estimata a proprietatii		16.309 Euro
Valoare estimata a proprietatii rotunjit la	2 cifre	16.300 Euro
		213 Euro/ mp desfasurat
		266 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, s-a considerat o marja de negociere de 10-15 % . Aceasta ajustare nu este considerata o corectie – nu este un element de corectie- ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare.

Drept 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: Nu au fost necesare ajustari;

Conditii de piata: Ofertele fiind de data recenta nu sunt necesare ajustari aplicate comparabilelor.

Localizare : s-au facut ajustari in functie de gradul de atractivitate al zonei.

Suprafata teren: au fost aplicate ajustari in functie de diferenta de suprafata a terenului fata suprafata terenului proprietatii evaluate Am considerat pretul de 12 euro / mp – Valoarea de piata a terenului obtinuta la cap. 4.2..

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

Vechimea: s-au aplicat corectii tuturor comp, acestea fiind mai noi fata de constructia evaluate.

Finisaje: s-a ajustat comparabila 3, aceasta avand finisaje superioare..

Alte ajustari: comparabila 1 a fost ajustata cu -20% deoarece are anexe , comparabila 2 a fost ajustata cu -50% deoarece are anexe si nu are curte comuna, este un singur proprietar, comparabila 3 a fost ajustata cu -40 % deoarece are o baie in plus, si este amplasat la etaj. Din calculele efectuate prin metoda comparatiilor directe rezulta urmatorul interval de valori:

15.045 – 16.309 EURO

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca proprietatea care are **corectia bruta procentuala cea mai mica** , respectiv **comparabila 1**, este egala cu proprietatea evaluata. Astfel valoarea de piata estimata a imobilului (apartament 2 camere) in urma abordarii prin comparatia directa este de :

	VALOARE LEI (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
Apartment + teren 115.98 mp	80.300	16.300

Din evaluarea prin comparatia directa si din evaluarea terenului rezulta valoarea separate constructive + teren :

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare teren 115,98 mp	6.900	1.400
Valoare constructie	73.400	14.900
Total proprietate	80.300	16.300

Curs euro la data evaluarii = 4,9250 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 depreciere fizice, functionale sau economice.

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

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

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

. Determinarea deprecierei totale - DT

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

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

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

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

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

In urma constatarilor facute pe baza inspectiei si a datelor istorice primite din partea proprietarului am obtinut o uzura fizica de 74 %

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

Neadecvarea functionala este de doua tipuri:

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

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

Neadecvarea functionala este considerata 5% si este data inaltimea f mare a camelelor.

Deprecierea economica reprezinta utilitatea diminuată a unei constructii datorata influentelor negative provenite din exteriorul constructiei.

Deprecierea economica se refera la deprecierea unei proprietati imobiliare din cauze externe si se datoreaza unor factori externi proprietatii cum sunt: modificarea planurilor de urbanism, schimbarea raportului dintre cerere si oferta, utilizarea modificata a proprietatii imobiliare, conditiile de finantare, zona unde se regaseste proprietatea.

Deprecierea economica in cazul proprietatii evaluate este considerat 5 % si este data de contextul economic al localitatii.

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 depreciierilor9a (fizice, functionale si economice) si Costul de Inlocuite Net se regasesc in – ANEXA 1-

Din evaluarea terenului si din evaluarea constructiei **pe baza de cost** rezulta o valoare de piata estimate a proprietatii imobiliare TEREN + CONSTRUCTIE :

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare teren 115.98 mp	6.900	1.400
Valoare constructie	74.545	15.136
Total proprietate	81.445	16.536

5. Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea

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

Abordarea prin piață

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare construcție	73.400	14.900

Abordarea prin cost

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare construcție	74.545	15.136

REZULTATUL EVALUĂRII

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este cea obținută prin **metoda prin PIATA**:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare construcție	73.400	14.900

Curs euro la data evaluării : 1 E = 4.9250 lei

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

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



A N E X E

1. Fisa de calcul – abordarea prin cost-
2. Comparabile teren
3. Comparabile apartamente- cu teren
4. Extras de carte funciara
5. Bilantul de suprafata
6. Fotografii

RAPORT DE EVALUARE nr. 991

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS Destinatar:
 Proprietate Evaluata:
 BRASOV, FAGARAS, STR. TITU PERTIA, NR. 9, FAGARAS

Data evaluarii: 25.11.2022 / Curs la data evaluarii: 4,925 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

Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata constructiilor desfasurate (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionale (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucran ramase de executat (lei)
APARTAMENT IN CASA P+1	1960	S	62	62	77	321.033	65.184	74	5000	5	74.545	15.136	100,00	0
TOTAL CONSTRUCTIILOR				77	321.033	65.184					74.545	15.136		0

- Valoriile din tabel nu contin TVA.

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

FISA NR. 1. - APARTAMENT IN CASA P+1

1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
GRFUNV2	Grinda continua 1,00 x 1,20 m		Ac zona fara subsol	S	38	936,92	35.602,96	100,00	35.603	0	1	11
ZIDCAR30PFS	Situatura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpad parter	S	76,6	1.320,89	101.180,17	100,00	101.180	0	1	16
INVTIG	Invetitoare tigla profilata ceramica pe sarpanita din lemn ecarisat. Include si costul igneaburilor si buranelor din tabla zincata		mp acoperis	S	38	523,76	19.902,88	100,00	19.903	0	1	35
FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuilei tip strop)		mpad	S	76,6	1.562,58	119.693,63	100,00	119.694	0	1	35
ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpad	S	76,6	248,54	19.038,16	100,00	19.038	0	1	37
INCELFS	Instalatii de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din fonta de import sau bimetale de tip Siraal		mpad	S	76,6	234,24	17.942,78	100,00	17.943	0	1	37
CALAWC	Cada fonta + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	S	1	7.672,18	7.672,18	100,00	7.672	0	1	37
TOTAL FISA						321.033	321.033		321.033	0		

Iar de nou indexat si corectat, fara TVA (col 6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje. Coef. recapt. deviz analitic, Coef. indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele are aferent datei evaluarii si corectat cu coef. p.dist. transp. si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

Formatarei: 1 = "Cl-CR C. rezidentiale"; 2 = "Cl-CR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "Cl-CR Cladirii cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITTEK si constructii speciale"; 4 = "Metoda agregate" / IROVAL, 5 = "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 = "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL / C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL. TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL, 2021, autor

ANEXA NR. 2- STUDIU DE PIATA TEREN INTRAVILAN

COMPARABILA 1

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-campului/dhd3hhgh17ih78d913ig5155947f38gd.html>

Vand teren campului

13,50 EUR negociabil

Brasov, Fagaras



Descriere

Vând teren intravilan in spatele grădiniței Albinuța. Este un lot de 4350 mp. Preț 13.5 euro/mp. negociabil in limita bunului simț.

PS. locuiesc într-o zonă cu semnal slab la telefonie mobila, va rog să mă contactați pe WhatsApp! Publi24_1654851098

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0729694844 Arata telefon

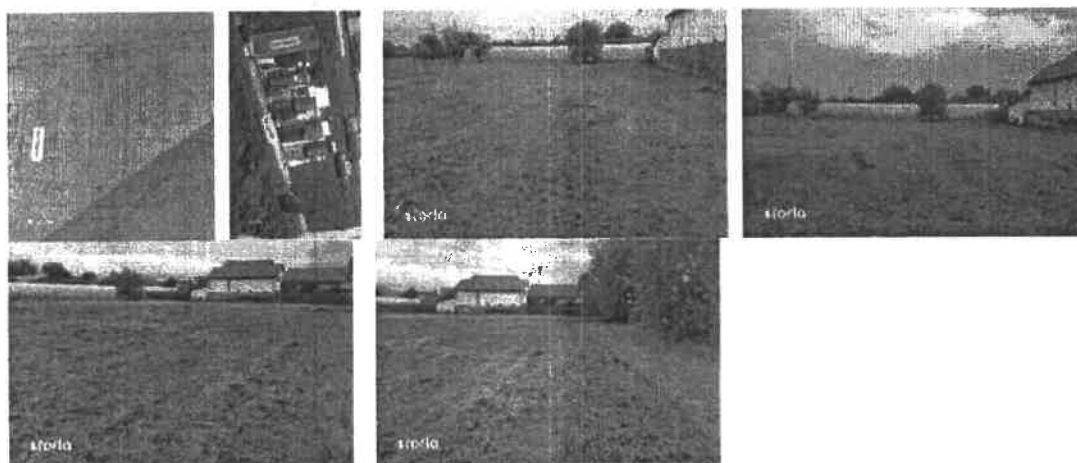
COMPARABILA NR. 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-IDtnE1>

Cosmin
Agentie
0743 108 005

Înapoi la listă Teren de Vanzare

Brasov
Fagaras
Teren de vanzare



Teren de vanzare

30 €

Brasov (judet), Fagaras, Brasov (judet)

0 €/m²

Rata estimata:1 RON /luna

Avans:22 RON (15%)

Perioada imprumutului:30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

Suprafata
746 m²

Tip teren
Cere informații

Inclinatie
Cere informații

Securitate
Cere informații

Vizionare la distanță
Cere informații

Tip vânzător
agentie

Descriere

Vand teren 746mp str. Livezii. Dimensiunile parcelei sunt de aproximativ 15 m deschidere la drum și 50m lungime. Utilitati gaz ,apa,canalizare,curent se gasesc la limita de proprietate.

Particularitati

Infrastructura
fara informatii
Comoditati
fara informatii
Caracteristici
fara informatii
Securitate
fara informatii
Imprejurimi
fara informatii

COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-loc-de-casa-in-rausor-IDtxaK>

ovidiu
Agentie
0731 837 287

[Înapoi la listă](#) Teren de Vanzare

[Brasov](#)

[Fagaras](#)

Vand teren (loc de casa) in Rausor





Vand teren (loc de casa) in Rausor

20 €

Brasov (judet), Fagaras, Brasov (judet)

0 €/m²

Rata estimata: **0 RON /luna**

Avans: **15 RON (15%)**

Perioada imprumutului: **30 ani**

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

Suprafata

1.440 m²

Tip teren:

Cere informații

Inclinatie

Cere informații

Securitate

Cere informații

Vizionare la distanta

Cere informații

Tip vanzator

agentie

Descriere

Vand teren intravilan constructibil in suprafata de 1440 mp situat in localitatea Rausor. Front la strada de 25 metri. Gazul si curentul sunt la poarta.

ANEXA NR. 3

COMPARABILA 1

https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/brasov/fagaras/casa-de-vanzare-4-camere-X5EK110FN?lista=2382260&listing=1&exprec=recomandate&sursa_rec=concordanta_lista&rec_ref=2382260&imoidviz=2633033960

Casa de vanzare cu 4 camere in Fagaras judetul Brasov

Făgăraș, zona Central - Vezi hartă

[Vezi descrierea](#)

55.000

EUR

Rate de la 1.026Ron/lună. Vezi detalii

PREȚ MINIM



[Tipărește anunțul](#) | [Distribuie](#) | [Sesizează o problemă](#) | [Ascunde anunț](#)

Anunț publicat de:



ION ZARA

Tea Imobiliare Fagaras

TABOO IMOBILIARE **PRO**

0773.385.969

Alte telefoane:

0369.828.828

Contact prin WhatsApp

Detalii

Casa de vanzare in Fagaras zona Dna Stanca foarte aproape de centrul orasului, formata din doua corpuri de cladire, terenul are o suprafata totala de 1436 mp din care suprafata utila a casei este de 180 mp cu un regim de inaltime S+P.

Proprietatea se afla intr-o curte comuna cu alte trei familii, imobilul ofera posibilitatea amenajarii a doua apartamente separate deoarece unul dintre ele se afla in cel de-al doilea corp al cladirii.

In primul corp al cladirii se afla o camera spatioasa, bucatarie, baie, hol si pivnita, incalzirea se face pe convectoare de gaz si boiler pentru apa calda, contorizare separata la toate utilitatile.

Podul acestui prim corp este foarte generos deoarece ofera un spatiu mare pentru depozitare.

Cel de-al doilea corp al cladirii, care se afla in spatele curtii, este format din camera spatioasa, bucatarie, hol, baie, debara, cu incalzire pe convectoare pe gaz si boiler pentru apa calda, iar in spatele acestui corp de cladire se afla gradina.

Casa se vinde partial mobilata, are tamplarie de lemn, gresie, dusumea, faianta.

Cod oferta / id: P13278

Toate anunturile actualizate zilnic din Fagaras sunt publicate acum pe TABOO.ro

Acceseaza acum TABOO.ro

Informatii aflate in urma unei convorbiri telefonice:

- teren aferent proprietatii= 400 mp
- apartamentul 2 are SU = 120 MP, SC = 150 mp,
- anexe + beci au SU= 50 mp

COMPARABILA 2

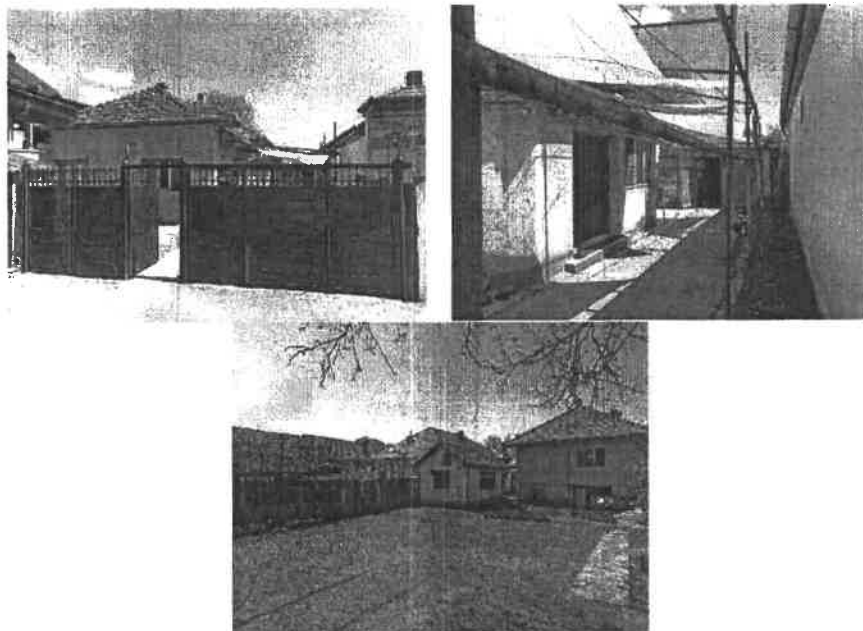
<https://www.olx.ro/d/oferta/casa-de-vanzare-cu-gradina-IDg5ay9.html>

Andrada Marin

Pe OLX din **iunie 2014**

Activ pe 30 noiembrie 2022

077 026 0253



Postat 23 noiembrie 2022

Casa de vanzare, cu gradina

75 000 €

Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Camere: 4 sau mai multe
- Suprafata utila: 100 m²
- Locuinta mobilata / utilata: Complet

DESCRIERE

Proprietatea are 500mp de teren,
o casa de 112mp (living, bucatarie, 3 dormitoare, 2 băi, 1 cămară, beci) izolată
recent, încălzire cu centrală pe gaz, garaj. Curtea nu este comună și are un singur
proprietar.

Zonă liniștită, la 200m de DN1, pe str. Crinului, Făgăraș, jud. Bv.

ID: 237653573Vizualizări: 5450

COMPARABILA 3

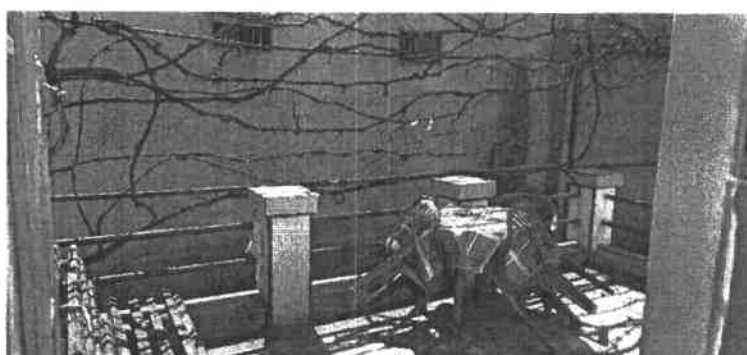
<https://www.olx.ro/d/oferta/proprietar-casa-vila-60mp-zona-centrala-IDgBomF.html>

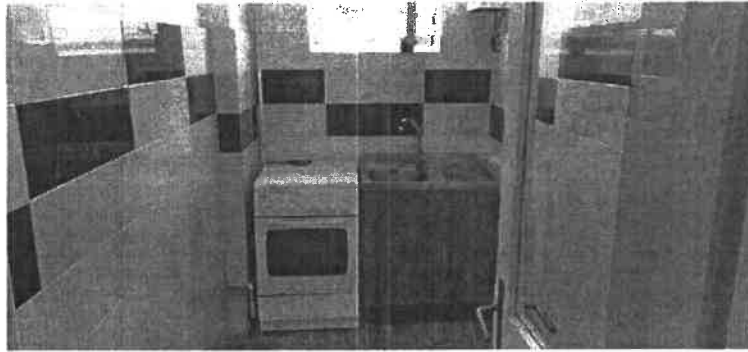
q-xks

Pe OLX din iunie 2014

Activ azi la 14:00

072 450 6414





Postat 21 noiembrie 2022

proprietar, casa ,vila,60mp ,zona centrala

41 000 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Camere: 2 camere
- Suprafata utila: 60 m²
- Locuinta mobilata / utilata: Partial

DESCRIERE

strada Inochentiu Micu Klein,langa colegiul doamna Stanca, pana in Titu Pertea, apartament 2 camere,in vila, caramida, 60mp, parchet, gresie,faianta,- instalatie sanitara, baie si bucatarie, renovate recent, , si utilate

inaltimea apartamentului este de aprox 3.5m, se situeaza la etajul 1/1 , una din camere este foarte mare(30mp) si merge transformata in doua dormitoare,deci,se pot face in total 3 camere.(ar avea fiecare camera,geamuri,3+3 si modificarea dormitorului ,,ar fi simpla,un perete si 1 usa,,)

.mai sunt 2 proprietari ,in,vila, unul la parter , celalat,la etaj in spate, ambii la distanta distanta mare,nu exista deranj,zgomote,etc,sa zicem ca e ca la bloc,dar ai in plus distanta mare intre apartamente ,constructie solida, inalta , liniste , zona centrala ,pod , terasa , un hol in plus ,si curte

constructie caramida, sobe gaz deosebite ,in stare foarte buna

se poate locui imediat,totul functional si PARTIAL utilat , terasa , pod mare , curte comuna aproximativ 550m(impartit la 3...185m)

PRET 41.000E , ZONA CENTRALA

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ
SERVICIUL PUBLIC DE ADMINISTRARE A
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

Str. Parcului, nr. 2, Făgăraș 505200, Tel. (+40)0268/211150

Nr. 526 din 19.05.2009

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele cu destinație de locuință

PĂRȚILE CONTRACTANTE:

1. **SERVICIUL PUBLIC DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT**, cu sediul în Făgăraș, str. Parcului, nr. 2, reprezentat prin șef serviciu – Bica Adrian pe de o parte, în calitate de administrator, și

2. **FLOREA ADRIANA** cu domiciliul în Făgăraș, str. Titu Perțea, nr. 9, legitimată cu C.I. seria BV, nr. 611786, CNP 2640429082429 eliberat de SPCLEP Făgăraș, la data de 30.12.2008, în calitate de chiriaș (locatar), în baza Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, și a O.U.G. nr. 44/2009 privind durata unor contracte de închiriere pentru suprafețele locative cu destinația de locuințe, a intervenit reînnoirea contractului de închiriere cu nr. 526/08.04.1999, în următoarele condiții:

I. OBIECTUL ȘI DURATA CONTRACTULUI

Primul în calitate de administrator, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș (locatar), ia cu chirie locuința din localitatea Făgăraș, str. Titu Perțea, nr. 9, jud. Brașov, prevăzută în fișa suprafeței locative închiriate pentru el și familia sa specificată în aceeași fișă care face parte din prezentul contract.

Locuința descrisă la cap. I se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-primire încheiat între subsemnații, care fac parte integrantă din prezentul contract.

Termenul de închiriere este de 5 ani, cu începere de la data de 19.05.2009 până la data de 18.05.2014.

La expirarea termenului, contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți, dacă s-au respectat în totalitate clauzele contractuale.

II. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI

Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este de 71,63 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale.

Chiria se datorează începând cu data de 19.05.2009 și se achită în numerar la casieria unității, până la data de 30 (31) ale fiecărei luni pentru luna în curs, prin ordin de plată în contul nr. _____ sau prin reținere pe statul de plată din retribuția lunară .

Pe durata închirierii, tariful de bază lunar al chiriei (lei/m²) se va modifica în funcție de rata anuală a inflației prin Hotărâre a Guvernului, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an, precum și în funcție de nivelul veniturilor în condițiile legii, ori de câte ori aceasta se modifică.

Chiria prevăzută în fișa de calcul anexă la contract se va recalcula ori de câte ori este rezultatul unei erori.

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5 % asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

FIȘA
suprafeței locative închiriate în:

municipiul Făgăraș, str. Titu Pertia, nr. 9, situată la nivelul a.) _____, încălzire b.) sobă de gaz, 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 e.)	SUPRAFAȚA	ÎN FOLOSINȚĂ EXCLUSIVĂ	ÎN FOLOSINȚĂ COMUNĂ
1	Una cameră	21,07 mp	21,07 mp	
2	Bucătărie	4,60 mp	4,60 mp	
3	Baie	6,48 mp	6,48 mp	
4	Magazie	29,15 mp	29,15 mp	

Suprafața curții și grădinii – **CURTE 41 MP ÎN FOLOSINȚĂ COMUNĂ**

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

ȘEF SERVICIU
ADRIAN BICA



ȘEF BIROU LOCUINȚE
GHEORGHE LUPU



CHIRIAȘ
FLOREA ADRIANA



Întocmit:



Nr. Cerere ...23652.....
Ziua28.....
Lunaseptembrie.....
Anul2022.....

100119499795

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRASOV

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
pentru
INFORMARE

Cartea funciară cu nr. 3050

Comuna/ Oraș/ Municipiu FAGARAS

A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr. top.	Descrierea imobilului	Suprafața în mp.	Observații
17.	105/2/1/1/5/b.	Curte în suprafață de	115,98	

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
7, 19, 37.	STATUL ROMÂN - act nr.847/1967 cf, act nr.2463/1999 cf, act nr.3809/2003 cf	

C. Partea a III- a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observații
	Nu sunt.	

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat, conform cererii, la

și nu este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.

S-a achitat tariful de0..... lei prin chitanța nr. /2022, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr.272.

Asistent - registrar, 
Doina Ivan

Data soluționării: 29.09.2022

Referent
Data eliberării:



Nr.	23651
Ziua	29
Luna	07
Anul	2022

Cod verificare 10019499721/83
OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRAȘOV

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
pentru
INFORMARE

Cartea funciară cu nr. 3050

Comuna/ Oraș/ Municipiu FAGARAS

A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafata In mp.	Observatii
13	105/2/1/1/1/1/1	<i>Ap.2 compus din 2 camere, hol, bucatarie, cu o cota de 21% din elem de uz comun, respectiv 48 mp</i> <i>Elementele de uz comun sunt:teren, acoperis, pod, imprejuriri, racord utilitati, trotuar garda, pereti despartitori, acces la pod</i> <i>Elementele de uz comun speciale pt ap.3 si 4 etaj sunt: casa scarii, hol, pereli si planseu peste parter in 1/2 parte cu ap de la parter</i>		

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observatii
7,22	STATUL ROMAN-act 847/1967 cf, 2463/1999 cf, 3809/2003 cf	

C. Partea a III- a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observatii
	NU SUNT	

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, pastrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat, conform cererii, la
și nu este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat tariful de lei prin chitanța nr. /20..... pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. ...

Asistent registator,

Referent
Data eliberării:

Data soluționării: 28.09.2022

