



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

25

### PROIECT HOTĂRÂREA nr. ....

Din data de .....

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 1270/20.10.2023, pentru imobilul construcție-apartament cu 2 camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, Bl 9, Sc B, Ap 8, înscris în CF.nr 101686-C1-U20 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. 41168/1/16.05.2024 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 41168/1/2024, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 1270/20.10.2023, pentru imobilul apartament CU 2 camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, Bl 9, Sc b, Ap 8, înscris în CF 101686-C1-U20 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

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

Ținând seama de HCL nr. 230 din 31.10.2017, prin care s-a aprobat vânzarea imobilului apartament 2 camere și dependințe, situat în Făgăraș, Str. 13 Decembrie, Bl 9, Sc B, ap 8, înscris în CF nr. 101686-C1-U20 Făgăraș, proprietatea Statului Roman, în baza Legii nr.85/1992 republicată și a Decretului-Lege nr. 61/1990.

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

În temeiul art. 129, alin.2, lit. b și c, art. 136, alin. 8 art. 139, alin.2, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a, art. 314 și art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1:** Se însușește Raportul de evaluare nr. 1270/20.10.2023, întocmit de către Expert ANEVAR, anexa nr. 1 din prezenta hotărâre, raport ce stabilește valoarea de piață a imobilului apartament cu 2 camere și dependințe, situat în Făgăraș, Str. 13 Decembrie, Bl 9, sc B, ap 8, înscris în CF nr.101686-C1-U20 Făgăraș, proprietatea Statului Roman.

**Art.2** Pretul de vânzare va fi de 79.900 lei, potrivit anexei 2 parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3** În cazul vânzării locuinței cu plată în rate a pretului, la încheierea contractului se va achita un avans minim de 10% din pretul locuinței. În acest caz ratele lunare pentru achitarea contravalorii locuinței se eșalonează pe o perioadă de 5 ani, la care se adaugă dobânda anuală stabilită de lege.

**Art.4** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Biroul Cadastru, Evidență patrimoniu.

INIȚIATOR  
PRIMAR  
GHEORGHE SUGACIU

VIZAT PENTRU LEGALITATE,  
SECRETAR GENERAL  
Jr. 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, COMPARTIMENT CADASTRU, EVIDENTA PATRIMONIU, PARCARI**

Nr. înregistrare: 41168/1/16.05.2024

**REFERAT DE APROBARE**  
**LA PROIECTUL DE**  
**HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL**

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 1270/20.10.2023, pentru imobilul construcție-apartament cu doua camere si dependințe , situat în Făgăraș, str. 13. Decembrie, Bl 9, Sc B, ap 8, jud Brasov, înscris în CF. Nr 101686-C1-U20 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

Având în vedere HCL nr. 230/31.10.2017, prin care s-a aprobat vânzarea a imobilului apartament cu 2 camere si dependințe , situat în Făgăraș, str. 13. Decembrie, Bl 9 sc B, Ap 8, înscris în CF 101686-C1-U20 Făgăraș, Nr top 2410/1/2/1/6;2411/1/1/6; 2412/1/1/6/28,proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare,

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de vânzare al imobilului construcție la 79.000lei ( echivalent 15.900 euro),la care se adauga pretul evaluarii 900 lei, propunem însușirea Raportului de evaluare nr.1270/20.10.2023, în vederea definitivării procedurii de vânzare a imobilului apartament cu 2 camere si dependințe , situat în Făgăraș, str.13. Decembrie,Bl 9, Sc B, Ap 9, înscris în CF. 101686-C1-U20 Făgăraș, proprietatea Statului Român.

**PRIMAR**  
**GHEORGHE SUCACIU**



**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



**SERVICIU PATRIMONIU, COMPARTIMENT CADASTRU, EVIDENTA PATRIMONIU, PARCARI.**

Nr. înregistrare: 41168 /16.05.2024

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

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 1270/20.10.2023 pentru imobilul construcție-apartament cu 2 camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl 9, sc B, ap 8, jud Brasov, înscris în CF .Nr 101686-C1-U20 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

Având în vedere HCL nr. 230 din 31.10.2017, prin care s-a aprobat vânzarea a imobilului apartament,cu 2 camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie , bl 9, sc B, Ap 8, jud Brasov, înscris în CF nr. 101686-C1-U20 Fagaras, Nr. Top: 2410/1/2/1/6; 2411/1/1/6; 2412/1/1/6/28 proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare,

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de vânzare al imobilului la 79.000 lei ( echivalent 15.900 euro), la care se adaugă prețul evaluării 900 lei, propunem însușirea Raportului de evaluare nr. 1270/20.10.2023, în vederea definitivării procedurii de vânzare a imobilului apartament cu 2 camere și dependințe, situat, în Făgăraș, str. 13. Decembrie,Bl 9, sc B, ap 8,jud Brasov, înscris în CF. 101686-C1-U20 Făgăraș, proprietatea Statului Roman.

Anexăm prezentului referat Raportul de evaluare nr. 1270/20.10.2023.

**PRIMAR**  
**GHEORGHE SUCACIU**

NR. CRT.	FUNCȚIA ȘI ATRIBUȚIA	NUMELE ȘI PRENUMELE	DATA	SEMNĂTURA
1	Sef Serviciu Patrimoniu	ELENA TĂNASE	16.05.2024	
2	Referent	ELENA SIN	16.05.2024	

Anexa 2 la HCL nr. \_\_\_\_\_/2024

Nr. crt	Nume si Prenume	Adresa imobilului	Tip imobil	Date de CF	Valoare stabilita prin expertiza	Valoarea finală de vânzare
1	<b>TINCU NICOLAE</b>	str. 13 Decembrie, Bl 9, Sc B, Ap 8	Apartament: 2 camere si dependințe	CF 101686-C1-U20 Făgăraș Nr top: 2410/1/2/1/6 2411/1/1/6 2412/1/1/6/28	79000lei	<b>79900 lei</b>

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

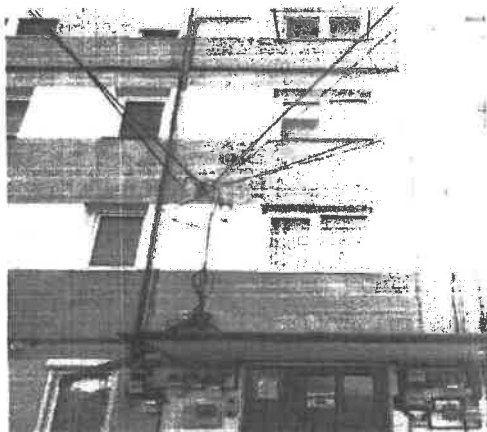
---

# RAPORT DE EVALUARE

## NR. 1270

### PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară **APARTAMENT CU 2 CAMERE**, înscris în CF 101686-C1-U20 Fagaras, amplasat în **Mun. Fagaras, str. 13 Decembrie, bl. 9, sc. B, ap. 8, jud. Brasov.**



### BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 20.10.2023

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR

## 1.INTRODUCERE

### Sinteza evaluarii

- **TIPUL DE PROPRIETATE**

APARTAMENT 2 CAMERA

- **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](mailto: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](mailto:evaluator.imobiliar@yahoo.com) .

- **OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii l constituie proprietatea imobiliara :

Nr. crt.	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	<b>Apartment 2 camere</b>	101686-C1- U20 Fagaras Top: 2410/1/2/1/6, 2411/1/1/1/6, 2412/1/1/6/28	Cote parti comune: 9/394 Cote teren: 9/394	Camera- 11,3 mp Camera- 10,1 mp Bucatarie- 3,2 mp Hol- 3,1 mp WC 2,4 mp ----- S.U. = 30,1 mp	<b>Fagaras, str. 13 Decembrie, bl. 9,sc. B, ap. 8, jud. Brasov</b>	<b>STATUL ROMAN</b>

- **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 : **20.10.2023.**

## REZULTATUL EVALUARII

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

Denumire	Valoarea de piata estimata in Lei
<b>Apartment 2 camere</b>	<b>79.000</b>

**Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9734 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



<b>1. INTRODUCERE</b> .....	<b>1</b>
<b>2. TERMENII DE REFERINTA</b> .....	<b>4</b>
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.....	8
<b>3. PREZENTAREA DATELOR</b> .....	<b>9</b>
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 solyabila .....	13
3.2.3. Oferta competitive .....	13
3.2.4. Echilibrul pietei .....	15
<b>4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR</b> .....	<b>15</b>
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
<b>5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea</b> .....	<b>22</b>
<b>A N E X E</b> .....	<b>23</b>



## 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](mailto:evaluator.imobiliar@yahoo.com).

#### **Certificarea evaluatorului**

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale si conditiile limitative prezentate in acest raport si reprezinta concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal 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 elaborării 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: E.C. 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](mailto: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
I.	Apartment	101686-C1-U20 Fagaras Top: 2410/1/2/1/6, 2411/1/1/1/6, 2412/1/1/6/28	Cote parti comune: 9/394 Cote teren: 9/394	Camera- 11,3 mp Camera- 10,1 mp Bucatarie- 3,2 mp Hol- 3,1 mp WC 2,4 mp ----- S.U. = 30,1 mp	Fagaras. str. 13 Decembrie, bl. 9,sc. B, ap. 8, jud. Brasov	STATUL ROMAN

### 2.4. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI

Cursul valutar la data evaluării : 1 Euro = 4,9734 lei ;

### 2.5. Scopul evaluării

Scopul evaluării constă în estimarea **valorii de piață** a proprietatilor imobiliare – în 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 evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare si conformare( IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordari si motive 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 nepărtiritoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

## **2.7. Data evaluării**

Valoarea de piață estimată în prezentul raport, se referă la data de : **20.10.2023**

## **2.8. Inspectia proprietatii**

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

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

## **2.9. Sursele de informații utilizate**

**Informații primite din partea beneficiarului :**

- Extras de Carte Funciara;
- Bilantul de suprafață;
- Istoric, mod de folosință;

Toate informațiile și documentele furnizate de către 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 înlocuire - cladiri rezidentiale, cladiri comerciale, cladiri industriale, comerciale si agricole" editata de IROVAL**
- **Oferte privind comparabilele- [www.storia.ro](http://www.storia.ro); [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro)**

## **2.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante**

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

### Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a 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. Valor. 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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **octombrie 2023**;
- Valoarea prezentată include cea a cotelor părții indivize din spațiile auxiliare;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu conține TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

### **2.11. Descrierea raportului de evaluare**

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

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

### **2.12 Riscul evaluarii:**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și 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**

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022.

- SEV 100 - Cadru general(IVS Cadru general)
- SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare si conformare( IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordari si motide de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

### 3. PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1. 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 construcțiilor si amenajărilor; dreptul de proprietate

1.	PROPRIETATEA EVALUATĂ	Apartament 2 camere situata la etajul 1 al unui bloc cu regim de înălțime P+4E, Su = 30,1 mp. Apartamentul se compune din 2 camere, bucatarie, baie, ho, cu o cota de 9,36 mp din elementele de uz comun.
	Proprietari	Proprietar asupra construcției: STATUL ROMAN
	Adresa proprietății	▪ Loc. Fagaras, str. 13 Decembrie, bl. 9, sc. B, ap. 8, jud. Brasov.
2.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE,	▪ Documente: EXTRAS DE CARTE FUNCIARA NR 101686-C1-U20 ▪ 8089/21.07.2008 ▪ Adresa nr. 3418, din 18.07.2008 emis de SPADPP FAGARAS; ▪ B1. Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege; cota actuala 1/1 in favoarea STATULUI ROMAN. ▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt ▪ Părțile indivize comune: 9/394 ▪ Cote teren: 9/394
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	▪ Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție extrasul de carte funciară nr. 101686-C1-U20, din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexat 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"> <li>Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentatie cadastrală .</li> </ul>
4.	SITUAȚIA ACTUALA A APARTAMENTULUI	<ul style="list-style-type: none"> <li>In prezent apartamentul este închiriat</li> </ul>
5.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cartier 13 Decembrie, Fagaras, jud. Brasov</li> </ul>
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auto și pietonal: - str. 13 Decembrie</li> <li>Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o banda pe sens</li> </ul>

CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zonă mixta: rezidențială /comerciala</li> <li>În zonă sunt amplasate preponderent case cu regim de inaltime P si P+E si blocuri P+4E.</li> </ul> <p>În zonă se află:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rețea de transport în comun: la o distanță medie,</li> <li>Unități comerciale: sunt amplasate la distanță relativ mică,</li> <li>Unități de învățământ (mediu): sunt amplasate la distanță medie-</li> <li>Unități medicale: DA</li> <li>Instituții de cult: sunt amplasate la distanță relativ mică-</li> <li>Sedii de bănci: la distanță relativ mică-</li> </ul>
UTILITAȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i></li> <li>Rețea urbană de apă: <i>existentă</i></li> <li>Rețea urbană de termoficare: nu</li> <li>Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i></li> <li>Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i></li> <li>Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: <i>existentă</i></li> </ul>
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>Civilizat</li> </ul>
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proprietatea este amplasată într-o zonă mixta, poluare in limite normale.</li> <li>Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare.</li> <li>Atractivitate medie</li> </ul>

		▪
6.	<b>DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)</b>	
	AMPLASAMENT	▪ Cladire cu regim de înălțime P+4E
	ANUL PIF	▪ Aprox. 1975
	CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Structură: fundații din beton</li> <li>▪ Închideri perimetrice: pereți portanți din caramida, pereți de compartimentare tot din caramida.</li> <li>▪ Planșee din beton armat</li> <li>▪ Acoperișul : tip terasa, cu hidroizolație</li> <li>▪ Aspect exterior/interior: satisfacator, finisajele exterioare satisfacatoare.</li> <li>▪</li> </ul>
	CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	▪ Starea generală a clădirii este : satisfacatoare , finisajele exterioare satisfacatoare.

7.	<b>DESCRIEREA APARTAMENTULUI</b>	
	DESCRIERE/SUPR AFAȚĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conform bilanțului de suprafață anexat prezentului raport, apartamentul este compus din: Camera- 11,3 mp Camera- 10,1 mp Bucatarie- 3,2 mp Hol- 3,1 mp WC 2,4 mp</li> <li>-----</li> <li>▪ <b>S.U. = 30,1 mp</b></li> <li>▪ S.C. = 37,6 mp ( suprafața construită a fost obținută înmulțind S.U. cu coeficientul de 1.25)</li> </ul>
	TĂMPLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Exterioară: PVC cu geam termopan</li> <li>▪ Interioară: lemn</li> <li>▪</li> </ul>
	FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Apartamentul are grad de finisaj minim.</li> <li>▪ Pardoseli: ciment</li> <li>▪ Tencuieli simple, zugrăveli simple.</li> <li>▪</li> <li>▪</li> </ul>
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Normale</li> <li>▪ Instalații funcționale- vechi</li> </ul>



INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centrala termica, calorifere montate sub ferestre</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De la rețeaua orașului</li> <li>▪ Instalatie functionala- veche</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Din rețeaua orașului</li> <li>▪ Alimentează aragazul.</li> <li>▪ Instalatie functionala- veche</li> </ul>
Stare tehnica	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Foarte degradata</li> </ul>
CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL	Stare tehnica- satisfacatoare, atractivitate scazuta

### 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 deformate. 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 piața specifică pentru tipul de proprietate "**apartament cu 2 camere**" din Mun. Fagaras, jud. Brasov, din cartiere rezidențiale din zona mediana și periferica.

### **3.2.2. Cererea solvabilă**

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

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

Cerererea pentru astfel de proprietăți este în ușoară creștere și este manifestată de persoane fizice, familii cu venituri modeste.

### **3.2.3. Oferta competitivă**

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

Pentru tipul de proprietate "**apartament cu 2 camere**" din Mun. Fagaras oferta este medie iar prețurile se situează în intervalul 23.500 -37.000 Euro. Diferențele sunt mari în funcție de localizare, dotări, etaj, etc.

Pentru obținerea valorii de piață prin abordarea prin piață am ales 3 comparabile prezentate în ANEXA NR. 2 și sintetizate în tabelul de mai jos.

Tabelul nr. 1: Studiu de piata- apartamente 2 camere

Elemente de comparatie	Proprietatea Evaluata	Comparabila 1 OFERTA	Comparabila 2 OFERTA	Comparabila 3 OFERTA
		Convorbire Telefonica: 0771 338 871	Convorbire Telefonica: 0735 988 129	Convorbire telefonica: 0727645875
Nr. camera	2	2	2	2
Suprafata utila (mp)	30,1	36	55	40
S.C. =	37,6	45	69	50
Pret vanzare (E)		26.800	35.000	23.500
Tipul comparabilei		Oferta	Oferta	Oferta
Drept de Proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
Conditii de vanzare	Normal	Normal	Normal	Normal
Conditii de piata	curente	curente	Curente	Curente
Localizare	Str. 13 Decembrie	Str. Negoiu	Str. Garii	13. Decembrie
Suprafata utila	30,1	36	55	40
Etaj	1/P+4	3/P+4	3/P+4	2/P+4
Decomandat	Nedecomandat	Decomandat	Semidecomandat	nedecomandat
Vechime bloc	1975	2010	1978	1975
Finisaje, stare tehnica	Finisaje medii, stare tehnica satisfacatoare	Stare superioara	Stare tehnica buna, renovat in 2022	Finisaje medii
Alte dotari	nu	balcon	Balcon,	nu

### **3.2.4.Echilibrul pietei**

În ce privește imobilul de evaluat se poate considera că piața este a cumpărătorilor, oferta fiind mai mare decât cererea, Cererea este limitată datorită limitării și scumpirii posibilităților de finanțare/creditare .

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 editia 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 și evaluarea de față.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- utilizarea să fie fizic posibilă din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificațiile din planul urbanistic ;
- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal ;
- maximizează valoarea ; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

- **utilizare rezidentiala – adecvata**
- utilizare comercială – inadecvata
- utilizare office - inadecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- **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. 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.

##### **4.2.1. 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 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:

- 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	15.920	26.800	35.000	23.500
Numar camere	2	2	2	2
Suprafata desfasurata - mp	37,6	45	69	50
Suprafata utila - mp	30,1	36	55	40
Suprafata utila/ desfasurata	81%	80%	80%	80%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		744	636	588
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		596	507	470
Observatii				
Discount negociere		-10%	-10%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		24.120	31.500	21.150

Suprafata supusa comparatiei	utila
------------------------------	-------

Element de comparatie			
Drept de proprietate	integral	integral	integral
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	24.120	31.500	21.150

Conditii de finantare			
Conditii de finantare	cash	cash	cash
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	24.120	31.500	21.150

Conditii de vanzare			
Conditii de vanzare	independent	independent	independent
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	24.120	31.500	21.150

Conditii de piata			
Conditii de piata	oct.23	oct.23	oct.23
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	24.120	31.500	21.150

Localizare		13.dec	Negoiu	Zona Garii	13.dec
Corectie (%)					
Corectie			0	0	0
Pret corectat			24.120	31.500	21.150
Suprafata		30,1	36	55	40
Corectie (%)			-16%	-45%	-25%
Corectie			-3.953	-14.261	-5.235
Pret corectat			20.167	17.239	15.915
Eta)		Et 1/4	et 3/4	et 3/4	et 2/4
Corectie (%)					
Corectie			0	0	0
Pret corectat			20.167	17.239	15.915
Vechime bloc		48	13	45	48
Corectie (%)			-5%		
Corectie			-1.008	0	0
Pret corectat			19.159	17.239	15.915
Finisaje		medii	superioare	bune	medii
Corectie (%)			-10%	-5%	
Corectie			-1.916	-862	0
Pret corectat			17.243	16.377	15.915
Alte ajustari		fara balcon, nedecomandat	balcon	Balcon	balcon
Corectie (%)			-5%	-5%	
Corectie			-862	-819	0
Pret corectat			16.381	15.558	15.915
Corectie totala neta			-7.739	-15.942	-5.235
Corectie totala neta (%)			-28,88%	-45,55%	22,28%
Corectie totala bruta			7.739	15.942	5.235
Corectie totala bruta (%)			28,88%	45,55%	22,28%
Numar corectii negative			4	3	1
Numar corectii pozitive			0	0	0
Numar elemente similare			6	7	9

Valoare estimata a proprietatii

15.915 Euro

Valoare estimata a proprietatii

15.920 Euro

430 Euro/ mp  
desfasurat  
529 Euro/ mp  
util



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

Observatii privind ajustarile realizate :

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

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

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

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

**Conditii de piata:** Conditii de piata similar, nu au fost necesare ajustari.

**Localizare :** nu au fost necesare ajustari, cartierele sunt comparabile, au acelasi grad de atractivitate.

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

**Etaj:** S-a ajustat comparabila 3 cu +10% , etajul 4 fiind inferior fata de un etaj intermediar care are grad de atractivitate mai mare.

**Vechimea:** s-a aplicat ajustare comparabilei 1, fiind o constructie mai noua.

**Finisaje:** au fost aplicate ajustari comparabilelor in functie de finisajele descrise in studiu de piata, comparativ cu proprietatea evaluata, luand in considerare si starea tehnica a cladirii apartinatoare.

**Alte ajustari:** s-au ajustat comparabila in functie de alte dotari si caracteristici ( balcon, decomandat, etc)

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

**15.558 – 16.381 EURO**

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

	VALOARE LEI (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
Apartament o camera – abordarea prin piata	<b>79.000</b>	<b>15.900</b>

**Curs euro la data evaluarii = 4,9734 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 aceeași utilitate.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Determinarea deprecierii 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 deprecierii fizice s-a tinut cont de urmatoarele aspecte :

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

In urma constatarilor facute pe baza inspectiei si a datelor istorice primite din partea proprietarului am obtinut o uzura fizica de 50 %.

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

Neadecvarea functionala este de doua tipuri:

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

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

Neadecvarea functionala este considerata 10 % si este data de faptul ca apartamentul este nedecomandat, bucataria si baia sunt foarte mici.

**Deprecierea economica** reprezinta utilitatea diminuada 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.

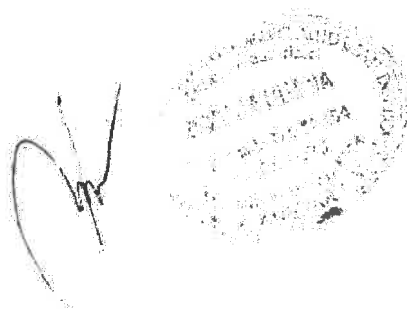
Deprecierea economica in cazul proprietatii evaluate este considerat 5 % si este data de zona de amplasare in cadrul localitatii si de contextul economic al localitatii.

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-**

Valoarea estimata in urma aplicarii abordarii prin cost este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin cost	78.150	15.700



## 5. Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea

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

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Abordarea prin piață	79.000	15.900
Abordarea prin cost	78.150	15.700

### REZULTATUL EVALUARII

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:**

Denumire	Valoarea de piață estimate în Lei
<b>Apartment 2 camere</b>	<b>79.000</b>

**Curs euro la data evaluării : 1 E = 4.9734 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**



## ANEXE

1. Studiu de piata - Comparabile
2. Fisa de calcul – abordarea prin cost-
3. Extras de carte funciara
4. Bilantul de supra fata
5. Fotografii

# RAPORT DE EVALUARE nr. 1270

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS Destinatari:  
 Proprietate Evaluata: BRASOV, FAGARAS, STR 13 DECEMBRIE, BL. 9, SC. B, AP. 8, FAGARAS

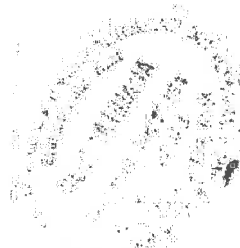
Data evaluarii: 20.10.2023 / Curs la data evaluarii: 4.973 lei/EUR  
 Coef. de corectie pentru distanta transport: 0.997 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Coef. corectie manopera: 0.965 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Grad seismic: 7

## EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Pr. Cl.	Pr. Bim. din st.	Ben. imob.	Anul PIF	Starea fizica	Vanz. Cr. (an)	Condit. de Pondere (an)	Suprafata constructia destinata (mp)	Cost de sol constructii (lei)	Cost net constructii (EUR)	Cost net constructii (lei)	Depreciare functionala (lei)	Dep. Exama (lei)	Cost net constructii (lei)	Cost net constructii (EUR)	Grad de deprec. (%)	Cost net constructii (lei)
1.		APARTAMENT 2 CAMERE	1975	S	48	48	38	180.518	36.297	50	8000	5	78.146	15.713	100,00	0
<b>TOTAL CONSTRUCTII</b>								<b>180.518</b>	<b>36.297</b>	<b>38</b>			<b>78.146</b>	<b>15.713</b>		<b>0</b>

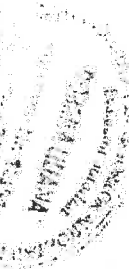
Note: - Valorile din tabel nu contin TVA

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



FISA NR. 1. - APARTAMENT 2 CAMERE

Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Caritate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost/pe nou construite (fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrat executate (fara TVA)	Cost lucrat executate (fara TVA)	Sursa info	Procent
1	ZBLOCAE	Structura bloc P+4E+subsol tehnic realizata pe diafragme de beton armat, planșea de beton și fatade pretablncate		mpAd	S	37,6	1.879,13	70.655,29	100,00	70.655	0	1	39
2	TERNE4E	Terasa necirculabila la bloc P+4E +subsol tehnic		mpAd	S	37,6	146,25	5.499,00	100,00	5.499	0	1	40
3	FOBFS4E	Finisaj obisnuit Teră scara: pereti tencuiti și zugrăviti, lamplare lemn, covor pvc pe suport textil (sau lamplare PVC cu geam termopan și parchet laminat), fatanta la baie și bucatarie, fatade tencuite (tencuieți tip strip)		mpAd	S	37,6	2.124,57	79.883,83	100,00	79.884	0	1	35
4	FINSC4APO	Finisaj obisnuit scara cu 4 apartamente pe nivel in bloc - cota diferenta 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	37,6	239,27	8.996,55	100,00	8.997	0	1	40
6	INCELFSAE	Instalatii incalzire cu teava Cu, corp static forta birmei la bloc de tip P+4E +subsol tehnic		mpAd	S	37,6	275,40	10.355,04	100,00	10.355	0	1	40
7	LAVWC4E	Lavor+W/C (obisnuite)		ansamblu	S	1	3.880,99	3.880,99	100,00	3.881	0	1	41
<b>TOTAL FISA</b>								<b>180.518</b>		<b>180.518</b>	<b>0</b>		



Note: -Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col 6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si Utilitate. Coef./recapiti, deviz analitic. Coef. cneil, indirecție din catalog; iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluării și corectat cu coef. pi, dist. transport și manopera; apoi din rezultat se deduce TVA aferentă indicator de actualizare valabil la data evaluării

- Sursa informatiei: 1 = "Cl-CR C. rezidențiale"; 2 = "Cl-CR C. industriale, comerciale și agricole, construcții speciale"; 3 = "Cl-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodăresci, structuri MITEK și construcții speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" /IROVAL; 5 = "CONSTRUCȚII - sisteme și subsisteme constructive" - Editura IROVAL; 6 = "Centrale ediliene" autor Schiopu C; 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL; 2020, autor C. Schiopu; 8 = "CR-CI CLADIRI INSURUTE; CLADIRI CUPPLATE, APARTAMENTE IN BL TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C. Schiopu

- Creat cu aplicatia Kost Plus (inlocuiți 2023-2024) - www.kosturi.ro - program înregistrat în Registrul Național al programelor pentru Calculatoarele

# ANEXA NR. 2- studio de piata- apartament 2 camere

COMPARABILA 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-cu-2-camere-construcie-noua-in-fagaras-IDtWz8.html>

Anca Mihai  
Agentie  
0771 338 871

[Inapoi la lista Apartamente de vanzare](#)

[2 camere](#)

[Brasov](#)

[Fagaras](#)

Apartament cu 2 camere, constructie noua in Fagaras



**Apartament cu 2 camere, constructie noua in Fagaras**

Propune un pret:

**26 800 €**

[Fagaras, Brasov](#)

744 €/m<sup>2</sup>

Rata estimata: 661 RON /luna  
Avans: 19.899 RON (15%)  
Perioada imprumutului: 30 ani  
Foloseste calculatorul de credite:

## Prezentare generală

Suprafață  
36 m<sup>2</sup>

Forma de proprietate  
Cere informații

Numărul de camere 2

Stare  
gata de utilizare

Etaj 3/4

Balcon/grădină/terasă  
balcon

Încălzire  
centralizată  
**Descriere**

Apartament de comandat de vânzare cu 2 camere, etaj 3, în zona Negoiu din Fagaras. Are în componența sa 1 living, 1 dormitor, 1 bucatărie închisă amenajată pe balconul de 8 mp, 1 baie prevăzută cu cabina de dus și 1 hol, toate însumând 36.44 mp utili. Este situat într-un bloc având regimul de înălțime S+4E+M. De asemenea mai deține și un beci de 7 mp.

Apartamentul deține centrul propriei Arce și a fost complet amenajat în 2012. Blocul fiind construit în 2010.

Strada pe care se află este înisită, este asfaltată și beneficiază de iluminat stradal. Aveți în apropiere magazine, stație taxi și nu numai.

Se vinde nemobilizat și neutilat la 26.800 euro/negociabil și la 30000 euro/negociabil mobilat și utilat, putând fi achiziționat prin orice tip de creditare, din punct de vedere juridic este liber de sarcini.

Se

Deține certificat energetic clasa B.

### Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.  
Notifică-mă despre anunțuri similare

### Particularități

Tip proprietate

**locuință utilizată**

Tip vânzător

**agenție**

Liber de la

fără informații

Anul construcției

**2010**

Tip clădire



COMPARABILA 2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/brasov/fagaras/apartament-de-vanzare-2-camere-X5EK103ML?lista=2447152&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3987713476>

**0735 988 129**

0760 257 449

## Apartment 2 camere etaj intermediar de vanzare in Fagaras zona Garii

Făgăraș, zona Exterior Nord - [Vezi hartă](#)

**34.999**

€

Rate de la 875 Ron/lună Simulează credit

PRET MINIM

3



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

[Vezi hartă](#)

### Descriere

Apartment de vanzare in zona Garii, Fagaras, cu 2 camere. Apartmentul este amplasat la etajul 3 intr-un imobil cu 4 etaje, cu suprafata construita de 69 mp si suprafata utila de 55 mp.

Imobilul este compartimentat semidecomandat si beneficiaza de: gresie, geamuri pvc, termopan.

Apartmentul cu 2 camere se vinde nemobilat si este compus din: 2 camere, 1

bucatarie, 1 baie s. 1 balcon.

Cladirea in care se afla amplasat acest apartament este de tip bloc, construit in anul 1978, pe structura beton, renovat in anul 2022.

Incalzirea se realizeaza prin centrala proprie, calorifere.

Utilitati si dotari:

- ~ Bucatarie: nemobilata, neutilata;
- ~ Mobilat: nemobilat;
- ~ Utilitati: curent electric, apa, canalizare, gaz, catv, fibra optica;
- ~ Izolatii: exterior;
- ~ Usi interioare: celulare;
- ~ Contorizare: apometre, contor gaz, contor curent electric;
- ~ Caracteristici bloc: interfon.

Finisajele interioare:

- ~ Pereti: vopsea lavabila, faianta;
- ~ Podele: gresie;
- ~ Finisaj: finisat;
- ~ Geamuri: pvc, termopan.

Pentru mai multe detalii precizati telefonic ca ati vazut anuntul cu codul / id: P16983citeste mai mult

## Specificatii

ID Anunt: X5EK103MLActualizat in 10.10.2023

- Nr. camere: **2**
- Suprafata utila: **55 mp**
- Suprafata construita: **69 mp**
- Compartimentare: **semidecomandat**
- Confort: **2**
- Etaj: **Etaj 3 / 4**

- Nr. bai: **1**
- An constructie: **1978**
- Structura rezistenta: **beton**
- Tip imobil: **bloc de apartamente**
- Regim inaltime: **P+4E**

- Nr. balcoane: **1**  
Adauga

### UTILITATI

- Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV
- Sistem incalzire: Centrala proprie, Calorifere

### FINISAJE

- Ferestre cu geam termopan: PVC
- Usi interior: Celulare
- Usa intrare: Metal
- Izolatii termice: Exterior
- Podele: Gresie
- Pereti: Faianta, Vopsea lavabila

#### DOTĂRI

- Alte spatii utile: Debara
- Contorizare: Contor gaz, Apometre
- Mobilat: Nemobilat
- Dotari imobil: Interfon

#### ALTE DETALII ZONĂ

- Amenajare strazi: Asfaltate
- Iluminat stradal
- Mijloace de transport in comun

#### COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-cu-doua-camere-IDvZfr.html>

#### Simona Serban

Broker

SWEET HOUSE GENARDIS PRO

0727 645 875

[Înapoi la listă Apartamente de vânzare](#)

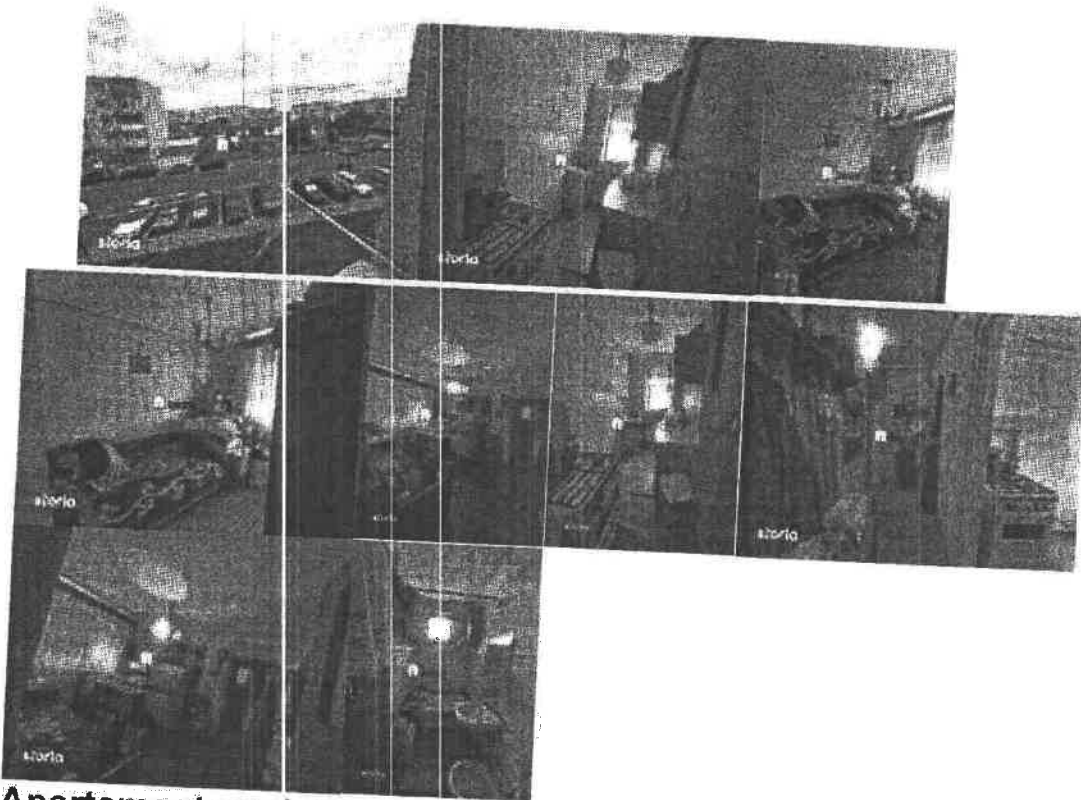
[Noi](#)

[2 camere](#)

[Brasov](#)

[Fagaras](#)

[Apartament cu două camere](#)



## **Apartment cu doua camere**

Propune un pret

**23 500 €**

Strada Tarzului, Faqaras, Brasov

Rata estimată: **580 RON / luna**  
Avans: **17.449 RON (15%)**  
Perioada împrumutului: **30 ani**  
Folosește calculatorul de credite:

522 €/m<sup>2</sup>

### **Prezentare generală**

Suprafață  
**45 m<sup>2</sup>**

Forma de proprietate  
Cere informații

Numărul de camere  
**2**

Stare  
**gata de utilizare**

Etaj

2/4

Balcon/grădină/terasă  
Cere informații

Chirie  
Cere informații

Garaj/loc de parcare  
Cere informații

Vizionare la distanță  
Cere informații

Încălzire  
Cere informații

### **Descriere**

Agentia imobiliara Sweet House propune spre vanzare apartament cu doua camere

Imobilul se gaseste in zona 13 decembrie in imediata apropiere atuturilor serviciilor , la etajul al doilea intr-un imobil cu patru etaje si este compus din:

Hol intrare, living, bucatarie, dormitor si baie.

NECESITA RENOVARE



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

1

**CARTE FUNCİARĂ NR. 101686-C1-U20**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 101686-C1-U20 Făgăraș

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi:5623

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. 13 Decembrie, Bl. 9, Sc. B, Ap. 8, Jud. Brașov

Părți comune: terenul, fundații, canal median, casa scării, terasa, racorduri utilitatii, instalatii aferente și trotuar de garda

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2410/1/2/1/6, 2411/1/1/6, 2412/1/1/6/28	-	-	9/394	9/394	Apartament 8 sc.B compus din: două camere, hol, baie, bucătărie cu o cotă de 9,36 m.p. din elementele de uz comun.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8089 / 21/07/2008		
Adresa nr. 3418, din 18/07/2008 emis de SPADPP FAGARAS;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1

**C. Partea III. SARCINI.**

Inscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Fagaras, Str 13 Decembrie, Bl. 9, Sc. B, Ap. 8, Jud. Brasov

Părți comune: terenul, fundatii, canal median, casa scarii, terasa, racorduri utilitatii, instalatii aferente si trotuar de garda

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2410/1/2/1/6, 2411/1/1/6, 2412/1/1/6/28	-	-	9/394	9/394	Apartament 8 sc.B compus din: două camere, hol, baie, bucătărie cu o cotă de 9,36 m.p. din elementele de uz comun

APARTAMENT 2 CAMERE, str. 13 Decembrie, bl.9, sc. B, ap. 8, Fagaras, jud. Brasov

BILANT DE SUPRAFATA

Nr. crt	Denumire	Suprafata utila (mp)
1.	Camera	11,3
2.	Camera	10,1
3.	Bucatarie	3,2
4.	Hol	3,1
5	Baie	2,4
	<b>Total S.U.</b>	<b>30,1</b>



