



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 aprobarea vanzarii directe cu respectarea dreptului de preemtiune a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. Andrei Muresanu, nr 1, ap 3, identificat în CF nr. 103066-C1-U5 Făgăraș, Nr top 944/2/1/3, impreuna cu teren aferent în cotă de 9% si insusirea Raportului de evaluare nr 1459/2024

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 47576/1/11.07.2024 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 47576/11.07.2024, prin care se propune aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. Andrei Muresanu, nr.1, ap 3, identificat în CF nr. 103066- C1-U5, Fagaras, Nr. Top 944/2/1/3 și a terenului aferent în cotă de 9% precum și faptul că acesta se regăsește în Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Făgăraș si insusirea Raportului de evaluare nr 1459/2024

Văzând avizele comisiilor de specialitate.....,

Având în vedere cererea nr. 28953/06.02.2024 a titularului contractului de închiriere locuință

Ținând seama de Raportul de evaluare nr 1459/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR

Având în vedere prevederile:

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se aprobă vânzarea directa, cu respectarea dreptului de preemtiune a imobilului, apartament cu destinatia locuinta, situat in Municipiul Fagaras, str.Andrei Muresanu, nr 1, ap 3, identificat in CF. nr 103066- C1-U5, Nr. Top. 944/2/1/3, impreuna cu teren aferent în cotă de 9%, către titularul contractului de închiriere potrivit anexei 2

Art. 2: Se însușește Raportul de evaluare nr 1459/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. Andrei Muresanu, nr 1, ap 3, identificat în CF 103066- C1-U5 Făgăraș, impreuna cu teren aferent în cotă de 9%,, potrivit **anexei nr. 1**, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3: Prețul de vânzare va fi de 28.976 lei, potrivit Anexei 2.

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

Art.5: Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Serviciu Patrimoniu.

INITIATOR
PRIMAR,
GHEORGHE SUCACIU

AVIZAT 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

Nr: 47576/1/11.07.2024

REFERAT DE APROBARE

LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

Privind aprobarea vanzarii directe cu respectarea dreptului de preemtiune a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. Andrei Muresanu, nr 1, ap 3, identificat în CF nr. 103066-C1-U5 Făgăraș, Nr top 944/2/1/3 , impreuna cu teren aferent în cotă de 9% si insusirea Raportului de evaluare nr 1459/2024

Având în vedere cererea nr. 28953/06.02.2024 formulată de titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. Andrei Muresanu, nr 1, ap 3, identificat în CF.nr. 103066- C1-U5 Făgăraș, Nr Top 944/2/1/3 și a terenului aferent în cotă de 9%

Ținând seama de faptul ca imobilul descris anterior se află în proprietatea Municipiului Fagaras, domeniul privat,

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1459/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat în Făgăraș, str Andrei Muresanu, nr 1, ap 3, identificat în CF. nr. 103066- C1-U5 Făgăraș, Nr Top 944/2/1/3

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 28.476lei

În conformitate cu prevederile art 1.828 alin 2 Cod civil precum si cu prevederile art. 364, alin.1 din OUG nr. 57/2019

Propunem spre dezbatere si aprobare proiectul privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Andrei Muresanu, nr.1, ap 3, identificat în CF.nr. 103066- C1-U5 Făgăraș, Nr. Top 944/2/1/3și a terenului aferent în cotă de 9% si însușirea Raportului de evaluare nr 1459/2024.

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU



Nr: 47576 /11.07.2024

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

Privind aprobarea vanzarii directe cu respectarea dreptului de preemtiune a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. Andrei Muresanu, nr 1, ap 3, identificat în CF nr. 103066-C1-U5 Făgăraș, Nr top 944/2/1/3 , impreuna cu teren aferent în cotă de 9% si insusirea Raportului de evaluare nr 1459/2024

Având în vedere cererea nr .28953/06.02.2024 formulată de titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. Andrei Muresanu, nr 1, ap 3, identificat în CF.nr. 103066- C1-U5 Fagaras, Nr Top 944/2/1/3 și a terenului aferent în cotă de 9%

Ținând seama de faptul ca imobilul descris anterior se află în proprietatea Municipiului Fagaras, domeniul privat,


Având în vedere Raportul de evaluare nr 1459/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat în Făgăraș, str Andrei Muresanu , nr 1, ap 3, identificat în CF. nr. 103066- C1-U5 Făgăraș, Nr Top 944/2/1/3

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 28.476lei

În conformitate cu prevederile art 1.828 alin 2 Cod civil precum si cu prevederile art. 364, alin.1 din OUG nr. 57/2019

Propunem spre dezbatere si aprobare proiectul privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Andrei Muresanu, nr.1, ap 3, identificat în CF.nr. 103066- C1-U5 Fagaras, Nr. Top 944/2/1/3 și a terenului aferent în cotă de 9% si însușirea Raportului de evaluare nr 1459/2024.

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

Nr.crt	Întocmit, Funcția	Nume si Prenume	Data	Semnătură
1.	Sef Serviciu Patrimoniu	Elena Tanase	11.07.2024	
2.	Intocmit, Referent	Sin Elena	11.07.2024	

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

LISTA

Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a imobilului
apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Andrei Muresanu, nr 1, ap 3, identificat în CF.nr. 103066- C1-U5
Făgăraș, Nr. Top 944/2/1/3

Nr. crt.	Numele și prenumele titularului contractului de închiriere	Nr. contractului de închiriere	Adresa locuinței care se vinde	Componenta locuinței	Date de C.F.	Preț final vânzare
1.	ALEXE FLORIN	Contr. Închiriere nr. 1368/27.06.2014	Făgăraș, str Andrei Muresanu, nr 1, Ap 3	Apartment compus din: 1 camera si hol, baie Supraf. utilă 22 mp	C.F. nr. 103066- C1- U5 Făgăraș Nr Top 944/2/1/3	28.976 lei

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ
Nr. 28953
Ziua 06 Luna 02 Anul 2024

Către Primăria Mun.Făgăraș

În atenția Domnului Primar, Gheorghe Sucaciu

E. Patrimoniu
06.02.2024

E. Sucaciu
08.02.2024

CERERE,

Subsemnatul Alexe Florin , domiciliat în Făgăraș, str. Poet Andrei Mureșanu nr.1,ap.3 ,
identificat cu CI, seria , nr. , Cnp. , în calitate de chiriaș din Fondul
Locativ al Municipiului Făgăraș , solicit cumpărarea locuinței mai sus menționată.

Tel:

C1-U5

Vă mulțumesc,

Data/ 06.02.2024

Semnătură,

~ 03 sup.



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 103066-C1-U5
COPIE

Carte Funciară Nr. 103066-C1-U5 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:8973

Adresa: Loc. Făgăraș, Str ANDREI MURESANU, Nr. 1, Ap. 3, Jud. Brașov

Părți comune: SPECIALE:terenul de sub construcții cu suprafață de 259,0 m.p., fundații, planșeu acoperis, pereți despărțitori.ELEMENTELE DE UZ COMUN GENERALE:racorduri utilități, curte în suprafață de 364,0 m.p.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 944/2/1/3	22	-	9%	9%	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
899 / 31/03/2003		
Adresa nr. 7457, din 27/03/2003 emis de Primăria Făgăraș (documentația cadastrală, act c.f. nr.3859 din 1885);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) COMUNA POLITICĂ FAGĂRAȘ 2) MUNICIPIUL FAGĂRAȘ , CIF:4384419 OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 8973); Cerere nr.16927/2024 c.f.	A1
16927 / 18/06/2024		
Act Administrativ nr. HCL 172, din 30/05/2024 emis de CONSILIUL LOCAL FAGĂRAȘ;		
B2	Se notează schimbarea denumirii proprietarului de c.f. de sub B.1.1, din "Comuna Politică Făgăraș" în "Municipiul Făgăraș"	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Fagaras, Str ANDREI MURESANU, Nr. 1, Ap. 3, Jud. Brasov**Părți comune:** SPECIALE:terenul de sub constructii cu supraf.de 259,0 m.p., fundatii, planseu acoperis, pereti despartitori.ELEMENTELE DE UZ COMUN GENERALE:racorduri utilitatii, curte in supraf.de 364,0 m.p.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 944/2/I/3	22	-	9%	9%	

Neutilizabil în Circuitul Civil

47576/11.07.2024

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1459

PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartament	103066-C1-U5 Fagaras Top: 944/2/1/3	Cote parti comune : 9% Cote teren : 9%	S.U. = 22 mp	Fagaras, str. Andrei Muresanu, nr. 1, ap.3, Fagaras	STATUL ROMAN

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 13.05.2024

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



SINTEZA EVALUARII

- **TIPUL DE PROPRIETATE**

UNITARE INDIVIDUALA- UNITATE INDIVIDUALA

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

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

- **EVALUATOR**

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Nr. Legitimatie: 12154

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

- **OBIECTUL EVALUARII**

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

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartament	103066-C1-U5 Fagaras Top: 944/2/1/3	Cote parti comune : 9% Cote teren : 9%	S.U. = 22 mp	Fagaras, str. Andrei Muresanu, nr. 1, ap.3, Fagaras	STATUL ROMAN

- **SCOPUL EVALUARII**

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

- **DATA EVALUARII**

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

REZULTATUL EVALUARII

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

Denumire	Valoarea de piata exprimata in Lei
Apartment	28.476

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9765 lei

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

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



SINTEZA EVALUARII	1
2. TERMENII DE REFERINTA	4
2.1. Prezentarea evaluatorului	4
2.2. Prezentarea beneficiarului	5
2.3. Obiectul evaluarii.....	5
2.4. Moneda raportului.....	5
2.5. Scopul evaluarii.....	5
2.6. Bazele evaluarii, tipul valorii estimate	5
2.7. Data evaluarii	6
2.8. Inspectia proprietatii.....	6
2.9. Sursele de informatii utilizate	6
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante	6
2.11. Descrierea raportului de evaluare.....	8
2.12. Restrictii de utilizare.....	8
2.13. Declararea conformitatii cu SEV	9
3. PREZENTAREA DATELOR	10
3.1. Descriere amplasamente; utilitati; acces; date generale; date constructive	10
3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate.....	10
3.3. Analiza pietei imobiliare.....	13
3.3.1. Definirea pietei specifice	13
3.3.2. Cererea solvabila.....	13
3.3.3. Oferta competitive	14
3.2.4. Echilibrul pietei	15
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	15
4.1. Cea mai buna utilizare.....	15
4.2. METODE DE EVALUARE	16
4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe	16
4.2.2. Abordarea prin cost.....	20
5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea	22
REZULTATUL EVALUARII	23
A N E X E	24

2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Prezentarea evaluatorului

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Nr. Legitimatie : 12154

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

Certificarea evaluatorului

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

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA



2.2. Prezentarea beneficiarului

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

2.3. Obiectul evaluarii

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

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	103066-C1-U5 Fagaras Top: 944/2/1/3	Cote parti comune : 9% Cote teren : 9%	S.U. = 22 mp	Fagaras, str. Andrei Muresanu, nr. 1, ap.3, Fagaras	STATUL ROMAN

2.4. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO si in LEI

Cursul valutar la data evaluarii : 1 Euro = 4.9765 lei ;

2.5 .Scopul evaluarii

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

2.6. Bazele evaluarii, tipul valorii estimate

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

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

- **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

2.7. Data evaluării

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

2.8. Inspectia proprietatii

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

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

2.9. Sursele de informatii utilizate

Informatii primite din partea beneficiarului :

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

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

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

- **Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;**
- **Cursul de schimb valutar la data evaluarii;**
- lucrarea de specialitate “**Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire - cladiri rezidentiale, cladiri comerciale, cladiri industriale, comerciale si agricole**“ editata de **IROVAL**
- **oferte comparabile: [www.public 24,ro](http://www.public24.ro) , www.imobiliare.ro;**

2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante

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

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune 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 in raport se aplica întregii proprietăți si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzută in raport.
- Valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative si aprecierile exprimate în raport si este valabilă în condițiile generale si specifice aferente perioadei **mai 2024**;
- Valoarea prezentata include cea a cotelor părții indivize din spatiile auxiliare;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu contine TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

2.11. Descrierea raportului de evaluare

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

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

2.12. Restrictii de utilizare

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

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

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat 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.

2.13. Declararea conformitatii cu SEV

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

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

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Descriere amplasamente; utilitati; acces; date generale; date constructive

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

3.2. Descriere construcțiilor și amenajărilor; dreptul de proprietate

<p>1. PROPRIETATEA EVALUATĂ</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Apartament compus din : 1 camera, hol, wc, cu o cota de 9% din elementele de uz comun, cota teren 9% . Proprietatea evaluata face parte dintr-un imobil - format din patru apartamente . - Apartamentul 3 este inregistrat in CF 1003066-C1-U5 Fagaras, nr. Cad. 103066-C1-U5.
<p>Proprietari</p>	<p>Proprietar asupra imobilului: STATUL ROMAN</p>
<p>Adresa proprietății</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Loc. Fagaras, str.Alexandru Muresanu, nr. 1, ap. 3, jud. Brasov
<p>2. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dreptul de proprietate CLADIRE: 899/31.03.2003 Adresa nr. 8457 din 27.03.2003 emis de Primaria Fagaras (documentatie cadastrala, act c.f. nr. 3859 din 1885). ▪ B1. Intabulare drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 in favoarea MUNICIPIULUI FAGARAS ▪ Carte Funciară nr.103066-C1-U5 Fagaras ▪ Număr cadastral :944/2/1/3

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară: NU SUNT ▪ Părțile indivize comune: 9% ▪ Cote teren: 9% ▪ Sarcini: NU SUNT
	<p>MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție extrase de carte funciară nr, 103066-C1-U5, eliberat la data de -, 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.	<p>DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Evaluatorul nu a avut la dispozitie documentatie cadastrala .
4.	<p>SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In prezent apartamentul este inchiriat.
<p>DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</p>		
	<p>ZONA DE AMPLASARE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cartier rezidential de case, szona semicentrala, Fagaras, jud. Brasov
	<p>ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto și pietonal: - str. Alexandru Muresanu ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o banda pe sens

DOBRI ZONĂ EXPERT	EDILITAR AL ZONĂ EVALUATOR	<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 apropiere de centru, 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 cu curte comuna. ▪ Apartament situat la parter
	ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aprox. 1956
	CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ S.U. = 22 mp ▪ S.C. = 27.5 mp (Suprafata construita a fost obtinuta inmultind S.U. cu coeficientul 1,25) ▪ ▪ Structură: fundații din beton armat ▪ Închideri perimetrare: pereți portanți din caramida, pereți de compartimentare din caramida. ▪ Planșee din lemn; ▪ Acoperișul : sarpana lemn, invelitoare din tigla; tip Lindab ▪ Finisaj exterior: tencuieli și zugrăveli simple ▪ Ușa de acces în apartament: PVC cu geam temopan; ▪ Aspect exterior: nesatisfăcător. ▪
	CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Finisaje si instalatii foarte vechi si degradate, necesita renovare si modernizare

3.3. Analiza pietei imobiliare

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

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

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

3.3.1. Definirea pietei specifice

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

3.3.2. Cererea solvabila

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

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 crestere si este manifestata, in general, de persoane fizice- familii tinere.

3.3.3. Oferta competitive

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

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

Tabelul nr. 1- studiu de piata

Elemente de comparatie	Proprietatea Evaluata	Comparabila 1 OFERTA	Comparabila 2 OFERTA	Comparabila 3 OFERTA
		Convorbire Telefonica: 0720816572	Convorbire Telefonica: 0727645875	Convorbire tel 0727645875
Nr. camera	1	1	2	2
Suprafata utila (mp)	22	35	40	38
S.C. =	27,5	46	45	48
Pret vanzare (E)		25.350	25.000	11.000
Tipul comparabilei		Oferta	Oferta	Oferta
Drept de Proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii legale				
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
Conditii de vanzare	Normal	Normal	Normal	Normal
Conditii de piata	curente	curente	Curente	Curente
Localizare	Str. Alexandru Muresanu	Str. T. Vladimirescu	Zona centrala	Zona Combinat
Suprafata utila	22	35	40	38
Etaj	P/P	P/P+9	4/P+4	2/P+2

Vechime bloc	1956	1978	1980	1985
Finisaje, stare tehnica	Finisaje medii	Finisaje superioare	Finisaje superioare	Finisaje inferioare
Alte dotari		Mobilat	Mobilat partial	

3.2.4.Echilibrul pietei

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

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

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

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

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

4.1.Cea mai buna utilizare

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

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

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

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

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

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

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

- utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic ;
- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal ;
- maximizeaza valoarea ; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Acest concept (CMBU) este adecvat 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-au utilizat **abordarea prin piata si abordarea prin cost.**

4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe

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

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

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	5.720	25.350	25.000	11.000
Numar camere	3	1	2	2
Suprafata desfasurata - mp	27,5	46	45	48
Suprafata utila - mp	22	35	40	38
Suprafata utila/ desfasurata	80%	76%	89%	79%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		724	625	289
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		551	556	229
Observatii				
Discount negociere		-15%	-15%	-15%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		21.548	21.250	9.350

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

Element de comparatie	
Drept de proprietate	integral
Corectie (%)	
Corectie	
Pret corectat	

integral
0
21.548

integral
0
21.250

integral
0
9.350

Conditii de finantare	cash
Corectie (%)	
Corectie	
Pret corectat	

cash
0
21.548

cash
0
21.250

cash
0
9.350

Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	21.548	21.250	9.350	
Conditii de piata	curente	curente	curente	curente
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	21.548	21.250	9.350	
Localizare	DR. IOAN SENCHEA	T Vladimirescu	zona centrala	zona Combinat
Corectie (%)			-20%	20%
Corectie	0	-4.250	1.870	11.220
Pret corectat	21.548	17.000	11.220	
Suprafata	22	35	40	38
Corectie (%)		-37%	-45%	-42%
Corectie	-8.003	-7.650	-4.724	6.496
Pret corectat	13.544	9.350	6.496	
Etaj	P/P	P/P+9	4/p+4	2/p+2
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	13.544	9.350	6.496	
Vechime bloc	54	54	43	46
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	13.544	9.350	6.496	
Finisaje	inferioare	f. bune	bune	medii
Corectie (%)		-35%	-25%	-10%
Corectie	-4.740	-2.338	-650	5.846
Pret corectat	8.804	7.013	5.846	
Alte ajustari	semidecomandat	mobilat	mobilat partial	
Corectie (%)		-35%	-20%	
Corectie	-3.081	-1.403	0	
Pret corectat	5.722	5.610	5.846	
Corectie totala neta		-15.825	-15.640	-3.504
Corectie totala neta (%)		-62,43%	-62,56%	-31,85%
Corectie totala bruta		15.825	15.640	7.244
Corectie totala bruta (%)		62,43%	62,56%	65,85%
Numar corectii negative		3	4	2

Numar corectii pozitive	0	0	1
Numar elemente similare	7	6	7

Valoare estimata a proprietatii 5.722 Euro

Valoare estimata a proprietatii rotunjit la	1 cifre	5.720 Euro
		208 Euro/ mp desfasurat
		260 Euro/ mp util



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

Observatii privind ajustarile realizate :

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

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

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

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

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

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

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

Etaj: Nu au fost necesare ajustari

Vechimea: nu au fost necesare ajustari.

Finisaje: au fost aplicate ajustari comparabilelor in functie de finisajele descrise in studiu de piata , in comparatie cu proprietatea evaluate.

Alte ajustari: S-au aplicat ajustari comparabile 1 si 2 , in pretul de vanzare fiind inclusa si mobila.

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

5.610 – 5.846 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 in urma abordarii prin comparatia directa este de :

	VALOARE LEI (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
APARTAMENT – abordarea prin piata	28.476	5.722

Curs euro la data evaluarii = 4,9765 lei

4.2.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este una din cele trei abordari utilizate in evaluare. Aceasta abordare considera ca valoarea maxima a activului, pentru un comparator informat, va fi suma curenta necesara pentru a construi sau a cumpara un activ modern cu aceeasi utilitate.

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

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

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

Abordarea prin cost estimeaza valoarea prin determinarea costului actual (de inlocuire) al bunului din care se deduc o serie de elemente de depreciere care conduc la pierderea de valoare a bunului in urma unei 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 65 %

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 de deficiente ale traseului de circulatie.

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

Deprecierea economica se refera la deprecierea unei proprietati imobilare 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 % de situatia economica a mun Fagaras.

Costul de inlocuire al constructiilor a fost estimat cu ajutorul valorilor de catalog pentru fiecare ansamblu in parte, valori ce se regasesc in lucrarea de specialitate "Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire " editata de IROVAL

Calculul Costului de Inlocuire Brut, calculul depreciierilor^{9a} (fizice, functionale si economice) si Costul de Inlocuite Net se regasesc in – ANEXA 1-

Valoarea estimata in urma aplicarii abordarii prin cost este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin cost	28.926	5.813

5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea

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

ABORDAREA PRIN PIATA

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoarea de piata- abordarea prin piata	28.476	5.722

ABORDAREA PRIN COST:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin cost	28.926	5.813




REZULTATUL EVALUARII

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

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

Denumire	Valoarea de piata estimate in Lei
Apartment	28.476

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9765 lei

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

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



A N E X E

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

RAPORT DE EVALUARE nr. 1459

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

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS Destinatari: PRIMARIA FAGARAS
 Proprietate Evaluata:
 BRASOV, FAGARAS, STR.ANDREI MURESANU, NR. 1, AP. 3, FAGARAS

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucran ramase de executat (lei)
1.		APARTAMENT	1956	B	68	68	28	152.240	30.592	80	0	5	28.926	5.812	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTII					28	152.239	30.592				28.926	5.813		0
Note:		- Valorile din tabel nu contin TVA														
		- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea.														



FISA NR. 1. - APARTAMENT

Nr. crt.	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.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	INVTL	Invelitoare tabla LINDAB pe sarpana din lemn ecarisat; include si costul igheaburilor si buranelor din tabla Lindab		mp acoperis	B	27,5	667,85	18.365,88	100,00	18.366	0	1	35
2	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau taplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuiele tip strop)		mpAd	B	27,5	2.124,50	58.423,75	100,00	58.424	0	1	35
3	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	B	27,5	345,26	9.494,65	100,00	9.495	0	1	37
4	INCELF5	Instalatii de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din fonta de import sau bimetale de tip Siral		mpAd	B	27,5	275,40	7.573,50	100,00	7.574	0	1	37
5	DUSLAWC	Cuva dus + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	B	1	5.832,48	5.832,48	100,00	5.832	0	1	37
6	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona fara subzol	B	27,5	440,36	12.109,90	100,00	12.110	0	1	11
7	7ZIDCAR24PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 24 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd parter	B	27,5	1.470,52	40.439,30	100,00	40.439	0	1	16
TOTAL FISA								152.239		152.239	0		



Note:

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

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C. rezidentiale", 2 = "CI-CR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale", 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale", 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 = "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 = "Centrale eoliene" - autor Schiopu C. 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor 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 C. Schiopu

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



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

**CARTE FUNCİARĂ NR. 103066-C1-U5
COPIE**

Carte Funciară Nr. 103066-C1-U5 Făgăraș

ANDREI MURESANU

NR 1

AP 3

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate Individuală

Nr. CF vechi: 8973

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. ANDREI MURESANU, Nr. 1, Ap. 3, Jud. Brașov

Părți comune: SPECIALE:terenul de sub construcții cu suprafață de 259,0 m.p., fundații, planșeu acoperis, pereti despartitori.ELEMENTELE DE UZ COMUN GENERALE:racorduri utilități, curte în suprafață de 364,0 m.p.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 944/2/1/3	22	-	9%	9%	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
899 / 31/03/2003	
Adresa nr. 7457, din 27/03/2003 emis de Primăria Făgăraș (documentația cadastrală, act c.f. nr.3859 din 1885):	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1	A1
1) COMUNA POLITICA FAGARAS	
OBSERVAȚII: (provenita din conveștia CF 8973)	

C. Partea III. SARCINI

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

FIȘA
suprafeței locative închiriate în:

Municipiul Făgăraș, str. Poet Andrei Muresanu, nr. 1, situată la nivelul a.) etaj, încălzire b.) soba ^{Ap3} cu gaz, apă curentă în locuința c.) , canalizare d.) în locuința , instalație electrică e.) da construite din materiale inferioare f.) nu.

A.
Date privind locuința închiriată

Nr. CRT	DENUMIREA ÎNCĂPERII g.)	SUPRAFAȚA	ÎN FOLOSINȚĂ EXCLUSIVĂ	ÎN FOLOSINȚĂ COMUNĂ
1	Camera	11,89 mp	11,89 m p	
2	Hol	4,20 mp	4,20 mp	
3	WC	1,00 mp	1,00 mp	

Suprafața curții și grădinii-curte 19,68 mp în folosința comună

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

PRIMAR
CONSTANTIN SORIN MĂNDUȚ



CHIRIAȘ
ALEXE FLORIN

Intocmit,

Stroia Florin

ANEXA NR. 2- STUDIU DE PIATA- APARTAMENT

COMPARABILA NR. 1

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

0720 816 572

0760 257 449

Garsoniera de vanzare Tudor Vladimirescu Fagaras

Făgăraș - Vezi hartă

25.350
€

Rate de la 697 Ron/lună Simulează credit

1



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

[Vezi hartă](#)

Descriere

Va invit sa descoperiti aceasta minunata garsoniera situata in Fagaras, in cartierul Tudor Vladimirescu din judetul Brasov. Aceasta proprietate rafinata este amplasata la parterul unui imobil rezidential, oferind un confort si accesibilitate deosebita. Cu o suprafata generoasa de 35mp, aceasta garsoniera a fost proiectata cu atentie la detalii pentru a maximiza spatiul si confortul. Dispune de o camera luminoasa, o baie moderna, o bucatarie si un hol generos, toate distribuite intr-un mod eficient, asigurand functionalitate si confort.

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

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

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

Pret: 25.350EUR

Cod oferta / ID: P20010

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

Informatii speciale:

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

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

Specificații

ID Anunț: X5EK105M2Actualizat azi

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

- Nr. băi: **1**

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

- Nr. balcoane: **1** Adaugă

COMPARABILA NR. 2

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

Simona Serban

Broker

SWEET HOUSE GENARDIS PRO

STUDIO SEMI-MOBILAT

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

625
€
/ mp

25.000
€

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



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

[Vezi hartă](#)

Descriere

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

Imobilul este compus din 2 camere renovate.

Imobilul are living/bucatarie open-space si dormitor.

Imobilul are centrala proprie.

Specificații

ID Anunț: XDM11003CA actualizat în 26.02.2024

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

- Nr. băi: **1**

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

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

FINISAJE

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

DOTĂRI

- Bucatarie: **Mobilata**
- Mobilat: **Partial**

ALTE DETALII ZONĂ

- Amenajare strazi: **Asfaltate**

ALTE DETALII PREȚ

Comision: **2%%**

Preț cerut **25.000 €**

Preț min. localitate 18.000 €

Preț max. localitate 60.000 €

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

Vezi detalii

Costuri la achiziție

Fără credit

4.512 RON

Credit Ipotecar

5.288 RON

Noua Casă

264 RON

+ taxe notariale

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

Vezi detalii

Broker

SWEET HOUSE GENARDIS **PRO**

0727 645 875 Apelează acum

Trimite mesaj

COMPARABILA NR. 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/apartament-cu-doua-camere/74gdfqf698gh7165288190h78832829d.html>

0727645875

APARTAMENT CU DOUA CAMERE

11 000 EUR 289€/m²

Brasov, Fagaras Vezi pe hartă

Valabil din 11.07.2023 09:50:52





Specificații

Suprafata utila 38,0 m²

Numar camere 2

Etaj 2

Confort 1

Anul constructiei 1970

Numar niveluri 2

Numar bucatarii 1

Destinatie Rezidential

Acces internet Wireless, Fibra optica, Cablu

Usa intrare Metal

Podele Parchet

Bucatarie Mobilata

Mobilat Complet

Descriere

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

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

Publi24_1668693732

Vezi detalii pe www.romimo.ro

07xx xxx xxx Arată telefon

