



**PROIECT
HOTĂRÂREA nr.
Din data de _____ 2024**

Privind, însușirea raportului de evaluare nr 1482/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de "locuință", situat în Făgăraș, str Republicii nr 27, ap 3, identificat în CF 1205 Făgăraș, nr top 1332 C1-U3, în baza Legii 85/1992 republicată și a Decretului Lege nr 61/1990, precum și încetarea efectelor HCL 217/29.08.2024

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 58377/1/17.10.2024 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 58377/17.10.2024, prin care se propune însușirea raportului de evaluare nr 1482/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația "locuință", situat în Făgăraș, str Republicii nr 27 ap 3, în suprafață utilă de 59,65 mp, identificat în CF 1205 Făgăraș, nr top 1332 C1-U3, în conformitate cu prevederile Legii 85/1992 republicată și a Decretului Lege nr 61/1990

Având în vedere:

- cererea nr 45760/07.08.2023 a titularului contractului de închiriere,
- Raportul de specialitate nr 1482/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR
- HCL nr 217/29.08.2024

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate _____

Văzând prevederile art.1, alin.1, art. 10, art.11 și art. 12 din Legea 85/1992, republicată și ale Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și art. 16 din Legea nr. 244/2011, precum și prevederile OUG 40/1999 privind protecția chirișilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, art. 1650 și următoarele din Codul civil

În temeiul 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 însușește raportul de evaluare nr. 1482/2024 pentru imobilul apartament cu destinația "locuință", situat în Făgăraș, str Republicii nr 27 ap 3, în suprafață utilă de 59,65 mp, identificat în CF 1205 Făgăraș, nr top 1332 C1-U3, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, potrivit Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea vânzării, de către Municipiul Făgăraș.

Art. 2. Se aprobă vânzarea imobilului descris la art 1, în baza Legii 85/1992 republicată și a Decretului Lege nr 61/1990, către titularul contractului de închiriere, conform Anexei 2, parte integrantă din hotărâre.

Art. 3. Prețul de vânzare va fi de 141.100 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 cuprinsă între 5 și 10 ani, în funcție de opțiunea cumpărătorului, la care se adaugă dobânda anuală, stabilită de lege.

Art. 5. HCL 217/29.08.2024 își încetează efectele la data pronunțării prezentei

Art. 6. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Serviciu Evidență Patrimoniu.

**INITIATOR
PRIMAR
SUCACIU GHEORGHE**

**AVIZAT
SECRETAR GENERAL
MARIAN LAVINIA**



Nr: 58377/17.10.2024

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

Privind, însușirea raportului de evaluare nr 1482/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de "locuință", situat în Făgăraș, str Republicii nr 27, ap 3, identificat în CF 1205 Făgăraș, nr top 1332 C1-U3, în baza Legii 85/1992 republicată și a Decretului Lege nr 61/1990, precum și încetarea efectelor HCL 217/29.08.2024

Având în vedere cererea chiriașului apartamentului situat pe str Republicii nr 27 ap 3 Făgăraș, înregistrată la Municipiul Făgăraș sub nr 45760/07.08.2023, pentru cumpărarea imobilului apartament deținut cu contract de închiriere valabil, propunem vânzarea imobilului cu plata integral/ în rate, potrivit Legii 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetate de stat, republicată

Ținând seama ca imobilului a fost evaluat la prețul de piață de 140.600 lei, potrivit raportului de evaluare nr 1482/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR

Având în vedere faptul că solicitantul deține contract de închiriere valabil

Ținând seama de Sentința civilă 2389/2012 din dosarul 494/226/2012 de pe rolul Judecătoriei Făgăraș, pronunțată în ședința publică din 27.11.2012 și Decizia civilă 759/R pronunțată de Tribunalul Brașov în ședința publică din 24.05.2013, prin care instanța a obligat Municipiul Făgăraș să vândă chiriașului imobilul apartament situat în Republicii 27 Făgăraș ap 4, în temeiul Legii 85/1992.

În baza dispozițiilor instanței, imobilul situat în Republicii nr 27 ap 4 intră sub incidența prevederilor art 7 din Legea 85/1992, potrivit căroră "*Locuințele construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, până la data intrării în vigoare a prezentei legi, altele decât locuințele de intervenție, vor fi vândute titularilor contractelor de închiriere, la cererea acestora, cu plata integrala sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 și ale prezentei legi.*

De asemenea, vor fi vândute la cerere, în condițiile prevederilor alin. 1 și cu respectarea dispozițiilor art. 1 alin. 3, titularilor de contracte de închiriere și locuințele care înainte de 6 martie 1945 au aparținut regiilor autonome, instituțiilor și societăților cu capital de stat, mixt sau privat, care și-au încetat existența după aceasta data sau, după caz, au devenit, prin reorganizare, unități economice sau bugetare de stat."

Întrucât imobilul apartament care face obiectul prezentei face parte din același ansamblu de imobile cu cel care a făcut obiectul cauzei civile din dosarul 494/226/2012 și are aceeași situație juridică cu respectivul imobil, în virtutea unei practici unitare, este necesar ca apartamentele din întreg ansamblul de locuințe să fie vândute în baza art 7 din Legea 85/1992.

Imobilul poate fi achitat integral sau cu plata în rate. În cazul vânzării cu plata în rate, la încheierea contractului se va achita un avans minim de 10 % din prețul de vânzare, urmând ca diferența de preț să fie achitată conform art 1, art 2, art 7 și art 11 din Legea 85/1992.

Având în vedere ca prin HCL 217/29.08.2024 a fost aprobat eronat prețul de vânzare al imobilului mai sus menționat la 123.085 lei

Analizând toate cele expuse, propunem însușirea raportului de evaluare nr 1482/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament, situat în Făgăraș, str Republicii nr 27 ap 3 către titularul contractului de închiriere, precum și încetarea efectelor HCL 217/29.08.2024

**PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**

Nr.crt	Întocmit, Funcția	Nume și Prenume	Data	Semnătură
1.	Șef Serviciu	Elena Tănase	17.10.2024	
2.	Intocmit, Consilier	Bărbătei Laura		



Nr: 58377/1/17.10.2024

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

Privind, însușirea raportului de evaluare nr 1482/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de "locuință", situat în Făgăraș, str Republicii nr 27, ap 3, identificat în CF 1205 Făgăraș, nr top 1332 C1-U3, în baza Legii 85/1992 republicată și a Decretului Lege nr 61/1990, precum și încetarea efectelor HCL 217/29.08.2024

Având în vedere cererea chiriașului apartamentului situat pe str Republicii nr 27 ap 3 Făgăraș, înregistrată la Municipiul Făgăraș sub nr 45760/07.08.2023, pentru cumpărarea imobilului apartament deținut cu contract de închiriere valabil, propunem vânzarea imobilului cu plata integral/ în rate, potrivit Legii 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetate de stat, republicată

Ținând seama ca imobilului a fost evaluat la prețul de piață de 140.600 lei, potrivit raportului de evaluare nr 1482/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR

Având în vedere faptul că solicitantul deține contract de închiriere valabil

Ținând seama de Sentința civilă 2389/2012 din dosarul 494/226/2012 de pe rolul Judecătoriei Făgăraș, pronunțată în ședința publică din 27.11.2012 și Decizia civilă 759/R pronunțată de Tribunalul Brașov în ședința publică din 24.05.2013, prin care instanța a obligat Municipiul Făgăraș să vândă chiriașului imobilul apartament situat în Republicii 27 Făgăraș ap 4, în temeiul Legii 85/1992.

În baza dispozițiilor instanței, imobilul situat în Republicii nr 27 ap 4 intră sub incidența prevederilor art 7 din Legea 85/1992, potrivit cărora "*Locuințele construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, până la data intrării în vigoare a prezentei legi, altele decât locuințele de intervenție, vor fi vândute titularilor contractelor de închiriere, la cererea acestora, cu plata integrala sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 și ale prezentei legi.*

De asemenea, vor fi vândute la cerere, în condițiile prevederilor alin. 1 și cu respectarea dispozițiilor art. 1 alin. 3, titularilor de contracte de închiriere și locuințele care înainte de 6 martie 1945 au aparținut regiilor autonome, instituțiilor și societăților cu capital de stat, mixt sau privat, care și-au încetat existența după aceasta data sau, după caz, au devenit, prin reorganizare, unități economice sau bugetare de stat."

Întrucât imobilul apartament care face obiectul prezentei face parte din același ansamblu de imobile cu cel care a făcut obiectul cauzei civile din dosarul 494/226/2012 și are aceeași situație juridică cu respectivul imobil, în virtutea unei practici unitare, este necesar ca apartamentele din întreg ansamblul de locuințe să fie vândute în baza art 7 din Legea 85/1992.

Imobilul poate fi achitat integral sau cu plata în rate. În cazul vânzării cu plata în rate, la încheierea contractului se va achita un avans minim de 10 % din prețul de vânzare, urmând ca diferența de preț să fie achitată conform art 1, art 2, art 7 și art 11 din Legea 85/1992.

Având în vedere ca prin HCL 217/29.08.2024 a fost aprobat eronat prețul de vânzare al imobilului mai sus menționat la 123.085 lei

Analizând toate cele expuse, propunem însușirea raportului de evaluare nr 1482/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament, situat în Făgăraș, str Republicii nr 27 ap 3 către titularul contractului de închiriere, precum și încetarea efectelor HCL 217/29.08.2024

**PRIMAR
GHEORGHE SUȚACIU**

E. Rahimovic
C. Local
07082023

L. Babota
08.08.2023

Catre Primaria Fagaras,

Consiliului Local,

Domnului Primar,

MUNICIPIUL FAGARAS

Nr. 45760

Ziua 07 Luna 08 Anul 2023

Subsemnatul Medrea Remus-Ciprian, cu domiciliul in Fagaras, Str. Republicii, Nr. 27, Ap.3, in calitate de locatar/chirias detinator al contractului de inchiriere Nr. 4324 din 27.06.2014 - Act Additional Nr. 44911/248 din 21.07.2022,

In calitatea Dumneavoastra de locator/administrator al locuintei in care domiciliesc, aflata in proprietatea statului roman, formulez prezenta

Cerere de cumparare

A locuintei-apartament nr.3 in suprafata de 59,83 mp situat in Str. Republicii, Nr. 27 Fagaras, in care locuiesc in mod neintrerupt inca din anul 1977 in calitate de chirias, fiind cel mai vechi locatar din imobil, locuinta pe care bunicii mei au detinut-o in aceeasi calitate in perioada 1951-2022.

Prin prezenta manifest in mod expres vointa de a cumpara in conditiile in vigoare ale legislatiei locuintei si declar ca nu am detinut niciodata si nu detin o alta locuinta din fondul locativ de stat si nici din alta sursa.

Mentionez ca in anul 2014 locatorul a efectuat vanzarea catre chiriasi a ap. nr. 4 din acelasi imobil situat in str. Republicii, Nr.27 Fagaras, in baza sentintei civile. nr. 2389/2912 din dosarul 494/226/2012 a jud. Fagaras si deciziei civile nr. 759/R a Tribunalului Brasov, instanta obligand Municipiul Fagaras sa vanda chirasului apartamentul nr. 4 in temeiul Legii 85/1992.

Va rog sa dispuneti intocmirea si aprobarea documentatiei necesare in vederea efectuarii cumpararii locuintei mele de domiciliu din Fagaras Str. Republicii, Nr. 27, Ap. 3, in temeiul legislatiei locuintei si hot. jud. pronuntate pt. imobil.

Va multumesc.

Atasez la prezenta o copie a actului de identitate al subsemnatului.

Nr. Tel. contact: 0745099930

Data

Semnatura locatar

Nr. crt.	Numele și prenumele titularului contractului de închiriere	Adresa imobilului apartament	Componenta locuinței	Date de C.F.	Valoarea de piață, stabilita prin expertiza /lei	Valoare finala totala de vanzare/ lei
1.	Medrea Remus Ciprian	Făgăraș, str. Republicii nr 27 Ap 3, jud. Brasov	Apartament nr 3 compus din: 2 camere, o baie, o bucatărie, un hol	C.F. nr. 1205 Făgăraș Top: 1332- C1- U3	140.600 lei	141.100 lei



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



HOTĂRÂREA nr.217
din data de 29 august 2024

-privind însușirea Raportului de evaluare nr. 1482/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de "locuință", situat în Făgăraș, str. Republicii nr. 27, ap. 3, identificat în CF 1205 Făgăraș, nr. top 1332 C1-U3, în baza Legii nr.85/1992 republicată și a Decretului - Lege nr. 61/1990

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ,
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 51500/1/22.08.2024 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 51500/22.08.2024, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 1482/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația "locuință", situat în Făgăraș, str. Republicii nr. 27, ap.3, în suprafață utilă de 59,65 mp, identificat în CF 1205 Făgăraș, nr. top 1332 C1-U3, în conformitate cu prevederile Legii nr.85/1992 republicată și a Decretului - Lege nr. 61/1990,

Având în vedere:

- cererea nr. 45760/07.08.2023 a titularului contractului de închiriere,
- Raportul de specialitate nr. 1482/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR

Ținând seama de avizul favorabil al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului, al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, al Comisiei pentru servicii publice, pentru comerț și agricultură, al Comisiei pentru activități științifice, învățământ, culte, sănătate, cultură, protecție socială, sportive și de agrement, al Comisiei pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești, problemele minorităților, precum și al Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană,

Văzând prevederile art.1, alin.1, art. 10, art.11 și art. 12 din Legea 85/1992, republicată și ale Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și art. 16 din Legea nr. 244/2011, precum și prevederile OUG 40/1999 privind protecția chiriei și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, art. 1650 și următoarele din Codul civil,

În temeiul 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, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare nr. 1482/2024 pentru imobilul apartament cu destinația "locuință", situat în Făgăraș, str. Republicii nr. 27, ap. 3, în suprafață utilă de 59,65 mp, identificat în CF 1205 Făgăraș, nr. top 1332 C1-U3, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, potrivit Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea vânzării, de către Municipiul Făgăraș.

Art.2. Se aprobă vânzarea imobilului descris la art 1, în baza Legii nr.85/1992 republicată și a Decretului - Lege nr. 61/1990, către titularul contractului de închiriere, conform Anexei nr.2, parte integrantă din hotărâre.

Art.3.Prețul de vânzare va fi de 123.085 lei, potrivit Anexei nr.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 eşalonează pe o perioadă cuprinsă între 5 și 10 ani, în funcție de opțiunea cumpărătorului, 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 Serviciul Evidență Patrimoniu.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COLIBAȘ MIHAI-MĂDĂLIN**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Jr.LAVINIA MARIAN**



Anexa nr. 2 la HCL nr. 217/2024

Nr. crt.	Numele și prenumele titularului contractului de închiriere	Adresa imobilului apartament	Componența locuinței	Date de C.F.	Valoarea de piață, stabilită prin expertiza /lei	Valoare finală totală de vânzare/ lei
1.	Medrea Remus Ciprian	Făgăraș, str. Republicii nr 27 Ap 3, jud. Brasov	Apartament nr 3 compus din: 2 camere, o baie, o bucatărie, un hol	C.F. nr. 1205 Făgăraș Top: 1332- C1- U3	122.585 lei	123.085 lei



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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1482

PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
I.	Apartament	C.F. 1205 Fagaras Top: 1332-C1-U3	Cote parti comune : 3,43% Cote teren : 3,43%	Doua camere, o baie, o bucatarie, un hol S.U. = 59,65 mp	Fagaras, str. Republicii, nr. 27, ap. 3	STATUL ROMAN

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 21.06.2024

DOBRIILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



SINTEZA EVALUARII

- **TIPUL DE PROPRIETATE**

- APARTAMENT

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

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

- **EVALUATOR**

DOBRILA LILIANA – 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 Func ara.	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	C.F. 1205 Fagaras Top: 1332-C1-U3	Cote parti comune : 3,43% Cote teren : 3,43%	Doua camere, o baie, o bucatarie, un hol S.U. = 59,65 mp	Fagaras, str. Republicii, nr. 27, ap. 3	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 : **21.06.2024**

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	140.600

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9771 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	12
3.3.1. Definirea pietei specifice	14
3.3.2. Cererea solvabila	14
3.3.3. Oferta competitive	14
3.3.4. Echilibrul pietei	15
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	16
4.1. Cea mai buna utilizare	16
4.2. METODE DE EVALUARE	17
4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe	17
4.2.2. Abordarea prin cost	21
5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea	24
REZULTATUL EVALUARII	24
ANEXE	26

2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Prezentarea evaluatorului

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

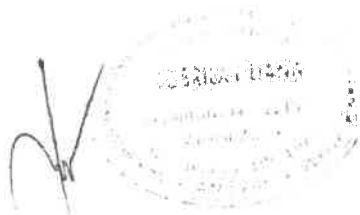
Nr. Legitimatie : 12154

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 editia 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	C.F. 1205 Fagaras Top: 1332-C1-U3	Cote parti comune : 3,43% Cote teren : 3,43%	Doua camere, o baie, o bucatarie, un hol S.U. = 59,65 mp	Fagaras, str. Republicii, nr. 27, ap. 3	STATUL ROMAN

2.4. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și în LEI

Cursul valutar la data evaluării : 1 Euro = 4.9771 lei ;

2.5. Scopul evaluarii

Scopul evaluării consta în estimarea **valorii de piata** 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 evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

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

2.7. Data evaluării

Valoarea de piață estimată în prezentul raport, se referă la data de : **21.06.2024**

2.8. Inspectia proprietatii

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

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

2.9. Sursele de informații utilizate

Informații primite din partea beneficiarului :

- Extras de Carte Funciară;
- Bilant de suprafață
- Istoric, mod de folosință;

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

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

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

2.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante

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

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a 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 referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei iunie 2024;
- 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

Raportul de evaluare conține 26 pagini la care se adaugă anexele- copii după actele și înscrisurile puse la dispoziție de beneficiar și fotografii.

Raportul de evaluare este tipărit pe hartie și a fost transmis clientului în 2 exemplare originale.

2.12. Restricții de utilizare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în 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 analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

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

2.13. Declararea conformitatii cu SEV

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

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

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Descriere amplasament, 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 Amlășului.

3.2. Descriere construcțiilor și amenajărilor; dreptul de proprietate

1. PROPRIETATEA EVALUATĂ	<ul style="list-style-type: none">- Apartament compus din : 2 camera, o bucatarie, 1 baie, cu o cota mp 3,45% din elementele de uz comun, cota teren 3,45% . Proprietatea evaluată face parte dintr-un imobil - format din mai multe apartamente .- Apartamentul 3 este înscris în CF 1205 Fagaras, nr. Top. 1332-C1-U3.
Proprietari	Proprietar asupra imobilului: STATUL ROMAN
Adresa proprietății	▪ Loc. Fagaras, str.Republicii, nr. 24, ap. 3, jud. Brasov
2. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none">▪ Dreptul de proprietate CLADIRE: STATUL ROMAN- cu titlu de nationalizare, in baza Decr. 189/1948 act nr. 671/1955 c.f., act nr 2275 c.f. si act nr. 13780/2011 c.f.▪ Sarcini: NU SUNT
MENȚIUNI I: Situația privind Cartea Funciară	▪ Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție extrase de carte funciară nr. 1205, eliberat la data de 09.05.2023, din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexate

		<p>prezentului raport și considerat parte integrantă . Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini .</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.
3.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Evaluatorul nu a avut la dispozitie documentatie cadastrala .
4.	SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In prezent apartamentul este inchiriat.
DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE		
	ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona centrala. zona mixta, Fagaras, jud. Brasov
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto și pietonal: - str. Republicii ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o banda pe sens

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, în 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 : 2 camera, o bucatarie, 1 baie, cu o cota mp 3,45% din elementele de uz comun, cota teren 3,45% . - Elementele de uz comun generale : acces in curte, curtea propriuzisa in suprafata de 316 mp, racorduri utilitati (apa, gaz, canalizare, electric) - Elementele de uz comun speciale intre spatii comerciale parter si locuinte etaj sunt : fundatii, fatade, acoperis, pod si ½ parte planseu, instalatii aferente. - Proprietatea evaluata face parte dintr-un imobil - format din mai multe apartamente . - Apartamentul 3 este inscris in CF 1205 Fagaras, nr. Top. 1332-C1-U3.
<p>Proprietari</p>	<p>Proprietar asupra imobilului: STATUL ROMAN</p>
<p>Adresa proprietății</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Loc: Fagaras, str.Republicii, nr. 27, ap. 3, jud. Brasov
<p>2. DATE PRIVIND DREPTUL DE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dreptul de proprietate CLADIRE:

	PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	STATUL ROMAN- cu titlu de nationalizare, în baza Decr. 1891948 act nr. 671/1955 c.f., act nr 2275 c.f. și act nr. 13780/2011 c.f. ▪ Sarcini: NU SUNT
	MENȚIUNI I: Situația privind Cartea Funciară	▪ Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție extrase de carte funciară nr. 1205, eliberat la data de 09.05.2023, 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. ▪ Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentație cadastrală.
3.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	▪
4.	SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI	▪ În prezent apartamentul este închiriat.
DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE		
	ZONA DE AMPLASARE	▪ Zona centrala, zona mixta, Fagaras, jud. Brasov
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto și pietonal: - str. Republicii ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o banda pe sens

DOBRIL ZONA EXPERT EVALUATOR	CARACTERUL EDILITAR AL ZONA	Tipul zonei <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă centrala, mixta ; ▪ În zonă sunt amplasate preponderent activități comerciale și etaj rezidențial.
		În zonă se află: <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"> ▪ Zona ultracentrala ▪ Dotări și rețele edilitare f bune ▪ Ambient civilizat ▪ Atractivitate mare

7.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR	
	DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imobilul se afla la et. 1 al unei constructii de tip P+1E. ▪ Anul constructiei: aprox 1900 ▪ Suprafata: SU = 59,65 mp, S.C. = 75 mp ▪ Mediul de folosinta: normal
	CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>CLADIREA APARTINATOARE:</u> <p>STRUCTURA DE REZISTENTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fundatii din piatra si zidarie caramida; - Planseu caramida si lemn - Acoperisul: sarpanta lemn , invelitoare tigla ceramica. <p>FINISAJE INTERIOARE- casa scarii</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Tencuieli driscuite si zugraveli simple - Pardoseli din mozaic , lemn <p>FINISAJE EXTERIOARE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tencuiala si zugraveli simple, - Tamplaria exterioara: PVC cu geam termopan <p>APARTAMENTUL EVALUAT</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Finisaje interioare: tencuieli simple. zugraveli simple,; ▪ Pardoseli: mozaic, parchet <p>Tamplarie: lemn si PVC,</p> <p>INSTALATII</p> <ul style="list-style-type: none"> - Instalatii electrice de iluminat si prize cu conductori de aluminiu; - Instalatii tehnico- sanitare de apa si canalizare- - Instalatii Incalzire: convectoare electrice
Stare tehnica	<ul style="list-style-type: none"> - Satisfacatoare, necesita renovare

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

decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformate. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

3.3.1. Definierea pieței specifice

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

3.3.2. Cererea solvabila

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

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

Cerererea pentru astfel de 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 preț si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pentru tipul de proprietate "apartament " din mun. Fagaras oferta este destul de bogata iar preturile sunt cuprinse între 54.950 si 90.000 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 în 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: 0735988129	Convorbire Telefonica: 0760257449	Convorbire tel 0727645875
Nr. camera	2	4	3	4
Suprafata utila (mp)	59,65	80	80	100
S.C. =	75	101	102	120
Pret vanzare (E)		59.970	54.950	90.000
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. Republicii	B-dul Unirii	Zona Campului	B-dul Unirii
Suprafata utila	59,65	80	80	100
Etaj	1/P+1	4/P+4	4/P+4	3,4/P+4
Vechime bloc	1900	1980	1989	1980
Finisaje, stare tehnica	Finisaje INFERIOARE	Finisaje superioare	Finisaje medii	Finisaje superioare
Alte dotari		Decomandat, 2 bai	Mobilat , 2 bai	Mobilat, decomandat, 2 bai

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 în creștere, este o piață a vânzătorilor, oferta fiind mai mică decât cererea.

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

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

4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR

4.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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.

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

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului construit. Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, respectiv **proprietate imobiliară rezidențială.**

4.2. METODE DE EVALUARE

În funcție de natura proprietății și de scopul evaluării pot fi aplicate una sau mai multe metode specifice de evaluare din cele trei abordări recomandate de standarde:

- **abordarea prin piață- comparația directă**
- **abordarea prin capitalizarea veniturilor**
- **abordarea prin cost**

În vederea evaluării proprietăților ce face obiectul acestui raport s-au utilizat **abordarea prin piață și abordarea prin cost.**

4.2.1. Abordarea prin piață – metoda comparației directe

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare, când există suficiente tranzacții sau oferte recente, cu date sigure, care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.

Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt oferite spre vânzare cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

- verificarea informațiilor prin confirmarea faptului că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective;
- alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile sau dacă nu e posibilă compararea se trece la scoaterea din categoria de comparabile;
- analiza rezultatelor evaluării și 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	24.630	59.970	54.950	90.000
Numar camere	2	3	3	4
Suprafata desfasurata - mp	75	102	102	120
Suprafata utila - mp	59,65	80	80	100
Suprafata utila/ desfasurata	80%	78%	78%	83%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		750	687	900
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		588	539	750
Observatii				
Discount negociere		-15%	-15%	-15%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		50.975	46.708	76.500
Suprafata supusa comparatiei	utila			
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0	0	0
Corectie		50.975	46.708	76.500
Pret corectat				
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)		0	0	0
Corectie		50.975	46.708	76.500
Pret corectat				
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)		0	0	0
Corectie		50.975	46.708	76.500
Pret corectat				
Conditii de piata	curente	curente	curente	curente
Corectie (%)		0	0	0
Corectie		50.975	46.708	76.500
Pret corectat				
Localizare	Republicii	B-dul Unirii	Campului	B-dul Unirii
Corectie (%)			5%	
Corectie		0	2.335	0
Pret corectat		50.975	49.043	76.500
Suprafata	59,65	80	80	100

Corectie (%)		-25%	-25%	-40%
Corectie		-12.967	-12.475	-30.868
Pret corectat		38.008	36.568	45.632
Etaj	21P+1	4/P+4	4/p+4	3,4/P+4
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		38.008	36.568	45.632
Vechime bloc	124	47	35	47
Corectie (%)		-10%	-15%	-10%
Corectie		-3.801	-5.485	-4.563
Pret corectat		34.207	31.082	41.069
Finisaje	inferioare	superioare	medii	superioare
Corectie (%)		-10%	-5%	-10%
Corectie		-3.421	-1.554	-4.107
Pret corectat		30.786	29.528	36.962
Alte ajustari	semidecomandat	decomandat, 2 bai	decomandat, 2 bai	mobilat, decomandat, 2 bai
Corectie (%)		-20%	-20%	-30%
Corectie		-6.157	-5.906	-11.089
Pret corectat		24.629	23.623	25.873
Corectie totala neta		-26.345	-23.085	-50.627
Corectie totala neta (%)		-43,93%	-42,01%	-56,25%
Corectie totala bruta		26.345	27.756	50.627
Corectie totala bruta (%)		43,93%	50,51%	56,25%
Numar corectii negative		4	4	4
Numar corectii pozitive		0	1	0
Numar elemente similare		6	5	6
Valoare estimata a proprietatii		24.629 Euro		
Valoare estimata a proprietatii rotunjit la	1 cifra	24.630 Euro		

328 Euro/ mp
desfasurat
413 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 15 % . Aceasta ajustare nu este considerata o corectie – nu este un element de corectie- ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare.

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 : s-a ajustat comparabila nr. 2, aceasta avand localizare inferioara, fata de proprietatea evaluata. Comparabilele 1 si 3 au localizare similara..

Suprafata: s-au aplicat ajustari per tru toate comparabilelele in functie de suprafata utila.

Etaj: Nu au fost necesare ajustari;

Vechimea: au fost ajustate toate comparabilelele, acestea fiind mai noi decat proprietatea evaluata.

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 toate comparabilelele , acestea avand si alte dotari cum ar fi: 2 bai , mobilat, decomandate.

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

23.623 – 25.873 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	122.585	24.630

Curs euro la data evaluarii = 4,9771 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.

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 ;
- 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 80 %

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

Neadekvarea functionala este de doua tipuri:

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

-neadekvare 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.

Neadekvarea functionala este considerata 10 % si este data de deficiente ale traseului de circulatie si de supradimensionarea camerelor, atat ca suprafata cat si ca naltime.

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

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

Deprecierea economica in cazul proprietatii evaluate este considerat zero .

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 deprecierei (fizice, functionale si economice) si Costul de Inlocuire 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	117.219	23.552

4.2.2. Abordarea prin venit-

Capitalizarea directa este o metoda folosita pentru transformarea venitului net anual asteptat intr-un indicator de valoare a proprietatii. Transformarea se poate face fie prin divizarea venitului net anual asteptat cu o rata de capitalizare, fie prin inmultirea venitului net anual asteptat cu un factor multiplicator (inversul ratei de capitalizare). Rata de capitalizare sau factorul multiplicator selectat reprezinta relatia dintre venit si valoare, relatie acceptata pe piata si rezulta dintr-o analiza a vanzarilor de proprietati comparabile.

Valoarea estimata se determina prin relatia:

$$V = VNE/c \text{ unde}$$

V = valoarea estimate

VNE = venitul net din exploatare

C = rata de capitalizare

Informatii de piata :

Rata de capitalizare pentru orase secundare, conform « Informatii din piata Q1 2024- revista "Valoarea oriunde este ea" nr. 43/iunie 2024 = 8,5-9 %

- Chiria de piata la nivelul mun. Fagaras, pentru spatii rezidentiale din zone si cladiri comparabile, este aproximativ 4 Euro/mp. Aceste informatii au fost obtinute de pe site-urile de specialitate.

Calcul VALOARE DE PLATA – ABORDAREA PRIN VENIT:

Proprietatea evaluata

Suprafata utila = 59.65 mp

Chirie lunara = 4 E/mp

Rata de capitalizare = 8.5 %

Cheltuieli fixe = 100 E

Cheltuieli variabile(utilitati, reparatii intretinere) = 250 E

Venitul brut potential – VBP – este venitul care s-ar obtine pentru un an intreg de inchiriere, fara cheltuieli.

Venitul brut efectiv – VBE –este venitul care s-ar obtine in cazul real de numar de luni inchiriate sau platite.

Venitul net din exploatare – VNE – este venitul inainte de impozitare, acest venit se obtine scazand cheltuielile fixe si variabile.

Nivelul chiriei de piata fii

$$59.65 \times 4 \times 12 = 2863 \text{ E}$$

Consideram un grad de ocupare de 85 %. In acest caz

$$VBE = VBP - 5\% = 2.433 \text{ E}$$

$$VNE = VBE - \text{cheltuieli fixe} - \text{cheltuieli variabile}$$

$$VNE = 2.433 - 350 = 2.083 \text{ E}$$

$$V = VNE/c$$

$$V = 2.083 / 8,5 \times 100 = 24.500$$

Valoarea estimata in urma aplicarii metodei capitalizarii venitului este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin venit	121.940	24.500

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	122.585	24.630

ABORDAREA PRIN COST:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin cost	121.625	24.437

ABORDAREA PRIN VENIT:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin cost	121.940	24.500

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	122.585

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9771 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. 1482

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS Destinatari: PRIMARIA FAGARAS
 Proprietate Evaluata:
 BRASOV, FAGARAS, STR. REPUBLICII, NR. 27, AP. 3

Data evaluarii: 21.06.2024 / Curs la data evaluarii: 4,977 lei/EUR
 Coef. de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Fig. plan de situ	Denumire	Anul Pile	Saua Pile	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Curenta (ani)	Starea constructiei	Costul net constructiei (lei)	Costul de nou constructie (lei)	Dep. (uzura) (%)	Depreciere (lei)	Dep. Externa (%)	Costul net constructiei (lei)	Costul net constructiei (EUR)	Grad de deteriorare	Costul net constructiei (lei)	
1.	Apartment nr. 3	1900	S	124	124	75	675.627	135.747	80	13500	0	121.625	24.437	100,00	0	
TOTAL CONSTRUCTIILOR							675.627	135.747				121.625	24.437		0	
Valoriile din tabel nu contin TVA																

Note:
 - In cazul constructiilor reafirmate scoala "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar scoala "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierile.




FISA NR. 1 - Apartament nr. 3

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	Comentarii	UM	Stare Etica	Caracteris	Coef. unitar de nou indexat si corectat fara TVA (ml/UM)	Costul de constructie (ml fara TVA)	Etich realizare (%)	Cost de nou lucrat executat (ml fara TVA)	Coef. lucrari ramasa de executat (ml fara TVA)	Sursa Int.	Pgs
1	INVTIG	Învelitoare țigla profilată ceramică pe șarpanta din lemn ecarsat; include și costul ighieburilor și burletelor din tabla zincată		mp	S	50	567,38	28.369,00	100,00	28.369	0	1	35
2	F-UR-S	Finisaj ușururi, țara scara, peretele tencuiri și zugrăviri; tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan și parchet laminat), faianța la baie și bucatarie, fațade tencuie (tencuieii tip stop)		mpAd	S	75	2.124,50	159.337,50	100,00	159.338	0	1	35
3	ELINGR	Instalații electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	S	75	345,26	25.894,50	100,00	25.895	0	1	37
4	INCELPAR	Instalație încălzire electrică în pardoseala		mpAd	S	75	263,75	19.781,25	100,00	19.781	0	5	2
5	DUSLAWC	Cuva dus + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	S	1	5.832,48	5.832,48	100,00	5.832	0	1	37
6	INFRACM	Infrastructura cu planșeu de bolțisoare de caramida ranforsate cu profile l din otel carbon, H = 3,55 m		mp Ac	S	38	7.443,71	282.860,98	100,00	282.861	0	1	51
7	ZLIDCAR37EFS	Structura cladire etaj (fara scara) - Zidarie caramida 37,5 cm - include stalpisorii, centura și placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei		mpAd etaj	S	75	1.614,50	121.087,50	100,00	121.088	0	1	4
8	FTERASIT	Fațada cu terasit		mp/fațada	S	75	432,85	32.463,75	100,00	32.464	0	1	38
TOTAL FISA								675.627		675.627		0	

Note:

- Cost unitar de nou indexat și corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport și utilitate. Coef. recapi. deviz analitic, Coef. chelt. indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluării și corectat cu coef. pl. distanț. și manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferentă în funcție de actualizare valabilă la data evaluării

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C. rezidențiale", 2 = "CI-CR C. industriale, comerciale și agricole; construcții speciale", 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek și construcții speciale", 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 = "CONSTRUCȚII - sisteme și 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 ÎN BL. TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BĂTRÂNI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

ANEXA. NR. 2- STUDIU DE PIATA

COMPARABILA NR. 1

<https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-fagaras-central-mobilat-4-camere-219262387>

Apartament cu 4 camere semidecomandat, mobilat în Central

Central, Județul Brașov- [Vezi Hartă](#)

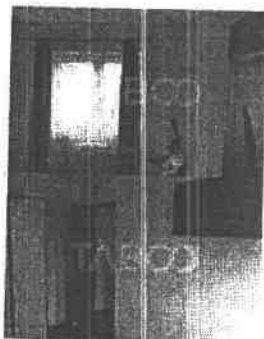
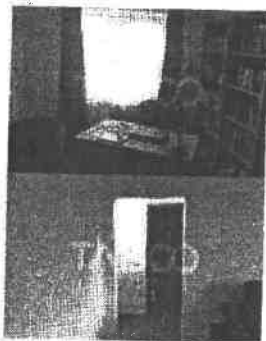
59.970 €

Rate de la 1.360 RON/lună € simulează credit



5

5



- **Comision 0% cumpărător**

Salvează

Raportează anunț

[Vezi Hartă](#)

Descriere

Apartament 80mp cu 4 camere si 2 bai de vanzare zona Centrala

Oportunitate unica de a achizitiona un apartament modern cu 4 camere, situat pe Bulevardul Unirii in Fagaras judetul Brasov, intr-una dintre cele mai apreciate zone din Fagaras. Cu o suprafata utila de 80 mp si un balcon generos de 5 mp, acest apartament renovat recent ofera confort si functionalitate perfect pentru inchiriat pe termen lung sau locuinta. **Detalii Proprietate:** Suprafata utila: 80 mp, Balcon: 5 mp utili, Camere: 4, Bai: 2, Renovare: efectuata acum 2 ani, Localizare: Bulevardul Unirii, Fagaras **Descriere Interior:** Living: Spatios si luminos, ideal pentru momentele de relaxare in familie sau pentru a primi oaspeti. Dormitoare: 3 dormitoare primitive, fiecare cu spatii de depozitare bine gandite. Bucatarie: Moderna, complet utilata si mobilata, cu electrocasnice de calitate superioara. Bai: 2 bai complet echipate. una cu cada si cealalta cu dus, finisaje moderne si de calitate. Balcon: Balconul de 5 mp este perfect pentru a savura o cafea dimineata sau pentru momentele de relaxare la apus. **Facilitati si Dotari:** Sistem de incalzire: Centralizat, asigurand confort termic pe tot parcursul anului. Ferestre: Termopan, oferind izolare fonica si termica excelenta. Parchet: Laminat de inalta calitate in toate camerele. Usi: Noi, moderne si durabile. Retea electrica si sanitara: Recent modernizate pentru a asigura eficienta si siguranta. **Localizare si Vecinatati:** Bulevardul Unirii: O zona centrala, cu acces facil la toate punctele de interes ale orasului. Transport: Acces rapid la mijloacele de transport in comun. Shopping: Magazine, supermarketuri si centre comerciale in apropiere. Educatie: Scolii si gradinite la distanta mica. Recreere: Parcuri, sali de sport si alte facilitati de agrement in vecinatate. Pret: 59.970EUR Cod oferta / ID: P20605 Suna-ne acum la numarul din anunt si afla detalii despre aceasta proprietate de vanzare din Fagaras, dar si despre alte proprietati potrivite pentru tine.

Citește mai puțin

Distribuie

Specificatii

ID anunț: X5EK1062P

Actualizat în: 01.08.2024

Nr. camere:**4**

Suprafață utilă:**80 mp**

Suprafață construită:**101 mp**

Compartimentare:**Semidecomandat**

Confort:**1**

Etaj:**Etaj 4 / 4**

Nr. băi:**2**

An construcție:**1980 (Finalizată)**

Structura rezistență:**Beton**

Tip imobil:**Bloc de apartamente**

Regim înălțime:**D+P+4E**

Nr. balcoane:**1**

DESTINAȚIE

- Destinație:Rezidential

FINISAJE

- Jaluzele:Verticale
- Pereti:Faiantă, Vopsea lavabila
- Podele:Gresie; Parchet
- Ușă intrare:Metal
- Uși interior:Celulare
- Izolații termice:Interior
- Ferestre cu geam termopan:PVC

DOTĂRI

- Contorizare:Contor gaz,Apometre
- Bucătărie:Mobilata,
- Partial utilata

- Mobilat:Partial
- Electrocasnice:Aragaz
- Alte spații utile:Boxă la subsol
- Dotări imobil:Interfon

UTILITĂȚI

- Utilități generale:
- Curent,Apa,Gaz,CATV,Telefon
- Sistem încălzire:Centrala proprie,Calorifere
- Climatizare:Aer conditionat

ALTE DETALII ZONĂ

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

Vecinătăți:Cetatea Fagarasului, Catedrala Ortodoxa

Disponibilitate proprietate:imediat

Partener **Imobiliare.ro Finance**

Roberto RacoteaDirector agentie Fagaras

TABOO PRO

0735 988 129

0760257449

COMPARABILA NR. 2

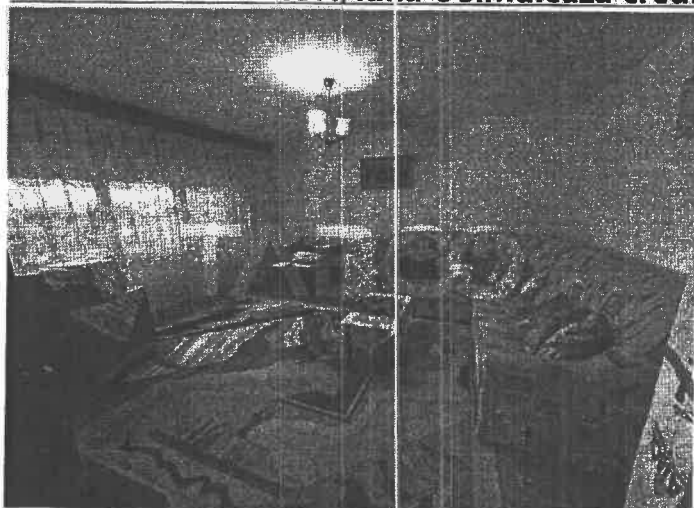
<https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-fagaras-est-mobilat-3-camere-45404568>

Apartament cu 3 camere decomandat, mobilat în Est

Est, Județul Brașov- [Vezi Hartă](#)

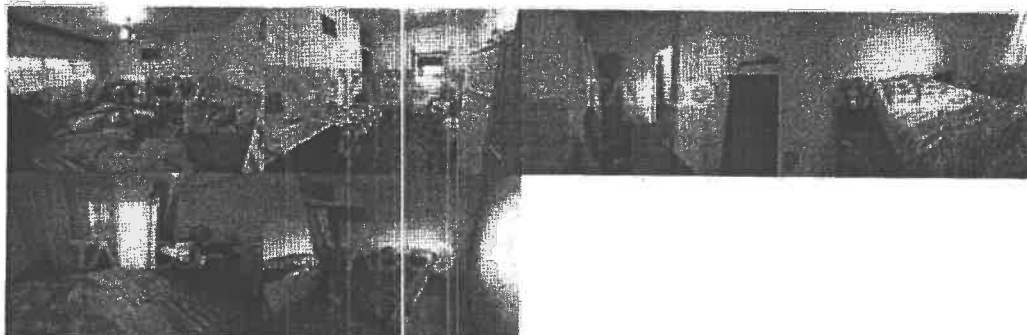
54.950 €

Rate de la 1.246 RON/lună € simulează credit



6

6



- Proprietate reprezentată exclusiv

Salvează

Raportează anunț

[Vezi Hartă](#)

Descriere

Apartament 3 camere de 80 mp utili zona Campului de vanzare

Cauti un apartament cu 3 camere in Fagaras zona Campului? Iti doresti sa te muti mai aproape de scoala copiilor sau de locul de munca? TABOO Imobiliare va propune acest apartament cu 3 camere situat in zona centrala, Fagaras. Apartamentul este amplasat la etajul 4 intr-un imobil cu 4 etaje, are o suprafata utila de 80 mp, cu suprafata construita de 102 mp. Apartamentul este compartimentat semidecomandat si beneficiaza de parchet, gresie, geamuri pvc, termopan. Este complet mobilat si compus din: 3 camere, 1 bucatarie, 2 bai si 2 spatii de depozitare. Imobilul in care se afla amplasat acest apartament este o cladire de tip bloc, construit in anul 1989, renovat in anul 2015. Structura imobi...

Citește mai mult

Distribuie

Specificatii

ID anunt: X5EK10480

Actualizat în: 01.08.2024

Nr. camere: **3**

Suprafață utilă: **80 mp**

Suprafață construită: **102 mp**

Compartimentare: **Decomandat**

Confort: **1**

Etaj: **Etaj 4 / 4**

Nr. băi: **2**

An construcție: **1989 (Finalizată)**

Structura rezistență: **Caramida**

Tip imobil: **Bloc de apartamente**

Regim înălțime: **P+4E**

Nr. balcoane: **1**

DESTINAȚIE

- Destinație:Rezidential

FINISAJE

- Jaluzele:Verticale
- Pereti:Faiantă,Vopsea lavabila
- Podele:Gresie,Parchet
- Rulouri/Obloane:PVC
- Ușă intrare:Metal
- Uși interior:Celulare
- Stare interior:Buna
- Izolații termice:Exterior
- Ferestre cu geam termopan:PVC

DOTĂRI

- Contorizare:Contor gaz,Apometre
- Bucătărie:Mobilata,UtilataMobilat:Complet
- Electrocasnice:Cafetiera,
- Masina de spalat rufe,Frigider,Cuptor microunde,Aragaz,Hota,TV
- Alte spații utile:WC Serviciu,Debara
- Dotări imobil:Interfon,Acoperis

UTILITĂȚI

- Utilități generale:Curent,Apa,Canalizare,Gaz,CATV
- Sistem încălzire:Centrala proprie,Calorifere

ALTE DETALII ZONĂ

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

Disponibilitate proprietate:imediat

Partener **Imobiliare.ro Finance**

Roberto Racotea Director agentie Fagaras

TABOO PRO

0735 988 129

0760257449

Trimite mesaj

Înapoi

COMPARABILA NR. 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-4-camere/anunt/apartament-mobilat-si-utilat-ultracentral-cu-scara-interioara-4-camere/418218f0364079f62699f2100h53hd60.html>

- [Publi24](#)
- [Anunturi](#)
- [Imobiliare](#)
- [De vanzare](#)
- [Apartamente de vanzare](#)
- [Apartamente 4 camere](#)

Apartament mobilat si utilat ultracentral cu scara interioara 4 camere

90 000 EUR 900 EUR/m²

Brasov, Fagaras [Vezi pe harta](#) [Vetabil din 09.08.2024 12:50:44](#)



Specificatii

Suprafata utila
100, 0 m²

Numar camere

4

Numar bai

2

Anul constructiei

1980

Locuri parcare

1

Numar bucatarii

1

Numar balcoane

1

Descriere

Apartament ultracentral in Fagaras, judetul Brasov, cu scara interioara si 4 camere.

Acest apartament deosebit, situat in inima orasului Fagaras, imbina designul modern cu functionalitatea practica. Locatia sa ultracentrala asigura acces facil la toate punctele de interes ale orasului, cum ar fi magazine, institutii, restaurante, scoli si parcuri.

Caracteristici principale:

Suprafata generoasa: Apartamentul are 100 mp utili este configurat pe doua niveluri, oferind o distributie optima a spatiului si intimitate pentru fiecare membru al familiei.

Scara interioara: O scara interioara eleganta leaga cele doua niveluri ale apartamentului, adaugand un element de design contemporan si asigurand un flux armonios intre zonele de zi si cele de noapte.

4 camere spatioase: Apartamentul dispune de patru camere, inclusiv un living luminos, dormitoare confortabile si un birou sau camera de oaspeti, fiecare amenajata cu atentie la detalii.

Jaluzele electrice: Fiecare camera este echipata cu jaluzele electrice moderne, care ofera atat intimitate, cat si control optim asupra luminii naturale.

Bucatarie moderna: Bucataria este complet utilata cu aparatura de ultima generatie si finisaje premium, ideala pentru pasionatii de gatit si pentru momentele petrecute cu familia.

Baie : Baile sunt amenajate cu materiale de calitate superioara, avand dotari moderne si design rafinat.

Balcon/terasa: Pentru momente de relaxare in aer liber, apartamentul dispune de un balcon sau terasa care ofera o priveliste placuta asupra orasului.

Sistem de climatizare: Apartamentul este echipat cu un sistem de climatizare eficient, asigurand confortul termic in orice anotimp.

Parcare privata: Locuri de parcare private sunt disponibile pentru rezidenti, asigurand securitatea si comoditatea necesara.

Avantaje suplimentare:

Securitate: Imobilul este dotat cu sisteme de securitate modern, oferind liniste si siguranta.

Finisaje premium: Fiecare detaliu al apartamentului reflecta calitate si rafinament, de la podele din lemn masiv la mobila de inaltacalitate.

Acest apartament ultracentral din Fagaras este alegerea perfecta pentru cei care doresc sa se bucure de toate avantajele unui trai modern in inima orasului.

Pret: 90.000€

Cod ofertă / ID: P21357

Sună-ne acum la [0735.988.129](tel:0735.988.129) și află detalii despre această proprietate de vanzare din Fagaras, dar și



Nr. cerere...34252,....
Ziua..... 09.....
Luna.....mai.....
Anul.....2023...

100134352586

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRASOV

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
pentru
INFORMARE

Cartea funciară cu nr.1205

Comuna/ Oraș/ Municipiu FAGARAS

A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr. Top.	Descrierea imobilului	Suprafata In mp.	Observatii
11.	1332-C1-U3	Tronson 3 – Apartament nr.3, cu o suprafata utila de 59,65 m.p. cu o cota parte din partile de uz comun de 3,43% si cota parte din teren pe apartament de 3,43% care reprezinta apartament 3 compus din: doua camere, una baie, una bucatarie, un hol Elementele de uz comun generale: acces in curte, curtea propriu zisa in supraf. de 316,0 m.p., racorduri utilitatii (apa, gaz, canalizare, electric). Elementele de uz comun speciale Intrentre spatii comerciale parter si locuinte etaj sunt: fundatii, fatade, acoperis, pod si 1/2 parte planseu, instalatii aferente		

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
1, 8, 27.	STATUL ROMÂN -cu titlu de naționalizare, în baza Decr.189/1948 act nr.671/1955 c.f., act nr.2275/1998 c.f. și act nr.13780/2011 c.f.	

C. Partea a III-a

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
	Nu sunt.	

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat, conform cererii, la

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

S-a echitat tariful de lei prin chitanța nr. /....., pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr.241

Asistent – registrator,
Ivan Doina-Ioana

Doina-Ioana Ivan Identificator profesional: Doina-Ioana Ivan
Nr. 3003/13.12.2013/4892

Data soluționării: 15.05.2023

Referent
Data eliberării:

