

15.



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949, Fax: 0040368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

PROIECT

HOTĂRÂREA nr.
Din data de _____ 2024

-privind aprobarea vânzării directe , cu respectarea dreptului de preemțiune a imobilului apartament cu destinația de locuință situat în Făgăraș str. Mihai Eminescu , nr 20 ,ap 3, jud. Brașov, identificat în CF. nr . 7571 Făgăraș, Top 1433/1/3, proprietatea Statului Român- aflat in administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1531/2024

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

Analizând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 63403/1 din data de 05.12.2024 și Raportul Compartiment Resort nr. 63403 din data de 05.12.2024 al Serviciului Patrimoniu-Compartimentul cadastru, evidență patrimoniu, parcări, prin care se propune privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuințe situat în Făgăraș str. Mihai Eminescu, nr 20, ap 3, jud. Brașov, identificat în CF.nr.7571, Făgăraș, Top 1433/1/3, proprietatea Statului Român- aflat în administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1531/2024

Văzând avizul favorabil al comisiei _____

Având în vedere cererea cu nr. 30062 din data de 15.02.2024 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, str. Dr Mihai Eminescu, nr. 20, ap 3, jud. Brașov.

Ținând seama de Raportul de evaluare nr. 1531/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR

Văzând prevederile art.1, alin.1, art. 10, art.11 și art. 12 din Legea 85/1992, republicată și ale Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și art. 16 din Legea nr. 244/2011.

Prevederile Legii nr. 244/2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992- privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat,

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1: Se aprobă vânzarea directă, cu respectarea dreptului de preemțiune a imobilului situat în Făgăraș, str Mihai Eminescu, nr 20, ap 3, jud Brașov, identificat în CF.7571 Făgăraș, Nr top. 1433/1/3 proprietatea Statului Roman- aflat în administrarea Municipiciului Făgăraș către titularul contractului de închiriere.

Art. 2: Se însușește Raportul de evaluare nr. 1531/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. Mihai Eminescu, nr 20, ap 3, jud. Brașov, identificat în CF. 7571 Făgăraș, Top 1433/1/3, potrivit **anexei nr. 1**, la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3: Prețul de vânzare va fi de 127.109 lei, potrivit **anexei nr. 2**, la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4: În cazul vânzării locuinței cu plata în rate, se va plăti un avans de minim 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: Cumparatorul are obligația de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare în valoare de 600.00 lei și pe cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare – cumpărare în fața notarului public

Art.6: Contractul de vânzare – cumpărare se va încheia în termen de maxim 6 luni de la data adoptării prezentei hotărâri

Art.7: La data încheierii contractului de vânzare cumpărare a locuinței, încetează efectele contractului de închiriere încheiat între Municipiciul Făgăraș și locatar.

Art.8: Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiciului Făgăraș prin Serviciu Patrimoniu - Compartimentul cadastru, evidență patrimoniu, parcări.

INIȚIATOR
PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU



VIZAT LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Jr. MARIAN LAVINIA





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949, Fax: 0040368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

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

Nr. 63403/1 din data de 05.12.2024

REFERAT DE APROBARE

-privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuințe situat în Făgăraș str. Mihai Eminescu, nr.20 , ap 3, jud. Brașov, identificat în CF. 7571 Făgăraș, Top 1433/1/3, proprietatea Statului Român- aflat in administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1531/2024

În conformitate cu :

- prevederile art.1, alin.1, art. 10, art.11 și art. 12 din Legea 85/1992, republicată și ale Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și art. 16 din Legea nr. 244/2011.

- prevederile Legii nr. 244/2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992- privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat,

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

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

Având în vedere:

-cererea cu nr. 30062 din data de 15.02.2024 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, str. Mihai Eminescu, nr. 20, Ap 3, jud. Brașov.

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

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1531/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat in Făgăraș, Str Mihai Eminescu, nr. 20, Ap 3 jud. Brașov,identificat în CF. nr. 7571, Făgăraș, Top 1433/1/3

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 127.109 lei

Urmare celor relatate, propunem spre dezbatere si aprobare proiectul privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat in Făgăraș str. Mihai Eminescu, Nr 20, Ap 3, jud. Brașov, identificat în CF.nr. 7571 Făgăraș, Nr. Top. 1433/1/3 și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1531/2024.

PRIMAR,
GHEORGHE SUCACIU



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949, Fax: 0040368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

SERVICIUL PARIMONIU

COMPARTIMENTUL CADASTRU, EVIDENȚĂ PATRIMONIU, PARCĂRI

Str. Republicii, nr. 5, TEL: 0040368402949 înt. 103, FAX: 0040368402805

Nr. 63403 din data de 05.12.2024

RAPORT COMPARTIMENT RESORT LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

-privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuințe situat în Făgăraș str. Mihai Eminescu, nr.20 , ap 3 jud. Brașov, identificat în CF. 7571 Făgăraș, Top 1433/1/3, proprietatea Statului Român- aflat in administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr.1531/2024

În conformitate cu :

- prevederile art.1, alin.1, art. 10, art.11 și art. 12 din Legea 85/1992, republicată și ale Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și art. 16 din Legea nr. 244/2011.

- prevederile Legii nr. 244/2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992- privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat,

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

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

Având în vedere:

-cererea cu nr. 30062 din data de 15.02.2024, depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, str. Mihai Eminescu, nr. 20, AP 3, jud. Brașov.

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

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1531/2024, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat in Făgăraș, Str Mihai Eminescu, nr. 20, jud. Brașov,identificat în CF. nr. 7571, Făgăraș, Top 1433/1/3

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 127.109 lei

Urmare celor relatate, propunem spre dezbatere si aprobare proiectul privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat in Făgăraș str. Mihai Eminescu, Nr 20, Ap 3, jud. Brașov, identificat în CF.nr. 7571 Făgăraș, Nr. Top. 1433/1/3 și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1531/2024.

Nr. crt.	Funcția și atribuția	Numele și prenumele	Data	Semnătura
2	Șef serviciu PATRIMONIU	Tănase Elena	05.12.2024	
3	Intocmit, Referent	Sin Elena	05.12.2024	

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

LISTA

Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, în Făgăraș str. Dr. Mihai Eminescu, nr 20, ap. 3, jud. Brașov, identificat în CF.nr 7571 Făgăraș, Top 1433/1/3, proprietatea Statului Român – aflat în administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1531/2024

Nr crt .	Numele și prenumele titularului contractului de închiriere	Nr. contractului de închiriere	Adresa locuinței care se vinde	Componența locuinței	Date de C.F.	Pret Raport Evaluare	Preț evaluare	Preț final vânzare
1.	OLARU MINODORA	Contract de închiriere nr. 23147/10.08. 2017	Făgăraș, str . Dr. Mihai Eminescu, nr 20, ap 3	Apartament compus din: Una camera, bucatarie si dependinte cu o cota de 34% din elementele de uz comun generale, respectiv 216,92 mp si ½ din elementele de uz comun speciale Ac-91.74 mp Supraf. utilă 70.75 mp	CF. 7571 Făgăraș, Top 1433/1/3	600 lei	127.109 lei	127.709 lei

25541 €

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1531

PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartament	7571 Fagaras Top 1433/1/3	Cote parti comune : 34% din elementele de uz generale si 1/2 din elementele de uz comun speciale Cote teren : 13/758	Camera-23.4 mp Bucatarie- 17.15 mp Camara- 7.2 mp Magazie - 1 mp Magazie - 16 mp WC - 6 mp ----- S.U. = 70.75 mp	Fagaras, str. Mihai Eminescu, nr. 20, Fagaras, jud. Brasov	STATUL ROMAN

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 15.11.2024

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR

Handwritten signature of Dobrila Liliana and a blue circular stamp from the ANEVAR (National Association of Real Estate Appraisers) in Brasov, Romania. The stamp contains the text: 'ANUL 2024', 'MARTIE 2024', 'M. EMINESCU, NR. 20, FAGARAS, JUD. BRASOV', and 'ANUL 2024'.

SINTEZA EVALUARII

- TIPUL DE PROPRIETATE**

UNITARE INDIVIDUALA- APARTAMENT

- DESTINATAR SI BENEFICIAR**

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

- EVALUATOR**

DOBRILA LILIANA - MEMBRU TITULAR ANEVAR

Nr. Legitimatie: 12154

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

- OBIECTUL EVALUARII**

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

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	7571 Fagaras Top: 1433/1/3	Cote parti comune : 34% din elementele de uz generale si 1/2 din elementele de uz comun speciale Cote teren : 13/758	Camera-23,4 mp Bucatarie- 17,15 mp Camara- 7,2 mp Magazie - 1 mp Magazie - 16 mp WC - 6 mp ----- S.U. = 70,75 mp	Fagaras, str. Mihai Eminescu, nr. 20, Fagaras, jud. Brasov	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 : 15.11.2024

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:

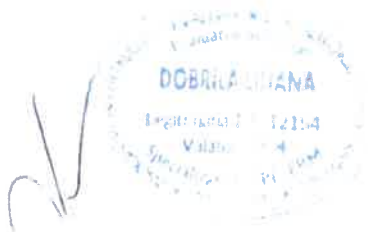
Denumire	Valoarea de piata exprimata in Lei
Apartment	127.109

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	4
2.3. Obiectul evaluarii	4
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	8
3. PREZENTAREA DATELOR	9
3.1. Descriere amplasamente; utilitati; acces; date generale; date constructive	9
3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate	9
3.3. Analiza pietei imobiliare	12
3.3.1. Definirea pietei specifice	12
3.3.2. Cererea solvabila	13
3.3.3. Oferta competitive.....	13
3.2.4. Echilibrul pietei.....	14
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	14
4.1. Cea mai buna utilizare	14
4.2. METODE DE EVALUARE	15
4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe	16
4.2.2. Abordarea prin cost	19
5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea	21
REZULTATUL EVALUARII	22
A N E X E	23

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

- Afirmațiile 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 aceasta evaluare și onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2022;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator în prezența unui reprezentant al Primăriei;
- În elaborarea prezentului raport nu am primit asistență semnificativă din partea altei persoane;
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă civilă la ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA

2.2 Prezentarea beneficiarului

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul în Făgăraș, str. Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brașov, tel. 0268/211313, fax 0268/213020, email secretariat@primaria-fagaras.ro, cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal de credite SUCACIU GHORGHE, funcția de primar al Mun. Făgăraș.

2.3 Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară aflată în proprietatea STATULUI ROMAN:

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	7571 Fagaras Top: 1433/1/3	Cote parti comune : 34% din elementele de uz generale si 1/2 din elementele de uz comun speciale Cote teren : 13/758	Camera-23,4 mp Bucatarie- 17,15 mp Camara- 7,2 mp Magazie - 1 mp Magazie - 16 mp WC - 6 mp ----- S.U. = 70,75 mp	Fagaras, str. Mihai Eminescu, nr. 20, Fagaras, jud. Brasov	STATUL ROMAN

2.4 Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și în LEI

Cursul valutar la data evaluării : 1 Euro = 4.9765 lei :

2.5 Scopul evaluării

Scopul evaluării constă în estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare în vederea *vanzării*.

2.6 Bazele evaluării, tipul valorii estimate

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

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru general)
- SEV 101 - Termen i de referinta ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEN 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 : **15.11.2024**

2.8 Inspectia proprietatii

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

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

2.9 Sursele de informații utilizate

Informații primite din partea beneficiarului :

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

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

Foarte 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 înlocuire - clădiri rezidențiale, clădiri comerciale, clădiri industriale, comerciale și agricole”** editată de **IROVAL**;
- **oferte comparabile: www.storia.ro , www.olx.ro; www.taboo.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 consultanță 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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **noiembrie 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

IPOTEZE SPECIALE

- Chiriașul actual a efectuat modernizări ale apartamentului, pentru care a furnizat documente justificative în valoare de 21.181 lei. La solicitarea reprezentanților Primăriei Făgăraș, în cadrul evaluării, s-a ținut cont de aceste investiții, valoarea fiind ajustată corespunzător, prin scăderea sumei respective.

2.11. Descrierea raportului de evaluare

Raportul de evaluare conține 24 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 această 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. Declarație conformitatăți cu SEV

Standardele Internaționale de care s-a ținut seama la elaborarea prezentului raport sunt
STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ediția 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.

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 constructiilor si amplasament, dreptul de proprietate

1.	ADRESA IMOBIL	▪ Mun. Fagaras, str. Mihai Eminescu, nr. 20, ap. 3, jud. Brasov
2.	Descrierea imobilului	▪ Carte Funciara nr. 7571 ▪ Nr. topo: 1433/1/3 ▪ Suprafata utila (mp) = 70,75 mp ▪ Cote parti comune : <ul style="list-style-type: none">- 34% din elementele de uz comun generale, respectiv 216,92 mp;- 1/2 din elementele de uz comun speciale, cu Ac = 91,74 mp.▪ Elementele de uz comun generale - accesul in curte, curtea (corp D), racord utilitati, apa, gaz, canal exectric si imprejmuiiri.- Elementele de uz comun speciale intre apartamente: ziduri si fundatii, pereti despartitori, in cota de 1/2 parte pentru fiecare.

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apartamentul face parte dintr-o constrecie de tip parter cu 3 apartamente si curte comuna, situat in zona centrala a mun. Fagaras. ▪ Apartamentul se compune din Camera, bucatarie, camera, 2 magazii, wc, conform bilantului de suprafata anexat prezentului raport.
3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In baza Decr. 2181960 si Decr. Nr. 712/1966, act nr. 835/1967 cf si act nr. 1434/2001 cf, Dreptul de Proprietate este in favoarea STATULUI ROMAN.
4.	SARCINI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ NU SUNT ▪ Proprietatea a fost evaluate in ipoteza ca este libera de sarcini. ▪
5	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Evaluatorul nu a avut la dispozitie documentatie cadastrala
6.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea este amplasata in zona centrala in zona mixta rezidentiala si comerciala, a mun. Fagaras.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE IN APROPIERE	DN1
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă rezidentiala ; ▪ Unitati comerciale in apropiere: magazine ▪ Unitati de invatamant: Liceu, gradinita ▪ Unitati medicale: Spital ▪
	UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea energie electrică: existenta ▪ Rețea de apă: existenta ▪ Rețea de termoficare: inexistentă

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de gaze: existenta ▪ Rețea de canalizare: existenta ▪ Rețea de telefonie, cablu tv și internet: existenta
GRADUL DE POLUARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poluare redusa
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Trafic redus
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zona de referinta: rezidentiala, trafic redus, poluare redusa
7. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR	
DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Paratamentul face parte dintr-o constructie cu 3 apartamente cu regim de inaltime parter ▪ Anul constructiei: aprox 1920 ▪ Suprafata: SU = 70.75 mp: ▪ S.C. = 88.44 MP (suprafata construita a fost obtinuta inmultind suprafata utila cu coeficientul 1.25) ▪ Mediul de folosinta: normal
CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE	<p>▪ <u>CLADIREA APARTINATOARE:</u></p> <p>STRUCTURA DE REZISTENTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fundatii din piatra si beton; - Planseu din lemn; - Structura zidarie caramida, inchideri perimetralf caramida; - Acoperisul: sarpanta lemn, invelitoare tigla <p>FINISAJE INTERIOARE:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tencuieli driscuite si zugraveli simple, faianta in baie - Pardoseli din mozaic, parchet <p>- Usa de la intrare metalica</p> <p>FINISAJE EXTERIOARE:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tencuiala si zugraveli simple, - Tamplaria exterioara: PVC cu geam termopan

		<p>INSTALATII</p> <ul style="list-style-type: none"> - Instalatii electrice de iluminat si prize cu conductori de aluminiu; - Incalzire- centrala termica pe gaz - instalatie de apa si canalizare
	Modernizari	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Actualul chirias a realizat modernizari ale apartamentului pentru care a prezentat documente justificative in valoare de 21.181 lei.
	Stare tehnica	<ul style="list-style-type: none"> - Stare tehnica satisfacatoare

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 exees 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 pieței specifice

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

3.3.2. Cererea solicitată

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

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

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

3.3.3. Oferta competitivă

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

Pentru tipul de proprietate "apartament" din mun. Făgăraș oferta este destul de bogată iar prețurile sunt cuprinse între 9000 și 32.700 Euro, diferențele sunt mari în funcție de localizare, an construcție, finisaje, etc Pentru aplicarea metodei prin piață am ales 3 apartamente comparabile cu proprietatea evaluată, prezentate în ANEXA NR. 2 și sintetizate în tabelul următor

Tabelul nr. 1- studiu de piață

Elemente de comparație	Proprietatea Evaluată	Comparabila 1 OFERTA	Comparabila 2 OFERTA	Comparabila 3 OFERTA
		Convorbire Telefonică: 0369 823 822	Convorbire Telefonică: 0785822822	Convorbire tel 0725886570
Nr. camera	2	2	2	1
Suprafața utilă (mp)	70,75	45	49	17
S.C. =	88,44	54	59	20
Preț vânzare (E)		24.500	32.700	9000
Tipul comparabilei		Oferta	Oferta	Oferta
Drept de Proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții legale				
Condiții de finanțare	Cash	Cash	Cash	Cash

Conditii de vanzare	Normal	Normal	Normal	Normal
Conditii de piata	curente	curente	Curente	Curente
Localizare	Str. M. Eminescu	Str. Plopului	Str. Narciselor	13 Decembrie
Suprafata utila	70.75	45	49	47
Etaj	P/P	4 P+4	p P+4	1 P+4
Vechime bloc	1920	1980	1980	1970
Finisaje, stare tehnica	Stare tehnica satisfacatoare	Finisaje superioare	Finisaje superioare	Finisaje superioare
Alte dotari		Mobilat	Mobilat partial	Mobilat

3.2.4.1 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 in 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 piată 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 îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă 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 buna utilizare este reprezentata de utilizarea actuala, **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.**

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 pret 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 zona;
- 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	29.800	24.500	32.700	9.000
Numar camere	2	2	2	1
Suprafata desfasurata - mp	88,5	54	59	20
Suprafata utila - mp	70,75	45	49	17
Suprafata utila/ desfasurata	80%	83%	83%	85%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		544	667	529
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		454	554	450
Observatii				
Discount negociere		-10%	-10%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		22.050	29.430	8.100
Suprafata supusa comparatiei	utila			

Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0	0	0
Corectie		22.050	29.430	8.100
Pret corectat				
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)		0	0	0
Corectie		22.050	29.430	8.100
Pret corectat				
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)		0	0	0
Corectie		22.050	29.430	8.100
Pret corectat				
Conditii de plata	curenta	curenta	curenta	curenta
Corectie (%)		0	0	0
Corectie		22.050	29.430	8.100
Pret corectat				
Localizare	str. Mihai Eminescu	Plopului	Narciselor	13.dec
Corectie (%)		30%	10%	25%
Corectie		6.615	2.943	2.025
Pret corectat		28.665	32.373	10.125
Suprafata	70,75	45	49	17
Corectie (%)		57%	44%	316%
Corectie		16.403	14.370	32.013
Pret corectat		45.068	46.743	42.138
Etaj	P/P	4/P+4	PP+4	1/P+4
Corectie (%)		0	0	0
Corectie		45.068	46.743	42.138
Pret corectat				
Vechime bloc	1900	54	43	46
Corectie (%)		0	0	0
Corectie		45.068	46.743	42.138
Pret corectat				
Finisaje	inferioare	F bune	superioare	F bune
Corectie (%)		-20%	-25%	-15%
Corectie		-9.014	-11.686	-6.321

Pret corectat	36.054	35.057	35.817
semidecomandat			
Alte ajustari	mobilat	Partial mobilat	mobilat
Corectie (%)	-20%	-15%	-20%
Corectie	-7.211	-5.259	-7.163
Pret corectat	28.843	29.798	28.654
Corectie totala neta	6.793	368	20.554
Corectie totala neta (%)	27,73%	1,13%	228,38%
Corectie totala bruta	39.242	34.257	47.522
Corectie totala bruta (%)	160,17%	104,76%	528,02%
Numar corectii negative	2	2	2
Numar corectii pozitive	2	2	2
Numar elemente similare	6	6	6
Valoare estimata a proprietatii			29.798 Euro
Valoare estimata a proprietatii rotunjit la	1 cifre	29.800 Euro	
			337 Euro: mp desfasurat
			421 Euro: mp util

Elementele relevante au fost: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile 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.

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

Etaj: nu au fost necesare ajustari

Vechime: 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 celor 3 comparabile, in pretul de vanzare fiind inclusa si mobila.

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

28.654 – 29.798 EURO

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

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoarea de piata- abordarea prin piata	148.290	29.798

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) -DUI
- Varsta efectiva (utilizare) – VE
- Reno varile constructiei ;
- constatările facute in urma inspectiei efectuate a proprietatii evaluate .

In urma constatarilor facute pe baza inspectiei si a datelor istorice primite din partea reprezentantului proprietarului am obtinut o uzura fizica de 75 %

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

Neadecvarea functionala este de doua tipuri:

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

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

Neadecvarea funcțională reprezintă 10 % și se datorează înălțimii excesive a camerelor și compartimentării apartamentului. Deși suprafața acestuia este generoasă, camerele sunt structurate într-un mod nepotrivit

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 și oferta, utilizarea modificată a proprietății imobiliare, condițiile de finanțare, zona unde se regăsește proprietatea.

Deprecierea economică în cazul proprietății evaluate este considerată zero, imobilul se află în zona centrală a Făgărașului.

Costul de înlocuire al construcțiilor a fost estimat cu ajutorul valorilor de catalog pentru fiecare ansamblu în parte, valori ce se regăsesc în lucrarea de specialitate "Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire" editată de IROVAL.

Calculul Costului de Înlocuire Brut, calculul depreciierilor^{9a} (fizice, funcționale și economice) și Costul de Înlocuite Net se regăsește în – ANEXA 1-

Valoarea estimată în urma aplicării abordării prin cost este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piață – abordarea prin cost	144.338	29.004

5. Rezultatul evaluării: Concluziile privind valoarea

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

ABORDAREA PRIN PIATA

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoarea de piață- abordarea prin piață	148.290	29.798

ABORDAREA PRIN COST:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piață – abordarea prin cost	144.338	29.004



REZULTATUL EVALUARII

Ținând cont de evoluția prețurilor pe piața imobiliară și de caracteristicile imobilului analizat, am apreciat ca valoare obținută prin **abordarea prin piață** este relevantă pentru proprietatea analizată.

În urma evaluării efectuate, a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia mea este că valoarea de piață a proprietății imobiliare analizate este de:

Denumire	Valoarea de piață estimată în Lei
Apartment	148.290 - 21.181 = 127.109

Curs euro la data evaluării : 1 E = 4.9765 lei

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

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TIUTAR 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. 1531

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS Destinatari: PRIMARIA FAGARAS
 Proprietate Evaluata: BRASOV, FAGARAS, STR. MIHAI EMINESCU, NR. 20

Data evaluarii: 15.11.2024 / 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 CONSTRUCȚIILOR - ABORDAREA PRIN COST

1	Tipul de plan de sit	Denumire	Anul P.F.	Sistem Fizica	Varsta Cronologic ca (ani)	Varsta Cronologic ca Porțonala (ani)	Suprafata construita destinata (mp)	Cost de nou construcție (lei)	Cost de nou construcție (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depriciere funcțională (lei)	Depr. Extern (%)	Cost net construcție (lei)	Cost net construcție (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrări ramase de executat (lei)
	Apartament		1900	S	124	124	88	637.352	128.072	75	15009	0	144.338	29.004	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCȚIILOR					88	637.352	128.072				144.338	29.004		0

Note

- Valoarea din tabel nu conține TVA
 - În cazul construcțiilor nefinalizate coloana "Cost de nou construcție" conține costul de nou al construcțiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net construcție" conține costul de nou al construcțiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierile.

FISA NR. 1. - Apartament

Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 . 9	11	12
Nr. CTI	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Sursa Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (mp/UM)	Cost de nou constructie (fol fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrat executate (fol fara TVA)	Cost lucrat ramas de executat (fol fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
1	INVTVS	Invelitoare tigla puziata, letaritura pe sarpanita din term ecarsat. include si costul jgheburilor si burfanelor din tabla zincata		mp	S	110	562,74	61.898,10	100,00	61.898	0	1	25
2	F SUPFS	Finisaj superior fara scara, pereti tencuiti, gletuit si zugravit acrilic, tamplarie lemn stratificat, parchet stelar clasic, gresie si faianta de calitate superioara la baie si bucatarie, fatade cu termosistem		mpAd	S	88,44	2.415,92	213.663,97	100,00	213.664	0	1	35
3	E LINGR	Instalatiile electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	S	88,44	260,50	23.038,62	100,00	23.039	0	1	37
4	INCELF5	Instalatie de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din fonta de import sau bimetali de tip Stral		mpAd	S	88,44	295,43	26.127,83	100,00	26.128	0	1	37
5	DUSLAWCS	Dus + cabina + lavoar + WC (de calitate superioara)		ansamblu	S	1	10.252,82	10.252,82	100,00	10.253	0	1	37
6	GRFUNV3	Grinda continua 1,20 x 1,40 m		Ac zona fara subsol	S	88,44	1.231,94	108.952,78	100,00	108.953	0	1	11
7	ZIDDCAR37PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 37,5 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei		mpAd parter	S	88,44	1.682,36	148.787,92	100,00	148.788	0	1	16
8	FSTROP	Tencuiei tip strop cu ciment albu		mp fatada	S	88,44	504,64	44.630,36	100,00	44.630	0	1	36
TOTAL FISA							637.352	637.352		637.352	0		

Note

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si Utilaje. Coeficientul de actualizare 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-CP Cladiri de birouri si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / ROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura ROVAL; 6 - "Centrale eficiente autor Schiopu"; 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura ROVAL 2020; autor C Schiopu; 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUIE, CLADIRI CUPLETE, APARTAMENTE IN B1, TURN, CLADIRI MONUMENTALE SPITALE POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura ROVAL 2021; autor C Schiopu

ANEXA NR. 2- STUDIU DE PIATA- APARTAMENTE

COMPARABILA NR 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-semidecomandat-2-camere-la-parter-zona-plopului-fagaras-IDAkQO.html?_gl=1*sfa191*_gc1*_au*M*YyNzc/OTg5NC4xNzMyMjAwMTIz*_ga*MjA4MzY2NTQ2OC4xNzMyMjAwMTIz*_ga_NK3K3T1FT5*MTCzMyZnNjQ4OS41LjAuMTczMyZnNjQ4OS4wLjAuMA..

TABOO.ro

Anunț agenție

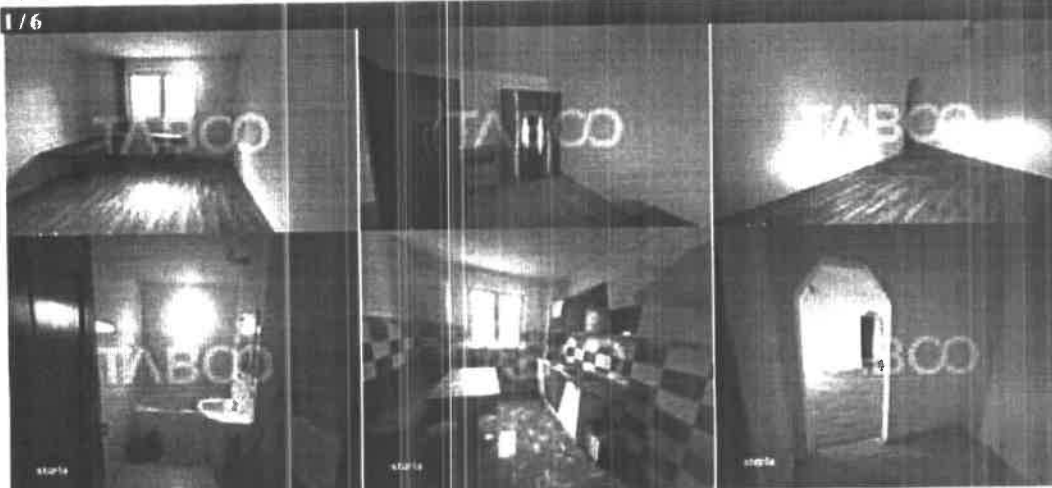
0369 823 822

[Înapoi la listă](#)

[Distribuie](#)

[Salvează](#)

1/6



Apartment semidecomandat 2 camere la parter zona Plopului Fagaras

24 500 €

544 €/m²

Rata lunară de la 547 RON

Fagaras, Brasov

Apartment de vânzare

45m²

2 camere

Încălzire:

centrală electrică

Etaj:

parter / 1

Chirie:

fara informatii

Stare:

gata de utilizare

Tip proprietate

locuință utilizata

Forma de proprietate:

drept de proprietate

Liber de la:

2024-11-25

Tip vânzător:

agenție

Informații suplimentare:

fara informatii

Clădire și materiale

Facilități

Descriere

Esti in cautarea unui apartament de cumparat insa tot ce ai gasit pana acum sunt proprietati supraevaluate? Pana aici!

Faboo Imobiliare va ofera spre vanzare acest apartament semidecomandat in Lagaras zona Plopului cu o suprafata utila de 45 mp si o suprafata construita de 54 mp situat la parterul unui imobil cu 3 etaje. Acest apartament dispune de toate imbunatatirile pentru un trai decent precum: usa metalica la intrare geam de termopan din tamplarie PVC parchet gresie si faianta.

Apartmentul este compus din 2 camere si un dormitor, complet mobilate cu mobilier elastic. Incalzirea se face prin convecteur.

Utilitati si dotari:

- bucatarie: partial mobilata, neutilata.
- utilitati: curent electric, apa, gaz, canalizare, internet, fibra optica, C.A.V.
- usi interioare: lemn
- contorizare: apometre, contor gaz, contor curent electric;
- caracteristici bloc: interfon
- baie: complet utilata si mobilata cu mobilier elastic

Pret: 24.500€

Cod ofertă / ID: P20457

Sună-ne acum și află detalii despre aceasta proprietate de vanzare din Lagaras, dar și despre alte proprietăți potrivite pentru tine

Mai puțin

Actualizat: 25.11.2024

Publicat: 23.07.2024

ID: 8659962

COMPARABILA NR. 2

<https://www.taboo.ro/anunt/apartament-cu-2-camere-decomandate-de-vanzare-zona-narciselor-fagaras-16173>

George Oana

Manager agentie Fagaras

0785.822.822

32.700€

Apartament cu 2 camere decomandate de vanzare zona Narciselor Fagaras

Fagaras 72 P16512

2 cam Parter/4 49 mp Decomandat



Harta

- Nr camere: **2**
- Suprafata utila **49 mp**
- Etaj: **Parter**
- Compartimentare: **Decomandat**

- Tip imobil: **Bloc**
- Regim inaltime: **S+P+4**
- Nr bai: **1**
- S construita: **59 mp**

-
-
-

-
-
-

Mai multe caracteristici

Descriere

Apartament de vanzare cu doua camere situat in zona Narciselor, Fagaras cu o suprafata construita de 59 mp si suprafata utila de 49 mp si este situat la parter intr-un imobil cu 4 etaje. Apartamentul este compartimentat decomandat si este compus din 2 camere, o bucatarie, o baie, doua holuri. Imobilul este cladire tip bloc construit in anul 1980 cu structura din beton, iar apartamentul a fost renovat in anul 2022.

Finisaje interioare

- Usa intrare: metal.
- Usi interioare: celulare
- Tamplarie ferestre: PVC termopan.
- Podele: parchet, gresie:
- Pereti: vopsea lavabila, faianta

Utilitati si dotari:

- Bucatarie: partial mobilata si partial utilata.
- Utilitati: curent electric, canalizare, gaz, fibra optica.
- Nemobilat:
- Interfon
- Contorizare: apometru, contor de gaz, contor curent electric.
- Izolatii: exterior

Cod oferta / id: P16512

COMPARABILA NR. 3

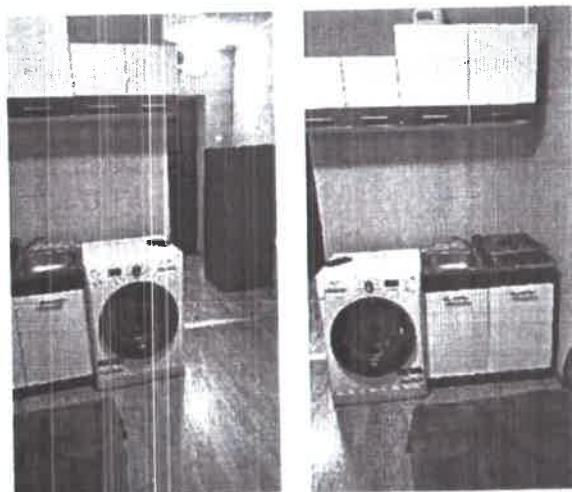
<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-garsoniera-in-13-decembrie-IDi5l0o.html>

pvaidean71

Pe OLX din noiembrie 2024

Activ ieri la 12:53

Trimite mesaj [072 588 6570](tel:0725886570)



Postat 23 noiembrie 2024

Vând garsoniera în 13 decembrie

9 000 €

Prețul e negociabil

REACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Suprafata utila 17 m²
- Etaj 1

DESCRIERE

Garsoniera are 17 mp, se afla pe strada 13 decembrie bloc 12 G. cu baie proprie

partea integrală din contractul
de închiriere nr. 0001/2018
nr. 0001/2018

FIȘA
suprafeței locative închiriate în

Municipiul Făgăraș, str. Mihail Eminescu, nr. 20, situată la nivelul a) etaj, încălzire b) sobe de gaz,
apă caldă în locuință c) centralizată d) în cadrul ansamblului electrica nr. 0001/2018 construită din
materiale interioare f) nu

A.
Date privind locuința închiriată

Nr. CRT	DESCRIEREA ÎNCĂLĂRII	SUPRAFAȚA	ÎN ÎNCĂLĂCIREA EXCLUSIVĂ	ÎN ÎNCĂLĂCIREA COMUNĂ
1	Camera	23,40 mp	23,40 mp	
2	Bucatarie	7,15 mp	7,15 mp	
3	Camera	7,20 mp	7,20 mp	
4	Magazie	4,00 mp	4,00 mp	
5	Magazie	16,00 mp	16,00 mp	
6	WC	6,00 mp	6,00 mp	

88,75

Suprafața curții și grădini: 160,25 mp și 80 mp în folosința comună

a) subsol, etaj, mansardă, alte niveluri

b) centralizată, sobe de gaz, alte mijloace de încălzire

c) în locuință, în clădire, în curte, în stradă

d) în locuință, în clădire, în curte, în stradă

e) da sau nu

f) da sau nu

g) camera, hol, oțelii, baie, bucatăria, camera, vestibul, WC, scelăria, antrou, cămin, boxă, magazie
șură, șopron, pod, pivniță etc.

PRIMEȘTE
GEORGHE ȘTEFĂCĂ

PRIMEȘTE
GEORGHE ȘTEFĂCĂ

încheiat

Scrieți numele

GE

