



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 13 Decembrie , Bl 23 , ap 31, jud. Brașov, identificat în CF. 101410-C1-U2 Făgăraș, Top. 2410/1/2/21; 2411/1/1/21; 2412/1/1/21/31 proprietatea Statului Român – aflat în administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1540/2024

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

Analizând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 63556/1 din data de 06.12.2024 și Raportul Compartiment Resort nr. 63556 din data de 06.12.2024 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. 13 Decembrie, bl 23, ap 31, jud. Brașov, identificat în CF. 101410-C1-U2 Făgăraș , Top 240/1/2/1/21; 2411/1/1/21;2412/1/1/21/31 proprietatea Statului Român – aflat în administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1540/2024

Văzând avizul favorabil al comisiei _____

Având în vedere cererea cu nr. 56187 din data de 01.10.2024 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, str. 13.Decembrie, Bl 23, Ap 31, jud. Brașov.

Ținând seama de Raportul de evaluare nr 1540/2024 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, 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,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1: Se aprobă vânzarea directă, cu respectarea dreptului de preemtiune a imobilului situat în Fagaras, str. 13 Decembrie, Bl 23, Ap 31, jud Brasov , identificat în CF. nr 101410-C1-U2, Nr. Top. 2410/1/2/21; 2411/1/1/21,2412/1/121/31 proprietatea Statului Roman- aflat în administrarea Municipiului Fagaras către titularul contractului de închiriere.

Art. 2: Se însușește Raportul de evaluare nr 1540/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. 13 Decembrie, bl 23, ap 31, jud. Brașov, identificat în CF. 101410-C1-U2 Făgăraș, Top 2410/1/2/1/21; 2411/1/1/21;2412/1/1/21/31, potrivit **anexei nr. 1**, la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3: Prețul de vânzare va fi de 33.590 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 obligatia de asuporta cheltuielile aferente raportului de evaluare în valoare de 600,00 lei și pe cele ocazionate cu perfectarea contactului de vânzare-cumparare în fata notarului public

Art.6: Contractul de vânzare – cumparare 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 Municipiul Făgăraș și locatar.

Art.8: Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului 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. 63556/1. din data de 06.12.2024

REFERAT DE APROBARE

-privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuințe situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, Bl 23, Ap 31, jud. Brașov, identificat în CF. 101410-C1-U2 Făgăraș, Top 2410/1/2/1/21; 2411/1/1/21; 2412/1/1/21/31 proprietatea Statului Român – aflat în administrarea Municipiului Făgăraș și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr.1540/2024

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. 56187 din data de 01.10.2024 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, str. 13 Decembrie , Bl 23, Ap 31, jud. Brașov.

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

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1540/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat în Făgăraș, Str 13 Decembrie , bl 23, Ap 31, jud. Brașov, identificat în CF. 101410 Făgăraș, Top 2410/1/2/1/21; 2411/1/1/21; 2412/1/1/21/31

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 33.590 lei

Urmare celor relatate, propunem spre dezbatere și aprobare proiectul privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. 13 Decembrie, Bl 23, m Ap 31, jud. Brașov, identificat în CF. 101410-C1-U2 Făgăraș, Top 2410/1/2/1/21; 2411/1/1/21; 2412/1/1/21/31 și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr.1540.

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. 63556 din data de 06.12.2024

RAPORT COMPARTIMENT RESORT
LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

-privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuințe situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, Bl 23, Ap 31, jud. Brașov, identificat în CF. 101410-C1-U2 Făgăraș, Top 2410/1/2/1/21; 2411/1/1/21; 2412/1/1/21/31 proprietatea Statului Român- aflat în administrarea Municipiului Făgăraș și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr.1540/2024

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. 56187 din data de 01.10.2024 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, str. 13 Decembrie , Bl 23, Ap 31, jud. Brașov.

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

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1540/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat în Făgăraș, Str 13 Decembrie , bl 23, Ap 31, jud. Brașov,identificat în CF. 101410Făgăraș, Top 2410/1/2/1/21; 2411/1/1/21; 2412/1/1/21/31

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 33.590 lei

Urmare celor relatate, propunem spre dezbatere si aprobare proiectul privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. 13 Decembrie, Bl 23, Ap 31, jud. Brașov, identificat în CF. 101410-C1-U2 Făgăraș, Top 2410/1/2/1/21; 2411/1/1/21;2412/1/1/21/31 și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr.1540/2024.

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	

LISTA

**Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a imobilului
apartament cu destinația de locuință, în Făgăraș str. 13 Decembrie, Bl 23, Ap 31, jud. Brașov,
identificat în CF. 01410-C1-U2 Făgăraș, Top 2410/1/2/1/21; 2411/1/1/21; 2412/1/1/21/31, proprietatea Statului Român aflat în administrarea**

Municipiului Fagaras

și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1540/2024

N r. crt.	Numele și prenumele titularului contractului de închiriere	Nr. contractului de închiriere	Adresa locuinței care se vinde	Componenta locuinței	Date de C.F.	PRET Raport Evaluare	PRET Valoare Expertiza	PRET Final Vânzare
1.	LACATUS MIHAELA GHEORGHITA	Contract de închiriere nr. 37254/06.12. 2017	Făgăraș, str . 13.Decembrie, Bl 23, Ap 31	Apartament compus din: camera- 12.80 mp., cameră – 9.18 mp., hol – 3.60 mp, baie - 1.18 mp., , ----- Supraf. utilă 26.76mp	CF. 101410-C1-U2 Făgăraș, Top 2410/1/2/1/21 2411/1/1/21 2412/1/1/21/31	600 Lei	33.590 lei	34.190 Lei

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1540

PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartament	101410-C1-112 Fagaras Top: 2410/1/2/1/21, 2411/1/1/21, 2412/1/1/21/31	Cote parti comune:9/338 Cote teren :9/338	Camera-12,80 mp Camera-9,18 mp Hol - 3,60 mp WC -1,18 mp ----- S.U. = 26,76 mp	Fagaras, str. 13 Decembrie, bl.23, ap. 31	STATUL ROMAN

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 15.11.2024

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



Handwritten signature and blue circular stamp of Dobrila Liliana, Expert Evaluator, Member of ANEVAR.

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 GHEORGHIU, 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 l constituie proprietatea imobiliara aflata in proprietatea STATULUI ROMAN:

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	101410-C1-U2 Fagaras Top: 2410/1/2/1/21, 2411/1/1/21, 2412/1/1/21/31	Cote parti comune:9/338 Cote teren :9/338	Camera-12,80 mp Camera-9,18 mp Hol - 3,60 mp WC -1,18 mp ----- S.U. = 26,76 mp	Fagaras, str. 13 Decembrie, bl.23, ap. 31	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	33.590

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 IVA

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	9
3.1. Descriere amplasamente; utilitati; acces; date generale; date constructive.....	9
3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate.....	10
3.3. Analiza pietei imobiliare	12
3.3.1. Definirea pietei specifice	13
3.3.2. Cererea solvabila.....	13
3.3.3. Oferta competitive	13
3.2.4. Echilibrul pietei	15
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	15
4.1. Cea mai buna utilizare	15
4.2. METODE DE EVALUARE	16
4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe	16
4.2.2. Abordarea prin cost.....	20
5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea.....	22
REZULTATUL EVALUARII	23

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 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 evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara aflata in proprietatea STATULUI ROMAN:

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	101410-C1-U2 Fagaras 1 op: 2410/1/2/1/21, 2411/1/1/21, 2412/1/1/21/31	Cote parti comune:9/338 Cote teren 9/338	Camera-12.80 mp Camera-9,18 mp Hol - 3.60 mp WC -1.18 mp ----- S.U. = 26,76 mp	Fagaras, str. 13 Decembrie, bl.23, ap. 31	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 consta in estimarea **valorii de piata** a proprietatilor imobiliare in vederea **vanzarii**.

2.6 Bazele evaluării, tipul valorii estimate

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

- SEV 100 - Cadru general(IVS Cadru general)
- SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare(IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordari și 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 schimbată) 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 imobiliara a fost inspectata personal, atat in interior cat si in exterior, pentru a constata starea acesteia in prezenta unui reprezentant al beneficiarului.

Proprietatea imobiliara evaluata a fost considerata ca fiind lipsita de conditii ascunse sau neaparente ale solului sau structurii de rezistenta care sa influenteze valoarea de piata a acestora:

2.9. Sursele de informatii utilizate

Informatii primite din partea beneficiarului :

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

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

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

- **Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;**
- **Cursul de schimb valutar la data evaluarii;**
- **lucrarea de specialitate "Costuri de reconstructie = Costuri de inlocuire - cladiri rezidentiale, cladiri comerciale, cladiri industriale, comerciale si agricole" editata de IROVAL**
- **oferte comparabile: www.storia.ro , www.olx.ro;**

2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante

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

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- În cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară;
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare 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 aplica 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 2023**;
- Valoarea prezentată include cea a cotelor părții indivize din spațiile auxiliare;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție: valoarea este subiectivă: evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu conține IVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

2.11. Descrierea raportului de evaluare

Raportul de evaluare conține 28 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. Declarația conformității cu SEV

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

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Descriere amplasament, utilități, 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.

5.2 Descrierea construcțiilor și a anexelor - dreptul de proprietate

1.	ADRESA IMOBIL	<ul style="list-style-type: none"> Mun. Fagaras, str. 13 Decembrie, bl.23, ap. 31, jud. Brasov
2.	Descrierea imobilului	<ul style="list-style-type: none"> Carte Funciara nr. 101410-C1-U2 Nr. topo: 2410/1/2/1/21, 2411/1/1/21, 2412/1/1/21/31 Suprafata utila (mp) = 26.76 mp Cote parti comune : 9/338 Cote teren: 9/338 Apartamentul este situat la parterul unui bloc cu regim de inaltime P+4E si este compusa din 2 camere, hol si wc si o cota de 9/338 din elementele de uz comun.
3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> 6272/14.06.2010 Act Administrativ nr. 59, din 29.03.2004 emis de CONS. LOC. FAGARAS Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 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 DOCUMENTAȚIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none"> Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentatie cadastrală
6.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> Proprietatea este amplasata intr-un cartier rezidential in partea de sud a mun. Fagaras.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	DNI
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> Zonă rezidentiala : Unitati comerciale in apropiere: magazine

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 ▪ 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"> ▪ Imobilul se afla la parterul unei constructii de tip P+4E ▪ Anul constructiei: aprox 1970 ▪ Suprafata: SU = 26.76 mp; ▪ S.C. = 33,5 MP (suprafata construita a fost obtinuta inmultind suprafata utila cu coeficientul 1.25) ▪ 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 beton armat; - Planseu beton armat - Diafragme din beton armat ; - Acoperisul: tip terasa cu hidroizolatie <p>FINISAJE EXTERIOARE</p>

	<ul style="list-style-type: none">- Tencuiala si zugraveli simple.- Tamplaria exterioara: PVC <p><u>APARTAMENTUL EVALUAT</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Finisaje interioare: tencuieli simple, zugraveli simple,;▪ Pardoseli: beton si linoleum <p>Tamplarie: lemn,</p> <p><u>INSTALATII</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Instalatii electrice de iluminat si prize cu conductori de aluminiu;- Instalatii Incalzire: convector pe gaz
Stare tehnica	<ul style="list-style-type: none">- Finisaje foarte vechi, degradate,, necesita lucrari de renovare si modernizare.

3.5. Analiza pietei imobiliare

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

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

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

nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformate. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

3.3.1. Definiția pieței specifice

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

3.3.2. Cererea solvabilă

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

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

Cerererea 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. Fagaras oferta este destul de bogată iar prețurile sunt cuprinse între 9.000 și 24.500 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 piata

Elemente de comparatie	Proprietatea Evaluata	Comparabila 1 OFERTA	Comparabila 2 OFERTA	Comparabila 3 OFERTA
		Convorbire Telefonica: 0369 823 822	Convorbire Telefonica: 0369823822	Convorbire tel 0725886570
Nr. camera	2	2	1	1
Suprafata utila (mp)	26.76	45	15	17
S.C. =	33.5	54	18	20
Pret vanzare (€)		24.500	15.000	9000
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. 13 Decembrie	Str. Plopului	13 Decembrie	13 Decembrie
Suprafata utila	26.76	45	15	17
Etaj	4/P+4	4/P+4	1/P+4	1/P+4
Vechime bloc	1970	1980	1970	1970
Finisaje, stare tehnica	Finisaje minime, necesita renovare	Finisaje superioare	Finisaje superioare	Finisaje superioare
Alte dotari		Mobilat	Mobilat	Mobilat

3.2.4. Echilibrul pietei

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

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

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

In aceasta perioada cumparatorii vor actiona precauti, având 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 piata are scopul de a estima cel mai bun pret pentru o proprietate in conditiile celei mai bune utilizari.

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

In conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2022 standarde ce incorporeaza Standardele Internationale de Evaluare (IVS), Standardul de Evaluare SI V 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 clad-rile 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 (in cele trei abordari recomandate de standarde:

- **abordarea prin piata- comparatia directa**
- **abordarea prin capitalizarea veniturilor**
- **abordarea prin cost**

In vederea evaluarii proprietatilor ce face obiectul acestui raport s-au utilizat **abordarea prin piata si abordarea prin cost.**

4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe

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

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

Metoda comparatiei directe presupune parcurgerea urmatoarelor etape:

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

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	6.750	24.500	15.000	9.000
Numar camere	2	2	1	1
Suprafata desfasurata - mp	33,5	54	18	20
Suprafata utila - mp	26,76	45	15	17
Suprafata utila/ desfasurata	80%	83%	83%	85%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		544	1.000	529
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		454	833	450
Observatii				
Discount negociere		-10%	-15%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		22.050	12.750	8.100

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

Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		22.050	12.750	8.100

Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		22.050	12.750	8.100

Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
---------------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	22.050	12.750	8.100
Conditii de piata	curente	curente	curente
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	22.050	12.750	8.100
Localizare	13.dec	13.dec	13.dec
Corectie (%)			
Corectie	5%	0	0
Pret corectat	1.103	12.750	8.100
	23.153		
Suprafata	26,76	15	17
Corectie (%)			
Corectie	-41%	78%	57%
Pret corectat	-9.384	9.996	4.650
	13.768	22.746	12.750
Etaaj	p/p+4	1/P+4	1/P+4
Corectie (%)			
Corectie	4/P+4	-10%	-10%
Pret corectat	0	-2.275	-1.275
	13.768	20.471	11.475
Vechime bloc	54	43	46
Corectie (%)			
Corectie	54	0	0
Pret corectat	13.768	20.471	11.475
Finisaje	inferioare	superioare	superioare
Corectie (%)			
Corectie	-30%	-40%	-30%
Pret corectat	-4.130	-8.189	-3.443
	9.638	12.283	8.033
Alte ajustari	semidecomandat	mobilat	mobilat
Corectie (%)			
Corectie	-30%	-40%	-20%
Pret corectat	-2.891	-4.913	-1.607
	6.746	7.370	6.426
Corectie totala neta	-15.304	-5.380	-1.674
Corectie totala neta (%)	-62,46%	-35,87%	-18,60%
Corectie totala bruta	17.509	25.372	10.975
Corectie totala bruta (%)	71,46%	169,15%	121,94%
Numar corectii negative	3	3	3
Numar corectii pozitive	1	1	1
Numar elemente similare	6	6	6

Valoare estimata a proprietatii		6.746 Euro
Valoare estimata a proprietatii rotunjit la	1 cifre	6.750 Euro
		201 Euro/ mp desfasurat
		252 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, vechimea, 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 10-15 % . 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 : au fost ajustate toate comparabilele in functie de gradul de atractivitate al zonei. Comparabilele 1a fost ajustat pozitiv deoarece are localizare inferioara..

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

Etaj: s-au aplicat ajustari negativ comparabilelor 2 si 3 , acestea fiind amplasate la etaj intermediar, considerate superioare.

Vechimea: nu au fost necesare ajustari.

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

Alte ajustari: S-au aplicat ajustari celor 3 comparabile , in pretul de vanzare fiind inclusa si mobila. Din calculele efectuate prin metoda comparatiilor directe rezulta urmatorul interval de valori

6.426 - 7.370 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 0 CAMERA abordarea prin piata	33.590	6.750

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 aceeași 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 - D

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
- 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 70 %

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 aceea deficiente care se poate remedia prin inlocuiri ,modernizari, reparatii si remedieri.

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

Neadecvarea functionala este considerata 25 % si este data de faptul ca apartamentul are camerele foarte mici.

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 30 % de situatia economica a mun Fagaras, si cartierul in care este amplasat apartamentul

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

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

Valoarea estimata in urma aplicarii abordarii prin cost este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata - abordarea prin cost	34.490	6.930

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	33.590	6.750

ABORDAREA PRIN COST:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata - abordarea prin cost	34.490	6.930



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	33.590

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9765 lei

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

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



A N E X E

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

RAPORT DE EVALUARE nr. 1540

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS Destinatari: PRIMARIA FAGARAS
 Proprietate Evaluata:
 BRASOV, FAGARAS, STR. 13 DECEMBRIE, BL.23, AP.31

Data evaluarii: 15.11.2024 / Curs la data evaluarii: 4,977 lei/EUR
 Coef. de corectie pentru distantia 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

1	Fisa nr. plan de sit	Poz. pe plan de sit	Denumire	Anul P.F.	Sistem Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata constructia restaurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Extrema (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrar. ramasa de executat (lei)
			APARTAMENTE 2 CAMERE	1970	S	54	54	34	173.286	34.821	70	6000	25	34.489	6.930	100,00	0
			TOTAL CONSTRUCTIILOR					34	173.286	34.821				34.489	6.930		0

Note:

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

- Valorile din tabel nu contin TVA



FISA NR. 1. - APARTAMENT 2 CAMERE

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Caritate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (MLUM)	Cost de nou constructie (fol fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrat executate (fol fara TVA)	Cost lucrat ramase de executat (fol fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	7BLOC4E	Structura bloc P+4E+subsol tehnic realizata pe diafragme de beton armat, plansee de beton si fatade prefabricate		mpAd	S	33.5	2.203,55	73.818,92	100,00	73.819	0	1	39
2	TERNE4E	Terasa necircuibila la bloc P+4E +subsol tehnic		mp Ad	S	33.5	160,24	5.368,04	100,00	5.368	0	1	40
3	FOBFS4E	Finisaj obstruit fara scara, pereți tencuiti si zugravit, tamplarie lamn, covor PVC pe suport textil tsau lamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), fatanta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuieii tip strip)		mpAd	S	33.5	2.075,56	69.531,26	100,00	69.531	0	1	35
4	ELINGRAE	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi la blocuri P+4E+subsol tehnic		mpAd	S	33.5	260,18	8.716,03	100,00	8.716	0	1	40
5	INCELEFS4E	Instalatie incalzire cu teava Cu, corp static fonta, bimetali la bloc de tip P+4E +subsol tehnic		mpAd	S	33.5	295,43	9.896,91	100,00	9.897	0	1	40
6	DUSLAWCAE	Cuva dus+lavoar+WC		ansamblu	S	1	5.954,98	5.954,98	100,00	5.955	0	1	37
TOTAL FISA								173.286		173.286	0		

Note

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

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C. rezidentiale"; 2 = "CI-CR C. industriale, comerciale si agricole; constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri Mt.Tek si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" /IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructivae" - F. diura IROVAL, 6 - "Centrale electrice" autor Schiopu C. 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C. Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUIE, CLADIRI CUPLETE, APARTAMENTE IN BL. TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BISTRANI" - Editura IROVAL 2021 autor C. Schiopu

Creat cu aplicatia Kost Plus (india: 2024-2025) www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



Beneficiu de locuință

Stare:

gata de utilizare

Tip proprietate:

locuință utilizată

Forma de proprietate:

drept de proprietate

Liber de la:

2024-11-25

Tip vânzător:

agenție

Informații suplimentare:

Imobilul este:

Clădire și materiale

Facilități

Descriere

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

Taboo Imobiliare va ofera spre vanzare acest apartament semidecomandat in Fagaras zona Popului cu o suprafata utila de 45 mp si o suprafata construita de 54 mp situat la parterul unui imobil cu 4 etaje. Acest apartament dispune de toate imbunatatirile pentru un trai decent precum: usa metalica la intrare geam de termopan din tamplarie PVC parchet gres e si faianta.

Apartamentul este compus din 2 camere si un dormitor, complet mobilate cu mobilier clasic. Incalzirea se face prin convectori

Utilitati si dotari:

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

Pret: 24.500€

Cod ofertă / ID: P20457

Sună-ne acum și află detalii despre această proprietate de vânzare din Fagaras, dar și despre alte proprietăți potrivite pentru tine

Mai puțin

Actualizat: 25-11-2024

Publicat: 22-05-2024

ID: 8659962

COMPARABILA NR. 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/garsoniera-de-vanzare-15-mpu-zona-13-decembrie-fagaras-IDAksx.html>

TABOO.ro

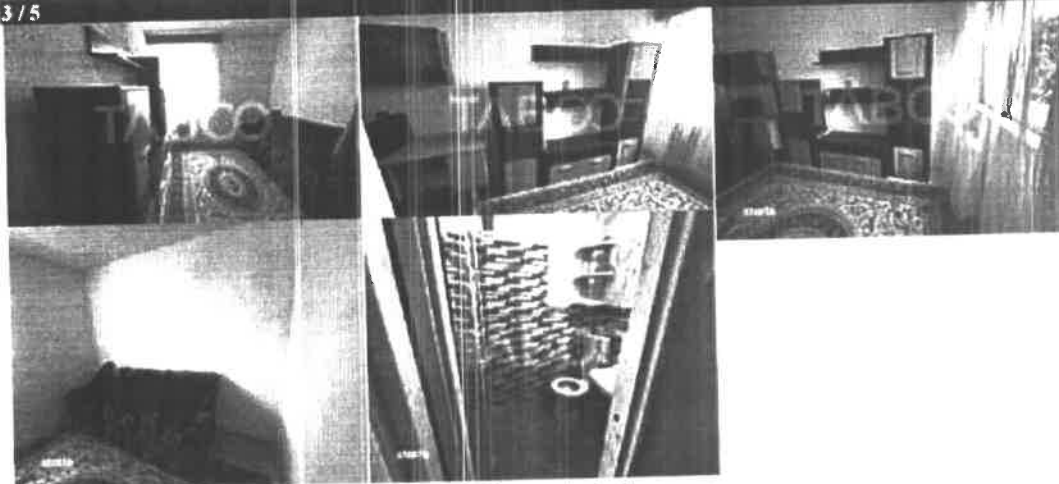
Anunț agenție

0369 823 822

TABOO.ro

Înapoi la listă
Distribuie
Salvează

3 / 5



Garsoniera de vanzare 15 mpu zona 13 Decembrie Fagaras

15 000 €

1 000 €/m²

Rata lunară de la 335 RON

Fagaras, Brasov

Apartment de vânzare

15m²

1 camera

Încalzire:

centrală electrică

Etaj:

14

Clasă:

Vezi informații

Stare:

gata de utilizare

Tip proprietate:

locuință utilizată

Forma de proprietate:

drept de proprietate

Liber de la:

2024-11-25

Tip vânzător:

agenție

Informații suplimentare:

Vezi informații

Clădire și materiale

Facilități

Descriere

Garsoniera spațioasă de vânzare amplasată la etajul intermediar 1 al unui bloc cu 4 etaje în zona 13 Decembrie din Făgăraș.

Garsoniera are 15 mp utili, compartimentarea este semidecomandată și este compusă dintr-o cameră, o baie și hol.

Incalzirea momentan se realizează cu un convector pe gaz, iar apa caldă este de la un boiler electric.

Geamul este din termopan, pardoseala este cu parchet, iar în baie este gresie și faianță.

Camera este curată, aerisită, doar baia necesită puțină renovare la dus. Proprietatea se vinde cu tot ce se vede în anunț.

În zona sunt magazine alimentare, căminagerie, supermarket, parcare de copii, de asemenea și școala și grădinița sunt în imediată apropiere. Această garsoniera poate fi locuința unui cuplu la început de drum sau poate fi achiziționată pentru a fi închiriată.

Datorită zonei cu multe facilități, poate fi privită ca o investiție mobilă de viitor.

Pret: 15.000€

Cod ofertă / ID: P20443

Sună-ne acum și află detalii despre această proprietate de vânzare din Făgăraș, dar și despre alte proprietăți potrivite pentru tine.

Mai mult

Actualizat: 25.11.2024

Publicat: 22.05.2024

ID: 8658457

Raportază

ID în birou: P20443

COMPARABILA NR. 3

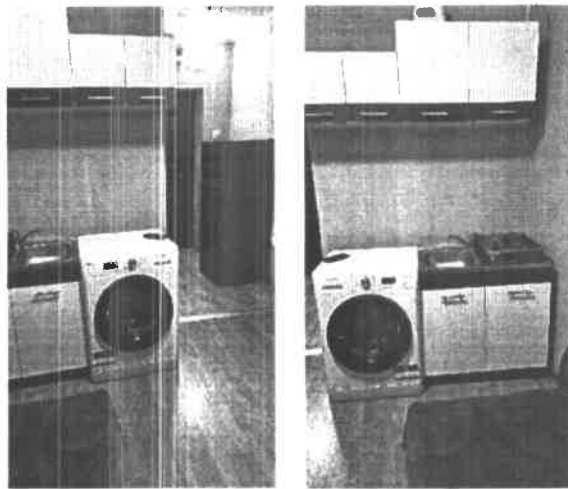
<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-garsoniera-in-13-decembrie-IDiSI0o.html>

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



CARTE FUNCİARĂ NR. 101410-C1-U2
COPIE

Carte Funciară Nr. 101410-C1-U2 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi 5638

Adresa: Loc Făgăraș Str 13 Decemone, Bl 23, Ap. 31, Jud. Brașov

Părți comune: terenul, fundații, canal median, casa scării, coridor, instalații aferente, terasa, racord utilitatii și trotuar de garda

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2410/1/2/1/21, 2411/1/1/21, 2412/1/1/21/31			9/338	9/338	ap. nr 31 compus din 2 camere și dependințe cu o cota de 2,76% din partea de uz comun respectiv 9,33 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
22280 / 04/12/2006 Adresa nr. 4151, din 30/11/2006 en is de SPADPR Făgăraș	
B1 Intabulare drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 0/1, cota inițială 1/1 1) STATUL ROMAN OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 5638)	A1/82
6275 / 14/06/2010 Act Administrativ nr 59, din 29/03/2004 emis de CONS. LQC. FAGARAS;	
B2 Intabulare drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) STATUL ROMAN	A1

C. Partea III. SARCINI

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

