

17.



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 preemtiune a imobilului apartament cu destinația de locuință situat în Făgăraș str. Narciselor, bl. B, sc. B, ap. 9, jud. Brașov, identificat în CF. 101534-C1 -U43 Făgăraș, Top. 3228/281-308/1/1/1/2/29, proprietatea Statului Român- aflat in administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1539/2024

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

Analizând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 63434/1 din data de 05.12.2024 și Raportul Compartiment Resort nr. 63434 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. Narciselor, bl. B, sc. B, ap. 9, jud. Brașov, identificat în CF. 101534-C1-U43 Făgăraș , Top 3228/281-308/1/1/1/2/29, proprietatea Statului Român – aflat in administrarea Municipiului fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1539/2024

Văzând avizul favorabil al comisiei _____

Având în vedere cererea cu nr. 56983 din data de 07.10.2024 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, str. Narciselor, bl. B, sc. B, ap. 9, jud. Brașov.

Ținând seama de Raportul de evaluare nr 1359/2024 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 preemțiune a imobilului situat în Făgăraș str Narciselor, Bl B, sc B, Ap 9, identificat în CF 101534-C1-U43 Făgăraș , Nr top.3228/281-308/1/1/1/2/29 proprietatea Statului Roman- aflat în administrarea Municipiului Făgăraș către titularul contractului de închiriere.

Art. 2: Se însușește Raportul de evaluare nr. 1539/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. Narciselor, bl. B, sc. B, ap. 9, jud. Brașov, identificat în CF. 101534-C1 -U43 Făgăraș, Top 3228/281-308/1/1/1/2/29, potrivit, **anexei nr. 1**, la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3: Prețul de vânzare va fi de 68.800 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 contactului 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 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. 63434 din data de 05.12.2024

REFERAT DE APROBARE

-privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuințe situat în Făgăraș str. Narciselor, bl. B, sc. B, ap. 9, jud. Brașov, identificat în CF. 101534-C1-U43 Făgăraș, Top 3228/281-308/1/1/1/2/29, proprietatea Statului Român și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr.1539/2024

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. 56983 din data de 07.10.2024 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, str. Narciselor, bl. B, sc. B, ap. 9, jud. Brașov.

Ținând seama de faptul ca imobilul descris anterior se află în proprietatea Statului Român-aflat in administrarea Municipiului Fagaras.

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1539/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat in Făgăraș, Str Narciselor , bl. B, sc. B, ap. 9, jud. Brașov,identificat în CF. 101534-C1-U43 Făgăraș, Top 3228/281-308/1/1/1/2/29

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 68.800 lei

Urmare celor relatate, propunem spre dezbatere si aprobare proiectul privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat in Făgăraș str. Narciselor, bl. B, sc. B, ap. 9, jud. Brașov, identificat în CF. 101534-C1-U43 Făgăraș, Top 3228/281-308/1/1/1/2/29 și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr.1539/2024.

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 int. 103, FAX: 0040368402805

Nr. 63434 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. Narciselor, Bl b, Sc B, ap. 9, jud. Brașov, identificat în CF. 101534-C1-u43 Făgăraș, Top 3228/281-308/1/1/1/2/29, proprietatea Statului Român – aflat în administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr.1539/2024

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. 56983 din data de 07.10.2024 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, str. Narciselor, Bl. B, sc. B, ap. 9, jud. Brașov.

Ținând seama de faptul ca imobilul descris anterior se află în proprietatea Statului Român- aflat în administrarea Municipiului Fagaras

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1539/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat în Făgăraș, Str Narciselor, Bl. B, sc. B, ap. 9, jud. Brașov,identificat în CF. 101534-C1-U43Făgăraș, Top.3228/281-308/1/1/1/2/29

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 68.800 lei

Urmare celor relatate, propunem spre dezbatere si aprobare proiectul privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. Narciselor, Bl. B, sc. B, ap. 9, jud. Brașov,identificat în CF. 101534-C1-U43 Făgăraș, Top 3228/281-308/1/1/1/2/29 și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr.1539/2024.

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. Narciselor ,bl B, sc B, jud. Brașov, identificat în CF. 101534- C1-U 43, Top 3228/281-308/1/1/2/29, proprietatea Statului Român aflat în administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1539/2024

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 NR 1539/2024	Pret Valoare expertiza	Pret Final vânzare
1.	RAITA DIANA LUCICA	Contract de închiriere nr. 56330/02.10.2024	Făgăraș, str . Narciselor, Bl B, Sc B, Ap 9	Apartment compus din: camera- 15.07 mp., camera – 10 m., hol – 2.1 mp, baie -2 mp mp., , ----- Supraf. utilă 26,76 mp	CF. 101534- C1-U43, Top 3228/281-308/1/1/2/29	600 LEI	68.800 lei	69.400 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. 1539

PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	101534-C1-U43 Fagaras Top: 3228/281- 308/1/1/1/2/29	Cote parti comune : 11/726 Cote teren : 11/726	Camera-15,07 mp Camera- 10 mp Hol- 2,1 mp Bucatarie-2,3 mp Baie-2 mp ----- S.U. = 31,47 mp	Fagaras, str. Narciselor, bl.B, sc. B, ap. 9, Fagaras, jud. Brasov	STATUL ROMAN

BENEFICIAR:

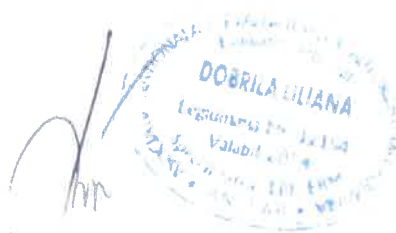
PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 15.11.2024

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



Handwritten signature and blue circular stamp of Dobrila Liliana, Legumier si Valabil 2024.

SINTEZA EVALUARII

- **TIPUL DE PROPRIETATE**

UNITATE 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 GHEORGHE, functia de primar al Mun. Fagaras.

- **EVALUATOR**

DOBRILA LILIANA - MEMBRU TITULAR ANEVAR

Nr. Legitimatie: 12154

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

- **OBIECTUL EVALUARII**

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

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprieta
1.	Apartment	101534-C1-U43 Fagaras Top: 3228/281- 308/1/1/1/2/29	Cote parti comune : 11/726 Cote teren : 11/726	Camera-15,07 mp Camera- 10 mp Hol- 2,1 mp Bucatarie-2,3 mp Baie-2 mp ----- S.U. = 31,47 mp	Fagaras, str. Narciselor, bl.B. sc. B, ap. 9, 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	68.800

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9765 lei

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

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



SINTEZA EVALUARII	1
2. TERMENII DE REFERINTA	4
2.1. Prezentarea evaluatorului.....	4
2.2. Prezentarea beneficiarului	5
2.3. Obiectul evaluarii	5
2.4. Moneda raportului	5
2.5. Scopul evaluarii	5
2.6. Bazele evaluarii, tipul valorii estimate	5
2.7. Data evaluarii	6
2.8. Inspectia proprietatii	6
2.9. Sursele de informatii utilizate.....	6
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante.....	6
2.11. Descrierea raportului de evaluare.....	8
2.12. Restrictii de utilizare	8
2.13. Declararea conformitatii cu SEV.....	9
3. PREZENTAREA DATELOR	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.....	14
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
ANEXE	24

2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Prezentarea evaluatorului

DOBRILA LILIANA - MEMBRU TITULAR ANEVAR

Nr. Legitimatie : 12154

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

Certificarea evaluatorului

- 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 condiționate de raportarea unor rezultate predefinite, 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 asistența 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	Proprietate
1.	Apartment	101534-C1-U43 Fagaras Top: 3228/281- 308/1/1/1/2/29	Cote parti comune : 11/726 Cote teren : 11/726	Camera-15,07 mp Camera- 10 mp Hol- 2,1 mp Bucatarie-2,3 mp Baie-2 mp ----- S.U. = 31,47 mp	Fagaras, str. Narciselor, bl.B, sc. B, ap. 9, 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 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 schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

2.7. Data evaluării

Valoarea de piata estimată în prezentul raport, se refera la data de : **15.11.2024**

2.8. Inspectia proprietatii

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

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

2.9. Sursele de informare 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; www.taboo.ro**

2.10. Ipoteze si ipoteze speciale rezervate

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 sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna mărturie in instanță relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietăți si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzută in raport.
- Valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative si aprecierile exprimate in raport si este valabilă in condițiile generale si specifice aferente perioadei **noiembrie 2024**;
- Valoarea prezentata include cea a cotelor părții indivize din spatiile auxiliare;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu contine TVA;
- Valoarea exprimată in prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare

2.11. Delimitarea raportului de evaluare

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

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

2.12. Restricții de utilizare

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată in contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decât in limita informațiilor valabile si 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 de conformitate cu SFV

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

- SFV 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 amplasamente, utilități, acces, date generale; date cadastrale

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

3.2 Descriere construcțiilor și amenajărilor; dreptul de proprietate

1.	ADRESA IMOBIL.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mun. Fagaras, str. Narciselor, bl. B, Ap. 9, jud. Brasov
2.	Descrierea imobilului	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Carte Funciara nr. 101534 - C1-U43 ▪ Nr. topo: 3228/281-308/1/1/1/2/29 ▪ Suprafata utila (mp) = 31,47 mp ▪ Cote parti comune : 11/726 ▪ Cote teren: 11/726 ▪ Apartamentul este situat la et 2 al unui bloc cu regim de inaltime P+4E si este compusa din 2 camere, bucatarie, hol, baie si o cota de 11/726 din elementele de uz comun.
3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2985/17.07.1992 ▪ Adresa nr. 4136, din 06.05.1992 emis de R.A.S.C. Fagaras. ▪ B1. 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 Vest 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 et 2 al unei constructii de tip P+4E ▪ Anul constructiei: 1980 ▪ Suprafata: SU = 31,47 mp; ▪ SC = 39,34 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 INTERIOARE- casa scarii</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Tencuieli driscuite si zugraveli simple, faianta in baie - Pardoseli din mozaic , gresie - Usa de la intrare PVC <p>FINISAJE EXTERIOARE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tencuiala si zugraveli simple. - Tamplaria exterioara: PVC cu geam termopan <p>APARTAMENTUL EVALUAT</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Finisaje interioare: tencuieli simple, zugraveli simple.; ▪ Pardoseli: beton si linoleum <p>Tamplarie: lemn, usa intrare metalica.</p> <p>INSTALATII</p> <ul style="list-style-type: none"> - Instalatii electrice de iluminat si prize cu conductori de aluminiu; - In prezent instalatia de incalzire nu este functionala.
Stare tehnica	- Finisaje si instalatii vechi, 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 exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformate. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

3.3.1. Definierea pieței specifice

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

3.3.2. Cererea solvabila

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

În cazul proprietatilor evaluate, luand în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru proprietati imobiliare de tip **apartament**.

Cerererea pentru astfel de proprietati este în creștere și este manifestata, în general, de persoane fizice- familii tinere.

3.3.3. Oferta competitiva

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

Pentru tipul de proprietate "apartament " din mun. Fagaras oferta este destul de bogata iar preturile sunt cuprinse între 9000 și 32.700 Euro, diferentele sunt mari în functie de localizare, an constructie, finisaje, etc Pentru aplicarea metodei prin piata am ales 3 apartamente comparabile cu proprietatea evauata, prezentate în ANEXA NR. 2 și sintetizate în tabelul urmator:

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: 0785822822	Convorbire tel 0725886570
Nr. camera	2	2	2	1
Suprafata utila (mp)	26.76	45	49	17
S.C. =	33.5	54	59	20
Pret vanzare (E)		24.500	32.700	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. Narciselor	Str. Plopului	Str. Narciselor	13 Decembrie
Suprafata utila	26.76	45	49	17
Etaj	4/P+4	4/P+4	p/P+4	1/P+4
Vechime bloc	1970	1980	1980	1970
Finisaje, stare tehnica	Finisaje minime, necesita renovare	Finisaje superioare	Finisaje superioare	Finisaje superioare
Alte dotari		Mobilat	Mobilat partial	Mobilat

4.2.4 Echilibrul pietei

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

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

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

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

4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR

4.1 Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. METODE DE EVALUARE

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

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

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

4.2.1 Abordarea prin piață = metoda comparației directe

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

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

- cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea;
- verificarea informațiilor prin confirmarea faptului că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective;
- alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;

- compararea 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	13.830	24.500	32.700	9.000
Numar camere	2	2	2	1
Suprafata desfasurata - mp	39,34	54	59	20
Suprafata utila - mp	31,47	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 (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		22.050	29.430	8.100

Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		22.050	29.430	8.100

Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		22.050	29.430	8.100

Conditii de piata	curente	curente	curente	curente
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		22.050	29.430	8.100

Localizare	Narciselor	Plopului	Narciselor	13.dec
Corectie (%)		30%		25%
Corectie		6.615	0	2.025
Pret corectat		28.665	29.430	10.125
Suprafata	31,47	45	49	17
Corectie (%)		-30%	-36%	85%
Corectie		-8.619	-10.529	8.618
Pret corectat		20.046	18.901	18.743
Etaj	2/p+4	4/P+4	PP+4	1/P+4
Corectie (%)		10%	10%	
Corectie		2.005	1.890	0
Pret corectat		22.051	20.791	18.743
Vechime bloc	54	54	43	46
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		22.051	20.791	18.743
Finisaje	inferioare	F bune	superioare	F bune
Corectie (%)		-15%	-30%	-15%
Corectie		-3.308	-6.237	-2.811
Pret corectat		18.743	14.554	15.932
	semidecomandat			
Alte ajustari		mobilat	Partial mobilat	mobilat
Corectie (%)		-30%	-5%	-20%
Corectie		-5.623	-728	-3.186
Pret corectat		13.120	13.826	12.745
Corectie totala neta		-8.930	-15.604	4.645
Corectie totala neta (%)		-36,45%	-47,72%	51,62%
Corectie totala bruta		26.169	19.384	16.641
Corectie totala bruta (%)		106,81%	59,28%	184,90%
Numar corectii negative		3	3	2
Numar corectii pozitive		2	1	2
Numar elemente similare		5	6	6

Valoare estimata a proprietatii

13 826 Euro

Valoare estimata a proprietatii
rotunjtit la

1 cifre

13.830 Euro

352 Euro/ mp
destasurat
439 Euro/ mp
util

Elementele de comparatie considerate relevante au fost: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditii de vanzare, conditiile pietii, localizare, suprafata utila, vechime, finisaje, alte ajustari. Corectiile s-au facut tirand 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: Conditiiile de piata sunt similare, nu sunt necesare ajustari.

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

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

Etaj: au fost ajustate comparabilele 1 si 2 aceste fiind la parter si etajul 4, acestea fiind inferioare fata de etajele intermediare.

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:

12.745 – 13.826 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 (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
APARTAMENT abordarea prin piata	68.800	13.826

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 deprecieri fizice, functionale sau economice.

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

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

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

. Determinarea deprecierii totale - DT

Deprecierea reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie ce poate aparea din cauze fizice,functionale sau externe

Deoarece scopul evaluarii este raportare financiara, conform standardelor de evaluare, se va lua in calcul doar deprecierea fizica a imobililor.

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 60 %

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

Neadecvarea functionala este de doua tipuri:

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

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

Neadecvarea functionala este considerata 5 % 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 10 % de situatia economica a mun Fagaras.

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

Calculul Costului de Inlocuire Brut, calculul depreciierilor (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	68.384	13.741

5) Rezultatul evaluării - Concluzii 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	68.800	13.826

ABORDAREA PRIN COST:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata - abordarea prin cost	68.384	13.741



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	68.800

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 TITULAR ANEVAR



ANEXE

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. NARCISELOR, BL. B. AP.9

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 CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

File	Poz.	Denumire	Anul PIF	S	Vanzia Cronolog. (ani)	Vanzia Cronolog. ca pondere (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de noi constructie (lei)	Cost de noi constructie (EUR)	Depr. fizica (%)	Degradarea functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrat ramanes de executat (lei)
1		APARTAMENT 2 CAMERE	1970	S	54	54	39	202.457	40.683	60	5000	10	68.384	13.741	100,00	0
TOTAL CONSTRUCTIILOR								39	202.457	40.683			68.384	13.741		0

Note - Valorile din tabel nu contin TVA

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

FISA NR. 1. - APARTAMENT 2 CAMERE

Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Sursa Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Int.	Pag.
1	7BLOC4E	Structura bloc P+4E +subsoli tehnic realizata pe diafragme de beton armat, plansee de beton si fatade prefabricate		mpAd	S	39,34	2.203,55	86.687,66	100,00	86.688	0	1	39
2	TERNE4E	Terasa necirculabila la bloc P+4E +subsoli tehnic		mp Ad	S	39,34	160,24	6.303,84	100,00	6.304	0	1	40
3	FOBFS4E	Finisat obisnuit fara scara, pereti, tencuii si zugravit; tapetare term, covor pvc pe suport textil (sau lamplame PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuile (tencuiei lip strop)		mpAd	S	39,34	2.075,56	81.652,53	100,00	81.653	0	1	35
4	ELINGR4E	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi la blocuri P+4E+subsoli tehnic		mpAd	S	39,34	260,18	10.235,48	100,00	10.235	0	1	40
5	INCELF54E	Instalatie incalzire cu teava Cu, corp static fonta, bimetali la bloc de tip P+4E +subsoli tehnic		mpAd	S	39,34	295,43	11.622,22	100,00	11.622	0	1	40
6	DUSLAWC4E	Cuva dus+lavoar+W/C		ansamblu	S	1	5.954,98	5.954,98	100,00	5.955	0	1	37
TOTAL FISA								202.457		202.457	0		

Note

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material Manopera, Transport si utilitaje. Costul cheltuielilor indirecte din categoria "al. rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef. pi. dist. transp. si manopera, apoi din rezultate 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 Cladin cu structuri pe cadre anexe gospodaresti, structuri MIT ex si constructii speciale", 4 = "Metoda costurilor segregate" / ROVAL, 5 = "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructiv", - Editura ROVAL, 6 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE", - Editura ROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSURUTE, CLADIRI CUPLETE, APARTAMENTE IN BL. TURN, CLADIRI MONUMENTALE SPITALE POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI", - Editura ROVAL 2021, autor C.Schiopu

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



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*sfaf91*_gcl_au*MTYyNzczOTg5NC4xNzMyMjAwMTIz*_ga*MjA4MzY2NTQzOC4xNzMyMjAwMTIz*_ga_NK3K3T1FT5*MTczMjYzNjQ0S41lJlAuMTczMjYzNjQ0S4w1JlAuMA

TABOO.ro

Anunț agentie

0369 823 822

Inapoi 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/4

Chirie:

Stare:

gata de utilizare

Tip proprietate:

locuință utilizată

Forma de proprietate:

drept de proprietate

Libér de la:

2024-11-25

Tip vânzător:

agenție

Informații suplimentare:

[Vezi informații](#)

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 Plopului 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 gresie si faianta.

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

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;
- caracteristicii 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 vanzare 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.taboo.ro/anunt/apartament-cu-2-camere-decomandate-de-vanzare-zona-narciselor-fagaras-16173>

George Oana

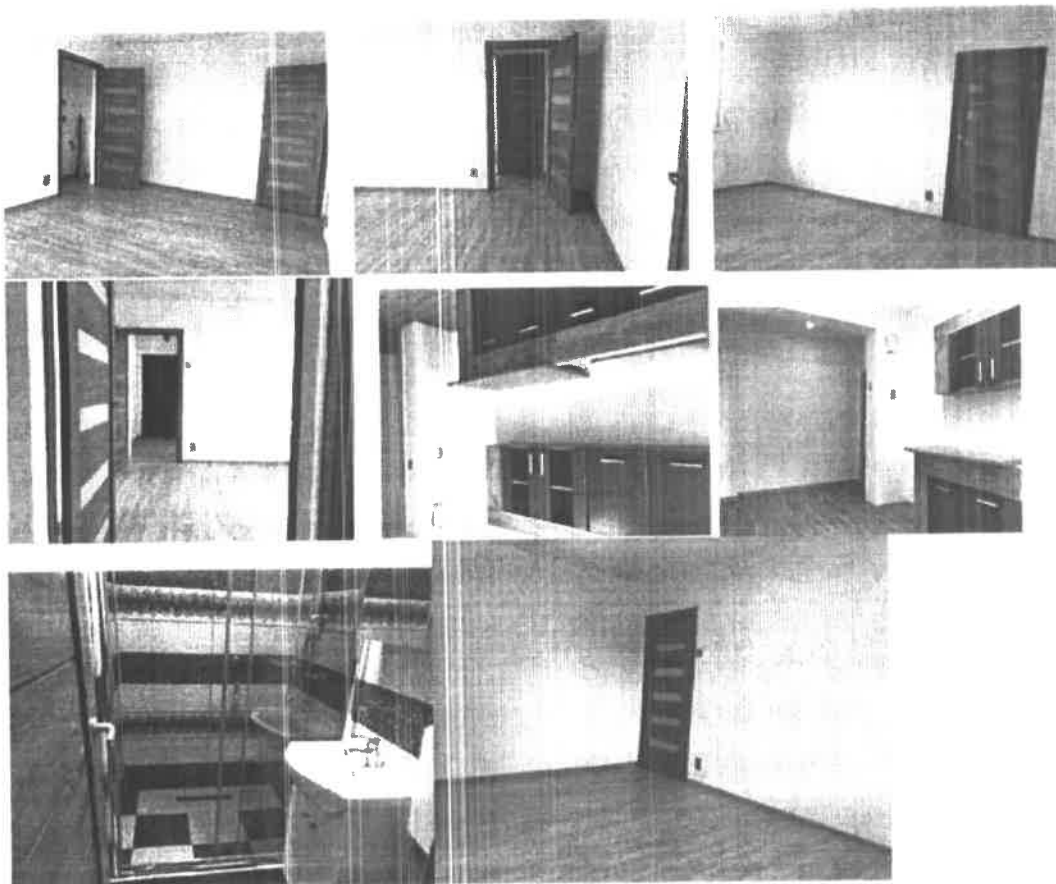
Manager agentie Fagaras

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

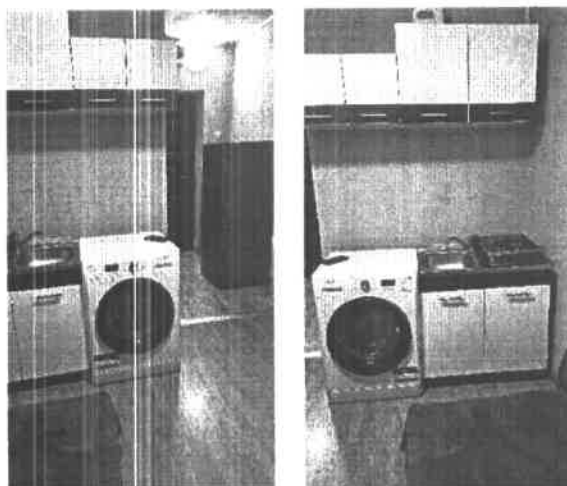
<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-garsoniera-in-13-decembrie-IDiSl0o.html>

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



ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE
 CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

**CARTE FUNCIARĂ NR. 101534-C1-U43
 COPIE**

Carte Funciară Nr. 101534-C1-U43 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. 11 vechi 679

Unitate Individuală

Adresa: Loc Făgăraș Str. NARCIȘE DR. Bl. B, Sc. B, Ap. 9 Jud. Brașov

Părți comune: Terenul de sub bloc, fundații, subsol tehnic, rașorduri utilități, Lesă scări, uscătorie, terasă instalatii aferente acestora și trotuar de gardă

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3228/281-308/1/1/1.2/29	-	-	11/726	11/726	Apartament nr 9 sc B compus din două camere, hol, baie, bucătărie, balcon, baie, balcon cu o suprafață de 110m ² mp din elementele de uz comun

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2985 / 17/07/1992	
Adresa nr. 4136, din 06/05/1992 em. de R.A S.C. Făgăraș.	A
B1 Intabulare drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege cota actuală 1/1, cota inițială 1/1	
1) STATUI ROMÂN	

C. Partea III. SARCINI

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

... nr. ...
parte integrantă din contractul
de închiriere înregistrat cu
nr.50330 din 02.10.2024

FIȘĂ

suprafeței locative închiriate în:

Municipiul Făgăraș, str. Narciselor, bl B, Sc B, Ap 9, jud. Brașov. situată la
nivelul a.) etaj . b.) încalzire termică, calorifer , apă curentă în clădire. c.) în clădire,
canalizare d.) în clădire , instalație electrică- , e.) construite din materiale inferioare f.) nu.

A.

Date privind locuința închiriată

Nr. CRT	DENUMIREA ÎNCĂPERII g.)	SUPRAFAȚA	ÎN FOLOSINȚĂ EXCLUSIVĂ	ÎN FOLOSINȚĂ COMUNĂ
1	Camera	15.07 mp	15.07 mp	
2	Camera	10.00mp	10.00mp	
3	Bucatarie	2.30 mp	2.30mp	
4	hol	2,10mp	2,10 mp	
5	baie	2.00 mp	2,00 mp	

31,47

59,34

Suprafața curții și grădinii - în folosința comună

a) subsol, etaj, mansardă, alte nivele

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

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

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

e) da sau nu

f) da sau nu

g) cameră, hol, oficiu, baie, bucătărie, cămară, vestibul, WC, debara, antreu, culoar, boxă,
magazie, șură, șopron, pod, pivniță, etc

**LOCATOR,
MUNICIPIUL FAGARAS
PRIN
REFERENT
SIN ELENA**



**LOCATAR,
RAITA DIANA LUCICA**

10/07

