



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

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

PROIECT
HOTĂRÂREA nr.
Din data de

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 1530/2024, pentru imobilul construcție-apartament cu 2 camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Campului, Bl 4, sc A, Ap 17, înscris în CF.nr 101494-C1-U41 Făgăraș, proprietatea Statului Român- aflat în administrarea Municipiului Fagaras, aprobat la vânzare

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 63570/1/06.12.2024 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 63570/06.12.2024, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 1530/2024, pentru imobilul apartament cu 2 camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Campului, Bl 4, Sc A, Ap 17, Făgăraș, proprietatea Statului Român –aflat în administrarea Municipiului Fagaras, aprobat la vânzare

Văzând avizele favorabile ale comisiilor de specialitate.....

Ținând seama de HCL nr. 61 din 03.03.2022, prin care s-a aprobat vânzarea imobilului apartament 2 camere și dependințe, situat în Făgăraș, Str. Campului, Bl 4, Sc A, Ap 17, înscris în CF nr. 101494-C1-U41 Făgăraș, proprietatea Statului Roman- aflat în administrarea Municipiului Fagaras, în baza Legii nr.85/1992 republicată și a Decretului-Lege nr. 61/1990.

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

În temeiul art. 129, alin.2, lit. b și c, art. 136, alin. 8 art. 139, alin.2, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a, art. 314 și art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se însușește Raportul de evaluare nr. 1530/2024, întocmit de către Expert ANEVAR, anexa nr. 1 din prezenta hotărâre, raport ce stabilește valoarea de piață a imobilului apartament cu 2 camere și dependințe, situat în Făgăraș, Str. Campului, Bl 4, Sc A, Ap 17 înscris în CF nr.101494-C1-U41 Făgăraș, proprietatea Statului Roman- aflat în administrarea Municipiului Fagaras.

Art.2 Pretul de vânzare va fi de 84.700 lei, potrivit anexei 2 parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 În cazul vânzării locuinței cu plata în rate a pretului, la încheierea contractului se va achita un avans minim de 10% din pretul locuinței. În acest caz ratele lunare pentru achitarea contravalorii 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 1000,00 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 PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Jr. MARIAN LAVINIA**





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

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

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

Nr: 63570/1/06.12.2024

REFERAT DE APROBARE
LA PROIECTUL DE
HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 1530/2024 pentru imobilul construcție-apartament cu 2 camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Campului, Bl 4, Sc A, Ap 17, jud Brașov, înscris în CF .Nr 101494-C1-U41 Făgăraș, proprietatea Statului Român- aflat în administrarea Municipiului Fagaras, aprobat la vânzare

Având în vedere HCL nr. 61 din 03.03.2022, prin care s-a aprobat vânzarea a imobilului apartament,cu 2 camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Campului, , bl 4, sc A, Ap 17, jud Brașov, înscris în CF nr. 101494-C1-U41 Fagaras, Nr. Top: 101494-C1-U41 proprietatea Statului Român aflat în administrarea municipiului Fagaras, aprobat la vânzare,

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de vânzare al imobilului la 84.700 lei , la care se adaugă pretul evaluării 10000lei, propunem însușirea Raportului de evaluare nr. 1530/2024, în vederea definitivării procedurii de vânzare a imobilului apartament cu 2 camere și dependințe, situat, în Făgăraș, str. Campului, bl 4, SC A, ap 17, jud Brașov, înscris în CF. 101494-C1-U41Făgăraș, proprietatea Statului Roman aflat în administrarea Municipiului Fagaras.

Anexăm prezentului referat Raportul de evaluare nr. 1530/2024.

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

Nr. :63570 /06.12.2024

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

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 1530/2024 pentru imobilul construcție-apartament cu 2 camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Campului, Bl 4, Sc A, Ap 17, jud Brasov, înscris în CF .Nr 101494-C1-U41 Făgăraș, proprietatea Statului Român- aflat în administrarea Municipiului Fagaras, aprobat la vânzare

Având în vedere HCL nr. 61 din 03.03.2022, prin care s-a aprobat vânzarea a imobilului apartament,cu 2 camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Campului, , bl 4, sc A, Ap 17, jud Brasov, înscris în CF nr. 101494-C1-U41 Fagaras, Nr. Top: 101494-C1-U41 proprietatea Statului Român- aflat în administrare Municipiului Fagaras, aprobat la vânzare,

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de vânzare al imobilului la 84. 700 lei , la care se adauga pretul evaluării 10000 lei, propunem însușirea Raportului de evaluare nr. 1530/2024, în vederea definitivării procedurii de vânzare a imobilului apartament cu 2 camere și dependințe, situat, în Făgăraș, str. Campului, bl 4, SC A, ap 17, jud Brasov, înscris în CF. 101494-C1-U41Făgăraș, proprietatea Statului Roman, aflat în administrare Municipiului Fagaras .

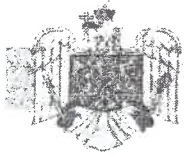
Anexăm prezentului referat Raportul de evaluare nr. 1530/2024.

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

NR. CRT.	FUNCȚIA ȘI ATRIBUȚIA	NUMELE ȘI PRENUMELE	DATA	SEMNĂTURA
1	Sef Serviciu Patrimoniu	ELENA TĂNASE	06.12.2024	
2	Referent	ELENA SIN	06.12.2024	

Anexa 2 la HCL nr. _____ /2024

Nr. crt	Nume si Prenume	Adresa imobilului	Tip imobil	Date de CF	Prêt Raport Evaluare	Valoare stabilita prin expertiza	Valoarea finală de vânzare
1	KNAL CRISTINA TATIANA	str. Campului, Bl 4, sc A ,ap 17, FAGARAS	Apartament: 2 camere si dependințe	CF.101494-C1- U41 Făgăraș Nr top: 101494-C1-U41	1000.00 lei	84.700 Lei	85.700 lei



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

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

HOTĂRÂREA nr. 61
Din data de 03 martie 2022

privind vânzarea locuinței situate în Făgăraș, str. Campului, bl. 4, sc. A, ap.1, în baza Legii nr. 85/1992 republicată și a Decretului-Lege nr. 61/1990

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ, întrunit în ședință ordinară

Analizând Raportul compartimentului de specialitate nr. 49299/08.02.2022 prin care se propune vânzarea unei locuințe, precum și Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 49299/1/08.02.2022, construită din fondurile statului, în conformitate cu prevederile Legii nr. 85/1992, republicată și a Decretului-Lege 61/1990.

Văzând avizul favorabil al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului, Comisei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, Comisiei pentru servicii publice, pentru comerț și agricultură, Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană Văzând prevederile art.1, alin.1, art. 10, art.11 și art. 12 din Legea 85/1992, republicată și ale Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și art. 16 din Legea nr. 244/2011.

În temeiul art. 1650 și următoarele din Codul civil, art. 129, alin.2, lit. c, art. 139, alin.3, 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.

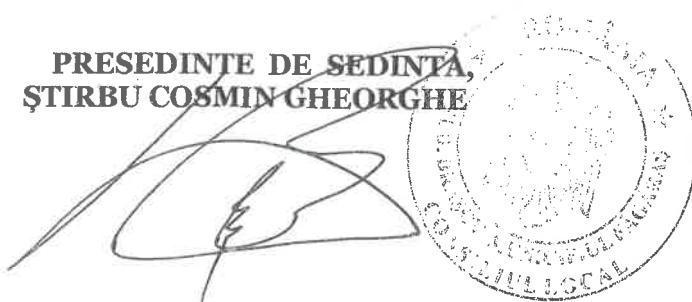
HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aproba vânzarea locuinței construite din fondurile statului, situată în Făgăraș, str. Campului, bl. 4, sc. A, ap.17, către titularul contractului de închiriere nominalizat în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art.2 Evaluarea locuinței supuse vânzării se va face de către o persoană fizică autorizată, contravaloarea acesteia urmând a fi cuprinsă în valoarea de vânzare al imobilului.

Art.3 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Biroul Cadastru, Evidenta Patrimoniu (concesiuni, inchirieri, administrare parcuri, evidenta bunuri).

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ȘTIRBŪ COSMIN GHEORGHE



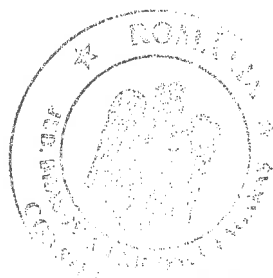
CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general,
LAURA ELENA GIUNCA

Hötărârea s-a adoptat cu 15 voturi "pentru",
Consilieri in functie - 17
Consilieri prezenti – 15

Prezenta hotărâre se comunică:

- 1ex. dosarul de ședință
- 1ex. colecție
- 1ex. Prefectură
- 1ex. Primar
- 1ex. Secretar
- 1 ex Biroul Cadastru, Evidenta Patrimoniu

Cod : F-19



Anexa nr. 1 la HCL nr. 61/2022

LISTA

Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a locuinței situată în Făgăraș, str. Campului, bl. 4, sc. A, ap. 17, ce se vinde în baza Legii nr.85/1992



Nr. crt.	Numele și prenumele titularului contractului de închiriere	Nr. contractului de închiriere	Adresa locuinței care se vinde	Componenta locuinței	Date de C.F.
1.	KNAL CRISTINA TATIANA	Contr. Închiriere nr.20569/12.07. 2016	Făgăraș, str. Campului, bl. 4, sc. A, ap. 17	Cameră – 18,20 mp Cameră – 12,30 mp Baie – 4.20 mp Bucătărie – 6,85 mp Hol – 4,20 mp Debara – 2.24 mp	C.F. nr. 101494-C1-U41 Făgăraș Top: 101494-CI-U41

17 000 €

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1530

PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartament	101494-C1-U41 Fagaras Top: 101494- C1-U41	Cote parti comune : 13/758 Cote teren : 13/758	Camera-18.2 mp Camera- 12.3 mp Hol- 5.41 mp Bucatarie-6.85 mp Baie-4.2 mp Debara = 2.24 ----- S.U. = 49,2 mp	Fagaras, str. Campului, bl.4, sc. A, ap. 17, Fagaras, jud. Brasov	STATUL ROMAN

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 15.11.2024

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membro titular 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 GHEORGHE, functia de primar al Mun. Fagaras.

- EVALUATOR**

DOBRILA LILIANA MEMBRU TITULAR ANEVAR

Nr. Legitimatie: 12154

Adresa fiscala: str M. I minescu 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	101494-C1-U41 Fagaras Top: 101494- C1-U41	Cote parti comune : 13/758 Cote teren : 13/758	Camera-18.2 mp Camera- 12.3 mp Hol- 5.41 mp Bucatarie-6.85 mp Baie-4,2 mp Debăra - 2.24 ----- S.U. = 49,2 mp	Fagaras, str. Campului, bl.4, sc. A, ap. 17, 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:

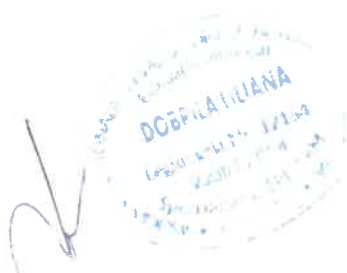
Denumire	Valoarea de piata exprimata in Lei
Apartment	84.700

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 handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the name 'DOBRILA LILIANA' and the number '12254'. The text around the stamp is partially illegible but appears to be related to the ANEVAR organization.

<i>SINTEZA EVALUARII</i>	1
2. TERMENII DE REFERINTA	4
2.1. Prezentarea evaluatorului	4
2.2. Prezentarea beneficiarului	4
2.3. Obiectul evaluarii	4
2.4. Moneda raportului	5
2.5. Scopul evaluarii	5
2.6. Bazele evaluarii, tipul valorii estimate	5
2.7. Data evaluarii	6
2.8. Inspectia proprietatii	6
2.9. Sursele de informatii utilizate	6
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante	6
2.11. Descrierea raportului de evaluare	8
2.12. Restrictii de utilizare	8
2.13. Declararea conformitatii cu SEV	8
3. PREZENTAREA DATELOR	9
3.1. Descriere amplasamente; utilitati; acces; date generale; date constructive	9
3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate	9
3.3. Analiza pietei imobiliare	12
3.3.1. Definirea pietei specifice	12
3.3.2. Cererea solvabila	12
3.3.3. Oferta competitive	13
3.3.4. Echilibrul pietei	14
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	14
4.1. Cea mai buna utilizare	14
4.2. METODE DE EVALUARE	15
4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe	15
4.2.2. Abordarea prin cost	19
5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea	21
REZULTATUL EVALUARII	22
ANEXE	23

2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Prezentarea evaluatorului

DOBRILA LILIANA MEMBRU TITULAR ANEVAR

Nr. Legitimatie : 12154

Adresa fiscala: str M. Eminescu 4/4, cr. 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 această evaluare și onorariul pentru această 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 în Făgăraș, str. Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brașov, tel: 0268/211313, fax 0268/213020, email secretariat@primaria-fagaras.ro, cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal de credite SUCACIU GHEORGHE, funcția de primar al Mun. Făgăraș.

2.3. Obiectul evaluării

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

Nr. crt.	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	101494-C1-U41 Fagaras Top: 101494- C1-U 41	Cote parti comune : 13/758 Cote teren : 13/758	Camera-18.2 mp Camera- 12.3 mp Hol- 5.41 mp Bucatarie-6.85 mp Baie-4.2 mp Debara 2.24 ----- S.U. = 49,2 mp	Fagaras. str. Campului, bl.4, sc. A, ap. 17, Fagaras, jud. Brasov	STATUL ROMAN

2.4. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și în LEI

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

2.5. Scopul evaluării

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

2.6. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

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

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru general)
- SEV 101 - Termenii de 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

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

2.7. Data evaluării

Valoarea de piață estimată în prezentul raport, se referă la data de **15.11.2024**

2.8. Inspectarea proprietății

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

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

2.9. Sursele de informații utilizate

Informații primite din partea beneficiarului :

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

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

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

- **Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;**
- **Cursul de schimb valutar la data evaluării;**
- lucrarea de specialitate **“Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire - clădiri rezidențiale, clădiri comerciale, clădiri industriale, comerciale și agricole”** editată de **IROVAL**.
- **oferte comparabile: www.storia.ro , www.olx.ro; www.taboo.ro**

2.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante

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

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;

- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase.
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- În cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii.
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului.
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționat va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **noiembrie 2024**;
- Valoarea prezentată include cea a cotelor părții indivize din spațiile auxiliare;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție, valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu conține TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

2.11 Descrierea raportului de evaluare

Raportul de evaluare conține 24 pagini la care se adaugă anexele- copii după actele și înscrisurile puse la dispoziție de beneficiar și fotografiile.

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

2.12 Restricții de utilizare

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

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

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

2.13 Declarația de conformitate cu SEV

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

SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru general)

- SEV 101 - 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 motive de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

3. PREZENTAREA DATELOR

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

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

3.2 Descriere caracteristicilor fizice ale imobilului; dreptul de proprietate

1.	ADRESA IMOBIL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mun. Fagaras, str. Campului, bl. 4, scara A, Ap. 17, jud. Brasov
2.	Descrierea imobilului	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Carte Funciara nr. 101494 - C1-U41 ▪ Nr. topo: 101494-C1-U41 ▪ Suprafata utila (mp) = 49,2 mp ▪ Cote parti comune : 13/758 ▪ Cote teren: 13/758 ▪ Apartamentul este situat la et 4 al unui bloc cu regim de inaltime P+4E si este compusa din 2 camere, bucatarie, hol, baie si o cota de 13/758 din elementele de uz comun.
3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1193/30.07.1991 ▪ Adresa nr. 8506, din 24.07.1991 emis de R.A.S.C. Fagaras. ▪ BI. 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 DOCUMENTATIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Evaluatorul nu a avut la dispozitie 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 ▪ 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 4 al unei constructii de tip P+4E ▪ Anul constructiei: 1986 ▪ Suprafata: SU = 49,2 mp; ▪ S.C. = 61,5 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> STRUCTURA DE REZISTENTA: <ul style="list-style-type: none"> - Fundatii din beton armat; - Planseu beton armat - Diafragme din beton armat ; - Acoperisul: tip terasa cu hidroizolatie FINISAJE INTERIOARE- casa scarii <ul style="list-style-type: none"> - Tencuieli driscuite si zugraveli simple- fatanta in baie - Pardoseli din mozaic , gresie - Usa de la intrare PVC FINISAJE EXTERIOARE <ul style="list-style-type: none"> - Tencuiala si zugraveli simple. - Tamplaria exterioara: PVC cu geam termopan <u>APARTAMENTUL EVALUAT</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Finisaje interioare: tencuieli simple, zugraveli simple,; ▪ Pardoseli: parchet laminat Tamplarie: mdf, pvc, usa intrare metalica. INSTALATII <ul style="list-style-type: none"> - Instalatii electrice de iluminat si prize cu conductori de aluminiu; - Incalzire- centrala termica pe gaz
Stare tehnica		<ul style="list-style-type: none"> - Stare tehnica buna

3.3. Analiza pieței imobiliare

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

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

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

3.3.1. Definirea 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. Ofertele competitive

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

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

Tabelul nr. 1- studiu de piata

Elemente de comparatie	Proprietatea Evaluata	Comparabila 1 OFERTA	Comparabila 2 OFERTA	Comparabila 3 OFERTA
		Convorbire Telefonica: 0369 823 822	Convorbire Telefonica: 0785822822	Convorbire tel 0725886570
Nr. camera	2	2	2	1
Suprafata utila (mp)	49,2	45	49	17
S.C. =	61,5	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. Campulu	Str. Plopului	Str. Narciselor	13 Decembrie
Suprafata utila	49,2	45	49	17
Etaj	4/P+4	4/P+4	p/P+4	1/P+4
Vechime bloc	1986	1980	1980	1970
Finisaje, stare tehnica	Stare tehnica buna	Finisaje superioare	Finisaje superioare	Finisaje superioare
Alte dotari		Mobilat	Mobilat partial	Mobilat

3.2.4 Echilibrul pieței

Echilibrul pieței poate fi determinat prin raportul cerere-oferta. Pentru tipul de proprietate evaluată, având în vedere caracterul acesteia, se poate vorbi de o piață funcțională.

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

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

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

4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR

4.1 Cea mai bună utilizare

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

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

În conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor ediția 2022 standarde ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), Standardul de Evaluare 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 specificățiile 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 cladir le 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.

Luand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit. Cea mai buna utilizare este reprezentata de utilizarea actuala, **respectiv proprietate imobiliara rezidentiala.**

4.2. METODE DE EVALUARE

In functie de natura proprietatii si de scopul evaluarii pot fi aplicate una sau mai multe metode specifice de evaluare din cele trei abordari recomandate de standarde:

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

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

4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe

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

Metoda comparatiei directe este aplicabila la toate tipurile de proprietati imobiliare, cand exista suficiente tranzactii sau oferte recente, cu date sigure, care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele de pe piata.

- cercetarea pietei pentru a obtine informatii despre tranzactii de proprietati imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluata in ceea ce priveste tipul de proprietate, data vanzarii, dimensiunile, localizarea si 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 adeevata 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	17.020	24.500	32.700	9.000
Numar camere	2	2	2	1
Suprafata desfasurata - mp	51,5	54	59	20
Suprafata utila - mp	49,2	45	49	17
Suprafata utila/ desfasurata	90%	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	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Drept de proprietate	integral	integral	integral
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	22.050	29.430	8.100
Conditii de finantare	cash	cash	cash
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	22.050	29.430	8.100
Conditii de vanzare	independent	independent	independent
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	22.050	29.430	8.100
Conditii de piata	curente	curente	curente
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0

Pret corectat		22.050	29.430	8.100
Localizare	Campului	Plopului	Narciselor	13.dec
Corectie (%)		20%	-10%	20%
Corectie		4.410	-2.943	1.620
Pret corectat		26.460	26.487	9.720
Suprafata	49,2	45	49	17
Corectie (%)		9%	0%	189%
Corectie		2.470	108	18.411
Pret corectat		28.930	26.595	28.131
Eta]	4/P+4	4/P+4	PP+4	1/P+4
Corectie (%)				-10%
Corectie		0	0	-2.813
Pret corectat		28.930	26.595	25.318
Vechime bloc	54	54	43	46
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		28.930	26.595	25.318
Finisaje	inferioare	F bune	superioare	F bune
Corectie (%)		-20%	-20%	-15%
Corectie		-5.786	-5.319	-3.798
Pret corectat		23.144	21.276	21.520
Alte ajustari	sem decomandat	mobilat	Partial mobilat	mobilat
Corectie (%)		-20%	-20%	-20%
Corectie		-4.629	-4.255	-4.304
Pret corectat		18.515	17.021	17.216
Corectie totala neta		-3.535	-12.409	9.116
Corectie totala neta (%)		-14,43%	-37,95%	101,29%
Corectie totala bruta		17.294	12.625	30.946
Corectie totala bruta (%)		70,59%	38,61%	343,84%
Numar corectii negative		2	3	3
Numar corectii pozitive		2	1	2
Numar elemente similare		6	6	5
Valoare estimata a proprietatii				17.021 Euro
Valoare estimata a proprietatii rotunjit la	1 cifre			17.020 Euro

277 Euro/ mp
destasurat
346 Euro/ mp util

Handwritten signature and blue circular stamp of DOBRILA LILIANA, EXPERT EVALUATOR.

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

Observatii privind ajustarile realizate

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

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

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

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

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

Localizare : au fost ajustate toate comparabilele in functie de gradul de atractivitate al zonei.

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

Etaj: a fost ajusta comparabila 3 aceasta fiind amplasata la etaj intermediar, considerat superioar

Vechime: nu au fost necesare ajustari

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

Alte ajustari: S-au aplicat ajustari celor 3 comparabile, in pretul de vanzare fiind inclusa si mobila

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

17.021 - 18.515 EURO

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

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoarea de piata- abordarea prin piata	84.700	17.020

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 - 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 deprecierii fizice s-a tinut cont de urmatoarele aspecte .

- Durata de viata totala (utilizare totala) -DU
- Varsta efectiva (utilizare) - VE
- Renovarile constructiei ;
- constatarile facute in urma inspectiei efectuate a proprietatii evaluate .

In urma constatarilor facute pe baza inspectiei si a datelor istorice primite din partea proprietarului am obtinut o uzura fizica de 62 %

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 15 % si este data de faptul ca apartamentul este amplasat la et. 4.

Deprecierea economica reprezinta utilitatea diminuada 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 gaseste proprietatea.

Deprecierea economica in cazul proprietatii evaluate este considerat 20 % 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 gasesc 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 gasesc in - ANEXA 1-

Valoarea estimata in urma aplicarii abordarii prin cost este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata - abordarea prin cost	84.068	16.893



5. Rezultatul evaluării / Concluzie privind valoarea:


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

ABORDAREA PRIN PIATA

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoarea de piață- abordarea prin piață	84.700	17.020

ABORDAREA PRIN COST:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piață - abordarea prin cost	84.068	16.893


DOBRILA LILIANA
Lezionario Nr. 127/04
S. Valde 2/04

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:

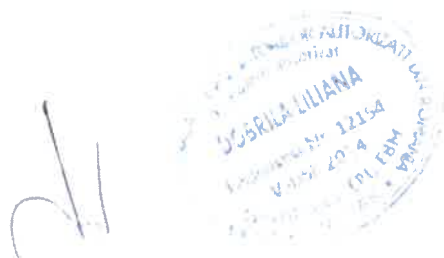
Denumire	Valoarea de piață estimată în Lei
Apartment	84.700

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. 1530

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS Destinatari: PRIMARIA FAGARAS
 Proprietate Evaluata: APARTAMENT 2 CAMERE
 BRASOV, FAGARAS, STR. Campului, bl. 4, sc. A, ap. 17. MUN. FAGARAS, JUD. BRASOV

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

Flaşa de plan	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (an)	Varsta Cronologica Pondierata (an)	Suprafata constructiilor destinate (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (‰)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrat ramanse de executat (lei)
1	APARTAMENT 2 CAMERE	1986	S	38	36	62	316.013	63.501	62	15000	20	84.058	16.893	100,00	0
TOTAL CONSTRUCTIILOR							62	316.013	63.501			84.058	16.893		0

Note: Valoriile din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate coioana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coioana "Cost net constructie" contine costul de nou 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	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (leu/UM)	Cost de nou constructie (leu fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrat executat (leu fara TVA)	Cost lucrat ramase de executat (leu fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
1	ZBLUC4E	Structura bloc P+4E+subsol tehnic realizata pe diafragme de beton armat plansee de beton si fatade prefabricate		mpAd	S	61.5	2 203.55	135 518.33	100.00	135 518	0	1	39
2	TERNE4E	Terasa necirculabila la bloc P+4E +subsol tehnic		mp Ad	S	61.5	160.24	9 854.76	100.00	9 855	0	1	40
3	FOBFS4E	Finisaj obisnuit fara scara, pereti tencuiri si zugraviti, tamplarie feron, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), fatanta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuieii tip stropi)		mpAd	S	61.5	2 075.56	127 646.94	100.00	127 647	0	1	35
4	FINSCA4PO	Finisaj obisnuit scara cu 4 apartamente pe nivel in bloc - cola aferenta pe apartament		apart	S	1	1 739.33	1 739.33	100.00	1 739	0	1	40
5	ELINGR4E	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti stabili la blocul P+4E+subsol tehnic		mpAd	S	61.5	260.18	16 001.07	100.00	16 001	0	1	40
6	INCELFSA4E	Instalatie incalzire cu leava Cu corp static fonta, bimetala la bloc de tip P+4E +subsol tehnic		mpAd	S	61.5	295.43	18 168.94	100.00	18 169	0	1	40
7	CALAWC4E	Cada fonta+lavuar+W/C		ansamblu	S	1	7 083.84	7 083.84	100.00	7 084	0	1	41
TOTAL FISA								316.013		316.013	0		

NOTE

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col6) este calculat pe baza costurilor de Material Manopera Transport si utilaje Coe' recapit deviz anuale. Cost' cneii indirecte din catalog' la rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datii evaluarii si corectat cu cost' pi dist transp si manopera. Apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicator de actualizare valabil la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C. rezidentiale" 2 = "CI-CR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale" 3 = "CI-CR Cladir cu structuri de cadre, anexe gospodaresti, structuri Mt Ek si constructii speciale" 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL. 5 = "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL. 6 = "Centrale ediene" autor Schiopu C 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020. autor C. Schiopu. 8 = "CR-CI CLADIRI INSURITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL. TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021. autor: C Schiopu

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

[Signature]
 2024.10.10
 10:00

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*staf91* gcl_au*MTYyNzczOTg5NC4xNzMyMjAwMTIz*_ga*MjA4MzYzNTQ2OC4xNzMyMjAwMTIz*_ga_NK3K3T1FI5*M^czMjYzNjQ4OS4lLjAuMTczMjYzNjQ4OS4wLjAuMA..

TABOO.ro

Anunț agentie

0369 823 822

[Înapoi la listă](#)

[Distribuie](#)

[Salvează](#)

1/6



Apartment semidecomandat 2 camere la parter zona Plopului Fagaras

24 500 €

544 €/m²

Rata lunară de la 547 RON

Fagaras, Brasov

Apartment de vânzare

15m²

2 camere

Încălzire:

centrală electrică

Etaj:

parter/4

Chirie:

COMPARABILA NR. 2

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

George Oana

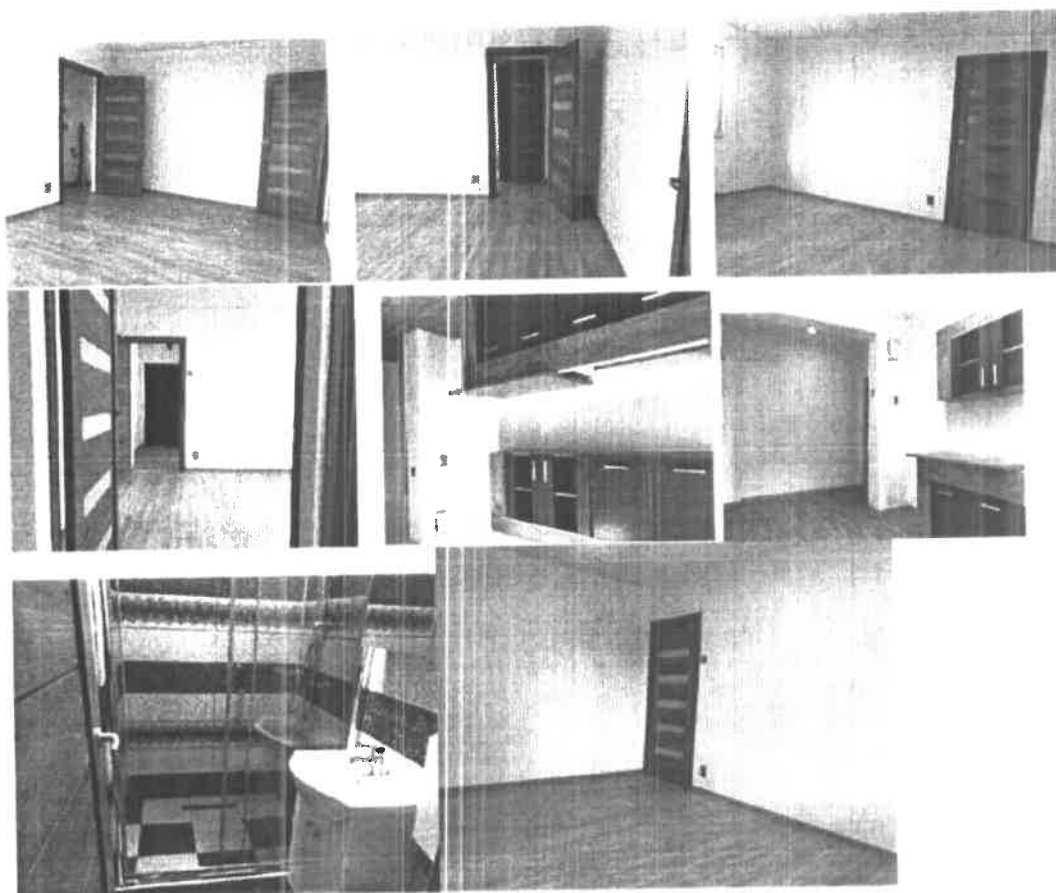
Manager agentie Fagaras

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

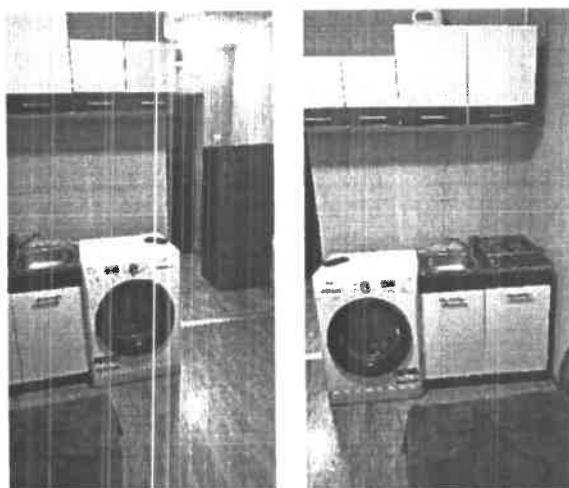
<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-garsoniera-in-13-decembrie-IDiSI0o.html>

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



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

Gr. teren 1169
Zon. 18
Lotus 01
An. 2022

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Func. Braș. Nr. 101494-C1-041 Făgăraș



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. func. Braș. 1169751

Nr. func. Braș. 101494-C1-041

Unitate individuală

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. Câmpului, Bl. 4, Sc. A, Ap. 17, Jun. Brașov

Părți comune: terenul de sub loc, fundale, sursă tehn. uscatore, casa mare, pod, gard, utilități, utilități instalatii aferente, trotuar, de la Da

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	101494-C1-041			13/758	13/758	Ap. nr. 17, Str. Câmpului din 2 camere, bucatărie, cameră de baie, hol, baie, terasă, o cotă de 13,31 mp din terenurile comune.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1193 / 30/07/1991 Adresa: nr. 8506, din 24/07/1991 emis de R.A.S.U. FAGARAS, B1 13/758 1) STATUL ROMÂN	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
Nr. SARCINI	

Anexa nr. 1
 parte integrantă din contractul
 de închiriere înregistrat cu
 nr. 70569 din 12.07.2016

FIȘA
 suprafeței locative închiriate în

Municipiul Păgăraș, str. Cîmpului, bl. 4, sc. A, ap. 17, situată la nivelul etajului IV, încălzire b) calorifere, apă curentă c.) în locuință, canalizare d.) în locuință, instalație electrică e.) da construite din materiale inferioare f.) nu.

A.
 Date privind locuința închiriată

Nr CRT	DENUMIREA ÎNCĂPERII g.)	SUPRAFAȚĂ MP.	ÎN FOLOSINȚĂ	ÎN FOLOSINȚĂ
			EXCLUSIVĂ MP.	COMUNĂ MP.
1	Camera	18,20	18,20	
2	Camera	12,30	12,30	
3	Bucătărie	6,85	6,85	
4	Hol	5,41	5,41	
5	Baie	4,20	4,20	
6	Debara	2,24	2,24	
			49,2	
			61,5	

Suprafața curții și grădini

- a) subsol, etaj mansarda, alte etaje
- 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) camera, hol, oficiu, baie, bucatărie, cămara, vestibul, WC, debara, în curte, în stradă, magazie, șură, șopron, pod, pivnița, etc.

PRIMAR
 GHEORGHE SUCU

CHIRIAȘ
 KRAL CRISTINA IULIANA

Încetăț.,
 GHEORGHE SUCU

