ROMÂNIA
JUDEŢUL BRAŞOV
CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAŞ
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. 120
Din data de 31 martie 2022

privind modificarea termenului prevăzut la art. 4 din HCL nr. 36/28.08.2012 şi insusirea Raportului de evaluare nr. 8767/04.03.2022, pentru imobilul apartament două camere şi dependinţe, situat în Făgăraş, str. Dr. Ioan Senchea, Nr 49, Ap 2 înscris în CF 100312-C1-U2 Făgăraş, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAŞ, întrunit în şedinţă ordinară

Având in vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraş nr. 8767/2/23.03.2022 şi Raportul Compartimentului de specialitate nr. 8767/1/23.03.2022, prin care se propune insusirea Raportului de evaluare nr. 8767/2022, pentru imobilul apartament două camere şi dependinţe, situat în Făgăraş, Str. Dr. Ioan Senchea , înscris în CF 100312-C1-U2 Făgăraş, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

Ţinând seama de avizul favorabil al Comisiei de studii, prognoze **economico**-sociale, buget finanţe şi administrarea domeniului public şi privat al municipiului:, Comisiei pentru activităţi ştiinţifice, învăţământ, culte, sănătate, **cultură,** protecţie socială, sportive şi de agrement, Comisiei de turism, relaţii externe şi **integrare europeană**

Ţinând seama de HCL nr. 36 din 28.08.2012 prin care s-a aprobat vânzarea imobilului apartament două camere şi dependinţe, situat în Făgăraş, str. Dr. Ioan Senchea, Nr. 49, ap 2, înscris în CF 100312-C1-U2 Făgăraş, proprietatea Statului român, aprobat la vanzare in baza art 9 din Legea nr. 112/1995 republicata, art 6 şi art. 33 din HG nr. 20/1996, pentru stabilirea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situatiei juridice a unor immobile cu destinatia de locuinte, trecute in proprietatea statului, cu modificarile si completarile ulterioare, pct.6, art. 4^1 din HG nr. 11/1997 pentru modificarea şi completarea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuinţe, trecute în proprietatea statului, stabilite prin Hotărîrea Guvernului nr. 20/1996, coroborate cu prevederile art. 52 din legea nr.10/2001.

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

În temeiul art. 129, alin.2, lit. b şi c, art. 136, alin. 8 art. 139, alin.3, lit. g, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 şi alin.2, art. 243, alin.1, lit.a, art. 314 şi art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

HOTĂRĂŞTE:

Art.1: Se aprobă modificarea şi completarea art. 4 din HCL nr. 36/28.08.2012, în sensul modificării perioadei de eşalonare a ratelor lunare şi va avea următorul conţinut:

" **Art.4:** În cazul vânzării locuonţelor cu plata în rate se va achita la încheierea contractului un avans de minim 30% din preţul locuinţei, ratele lunare eşalonându-se pe o perioadă de maximum 10 ani, cu dobânda de referinţă stabilită de lege."

Art.2: Se însuşeşte Raportul de evaluare nr. 8767/2022, întocmit de către Expert autorizat ANEVAR DOBRILA LILIANA, anexa nr. 1 din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piaţă a imobilului apartament, două camere şi dependinţe, situat în Făgăraş, str. Dr Ioan Senchea, Nr 49, Ap 2, înscris în CF 100312-C1-U2 Făgăraş, proprietatea Statului român, potrivit anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea vânzării, fara licitatie publica, imobil cu destinatie locuinta, de către Municipiul Făgăraş.

Art.3: În cazul vânzării locuinţei cu plata in rate a pretului, la incheierea contractului se va achita un avans minim de 30% din pretul locuintei. În acest caz ratele lunare pentru achitarea contravalorii locuintei se eşaloneaza pe o perioada de 10 ani, la care se adaugă dobânda anuală stabilită de lege.

Art.4: Cumparatorul poate solicita intabularea dreptului de proprietate CF , numai dupa achitarea integral a pretului.

Art.5: Cheltuiclile ocazionate cu intabularea imobilului vor fi suportate de catre comparator .

Art.6: Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredinţează Primarul Municipiului Făgăraş prin Biroul cadastru, Evidenţă patrimoniu .

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ŞTIRBU COSMIN GHEORGHE

ROMANIA JUD. BRASOV MUNICIPIUL FAGARAS CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general,
LAURA ELENA GUNCA

Hotararea s-a adoptat cu 16 voturi pentru
Consilieri in functie 17
Consilieri prezenti 16

Prezenta hotarare se comunica:

- 1 ex. Dosar
- 1 ex. Colectie
- 1 ex. Prefectura
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Secretar
- 1 ex. Comp. Relatii cu publicul, arhiva
- 1 ex. Birou cadastru, evidenţă patrimoniu

8767/04.03.22

DOBRILA LILIANA – EXPERT EVALUATOR – MEMBRU TITULAR ANEVAR

STR. M. EMINESCU, BL.4, AP,4, OR. VICTORIA, JUD. BRASOV, TEL: 0744671310

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara **APARTAMENT**, inscris in CF 100312-C1-U2 Fagaras, amplasat in Mun. Fagaras, **str. Dr. I. Senchea, nr. 49, ap. 2,** jud. Brasov.

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 25.02.2022

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR

1.INTRODUCERE

Sinteza evaluarii

- **TIPUL DE PROPRIETATE**

APARTAMENT

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

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

- **EVALUATOR**

DOBRILA LILIANA – EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETATI IMOBILIARE SI DE BUNURI MOBILE, membru titular ANEVAR, Nr. Legitimatie ANEVAR 12154, cu sediul in or Victoria, str M. Eminescu bl.4, ap.4, jud Brasov, , CUI 28000329, tel: 0744571310, e-mail evaluator.imobiliar@yahoo.com .

- **OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	**Apartament**	100312-C1-U2 Fagaras Cad: 100312-C1-U2	Cote parti comune 38/175 Cote teren 38/175 (din suprafata tot de 868 mp) = 188,5 mp	Camera -15,58 mp Bucatarie- 14,14 mp Camara- 1,3 mp Magazie 5,4 mp Wc – 1,00 mp S.U. = 38 mp S.C.D. = 46 mp	Fagaras, str. Dr. I. Senchea, nr. 49, ap.2	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 : **25.02.2022.**

RECONCILIEREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

In urma evaluarii efectuate, a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca **valoarea de piata** a constructiei descrise este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare teren 188,5 mp	9.327	1.885
Valoare constructie	26.625	5.381
Total proprietate	**35.952**	**7.266**

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9479 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

2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

DOBRILA LILIANA – EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETATI IMOBILIARE SI DE BUNURI MOBILE, membru titular ANEVAR, Nr. Legitimatie ANEVAR 12154, cu sediul in or. Victoria, str M. Eminescu bl.4, ap.4, jud Brasov, , CUI 28000329, tel: 0744571310, e-mail evaluator.imobiliar@yahoo.com .

Certificarea evaluatorului

- Afirmaţiile susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte;
- Analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale şi condiţiile limitative prezentate în acest raport si reprezinta concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea care constituie obiectul acestui raport şi nu am nici un interes personal faţă de vreuna din părţile implicate;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator in prezenta unui reprezentant al beneficiarului. In elaborarea prezentului raport nu am primit asistenta semnificativa din partea altei persoane
- La data elaborarii acestui raport , evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua civila la ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA

2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

2.3. Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	**Apartament**	100312-C1-U2 Fagaras Cad: 100312-C1-U2	Cote parti comune 38/175 Cote teren 38/175 (din suprafata tot de 868 mp) = 188,5 mp	Camera -15,58 mp Bucatarie- 14,14 mp Camara- 1,3 mp Magazie 5,4 mp Wc – 1,00 mp S.U. = 38 mp S.C.D. = 46 mp	Fagaras, str. Dr. I. Senchea, nr. 49, ap.2	STATUL ROMAN

2.4. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO si in LEI
Cursul valutar la data evaluarii : 1 Euro = 4.9479 lei ;

2.5 .Scopul evaluarii

Scopul evaluarii consta in estimarea **valorii de piata** a proprietatilor imobiliare – in vederea ***vanzarii.***

2.6. BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE

Standardele Internationale de care s-a tinut seama la elaborarea prezentului raport sunt:

Standardele Internationale de care s-a tinut seama la elaborarea prezentului raport sunt:
STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022
- SEV 100 Cadru general
- SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordari si motide de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)

Aplicarea metodelor de evaluare utilizate in prezentul raport conduce la estimarea valorii de piata asa cum este aceasta definita in Standardul de Evaluare SEV 104 – Tipuri ale valorii.

-**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 evaluarii

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **25.02.2022**

2.8.Inspectia proprietatii

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

Proprietatatea imobiliara evaluata a fost considerata ca fiind lipsita de condiţii ascunse sau neaparente ale solului sau structurii de rezistenţă care să influenţeze valoarea de piaţă a acestora;

2.9. Sursele de informatii utilizate

- **Informatii primite din partea beneficiarului :**

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

Toate informatiile si documentele furnizate de catre beneficiar 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 privind comparabilele- www.storia.ro; www.olx.ro**

2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante

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

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile si documentele furnizate de către client si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziţie documentele ce s-au anexat prezentului raport şi considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată şi considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferenţă între situaţia luată în calcul de evaluator şi cea prezentată finanţatorului impune invalidarea prezentului raport.

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisă şi luata in considerare in prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informaţi de nici o inspecţie sau raport care sa indice prezenta contaminanţilor sau a materialelor periculoase;
- Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare si scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate si a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conducă la estimarea cea mai probabila a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate;
- In cadrul inspecţiei nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii şi acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Suprafeţele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziţia evaluatorului;
- Valorile estimate in EUR sunt valabile atât timp cât condiţiile in care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii si ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pieţele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variaţia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);
- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizării prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legătură cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depună mărturie in instanţă relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părţi 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 proprietăţi si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzută in raport.
- Valoarea a fost exprimata ţinând seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate în raport si este valabilă în condiţiile generale si specifice aferente perioadei **februarie 2022**;
- Valoarea prezentata include cea a cotelor părţii indivize din spatiile auxiliare;
- Valoarea nu tine seama de responsabilităţile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale;
- Valoarea este o predicţie; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu contine TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.
-

2.11. Descrierea raportului de evaluare

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante;
- termenii de referinta ai evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

2.12 Riscul evaluarii.

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

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general când are loc operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei imobiliare relevante şi scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

2.13. Restrictii de utilizare

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanţă.

2.14. Declararea conformitatii cu SEV

Standardele Internationale de care s-a tinut seama la elaborarea prezentului raport sunt:

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

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

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date dezpre zona, vecinatati si amplasare

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

3.2.Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate

1.	PROPRIETATEA EVALUATĂ	- Apartament compus din : subsol- 1 pivnita, acces pivnita ; parter : 1 camera, 1 bucatarie, 1 baie, o debara, 1 hol, cu o cota mp 38/175 din elementele de uz comun, cota teren 38/175 din 868 mp (suprafata totala), respectiv 188,5 . Proprietatea evaluata face parte dintr-un imobil – casa cu teren- format din patru apartamente . - Apartamentul 2 este inscris in CF 100312-C1-U2 Fagaras,nr. Cad. 100312-C1-U2. - Terenul pe care este amplasat apartamentul este inscris in CF 100312 Fagaras, are suprafata de 868 mp din care o cota de 38/175 , respectiv 188,5 mp reprezinta cota teren pentru apartamentul evaluat- APARTAMENTUL NR. 2.
	Proprietari	Proprietar asupra constructie si terenului: STATUL ROMAN
	Adresa proprietăţii	▪ Loc. Fagaras, str.Dr. I. Senchea, nr. 49, ap.2, jud. Brasov
2.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAŢA ŞI COTE INDIVIZE	▪ Dreptul de proprietate CLADIRE: 13990/02.08.2017 Adresa nr. 2415 din 1969 emis de Consiliul Popular al Or. Fagaras. ▪ B2. Intabulare drept de PROPRIETATE, dobandit in baza Decr. 218/1960 si 712/1066, dobandit prin lege, cota actuala 1/1in favoarea STATULUI ROMAN ▪ Carte Funciară nr.100312-C1-U2 Fagaras ▪ Număr cadastral :100312-C1-U2 ▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară: NU SUNT ▪ Părţile indivize comune:38/175

		▪ Cote teren: 38/1175 ▪ **Dreptul de proprietateTEREN:** Carte funciara: 100312 Fagaras Nr. top: 100312 Suprafata : 868 mp ▪ B1. Intabulare drept de PROPRIETATE, dobandit in baza Decr. 218/1960 si 712/1066, dobandit prin lege, cota actuala 124/175 in favoarea STATULUI ROMAN ▪ Sarcini: NU SUNT
	MENŢIUNI 1: Situaţia privind Cartea Funciară	▪ Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziţie extrase de carte funciară nr, 100312-C1-U2, eliberat la data de 12.01.2022 si nr 100312 eliberat la data de 03.03.2022 , din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexate prezentului raport şi considerat parte integrantă . Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini . ▪ Valoarea proprietăţii a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.
3.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	▪ Documentatia cadastrala este prezentata in anexe.
4.	SITUAŢIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI	▪ In prezent apartamentul este inchiriat.
5.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	▪ Cartier rezidential de case, spre periferie, Fagaras, jud. Brasov
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAŢIE ÎN APROPIERE	▪ Auto şi pietonal: - str. Dr. I. Senchea ▪ Calitatea reţelelor de transport: asfaltate cu o banda pe sens

	EDILITAR AL ZONEI	▪ Zonă rezidenţială de case ; ▪ În zonă sunt amplasate preponderent case cu curte ▪ În zonă se află:
		▪ Reţea de transport în comun: la o distanţă medie, cu mijloace de transport suficiente ▪ Unităţi comerciale: sunt amplasate la distanţă relativ mică, ▪ Unităţi de învăţământ (mediu): sunt amplasate la distanţă medie ▪ Unităţi medicale: clinica privata, spital ▪ Instituţii de cult: da ▪ Sedii de bănci: la distanţă relativ mică ▪
	UTILITĂŢI EDILITARE	▪ Reţea urbană de energie electrică: *existentă* ▪ Reţea urbană de apă: *existentă* ▪ Reţea urbană de termoficare: nu ▪ Reţea urbană de gaze: *existentă* ▪ Reţea urbană de canalizare: *existentă* ▪ Reţea urbană de telefonie, cablu tv şi internet: *existentă*
	AMBIENT	▪ Civilizat
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	▪ Proprietatea este amplasată într-o zona rezidenţială in apropiere de centru, Mun. Fagaras,jud. Brasov. ▪ În zonă sunt amplasate preponderentcase cu curte ▪ Dotări şi reţele edilitare satisfacătoare. ▪ Ambient civilizat ▪ Atractivitate medie
6.	DESCRIEREA CONSTRUCŢIEI DE BAZĂ	
	AMPLASAMENT	▪ Apartament in casa cu curte comuna. ▪ Apartament situat la parter
	ANUL PIF	▪ Aprox. 1956
	CARACTERISTICI	▪ Structură: fundaţii din beton armat ▪ Închideri perimetrale: pereţi portanţi din caramida, pereţi de compartimentare din caramida. ▪ Planşee din lemn; ▪ Acoperişul : sarpanta lemn, invelitoare din tigla; ▪ Finisaj exterior: tencuieli şi zugrăveli simple ▪ Uşa de acces în apartament: PVC cu geam temopan; ▪ Aspect exterior: satisfacator ▪
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCŢIA DE BAZĂ		▪ Starea generală aeste satisfacatoare . Pavanele camerelor prezinta urme de umezeala. Necesita lucrari de reparatii atat interioare cat si exterioare (acoperisul). ▪

11.	DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
	SUPRAFAŢĂ	- Conform bilantului de suprafataanexat apartamentul de compune din: Camera -15,58 mp Bucatarie- 14,14 mp Camara- 1,3 mp Magazie 5,4 mp Wc – 1,00 mp S.U. = 38 mp ▪ S.C.D. = 46 mp ▪ Teren in cota 38/175 , respectiv **188,5 mp**
	TÂMPLĂRIE	▪ Tamplaria exterioara si interioara din Pvc si lemn, sunt in stare buna ▪
	FINISAJE	▪ Apartamentul are grad de finisaj mediu. ▪ Pardoseli: podea de parchet laminat si gresie. ▪ Tencuieli gletuite, zugrăveli simple, faianta in bucatarie si baie.
	INSTALAŢII ŞI DOTĂRI ELECTRICE	▪ Normale ▪ Instalaţii functionale: apa, gaz, curent si canalizare.
	INSTALAŢII ŞI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ Incalzirea- centrala pe gaz. ▪
	INSTALAŢII ŞI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ De la reţeaua oraşului
	INSTALAŢII ŞI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Din reţeaua oraşului ▪
	NECESAR DE INVESTIT	▪
CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL		Stare tehnica- buna

3.2. Analiza pietei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact unii cu altii în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietăţile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiţii favorabile de finanţare tranzacţia este periclitată.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformate. Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii.

3.2.1. Definirea pietei specifice

În cazul proprietăţilor evaluate, pentru identificarea pieţei imobiliare specifice, s-a analizat **piata specifica** pentru tipul de proprietate **"apartament la casa cu teren " din Mun Fagaras, jud. Brasov.**

3.2.2. Cererea solvabila

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere la diferite preţuri, pe o anumita piaţă, într-un anumit interval de timp.

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

Cerererea pentru astfel de proprietati este in usoara crestere si este manifestata de persoane fizice , familii cu cu venituri modeste.

3.2.3. Oferta competitive

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

Pentru tipul de proprietate "**apartament la casa cu teren " din Mun. Fagaras** oferta nu este foarte bogata , preturile se situeaza in intervalul 17.800 -55.000 Euro . Diferentele sunt mari in functie de zona de amplasare , suprafata cladirii, suprafata terenului aferent, vechime si finisaje. Pentru obtinerea valorii de piata prin abordarea prin piata am ales 3 comparabile prezentate in ANEXA NR. 3.

Pentru tipul de proprietate " teren intravilan" oferta este destul de bogata in zonele periferice ale Fagarasului. Am ales 3 comparabile prezentate in ANEXA NR. 2.

3.2.4.Echilibrul pietei

Desi cererea de apartamente este in usoara crestere, este o piata a cumparatorilor, oferta fiind mai mare.

Izbucnirea noului Coronavirus (COVID-19), declarată de către Organizaţia Mondială a Sănătăţii drept „Pandemie globală" la data de 11 martie 2020, a avut un impact semnificativ asupra pieţelor financiare globale. Activitatea pieţei este afectată în multe sectoare. La data evaluării, consider că se poate acorda o pondere mai mică ofertelor anterioare existente în piaţă, în scopuri de comparaţie, pentru a formula o opinie despre valoare.

Într-adevăr, răspunsul actual la COVID-19 înseamnă de fapt că ne confruntăm cu un set de circumstanţe fără precedent pe care să ne fundamentăm opiniile. Prin urmare, evaluarea este raportată în condiţiile incertitudinii materiale a evaluării.

In aceasta perioada cumparatorii vor actiona precauti, având în vedere nivelul de incertitudine.

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

4.1.Cea mai buna utilizare

In conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, analiza de piaţă are scopul de a estima cel mai bun preţ pentru o proprietate în condiţiile celei mai bune utilizari.

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

In conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2022 standarde ce incorporeaza Standardele Internationale de Evaluare (IVS) , Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede ca valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare, a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce conduce la maximizarea utilizarii terenului.

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza

de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:
- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

• utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;

• utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic ;

• utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal ;

• maximizeaza valoarea ; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :
- demolare constructie si vanzare teren liber – inadecvata
- **utilizare rezidentiala – adecvata**
- utilizare comercială – inadecvata
- utilizare office - inadecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- demolare constructie si vanzare teren liber – inadecvata
- **utilizare rezidentiala – da**
- utilizare comercială – nu
- utilizare office – nu

Acest concept (CMBU) este adecvat in special in cazul terenurilor libere dar si a terenurilor construite cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit. Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, **respectiv proprietate imobiliara rezidentiala.**

4.2. Eevaluarea a terenului

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele recunoscute de evaluare a terenului sunt:

- **Comparația directa**- este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

- **Extracția de pe piață** - este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul8 de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.
- **Metoda alocării** - cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.
- **Metodele de capitalizare** - a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).
- **Metoda reziduală**, prezentată în SEV 233 Proprietatea în curs de construire, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
  a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
  b) venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
  c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
  d) există autorizație de construire.
  Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.
- **Metoda capitalizării rentei funciare** reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.
  Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.
- **Analiza parcelării și dezvoltării** este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).
  Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Toate cele șapte metode de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin cost și abordarea prin venit.

Pentru evaluarea proprietăţii, respectând Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2020 a fost utilizată **metoda comparatiei directe.**

Etapele parcurse:

- Documentarea, studierea planurilor, a documentaţiei tehnice şi a actelor juridice puse la dispoziţie de proprietar;
- Inspecţia amplasamentului;

- Analiza informaţiilor culese şi interpretarea lor
- Aplicarea metodelor de evaluare;
- Interpretarea şi reconcilierea valorilor.

Evaluarea terenului se realizează prin metoda **comparației directe** ce se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate libere pentru scopul evaluării. Aceasta metodă se recomandă pentru proprietăți, când există date suficiente şi sigure privind tranzacţii sau oferte de vânzare cu proprietăți similare în zonă.

Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a prețurilor cerute sau oferite pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite, cerute sau oferite pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea, numite elemente de comparație.

Evaluarea terenului pentru stabilirea **valorii de piata** s-a realizat prin **metoda comparatiei directe** , comparabilele fiind extrase din ofertele de pe piata imobiliara din Mun. Fagaras - vezi ANEXA NR. 2.

Fisa de date necesare evaluarii terenurilor:

- Suprafata: 188,5 mp din 868 mp,
- Forma: neregulata
- Front stradal: aprox 15 m
- Acces: drum asfaltat
- Utilitati: current, apa, canalizare
- topografie – plana,
- stare: construit
- Categoria de folosinta: curti constructii
- Vecini: La Vest –drumul de acces – str. Dr. I. Senchea, la nord , est si sud alte proprietati case cu terenuri

4.2.1.Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)	8.6810	15.080	29.120	21.634
Suprafata - mp	868,00	580,00	1.040,00	746,00
Deschidere	15,00	9,00	20,00	15,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	10	26,00	28,00	29,00
Discount negociere		-0,15	-0,15	-0,15
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		22	24	25

Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		22	24	25
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		22	24	25
Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		22	24	25
Conditii de plata	current	current	current	current
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		22	24	25
Localizare	str. Dr. I. Senchea	str. Eprubetei	str Palarierilor	str. Livezii
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		22	24	25
Acces	asfaltat	asfaltat	neasfaltat	neasfaltat
Corectie (%)			5%	5%
Corectie		0	1	1
Pret corectat		22	25	26
Suprafata	381	580	1.040	746
Corectie (%)		-5%	5%	0%
Corectie		-1	1	0
Pret corectat		21	26	26
Deschidere/ adancime	15	9	20	15
Deschidere/ adancime	0,26	0,14	0,38	0,30
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		21	26	26
Utilitati	TOATE	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
Corectie (%)				

Corectie		0	0	0
Pret corectat		21	26	26
Cea mai buna utilizare	rezidentia	rezidentia	rezidentia	rezidentia
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		21	26	26
Status urban	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		21,0	26,2	25,9
Alte ajustari	teren comun			
Corectie (%)		-50%	-50%	-50%
Corectie		-10,5	-13,1	-12,9
Pret corectat		10	13	13
Corectie totala neta		-12	-11	-12
Corectie totala neta (%)		-53%	-45%	-48%
Corectie totala bruta		12	16	14
Corectie totala bruta (%)		53%	65%	58%
Numar corectii negative		2	1	1
Numar corectii pozitive		0	2	1
Numar elemente similare		10	9	10

Valoare de piata unitara estimata a proprietatii	10,0 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii	8.680 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita 1 decimala	8.680 Euro

Elementele de comparatie considerate relevante au fost: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditii de vanzare, conditiile pietii, localizare, suprafata, utilitati, front stradal, acces. 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, s-a considerat o marja de negociere de 15 %. Aceasta ajustare nu este considerata o corectie – nu este un element de corectie- ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare.

Localizarea : nu au fost necesare ajustari, avand acelasi grad de atractivitate.

Acces : s-au aplicat ajustari comparabileleor 2 si 3 avand acces pietrruit ;

Suprafata : s-au facut ajustari pentru toate comparabilele in functie de suprafata acestora. Cu cat suprafata de teren este mai mica cu atat pretul este mai mare / mp.

Utilitati :nu au fost necesare corectii, toate proprietatile au utilitati in apropiere.

Deschidere : au fost facute ajustari in functie de deschiderile fiecarui teren

Cea mai buna utilizare : Nu au fost necesare corectii, toate terenurile avand cea mai buna utilizare « Turistic » fiind o zona turistica in plina dezvoltare ;

Status urban : nu au fost necesare ajustari.

Alte ajustari : S-au ajustat toate comparabilele, terenul evaluat fiind teren comun, iar comparabilelele sunt terenuri cu un singur proprietar.

In urma evaluarii prin comparatia directa a rezultat un interval cuprinse intre 10 si 13 Euro/mp.

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca terenul care are corectia bruta procentuala cea mai mica , este egala cu proprietatea evaluata. Am ales comparabila 1 ca fiind egala cu proprietatea evaluate. Astfel valoarea de piata estimata a terenului in urma abordarii prin comparatia vanzarilor este de: 10 E/mp.

VALOARE UNITARA TEREN = 10 Euro/mp (49.48 LEI/MP)

Valoare teren aferent proprietatii evaluate:
188,5 mp = 188,5 X 10 = 1.885 EURO (9.327 lei)

4.3. 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-a utilizat **abordarea prin piata- metoda comparatiilor directe si abordarea prin cost – metoda costurilor segregate.**

Pentru aplicarea celorlalte metode nu au fost gasite suficiente date de piata.

4.3.1.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 prêt se cunoaste.

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

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

Metoda comparatiei directe presupune parcurgerea urmatoarelor etape:

- cercetarea pietei pentru a obtine informatii despre tranzactii de proprietati imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluata in ceea ce priveste tipul de proprietate, data vanzarii, dimensiunile , localizarea si zonarea;

- verificarea informatiilor prin confirmarea faptului ca datele obtinute sunt reale si corecte si ca tranzactiile au fost obiective;
- alegerea unor criterii de comparatie relevante si elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- compararea proprietatilor comparabile cu proprietatea evaluata, utilizand elementele de comparatie si ajustarea adecvata a pretului de vanzare a fiecarei proprietati comparabile sau daca nu e posibila compararea se trece la scoaterea din categoria de comparabile;
- analiza rezultatelor evaluarii si stabilirea unei valori unice sau unui interval de valori.

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - CASA

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	7.300	55.000	17.800	52.000
Numar camere	2	4	2	7
Suprafata desfasurata - mp	46	150	85	160
prafata utila - mp	38	120	68	130
Suprafata teren	188,5	450	273	180
Suprafata utila/ desfasurata	83%	80%	80%	81%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		458	262	400
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		367	209	325
Observatii				
Discount negociere		-10%	5%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		49.500	18.690	46.800

Suprafata supusa comparatiei	desfasurata

Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		49.500	18.690	46.800
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		49.500	18.690	46.800
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		49.500	18.690	46.800
Conditii de plata	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0

Pret corectat		49.500	18.690	46.800
Localizare, acces	str. Dr. I. Senchea	str. D-na Stanca	str. Anton Pann	str. I. Cantacuzino
Corectie (%)		-20%	10%	5%
Corectie		-9.900	1.869	2.340
Pret corectat		39.600	20.559	49.140
Suprafata teren	189	450	270	180
Valoare de piata unitara a terenului Euro/mp	10	12	11	10
Corectie (%)		-9%	-5%	0%
Corectie		-3.409	-989	85
Pret corectat		36.191	19.570	49.225
Suprafata	45	150	85	180
Corectie (%)		-79%	-46%	-82%
Corectie		-28.542	-8.926	-40.476
Pret corectat		7.648	10.644	8.749
Vechime	66	60	50	50
Corectie (%)		-5%	-5%	-5%
Corectie		-382	-532	-437
Pret corectat		7.266	10.112	8.312
Finantare	medie	medie	medie	medie
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		7.266	10.112	8.312
Alte ajustari	1 apartament/curte	1 apart/curte	2 apart/curte	2 apart/curte
Corectie (%)			-20%	-20%
Corectie		0	-2.022	-1.662
Pret corectat		7.266	8.090	6.649
Corectie totala neta		-42.234	-10.600	-40.151
Corectie totala neta (%)		-76,79%	-59,55%	-77,21%
Corectie totala bruta		42.234	14.338	45.001
Corectie totala bruta (%)		76,79%	80,55%	86,54%
Numar corectii negative		4	4	3
Numar corectii pozitive		0	1	2
Numar elemente similare		6	5	5

Valoare estimata a proprietatii		7.266 Euro
Valoare estimata a proprietatii rotunjit la	2 cifre	7.300 Euro

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 comparabilele 1 si , fiind oferte, si in contextul pandemiei de corona virus ,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. Pentru comparabila 2 am ajustat pretul + 5 % , fiind o proprietate care se vinde prin licitatie si este pozibil ca pretul de vanzare sa creasca.
Localizare : s-au facut ajustari in functie de gradul de atractivitate al zonei.
Suprafata teren: au fost aplicate ajustari in functie de diferenta de suprafata a terenului fata suprafata terenului proprietatii evaluate Am considerat pretul de 10 euro / mp – Valoarea de piata a terenului obtinuta la cap. 4.2..
Suprafata: s-au aplicat ajustari pentru toate comparabilelele in functie de suprafata construita.
Vechimea: s-au aplicat corectii tuturor comp, fata de constructia evaluate.
Finisaje: Nu au fost necesare ajustari.

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

6.649 – 8.090 EURO

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca proprietatea care are **corectia bruta procentuala cea mai mica** , respectiv **comparabila 1,** este egala cu proprietatea evaluata. Astfel valoarea de piata estimata a imobilului (apartament 2 camere) in urma abordarii prin comparatia directa este de :

	VALOARE LEI (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
Apartament + teren 188,5 mp	**35.952**	**7.266**

Din evaluarea prin comparatia directa si din evaluarea terenului rezulta valoarea separate constructive + teren :

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare teren 188,5 mp	9.327	1.885
Valoare constructie	26.625	5.381
Total proprietate	**35.952**	**7.266**

Curs euro la data evaluarii = 4,9479 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 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) -DUT
- 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 80 %

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

-neadecvare functionala nerecuperabila este acea deficienta 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 10% si este data de faptul ca apartamentul este nedecomandat si nu are baie.

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

Deprecierea economica se refera la deprecierea unei proprietati imobilare 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 20% si este data de zona de amplasare a apartamentului(un cartier periferic) si de contextul economic al localitatii.

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 deprecierilor9a (fizice, functionale si economice) si Costul de Inlocuite Net se regasesc in – ANEXA 1-

Din evaluarea terenului si din evaluarea constructiei **pe baza de cost** rezulta o valoare de piata estimate a proprietatii imobiliare TEREN + CONSTRUCTIE :

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare teren 188,5 mp	9.327	1.885
Valoare constructie	25.860	5.226
Total proprietate	**35.187**	**7.111**

5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea

Rezultatele centralizate in urma aplicarii celor doua metode in vederea estimarii valorii de piata:

Abordarea prin piata

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare teren 188,5 mp	9.327	1.885
Valoare constructie	26.625	5.381
Total proprietate	**35.952**	**7.266**

Abordarea prin cost

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare teren 188,5 mp	9.327	1.885
Valoare constructie	25.860	5.226
Total proprietate	**35.187**	**7.111**

REZULTATUL EVALUARII

Având in vedere pe de o parte rezultatele obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanţa acestora şi informaţiile de piaţă care au stat la baza aplicării lor, şi pe de alta parte scopul evaluării şi caracteristicile proprietăţii imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piaţă estimată a proprietăţii imobiliare descrise este cea obtinuta prin **metoda prin PIATA**:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare teren 188,5 mp	9.327	1.885
Valoare constructie	26.625	5.381
Total proprietate	**35.952**	**7.266**

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9479 lei

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

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR

A N E X E

1. Fisa de calcul – abordarea prin cost-
2. Comparabile teren
3. Comparabile apartamente- curte comuna
4. Extras de carte funciara
5. Bilantul de suprafata
6. Fotografii

RAPORT DE EVALUARE nr. 901

Beneficiar raport: UAT FAGARAS Destinatar: UAT FAGARAS
Proprietate Evaluata: STATUL ROMAN
BRASOV, FAGARAS, FAGARAS, STR. DR. I. SENCHEA, NR. 49, AP.2, JUD. BRASOV

Data evaluarii: 17.12.2021 / Curs la data evaluarii: 4,949 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 CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Rol nr	Poz pe plan de inc	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica si Prelevata (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depreciere fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari de reparat de inlocuit (lei)
1		APARTAMENT LA CASA	1960	N	61	61	46	181.628	36.708	80	4000	20	25.860	5.227	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTII					**46**	**181.628**	**36.708**				**25.860**	**5.226**		**0**

Note: - Valorile din tabel nu contin TVA

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

DOBELA LILIANA

FISA NR. 1 - APARTAMENT LA CASA

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Starea 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 inf.	Pag
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FCV3	Fundatie beton simplu, cuzineti armati 0,60 x 1,40		Ac zona fara subsol	N	46	672,72	30.945,12	100,00	30.945	0	1	11
2	7ZIDCAR30PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisori, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd parter	N	46	996,38	45.833,48	100,00	45.833	0	1	16
3	INBRAMAC	Sarpanta + invelitoare tigla Bramac + jgheaburi + burlane		mp acoperis	N	46	473,70	21.790,20	100,00	21.790	0	5	2
4	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la bale si bucatarie, fatade tencuite (tencuieli tip strop)		mpAd	N	46	1.432,34	65.887,64	100,00	65.888	0	1	35
5	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	N	46	121,28	5.578,88	100,00	5.579	0	1	37
6	INCCONV	Incalzire cu convectoradiatoare		mpAd	N	46	133,19	6.126,74	100,00	6.127	0	1	37
7	CALAWC	Cada fonta + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	N	1	3.389,54	3.389,54	100,00	3.390	0	1	37
8	FVINAR	Finisaj cu tencuiala driscuita si vinarom		mp fatada	N	10	207,64	2.076,40	100,00	2.076	0	1	36
		TOTAL FISA						181.628		181.628	0		

Note:

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

- **Sursa informatiei:** 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri M/Tek si constructii speciale",4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII – sisteme si subsisteme constructive" – Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 - COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI DE LOCUINTE, IROURI ŞI CLĂDIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2020, autor Corneliu Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (Indici 2021-2022) - **www.kosturi.ro** - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

ANEXA NR. 2

COMPARABILA 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vnzare-n-fgra-IDoYXY.html#ms5085ida2a

Emilia
Proprietar
0723 993 271
Inapoi la listă Teren de Vanzare
Brasov
Fagaras
Teren intravilan de vânzare în Făgăraș

Teren intravilan de vânzare în Făgăraș

15 000 €

Brasov (judet), Fagaras

26 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²):
580 m²
Tip proprietate:
teren intravilan
Inclinatie:
plat

Descriere anunt

Teren intravilan în suprafață de 580 mp, zona de locuințe individuale.

Front la strada Eprubetei de 8,75 ml, lățime în spate 11 ml și lungime 58 ml.

Terenul este complet împrejmuit, iar utilitățile (apă, canalizare, gaze naturale și electricitate) sunt la limita de proprietate.

COMPARABILA 2

https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-in-fagaras-IDgwmW.html#e50f56ge2e

Flavius
Agentie
0757 138 866
Înapoi la listă Teren de Vanzare
Brasov
Fagaras
VAND Teren intravilan in Fagaras!


VAND Teren intravilan in Fagaras!

29 000 €

Brasov (judet), Fagaras

28 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²):
1 040 m²

Descriere anunt

Se vinde gradina imprejmuita cu gard metalic pentru constructia unei case.

Utilitățile sunt trase pana in fata casei.

Terenul a fost înălțat și nivelat.

Suprafata de 1040mp2.

Locatie: Fagaras, str. Palarierilor. La iesirea din oras catre Galati.

Pentru mai multe detalii ma puteri contacta prin mesaj.

Mai mult

COMPARABILA 3

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-lDpQhe.html#a50855bd3d

Cosmin
Agentie
0743 108 005

Înapoi la listă Teren de Vanzare
Brasov
Fagaras
Teren de vanzare




Teren de vanzare

22 000 €

Brasov (judet), Fagaras

29 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²):
746 m²

Descriere anunt

Teren de vanzare str.Livezii
Suprafata 746 mp , deschidere 15m ,utilitatile in fata parcelei.

Harta

ROMÂNIA
JUD. BRAŞOV MUNICIPIUL FĂGĂRAŞ
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 3

COMPARABILA 1

https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/brasov/fagaras/casa-de-vanzare-4-camere-X5EK110FN?lista=2382260&listing=1&exprec=recomandate&sursa_rec=concordanta_lista&rec_ref=2382260&imoidviz=2633033960

Casa de vanzare cu 4 camere in Fagaras judetul Brasov

Făgăraş, zona Central - **Vezi hartă**
Actualizat ieri

55.000
EUR

Rate de la 1.026Ron/lună. Vezi detalii

PREŢ MINIM

0

Tipăreşte anunţul DistribuieSesizează o problemăAscunde anunţ

Anunţ publicat de:

ION ZARA
Director agenţia Fagaras

TABOO IMOBILIARE PRO

0773.385.969

Alte telefoane:
0369.828.828

Contact prin WhatsApp

Detalii

Casa de vanzare in Fagaras zona Dna Stanca foarte aproape de centrul orasului, formata din doua corpuri de cladire, terenul are o suprafata totala de 1436 mp din care suprafata utila a casei este de 180 mp cu un regim de inaltime S+P.
Proprietatea se afla intr-o curte comuna cu alte trei familii, imobilul ofera posibilitatea amenajarii a doua apartamente separate deoarece unul dintre ele se afla in cel de-al doilea corp al cladirii.
In primul corp al cladirii se afla o camera spatioasa, bucatarie, baie, hol si pivnita, incalzirea se face pe convectoare de gaz si boiler pentru apa calda, contorizare separata la toate utilitatile.
Podul acestui prim corp este foarte generos deoarece ofera un spatiu mare pentru depozitare.
Cel de-al doilea corp al cladirii, care se afla in spatele curtii, este format din camera spatioasa, bucatarie, hol, baie, debara, cu incalzire pe convectoare pe gaz si boiler pentru apa calda, iar in spatele acestui corp de cladire se afla gradina.
Casa se vinde partial mobilata, are tamplarie de lemn, gresie, dusumea, faianta.

Cod oferta / id: P13278

Informatii aflate in urma unei convorbiri telefonice:

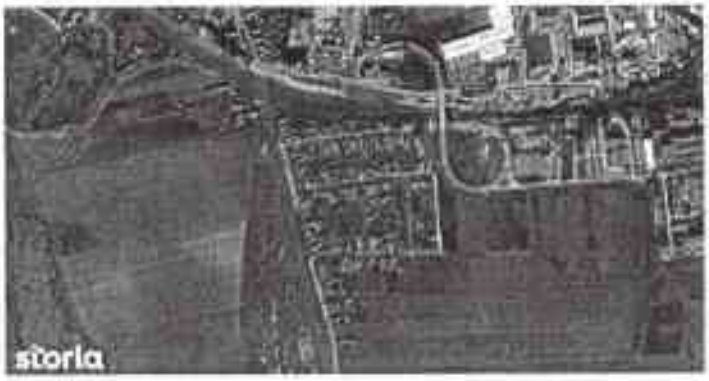
- teren aferent proprietatii= 400 mp
- apartamentul 2 are SU = 120 MP, SC = 150 mp,
- anexe + beci au SU= 50 mp

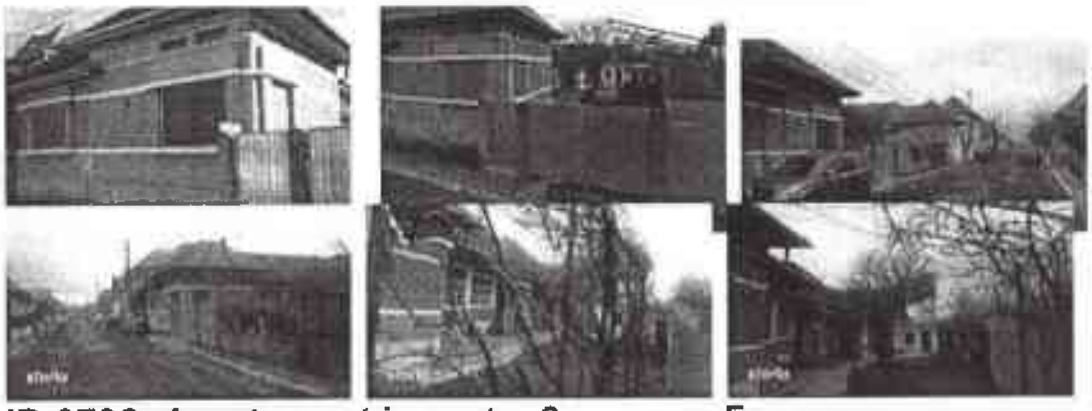
COMPARABILA 2

https://www.storia.ro/ro/oferta/id9732-apartament-in-curte-2-camere-fagaras-i0fe2O.html

George Budu
Agentie
0754 229 415

Înapoi la listă Apartament de vanzare
Brasov
Fagaras
Strada Anton Pann
ID:9732: Apartament in curte, 2 camere, Fagaras





ID:9732: Apartament in curte, 2 camere, Fagaras

87 075 RON

Brasov (judet), Strada Anton Pann

207 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita (m²):
85 m²
Suprafata utila (m²):
68
Numarul de camere:
2
Tip proprietate:

apartament
Stare:
necesita renovare
Compartimentare:
decomandat
Anul constructiei:
1955
Numarul total de etaje:
1
Numarul de bai:
1
Etaj:
Parter

Descriere anunt

Imobilul se vinde in licitatie publica.

Se vinde apartamentul in casa, avand doua camere, camara, magazie, cuptor de paine, cotet, wc si debara, situat pe str. Anton Pann, Fagaras.
Elementele de uz comun sunt zidul despartitor dintre cele doua constructii si bransamentele tehnico-edilitare.
In CF este inscris dreptul de trecere asupra corpului 2 in favoarea corpului 1 pe o portiune de 1-2m.
Structura acestuia este realizata din pereti din zidarie de camramida, acoperis de tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla si plansee din lemn.

Finisare interioare; zugraveli lavabile, tamplaria interioara din lemn si pardoseli din dusumea in camera si in bucatarie, in baie gresie si pe holuri ciment.
Finisaje exterioare: pereti tencuiti si tamplarie exterioara din lemn.
Incalzirea proprietatii se face cu sobe de teracota si beneficiaza de instalatii electrice, apa si canal.

Terenul are suprafata de 273mp si este dispus in plan secundar fata de str. Anton Pann avand o forma neregulata iar accesul se face din strada asfaltata.

COMPARABILA 3

https://lajumate.ro/casa-situata-in-mun-fagaras-zona-centrala-8020990.html

Anterior|Următorul

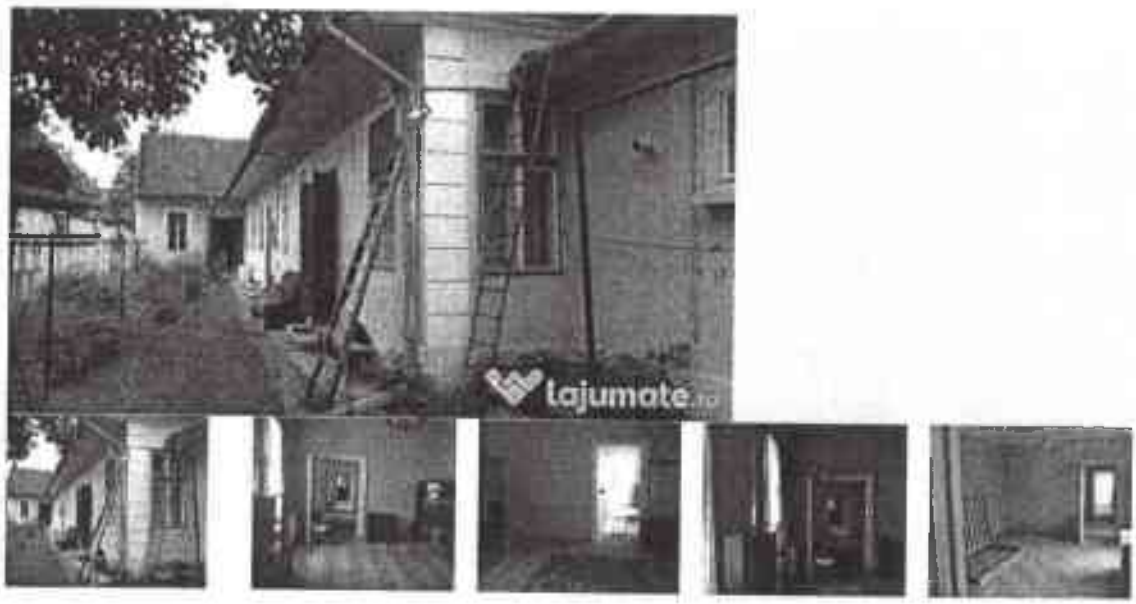
ROMÂNIA JUD. BRAȘOV MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ CONSILIUL LOCAL

OVIDIU SORIN
PERSOANA FIZICA

SALVEAZĂ ANUNTUL

Casa situata in Mun. Fagaras, zona centrala

Fagaras, BrasovAcum 2 săptămâni **52.000 EUR**



Zona	**Central**
Număr camere	**mai mult de 5**
Suprafață utilă (m²)	**359**
An finalizare construcție	**1958**
Suprafață teren (m²)	**366**

Stare proprietate

Mobilat/Utilat

Rezonabilă

Parțial

Preț negociabil

Vand casa situata in Fagaras, zona centrala, str. Libertatii nr. 17. Suprafata totala este de 725mp din care:curte 366 mp si cladire 359 mp.
In curte sunt doua apartamente, ap. 1 este locuit, ap. 2 de vanzare sunt unul langa altul.
Ap. 2 (de vanzare) este compus din: sapte camere, hol ,doua bucatari, baie, + inca un wc exterior, doua magazii, afumatoere mare, pivnita 2 ,are pod mare care permite mansardarea casei.
Fii sociabil,
distribuie anunțul prietenilor tăi!

Indormatii suplimentare- Suprafete aferente apartamentului pentru vanzare:

- SU = 130 MP, SC= 160 MP
- Suprafata teren aferenta proprietarii = 180 mp

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

Nr. cerere	5489
Ziua	03
Luna	03
Anul	2022

Cod verificare
100113711514

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100312 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr/ CF vechi:1941
Nr. topografic:2886/2/1

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Fagaras, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	100312	868	Constructia C1 inscrisa in CF 100312-C1;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
519 / 12/05/1969		
Adresa nr. 2415 din 1969 emis de Consiliul Popular al Or.Fagaras;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEin baza Decr.218/1960 si 712/1066, dobandit prin Lege, cota actuala 124/175	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1941)	
4715 / 22/02/2018		
Act Administrativ nr. 1166, din 14/12/2017 emis de Instituția Prefectului Județului Brașov:		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEatribuire în baza L.18/1991, asupra cotei de 51/175 părți, cotă aferentă ap.4, C1-U4, dobandit prin Lege, cota actuala 51/175	A1
	1) **SĂNMĂRTINEAN ALEXANDRU** 2) **SĂNMĂRTINEAN DORINA-RODICA**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
7	8	10.127
8	9	5.473
9	10	29.019
10	11	10.325
11	12	14.696
12	13	2.003
13	1	19.127

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

03/03/2022, 12:12

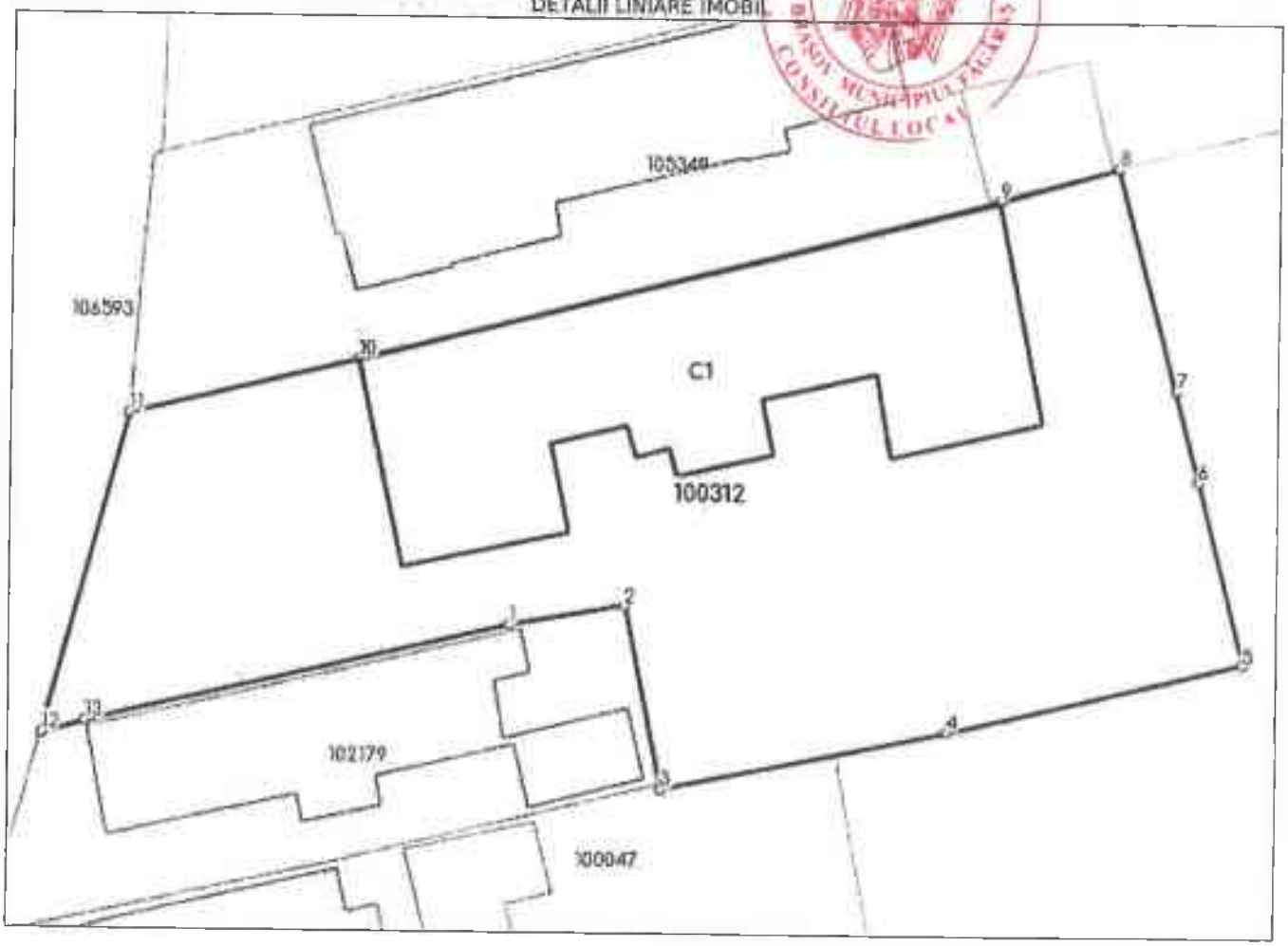
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100312	868	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	868	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.169
2	3	8.274
3	4	12.838
4	5	13.396
5	6	8.349
6	7	4.135

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

ANCPI

Nr. cerere	618
Ziua	12
Luna	01
Anul	2022

Cod verificare

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100312-C1-U2 Făgăraș

ROMÂNIA

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Fagaras, Ap. 2, jud. Brasov
Părți comune: Pereții despartitori între apartamente, hol acces pivnita; branșamente de apa, canal, gaz metan.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	100312-C1-U2	46	38	38/175	38/175	Apartament 2 compus din: Subsol: 1 pivnita, acces pivnita; Parter: 1 camera, 1 bucatarie, 1 baie, o debara, 1 hol.

B. Partea II. Proprietari și acte

	Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
13990 / 02/08/2017		
Adresa nr. 2415 din 1969 emis de Consiliul Popular al Or.Fagaras;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEin baza Decr.218/1960 si 712/1066, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **STATUL ROMAN**	
	OBSERVATII: partile transcrisa din CF 100312-C1/Fagaras, inscrisa prin incheierea nr. 519 din 12-MAY-69; (provenita din conversia CF 1941)	

C. Partea III. SARCINI

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

Rel. cu valoare

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Fagaras, Ap. 2, Jud. Brasov
Părţi comune: Peretii despartitori intre apartamente, hol acces pivnita, bransamente de apa, canal, gaz metan.

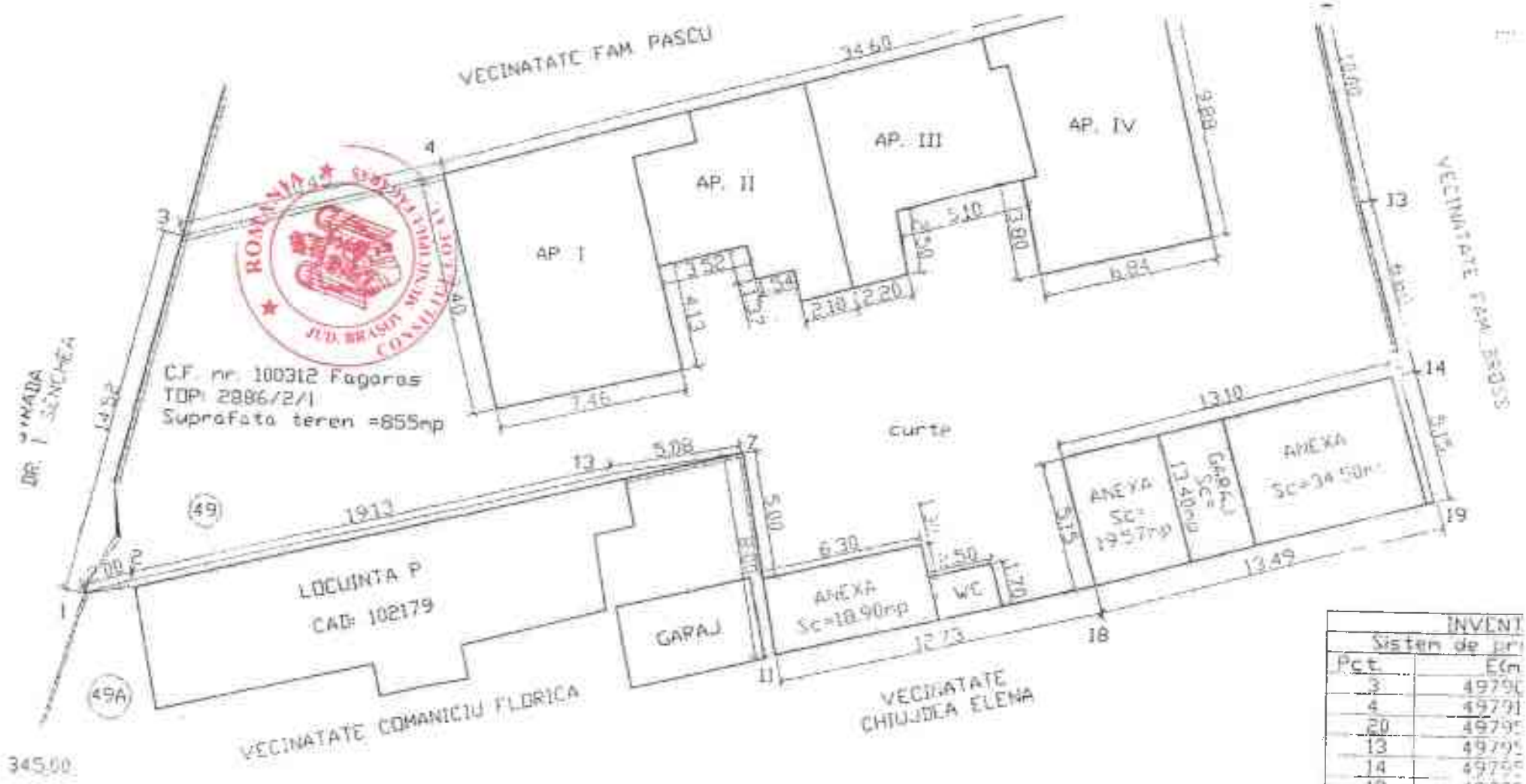
Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	100312-C1-U2	46	38	38/175	38/175	Apartament 2 compus din: Subsol: 1 pivnita, acces pivnita; Parter: 1 camera, 1 bucatarie, 1 baie, o debara, 1 hol.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
12/01/2022, 11:07

BOSAJICU VERGINIA - ANCEJCA
referent
OCPI Brasov - BCPI Fagaras

JUD. BRASOV MUNICIPIUL FAGARAS CONSILIUL LOCAL



	INVENT
Sistem de pr	
Pct.	E(m
3	49790
4	49791
20	49795
13	49795
14	49795
19	49795
18	49794
11	4979
7	4979
13	4979
2	4979
1	4979

Suprafata tot
Suprafata de

LEGENDA

CONSTRUCTII EXISTENTE

- APARTAMENT I - Suprafata construita = 74mp
- APARTAMENT II - Suprafata construita = 45mp
- APARTAMENT III - Suprafata construita = 51mp
- APARTAMENT IV - Suprafata construita = 65mp

TOTAL SUPRAFATA CONSTRUITA APARTAMENTE = 235mp

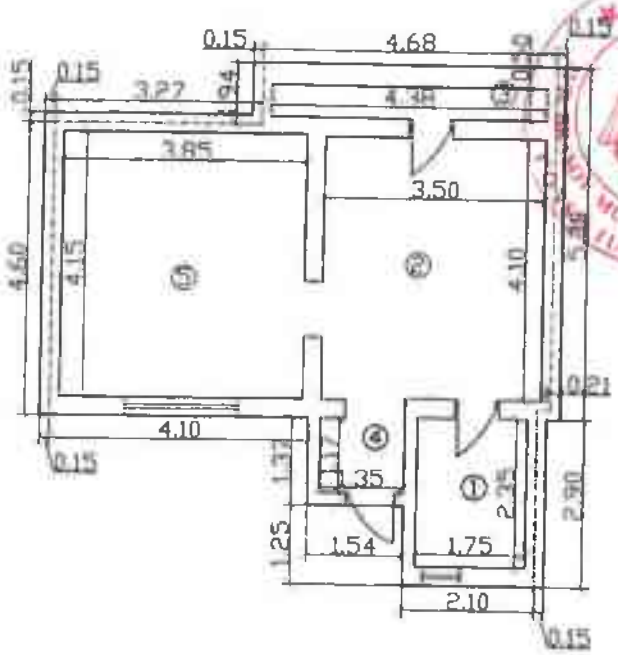
Executant,
Ing. Stelea Radu

RELEVEU - APARTAMENT II

Scara 1: 100

Nr. cadastral al terenului	Supraf. cons	Adresa imobilului
2886/2/1	45	Loc. Fagaras, str. Dr. Ioan Senchea, nr. 49 jud. Brasov

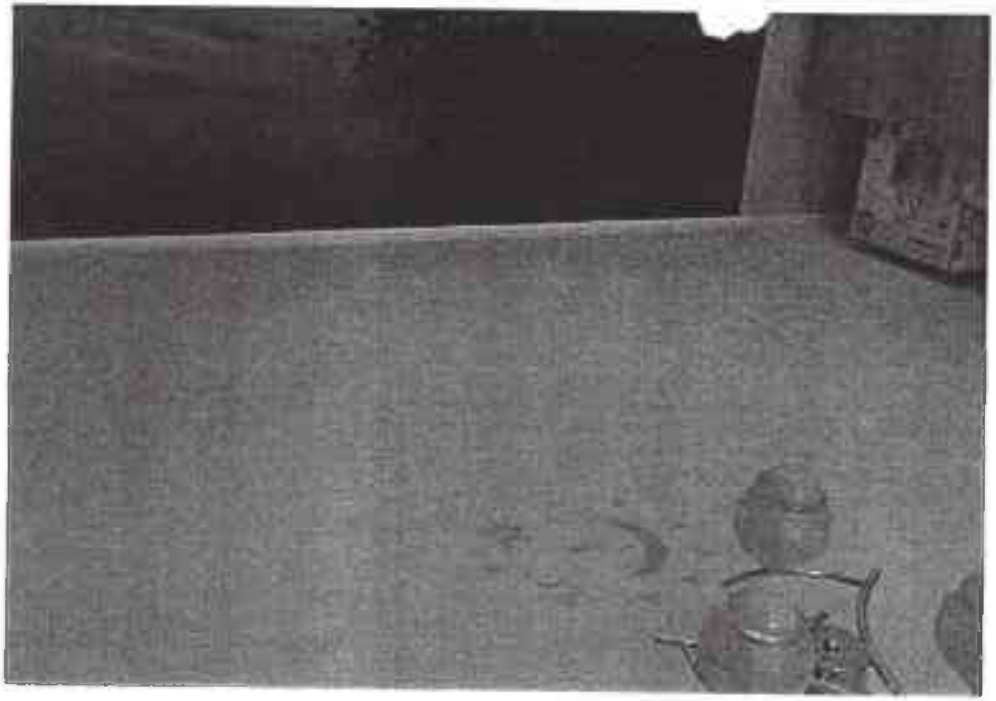
Carte Funciara colectiva nr.	100312	UAT	FAGARAS
Cod unitate individuala (U)		C.F. individuala	

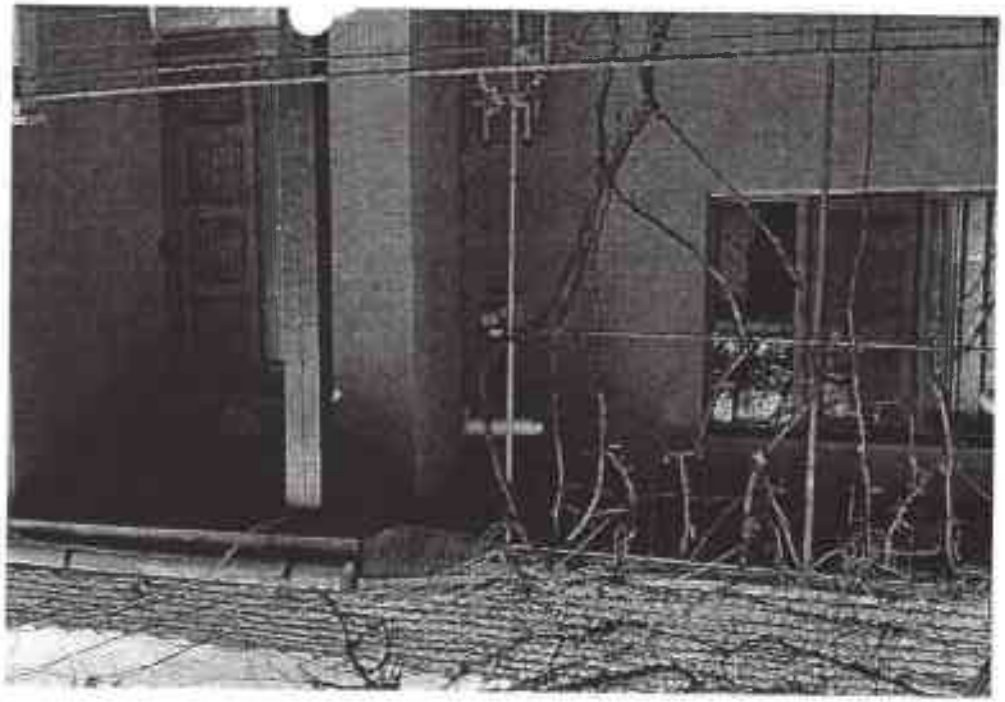


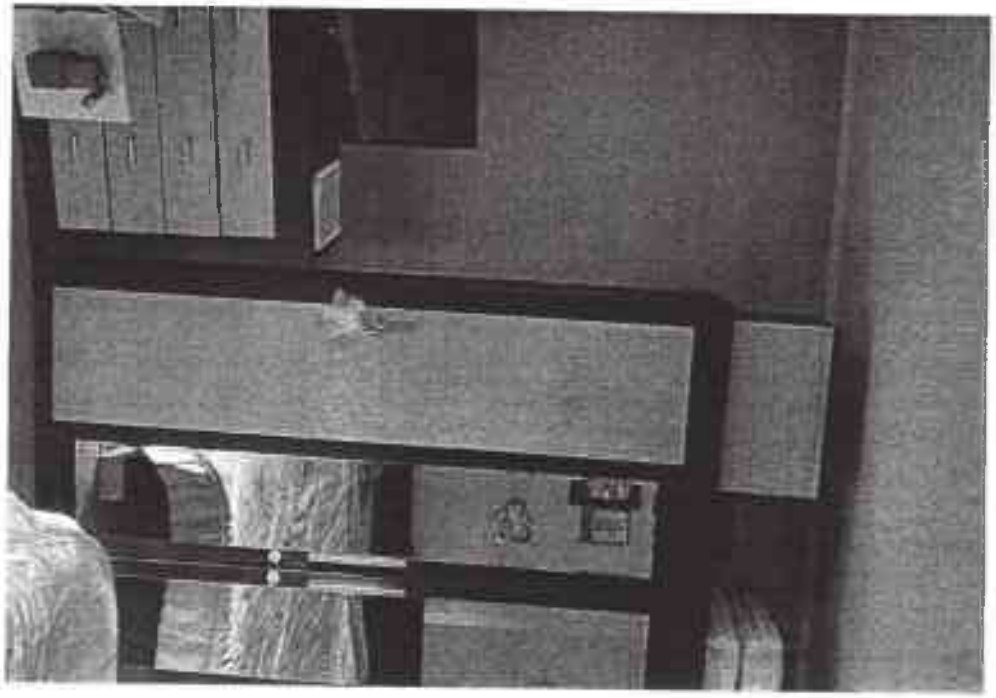
Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Baie	4.11
2	Bucatarie	14.35
3	Debara	2.19
4	Hol	1.58
5	Camera	15.98

Suprafata totala utila = 38mp
Suprafata construita = 45mp

Executant,	Data
(Nume, prenume, semnatura, stampila) Stelea Rodica	
Receptionat,	
(Nume, prenume, functie, semnatura, stampila)	







Anexa 2 la HCL nr. ……../2022

Nr. crt	Nume si Prenume	Adresa imobilului	Tip imobil	Date de CF	Valoare stabilita prin expertiza	Valoarea finală de vânzare
1	**CORNEA LAURENȚIU – IONUȚ**	Făgăraș, str. Dr. Ioan Senchea, Nr 49, Ap 2	Apartament doua camere și dependințe	C.F. nr. 100312-C1-U2 Făgăraș	35.952 lei	36.352 lei

Anexa nr. 1
parte integrantă din contractul
de închiriere înregistrat cu
nr. 1688 din 27.06.2014

FIŞA
suprafeţei locative închiriate în:

Municipiul Făgăraş, str. Dr. Ioan Senchea nr. 49, situată la nivelul a.) , încălzire b.) soba cu gaze, apă curenta c.) in locuinta, canalizare d.) in locuinta ,instalaţie electrică e.) da construite din materiale inferioare f.) nu.

A.
Date privind locuinţa închiriată

Nr. CRT	DENUMIREA ÎNCĂPERII g.)	SUPRAFAŢA MP.	ÎN FOLOSINŢĂ EXCLUSIVĂ MP.	ÎN FOLOSINŢĂ COMUNĂ MP.
1	Camera	15.58	15.58	
2	Bucatarie	14.14	14.14	
3	Camara	1.30	1.30	
4	Magazie	5.40	5.40	
5	Wc	1.00	1.00	

Suprafaţa curţii şi grădinii—64.5 mp. in folosinta comuna
a) subsol, etaj, mansardă, alte nivele
b) centrală, sobe de gaz, alte mijloace de încălzire
c) în locuinţă, în clădire, în curte, în stradă
d) în locuinţă, 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, şură, şopron, pod, ivniţă, etc

PRIMAR
CONSTANTIN SORIN MANDUC

CHIRIAŞ
CORNEA LAURENŢIU IONUT

Intocmit,
GHEORGHE LUPU