



ROMANIA
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.258
din data de 28 iulie 2022

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 39663/2/07.06.2022 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, Str. T. Vladimirescu, Bl. 11, Sc. C, Ap.17, înscris în CF nr. 100002-C1-U18 Făgăraș, proprietatea Municipiului Fagaras, aprobat la vânzare

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ,
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 39663/2/1/08.06.02022 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 39663/2/08.06.2022, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 39663/2/07.06.2022, pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, Str. T. Vladimirescu, Bl. 11, Sc. C, Ap.17, înscris în CF nr. 100002-C1-U18 Făgăraș, proprietatea Municipiului Făgăraș, aprobat la vânzare,

Văzând avizul favorabil al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, al Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană, al Comisiei pentru servicii publice, pentru comerț și agricultură, precum și al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului,

Ținând seama de HCL nr. 32 din 27.02.2013, prin care s-a aprobat vânzarea imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, Str. T. Vladimirescu, Bl.11, Sc. C, Ap.17, înscris în CF nr. 100002-C1-U18 Făgăraș, proprietatea 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.3, lit. g, 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 administrative, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se însușește Raportul de evaluare nr. 39663/2/07.06.2022, întocmit de către Expert Evaluator DOBRILA LILIANA, anexa nr. 1 din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului apartament, două camere și dependințe, situat în Făgăraș, Str. T. Vladimirescu, Bl. 11, Sc. C, Ap.17, înscris în CF nr. 100002-C1-U18 Făgăraș, proprietatea Municipiului Fagaras, potrivit anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea vânzării, de către Municipiul Făgăraș.

Art.2 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.3 Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Biroul Cadastru, Evidență patrimoniu .

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BUTUNOIU NICOLAIE**



**CONTRASEMNEAZĂ,
Ptr.Secretar general,
Jr.CAMELIA CRIȘAN**



Hotărârea s-a adoptat cu **15 voturi pentru**.

Consilieri în funcție - 16

Consilieri prezenți - 15

Prezenta hotărâre se comunică:

- 1ex. Dosar ședință
- 1ex. Colecție
- 1ex. Prefectură
- 1ex. Primar
- 1ex. Secretar general
- 1ex. Afișare
- 1ex. Birou Cadastru, evidență patrimoniu
- 1ex. Direcția Buget-Finanțe
- 1ex. Arhitect-șef
- 1ex. Compartiment Relații cu Publicul, Arhivă

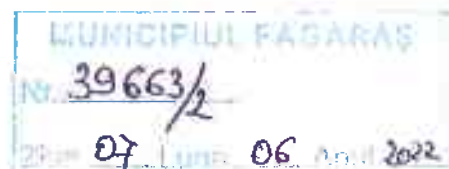
Cod: F-50

Anexa 2 la HCL nr. 258 / 2022

Nr. crt	Nume si Prenume	Adresa Imobilului	Tip imobil	Date de CF	Valoarea stabilita prin expertiza	Valoarea finală de vânzare
1	PIPIRIG CRISTIAN ALEXANDRU	Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl.11, sc. C, ap. 17	Apartament 2 camere și dependințe	C.F. nr.100002- C1-U18 Făgăraș Top: 3099/1/c/2/2/1 /57	36.000 lei	36.400 lei



ANEXA 1 LA HCL NR 258/2022



RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara **APARTAMENT**, inscris in CF 100002-C1-U18 Fagaras, amplasat in Mun. Fagaras, **str. T. Vladimirescu, bl.11, sc. C, ap. 17**, jud. Brasov.



BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS



DATA EVALUARII: 02.06.2022

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



1.INTRODUCERE

Sinteza evaluarii

- TIPUL DE PROPRIETATE

APARTAMENT 2 CAMERE

- 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.	Apartment	100002-C1-U18 Fagaras Top: 3099/1/c/2/2/1/57	Cote parti comune :11/687 Cote teren :11/687	Camera-15,92 mp Camera-9,39 mp Hol- 3,86 mp Bucatarie-6,60 mp Baie-2,40 mp Camara-0.81 mp ----- S.U. = 38,98 mp	Fagaras, str. T. Vladimirescu, bl.11, sc. C, ap. 17	MUNICIPIUL FAGARAS

- 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 : **02.06.2022.**

RECONCILIAREA 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:

Denumire	Valoarea de piata estimata in Lei	Valoarea de piata exprimata in Euro
Apartment 2 camere	36.000	7.290

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9411 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



1. INTRODUCERE	1
2. TERMENII DE REFERINTA	4
2.1. Identificarea si competenta evaluatorului.....	4
2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati.....	4
2.3. Obiectul evaluarii	5
2.4. Moneda raportului.....	5
2.5. Scopul evaluarii	5
2.6. BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE	5
2.7. Data evaluarii.....	6
2.8. Inspectia proprietatii.....	6
2.9. Sursele de informatii utilizate.....	6
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante	6
2.11. Descrierea raportului de evaluare.....	8
2.12. Riscul evaluarii.	8
2.13. Restrictii de utilizare	8
2.14. Declararea conformitatii cu SEV.....	8
3. PREZENTAREA DATELOR	9
3.1. Date despre zona, vecinatati si amplasare.....	9
3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate.....	9
3.2. Analiza pietei imobiliare	13
3.2.1. Definirea pietei specifice	13
3.2.2. Cererea solvabila	13
3.2.3. Oferta competitive	14
3.2.4. Echilibrul pietei	14
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	14
4.1. Cea mai buna utilizare	14
4.2. METODE DE EVALUARE	15
4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe.....	16
4.2.2. Abordarea prin cost	19
5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea	21
ANEXE	22



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

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale si conditiile limitative prezentate in acest raport si reprezinta concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal fata de vreuna din partile 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 evaluarii a fost inspectat personal de catre 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. 8, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/211313, fax 0268/213020, email secretariat@primaria-fagaras.ro, cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal de credite **SUCACIU GHEORGHE**, functia de primar al Mun. Fagaras.



2.3. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	100002-C1-U18 Fagaras Top: 3099/1/c/2/2/1/57	Cote parti comune :11/687 Cote teren :11/687	Camera-15,92 mp Camera-9,39 mp Hol- 3,86 mp Bucatarie-6,60 mp Baie-2,40 mp Camara-0.81 mp ----- S.U. = 38,98 mp	Fagaras, str. T. Vladimirescu, bl.11, sc. C, ap. 17	MUNICIPIU FAGARAS

2.4. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și în LEI

Cursul valutar la data evaluării : 1 Euro = 4.9411 lei

2.5. Scopul evaluării

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

2.6. BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE

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

- **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 cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.



2.7. Data evaluării

Valoarea de piață estimată în prezentul raport, se referă la data de : **02.06.2022**

2.8. Inspectia proprietatii

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

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

2.9. Sursele de informații utilizate

Informații primite din partea beneficiarului :

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

Toate informațiile și documentele furnizate de către beneficiar 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 - cladiri rezidențiale, cladiri comerciale, cladiri industriale, comerciale și agricole" editată de IROVAL
- **Oferte privind comparabilele- www.storia.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 cunoștința.
- 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 referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate 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 și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **iunie 2022**;
- 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

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

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

2.13. Restrictii de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, 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 circumstanță.

2.14. Declararea conformitatii cu SEV

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022.

- SEV 100 - Cadru general(IVS Cadru general)
- SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare si conformare(IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordari si motide de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile



3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre 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 construcțiilor si amenajărilor; dreptul de proprietate

1. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Apartament cu 2 camere situat la etajul 4 al unui bloc cu regimul de înălțime P+4E, Su = 38,98 mp Apartamentul conform CF se compune din 2 camere, bucatărie, baie, hol, camera, balcon cu o cota de 11/687 parti din elemente de uz comun.
Proprietari	STATUL ROMAN
Adresa proprietății	• Loc. Fagaras, str. Tudor Vladimirescu, bl.11, sc. C. ap.17, jud. Brasov
2. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	Documente: - Extras de Carte Funciara nr. 100002-C1-U18 Fagaras A. Partea I. descrierea imobilului. ▪ Unitate individuala; ▪ Adresa: loc Fagaras, str. T. Vladimirescu, bl.11, sc. C, Ap.17, jud. Brasov. ▪ Parti comune: terenul, fundatii, subsol tehnic, racorduri utilitati, casa scarii, uscatorie la sc B, terasa, instalatii aferente, trotuar de garda. ▪ A1. Top: 3099/1/c/2/2/1/57 ▪ Cote parti comune: 11/687; ▪ Cote teren: 11/687 ▪ Referinte: Apartament 71 sc. C, compus din doua camere, hol, bucatarie, camera, sas, baie, balcon cu o cota de 11,04 mp, din elemente de uz comun

		<p>B. Partea II. Proprietari si acte</p> <p>270/31.01.2000</p> <ul style="list-style-type: none"> Contract de Vanzare-Cumparare nr. 206, din 28.01.2000 emis de N.P. Pavel Doina; B1. Intabulare , drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 in favoarea MUNICIPIULUI FAGARAS, jud. Brasov Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt
	<p>MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară</p>	<ul style="list-style-type: none"> Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară eliberat la data de 27.01.2022 , din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă . Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini. Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentatie cadastrală
3.	<p>DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA</p>	
4.	<p>SITUAȚIA ACTUALA A APARTAMENTULUI</p>	<ul style="list-style-type: none"> In prezent apartamentul este inchiriat
<p>5. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</p>		
	<p>ZONA DE AMPLASARE</p>	<ul style="list-style-type: none"> Cartierul Tudor Vladimirescu, zona periferica est a Mun. Fagaras, jud. Brasov
	<p>ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE</p>	<ul style="list-style-type: none"> Auto și pietonal: - str. Tudor Vladimirescu Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o banda pe sens

<p>CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI</p>	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> Zonă rezidențială În zonă sunt amplasate preponderent blocuri cu regimul de înălțime P+4E. <p>În zonă se află:</p> <ul style="list-style-type: none"> Rețea de transport în comun: la o distanță medie, cu mijloace de transport suficiente Unități comerciale: sunt amplasate la distanță relativ mică, Unități de învățământ (mediu): sunt amplasate la
-------------------------------------	--

		<p>distanță medie</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Unități medicale: clinica privată, spital ▪ Instituții de cult: sunt amplasate la distanță relativ mică ▪ Sedii de bănci: la distanță relativ mică- 1 km. ▪
	UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de termoficare: nu ▪ Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: <i>existentă</i>
	AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Civilizat
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială, pe str. T. Vladimirescu, cartier T. Vladimirescu, Mun. Fagaras, jud. Brasov. ▪ În zonă sunt amplasate preponderent blocuri cu regimul de înălțime P+4E. ▪ Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. ▪ Ambient ▪ Atractivitate medie
6.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)	
	AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bloc de locuințe tip P+4E ▪ Apartament situat la et. 4
	ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aprox. 1970
	LOCUINTE PE PALIER	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 4
	CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Structură: fundații din beton armat ▪ Închideri perimetrice: pereți portanți din panouri prefabricate din beton armat, pereți de compartimentare din prefabricate din beton ▪ Planșee din beton armat ▪ Acoperișul este de tip terasă cu hidroizolație bituminoasă ▪ Finisaj exterior: tencuie și zugrăveli simple ▪ Ușa de acces în bloc este din pvc armat cu geam termopan ▪ Aspect exterior: satisfăcător ▪ Aspect interior: satisfăcător
	CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Starea generală a blocului este <i>satisfăcătoare</i> ▪

11.	DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
	DESRIERE/SUPRA FAȚĂ	<ul style="list-style-type: none"> • Apartamentul conform CF se compune din 2 camere, bucatărie, baie, hol, camera, balcon cu o cota de 11/687 parti din elemente de uz comun. ▪ Apartamentul este : semidecomandat ▪ Conform bilantului de suprafata anexat prezentului raport, apartamentul are SU = 38,98 mp ▪ S.C. = 48,7 mp (suprafata construita a fost obtinuta inmultind S.U. cu coeficientul 1,25)
	TÂMLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioară: metalica- tip antifracție ▪ Interioară: uși din lemn - vechi
	FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apartamentul are grad de finisaj mediu. ▪ Pardoseli: beton si mocheta (camera), gresie (bucătărie, baie) ▪ Pereți placați cu faianță la baie și bucatărie ▪ Tencuieli gletuite, zugrăveli lavabile. ▪ O parte din peretii si tavanele prezinta urme de igrasie. Apartamentul necesita ample lucrari de reparatii si igienizare.
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Instalatie electrica functionala- veche ▪
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Instalatia de incalzire- centrala montata de actualul chirias. ▪
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De la rețeaua orașului ▪ Instalatia de apa functionala- veche. ▪
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Din rețeaua orașului ▪
	NECESAR DE INVESTIT	<ul style="list-style-type: none"> ▪
CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL		Necesita ample lucrari de reparatii si igienizare a peretilor si tavanelor deteriorate din cauza deteriorarii hidroizolatiei blocului care deasemenea necesita lucrari de reparatii.

3.2. Analiza pietei imobiliare

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

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

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

3.2.1. Definirea pietei specifice

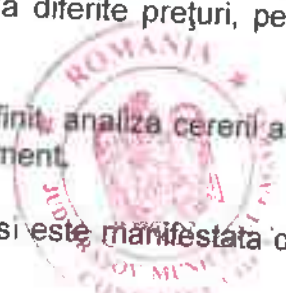
În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-a analizat **plata specifică** pentru tipul de proprietate "**apartament**" din Mun. Fagaras, jud. Brasov, din cartiere rezidențiale periferice.

3.2.2. Cererea solvabila

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

În cazul 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 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" din Mun Fagaras oferta este destul de bogata, preturile se situeaza in intervalul 12.000-19.000 Euro. Pentru obtinerea valorii de piata prin abordarea prin piata am ales 3 comparabile prezentate in ANEXA NR. 2.

3.2.4. Echilibrul pietei

In ce priveste imobilul de evaluat se poate considera ca piata este a cumparatorilor, oferta fiind mai mare decat cerererea, Cererea este limitata datorita limitarii si scumpirii posibilitatilor de finantare/creditare.

In aceasta perioada cumparatorii vor actiona precauti, avand in vedere nivelul de incertitudine.

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

4.1. Cea mai buna utilizare

In conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, analiza de piata are scopul de a estima cel mai bun pret pentru o proprietate in conditiile celei mai bune utilizari.

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

In conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2022 standarde ce incorporeaza Standardele Internationale de Evaluare (IVS), Standardul de Evaluare 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 posibilă din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participantii pe piață;
- utilizarea sa fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic ;
- utilizarea sa fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal ;
- maximizează valoarea ; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

- demolare construcție și vânzare teren liber – inadecvată
- **utilizare rezidențială – adecvată**
- utilizare comercială – inadecvată
- utilizare office - inadecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- demolare construcție și vânzare teren liber – inadecvată
- **utilizare rezidențială – da**
- utilizare comercială – nu
- utilizare office – nu

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

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

4.2. METODE DE EVALUARE

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

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

În vederea evaluării proprietăților ce face obiectul acestui raport s-a utilizat **abordarea prin piață- metoda comparațiilor directe și abordarea prin cost – metoda costurilor segregate.**

Pentru aplicarea celorlalte metode nu au fost găsite suficiente date de piață.

4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe

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

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

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

Metoda comparatiei directe presupune parcurgerea urmatoarelor etape:

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

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT				
Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	7.290	18.600	33.000	19.500
Numar camere	2	2	3	2
Suprafata desfasurata - mp	48.7	62	70	54
Suprafata utila - mp	38,98	50	56	45
Suprafata utila/ desfasurata	85%	81%	80%	83%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		372	589	433
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		300	471	361
Observatii				
Discount negociere		-10%	-10%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		16.740	29.700	17.550
Suprafata supusa comparatiei	utila			
Element de comparatie				

Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	16.740	29.700	17.550	
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	16.740	29.700	17.550	
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	16.740	29.700	17.550	
Conditii de piata	iun 22	iun 22	iun 22	iun 22
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	16.740	29.700	17.550	
Localizare	T. Vladimiresu	13 dec	T. Vladimirescu	13 dec
Corectie (%)		5%		5%
Corectie		837	0	878
Pret corectat		17.577	29.700	18.428
Suprafata	38,98	50	56	45
Corectie (%)		-22%	-30%	-13%
Corectie		-3.874	-9.027	-2.465
Pret corectat		13.703	20.673	15.962
Eta	et 4/4	etaj 4/4	etaj 8/9	et 3
Corectie (%)			-5%	-10%
Corectie		0	-1.034	-1.596
Pret corectat		13.703	19.640	14.366
Vechime bloc	43	41	24	45
Corectie (%)		-5%	-30%	5%
Corectie		-685	-5.892	718
Pret corectat		13.018	13.748	15.084
Finanso	interiore	medii	superioare/mobilit	superioare
Corectie (%)		-30%	-45%	-40%
Corectie		-3.905	-6.186	-6.034
Pret corectat		9.113	7.561	9.051
Alte ajustari	semidecomandat	decomandat	semidecomandat	decomandat

Corectie (%)	-20%		-20%
Corectie	-1.823	0	-1.810
Pret corectat	7.290	7.561	7.241
Corectie totala neta	-9.450	-22.139	-10.309
Corectie totala neta (%)	-50,81%	-67,09%	-52,87%
Corectie totala bruta	11.124	22.139	13.501
Corectie totala bruta (%)	59,81%	67,09%	69,24%
Numar corectii negative	4	4	4
Numar corectii pozitive	1	0	2
Numar elemente similare	5	6	4

Valoare estimata a proprietatii 7.290 Euro

Valoare estimata a proprietatii rotunjita la 7.290 Euro
187 Euro/ mp desfasurat
187 Euro/ mp util



Elementele de comparare 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, 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.

Localizare : au fost ajustate comparabilele 1 si 3, carierul 13 Decembrie avand un grad de atractivitate mai scazut fata de cartierul T. Vladimirescu.

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

Etaj: Au fost ajustate comparabilele 2 si 3 , acestea fiind amplasate la etaje intermediare.

Vechimea: s-au aplicat ajustari comparabilelor in functie de vechimea lor in comparatie cu vechimea proprietatii evaluate.

Finisaje: au fost aplicate ajustari comparabilelor in functie de finisajele descrise in studiu de piata comparative cu proprietatea evaluate, care necesita ample lucrari de renovare.

Alte ajustari: au fost ajustate comparabilele 1 si 3 pentru compartimentare de comanda

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

7.241 – 7.561 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 2 camere – abordarea prin piata	36.030	7.290

Curs euro la data evaluarii = 4,9411 lei



4.2.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este una din cele trei abordari utilizate in evaluare. Aceasta abordare considera ca valoarea maxima a activului, pentru un comparator informat, va fi suma curenta necesara pentru a construi sau a cumpara un activ modern cu aceeasi utilitate.

Valoarea determinata prin aceasta metoda presupune continuitatea utilizarii bunului potrivit scopului pentru care a fost proiectat si construit.

Acest lucru este adecvat in situatia de fata, deoarece sunt intrunite urmatoarele conditii:

- proprietatea evaluata satisface o cerere economica prin utilizarea pe care o ofera;
- proprietatea evaluata are o durata de utilizare ramasa rezonabila;
- continuarea utilizarii prezente este practica.

Abordarea prin cost estimeaza valoarea prin determinarea costului actual (de inlocuire) al bunului din care se deduc o serie de elemente de depreciere care conduc la pierderea de valoare a bunului in urma unei depreciere fizice, functionale sau economice.

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

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

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

Determinarea deprecierei totale - DT

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

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

Deprecierea fizica reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de utilizare, deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, suprasolicitare si de alti factori similari.

In analiza deprecierei fizice s-a tinut cont de urmatoarele aspecte :

- Durata de viata totala (utilizare totala) -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 68 %

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

-neadecvare functionala nerecuperabila este acea deficianta 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.

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 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 reconstrucie – Costuri de inlocuire** " editata de IROVAL

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

Valoarea estimata in urma aplicarii abordarii prin cost este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin cost	34.739	7.031



5. Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea

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

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Abordarea prin piață	36.000	7.290
Abordarea prin cost	34.739	7.031

REZULTATUL EVALUARII

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este cea obținută prin metoda prin

PIAȚA:

Denumire	Valoarea de piață estimate în Lei	Valoarea de piață exprimată în Euro (rotunjit)
Apartment 2 camere	36.000	7.290

Curs euro la data evaluării : 1 E = 4.9411 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. Studiu de piata - Comparabile
2. Fisa de calcul – abordarea prin cost-
3. Extras de carte funciara
4. Bilantul de suprafata
5. Fotografii



RAPORT DE EVALUARE nr. 950

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS Destinatari: PRIMARIA FAGARAS
 Proprietate Evaluata: APARTAMENT 2 CAMERE
 SASOV, FAGARAS, STR. TUDOR VLADIMIRESCU, BL.11, SC.C, AP.17, MUN. FAGARAS, JUDE. BRASOV

Data evaluarii: 02.06.2022 / Curs la data evaluarii: 4,941 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

Poz. pe plan de sit	Denumire	Anul pif	Starea Fizica	Varsta Cronolog. (ani)	Varsta Cronolog. ca Ponderrata (ani)	Suprafata constructii desfasurata (mp)	Coef de nou constructie (lei)	Coef de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externis (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Coef de depreciere (%)	Cost lucrat realizat de esecutul (lei)
	APARTAMENT 2 CAMERE	1970	S	52	51	49	148.200	28.993	68	4000	20	34.738	7.031	100,00	0
	TOTAL CONSTRUCTII					49	148.200	28.993				34.738	7.031		0

Valoarea din tabel nu contin TVA

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



ANEXA NR. 2

COMPARABILA 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-de-vanzare-2-camere-decomandate-zona-13-decembrie-fagaras-IDnM2O.html>

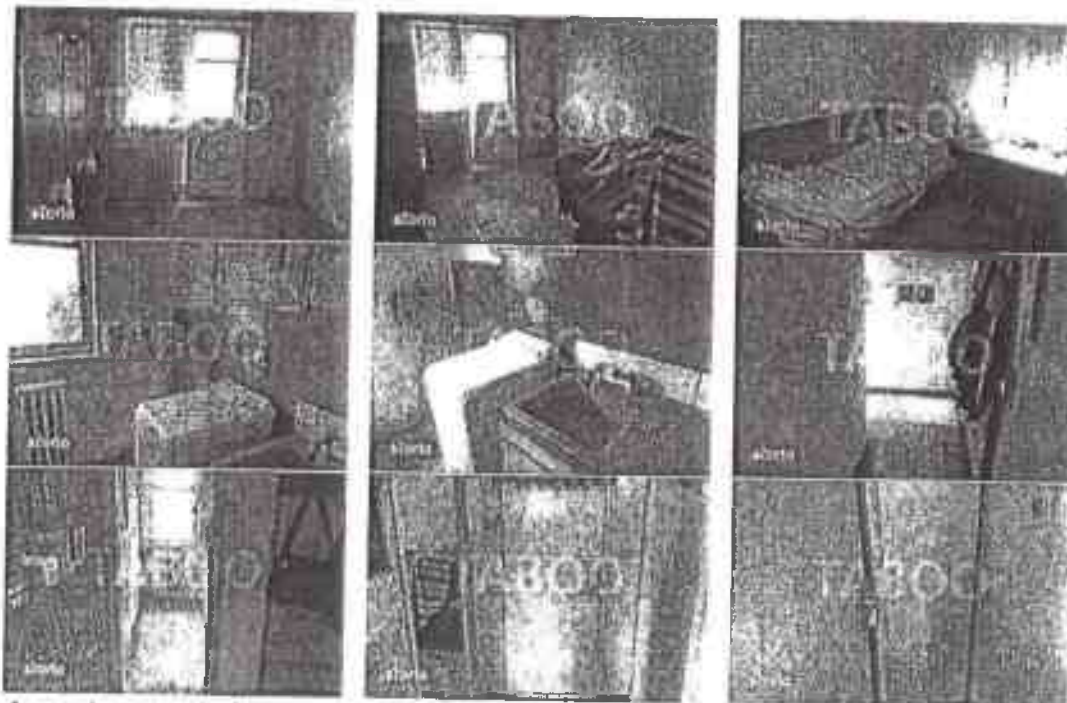
[Inapoi la lista](#) Apartament de vanzare

Brasov

Fagaras

13 Decembrie

Apartament de vanzare 2 camere decomandate zona 13 Decembrie Fagaras



**Apartament de vanzare 2 camere decomandate zona 13
Decembrie Fagaras**

18 600 €

Brasov (Judet), 13 Decembrie

300 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita (m²):

62 m²

Suprafata utila (m²):

50.00

Numarul de camere:

2

Tip locuinta:

locuinta noua

Tip proprietate:

apartament

Stare:



necesita renovare

Compartimentare:

decomandat

Anul constructiei:

1980

Orientare:

est

Numarul total de etaje:

4

Numarul de bai:

1

Etaj:

4

Descriere anunt

Apartament de vanzare in Fagaras cu 2 camere zona 13 Decembrie, cu suprafata construita de 62 mp si suprafata utila 50 mp, situat la etajul 4 intr-un imobil cu 4 etaje.

Apartamentul este compartimentat decomandat si este compus din 2 camere, bucatarie, baie, hol, debara, balcon cu suprafata de 8 mp.

Imobilul este cladire tip bloc construit in anul 1980 cu structura din beton, iar apartamentul a fost renovat ultima data in 1998.

Incalzirea acestui apartament se realizeaza prin termoficare, calorifere.

Utilitati si dotari:

- bucatarie: nemobilata si partial utilata cu aragaz si frigider;
- utilitati: curent electric, apa, canalizare, gaz, catv, fibra optica;
- mobilat: nemobilat;
- interfon;
- contorizare: apometre, contor gaz, contor curent electric;

Finisajele interioare:

- usa intrare: lemn;
- usi interioare: celulare;
- tamplarie ferestre: lemn;
- podele: gresie, linoleum;
- pereti: vopsea lavabila, faianta.

Telefon: 0369.822.822 cod oferta / id: P13279

Toate anunurile actualizate zilnic din Fagaras sunt publicate acum pe TABOO.ro

Acceseaza acum **TABOO.ro**

Mai mult

Particularitati



COMPARABILA 2

<http://www.storia.ro/ro/oferta/comision-0-garsoniera-in-t-vladimirescu-bi-turn-a-fagaras-IDr58f>

Anca Mihai
Agentie
0771 338 871

inapoi la lista Apartament de vanzare

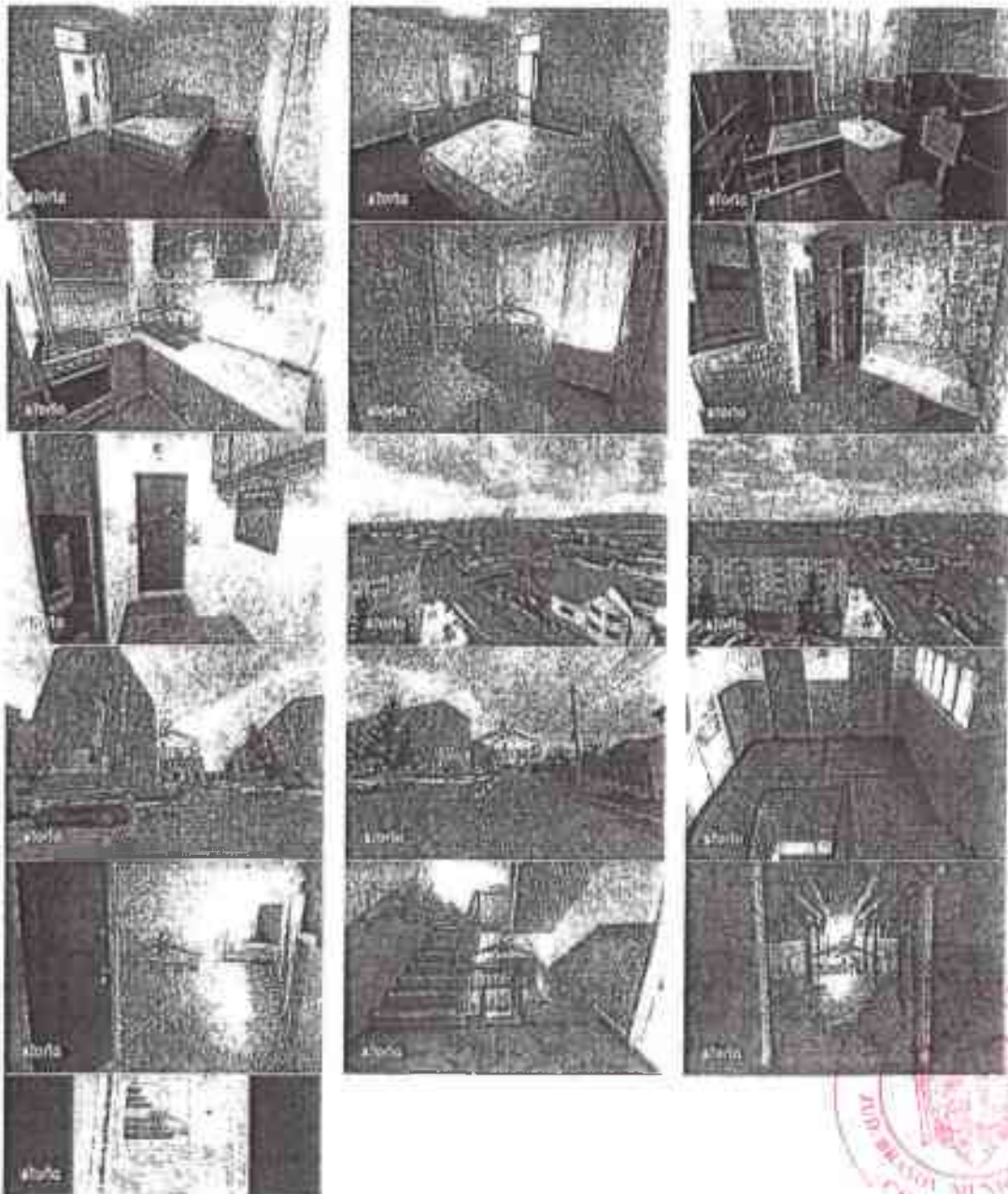
Brasov

Fagaras

Tudor Vladimirescu

Strada Azotului

Comision 0%. Garsoniera in T Vladimirescu, BI.Turn A/Fagaras



Comision 0%. Garsoniera in T.Vladimirescu, Bl.Turn A/Fagaras 12 000 €

Calculatorul de rate [Storia Creditare](#)

2024-07-10 10:59:59

316 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita
38 m²

Suprafata utila
28 m²

Numarul de camere
1

Stare
renovat

Etaj
8/9

Facilitati exterioare
cere informatii

Tip proprietate
garsoniera

Compartimentare
decomandat

Vizionare la distanta
cere informatii

Orientare
vest

Descriere anunt

EXCLUSIVITATE!!! COMISION0%!!!

Vindem o garsoniera complet renovata, mobilata si utilata partial in cartier Tudor Vladimirescu, Bl. Turn A, Et.8, Loc.Fagaras.

Ca si compartimentare are in componenta sa: o camera, hol, baie, debara, bucatarie, logie si o cota de 6.4 mp din elementele de uz comun.

Este decomandata si beneficiaza de multiple dotari si imbunatatiri: usa metalica noua la intrare, aer conditionat, convector pe gaz, boiler electric la baie, geamuri termopan, mobilier nou, saltea noua si nu numai.



Pret 12000 euro/negociabil. Detine Certificat Energetic, clasa D.

Mai mult

Particularitati

Tip locuinta

fara informatii

Tip vanzator

agentie

Anul constructiei

1973

Suprafata teren (m²)

fara informatii

Numarul de bai

1

Lift

da

Comoditati

aer conditionat, conducta de gaze naturale, parcare

Siguranta

fara informatii

Caracteristici

fara informatii

Infrastructura

electricitate, lift, canalizare, apa curenta

Imprejurimi

transport public

Tip oferta

Negociabil

COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-de-vanzare-zona-13-decembrie-fagaras-IDmOqf.html#860623dbc6>

TABOO Imobiliare

Agentie

0773 385 969

[Inapoi la lista](#) Apartament de vanzare

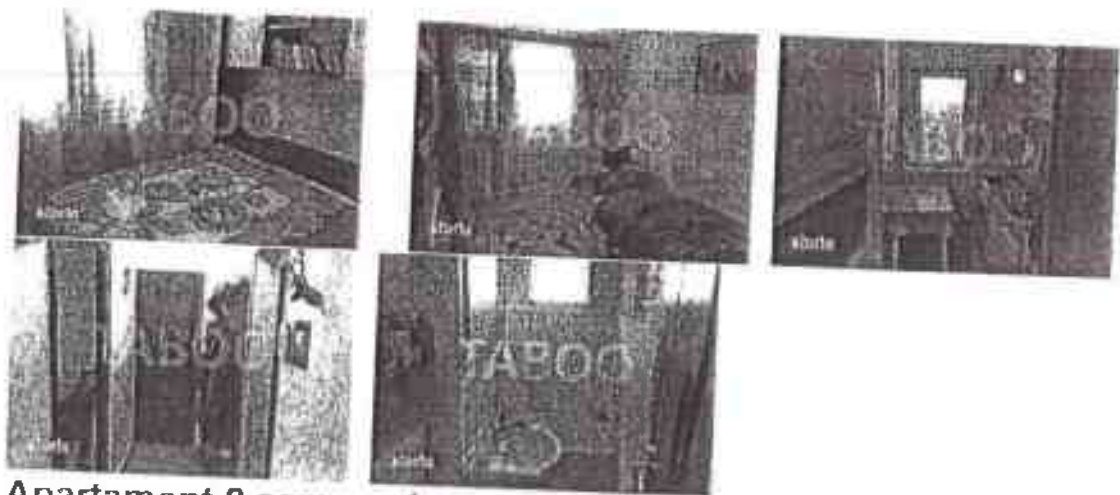
[Brasov](#)

[Fagaras](#)

[13 Decembrie](#)

Apartament 2 camere de vanzare zona 13 Decembrie Fagaras





Apartment 2 camere de vanzare zona 13 Decembrie Fagaras 19 500 €

CLASAT DE PROIECT (2010)

361 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita (m²):
54 m²

Suprafata utila (m²):
45.00

Numarul de camere:
2

Tip locuinta:
locuinta noua

Tip proprietate:
apartament

Stare:
nou

Compartimentare:
decomandat

Anul constructiei:
1975

Orientare:
nord si est

Numarul total de etaje:
4

Numarul de bai:
1

Etaj:
3

Descriere anunt

Apartment de vanzare in Fagaras cu 2 camere localizat in zona 13 Decembrie, cu suprafata construita de 54 mp si suprafata utila 45 mp, situat la etajul intermediar 3 intr-un imobil cu 4 etaje. Apartamentul este compartimentat decomandat si este compus din 2 camere, 1 bucatarie, 1 baie, hol, 1 balcon cu suprafata de 8 mp. Imobilul este cladire tip bloc construit in anul 1975 cu structura din caramida, iar apartamentul a



fost renovat ultima data in 1998.

Incalzirea acestui apartament se realizeaza prin termoficare, calorifere

Utilitati si dotari:

- bucatarie: partial mobilata;
- utilitati: curent electric, apa, canalizare, gaz, catv, fibra optica;
- mobilat partial;
- interfon;





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel. 0040 268 211 313, Fax: 0040 268 213 020
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

Nr. 3425 din data de 31.01.2020

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE pentru suprafețele cu destinația de locuințe

Încheiat în baza art.1.777-1.835 din Legea nr. 287/2009- privind Codul civil, republicat cu modificările ulterioare, art.2, art. 17, art.37, art. 48, art.71, art. 72 din Legea 114/1996 privind locuințele, republicată, Hotărârea de Guvern nr 1275/2000 – privind Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 114/1996.

Ținând cont de H.C.L. nr. 248 din data de 26.09.2019 – privind prelungirea duratei contractelor de închiriere pentru locuințele din fondul locativ al Municipiului Făgăraș care au fost prelungite potrivit Ordonanței de Urgență al Guvernului nr. 43/2014, proces-verbal nr.1484 / 10 din data de 29.01.2020 - privind comisia de repartizare a locuințelor și repartiția nr.3425 din data de 31.01.2020, între

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ cu sediul în Făgăraș, str. Republicii nr.3, jud. Brașov, CIF 4384419, legal reprezentat prin Primar Gheorghe Sucaci, în calitate de locator

ȘI
PIPIRIG CRISTIAN-ALEXANDRU titular al contractului de închiriere, cu domiciliul în Făgăraș, str Tudor Vladimirescu, bl.11, sc.C, ap.17, legitimat cu CI, seria ZV. Nr.262362, eliberat de SPCLEP Făgăraș, CNP 5010405081815, în calitate de chiriaș-locatar.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Prezentul contract are ca obiect închirierea imobilului situat în Făgăraș, str.Tudor Vladimirescu, bl.11, sc.C, ap.17, jud. Brașov, cu destinația de locuință.

Municipiul Făgăraș în calitate de locator se obligă să predă cu titlu de închiriere-locatiune spațiul locativ situat în Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu, bl.11, sc.C, ap.17, jud. Brașov, iar titularul contractului de închiriere se obligă să primească în chirie imobilul descris anterior, conform fișei privind suprafața locativă - anexa nr.1-parte integrantă din prezentul contract.

Imobilul se predă cu toate accesoriile sale în stare corespunzătoare de folosință, cu instalațiile și inventarul cuprins în procesul-verbal de predare-primire încheiat între titularii contractului de închiriere-anexa nr.2-parte integrantă din prezentul contract.

Imobilul care face obiectul închirierii va fi folosit de chiriașul-locatar și de membrii familiei acestuia, menționați în anexa 5- parte integrantă din prezentul contract.

III. DURATA CONTRACTULUI:

Prezentul contract de închiriere se încheie începând cu data de 31.01.2020 și până la data de 28.02.2020, dată la care încetează să mai producă efecte juridice. Contractul de închiriere încetează de drept la expirarea termenului, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

În situația în care în perioada, stabilită la cap. III, alin. 1, vor apărea noi norme speciale de reglementare a prelungirii duratei contractelor de închiriere, prezentul contract de închiriere își va înceta aplicabilitatea, cu consecința modificării contractelor de închiriere potrivit noilor reglementări.



Anexa nr. 1
parte integrantă din contractul
de închiriere înregistrat cu
nr. 3425 din 31.01. 2020

FIȘA
suprafeței locative închiriate în:

Municipiul Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu, bl. 11, sc. C, ap. 17, situată la nivelul a.) etaj, încălzire b.) centrala termică pe gaze naturale apă curentă în locuința c.) canalizare d.) în clădire, instalație electrică e.) da construite din materiale inferioare f.) nu.

A.
Date privind locuința închiriată

Nr. CRT	DENUMIREA ÎNCĂPERII g.)	SUPRAFAȚA	ÎN FOLOSINȚA EXCLUSIVĂ	ÎN FOLOSINȚA COMUNĂ
1	Camera	15,92 mp	15,92 mp	
2	Camera	9,39 mp	9,39 mp	
3	Bucatarie	6,60 mp	6,60 mp	
4	Cămară	0,81 mp	0,81 mp	
5	Baie	2,40 mp	2,40 mp	
6	Hol	3,86 mp	3,86 mp	

Suprafața curții și grădini--
a) subsol, etaj, mansardă, alte nivele
b) centrală, sobe de gaz, alte mijloace de încălzire
c) în locuință, în clădire, în curte, în stradă
d) în locuință, în clădire, în curte, în stradă
e) da sau nu
f) da sau nu
g) cameră, hol, oficiu, baie, bucătărie, cămară, vestibul, WC, debara, antreu, culoar, boxă, magazie, șură, șopron, pod, pivniță, etc



PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

CHIRIAȘ
PIPIRIG CRISTIAN-ALEXANDRU

Intocmit
Stroa Florin

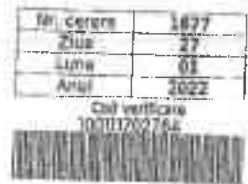




Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Făgăraș

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100002-C1-U18 Făgăraș



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 6836

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. T. Vladimirescu, Bl. 11, Sc. C, Ap. 17, Jud. Brașov

Părți comune: terenul de sub bloc, fundații, subsol tehnic, casa scării, uscătorie, terasa, instalații aferente acestora și trotuar borda

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3099/1/c/2/2/1/ 57			11/687	11/687	Apartament nr.17, sc.C, compus din două camere, hol, bucatărie, cămară, sas, baie, balcon, cu o cotă de 11,04 m.p. din elementele de uz comun

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
270 / 31/01/2000		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 206, din 28/01/2000 emis de N.P. Paval Doina:		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL FAGARAS, jud. Brașov OBSERVAȚII: (provenita din conversa CF 6836)	A1 / B.2
B2	Interdicție de înstrăinare pe o perioadă de 50 de ani de la data dobândirii OBSERVAȚII: (provenita din conversa CF 6836)	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Fagaras, Str T.Vladimirescu, Bl. 11, Sc. C, Ap. 17, Jud. Brasov
 Părți comune: terenul de sub bloc, fundatii, subsol tehnic, casa scarii, uscatorie, terasa, instalatii aferente acestora si trotuar garda

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3099/1/c/2/2/1/5 7			11/687	11/687	Apartament nr.17, sc.C, compus din două camere, hol, bucatărie, cămară, sas, baie, balcon, cu o cotă de 11,04 m.p. din elementele de uz comun

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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 continute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

27/01/2022, 12:34



