



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

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



201209

PROIECT
HOTĂRÂREA nr.
Din data de

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 61421/3/07.12.2021 pentru imobilul construcție-apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str. Inocențiu Micu Klein, nr. 34, ap.2, înscris în CF 106918-C1-U2 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 61421/3/2/14.12.2021 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 61421/3/1/14.12.2021, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 61421/3/07.12.2021 pentru imobilul apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str. Inocențiu Micu Klein, nr. 34, ap.2, înscris în CF 106918-C1-U2 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

Văzând amendamentele propuse de către comisiile de specialitate.....

Ținând seama de HCL nr. 212/31.08.2021 prin care s-a aprobat vânzarea a imobilului construcție-apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str. Inocențiu Micu Klein, nr. 34, ap.2, înscris în CF 106918-C1-U2 Făgăraș, proprietatea Statului român, 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 administrativ

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se însușește Raportul de evaluare nr. 61421/3/07.12.2021 întocmit de către Expert autorizat ANEVAR Dobrilă Liliana, anexa nr. 1 din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului construcție- apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str. Inocențiu Micu Klein, nr. 34, ap.2, înscris în CF 106918-C1-U2 Făgăraș, proprietatea Statului român, 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 prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Birou Cadastru, Evidență patrimoniu.

INIȚIATOR,
PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

AVIZAT,
SECRETARUL GENERAL
LAURA ELENA GIUNCA



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

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



Nr. înregistrare: 61421/3/1/14.12.2021

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE

LA COMISIA:

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

- - privind însușirea Raportului de evaluare nr. 61421/3/07.12.2021 pentru imobilul construcție-apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str. Inocențiu Micu Klein, nr. 34, ap.2, înscris în CF 106918-C1-U2 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

Având în vedere HCL nr. 212/31.08.2021 prin care s-a aprobat vânzarea a imobilului apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str. Inocențiu Micu Klein, nr. 34, ap.2, înscris în CF 106918-C1-U2 Făgăraș proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare,

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de cumpărare al imobilului construcție la 30.990 lei (echivalent 6.260 euro), propunem însușirea raportului de evaluare nr. 61421/3/07.12.2021 în vederea definitivării procedurii de vânzare a imobilului apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str. Inocențiu Micu Klein, nr. 34, ap.2, înscris în CF 106918-C1-U2 Făgăraș, proprietatea Statului Român.

Anexăm prezentului referat Raportul de evaluare nr. 61421/3/07.12.2021.

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

NR. CRT.	FUNCȚIA ȘI ATRIBUȚIA	NUMELE ȘI PRENUMELE	DATA	SEMNĂTURA
1.	Arhitect Șef	LILIANA BOER	14.12.2021	
2.	Consilier	ELENA TĂNASE		



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

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



Nr. înregistrare: 61421/3/2/14.12.2021

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE

LA COMISIA:

**REFERAT DE APROBARE
LA PROIECTUL DE
HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL**

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 61421/3/07.12.2021 pentru imobilul construcție-apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str. Inocențiu Micu Klein, nr. 34, ap.2, înscris în CF 106918-C1-U2 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

Având în vedere HCL nr. 212/31.08.2021 prin care s-a aprobat vânzarea a imobilului apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str. Inocențiu Micu Klein, nr. 34, ap.2, înscris în CF 106918-C1-U2 Făgăraș proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare,

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de cumpărare al imobilului construcție la 30.990 lei (echivalent 6.260 euro), propunem însușirea raportului de evaluare nr. 61421/3/07.12.2021 în vederea definitivării procedurii de vânzare a imobilului apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str. Inocențiu Micu Klein, nr. 34, ap.2, înscris în CF 106918-C1-U2 Făgăraș, proprietatea Statului Român.

**PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**

Nr. crt	Nume si Prenume	Adresa imobilului	Tip imobil	Date de CF	Valoare stabilita prin expertiza	Valoarea finală de vânzare
1	BOGDAN ALEXANDRU	str. Inocențiu Micu Klein, nr. 34, ap.2, Făgăraș	Apartament o cameră și dependințe	CF 106918-C1-U2 Făgăraș	30.990 lei	31.390 lei

6/42/3/07.12.2021

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară **APARTAMENT**, înscris în CF 106918 - C1-U2 Fagaras, amplasat în Mun. Fagaras, **str. Inocentiu Micu Klein, nr. 34, ap. 2**, jud. Brasov.



BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 17.11.2021

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.	Apartment	106918-C1-U2 Fagaras Top: 179/1, 180/I/II	Cote parti comune 38/100 Cote teren 38/100	Camera -18,8 mp Bucatarie- 17,38 mp Wc – 2,00 mp S.U. = 38,18 mp	Fagaras, str. Inocentiu Micu, nr. 34, 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 : 17.11.2021.

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:

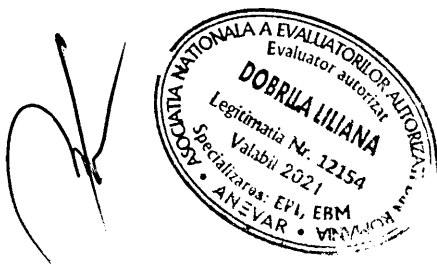
	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare teren 145 mp	8.610	1.740
Valoare constructie	30.990	6.260
Total proprietate	39.600	8.000

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9491 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	12
3.2.1. Definirea pietei specifice	13
3.2.2. Cererea solvabila	13
3.2.3. Oferta competitive	13
3.2.4. Echilibrul pietei	13
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	14
4.1. Cea mai buna utilizare	14
4.2. METODE DE EVALUARE	20
4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe.....	20
4.2.2. Abordarea prin cost	24
5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea	26
A N E X E	27

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 perspectivă in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile 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 2020.
- 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 a 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 evaluării**

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	106918-C1-U2 Fagaras Tpo: 179/1, 180/I/II	Cote parti comune 38/100 Cote teren 38/100	Camera -18,8 mp Bucatarie- 17,38 mp Wc – 2,00 mp	Fagaras, str. Inocentiu Micu, nr. 34, ap.2	STATUL ROMAN

2.4. **Moneda raportului**

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și în LEI

Cursul valutar la data evaluării : 1 Euro = 4.9491 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 2020

- 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 cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

2.7. Data evaluării

Valoarea de piață estimată în prezentul raport, se referă la data de : 17.11.2021

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 ediția 2020;**
- **Cursul de schimb valutar la data evaluării;**
- lucrarea de specialitate “Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire - clădiri rezidențiale, clădiri comerciale, clădiri industriale, comerciale și agricole” editată de IROVAL
- **Oferte privind comparabilele- www.storia.ro; www.olx.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 consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii 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 fracționare 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 **noiembrie 2021**;
- 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, fotografiile, 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 2020.

- 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 amenajarilor; dreptul de proprietate

1. PROPRIETATEA EVALUATĂ	<ul style="list-style-type: none"> - Apartament compus din o camera si bucatarie, cu o cota de 37,8% din elementele de uz comun, respectiv 46,69 mp, cota teren 38/100. Proprietatea evaluata face parte dintr-un imobil – casa cu teren-format din doua apartamente : apartamentul 1care este amplasat spre strada de acces si apartamentul nr.2 care are acces din curteacomuna a imobilului. - Apartamentul 1 este inscris in CF 106918-C1-U2 Fagaras,Top. 179/1, 180/II. - Terenul pe care este amplasat apartamentul este inscris in CF 106918 Fagaras, are suprafata de 381 mp din care 38% adica 145 mp reprezinta cota teren pentru apartamentul evaluat.
Proprietari	Proprietar asupra constructie si terenului: STATUL ROMAN
Adresa proprietății	▪ Loc. Fagaras, str.Inocentiu Micu Klein, nr. 34, ap.2, jud. Brasov
2. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dreptul de proprietate CLADIRE: ▪ Intabulare drept de PROPRIETATE, dobandit in baza D. 223/1974, dobandit prin lege, cota actuala 1/1in favoareaSTATULUI ROMAN ▪ Carte Funciară nr.106918-C1-U2 Fagaras ▪ Număr topografic :179/1,180/1/II ▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt ▪ Părțile indivize comune:38/100 ▪ Cote teren: 38/100 ▪ Dreptul de proprietateTEREN: ▪ Intabulare drept de PROPRIETATE, dobandit in baza D. 223/1974, dobandit prin lege, cota actuala 1/1in favoareaSTATULUI ROMAN ▪ Carte Funciară nr.106918 Fagaras ▪ Număr topografic :179, 180
MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	▪ Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție extrase de carte funciară eliberat la data de 23.06.2021 , din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă . Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea

		<p>imobiliară este liberă de sarcini .</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.▪ Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentatie cadastrală .
3.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	
4.	SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI	<ul style="list-style-type: none">▪ In prezent apartamentul este inchiriat
5.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none">▪ Cartier rezidential de case, in apropiere de centru, Fagaras, jud. Brasov
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none">▪ Auto și pietonal: - str. Inocentiu Micu Klein▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o banda pe sens

DOBRILA LILIANA EXPERT EVALUATOR	AL ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă rezidențială de case ; ▪ În zonă sunt amplasate preponderent case cu curte ▪ În zonă se află: ▪ 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 distanță medie ▪ Unități medicale: clinica privata, spital ▪ Instituții de cult: da ▪ Sedii de bănci: la distanță relativ mică
	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 în apropiere de centru, Mun. Fagaras, jud. Brasov. ▪ În zonă sunt amplasate preponderent case cu curte ▪ Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. ▪ Ambient civilizat ▪ Atractivitate medie
6.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)	
	AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apartament in casa cu curte comuna. ▪ Apartament situat la parter
	ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aprox. 1960
	CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Structură: fundații din beton armat ▪ Închideri perimetrice: pereți portanți din caramida, pereți de compartimentare din caramida. ▪ Planșee din lemn; ▪ Acoperișul : sarpanta lemn, invelitoare din tigla; ▪ Finisaj exterior: tencuieli și zugrăveli simple ▪ Ușa de acces în apartament: metalica tip antiefracție; ▪ Aspect exterior: satisfăcător
	CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Starea generală a este satisfăcătoare . Peretii exteriori prezinta urme de umezeala. Necesita lucrari de reparatii si igienizare.

11.	DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
	SUPRAFAȚĂ	<ul style="list-style-type: none"> - Conform bilantului de suprafata anexat apartamentul de compune din: - Camera -18,8 mp - Bucatarie- 17,38 mp - Wc – 2,00 mp ▪ Accesul in apartament se face direct in bucatarie si din bucatarie

	<p>este accesul spre camera</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ SUPRAFETE: S.U. = 38.18 mp, S.C. = 47.7 mp (S.C. a fost obtinuta inmultind S.U cu coeficientul de 1,25) ▪ Teren: cota de 38% din suprafata totalacomuna de 381mp , respectiv 145 mp
TĂMPLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tamplaria exterioara si interioara din lemn, sunt f. vechi, nu au fost schimbate niciodata. ▪
FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apartamentul are grad de finisaj mediu. ▪ Pardoseli: podea de lemnat in camera cat si in bucatarie. ▪ Tencuieli gletuite, zugrăveli simple, finisajele sunt foarte vechi si degradate, peretii sunt plini de igrasie, apartamentul necesita ample lucrari de reparatii.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Normale ▪ Instalații functionale, dar foarte vechi
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Incalzirea- sobe de teracota pe gaz ▪
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De la rețeaua orașului
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	<p>Necesita ample lucrari de reparatii si igienizare ale peretilor si tavanelor deteriorate din cauza igrasiei.</p>

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 deformate. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

3.2.1. Definirea pieței specifice

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței 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 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 anumita piață, 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 prēt 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 afferent, 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 pieței

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

Izbucnirea noului Coronavirus (COVID-19), declarată de către Organizația Mondială a Sănătății drept „Pandemie globală” la data de 11 martie 2020, a avut un impact semnificativ asupra piețelor financiare globale. Activitatea pieței este afectată în multe sectoare. La data

evaluării, consider că se poate acorda o pondere mai mică ofertelor anterioare existente în piață, în scopuri de comparație, pentru a formula o opinie despre valoare.

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

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

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

4.1. Cea mai buna utilizare

În conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2020, analiza de piață are scopul de a estima cel mai bun preț pentru o proprietate în condițiile celei mai bune utilizari.

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

În conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2020 standarde ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) editia 2013, Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede că valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare, a acestuia.

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

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

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

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 în considerare a următoarelor cerințe:

- utilizarea să fie fizic posibilă din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic ;
- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal ;
- maximizează valoarea ; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul toate costurile conversiei la 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. Evaluarea 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 directă**- 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 prețul 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 proprietății, respectând Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2020 a fost utilizată **metoda comparației directe**.

Etapele parcurse:

- Documentarea, studierea planurilor, a documentației tehnice și a actelor juridice puse la dispoziție de proprietar;
- Inspecția amplasamentului;
- Analiza informațiilor culese și interpretarea lor
- Aplicarea metodelor de evaluare;
- Interpretarea și 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 și sigure privind tranzacții 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: 145 mp din 381 mp,
- Forma: dreptunghiular
- Front stradal: aprox 10 m
- Acces: drum asfaltat
- Utilitati: current, apa, canalizare
- topografie – plana,
- stare: construit
- Categoria de folosinta: curti constructii
- Vecini: La Vest –drumul de acces – str. Inocentiu Micu Kleini, la nord, est si sud alte proprietati case cu terenuri

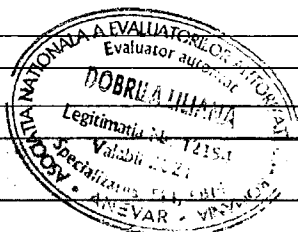
4.2.1.Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN				
Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)	4.640	15.080	29.120	21.634
Suprafata - mp	381,00	580,00	1.040,00	746,00
Deschidere	10,00	9,00	20,00	15,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	12	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				
Corectie (%)	cash	cash	cash	cash
Corectie		0	0	0
Pret corectat		22	24	25
Conditii de vanzare				
Corectie (%)	normal	normal	normal	normal

Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	22	24	25
Conditii de piata current	current	current	current
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	22	24	25
Localizare str. Inocențiu Mikulin	str. Eprubeter	str. Palariilor	str. Livezii
Corectie (%)	5%	5%	5%
Corectie	1	1	1
Pret corectat	23	25	26
Acces asfaltat	asfaltat	neasfaltat	neasfaltat
Corectie (%)		5%	5%
Corectie	0	1	1
Pret corectat	23	26	27
Suprafata 381	380	1040	746
Corectie (%)	5%	20%	10%
Corectie	1	5	3
Pret corectat	24	31	30
Deschidere/ adancime 10	9	20	15
Deschidere/ adancime	0,26	0,38	0,30
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	24	31	30
Utilitati TOATE	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	24	31	30
Cea mai buna utilizare rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	24	31	30
Status urban INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	24,4	31,5	29,8

Alte ajustari	teren comun			
Corectie (%)		-50%	-50%	-50%
Corectie		-12,2	-15,7	-14,9
Pret corectat		12	16	15
Corectie totala neta		-10	-8	-10
Corectie totala neta (%)		-45%	-34%	-40%
Corectie totala bruta		14	23	20
Corectie totala bruta (%)		65%	98%	81%
Numar corectii negative		1	1	1
Numar corectii pozitive		2	3	3
Numar elemente similare		9	8	8
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii		12,2 Euro		
Valoare de piata estimata a proprietatii		4.642 Euro		
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita		4.640 Euro		

1 decimals



Elementele de comparatie considerate relevante au fost: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile 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 : s-au facut ajustari pentru toate comparabilele in functie de gradul de atractivitate al zonelor.

Acces : s-au aplicat ajustari comparabilelor 2 si 3 avand acces pietruit ;

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 comparabilele sunt terenuri cu un singur proprietar.

In urma evaluarii prin comparatia directa a rezultat un interval cuprinse intre 12 si 16 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: 12 E/mp.

VALOARE UNITARA TEREN = 12 Euro/mp (59.39 LEI/MP)

**Valoare teren aferent proprietatii evaluate:
145 mp = 145 X 12 = 1.740 EURO (8.610 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 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 - CASA

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	8.000	55.000	17.800	52.000
Numar camere	2	4	2	7
Suprafata desfasurata - mp	47	150	85	160
Suprafata utila - mp	38,18	120	68	130
Suprafata teren	145	450	273	180
Suprafata utila/ desfasurata	81%	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	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Drept de proprietate: integral	integral	integral	integral
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	49.500	18.690	46.800

Conditii de finantare: cash	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	49.500	18.690	46.800

Conditii de vanzare: independent	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	49.500	18.690	46.800

Conditii de plata: prezent	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	49.500	18.690	46.800

Localizare, acces: str. Inocentiu Micu Klein	Comparabila 1: str. D-na Stanca	Comparabila 2: str. Anton Pann	Comparabila 3: str. Libertatii
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	49.500	18.690	46.800

Suprafata teren: 145	Comparabila 1: 450	Comparabila 2: 273	Comparabila 3: 180

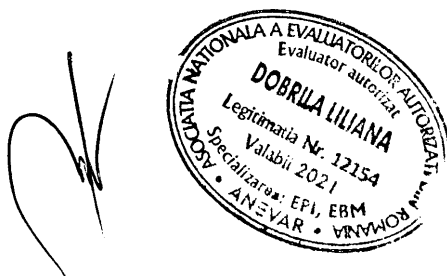
Valoare de piata unitara a terenului Euro/mp	12	14	12	11
Corectie (%)		-9%	-9%	-1%
Corectie		-4.593	-1.742	-385
Pret corectat		44.908	16.948	46.415
Suprafata	47	150	85	160
Corectie (%)		-79%	-45%	-82%
Corectie		-35.690	-7.550	-37.985
Pret corectat		9.218	9.398	8.430
Vechime	45	45	50	50
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		9.218	9.398	8.430
Finisaje	interioare	medii	medii	medii
Corectie (%)		-15%	-15%	-15%
Corectie		-1.383	-1.410	-1.265
Pret corectat		7.835	7.988	7.166
Alte ajustari				
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		7.835	7.988	7.166
Corectie totala neta		-41.665	-10.702	-39.634
Corectie totala neta (%)		-75,75%	-60,12%	-76,22%
Corectie totala bruta		41.665	10.702	39.634
Corectie totala bruta (%)		75,75%	60,12%	76,22%
Numar corectii negative		3	3	3
Numar corectii pozitive		0	0	0
Numar elemente similare		7	7	7

Valoare estimata a proprietatii	7.988 Euro
---------------------------------	------------

Valoare estimata a proprietatii rotunjit la	2 cifre	8.000 Euro
---	---------	------------

170 Euro/ mp
desfasurat
210 Euro/ mp util

Elementele de comparatie considerate relevante au fost: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditii de vanzare, conditiile pietii, localizare, suprafata utila, vechime, finisaje, alte ajustari . Corectiile s-au facut 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 posibil ca pretul de vanzare sa creasca.

Localizare : nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele sunt localizate in apropiere de centru.

Suprafata teren: au fost aplicate ajustari in functie de diferenta de suprafata a terenului fata suprafata terenului proprietatii evaluate Am considerat pretul de 12 euro / mp – Valoarea de piata a terenului obtinuta la cap. 4.2..

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

Vechimea: Nu au fost necesare ajustari. Cladirile au aproximativ aceeasi vechime.

Finisaje: au fost aplicate ajustari comparabilelor in functie de finisajele descrise in studiu de piata comparative cu proprietatea evaluate. Toate comarabilele au fost ajustate, acestea avand o stare tehnica mai buna decat proprietatea evaluate.

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

7.166 – 7.988 EURO



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

	VALOARE LEI (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
Apartament + teren 145 mp	39.600	8000

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

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare teren 145 mp	8.610	1.740
Valoare constructie	30.990	6.260
Total proprietate	39.600	8000

Curs euro la data evaluarii = 4,9491 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 ;
- constatările facute in urma inspectiei efectuate a proprietatii evaluate .

In urma constatarilor facute pe baza inspectiei si a datelor istorice primite din partea proprietarului am obtinut o uzura fizica de 80 %

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

Neadekvarea functionala este de doua tipuri:

-neadekvarea functionala recuperabila ,este acea deficiente 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 si nu are baie.

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.

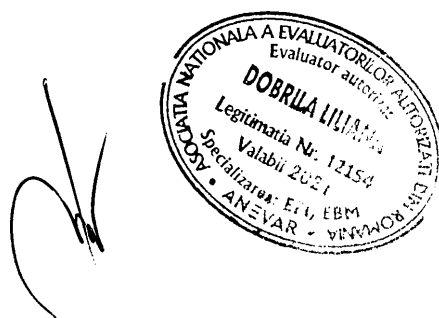
Deprecierea economica in cazul proprietatii evaluate este considerat 10% si este data de zona de amplasare a apartamentului- un cartier periferic, si de contextul economic al localitatii.

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 depreciierilor9a (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 145 mp	8.610	1.740
Valoare constructie	30.715	6.206
Total proprietate	39.325	7.946



Stamp: NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI
Evaluator autorizata
DOBRILA LILIANA
Legitimatie Nr: 12154
Valabil 2021
Specializarea: Ec, EBM
ANEVAR - ROMANIA

5. Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea

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

Abordarea prin piață

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare teren 145 mp	8.610	1.740
Valoare construcție	30.990	6.260
Total proprietate	39.600	8000

Abordarea prin cost

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare teren 145 mp	8.610	1.740
Valoare construcție	30.715	6.206
Total proprietate	39.325	7.946

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 PIATA:**

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare teren 145 mp	8.610	1.740
Valoare construcție	30.990	6.260
Total proprietate	39.600	8.000

Curs euro la data evaluării : 1 E = 4.9491 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



A N E X E

1. Fisa de calcul – abordarea prin cost-
2. Extras de carte funciara
3. Bilantul de suprafata
4. Fotografii

RAPORT DE EVALUARE nr. 864.7

Beneficiar raport: UAT FAGARAS Destinatari: UAT FAGARAS
 Proprietate Evaluata: STATUL ROMAN
 BRASOV, FAGARAS, FAGARAS, STR. INOCENTIU MICU KLEIN, NR. 34, 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

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construită desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1		APARTAMENT LA CASA	1960	N	61	61	48	188.138	38.015	80	3500	10	30.715	6.206	100,00	0
TOTAL CONSTRUCTII							48	188.138	38.015				30.715	6.206		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 deprecierele.



FISA NR. 1 - APARTAMENT LA CASA

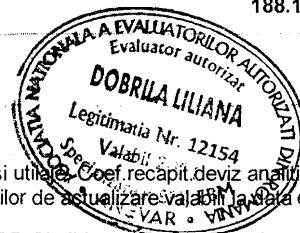
Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	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	47,7	672,72	32.088,74	100,00	32.089	0	1	11
2	7ZIDCAR30PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd parter	N	47,7	996,38	47.527,33	100,00	47.527	0	1	16
3	INBRAMAC	Sarpanta + invelitoare tigla Bramac + jgheaburi + burlane		mp acoperis	N	47,7	473,70	22.595,49	100,00	22.595	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 baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuiele tip strop)		mpAd	N	47,7	1.432,34	68.322,62	100,00	68.323	0	1	35
5	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	N	47,7	121,28	5.785,06	100,00	5.785	0	1	37
6	INCCONV	Incalzire cu convectoradiatoare		mpAd	N	47,7	133,19	6.353,16	100,00	6.353	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								188.138		188.138	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitati. Coef. recapit. deviz analitic, Coef. chelt. indirecte din catalog, iar 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 MiTek 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 RECONSTRUCŢIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI DE BIROURI 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#a50855da2a>

Emilia

Proprietar

0723 993 271

[Inapoi la lista](#) 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#a50855da2a>

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-IDpQhe.html#a50855da2a>

Cosmin
Agentie
0743 108 005

Inapoi la lista 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



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

Făgăraș, zona Central - **Vezi hartă**

[Imaginile te ajută](#)

55.000

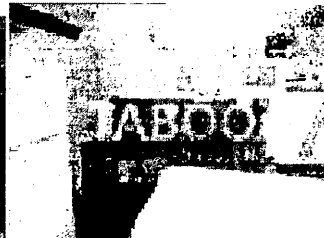
EUR

[Rate de la 1.026Ron/luna. Vezi detalii](#)

PREȚ MINIM



0



[Tipăreste anunțul](#) [Distribuie](#) [Sesizează o problemă](#) [Ascunde anunț](#)

Anunț publicat de:



ION ZARA

Director agentie 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

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

Acceseaza acum TABOO.ro

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-IDfe2Q.html>

George Budu

Agentie

0754 229 415

Inapoi la lista 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, camera, 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>

[Anunțuri Urmărit](#)

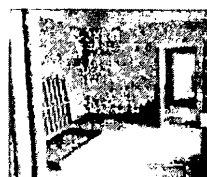
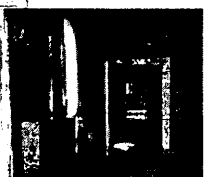
OVIDIU SORIN

Realizator

SALVEAZĂ ANUNTUL

Casa situata in Mun. Fagaras, zona centrala

Fagaras, Brasov Acum e sărbătoare: **52.000 EUR**



Zona	Central
Număr camere	mai mult de 5
Suprafață utilă (m ²)	359
An finalizare construcție	1958
Suprafață teren (m ²)	366

Stare proprietate

Rezonabilă

Mobilat/Utilat

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

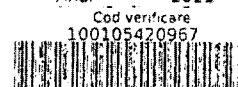


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Făgăraș

Nr. cerere 17736
Ziua 23
Luna 06
Anul 2021

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106918-C1-U2 Făgăraș



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi.3480

Adresa: Loc. Făgăraș, Jud. Brașov

Părți comune: Elementele de uz comun generale: accesul în curte, curtea, bransamentele de apă, canal, gaz și electric; Elementele de uz comun speciale: fundații, zid despărțitor între apartamente, planșeu pod și acoperiș

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 179/1, 180/1/II	-	-	38/100	38/100	Ap. nr. 2 compus din: cameră și bucatărie, cu o cotă de 37,8% din elementele de uz comun, respectiv 46,69 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3306 / 20/08/1996	
Act nr. 931, din 18/07/1977 emis de Consiliul Popular al județului Brașov;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza D. 223/1974, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) STATUL ROMÂN	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. Făgăraș, Jud. Brașov

Părți comune: Elementele de uz comun generale: accesul în curte, curtea, bransamentele de apă, canal, gaz și electric; Elementele de uz comun speciale: fundatii, zid de despărțitor între apartamente, planșeu pod și acoperiș

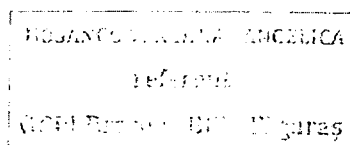
Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 179/1, 180/1/II	-	-	38/100	38/100	Ap. nr. 2 compus din: cameră și bucatărie, cu o cotă de 37,8% din elementele de uz comun, respectiv 46,69 mp

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 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,

23/06/2021, 10:20



Handwritten signature



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106918 Făgăraș

Nr. cerere 17736
Ziua 23
Luna 06
Anul 2021

Cod verificare
100105420967



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:3480

Adresa: Loc. Făgăraș, Jud. Brașov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 179, 180 Făgăraș	381	Construcția C1 înscrisă în CF 106918-C1; teren ap I+ ap II, cu suprafața din c.f. hartie 380,84 mp, aferent Corp A, Corp B

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3306 / 20/08/1996	
Act nr. 831, din 18/07/1977 emis de Consiliul Popular al județului Brașov;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza D. 223/1974, dobândit prin Lege, cota actuală 62/100
1) STATUL ROMÂN	
OBSERVAȚII: cota aferentă ap. nr. 2	
2065 / 17/07/2003	
Contract De Vanzare Cumparare nr. 832, din 16/07/2003 emis de NP SABADUS MARIANA;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, ca bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuală 38/100
1) GHERGHEL BORIS DANUT	
2) GHERGHEL VASILICA, n. Buliga	
OBSERVAȚII: cota aferentă ap. nr. 1	

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**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 179, 180 Făgăraș	381	teren ap. I+ ap.II, cu suprafața din c.f. hartie 380,84 mp , aferent Corp A, Corp B

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

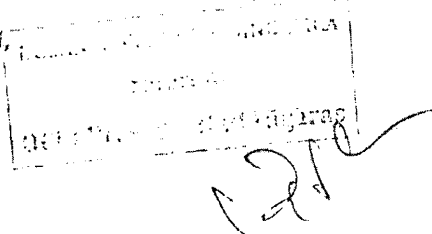
N. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	141	-	-	179/1, 180/1	
2	curți construcții	DA	240	-	-	179/2, 180/2	curte ca element de uz comun, cu suprafața din c.f. hartie de 240,03 mp, reprezentând Corp B

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,

23/06/2021, 10:20



FIȘA
suprafeței locative închiriate în:

Municipiul Făgăraș, str. Inochentie Micu Klein, nr.34, situată la nivelul a.) etaj -, încălzire b.) soba , apă curentă c.) în clădire, 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 FOLOSINȚĂ EXCLUSIVĂ	ÎN FOLOSINȚĂ COMUNĂ
1	camera	18.80mp	18.80mp	
2	bucatarie	17.38mp	17.38mp	
3	wc	2.00mp	2.00mp	

Suprafața curții și grădinii--

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
CONSTANTIN SORIN MĂNDUC

CHIRIAȘ
BOGDAN ALEXANDRU

Intocmit,
MANUELA PICA

