



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

PROIECT
HOTĂRĂREA nr.
Din data de

- 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 sedință.....,

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 Fagaras, aprobat la vânzare

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

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 administrativ

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 Făgăraș, 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 Biroul Cadastru, Evidență patrimoniu .

**INIȚIATOR,
PRIMAR
GHEORGHE SUȚACIU**



**AVIZAT,
SECRETARUL GENERAL,
INLOCUITOR
Jr. CRIȘAN CAMELIA**





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.39663/2/08.06.2022

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

- 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

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 100002-C1-U18 Făgăraș, proprietatea Municipiului Fagaras, în baza Legii nr.85/1992 republicată și a Decretului-Lege nr. 61/1990, aprobat la vânzare

Tinând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de cumpărare al imobilului la 36.000 lei (echivalent 7.290 euro), propunem însușirea raportului de evaluare nr. 39663/2/07.06.2022, în vederea definitivării procedurii de vânzare 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.

Anexăm prezentului referat Raportul de evaluare nr. 39663/2/07.06.2022.

PRIMAR

GHEORGHE SUCACIU

NR CRT	FUNCTIA si ATRIBUTIA	NUME PRENUME	DATA	SEMNATURA
1	ARHITECT SEF	BOER LILIANA	08.06.2022	
2	SEF BIROU	TANASE ELENA		
3	REFERENT	SIN ELENA		



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: 39663/2/1/08.06.2022

REFERAT DE APROBARE LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

- privind însusirea 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 100002-C1-U18 Făgăraș, proprietatea Municipiului Fagaras, aprobat la vânzare

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 100002-C1-U18 Făgăraș, proprietatea Municipiului Fagaras, în baza Legii nr.85/1992 republicată și a Decretului-Lege nr. 61/1990, aprobat la vânzare

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de cumpărare al imobilului la 36.000 lei (echivalent 7.290 euro), propunem însușirea raportului de evaluare nr. 39663/2/07.06.2022, în vederea definitivării procedurii de vânzare a imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, Bl.11, Sc. C,Ap. 17, înscris în CF 100002-C1-U18 Făgăraș, proprietatea Municipiului Fagaras.

PRIMAR

GHEORGHE SUCACIU

Nr. crt	Nume si Prenume	Adresa imobilului	Tip imobil	Date de CF	Valoare 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

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 evaluador.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



The image shows a handwritten signature in blue ink to the left of a circular official stamp. The stamp is blue and contains the following text: 'ROMANIA' at the top, 'Asociatia Nationala a Evaluatoresilor Autonomi' around the perimeter, 'Dobrila Liliana' in the center, 'Licentia Nr. 12154' below the name, 'Valabil 2022' below the license number, and 'Specializarea: EPL, EPR' at the bottom. The stamp also includes the acronym '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
A N E X E	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

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale și condițiile limitative prezentate în acest raport și reprezintă concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.
- Detin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator în prezența unui reprezentant al beneficiarului. În elaborarea prezentului raport nu am primit asistența semnificativă din partea altei persoane
- La data elaborării acestui raport , evaluatorul este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă civilă la ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA



2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul în 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, funcția 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	MUNICIPIUL 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 Internationale 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 nepartinitoare, 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 prezenta 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 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 **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 in 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 amenajarilor; dreptul de proprietate

1. PROPRIETATEA EVALUATĂ	<p>Apartament cu 2 camere situat la etajul 4 al unui bloc cu regimul de înălțime P+4E, Su = 38,98 mp</p> <p>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.</p>
Proprietari	STATUL ROMAN
Adresa proprietății	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Loc. Fagaras, str. Tudor Vladimirescu, bl.11, sc. C. ap.17, jud. Brasov
2. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<p>Documente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Extras de Carte Funciara nr. 100002-C1-U18 Fagaras <p>A.Parte I. descrierea imobilului.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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>MENȚIUNI 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
5.	<p>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 privata, spital ▪ Instituții de cult: sunt amplasate la distanță relativ mică ▪ Sedii de bănci: la distanță relativ mică- 1 km. ▪
	UTILITAȚI 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 perimetrare: 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: tencuieli și zugrăveli simple ▪ Ușa de acces în bloc este din pvc armat cu geam termopan ▪ Aspect exterior: satisfactor ▪ Aspect interior: satisfactor
	CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Starea generală a blocului este satisfăcătoare ▪

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)
	TĂMPLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioară: metalica- tip antiefracție ▪ 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 faianța 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 chiras. ▪
	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 deformate. 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 **piata specifica** pentru tipul de proprietate "**apartament** " din Mun Fagaras, jud. Brasov, din cartiere rezidentiale 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 proprietatilor evaluate , luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru proprietati imobiliare de tip apartament.

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

3.2.3. Oferta competitive

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

Pentru tipul de proprietate "**apartament**" 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/creditate .

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

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

4.1.Cea mai buna utilizare

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

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

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

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

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

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

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

- utilizarea sa fie fizic 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 fiecărei 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			

<table border="1"> <tr><td>Drept de proprietate</td><td>integral</td></tr> <tr><td>Corectie (%)</td><td></td></tr> <tr><td>Corectie</td><td>0</td></tr> <tr><td>Pret corectat</td><td>16.740</td></tr> </table>	Drept de proprietate	integral	Corectie (%)		Corectie	0	Pret corectat	16.740	<table border="1"> <tr><td>integral</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>16.740</td></tr> </table>	integral			0		16.740	<table border="1"> <tr><td>integral</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>29.700</td></tr> </table>	integral			0		29.700	<table border="1"> <tr><td>integral</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>17.550</td></tr> </table>	integral			0		17.550						
Drept de proprietate	integral																																		
Corectie (%)																																			
Corectie	0																																		
Pret corectat	16.740																																		
integral																																			
	0																																		
	16.740																																		
integral																																			
	0																																		
	29.700																																		
integral																																			
	0																																		
	17.550																																		
<table border="1"> <tr><td>Conditii de finantare</td><td>cash</td></tr> <tr><td>Corectie (%)</td><td></td></tr> <tr><td>Corectie</td><td>0</td></tr> <tr><td>Pret corectat</td><td>16.740</td></tr> </table>	Conditii de finantare	cash	Corectie (%)		Corectie	0	Pret corectat	16.740	<table border="1"> <tr><td>cash</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>16.740</td></tr> </table>	cash			0		16.740	<table border="1"> <tr><td>cash</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>29.700</td></tr> </table>	cash			0		29.700	<table border="1"> <tr><td>cash</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>17.550</td></tr> </table>	cash			0		17.550						
Conditii de finantare	cash																																		
Corectie (%)																																			
Corectie	0																																		
Pret corectat	16.740																																		
cash																																			
	0																																		
	16.740																																		
cash																																			
	0																																		
	29.700																																		
cash																																			
	0																																		
	17.550																																		
<table border="1"> <tr><td>Conditii de vanzare</td><td>independent</td></tr> <tr><td>Corectie (%)</td><td></td></tr> <tr><td>Corectie</td><td>0</td></tr> <tr><td>Pret corectat</td><td>16.740</td></tr> </table>	Conditii de vanzare	independent	Corectie (%)		Corectie	0	Pret corectat	16.740	<table border="1"> <tr><td>independent</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>16.740</td></tr> </table>	independent			0		16.740	<table border="1"> <tr><td>independent</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>29.700</td></tr> </table>	independent			0		29.700	<table border="1"> <tr><td>independent</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>17.550</td></tr> </table>	independent			0		17.550						
Conditii de vanzare	independent																																		
Corectie (%)																																			
Corectie	0																																		
Pret corectat	16.740																																		
independent																																			
	0																																		
	16.740																																		
independent																																			
	0																																		
	29.700																																		
independent																																			
	0																																		
	17.550																																		
<table border="1"> <tr><td>Conditii de piata</td><td>iun 22</td></tr> <tr><td>Corectie (%)</td><td></td></tr> <tr><td>Corectie</td><td>0</td></tr> <tr><td>Pret corectat</td><td>16.740</td></tr> </table>	Conditii de piata	iun 22	Corectie (%)		Corectie	0	Pret corectat	16.740	<table border="1"> <tr><td>iun 22</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>16.740</td></tr> </table>	iun 22			0		16.740	<table border="1"> <tr><td>iun 22</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>29.700</td></tr> </table>	iun 22			0		29.700	<table border="1"> <tr><td>iun 22</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>17.550</td></tr> </table>	iun 22			0		17.550						
Conditii de piata	iun 22																																		
Corectie (%)																																			
Corectie	0																																		
Pret corectat	16.740																																		
iun 22																																			
	0																																		
	16.740																																		
iun 22																																			
	0																																		
	29.700																																		
iun 22																																			
	0																																		
	17.550																																		
<table border="1"> <tr><td>Localizare</td><td>T. Vladimirescu</td></tr> <tr><td>Corectie (%)</td><td></td></tr> <tr><td>Corectie</td><td>837</td></tr> <tr><td>Pret corectat</td><td>17.577</td></tr> </table>	Localizare	T. Vladimirescu	Corectie (%)		Corectie	837	Pret corectat	17.577	<table border="1"> <tr><td>13 dec</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>5%</td></tr> <tr><td></td><td>837</td></tr> <tr><td></td><td>17.577</td></tr> </table>	13 dec			5%		837		17.577	<table border="1"> <tr><td>T. Vladimirescu</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>29.700</td></tr> </table>	T. Vladimirescu			0		29.700	<table border="1"> <tr><td>13 dec</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>5%</td></tr> <tr><td></td><td>878</td></tr> <tr><td></td><td>18.428</td></tr> </table>	13 dec			5%		878		18.428		
Localizare	T. Vladimirescu																																		
Corectie (%)																																			
Corectie	837																																		
Pret corectat	17.577																																		
13 dec																																			
	5%																																		
	837																																		
	17.577																																		
T. Vladimirescu																																			
	0																																		
	29.700																																		
13 dec																																			
	5%																																		
	878																																		
	18.428																																		
<table border="1"> <tr><td>Suprafata</td><td>38,56</td></tr> <tr><td>Corectie (%)</td><td></td></tr> <tr><td>Corectie</td><td>-3.874</td></tr> <tr><td>Pret corectat</td><td>13.703</td></tr> </table>	Suprafata	38,56	Corectie (%)		Corectie	-3.874	Pret corectat	13.703	<table border="1"> <tr><td>50</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>-22%</td></tr> <tr><td></td><td>-3.874</td></tr> <tr><td></td><td>13.703</td></tr> </table>	50			-22%		-3.874		13.703	<table border="1"> <tr><td>56</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>-30%</td></tr> <tr><td></td><td>-9.027</td></tr> <tr><td></td><td>20.673</td></tr> </table>	56			-30%		-9.027		20.673	<table border="1"> <tr><td>45</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>-13%</td></tr> <tr><td></td><td>-2.465</td></tr> <tr><td></td><td>15.962</td></tr> </table>	45			-13%		-2.465		15.962
Suprafata	38,56																																		
Corectie (%)																																			
Corectie	-3.874																																		
Pret corectat	13.703																																		
50																																			
	-22%																																		
	-3.874																																		
	13.703																																		
56																																			
	-30%																																		
	-9.027																																		
	20.673																																		
45																																			
	-13%																																		
	-2.465																																		
	15.962																																		
<table border="1"> <tr><td>Etaaj</td><td>et 4/4</td></tr> <tr><td>Corectie (%)</td><td></td></tr> <tr><td>Corectie</td><td>0</td></tr> <tr><td>Pret corectat</td><td>13.703</td></tr> </table>	Etaaj	et 4/4	Corectie (%)		Corectie	0	Pret corectat	13.703	<table border="1"> <tr><td>etaj 4/4</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>0</td></tr> <tr><td></td><td>13.703</td></tr> </table>	etaj 4/4			0		13.703	<table border="1"> <tr><td>etaj 5/9</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>-5%</td></tr> <tr><td></td><td>-1.034</td></tr> <tr><td></td><td>19.640</td></tr> </table>	etaj 5/9			-5%		-1.034		19.640	<table border="1"> <tr><td>et 3</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>-10%</td></tr> <tr><td></td><td>-1.596</td></tr> <tr><td></td><td>14.366</td></tr> </table>	et 3			-10%		-1.596		14.366		
Etaaj	et 4/4																																		
Corectie (%)																																			
Corectie	0																																		
Pret corectat	13.703																																		
etaj 4/4																																			
	0																																		
	13.703																																		
etaj 5/9																																			
	-5%																																		
	-1.034																																		
	19.640																																		
et 3																																			
	-10%																																		
	-1.596																																		
	14.366																																		
<table border="1"> <tr><td>Vechime bloc</td><td>43</td></tr> <tr><td>Corectie (%)</td><td></td></tr> <tr><td>Corectie</td><td>-685</td></tr> <tr><td>Pret corectat</td><td>13.018</td></tr> </table>	Vechime bloc	43	Corectie (%)		Corectie	-685	Pret corectat	13.018	<table border="1"> <tr><td>41</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>-5%</td></tr> <tr><td></td><td>-685</td></tr> <tr><td></td><td>13.018</td></tr> </table>	41			-5%		-685		13.018	<table border="1"> <tr><td>24</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>-30%</td></tr> <tr><td></td><td>-5.892</td></tr> <tr><td></td><td>13.748</td></tr> </table>	24			-30%		-5.892		13.748	<table border="1"> <tr><td>40</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>5%</td></tr> <tr><td></td><td>718</td></tr> <tr><td></td><td>15.084</td></tr> </table>	40			5%		718		15.084
Vechime bloc	43																																		
Corectie (%)																																			
Corectie	-685																																		
Pret corectat	13.018																																		
41																																			
	-5%																																		
	-685																																		
	13.018																																		
24																																			
	-30%																																		
	-5.892																																		
	13.748																																		
40																																			
	5%																																		
	718																																		
	15.084																																		
<table border="1"> <tr><td>Finisaje</td><td>inferoare</td></tr> <tr><td>Corectie (%)</td><td></td></tr> <tr><td>Corectie</td><td>-3.905</td></tr> <tr><td>Pret corectat</td><td>9.113</td></tr> </table>	Finisaje	inferoare	Corectie (%)		Corectie	-3.905	Pret corectat	9.113	<table border="1"> <tr><td>medii</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>-30%</td></tr> <tr><td></td><td>-3.905</td></tr> <tr><td></td><td>9.113</td></tr> </table>	medii			-30%		-3.905		9.113	<table border="1"> <tr><td>superioare/mobilat</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>-45%</td></tr> <tr><td></td><td>-5.186</td></tr> <tr><td></td><td>7.561</td></tr> </table>	superioare/mobilat			-45%		-5.186		7.561	<table border="1"> <tr><td>superioare</td><td></td></tr> <tr><td></td><td>-40%</td></tr> <tr><td></td><td>-5.034</td></tr> <tr><td></td><td>9.051</td></tr> </table>	superioare			-40%		-5.034		9.051
Finisaje	inferoare																																		
Corectie (%)																																			
Corectie	-3.905																																		
Pret corectat	9.113																																		
medii																																			
	-30%																																		
	-3.905																																		
	9.113																																		
superioare/mobilat																																			
	-45%																																		
	-5.186																																		
	7.561																																		
superioare																																			
	-40%																																		
	-5.034																																		
	9.051																																		
<table border="1"> <tr><td>Alta ajustari</td><td>semidecomandat</td></tr> </table>	Alta ajustari	semidecomandat	<table border="1"> <tr><td>decomandat</td><td></td></tr> </table>	decomandat		<table border="1"> <tr><td>sem.decomandat</td><td></td></tr> </table>	sem.decomandat		<table border="1"> <tr><td>decomandat</td><td></td></tr> </table>	decomandat																									
Alta ajustari	semidecomandat																																		
decomandat																																			
sem.decomandat																																			
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 rotunjit la	1 cifre	7.290 Euro
		158 Euro/ mp desfasurat
		187 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 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 comandata

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)
Apartment 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 ;
- constatările facute în urma inspecției efectuate a proprietății evaluate .

În urma constatărilor facute pe baza inspecției și a datelor istorice primite din partea proprietarului am obținut o uzură fizică de 68 %

Neadekvarea funcțională este data de deteriorarea ,neadekvarea, supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului și echipamentelor atașate.

Neadekvarea funcțională este de două tipuri:

-neadekvarea funcțională recuperabilă ,este acea deficiență care se poate remedia prin înlocuiri ,modernizări, reparații și remedieri.

-neadekvare funcțională nerecuperabilă este acea deficiență data de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou ,dar care nu ar trebui inclus.

Neadekvarea funcțională este considerată 10% și este data de faptul că apartamentul este nedecomandat.

Deprecierea economică reprezintă utilitatea diminuată a unei construcții datorată influențelor negative provenite din exteriorul construcției.

Deprecierea economică se referă la deprecierea unei proprietăți imobiliare din cauze externe și se datorează unor factori externi proprietății cum sunt: modificarea planurilor de urbanism, schimbarea raportului dintre cerere și ofertă, utilizarea modificată a proprietății imobiliare, condițiile de finanțare, zona unde se regăsește proprietatea.

Deprecierea economică în cazul proprietății evaluate este considerat 20% și este data de zona de amplasare a apartamentului- un cartier periferic, și de contextul economic al localității.

Costul de înlocuire al construcțiilor a fost estimat cu ajutorul valorilor de catalog pentru fiecare ansamblu în parte, valori ce se regăsesc în lucrarea de specialitate "**Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire** " editată de IROVAL

Calculul Costului de Înlocuire Brut, calculul depreciierilor9a (fizice, funcționale și economice) și Costul de Înlocuite Net se regăsesc în – ANEXA 1-

Valoarea estimată în urma aplicării abordării prin cost este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piață – 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 PIATA**:

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
 BRASOV, FAGARAS, STR. TUDOR VLADIMIRESCU, BL.11, SC.C, AP.17, MUN. FAGARAS, JUD. 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

Fișa nr.	Denumire	Anul P.F.	Stamps Fișă	Vârsta Cronologică (ani)	Vârsta Cronologică ca modernizat (ani)	Suprafața construită desfasurată (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depr. funcțională (lei)	Depr. Extra (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrami ramase de executat (lei)
1.	APARTAMENT 2 CAMERE	1970	S	52	51	49	148.200	29.993	68	4000	20	34.739	7.031	100,00	0
TOTAL CONSTRUCTIILOR															
- Valoriile din tabel nu contin TVA															

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



FISA NR. 1. - APARTAMENT 2 CAMERE

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Continentaru	UIM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indizat 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 furnizate de executant (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
	Index	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	7BL0C4E	Structura bloc P+4E+subsol tehnic realizata pe diafragme de beton armat, planse de beton si fatade prefabricate		mpAd	S	48,7	1.162,45	56.611,32	100,00	56.611	0	1	39
2	TERNE4E	Terasa neclimabilă la bloc P+4E +subsol tehnic		mp Ad	S	48,7	101,06	4.922,60	100,00	4.923	0	1	40
3	FOBFS4E	Finisaj obisnuit fara scara, pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport tesit (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tercuite (tercuire tip astor)		mpAd	S	48,7	1.432,39	69.757,39	100,00	69.757	0	1	35
4	FINSC4APO	Finisaj obisnuit scara cu 4 apartamente pe nivel in bloc - cota aferenta pe apartament		apart	S	1	769,28	769,28	100,00	769	0	1	40
5	ELINGR4E	Instalatie electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi la blocuri P+4E+subsol tehnic		mpAd	S	48,7	84,12	4.096,64	100,00	4.097	0	1	40
6	INCELFSAE	Instalatie incalzire cu leavzi Cu, corp static fonta, bimental la bloc de tip P+4E +subsol tehnic		mpAd	S	48,7	177,88	8.653,02	100,00	8.653	0	1	40
7	CALAWC4E	Cada fonta+lavaz+WC		ansamblu	S	1	3.389,54	3.389,54	100,00	3.390	0	1	41
		TOTAL FISA					148.200	148.200			0		



Note:

- Cost unitar de nou indizat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje. Costul este corectat cu coef. pt. dist. transp. si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicator de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef. pt. dist. transp. si manopera. Coef. chelt. indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicate de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef. pt. dist. transp. si manopera.

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C. rezidentiale"; 2 = "CI-CR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL; 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructiv" - Editura IROVAL; 6 - "Centrale electrice" - autor Schiopu C.; 7 - COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2020, autor Corneliu Schiopu

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

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:

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

Acceseaza acum TABOO.ro

Mai mult

Particularitati

COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/comision-0-garsoniera-in-t-vladimirescu-bl-turn-a-fagaras-IDr5Bf>

Anca Mihai

Agentie

0771 338 871

Inapoi la lista Apartament de vanzare

Brasov

Fagaras

Tudor Vladimirescu

Strada Azotului

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



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

Calculatorul de rate [Storia Creditare](#)

[Biserica Inaltii, Strada Azotului](#)

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-IDmQqf.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



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

Strada / Judet: 13 Decembrie

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

Apartament 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 prelunghite 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 repartitia 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 Sucaciu, 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 SPCL.EP. 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 predea 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 25.09.2020, 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
suprafetei locative închiriate în:

Municipiul Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu, bl. 11, sc. C, ap. 17, situată la nivelul a) etaj, încălzire
b) centrală 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 INCAPERII g.)	SUPRAFAȚA	ÎN FOLOSINȚĂ EXCLUSIVĂ	ÎN FOLOSINȚĂ 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	Camara	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 locuința, în clădire, în curte, în stradă
d) în locuința, 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
Stroia 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 garda

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. Pavel Dolina;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL FAGARAS, jud. Brașov OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6836)	A1/B.2
B2	interdicție de înstrăinare pe o perioadă de 50 de ani de la data dobândirii OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6836)	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri 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, bucătărie, 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 conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.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,

27/01/2022, 12:34



CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 2
COMISIA DE ORGANIZARE ȘI
DEZVOLTARE URBANISTICĂ,
REALIZAREA LUCRĂRILOR
PUBLICE, PROTECȚIA MEDIULUI
ÎNCONJURĂTOR, CONSERVAREA
MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE
ARHITECTURĂ

AVIZ NR. 18 / 30.06.2022

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ Comisia de specialitate nr.2 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de hotărâre privind:

- însușirea Raportului de evaluare nr.39.663/2/07.06.2022 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str.Tudor Vladimirescu, Bl.11, Sc.C, Ap.17, înscris în CF.nr.100002 – C1 – U18, proprietatea Municipiului Făgăraș, aprobat la vânzare.

Amendamente propuse:

PREȘEDINTE,
Popa Ovidiu



SECRETAR,
Șuteu Mariana



Cod: F-18

**CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ**

**COMISIA 4
COMISIA PENTRU ACTIVITĂȚI
ȘTIINȚIFICE, ÎNVĂȚĂMÂNT,
CULTE, SĂNĂTATE, CULTURĂ,
PROTECȚIE SOCIALĂ, SPORTIVE
ȘI DE AGREMENT**

AVIZ NR. 18 /30.06.2022

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ
Comisia de specialitate nr.4 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de
hotărâre privind:

- însușirea Raportului de evaluare nr.39.663/2/07.06.2022 pentru imobilul
apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str.Tudor Vladimirescu, Bl.11,
Sc.C, Ap.17, înscris în CF.nr.100002 – C1 – U18, proprietatea Municipiului Făgăraș, aprobat
la vânzare.

Amendamente propuse:

*AN - 4 abțineri / Căpșu, Gârta, Vlăscu,
Polinoasa*

**PREȘEDINTE,
Gavrilă Dan**



Cod: F-18

**SECRETAR,
Aldea Iuliana**



**CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ**

**COMISIA 6
COMISIA DE TURISM, RELAȚII
EXTERNE ȘI INTEGRARE
EUROPEANĂ**

AVIZ NR. 18 / 30.06.2022

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ
Comisia de specialitate nr.6 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de
hotărâre privind: unanim

- însușirea Raportului de evaluare nr.39.663/2/07.06.2022 pentru imobilul
apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str.Tudor Vladimirescu, Bl.11,
Sc.C, Ap.17, înscris în CF.nr.100002 – C1 – U18, proprietatea Municipiului Făgăraș, aprobat
la vânzare.

Amendamente propuse:

**PREȘEDINTE,
Biza Radu**

Biza Radu

**SECRETAR,
Polmolea Corina-Cornelia**

Polmolea Corina-Cornelia

Cod: F-18

**CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ**

**COMISIA 3
COMISIA PENTRU SERVICII
PUBLICE, PENTRU COMERT
ȘI AGRICULTURĂ**

AVIZ NR. 18 / 30.06.2022

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ
Comisia de specialitate nr.3 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de
hotărâre privind:

- însușirea Raportului de evaluare nr.39.663/2/07.06.2022 pentru imobilul
apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str.Tudor Vladimirescu, Bl.11,
Sc.C, Ap.17, înscris în CF.nr.100002 – C1 – U18, proprietatea Municipiului Făgăraș, aprobat
la vânzare.

Amendamente propuse:

A 17 - 5 Zuta

PREȘEDINTE,
Știrbu Cosmin

SECRETAR,

Cod: F-18

**CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ**

**COMISIA 1
COMISIA DE STUDII, PROGNOZE
ECONOMICO-SOCIALE, BUGET
FINANȚE ȘI ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT
AL MUNICIPIULUI**

AVIZ NR. 18 /30.06.2022

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ Comisia de specialitate nr.1 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de hotărâre privind:

- însușirea Raportului de evaluare nr.39.663/2/07.06.2022 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str.Tudor Vladimirescu, Bl.11, Sc.C, Ap.17, înscris în CF.nr.100002 – C1 – U18, proprietatea Municipiului Făgăraș, aprobat la vânzare.

Amendamente propuse:

*17 - 2 deținere buna păcii
Al cereră*

**PREȘEDINTE,
Cloni Valentin,**



SECRETAR,



Cod: F-18