

17.



**ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV**



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

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

**PROIECT
HOTĂRÂREA nr.
Din data de**

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 39663/1/07.06.2022 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, Bl 21, Ap 23, înscris în CF nr. 101613-C1-U18 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. 39663/1/1/08.06.2022 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 39633/1/08.06.2022, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 39663/1/07.06.2022 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, Bl 21, Ap 23 înscris în CF nr. 101613-C1-U18 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

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

Ținând seama de HCL nr. 229 din 31.10.2017, prin care s-a aprobat vânzarea imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, Str.13 Decembrie, Bl 21, Ap 23, înscris în CF nr. 101613-C1-U18 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. 39663/1/07.06.2022, 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. 13 Decembrie, Bl 21, AP 23, înscris în CF nr. 101613-C1-U18 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 Biroul Cadastru, Evidență patrimoniu .

**INIȚIATOR,
PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**



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





ROMANIA
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.39663/1/08.06.2022

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

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 39663/1/07.06.2022, pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, Str.13 Decembrie, Bl 21,Ap 23, înscris în CF nr.101613-C1-U18 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

HCL nr. 229 din 31.10.2017, prin care s-a aprobat vânzarea imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, Bl 21 Ap 23, înscris în CF. nr 101613-C1-U18 Făgăraș, proprietatea Statului Român, 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 22.500 lei (echivalent 4550 euro), propunem însușirea raportului de evaluare nr. 39663/1/07.06.2022, în vederea definitivării procedurii de vânzare a imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, Bl 21, Ap 23 înscris în CF nr. 101613-C1-U18, Făgăraș, proprietatea Statului Român.

Anexăm prezentului referat Raportul de evaluare nr. 39663/1/07.06.2022.

PRIMAR

GHEORGHE SUCACIU

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



ROMANIA
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: 39663/1/1/08.06.2022

REFERAT DE APROBARE LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

- privind însușirea Raportului de evaluare nr.39663/1/07.06.2022, pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, Bl 21, ap 23, înscris în CF nr. 101613-C1-U18 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

HCL nr. 229 din 31.10.2017, prin care s-a aprobat vânzarea imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, Bl 21, Ap 23 înscris în CF 101613-C1-U18 Făgăraș, proprietatea Statului Român, 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 cumparare al imobilului la 22.500 lei (echivalent 4.550 euro), propunem însușirea raportului de evaluare nr. 39663/1/07.06.2022, în vederea definitivării procedurii de vânzare a imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, , str. 13 Decembrie, Bl 21, Ap 23, înscris în CF nr. 101613-C1-U18 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	NEDELCA ALEXANDRA VALENTINA	Făgăraș, Str. 13 Decembrie, Bl 21, Ap. 23	Apartament 2 camere și dependințe	C.F. nr. 101613-C1- U18 Făgăraș Nr. Top. 2410/1/2/1/19/23 2411/1/1/19/23 2412/1/1/19/23	22.500 lei	22.900 lei

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară **APARTAMENT**, înscris în CF 101613-C1-U18 Fagaras, amplasat în Mun. Fagaras, **str. 13 Decembrie, bl.21, ap. 23**, jud. Brasov.



BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 02.06.2022

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



1.INTRODUCERE

Sinteza evaluarii

- TIPUL DE PROPRIETATE**

APARTAMENT 2 CAMERE

- DESTINATAR SI BENEFICIAR**

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

- EVALUATOR**

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

- OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	101613 -C1-U18 Fagaras Top: 2410/1/2/1/19/23, 2411/1/1/19/23, 2412/1/1/19/23.	Cote parti comune: 10/294 Cote teren: 10/294	Camera-12,65 mp Camera-9,14 mp WC – 1,8 mp Hol- 3,6 mp ----- S.U. = 27,19 mp	Fagaras, str. 13 Decembrie, bl.21, ap. 23, jud. Brasov	STATUL ROMAN

- SCOPUL EVALUARII**

Estimarea valorii de piata a imobilului mai sus mentionat, pentru informarea clientului, in vederea *vanzarii*.

- DATA EVALUARII**

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **02.06.2022.**

REZULTATUL EVALUARII

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	22.500	4.550

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9411 lei

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

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



1. INTRODUCERE	1
2. TERMENII DE REFERINTA	4
2.1. Identificarea si competenta evaluatorului.....	4
2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati.....	4
2.3. Obiectul evaluarii	5
2.4. Moneda raportului.....	5
2.5. Scopul evaluarii	5
2.6. BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE	5
2.7. Data evaluarii.....	6
2.8. Inspectia proprietatii.....	6
2.9. Sursele de informatii utilizate.....	6
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante	6
2.11. Descrierea raportului de evaluare.....	8
2.12. Riscul evaluarii.	8
2.13. Restrictii de utilizare	8
2.14. Declararea conformitatii cu SEV.....	8
3. PREZENTAREA DATELOR	9
3.1. Date despre zona, vecinatati si amplasare.....	9
3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate.....	9
3.2. Analiza pietei imobiliare	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	15
4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe.....	15
4.2.2. Abordarea prin cost	18
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

- 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 2022
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator in prezenta unui reprezentant al beneficiarului. In elaborarea prezentului raport nu am primit asistenta semnificativa din partea altei persoane
- La data elaborarii acestui raport , evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua civila la ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA



2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

2.3. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	101613 -C1-U18 Fagaras Top: 2410/1/2/1/19/23, 2411/1/1/19/23, 2412/1/1/19/23.	Cote parti comune: 10/294 Cote teren: 10/294	Camera-12,65 mp Camera-9,14 mp WC – 1,8 mp Hol- 3,6 mp ----- S.U. = 27,19 mp	Fagaras, str. 13 Decembrie, bl.21, ap. 23, jud. Brasov	STATUL ROMAN

2.4. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și în LEI

Cursul valutar la data evaluării : 1 Euro = 4.9411 lei ;

2.5 .Scopul evaluării

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

2.6. BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE

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

- SEV 100 - Cadru general(IVS Cadru general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare(IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobiliare.

- **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință 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 rezidentiale, cladiri comerciale, cladiri industriale, comerciale si agricole" editata 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 consultanță 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 în limita informațiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

2.13. Restrictii de utilizare

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

2.14. Declararea conformitatii cu SEV

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

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

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre zona, vecinatati si amplasare

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

3.2. Descriere construcțiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate

1.	PROPRIETATEA EVALUATĂ	Apartament cu 2 camere situat la etajul 3 al unui bloc cu regimul de înălțime P+4E, Su = 27.19 mp. Apartamentul se compune din 2 camere, baie si hol, cu o cota de 10/294 parti din elemente de uz comun.
	Proprietari	Proprietar asupra constructiei: STATUL ROMAN
	Adresa proprietății	▪ Loc. Fagaras, str. 13 Decembrie, bl.21, ap.123, jud. Brasov
2.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dreptul de proprietate: intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 in favoarea STATULUI ROMAN. ▪ Carte Funciară nr.101613-C1-U18 Fagaras Număr topografic : 2410/1/2/1/19/23, 2411/1/1/19/23, 2412/1/1/19/23. ▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt ▪ Părțile indivize comune: 10/294 ▪ Cote teren: 10/294
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară eliberat la data de 25.05.2022 , 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.
3.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentatie cadastrală .

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"> Cartierul 13 Decembrie, zona sudica a Mun. Fagaras, jud. Brasov
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> Auto și pietonal: - str. 13 Decembrie Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o banda pe sens

CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<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 distanță medie Unități medicale: Instituții de cult: sunt amplasate la distanță relativ mică Sedii de bănci: la distanță relativ mică- 1 km.
UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> Rețea urbană de termoficare: nu Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: <i>existentă</i>
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> Civilizat
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială, pe str. 13 Decembrie, cartier 13 Decembrie, Mun. Fagaras, jud. Brasov. În zonă sunt amplasate preponderent blocuri cu regimul de înălțime P+4E. Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. Atraktivitate mica

6.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)	
	AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bloc de locuințe tip P+4E ▪ Apartament situat la et. 3
	ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aprox. 1970
	CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Structură: fundații din beton armat ▪ Închideri perimetrice: pereți portanți din panouri prefabricate din beton armat, pereți de compartimentare din prefabricate din beton ▪ Planșee din beton armat ▪ Acoperișul este de tip terasă cu hidroizolație bituminoasă ▪ Accesul se face pe o scara deschisa , la fiecare nivel este un balcon deschis pe toata lungimea blocului, de unde se face accesul in fiecare apartament. Finisaj exterior: tencuieli și zugrăveli simple. ▪ Aspect exterior:/interior: nesatisfacator, finisajele exterioare deteriorare, tencuiala cazuta, infiltratii in zidarie si in plafoane, necesita ample lucrari de renovare. ▪
	CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Starea generală a blocului este : nesatisfacatoare , finisajele exterioare deteriorare, tencuiala cazuta, infiltratii in zidarie si in plafoane, necesita ample lucrari de renovare.

7.	DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
	DESCRIERE/SUPRAFATA	<ul style="list-style-type: none"> • Apartamentul se compune din 2 camere, baie si hol cu o cota de 10/294 parti din elemente de uz comun. ▪ Apartamentul este : nedecomandat ▪ Conform bilantului de suprafata anexat prezentului raport, apartamentul are SU = 27,19 mp ▪ S.C. = 34 mp (suprafata construita a fost obtinuta inmultind S.U. cu coeficientul de 1.25)
	TĂMPLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioară: metalica- tip antiefracție ▪ Interioară: uși din lemn , ferestre din Pvc cu geam termopan ▪
	FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apartamentul are grad de finisaj mediu. ▪ Pardoseli: parchet laminat (cameră), mozaic (hol, baie) ▪ Pereți placați cu faianță la baie , ▪ Tencuieli simple, zugrăveli simple, tapet ▪ ▪

INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Normale ▪ Instalații functionale- vechi
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Încăzirea se face prin 2 convectoare pe gaz., apa calda – cu boiler electric. ▪
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De la rețeaua orașului ▪ Instalatie functionala- veche
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Din rețeaua orașului ▪ Alimentează aragazul si convectoarele ▪ Instalatie functionala- veche
MODERNIZARI	<ul style="list-style-type: none"> ▪
CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL	Sare tehnica satisfacatoare, necesita renovari

3.2. Analiza pietei imobiliare

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

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

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit

tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformatate. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

3.2.1. Definirea pieței specifice

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței 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 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 preț 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 7000-13.300 Euro . Pentru obtinerea valorii de piata prin abordarea prin piata am ales 3 comparabile prezentate in ANEXA NR. 2.

3.2.4.Echilibrul pietei

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

In aceasta perioada cumparatorii vor actiona precauti, 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 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 ii maximizeaza valoarea si care este posibila din punct de vedere fizic, este permisa legal si este fezabila din punct de vedere financiar ».

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

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

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

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

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

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

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

- utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic ;
- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal ;
- maximizeaza valoarea ; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

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

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

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

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

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

4.2. 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.

4.2.1. 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 preț 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 evaluării 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	4.550	8.900	7.000	13.300
Numar camere	2	1	1	1
Suprafata desfasurata - mp	34	27,5	29	41
Suprafata utila - mp	27,19	22	24	34
Suprafata utila/ desfasurata	80%	80%	83%	83%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		405	292	391
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		324	241	324
Observatii				
Discount negociere		-10%	-10%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		8.010	6.300	11.970

Suprafata supusa comparatiei	utila
------------------------------	-------

Element de comparatie	
Drept de proprietate	integral
Corectie (%)	
Corectie	
Pret corectat	

integral
0
8.010

integral
0
6.300

integral
0
11.970

Conditii de finantare	
	cash
Corectie (%)	
Corectie	
Pret corectat	

cash
0
8.010

cash
0
6.300

cash
0
11.970

Conditii de vanzare	
	independent
Corectie (%)	
Corectie	
Pret corectat	

independent
0
8.010

independent
0
6.300

independent
0
11.970

Conditii de piata	
	lun.22
Corectie (%)	
Corectie	
Pret corectat	

lun.22
0
8.010

lun.22
0
6.300

lun.22
0
11.970

Localizare	
	13 dec
Corectie (%)	
Corectie	
Pret corectat	

str. Parcului
-10%
-801
7.209

Combinat
10%
630
6.930

Negoiu
-10%
-1.197
10.773

Suprafata	27,30	22	24	34
Corectie (%)		24%	13%	-20%
Corectie		1.701	921	-2.158
Pret corectat		8.910	7.851	8.615
Era	0/3	at 4	at 1/4	minimale
Corectie (%)			-10%	10%
Corectie		0	-785	662
Pret corectat		8.910	7.066	9.477
Vechime bloc	52	25	44	12
Corectie (%)		-20%	-10%	-20%
Corectie		-1.782	-707	-1.895
Pret corectat		7.128	6.359	7.581
Finisaje	inferior	superioare	superioare	superioare/mobilat
Corectie (%)		-30%	-30%	-40%
Corectie		-2.138	-1.908	-3.033
Pret corectat		4.989	4.452	4.549
Alte amenaj				
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		4.989	4.452	4.549
Corectie totala neta		-3.021	-1.848	-7.421
Corectie totala neta (%)		-33,94%	-25,41%	-55,80%
Corectie totala bruta		6.422	4.951	9.144
Corectie totala bruta (%)		72,16%	70,72%	68,75%
Numar corectii negative		3	3	4
Numar corectii pozitive		1	2	1
Numar elemente similare		6	5	5

Valoare estimata a proprietatii **4.549 Euro**

Valoare estimata a proprietatii rotunjit
la **1 cifre** **4.550 Euro**

134 Euro/ mp
desfasurat

167 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 in functie de gradul de atractivitate al zonei.

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

Etaj: Au fost ajustate comparabilelele 1 + minus 10% fiind amplasat la et 1 (cel mai cautat) si comp 3 cu + 10% fiind mansarda (grad de atractivitate mai mic)

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 lucrari de renovare.

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

4.452 – 4.989 EURO

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca proprietatea care are **corectia bruta procentuala cea mai mica** , respectiv **comparabila 3**, este egala cu proprietatea evaluata. Astfel valoarea de piata estimata a imobilului (apartament 2 camere) in urma abordarii prin comparatia directa este de :

	VALOARE LEI (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
Apartament 2 camere – abordarea prin piata	22.500	4.550

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 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 65 %

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

Neadecvarea functionala este de doua tipuri:

-neadecvarea functionala recuperabila ,este acea deficienta care se poate remedia prin inlocuiri ,modernizari,reparatii si remedieri.

-neadecvare functionala nerecuperabila este acea deficienta data de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar care nu ar trebui inclus.

Neadecvarea functionala este considerata 10% si este data de faptul ca apartamentul este nedecomandat.

Deprecierea economica reprezinta utilitatea diminuata 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 30% 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 depreciierilor^{9a} (fizice, functionale si economice) si Costul de Inlocuite Net se regasesc in – ANEXA 1-

Valoarea estimata in urma aplicarii abordarii prin cost este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin cost	21.990	4.450



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	22.500	4.550
Abordarea prin cost	21.990	4.450

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	22.500	4.550

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: STATUL ROMAN
 BRASOV, FAGARAS, STR. 13 DECEMBRIE, BR. 21, AP. 23, FAGARAS

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

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit	Denumire	Anul PzF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata constructiilor destinate (mp)	Cost de noi constructii (lei)	Cost de nou constructii (EUR)	Depr. (uzura fizica) (%)	Electrocare functionala (lei)	Depr. Extern (%)	Cost net constructii (lei)	Cost net constructii (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrarilor de finisare de calitate (lei)
1.		Apartment 2 camere	1970	N	52	51	34	101.169	20.475	65	4000	30	21.986	4.450	100,00	0
TOTAL CONSTRUCTII								34	20.475				21.986	4.450		0

Note: - Valoarea din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate valoarea "Cost de nou constructii" continine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar valoarea "Cost net constructii" continine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au decontat deprecierea.



FISA NR. 1. - Apartament 2 camere

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 ramane 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.	TERNE4E	Terasa necirculabila la bloc P+4E +subsol tehnic		mpAd	N	34	101,06	3.436,72	100,00	3.437	0	1	40
2.	7BLOC4E	Structura bloc P+4E+subsol tehnic realizata pe disfragme de beton armat, plansele de beton si fatade prefabricate		mpAd	N	34	1.152,45	39.523,30	100,00	39.523	0	1	38
3.	FOBFS4E	Finisaj obisnuit fara scara, pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau lamplarie PVC cu geam termopositi si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuitei tip sirip)		mpAd	N	34	1.432,39	48.701,26	100,00	48.701	0	1	35
4.	FINSOBAPO	Finisaj obisnuit scara cu 6 apartamente pe nivel in bloc - cota aferenta pe apartament		apart	N	1	512,68	512,68	100,00	513	0	1	40
5.	ELINGRAE	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi la blocul P+4E+subsol tehnic		mpAd	N	34	84,12	2.860,08	100,00	2.860	0	1	40
6.	INCCONV4E	Incalzire cu convectoare/boilere la bloc de tip P+4E+subsol tehnic		mpAd	N	34	133,19	4.528,46	100,00	4.528	0	1	40
7.	LAVWC4E	Lavabar+Wc (obisnuit)		ansamblu	N	1	1.606,24	1.606,24	100,00	1.606	0	1	41
TOTAL FISA								101.189		101.189	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje. Coef. corectat deviz analitic. Coef. chelt. indirecte din catalog, iar rezultatul este indicat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef. pt. dist. transp. si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicator 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 MIT ek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII -- sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Cersirale eoliene" autor Schiopu C, 7 - "COSTURI DE RECONSTRUCIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2020, autor Corneliu Schiopu

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



ANEXA NR. 2

COMPARABILA 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/garsonier-parcului-IDs5Fc>

Mihai

Agentie

0786 823 558

Inapoi la lista Apartament de vanzare

Brasov

Fagaras

Garsonieră Parcului



Garsonieră Parcului

8 900 €

KIWI Finance: Calculeaza-ti rata pentru credit!

Prezentare generala

Suprafata construita
22 m²

Suprafata utila
22 m²

Numarul de camere
1

Stare
cere informatii

Etaj
4

Facilitati exterioare
cere informatii

Tip proprietate
cere informatii

Compartimentare
nedecomandat

Vizionare la distanta
cere informatii

Orientare
cere informatii

Descriere anunt

Vând garsonieră renovată complet: curent, instalație sanitară schimbate și puse noi. Tavan izolat, geam, uși, parchet, gresie, faianță, totul este pus nou în garsonieră. Nu are tras gazul, restul este. Mai sunt câteva finisaje de făcut la baie și hol. Într-o săptămână vor fi gata. Pentru detalii sunați

Particularitati

Tip locuinta
locuinta utilizata
Tip vanzator
agentie
Anul constructiei
1997

Suprafata teren (m²)

fara informatii

Numarul de bai

fara informatii

Lift

nu

Comoditati

fara informatii

Siguranta

fara informatii

Caracteristici

fara informatii

Infrastructura

fara informatii

Imprejurimi

fara informatii

Tip oferta

fara informatii

COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/garsoniera-complet-renovata-23-mp-utili-de-vanzare-in-fagaras-IDq4V3>

TABOO Imobiliare

Agentie

0773 385 969

[Inapoi la lista](#) Apartament de vanzare

Brasov

Fagaras

Combinat

Garsoniera complet renovata 23 mp utili de vanzare in Fagaras





Garsoniera complet renovata 23 mp utili de vanzare in Fagaras **7 000 €**

[Calculatorul de rate](#) [Storia Creditare](#)

[Agentii imobiliare](#)

241 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita
29 m²

Suprafata utila
24 m²

Numarul de camere
1

Stare
nou

Etaj
1/4

Facilitati exterioare
cere informatii

Tip proprietate
garsoniera

Compartimentare
decomandat

Vizionare la distanta
cere informatii

Orientare
est

Descriere anunt

De vanzare garsoniera complet renovata, in Fagaras cu 1 camera, localizata in zona Exterior Sud, cu suprafata construita de 28 mp si suprafata utila 23 mp, situata la etajul intermediar 1 intr-un imobil cu 4 etaje.

Garsoniera este compartimentata semidecomandata si este compusa din 1 camera, 1 bucatarie, 1 baie, hol.

Imobilul este cladire tip bloc construit in anul 1978 cu structura din beton, iar garsoniera a fost renovata ultima data in 2018.

Incalzirea acestei garsoniere se poate realiza prin convector pe gaz si incalzirea apei reci se realizeaza cu ajutorul unui boiler electric.

Utilitati si dotari: - bucatarie: mobilata; - utilitati: curent electric, apa, canalizare, gaz, catv, fibra optica; - mobilat: partial; - contorizare: apometre, contor gaz, contor curent electric; Finisajele interioare: - usa intrare: metal; - usi interioare PVC ; - tamplarie ferestre: pvc, termopan; - podele: parchet, gresie; - pereti: vopsea lavabila, faianta .

Cod oferta / id: P14164

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

Mai mult

Particularitati

Tip locuinta

locuinta noua

Tip vanzator

agentie

Anul constructiei

1975

Suprafata teren (m²)

fara informatii

Numarul de bai

1

Lift

nu

Comoditati

fara informatii

Siguranta

fara informatii

Caracteristici

fara informatii

Infrastructura

electricitate, canalizare, apa curenta

Imprejurimi

fara informatii

Tip oferta

negociabil

Harta

COMARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/garsoniera-34-mp-utili-de-vanzare-in-fagaras-zona-negoiu-IDs88j>

Valentin Vulcu
Agentie
0757 876 775

Inapoi la lista Apartament de vanzare

Brasov

Fagaras

Garii

Garsoniera 34 mp utili de vanzare in Fagaras zona Negoiu



Garsoniera 34 mp utili de vanzare in Fagaras zona Negoiu

13 300 €

KIWI Finance: Calculeaza-ti rata pentru credit!

Reveniti la Casa

324 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita
41 m²

Suprafata utila
34 m²

Numarul de camere

1

Stare
nou

Etaj
5/4

Facilitati exterioare
cere informatii

Tip proprietate
garsoniera

Compartimentare
semidecomandat

Vizionare la distanta
cere informatii

Orientare
est

Descriere anunt

Garsoniera de vanzare in Fagaras zona Negoiu, cu o suprafata de 34 mp utili dintr-o suprafata totala de 41 mp construiti. Proprietatea se afla la mansarda unui imobil cu regim de inaltime de P+4E+M cu structura din beton, construit in anul 2010. Aceasta a fost renovata in anul 2012 si este compartimentata semidecomandat avand o camera spatioasa, bucatarie si o baie.

Utilitati si dotari:

- bucatarie: mobilata si partial utilata;
- mobilat: complet;
- utilitati: curent electric, apa, canalizare, gaz, contor curent electric.

Finisaje interioare:

- pereti:vopsea lavabila var si faianta;
- podele: parchet si gresie;
- geamuri: PVC+termopan;
- usa intrare: metal.

Imobilul se vinde complet mobilat, iar pretul este usor negociabil.

Toate informatiile despre aceasta proprietate sunt afisate doar pe site-ul agentiei, intra acum pe TABOO.ro

Cod oferta / id: P15083

Vrei mai multe informatii despre aceasta proprietate?

Suna acum la numarul de telefon: 0757.876.775 sau beep si te sunam noi.

Toate anunturile imobiliare unice si actualizate zilnic din Fagaras sunt publicate acum pe

TABOO.ro

Acceseaza acum TABOO.ro

Ai o proprietate similara de vanzare sau de inchiriat? Ai nevoie de o evaluare gratuita?

Suna acum la numarul de telefon: 0757.876.775

Mai mult

Particularitati

Tip locuinta

locuinta noua

Tip vanzator

agentie

Anul constructiei

2010

Suprafata teren (m²)

fara informatii

Numarul de bai

1

Lift

nu

Comoditati

centrala termica

Siguranta

fara informatii

Caracteristici

fara informatii

Infrastructura

electricitate, canalizare, apa curenta

Imprejurimi

fara informatii

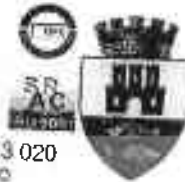
Tip oferta

negociabil



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.4379 din data de 09.02.2017

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele cu destinația de locuințe

Încheiat în baza art.1.777-1.835 Cod Civil, art.2, art. 17, art.37, art.71,72 din Legea 114/1996 privind locuințele, republicată, OUG 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, modificată și completată, în baza repartitiei nr.4379 din 09.02.2017, 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

NEDELCA ALEXANDRA-VALENTINA titular al contractului de închiriere, cu domiciliul în Făgăraș, str.Plopului, bl.12, ap.84, legitimat cu CI, seria BV, Nr.880942, eliberat de SPCLEP, Fagaras, CNP 2900204081878, în calitate de chiriaș-locatar.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Prezentul contract are ca obiect închirierea imobilului situat în Făgăraș, str.13Decembrie, bl.21, ap.23, 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.13Decembrie, bl.21, ap.23, 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 proccsul-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 09.02.2017 și până la data de 26.06.2019, 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.

Prezentul contract de închiriere intră în vigoare la data semnării lui de către părțile contractante.

IV. VALOAREA CONTRACTULUI SI MODALITATEA DE PLATA

Chiria lunară aferentă folosinței imobilului descris mai sus este de 50,35 lei/lună, calculată în conformitate cu prevederile legale și prevăzută în fișa de calcul-anexa nr. 3 și 4 -parte integrantă din prezentul contract.

Chiria se datorează începând cu data de și se achită până la data de 30(31) a fiecărei luni pentru luna în curs în una din următoarele modalități:

FIȘA
suprafeței locative închiriate în:

Municipiul Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl.21, ap.23, situată la nivelul a.) etaj, încălzire b.) calorifere, apă curentă în locuința c.), canalizare d.) în clădire, instalație electrică e.) da construite din materiale inferioare f.) nu.

A.
Date privind locuința închiriată

Nr. CRT	DENUMIREA ÎNCĂPERII	SUPRAFAȚA	ÎN FOLOSINȚĂ EXCLUSIVĂ	ÎN FOLOSINȚĂ COMUNĂ
1	Camera			
2	Camera	12,65 mp	12,65 mp	
3	Hol	9,14 mp	9,14 mp	
4	WC	3,60 mp	3,60 mp	
		1,80 mp	1,80 mp	
			27,19	

Suprafața curții și grădini--

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

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU



CHIRIAȘ
NEDELCA ALEXANDRA-VALENTINA

Nezelca

Intocmit
Stroia Florin

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. 101613-C1-U18 Făgăraș

Nr. cerere	12642
Ziua	25
Luna	05
Anul	2022
Cod verificare 10115070147	



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:5636

Adresa: Loc. Făgăraș, Str 13 Decembrie, Bl. 21, Ap. 23, Jud. Brașov

Părți comune: terenul de sub bloc, fundații, canal median, casa scării, coridor, instalații aferente, terasa, racorduri utilități și trotuar de gardă.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2410/1/2/1/19/23, 2411/1/1/19/23 2412/1/1/19/23			10/294	10/294	Apartament nr.23, compus din două camere și dependințe, cu o cotă de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1995 / 16/12/1974	
Act nr. - din 16/12/1974 emis de -;	
B1 1/1 1) STATUL ROMÂN	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Fagaras, Str 13 Decembrie, Bl. 21, Ap. 23, Jud. Brasov

Părți comune: terenul de sub bloc, fundatii, canal median, casa scarii, coridor, instalatii aferente, terasa, racorduri utilitati si trotuar de garda.

Nr cit	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2410/1/2/1/19/23 , 2411/1/1/19/23, 2412/1/1/19/23			10/294	10/294	Apartament nr.23, compus din două camere și dependințe, cu o cotă de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9.8 m.p.

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,

25/05/2022, 10:44

