



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949, Fax: 0040 368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

PROIECT HOTĂRÂREA nr.

Din data de

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 1163/10.02.2023, pentru imobilul construcție-apartament doua camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Luncii, Nr 2, Ap 4, înscris în CF.nr 102498-C1-U4 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. 8979/1/13.03.2023 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 8979/13.03.2023, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 1163/10.02.2023, pentru imobilul apartament o camera și dependințe, situat în Făgăraș, str. Luncii, nr 2, Ap 4, înscris în CF 102498- C1-U4 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

Văzând avizele favorabile ale comisiilor de specialitate.....

Ținând seama de HCL nr. 406 din 22.12.2022, prin care s-a aprobat vânzarea imobilului apartament o camera și dependințe, situat în Făgăraș, Str. Luncii,nr 2, ap 4, înscris în CF nr. 102498-C1-U4 Făgăraș, proprietatea Statului Roman, 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.2, ~~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. 1163/10.02.2023, întocmit de către Expert Evaluator DOBRILA LILIANA, anexa nr. 1 din prezenta hotărâre,raport ce stabilește valoarea de piață a imobilului apartament, două camere și dependințe, situat în Făgăraș, Str. Luncii ,nr 2, ap 4, înscris în CF nr.102498-C1-U4 Făgăraș, proprietatea Statului Roman.

Art.2 Se aproba pretul final al vanzarii de _____ lei, tinand seama de Raportul de evaluare insusit la art 1.

Art.3 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.4 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Biroul Cadastru, Evidență patrimoniu .

**INIȚIATOR
PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**



**AVIZAT,
Pentru SECRETAR GENERAL
Jr. CAMELIA CRISAN**





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



BIROUL CADASTRU, EVIDENTA PATRIMONIULUI (CONCESIUNI INCHIRIERI, ADMINISTRARE PARCARI, EVIDENTA BUNURI)

Nr. înregistrare: 8979/13.03.2023

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

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 1163/10.02.2023 pentru imobilul construcție-apartament doua camere si dependinte, situat în Făgăraș, str. Luncii, nr 2, ap 4 înscris în CF .Nr .102498-C1-U4 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

Având în vedere HCL nr. 406 din 22.12.2022, prin care s-a aprobat vânzarea a imobilului apartament, doua camere si dependinte, situat în Făgăraș, str. 13 Luncii, Nr 2 , Ap 4, înscris în CF nr. 102498-C1-U4 Fagaras, Nr. cad. 102498-C1-U4, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare,

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de vânzare al imobilului la 28.700 lei (echivalent 5.850 euro), propunem însușirea Raportului de evaluare nr. 1163/10.02.2023, în vederea definitivării procedurii de vânzare a imobilului apartament doua camere și dependințe, situat , în Făgăraș, str. Luncii, nr 2, Ap 4, înscris în CF. 102498-C1-U4 , Făgăraș, proprietatea Statului Roman

Anexăm prezentului referat Raportul de evaluare nr. 1163/10.02.2023.

**PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**

NR. CRT.	FUNCȚIA ȘI ATRIBUȚIA	NUMELE ȘI PRENUMELE	DATA	SEMNĂTURA
1.	Arhitect Șef	LILIANA BOER	13.03.2023	
2.	Sef Birou	ELENA TÂNASE	13.03.2023	
3.	Referent	ELENA SIN	13.03.2023	



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

BIROUL CADASTRU, EVIDENTA PATRIMONIULUI (CONCESIUNI INCHIRIERI, ADMINISTRARE PARCARI, EVIDENTA BUNURI)

Nr. înregistrare: 8979/1/13.03.2023

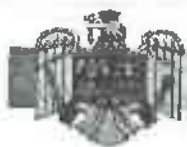
REFERAT DE APROBARE LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 1163/10.02.2023, pentru imobilul construcție-apartament doua camere si dependințe , situat în Făgăraș, str. Luncii, nr 2, Ap 4, înscris în CF. Nr 102498-C1-U4 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

Având în vedere HCL nr. 406/22.12.2022, prin care s-a aprobat vânzarea a imobilului apartament, doua camere si dependințe , situat în Făgăraș, str. Luncii, Nr 2, Ap 4, înscris în CF 102498-C1-U4 Făgăraș, Nr. cad. 102498-C1-U4, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare,

Ținând seama că Raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de vânzare al imobilului construcție la 28.700 lei (echivalent 5.850 euro), propunem însușirea Raportului de evaluare nr. 1163/10.02.2023, în vederea definitivării procedurii de vânzare a imobilului apartament doua camere si dependințe, situat în Făgăraș, str. Luncii, nr 2, Ap 4 înscris în CF 102498-C1-U4 Făgăraș, proprietatea Statului Român.

**PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**



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

HOTĂRÂREA nr.406 din data de 22 decembrie 2022

-privind vânzarea locuinței situate în Făgăraș, str. Luncii, nr. 2, ap 4, jud Brasov, înscrisa în CF Nr. 102498-C1-U4, în baza Legii nr. 85/1992 republicată și a Decretului-Lege nr. 61/1990

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ, întreținut în ședință ordinară,

Analizând Raportul compartimentului de specialitate nr. 58709/14.12.2022, precum și Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 58709/1/14.12.2022, prin care se propune vânzarea unei locuințe, situate în Făgăraș, str. Luncii, nr. 2, ap 4, jud Brasov, înscrisa în CF Nr. 102498-C1-U4, construită din fondurile statului, în conformitate cu prevederile Legii nr. 85/1992, republicată și a Decretului-Lege nr. 61/1990,

Ținând seama de avizul favorabil al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, al Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană, al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului, al Comisiei pentru servicii publice, pentru comerț și agricultură, al Comisiei pentru activități științifice, învățământ, culte, sănătate, cultură, protecție socială, sportive și de agrement, precum și al Comisiei pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești, problemele minorităților,

Văzând prevederile art.1, alin.1, art. 10, art.11 și art. 12 din Legea nr. 85/1992, republicată și ale Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și art. 16 din Legea nr. 244/2011,

În temeiul art. 1650 și următoarele din Codul civil, art. 129, alin.2, lit. c, art. 139, alin.2, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aproba vânzarea locuinței construite din fondurile statului, situată în Făgăraș, str. Luncii, nr. 2, ap.4, jud Brasov, către titularul contractului de închiriere nominalizat în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Evaluarea locuinței supuse vânzării se va face de către o persoană fizică autorizată, contravaloarea acesteia urmând a fi cuprinsă în valoarea de vânzare al imobilului.

Art.3. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin biroul Cadastru, Evidenta Patrimoniu (concesiuni, închirieri, administrare parcuri, evidenta bunuri).

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CUPU LUCIAN



CONTRASEMNEAZĂ,
Ptr.Secretar general,
Jr.CAMELIA CRISAN

Anexa nr. 1 la HCL nr. 406/2022

LISTA

Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a locuinței situată în Făgăraș, str. Luncii, nr 2, ap. 4, ce se vinde în baza Legii nr.85/1992

Nr. crt.	Numele și prenumele titularului contractului de închiriere	Nr. contractului de închiriere	Adresa locuinței care se vinde	Componenta locuinței	Date de C.F.
1.		Contr. Închiriere nr. 5422/01.12.1989 683/08.04.1999 683/27.06.2014	Făgăraș, str. Luncii, nr 2, ap 4 jud. Brașov	MANSARDA Apartament nr 4	C.F. nr. 102498-C1-U4 Făgăraș Top: 102498-C1-U4



DOBRILA LILIANA – EXPERT EVALUATOR – MEMBRU TITULAR ANEVAR
STR. M. EMINESCU, BL.4, AP.4, OR. VICTORIA, JUD. BRASOV, TEL: 0744571310

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1163

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară **APARTAMENT**, înscris în CF 102498-C1-U4 Fagaras, amplasat în Mun. Fagaras, **str. Luncii, nr. 2, ap. 4**, jud. Brasov.



BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 10.02.2023

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



1.INTRODUCERE

Sinteza evaluarii

- TIPUL DE PROPRIETATE**

APARTAMENT 1 CAMERA

- 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	102498 -C1- U4 Fagaras Cad: 102498- C1-U4	Cote parti comune: 23 Cote teren: 23	Camera- 23.62 mp Bucatarie-14.1 mp Hol- 7.39 mp ----- S.U. = 45.11 mp	Fagaras, str. Luncii, nr. 2, ap.4, 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 : **10.02.2023.**

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 cu o camera	28.700	5.850

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9045 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.....	5
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.....	7
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 dezpre 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	12
3.2.2. Cererea solvabila	13
3.2.3. Oferta competitive	13
3.2.4.Echilibrul pietei	13
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR.....	13
4.1.Cea mai buna utilizare	13
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	Propriet
1.	Apartment	102498 -C1-U4 Fagaras Cad: 102498-C1-U4	Cote parti comune: 23 Cote teren: 23	Camera- 23.62 mp Bucatarie-14.1 mp Hol- 7.39 mp ----- S.U. = 45.11 mp	Fagaras, str. Luncii, nr. 2, ap.4, jud. Brasov	STATU ROMAN

2.4. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și în LEI

Cursul valutar la data evaluării : 1 Euro = 4.9045 lei

2.5 .Scopul evaluării

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

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 imobile.

- **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 : **10.02.2023**

2.8. Inspectia proprietatii

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

Proprietatea imobiliara evaluata a fost considerata ca fiind lipsita de conditii ascunse sau neaparente ale solului sau structurii de rezistentă care să influențeze valoarea de piață a acestora;

2.9. Sursele de informatii utilizate

Informatii primite din partea beneficiarului :

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

Toate informatiile si documentele furnizate de catre beneficiar au fost luate ca atare , fiind acceptate ca exacte.

- **Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;**
- **Cursul de schimb valutar la data evaluarii;**
- lucrarea de specialitate **"Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire - cladiri rezidentiale, cladiri comerciale, cladiri industriale, comerciale si agricole"** editata de IROVAL
- **Oferte privind comparabilele-** www.storia.ro; www.imobiliare.ro

2.10. Ipoteze si 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 si documentele furnizate de către client si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si 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 si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa și luata in considerare in 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 fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **februarie 2023**;
- 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 structurată după cum urmează:

- 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, In 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 constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate

1.	PROPRIETATEA EVALUATĂ	Apartament cu o camera situat la mansarda unei cladiri cu regim de înălțime P+M, Su = 45.11 mp. Apartamentul se compune din o camere, baie, si hol, cote parti comune 23, cote teren 23.
	Proprietari	Proprietar asupra constructiei: STATUL ROMAN
	Adresa proprietății	▪ Loc. Fagaras, str. Luncii, nr. 2, parter, ap. 4, jud. Brasov
2.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	▪ Dreptul de proprietate: intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 in favoarea STATULUI ROMAN. ▪ Carte Funciară nr.102498/-C1-U4 Fagaras Număr cadastral: 102498-C1-U4. ▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt ▪ Părțile indivize comune: 23 ▪ Cote teren: 23
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	▪ Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară eliberat la data de 12.12.2022 , 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.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	
4.	SITUAȚIA ACTUALA	▪ In prezent apartamentul este inchiriat

	A APARTAMENTULUI	
5.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	▪ Cartierul Combinat, zona sudica a Mun. Fagaras, jud. Brasov
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto și pietonal: - str. Luncii ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o banda pe sens

	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Zonă mixta: rezidențială /industrială ▪ În zonă sunt amplasate preponderent case cu regim de inaltime P si P+M. În zonă se află: ▪ Rețea de transport în comun: la o distanță medie, - Unități comerciale: sunt amplasate la distanță relativ mică, ▪ Unități de învățământ (mediu): sunt amplasate la distanță medie-2 km ▪ Unități medicale:2 km ▪ Instituții de cult: sunt amplasate la distanță relativ mică- 2 km ▪ Sedii de bănci: la distanță relativ mică- 2 km.
	UTILITĂȚI EDILITARE	▪ 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	▪ Civilizat
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	▪ Proprietatea este amplasată într-o zonă mixta, poluare în limite normale. ▪ Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. ▪ Atractivitate mica
6.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)	
	AMPLASAMENT	▪ Cladire cu regim de inaltime P+M

ANUL PIF	Aprox. 1950
CARACTERISTICI	- Structură: fundații din beton - Închideri perimetrale: pereți portanți din caramida, pereți de compartimentare tot din caramida. - Planșee din beton armat - Acoperișul : sarpanta de lemn, învelitoare din tigla ceramica - 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	Starea generală a clădirii este : nesatisfacatoare , finisajele exterioare deteriorare, tencuiala cazuta, infiltratii in zidarie si in plafoane, necesita ample lucrari de renovare.

7.	DESCRIEREA APARTAMENTULUI
DESCRIERE/SUPR AFAȚĂ	• Apartamentul se compune din o camera, bucatarie si hol cu o cota de 23 parti din elemente de uz comun. • Conform bilantului de suprafata anexat prezentului raport, apartamentul are SU = 45.11 mp • S.C. = 56.4 mp (suprafata construita a fost obtinuta inmultind S.U. cu coeficientul de 1.25)
TÂMLĂRIE	• Exterioară: metalica- tip antiefracție • Interioară: uși din lemn , ferestre din Pvc cu geam termopan
FINISAJE	• Apartamentul are grad de finisaj minim. • Pardoseli: gresie, ciment si linoleum; • Tencuiele simple, zugrăveli simple.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	• Normale • Instalații functionale- vechi
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	• Încăzirea se face cu soba pe lemne.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU	• De la rețeaua orașului • Instalatie functionala- veche

APĂ	
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Din rețeaua orașului ▪ Alimentează aragazul. ▪ Instalatie functionala- veche
MODERNIZARI	▪
CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL	Sare tehnica satisfacatoare.

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 joși 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 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 anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietăților evaluate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru proprietăți imobiliare de tip apartament.

Cerererea pentru astfel de proprietăți este în ușoară creștere și este manifestată de persoane fizice, familii cu venituri modeste.

3.2.3. Oferta competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate, care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață și într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pentru tipul de proprietate **"apartament cu o camera"** din Mun. Făgăraș oferta este destul de bogată, prețurile se situează în intervalul 7000-13.300 Euro. Pentru obținerea valorii de piață prin abordarea prin piață am ales 3 comparabile prezentate în ANEXA NR. 2.

3.2.4. Echilibrul pieței

În ce privește imobilul de evaluat se poate considera că piața este a cumpărătorilor, oferta fiind mai mare decât cerererea. Cererea este limitată datorită limitării și scumpirii posibilităților de finanțare/creditare.

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

4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR

4.1. Cea mai bună utilizare

În 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 utilizări.

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

În conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2022 standarde ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) , Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede ca valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare, a acestuia.

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

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

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

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

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

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- **utilizarea să fie fizic posibilă din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață;**

- **utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificările din planul urbanistic ;**

- **utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal ;**

- **maximizează valoarea ; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.**

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.

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit. Cea mai buna 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 pret se cunoaste.

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

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

Metoda comparatiei directe presupune parcurgerea urmatoarelor etape:

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

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	5.850	13.000	12.500	13.300
Numar camere	2	1	1	1
Suprafata desfasurata - mp	56,4	44	42,5	42,5
Suprafata utila - mp	45,1	35,2	34	34
Suprafata utila/ desfasurata	80%	80%	80%	80%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		369	368	391
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		295	294	313
Observatii				
Discount negociere		-10%	-10%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		11.700	11.250	11.970

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

Element de comparatie

Drept de proprietate	integral
Corectie (%)	
Corectie	
Pret corectat	

integral
0
11.700

integral
0
11.250

integral
0
11.970

Conditii de plată	cash
Corectie (%)	
Corectie	
Pret corectat	

cash
0
11.700

cash
0
11.250

cash
0
11.970

Conditii de vanzare	independent
Corectie (%)	
Corectie	
Pret corectat	

independent
0
11.700

independent
0
11.250

independent
0
11.970

Conditii de plată	feb 23
Corectie (%)	
Corectie	
Pret corectat	

feb 23
0
11.700

feb 23
0
11.250

feb 23
0
11.970

Localizare	7. Vladimirescu
Corectie (%)	
Corectie	
Pret corectat	

7. Vladimirescu
-15%
-1.755
9.945

Vladimirescu
-15%
-1.688
9.563

Negoiu
-15%
-1.796
10.175

Suprafata	35.27	34	34
Corectie (%)	28%	33%	33%
Corectie	2.797	3.122	3.322
Pret corectat	12.742	12.684	13.496
Eti	Eti	Eti	negativ
Corectie (%)	-10%	-10%	
Corectie	-1.274	-1.268	0
Pret corectat	11.468	11.416	13.496
Vechime bloc	13	44	12
Corectie (%)	-15%	-15%	-15%
Corectie	-1.720	-1.712	-2.024
Pret corectat	9.748	9.704	11.472
Tipul	sup. util	sup. util	sup. util
Corectie (%)	-40%	-40%	-40%
Corectie	-3.899	-3.881	-4.589
Pret corectat	5.849	5.822	6.883
Alte	Balcon	Balcon	ndb al
Corectie (%)			-15%
Corectie	0	0	-1.032
Pret corectat	5.849	5.822	5.851
Corectie totala neta	-5.951	-5.428	-6.119
Corectie totala neta (%)	-46,01%	-43,42%	-46,01%
Corectie totala bruta	11.445	11.672	12.763
Corectie totala bruta (%)	88,04%	93,37%	95,96%
Numar corectii negative	4	4	4
Numar corectii pozitive	1	1	1
Numar elemente similare	5	5	5

Valoare estimata a proprietatii	5.849 Euro
---------------------------------	------------

Valoare estimata a proprietatii rotunjit la	5.850 Euro
---	------------

104 Euro/ mp
desfasurat
130 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 ,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: S-au ajustat comparabilele 1 si 2 acestea fiind situate la etaje intermediare (grad de atractivitate mai mare)

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 evaluata, luand in considerare si starea tehnica a cladirii apartinatoare.

Alte ajustari: s-a ajustat comparabila aceasta avand inclusa mobila.

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

5.822 – 5.851 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 cu o camera) in urma abordarii prin comparatia directa este de :

	VALOARE LEI (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
Apartament o camera – abordarea prin piata	28.700	5.850

Curs euro la data evaluarii = 4,9045 lei

4.2.2. Abordarea prin cost

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

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

Acest lucru este adecvat in situatia de fata, deoarece sunt intrunite urmatoarele conditii:
- proprietatea evaluata satisface o cerere economica prin utilizarea pe care o ofera;

- proprietatea evaluata are o durata de utilizare ramasa rezonabila;
- continuarea utilizarii prezente este practica,

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

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

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

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

Determinarea deprecierei totale - DT

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

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

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

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

- Durata de viata totala (utilizare totala) -DUT
- Varsta efectiva (utilizare) – VE
- Renovarile constructiei ;
- constatarile facute in urma inspectiei efectuate a proprietatii evaluate .

In urma constatarilor facute pe baza inspectiei si a datelor istorice primite din partea proprietarului am obtinut o uzura fizica de 82 %

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

Neadekvarea functionala este de doua tipuri:

- neadekvarea functionala recuperabila ,este acea deficiente care se poate remedia prin inlocuiri ,modernizari,reparatii si remedieri
- neadekvare functionala nerecuperabila este acea deficiente 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.

Neadekvarea functionala este considerata 10 % si este data de faptul ca apartamentul este nedecomandat si bucataria este practic in hol.

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

Deprecierea economica se refera la deprecierea unei proprietati imobiliare din cauze externe si se datoreaza unor factori externi proprietatii cum sunt: modificarea planurilor de urbanism, schimbarea raportului dintre cerere si oferta, utilizarea modificata a proprietatii imobiliare, conditiile de finantare, zona unde se regaseste proprietatea.

Deprecierea economica in cazul proprietatii evaluate este considerat 15 % si este data de zona de amplasare a apartamentului- un cartier periferic, si de contextul economic al localitatii.

Costul de inlocuire al constructiilor a fost estimat cu ajutorul valorilor de catalog pentru fiecare ansamblu in parte, valori ce se regasesc in lucrarea de specialitate "Costuri de reconstrucie – Costuri de inlocuire " editata de IROVAL

Calculul Costului de Inlocuire Brut, calculul depreciierilor9a (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	28.069	5.723



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	28.700	5.850
Abordarea prin cost	28.069	5.723

REZULTATUL EVALUĂRII

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

Denumire	Valoarea de piață estimate în Lei	Valoarea de piață exprimată în Euro (rotunjit)
Apartament o camera	28.700	5.850

Curs euro la data evaluării : 1 E = 4.9045 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. 1163

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS Destinatari: PRIMARIA FAGARAS
 Proprietate Evaluata:
 BRASOV, FAGARAS, STR. LUNCII, NR. 2, AP. 4, FAGARAS

Data evaluarii: 10.02.2023 / Curs la data evaluarii: 4,905 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,885 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

1	Fa	1850	S	73	73	73	56	56	194.568	39.671	82	2000	15	28.069	5.723	100,00	0
	Acoperisire o camera																
	TOTAL CONSTRUCTII						56		194.568	39.671				28.069	5.723		0
	- Valoile din tabel nu contin TVA																

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

[Signature]



FISA NR. 1. - Apartament o camera

Index	1	2	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8 = 7 x 8 / 100	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
Simbol	FCBSV2	INTVIG	FOBFS	ELUMGR	CALAWC	TZIDGAR3XM	INOCAB					
Descriere element constructiv	Fundatie beton simplu 0,50 x 1,20 m	Învelișoara tigă profilată ceramică pe șarpanta din lemn ecatsat, include și costul gheaburilor și burlanelor din tablă zincată	Fisaj obisnuit fara scara; pereti lenculi si zugrăviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport lemn (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), fatanta la baie si bucataria, fatade lenculi (fenculi tip strop)	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti siabi	Cada fonta + lavcar + WC (sanitare obisnuite)	Structura mansarda - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisor si centura din beton armat realizata la parterul superiura a zidariei	Încalzire cu soba leranda + cos fum catelina					
Unitate	mp	mp	mpAd	mpAd	ansamblu	mpAd	mpAd					
Cost unitar de constructie (fara TVA)	543,98	523,76	1.562,88	248,54	7.672,18	707,05	11.307,64	100,00	11.308	0	2	165
Cost de noi constructie (fara TVA)	15.231,44	18.331,60	88.129,51	14.017,66	7.672,18	39.877,62	194.568	100,00	15.231	0	1	11
Cost de noi constructie (fara TVA)	18.332							18.332	18.332	0	1	35
Cost de noi constructie (fara TVA)								88.130	88.130	0	1	35
Cost de noi constructie (fara TVA)								14.018	14.018	0	1	37
Cost de noi constructie (fara TVA)								7.672	7.672	0	1	37
Cost de noi constructie (fara TVA)								39.878	39.878	0	1	32
TOTAL FISA												

Cost unitar de noi indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje. Coef. corectat din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef. de dist. transp si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

Informații: 1 = "CI-CR C. rezidențiale", 2 = "CI-CR C. industriale, comerciale și agricole, construcții speciale", 3 = "CI-CR Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MITek și construcții speciale", 4 = "Metoda unlor segregate" / IROVAL, 5 = "CONSTRUCTII - sisteme și subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 = "Centrale edile" - autor Schiopu C., 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL, 8 = "CR-CI CLADIRI INSURITE, CLADIRI CU PLATE, APARTAMENTE IN BILTURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor

ANEXA NR. 2

COMPARABILA 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/garsoniera-etaj-intermediar-in-fagaras-tudor-vladimirescu-de-vanzare-IDw4qJ>

TABOO Imobiliare

Agentie

0369 822 822

[Înapoi la listă](#) Apartament de vanzare

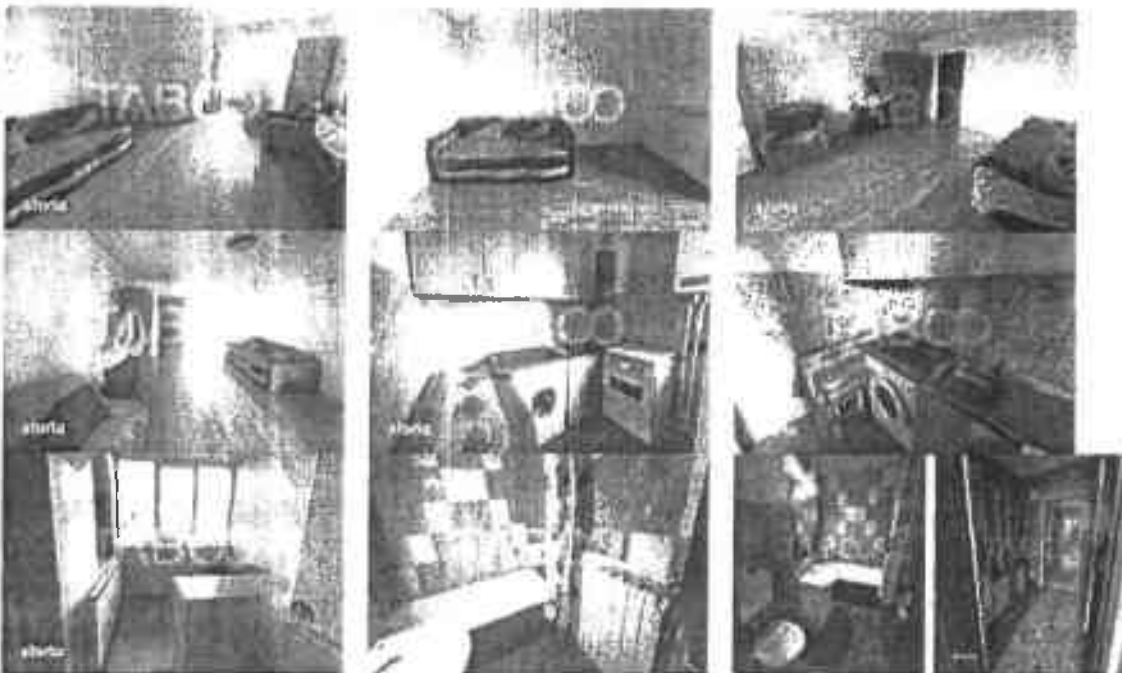
Brasov

Fagaras

Tudor Vladimirescu

Strada Chimistilor

Garsoniera etaj intermediar in Fagaras Tudor Vladimirescu de vanzare



Garsoniera etaj intermediar in Fagaras Tudor Vladimirescu de vanzare

Propune un pret

13 000 €

[Cautati casa perfecta aici](#)

295 €/m²

Rata estimata 382 RON /luna

Avans 9.653 RON (15%)

Perioada imprumutului 30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

Suprafață construită
44 m²

Suprafață utilă
34 m²

Numărul de camere
1

Stare
nou

Etaj
8/9

Balcon/grădină/terasă
balcon

Tip proprietate
garsoniera

Compartimentare
semidecomandat

Vizionare la distanță
Cere informații

Orientare
nord

Descriere

Vrei să te muți în Făgăraș și cauți o garsoniera de vânzare?

TABOO Imobiliare propune această garsoniera de vânzare, în zona Tudor Vladimirescu blocul turn A din Făgăraș.

Garsoniera de vânzare, semidecomandată în zona Tudor Vladimirescu blocul turn A din Făgăraș.

Clădirea garsonierei de vânzare a fost construită în anul 1977, renovată în 2020, cu structura din beton, se află la etajul 8 într-un bloc cu regim de înălțime Parter + 9 etaje.

Imobilul are suprafața utilă de 34 mp + balcon cu suprafața de 3 mp și este compus astfel: 1 bucatărie, 1 dormitor, 1 baie, living cu balcon și un hol.

Garsoniera se predă complet mobilată și utilată, cum este și în poze.

Încalzirea se realizează prin centrală proprie, calorifere.

Utilități și dotări:

- ~ Bucătărie: mobilată, utilată cu aragaz, frigider, cuptor;
- ~ Mobilat: complet;
- ~ Utilități: curent electric, apă, canalizare, gaz, cablu, fibră optică;
- ~ Usile interioare: celulare;
- ~ Contorizare: apometre, contor gaz, contor curent electric;
- ~ Caracteristici bloc: lift, dar este pentru un timp nefuncțional.

Finisajele interioare:

- ~ Pereti: vopsea lavabila, faianta;
- ~ Podele: parchet, gresie;
- ~ Finisaj: finisat;
- ~ Geamuri: pvc, termopan;
- ~ Usa intrare: metal.

Toate informatiile despre aceasta proprietate sunt afisate doar pe site-ul agentiei TABOO Imobiliare.
Copiata link-ul: **TABOO.ro/ref/P17073** si acceseaza direct oferta agentiei TABOO Imobiliare sau **suna acum** la numarul de telefon: **0369.822.822**

Toate anunturile imobiliare unice si active din Fagaras, actualizate zilnic sunt publicate pe site-ul nostru **TABOO.ro**

Intra acum pe **TABOO.ro** si **profita de cele mai noi oferte** adaugate astazi de agentii noastrei.

Mai mult

Particularitati

Tip locuință

locuință nouă

Tip vânzător

agenție

Anul construcției

1977

Suprafață teren (m²)

fără informații

Numărul de băi

1

Lift

da

Comodități

centrală termică

Securitate

fără informații

Caracteristici

bucatarie utilata, balcon

Infrastructură

lift, electricitate, canalizare, apa curenta

Împrejurimi

fără informații

Tip ofertă

fără informații

COMPARABILA 2

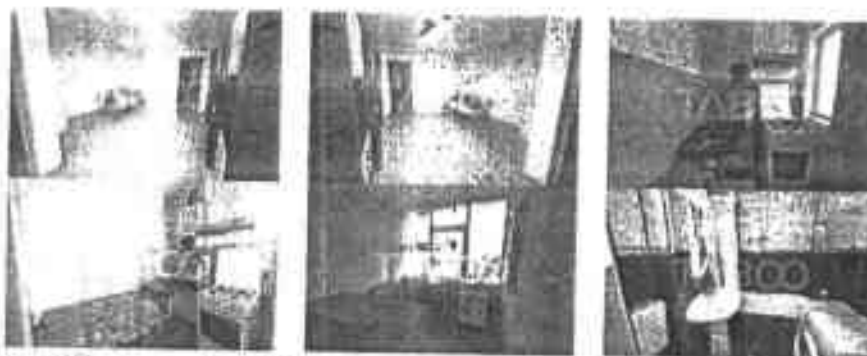
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-garsoniere/brasov/fagaras/garsoniera-de-vanzare-X5EK103F5?lista=82512966&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3854669372>

12.500

€

Proprietate intermediată exclusiv

3



Arhitectură: Tudor Vladimirescu

Vezi harta

Descriere

Garsoniera de vanzare zona Tudor Vladimirescu in Fagaras, situata la un etaj intermediar si compartimentata semidecomandat.

Imobilul este amplasat intr-o zona apropiata de spatiile comerciale.

Cladirea garsonierei de vanzare din zona Tudor Vladimirescu a fost construita in anul 1977 renovata in 2011 cu structura din beton.

Imobilul se afla la etajul 8 intr-un bloc cu regim de inaltime Parter + 9 etaje.

Garsoniera are suprafata utila de 34 mp si este compusa astfel: 1 bucatarie, 1 dormitor, 1 baie, balcon si un hol.

Imobilul este complet mobilat si utilitatii incalzirea se realizeaza prin convectoare.

Utilitati si dotari:

- ~ Bucatarie mobila: utilitate cu aragaz, frigider, tv, masina de spalat rufe;
- ~ Mobilat complet
- ~ Utilitati: curent electric, apa, canalizare, gaz, catv, fibra optica;
- ~ Usile interioare: ceruare;
- ~ Contorizare: apometre, contor gaz, contor curent electric;
- ~ Caracteristici bloc: lift nefunctional

Finisajele interioare:

- ~ Pereti: vopsea lavabila, taiata

- Podele: Gresie, Parchet
- Pereti: Faienta, Vopsea lavabila

DOTĂRI

- Bucatarie: Mobilata, Utilata
- Contorizare: Contor gaz, Apometre
- Mobilat: Complet
- Electrocasnice: Masina de spalat rufe, Frigider, Aragaz, TV
- Dotari: mobil, Lift

ALTE DETALII ZONĂ

- Amenajare strazi: Asfaltate
- Iluminat stradal
- Mijloace de transport in comun.

DISPONIBILITATE PROPRIETATE

imediat

COMARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/garsoniera-34-mp-utili-de-vanzare-in-fagaras-zona-neuoiu-1Ds88>

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!

Prezentare generala

324 €/m²

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

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

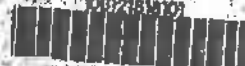
ANCIPI

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 102498-C1-U4 Făgăraș

Nr. Cerere	31617
Zona	12
Plan	12
Anul	2022

Cod verificare
100738101



Unitate individuală

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. Luncii, Nr. 2, Sc. B, Et. P+M, Ap. 4, Jud. Brașov.
Parti comune: acoperis, alte spații comune, casa scării

Nr. CT	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	102498-C1-U4		50	23	23	Ap. 4 - Mansardă, cu suprafețe utile, compus din: acces mansardă (9.48 mp), bucatărie (3.38mp), cameră (16.89mp), cameră (17.15mp), baie (3.22 mp), în suprafață totală de 50.12 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3749 / 03/04/2012		
Act Administrativ nr. 9370, din 04/05/2011 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FAGARAS (act administrativ nr. 3739/08-02-2011 emis de Primăria mun. Făgăraș; documentație cadastrală);		
82	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	A1
13	1) STATUL ROMAN	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 102498-C1/Făgăraș, înscrisa prin încheierea nr. 12755 din 14-IUL-11;		

C. Partea III. SARCINI

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



Anexa nr. 1
parte integrantă din contractul
de închiriere înregistrat cu
nr.683 din 27.06.2014

FIȘA
suprafeței locative închiriate în:

Municipiul Făgăraș, str. Luncii, nr. 2, situată la nivelul a.) etaj , încălzire b.) soba cu gaz, apă caldă 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	23,62 mp	23,62 mp	
2	Bucatarie	14,10 mp	14,10 mp	
3	Hol	7,39 mp	7,39 mp	
		50	45,11	
		30	56,4	

Suprafața curții și grădinii--

- centrală, sobe de gaz, alte mijloace de încălzire
 în locuință, în clădire, în curte, în stradă
 în locuință, în clădire, în curte, în stradă
 da sau nu
 da sau nu

cameră, hol, oficiu, baie, buclărie, cămară, vestibul, WC, debara, antreu, culoar, boxă, magazie, pod, șopron, pod, pivniță, etc

PRIMAR ROMANIA
STANTIN SORDIN MANDUC

CHIRIAŞ
CORFARIU FLORIAN

Florida Florin

