



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

PROIECT HOTĂRÂREA nr.

Din data de

- privind modificarea termenului prevăzut la art. 4 din HCL nr. 36/28.08.2012 și însusirea Raportului de evaluare nr. 8767/04.03.2022, pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Dr. Ioan Senchea, Nr 49, Ap 2 înscris în CF 100312-C1-U2 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 8767/2/23.03.2022 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 8767/1/23.03.2022, prin care se propune însusirea Raportului de evaluare nr. 8767/2022, pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, Str. Dr. Ioan Senchea, înscris în CF 100312-C1-U2 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

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

Ținând seama de HCL nr. 36 din 28.08.2012 prin care s-a aprobat vânzarea imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Dr. Ioan Senchea, Nr. 49, ap 2, înscris în CF 100312-C1-U2 Făgăraș, proprietatea Statului român, aprobat la vânzare în baza art 9 din Legea nr. 112/1995 republicata, art 6 și art. 33 din HG nr. 20/1996, pentru stabilirea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare, pct.6, art. 4¹ din HG nr. 11/1997 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, stabilite prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, coroborate cu prevederile art. 52 din legea nr.10/2001.

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 aprobă modificarea și completarea art. 4 din HCL nr. 36/28.08.2012, în sensul modificării perioadei de eșalonare a ratelor lunare și va avea următorul conținut:

” **Art.4:** În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate se va achita la încheierea contractului un avans de minim 30% din prețul locuinței, ratele lunare eșalonându-se pe o perioadă de maximum 10 ani, cu dobânda de referință stabilită de lege.”

Art.2: Se însușește Raportul de evaluare nr. 8767/2022, întocmit de către Expert autorizat ANEVAR 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. Dr Ioan Senchea, Nr 49, Ap 2, înscris în CF 100312-C1-U2 Făgăraș, proprietatea Statului român, potrivit anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea vânzării, fara licitație publică, imobil cu destinație locuința, de către Municipiul Făgăraș.

Art.3: În cazul vânzării locuinței cu plata în rate a pretului, la încheierea contractului se va achita un avans minim de 30% din pretul locuinței. În acest caz ratele lunare pentru achitarea contravalorii locuinței se eșalonează pe o perioadă de 10 ani, la care se adaugă dobânda anuală stabilită de lege.

Art.4: Cumparatorul poate solicita intabularea dreptului de proprietate CF , numai după achitarea integral a pretului.

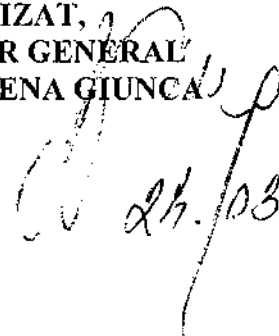
Art.5: Cheltuielile ocazionate cu intabularea imobilului vor fi suportate de către comparator .

Art.6: Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Biroul cadastru, Evidență patrimoniu .

INIȚIATOR,
PRIMAR
SUCACIU GHEORGHE



AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
LAURA ELENA GIUNCA



24.03.2022



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: 8767/1/23.03.2022

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

- privind modificarea termenului prevăzut la art. 4 din HCL nr. 36/28.08.2012 și însusirea Raportului de evaluare nr. 8767/04.03.2022, pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Dr. Ioan Senchea, Nr 49, Ap 2 înscris în CF 100312-C1-U2 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

Avand in vedere HCL nr. 36 din 28.08.2012, prin care s-a aprobat vânzarea imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Dr. Ioan Senchea, Nr. 49 înscris în CF.100312-C1-U2 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare.

Analizând art. 4 din HCL nr. 36/2012 care stabilește ca după achitarea avansului de 30% din valoarea imobilului apartament cu destinația de locuință, perioada de eșalonare a ratelor de maximum 12 luni. Considerăm oportună modificarea perioadei de eșalonare a ratelor, termenul fiind mult prea scurt, legea nr. 112/1995 stabilind, prin art. 9, alin. 3, o perioadă de eșalonare de maximum 15 ani.

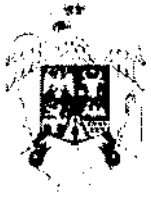
Ținând seama de Raportul de evaluare nr. 8767/2022, întocmit de către Expert autorizat ANEVAR DOBRILA LILIANA, anexa nr. 1 din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului apartament, două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Dr Ioan Senchea, Nr 49, Ap 2, înscris în CF 100312-C1-U2 Făgăraș, proprietatea Statului român.

Luând în considerare cele de mai sus, propunem adoptarea unei hotărâri privind modificarea termenului prevăzut la art. 4 din HCL nr. 36/28.08.2012 și însusirea Raportului de evaluare nr. 8767/04.03.2022, pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Dr. Ioan Senchea, Nr 49, Ap 2 înscris în CF 100312-C1-U2 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

Anexăm prezentului referat Raportul de evaluare nr. 8767/04.03.2022.

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

NR. CRT.	FUNCȚIA ȘI ATRIBUȚIA	NUMELE ȘI PRENUMELE	DATA	SEMNĂTURA
1	Arhitect Sef	LILIANA BOIER	23.03.2022	
2	Sef Birou	ELENA TANASE		



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

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

Nr. înregistrare: 8767/1/23.03.2022

REFERAT DE APROBARE
LA PROIECTUL DE
HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

- privind modificarea termenului prevăzut la art. 4 din HCL nr. 36/28.08.2012 și însusirea Raportului de evaluare nr. 8767/04.03.2022, pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Dr. Ioan Senchea, Nr 49, Ap 2 înscris în CF 100312-C1-U2 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

Având în vedere HCL nr. 36 din 28.08.2012, prin care s-a aprobat vânzarea imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Dr. Ioan Senchea, Nr. 49 înscris în CF.100312-C1-U2 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare.

Analizând art. 4 din HCL nr. 36/2012 care stabilește ca după achitarea avansului de 30% din valoarea imobilului apartament cu destinația de locuință, perioada de eșalonare a ratelor de maximum 12 luni. Considerăm oportună modificarea perioadei de eșalonare a ratelor, termenul fiind mult prea scurt, legea nr. 112/1995 stabilind, prin art. 9, alin. 3, o perioadă de eșalonare de maximum 15 ani.

Ținând seama de Raportul de evaluare nr. 8767/2022, întocmit de către Expert autorizat ANEVAR DOBRILA LILIANA.

Luând în considerare cele de mai sus, vă rugăm să dispuneți în consecință.

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

Nr. crt	Nume si Prenume	Adresa imobilului	Tip imobil	Date de CF	Valoare stabilita prin expertiza	Valoarea finală de vânzare
1	CORNEA LAURENȚIU – IONUȚ	Făgăraș, str. Dr. Ioan Senchea, Nr 49, Ap 2	Apartament doua camere și dependințe	C.F. nr. 100312-C1-U2 Făgăraș	35.952 lei	36.352 lei



HOTĂRÂREA NR. 36
din data de 28 august 2012

- privind vânzarea locuințelor, proprietatea statului, în condițiile Legii nr. 112/1995 și a Legii nr. 10/2001

CONSILUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ, întrunit în ședință ordinară,

Analizând referatul nr.17566 din 14.08.2012 al Biroului Administrare clădiri, terenuri, bunuri publice, urmărirea contractelor, prin care se propune vânzarea unor locuințe proprietatea statului, în condițiile Legii nr.112/1995 coroborate cu prevederile Legii nr.10/2001;

Ținând seama de avizul favorabil al Comisiei pentru servicii publice, pentru comerț și agricultură și al Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană,

Având în vedere prevederile art. 9 din Legea nr.112/1995 și ale Hotărârii nr. 20/1996 pentru stabilirea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu prevederile art. 43, alin.(3) și art. 52 din Legea nr. 10/2001.

Văzând dispozițiile art. 123, alin. (1) din Legea nr. 215/2001 republicată,

În temeiul art. 45 alin. (3) și ale art. 115, alin.(1) lit. b din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, actualizată,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă cumpărarea locuinței, proprietate de stat, de către titularul contractului de închiriere nominalizat în anexa la prezenta hotărâre.

Art. 2. Evaluarea locuințelor supuse vânzării se va face de către dl. Enuică Viorel – persoană fizică autorizată, contravaloarea acestora fiind achitată de către cumpărător.

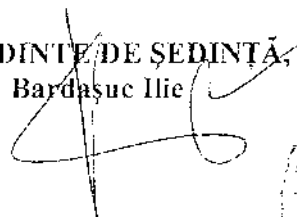
Art. 3. Documentația tehnică cadastrală de dezmembrare pe apartamente și taxele notariale de publicitate cad în sarcina cumpărătorului.

Art. 4. În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate se va achita la încheierea contractului un avans de minim 30% din prețul locuinței, ratele lunare eșalonându-se pe o perioadă de maximum 12 luni, cu dobânda de referință stabilită de lege.

Art. 5. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Comp. Juridic și Biroul Administrare clădiri, terenuri, bunuri publice, urmărirea contractelor, care va încheia contractul de vânzare – cumpărare cu actualii titulari ai contractului de închiriere.

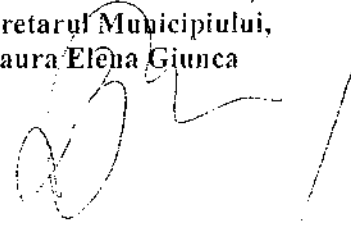
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Bardașuc Ilie



CONTRASEMNEAZĂ,

Secretarul Municipiului,
Laura Elena Giunca



Hotărârea s-a adoptat cu 14 voturi pentru.



Anexa la HCL nr. 36/28.08.2012

LISTA

Cuprinzând titularii contractelor de închiriere a locuințelor ce se vând în baza Legii nr. 112/1995 și a Legii nr. 10/2001

Nr. crt.	Numele și prenumele titularilor contractelor de închiriere	Nr. contractului de închiriere	Adresa locuințelor ce se vând	Componenta locuinței	Date de C.F.
1.	CORNEA LAURENȚIU-IONUȚ	Nr. 1688 din 19.05.2009	Str. Dr. Ioan Șenchea	Cameră de 15,58 mp, Bucătărie 14,14 mp, Cameră 1,30 mp, Magazie 5,40 mp, Wc 1,00 mp.	

DOBRILA LILIANA - EXPERT EVALUATOR - MEMBRU TITULAR ANEVAR

STR. M. EMINESCU, BL.4, AP.4, OR. VICTORIA, JUD. BRASOV, TEL: 0744571310

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara APARTAMENT, in scris in CF 100312-C1-U2 Fagaras, amplasat in Mun. Fagaras, str. Dr. I. Senchea, nr. 49, ap. 2, jud. Brasov.



BENEFICIAR:

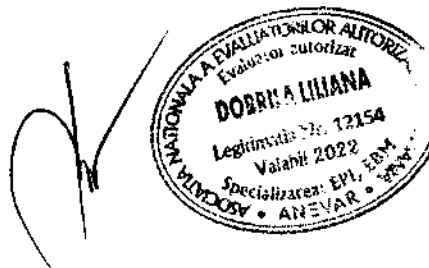
PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 25.02.2022

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



1.INTRODUCERE

Sinteza evaluarii

- TIPUL DE PROPRIETATE**

APARTAMENT

- DESTINATAR SI BENEFICIAR**

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

- EVALUATOR**

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

- OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	100312-C1-U2 Fagaras Cad: 100312-C1-U2	Cote parti comune 38/175 Cote teren 38/175 (din suprafata tot de 868 mp) = 188,5 mp	Camera -15,58 mp Bucatarie- 14,14 mp Camara- 1,3 mp Magazie 5,4 mp Wc – 1,00 mp S.U. = 38 mp S.C.D. = 46 mp	Fagaras, str. Dr. I. Senchea, nr. 49, ap.2	STATUL ROMAN

- SCOPUL EVALUARII**

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

- DATA EVALUARII**

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **25.02.2022.**

RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

In urma evaluarii efectuate, a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca valoarea de piata a constructiei descrise este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare teren 188,5 mp	9.327	1.885
Valoare constructie	26.625	5.381
Total proprietate	35.952	7.266

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9479 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	14
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	14
4.1. Cea mai buna utilizare	14
4.2. METODE DE EVALUARE	20
4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe.....	20
4.2.2. Abordarea prin cost	24
5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea	26
A N E X E	27

2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

Certificarea evaluatorului

- Afirmatiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale și condițiile limitative prezentate în acest raport si reprezinta concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Angajarea mea 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	100312-C1-U2 Fagaras Cad: 100312- C1-U2	Cote parti comune 38/175 Cote teren 38/175 (din suprafata tot de 868 mp) = 188,5 mp	Camera -15,58 mp Bucatarie- 14,14 mp Camara- 1,3 mp Magazie 5,4 mp Wc – 1,00 mp S.U. = 38 mp S.C.D. = 46 mp	Fagaras, str. Dr. I. Senchea, nr. 49, ap.2	STATUL ROMAN

2.4. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și în LEI

Cursul valutar la data evaluării : 1 Euro = 4.9479 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 Internaționale de care s-a ținut seama la elaborarea prezentului raport sunt:
STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022

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

Aplicarea metodelor de evaluare utilizate în prezentul raport conduce la estimarea valorii de piață așa cum este aceasta definită în Standardul de Evaluare SEV 104 – Tipuri ale valorii.

-**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 : **25.02.2022**

2.8. Inspectia proprietatii

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

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

2.9. Sursele de informații utilizate

- **Informații primite din partea beneficiarului :**

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

Toate informațiile și documentele furnizate de către beneficiar au fost luate ca atare , fiind acceptate ca exacte.

- **Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;**
- **Cursul de schimb valutar la data evaluării;**
- **lucrarea de specialitate “Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire - clădiri rezidențiale, clădiri comerciale, clădiri industriale, comerciale și agricole” editată de IROVAL**
- **Oferte privind comparabilele- www.storia.ro; www.olx.ro**

2.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- În cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul considera că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **februarie 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

Standardele Internationale de care s-a tinut seama la elaborarea prezentului raport sunt:

Standardele Internationale de care s-a tinut seama la elaborarea prezentului raport sunt:

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022

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

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

<p>1. PROPRIETATEA EVALUATĂ</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Apartament compus din : subsol- 1 pivnita, acces pivnita ; parter : 1 camera, 1 bucatarie, 1 baie, o debara, 1 hol, cu o cota mp 38/175 din elementele de uz comun, cota teren 38/175 din 868 mp (suprafata totala), respectiv 188,5 . Proprietatea evaluata face parte dintr-un imobil – casa cu teren- format din patru apartamente . - Apartamentul 2 este inscris in CF 100312-C1-U2 Fagaras,nr. Cad. 100312-C1-U2. - Terenul pe care este amplasat apartamentul este inscris in CF 100312 Fagaras, are suprafata de 868 mp din care o cota de 38/175 , respectiv 188,5 mp reprezinta cota teren pentru apartamentul evaluat- APARTAMENTUL NR. 2.
<p>Proprietari</p>	<p>Proprietar asupra constructie si terenului: STATUL ROMAN</p>
<p>Adresa proprietății</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Loc. Fagaras, str.Dr. I. Senchea, nr. 49, ap.2, jud. Brasov
<p>2. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dreptul de proprietate CLADIRE: 13990/02.08.2017 Adresa nr. 2415 din 1969 emis de Consiliul Popular al Or. Fagaras. ▪ B2. Intabulare drept de PROPRIETATE, dobandit in baza Decr. 218/1960 si 712/1066, dobandit prin lege, cota actuala 1/1in favoarea STATULUI ROMAN ▪ Carte Funciară nr.100312-C1-U2 Fagaras ▪ Număr cadastral :100312-C1-U2 ▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară: NU SUNT ▪ Părțile indivize comune:38/175

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cote teren: 38/1175 ▪ Dreptul de proprietate TEREN: Carte funciara: 100312 Fagaras Nr. top: 100312 Suprafata : 868 mp ▪ B1. Intabulare drept de PROPRIETATE, dobandit in baza Decr. 218/1960 si 712/1066, dobandit prin lege, cota actuala 124/175 in favoarea STATULUI ROMAN ▪ Sarcini: NU SUNT
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție extrase de carte funciară nr, 100312-C1-U2, eliberat la data de 12.01.2022 si nr 100312 eliberat la data de 03.03.2022 , din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexate 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. ▪ Documentatia cadastrala este prezentata in anexe.
3.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	
4.	SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In prezent apartamentul este inchiriat.
5.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cartier rezidential de case, spre periferie, Fagaras, jud. Brasov
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto și pietonal: - str. Dr. I. Senchea ▪ Calitatea rețelilor de transport: asfaltate cu o banda pe sens

DOBR EXPERT	LA LILIANA EXPERT EVALUATOR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă rezidențială de case ; ▪ În zonă sunt amplasate preponderent case cu curte ▪ În zonă se află: APARTAMENT
		<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: clinica privata, spital ▪ Instituții de cult: da ▪ Sedii de bănci: la distanță relativ mică
	UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de termoficare: nu ▪ Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: <i>existentă</i>
	AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Civilizat
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială în apropiere de centru, Mun. Fagaras, jud. Brasov. ▪ În zonă sunt amplasate preponderent case cu curte ▪ Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. ▪ Ambient civilizat ▪ Atractivitate medie
6.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ	
	AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apartament in casa cu curte comuna. ▪ Apartament situat la parter
	ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aprox. 1956
	CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Structură: fundații din beton armat ▪ Închideri perimetrare: pereți portanți din caramida, pereți de compartimentare din caramida. ▪ Planșee din lemn; ▪ Acoperișul : sarpanta lemn, invelitoare din tigla; ▪ Finisaj exterior: tencuieli și zugrăveli simple ▪ Ușa de acces în apartament: PVC cu geam temopan; ▪ Aspect exterior: satisfactor
	CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Starea generală aeste satisfacatoare . Pavanele camerelor prezinta urme de umezeala. Necesita lucrari de reparatii atat interioare cat si exterioare (acoperisul).

11.	DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
	SUPRAFAȚĂ	<ul style="list-style-type: none"> - Conform bilantului de suprafata anexat apartamentul de compune din: Camera -15,58 mp Bucatarie- 14,14 mp Camara- 1,3 mp Magazie 5,4 mp Wc – 1,00 mp <hr/> <ul style="list-style-type: none"> S.U. = 38 mp ▪ S.C.D. = 46 mp ▪ Teren in cota 38/175 , respectiv 188,5 mp
	TÂMPLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tamplaria exterioara si interioara din Pvc si lemn, sunt in stare buna ▪
	FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apartamentul are grad de finisaj mediu. ▪ Pardoseli: podea de parchet laminat si gresie. ▪ Tencuieli gletuite, zugrăveli simple, faianta in bucatarie si baie.
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Normale ▪ Instalații functionale: apa, gaz, curent si canalizare.
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Incalzirea- centrala pe gaz. ▪
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De la rețeaua orașului
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Din rețeaua orașului ▪
	NECESAR DE INVESTIT	<ul style="list-style-type: none"> ▪
	CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL	Stare tehnica- buna

3.2. Analiza pietei imobiliare

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

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

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

3.2.1. Definirea pieței specifice

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-a analizat **piata specifica** pentru tipul de proprietate “**apartament la casa cu teren**” din Mun Fagaras, jud. Brasov.

3.2.2. Cererea solvabila

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

In cazul proprietatilor evaluate , luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru proprietati imobiliare de tip apartament.

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

3.2.3. Oferta competitive

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

Pentru tipul de proprietate **“apartament la casa cu teren ” din Mun Fagaras** oferta nu este foarte bogata , preturile se situeaza in intervalul 17.800 -55.000 Euro . Diferentele sunt mari in functie de zona de amplasare , suprafata cladirii, suprafata terenului afferent, vechime si finisaje. Pentru obtinerea valorii de piata prin abordarea prin piata am ales 3 comparabile prezentate in ANEXA NR. 3.

Pentru tipul de proprietate **“ teren intravilan”** oferta este destul de bogata in zonele periferice ale Fagarasului. Am ales 3 comparabile prezentate in ANEXA NR. 2.

3.2.4.Echilibrul pietei

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

Izbucnirea noului Coronavirus (COVID-19), declarată de către Organizația Mondială a Sănătății drept „Pandemie globală” la data de 11 martie 2020, a avut un impact semnificativ asupra piețelor financiare globale. Activitatea pieței este afectată în multe sectoare. La data evaluării, consider că se poate acorda o pondere mai mică ofertelor anterioare existente în piață, în scopuri de comparație, pentru a formula o opinie despre valoare.

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

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 îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă 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. Eevaluarea a terenului

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele recunoscute de evaluare a terenului sunt:

- **Comparația directă**- este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

- **Extracția de pe piață** - este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețu8 de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.
- **Metoda alocării** - cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.
- **Metodele de capitalizare** - a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).
- **Metoda reziduală**, prezentată în SEV 233 Proprietatea în curs de construire, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
 - a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
 - b) venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
 - c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
 - d) există autorizație de construire.Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.
- **Metoda capitalizării rentei funciare** reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.
- **Analiza parcelării și dezvoltării** este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Toate cele șapte metode de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin cost și abordarea prin venit.

Pentru evaluarea proprietății, respectând Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2020 a fost utilizată **metoda comparației directe**.

Etapele parcurse:

- Documentarea, studierea planurilor, a documentației tehnice și a actelor juridice puse la dispoziție de proprietar;
- Inspecția amplasamentului;

- Analiza informațiilor culese și interpretarea lor
- Aplicarea metodelor de evaluare;
- Interpretarea și reconcilierea valorilor.

Evaluarea terenului se realizează prin metoda **comparației directe** ce se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate libere pentru scopul evaluării. Aceasta metodă se recomandă pentru proprietăți, când există date suficiente și sigure privind tranzacții sau oferte de vânzare cu proprietăți similare în zonă.

Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a prețurilor cerute sau oferite pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite, cerute sau oferite pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea, numite elemente de comparație.

Evaluarea terenului pentru stabilirea **valorii de piață** s-a realizat prin metoda **comparației directe**, comparabilele fiind extrase din ofertele de pe piața imobiliară din Mun. Făgăraș - vezi ANEXA NR. 2.

Fisa de date necesare evaluării terenurilor:

- Suprafața: 188,5 mp din 868 mp,
- Forma: neregulată
- Front stradal: aprox 15 m
- Acces: drum asfaltat
- Utilități: curent, apă, canalizare
- topografie – plană,
- stare: construit
- Categoria de folosință: curți construcții
- Vecini: La Vest – drumul de acces – str. Dr. I. Senchea, la nord, est și sud alte proprietăți case cu terenuri

4.2.1. Determinarea valorii de piață a terenului prin metoda comparației

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)	8.6810	15.080	29.120	21.634
Suprafața - mp	868,00	580,00	1.040,00	746,00
Deschidere	15,00	9,00	20,00	15,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	10	26,00	28,00	29,00
Discount negociere		-0,15	-0,15	-0,15
Valoare oferta/tranzacție- Euro corectată		22	24	25

Element de comparatie				
Drept de proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	22	24	25	
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	22	24	25	
Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	22	24	25	
Conditii de plata	current	current	current	current
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	22	24	25	
Localizare	str. Dr. I. Senchea	str. Eprubetel	str. Palarilor	str. Livezii
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	22	24	25	
Acces	asfaltat	asfaltat	neasfaltat	neasfaltat
Corectie (%)			5%	5%
Corectie	0	0	1	1
Pret corectat	22	25	26	
Suprafata	38	580	1040	746
Corectie (%)		-5%	5%	0%
Corectie		-1	1	0
Pret corectat		21	26	26
Deschidere/ adancime	15	9	20	15
Deschidere/ adancime	0,26	0,14	0,38	0,30
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat		21	26	26
Utilitati	TOATE	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
Corectie (%)				

Corectie	0	0	0
Pret corectat	21	26	26
Ce mai buna utilizare rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	21	26	26
Status urban INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	21,0	26,2	25,9
Alte ajustari teren comun			
Corectie (%)	-50%	-50%	-50%
Corectie	-10,5	-13,1	-12,9
Pret corectat	10	13	13
Corectie totala neta	-12	-11	-12
Corectie totala neta (%)	-53%	-45%	-48%
Corectie totala bruta	12	16	14
Corectie totala bruta (%)	53%	65%	58%
Numar corectii negative	2	1	1
Numar corectii pozitive	0	2	1
Numar elemente similare	10	9	10
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii			10,0 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii			8.680 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita	1 decimals		8.680 Euro

Elementele de comparatie considerate relevante au fost: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditii de vanzare, conditiile pietii, localizare, suprafata, utilitati, front stradal, acces. Corectiile s-au facut tinand cont de concluziile rezultate din analiza de piata si de analiza ofertelor studiate.

Observatii privind ajustarile realizate :

Pretul de oferta/vanzare : pentru toate comparabilele , fiind oferte, s-a considerat o marja de negociere de 15 %. Aceasta ajustare nu este considerata o corectie – nu este un element de corectie- ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare.

Localizarea : nu au fost necesare ajustari, avand acelasi grad de atractivitate.

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

Suprafata : s-au facut ajustari pentru toate comparabilele in functie de suprafata acestora. Cu cat suprafata de teren este mai mica cu atat pretul este mai mare / mp.

Utilitati : nu au fost necesare corectii, toate proprietatile au utilitati in apropiere.

Deschidere : au fost facute ajustari in functie de deschiderile fiecarui teren.

Cea mai buna utilizare : Nu au fost necesare corectii, toate terenurile avand cea mai buna utilizare « Turistic » fiind o zona turistica in plina dezvoltare ;

Status urban : nu au fost necesare ajustari.

Alte ajustari : S-au ajustat toate comparabilele, terenul evaluat fiind teren comun, iar comparabilele sunt terenuri cu un singur proprietar.

In urma evaluarii prin comparatia directa a rezultat un interval cuprinse intre 10 si 13 Euro/mp.

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca terenul care are corectia bruta procentuala cea mai mica , este egala cu proprietatea evaluata. Am ales comparabila 1 ca fiind egala cu proprietatea evaluate. Astfel valoarea de piata estimata a terenului in urma abordarii prin comparatia vanzarilor este de: 10 E/mp.

VALOARE UNITARA TEREN = 10 Euro/mp (49.48 LEI/MP)

Valoare teren aferent proprietatii evaluate:

188,5 mp = 188,5 X 10 = 1.885 EURO (9.327 lei)

4.3. METODE DE EVALUARE

In functie de natura proprietatii si de scopul evaluarii pot fi aplicate una sau mai multe metode specifice de evaluare din cele trei abordari recomandate de standarde:

- **abordarea prin piata- comparatia directa**
- **abordarea prin capitalizarea veniturilor**
- **abordarea prin cost**

In vederea evaluarii proprietatilor ce face obiectul acestui raport s-a utilizat **abordarea prin piata- metoda comparatiilor directe si abordarea prin cost – metoda costurilor segregate.**

Pentru aplicarea celorlalte metode nu au fost gasite suficiente date de piata.

4.3.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al caror prēt 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 zona;

- verificarea informatiilor prin confirmarea faptului ca datele obtinute sunt reale si corecte si ca tranzactiile au fost obiective;
- alegerea unor criterii de comparatie relevante si elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- compararea proprietatilor comparabile cu proprietatea evaluata, utilizand elementele de comparatie si ajustarea adecvata a pretului de vanzare a fiecarei proprietati comparabile sau daca nu e posibila compararea se trece la scoaterea din categoria de comparabile;
- analiza rezultatelor evaluarii si stabilirea unei valori unice sau unui interval de valori.

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - CASA

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	7.300	55.000	17.800	52.000
Numar camere	2	4	2	7
Suprafata desfasurata - mp	46	150	85	160
prafata utila - mp	38	120	68	130
Suprafata teren	188,5	450	273	180
Suprafata utila/ desfasurata	83%	80%	80%	81%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		458	262	400
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		367	209	325
Observatii				
Discount negociere		-10%	5%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		49.500	18.690	46.800

Suprafata supusa comparatiei	desfasurata
------------------------------	-------------

Element de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Drept de proprietate	integral	integral	integral
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	49.500	18.690	46.800

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

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

Conditii de piata	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0

Pret corectat	49.500	18.690	46.800
Localizare, acces	str. Dr. I. Senchea	str. Anton Pann	str. Libertatii
Corectie (%)	-20%	10%	5%
Corectie	-9.900	1.869	2.340
Pret corectat	39.600	20.559	49.140
Suprafata teren	189	450	273
Valoare de piata unitara a terenului Euro/mp	10	12	11
Corectie (%)	-9%	-5%	0%
Corectie	-3.409	-989	85
Pret corectat	36.191	19.570	49.225
Suprafata	161	150	85
Corectie (%)	-79%	-46%	-82%
Corectie	-28.542	-8.926	-40.476
Pret corectat	7.648	10.644	8.749
Vechime	66	45	50
Corectie (%)	-5%	-5%	-5%
Corectie	-382	-532	-437
Pret corectat	7.266	10.112	8.312
Finisaje	medii	medii	medii
Corectie (%)	0%	0%	0%
Corectie	0	0	0
Pret corectat	7.266	10.112	8.312
Alte ajustari	4 apartamente/curte	4 apart/curte	2 apart/curte
Corectie (%)		-20%	-20%
Corectie	0	-2.022	-1.662
Pret corectat	7.266	8.090	6.649
Corectie totala neta	-42.234	-10.600	-40.151
Corectie totala neta (%)	-76,79%	-59,55%	-77,21%
Corectie totala bruta	42.234	14.338	45.001
Corectie totala bruta (%)	76,79%	80,55%	86,54%
Numar corectii negative	4	4	3
Numar corectii pozitive	0	1	2
Numar elemente similare	6	5	5

Valoare estimata a proprietatii 7.266 Euro

Valoare estimata a proprietatii rotunjit la 2 cifre 7.300 Euro

Elementele de comparatie considerate relevante au fost: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditii de vanzare, conditiile pietii, localizare, suprafata utila,



vechime, finisaje, alte ajustari . Corectiile s-au facut tinand cont de concluziile rezultate din analiza de piata si de analiza ofertelor studiate.

Observatii privind ajustarile realizate :

Pretul de oferta/vanzare : pentru comparabilele 1 si , fiind oferte, si in contextul pandemiei de corona virus ,am ajustat pretul de vanzare cu 10 % . Aceasta ajustare nu este considerata o corectie – nu este un element de corectie- ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare. Pentru comparabila 2 am ajustat pretul + 5 % , fiind o proprietate care se vinde prin licitatie si este posibil ca pretul de vanzare sa creasca.

Localizare : s-au facut ajustari in functie de gradul de atractivitate al zonei.

Suprafata teren: au fost aplicate ajustari in functie de diferenta de suprafata a terenului fata suprafata terenului proprietatii evaluate Am considerat pretul de 10 euro / mp – Valoarea de piata a terenului obtinuta la cap. 4.2..

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

Vechimea: s-au aplicat corectii tuturor comp, fata de constructia evaluate.

Finisaje: Nu au fost necesare ajustari.

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

6.649 – 8.090 EURO

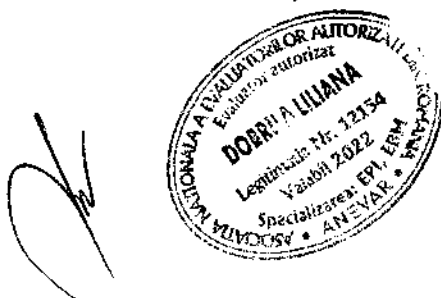
Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca proprietatea care are **corectia bruta procentuala cea mai mica** , respectiv **comparabila 1**, este egala cu proprietatea evaluata. Astfel valoarea de piata estimata a imobilului (apartament 2 camere) in urma abordarii prin comparatia directa este de :

	VALOARE LEI (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
Apartment + teren 188,5 mp	35.952	7.266

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

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare teren 188,5 mp	9.327	1.885
Valoare constructie	26.625	5.381
Total proprietate	35.952	7.266

Curs euro la data evaluarii = 4,9479 lei



Stamp: ASOCIATA ROMANA A EVALUATORILOR AUTORIZATI
Evaluator autorizat
DOBRILA LILIANA
Legitimatie Nr. 12154
Valabil 2022
Specializarea: EPI, ERM
ANEVAR • ANEVAR

4.2.2. Abordarea prin cost

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

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

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

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

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

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

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

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

. Determinarea deprecierii totale - DT

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

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

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

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

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

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

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

Neadekvarea functionala este de doua tipuri:

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

-neadecvare 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.

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

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

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

Deprecierea economica in cazul proprietatii evaluate este considerat 20% si este data de zona de amplasare a apartamentului(un cartier periferic) si de contextul economic al localitatii.

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

Calculul Costului de Inlocuire Brut, calculul depreciierilor9a (fizice, functionale si economice) si Costul de Inlocuite Net se regasesc in – ANEXA 1-

Din evaluarea terenului si din evaluarea constructiei **pe baza de cost** rezulta o valoare de piata estimate a proprietatii imobiliare **TEREN + CONSTRUCTIE** :

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare teren 188,5 mp	9.327	1.885
Valoare constructie	25.860	5.226
Total proprietate	35.187	7.111



The image shows a handwritten signature on the left and a circular professional stamp on the right. The stamp contains the following text: 'ROMANIA EVALUATORILOR AUTORIZATI', 'Evaluator autorizat', 'DOBRILA LILIANA', 'Legitimatie Nr. 12154', 'Valabilitate 2022', 'Specializarea: EPM, EBM', and 'ANEXAR • ANEXAR • ANEXAR'.

5. Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea

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

Abordarea prin piață

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare teren 188,5 mp	9.327	1.885
Valoare construcție	26.625	5.381
Total proprietate	35.952	7.266

Abordarea prin cost

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare teren 188,5 mp	9.327	1.885
Valoare construcție	25.860	5.226
Total proprietate	35.187	7.111

REZULTATUL EVALUARII

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

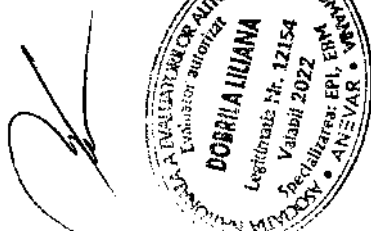
	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare teren 188,5 mp	9.327	1.885
Valoare construcție	26.625	5.381
Total proprietate	35.952	7.266

Curs euro la data evaluării : 1 E = 4.9479 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. Fisa de calcul – abordarea prin cost-
2. Comparabile teren
3. Comparabile apartamente- curte comuna
4. Extras de carte funciara
5. Bilantul de suprafata
6. Fotografii

RAPORT DE EVALUARE nr. 901

Beneficiar raport: UAT FAGARAS Destinatari: UAT FAGARAS
 Proprietate Evaluata: STATUL ROMAN
 BRASOV, FAGARAS, FAGARAS, STR. DR. I. SENCHEA, NR. 49, AP.2, JUD. BRASOV

Data evaluarii: 17.12.2021 / Curs la data evaluarii: 4,948 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1		APARTAMENT LA CASA	1960	N	61	61	46	181.628	36.708	80	4000	20	25.860	5.227	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTII					46	181.628	36.708				25.860	5.226		0
Note:		- Valorile din tabel nu contin TVA														
		- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea.														



FISA NR. 1 - APARTAMENT LA CASA

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FCV3	Fundatie beton simplu, cuzineti armati 0,60 x 1,40		Ac zona fara subzol	N	46	672,72	30.945,12	100,00	30.945	0	1	11
2	ZIDCAR30PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd parter	N	46	996,38	45.833,48	100,00	45.833	0	1	16
3	INBRAMAC	Sarpanta + invelitoare tigla Bramac + jgheaburi + burlane		mp acoperis	N	46	473,70	21.790,20	100,00	21.790	0	5	2
4	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuieii tip strop)		mpAd	N	46	1.432,34	65.887,64	100,00	65.888	0	1	35
5	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	N	46	121,28	5.578,88	100,00	5.579	0	1	37
6	INCCONV	Incalzire cu convectoradiatoare		mpAd	N	46	133,19	6.126,74	100,00	6.127	0	1	37
7	CALAWC	Cada fonta + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	N	1	3.389,54	3.389,54	100,00	3.390	0	1	37
8	FVINAR	Finisaj cu tencuiala driscuita si vinarom		mp fatada	N	10	207,64	2.076,40	100,00	2.076	0	1	36
		TOTAL FISA						181.628		181.628	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.recapit.deviz.analit, Coef.ghelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.residentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 - COSTURI DE RECONSTRUCIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI DE BIROURI ȘI CLĂDIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2020, autor Corneliu Schiopu

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



ANEXA NR. 2

COMPARABILA 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vnzare-n-fgra-IDoYxY.html#a50855da2a>

Emilia

Proprietar

0723 993 271

[Inapoi la lista](#) Teren de Vanzare

Brasov

Fagaras

Teren intravilan de vânzare în Făgăraș



Teren intravilan de vânzare în Făgăraș

15 000 €

Brasov (judet), Fagaras

26 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²):

580 m²

Tip proprietate:

teren intravilan

Inclinatie:

plat

Descriere anunt

Teren intravilan în suprafață de 580 mp, zona de locuințe individuale.

Front la strada Eprubetei de 8,75 ml, lățime în spate 11 ml și lungime 58 ml.

Terenul este complet împrejmuit, iar utilitățile (apă, canalizare, gaze naturale și electricitate) sunt la limita de proprietate.

COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-in-fagaras-IDgwmW.html#a50855da2a>

Flavius

Agentie

0757 138 866

Inapoi la lista [Teren de Vanzare](#)

[Brasov](#)

[Fagaras](#)

VAND Teren intravilan in Fagaras!



VAND Teren intravilan in Fagaras!

29 000 €

[Brasov \(judet\), Fagaras](#)

28 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²):

1 040 m²

Descriere anunt

Se vinde gradina imprejmuita cu gard metalic pentru constructia unei case.

Utilitățile sunt trase pana in fata casei.

Terenul a fost înălțat și nivelat.

Suprafata de 1040mp2.

Locatie: Fagaras, str. Palarierilor. La iesirea din oras catre Galati.

Pentru mai multe detalii ma puteri contacta prin mesaj.

Mai mult

COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-IDpQhe.html#a50855da2a>

Cosmin
Agentie
0743 108 005

Inapoi la lista Teren de Vanzare

Brasov

Fagaras

Teren de vanzare

0743 108 005



Teren de vanzare

22 000 €

Brasov (judet), Fagaras

29 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²):

746 m²

Descriere anunt

Teren de vanzare str.Livezii
Suprafata 746 mp , deschidere 15m ,utilitatile in fata parcelei.

Harta

ANEXA NR. 3

COMPARABILA 1

https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/brasov/fagaras/casa-de-vanzare-4-camere-X5EK110FN?lista=2382260&listing=1&exprec=recomandate&sursa_rec=concordanta_lista&rec_ref=2382260&imoidviz=2633033960

Casa de vanzare cu 4 camere in Fagaras judetul Brasov

Făgăraș, zona Central - [Vezi hartă](#)

Actualizat ieri

55.000

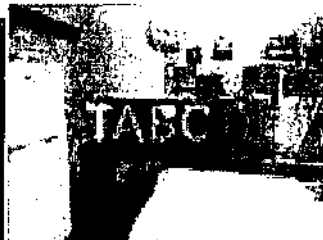
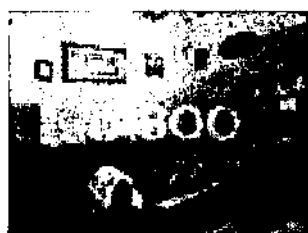
EUR

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

PREȚ MINIM



0



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

Anunț publicat de:



ION ZARA

Director agentie Fagaras

TABOO IMOBILIARE **PRO**

0773.385.969

Alte telefoane:

0369.828.828

Contact prin WhatsApp

Detalii

Casa de vanzare in Fagaras zona Dna Stanca foarte aproape de centrul orasului, formata din doua corpuri de cladire, terenul are o suprafata totala de 1436 mp din care suprafata utila a casei este de 180 mp cu un regim de inaltime S+P.

Proprietatea se afla intr-o curte comuna cu alte trei familii, imobilul ofera posibilitatea amenajarii a doua apartamente separate deoarece unul dintre ele se afla in cel de-al doilea corp al cladirii.

In primul corp al cladirii se afla o camera spatioasa, bucatarie, baie, hol si pivnita, incalzirea se face pe convectoare de gaz si boiler pentru apa calda, contorizare separata la toate utilitatile.

Podul acestui prim corp este foarte generos deoarece ofera un spatiu mare pentru depozitare.

Cel de-al doilea corp al cladirii, care se afla in spatele curtii, este format din camera spatioasa, bucatarie, hol, baie, debara, cu incalzire pe convectoare pe gaz si boiler pentru apa calda, iar in spatele acestui corp de cladire se afla gradina.

Casa se vinde partial mobilata, are tamplarie de lemn, gresie, dusumea, faianta.

Cod oferta / id: P13278

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

Acceseaza acum TABOO.ro

Informatii aflate in urma unei convorbiri telefonice:

- teren aferent proprietatii= 400 mp
- apartamentul 2 are SU = 120 MP, SC = 150 mp,
- anexe + beci au SU= 50 mp

COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/id9732-apartament-in-curte-2-camere-fagaras-IDfe2Q.html>

George Budu
Agentie
0754 229 415

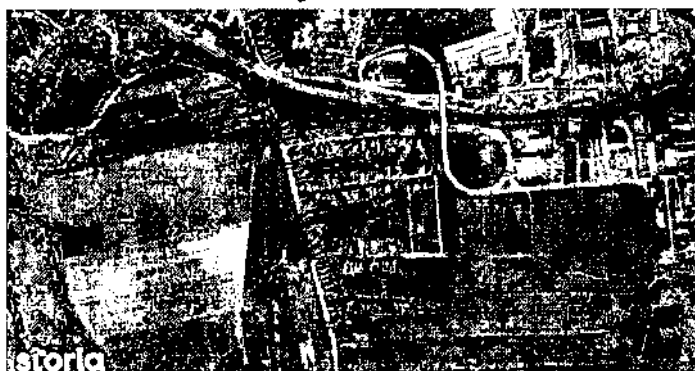
Inapoi la lista Apartament de vanzare

Brasov

Fagaras

Strada Anton Pann

ID:9732: Apartament in curte, 2 camere, Fagaras



ID:9732: Apartament in curte, 2 camere, Fagaras

87 075 RON

Brasov (judet), Strada Anton Pann

207 €/m²

Prezentare generala

Suprafata construita (m²):

85 m²

Suprafata utila (m²):

68

Numarul de camere:

2

Tip proprietate:

apartament

Stare:

necesita renovare

Compartimentare:

decomandat

Anul constructiei:

1955

Numarul total de etaje:

1

Numarul de bai:

1

Etaj:

Parter**Descriere anunt**

Imobilul se vinde in licitatie publica.

Se vinde apartamentul in casa, avand doua camere, camera, magazie, cuptor de paine, cotet, wc si debara, situat pe str. Anton Pann, Fagaras.

Elementele de uz comun sunt zidul despartitor dintre cele doua constructii si bransamentele tehnico-edilitare.

In CF este inscris dreptul de trecere asupra corpului 2 in favoarea corpului 1 pe o portiune de 1-2m.

Structura acestuia este realizata din pereti din zidarie de camramida, acoperis de tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla si plansee din lemn.

Finisare interioare; zugraveli lavabile, tamplaria interioara din lemn si pardoseli din dusumea in camera si in bucatarie, in baie gresie si pe holuri ciment.

Finisaje exterioare: pereti tencuiti si tamplarie exterioara din lemn.

Incalzirea proprietatii se face cu sobe de teracota si beneficiaza de instalatii electrice, apa si canal.

Terenul are suprafata de 273mp si este dispus in plan secundar fata de str. Anton Pann avand o forma neregulata iar accesul se face din strada asfaltata.

COMPARABILA 3

<https://lajumate.ro/casa-situata-in-mun-fagaras-zona-centrala-8020990.html>

[Anterior](#) [Următor](#)

OVIDIU SORIN
PERSOANA FIZICA

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Casa situata in Mun. Fagaras, zona centrala

Fagaras, Brasov Acum 2 săptămâni **52.000 EUR**



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

Stare proprietate

Rezonabilă

Mobilat/Utilat

Parțial

Preț negociabil

Vand casa situata in Fagaras, zona centrala, str. Libertatii nr.17. Suprafata totala este de 725mp din care: curte 366 mp si cladire 359 mp.

In curte sunt doua apartamente, ap. 1 este locuit, ap. 2 de vanzare sunt unul langa altul.

Ap. 2 (de vanzare) este compus din: sapte camere, hol ,doua bucatari, baie, + inca un wc exterior, doua magazii, afumatoere mare, pivnita 2 ,are pod mare care permite mansardarea casei.

**Fii sociabil,
distribuie anunțul prietenilor tăi!**

Indormatii suplimentare- Suprafete aferente apartamentului pentru vanzare:

- SU = 130 MP, SC= 160 MP
- Suprafata teren aferenta proprietarii = 180 mp



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100312 Făgăraș

Nr. cerere	5489
Ziua	03
Luna	03
Anul	2022

Cod verificare
100113711514



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1941
Nr. topografic:2886/2/1

Adresa: Loc. Fagaras, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	100312	868	Constructia C1 inregistrata in CF 100312-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
519 / 12/05/1969		
Adresa nr. 2415 din 1969 emis de Consiliul Popular al Or.Fagaras;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza Decr.218/1960 si 712/1066, dobandit prin Lege, cota actuala 124/175 1) STATUL ROMAN <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1941)</i>	A1
4715 / 22/02/2018		
Act Administrativ nr. 1166, din 14/12/2017 emis de Instituția Prefectului Județului Brașov;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE atribuire în baza L.18/1991, asupra cotei de 51/175 părți, cotă aferentă ap.4, C1-U4, dobandit prin Lege, cota actuala 51/175 1) SĂNMĂRTINEAN ALEXANDRU 2) SĂNMĂRTINEAN DORINA-RODICA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	10.127
8	9	5.473
9	10	29.019
10	11	10.325
11	12	14.696
12	13	2.003
13	1	19.127

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

03/03/2022, 12:12

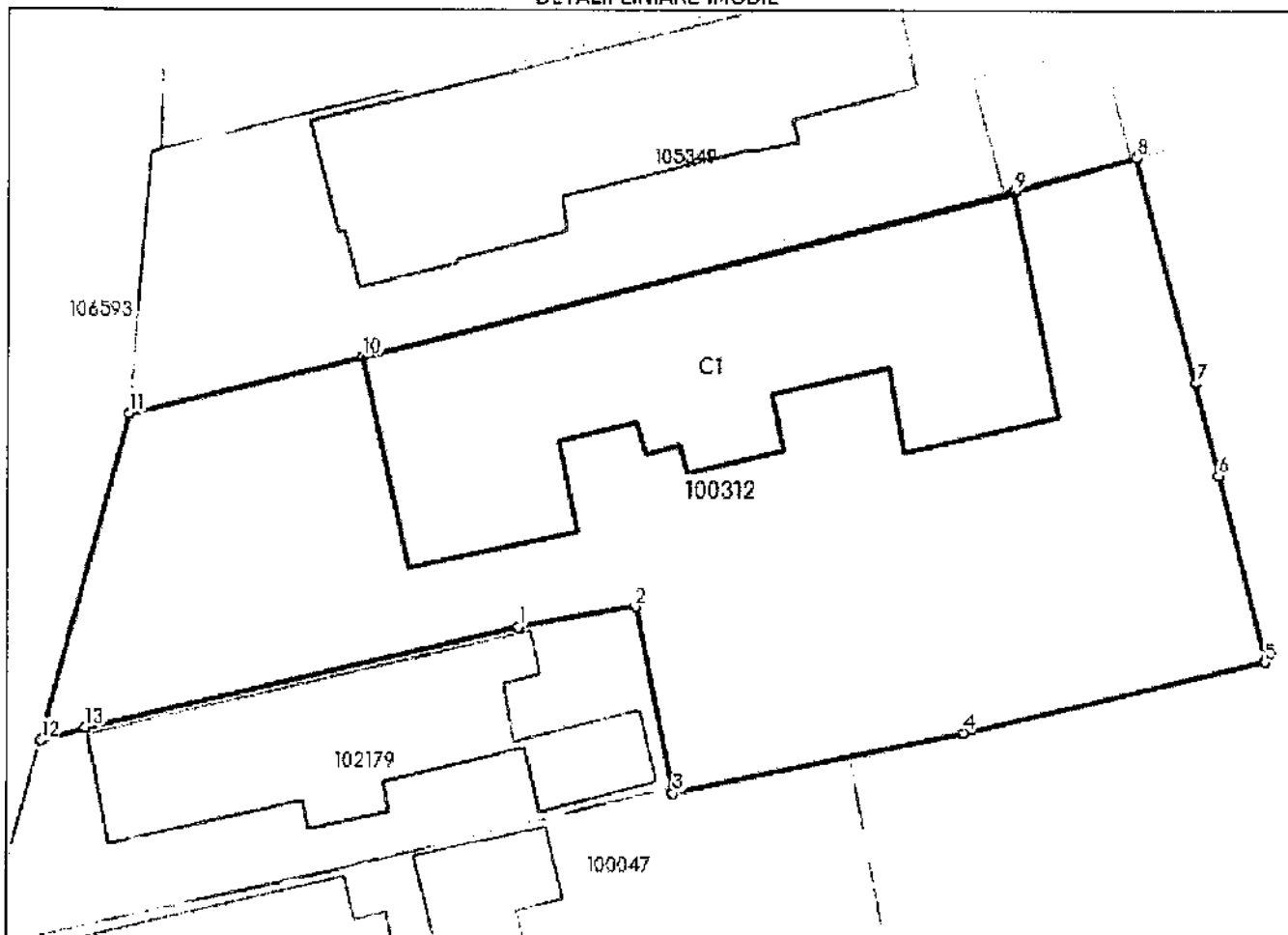
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100312	868	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	868	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.169
2	3	8.274
3	4	12.838
4	5	13.396
5	6	8.349
6	7	4.135



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 100312-C1-U2 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Loc. Fagaras, Ap. 2, Jud. Brasov

Părți comune: Peretii despartitori între apartamente, hol acces pivnita, bransamente de apa, canal, gaz metan.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	100312-C1-U2	46	38	38/175	38/175	Apartament 2 compus din: Subsol: 1 pivnita, acces pivnita; Parter: 1 camera, 1 bucatarie, 1 baie, o debara, 1 hol.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13990 / 02/08/2017		
Adresa nr. 2415 din 1969 emis de Consiliul Popular al Or.Fagaras;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza Decr.218/1960 și 712/1066, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) STATUL ROMAN		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 100312-C1/Fagaras, inscrisa prin incheierea nr. 519 din 12-MAY-69; (provenita din conversia CF 1941)		

C. Partea III. SARCINI .

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

Handwritten signature and notes:
= Al. ...
10.09.2017
Ref. ...

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Fagaras, Ap. 2, Jud. Brasov

Părți comune: Peretii despartitori între apartamente, hol acces pivnita, bransamente de apa, canal, gaz melan.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	100312-C1-U2	46	38	38/175	38/175	Apartament 2 compus din: Subsol: 1 pivnita, acces pivnita; Parter: 1 camera, 1 bucatarie, 1 baie, o debara, 1 hol.

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.

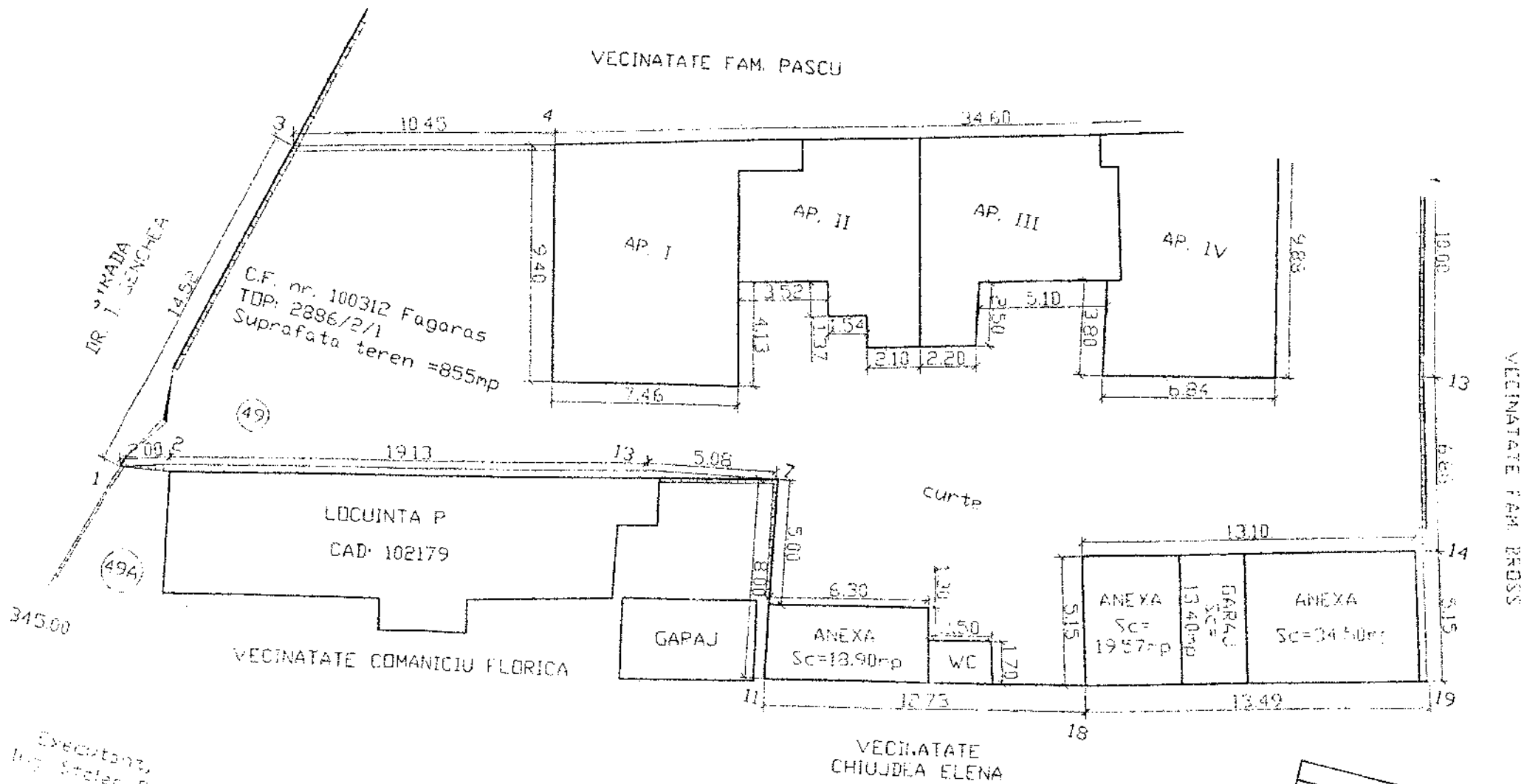
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/01/2022, 11:07

BOSANCIU VERGINIA - ARCELIKA
referent
OJL Braşov - UJL Văgăreş





Executant,
Ing. Stelcu Florin



- LEGENDA
- CONSTRUCTII EXISTENTE:
- APARTAMENT I - Suprafata construita = 74mp
 - APARTAMENT II - Suprafata construita = 45mp
 - APARTAMENT III - Suprafata construita = 51mp
 - APARTAMENT IV - Suprafata construita = 68mp
 - TOTAL SUPRAFATA CONSTRUITA APARTAMENTE = 238mp

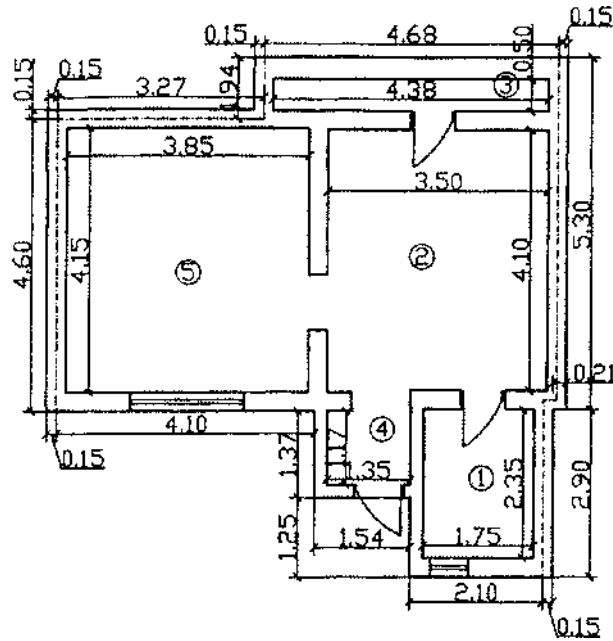
Pct.	Sistem de pri	INVENT
3	ECM	49790
4		49790
20		49791
13		49791
14		49791
19		49791
18		49791
11		49791
7		49791
13		49791
2		49791
1		49791
Suprafata totala		Suprafata teren

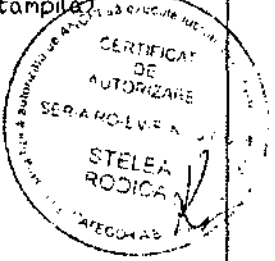
RELEVU - APARTAMENT II

Scara 1: 100

Nr. cadastral al terenului	Supraf. cons	Adresa imobilului
2886/2/1	45	Loc. Fagaras, str. Dr. Ioan Senchea, nr. 49 Jud. Brasov

Carte Funciara colectiva nr.	100312	UAT	FAGARAS
Cod unitate individuala (U)		C.F. individuala	



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Baie	4.11
2	Bucatarie	14.35
3	Dobara	2.19
4	Hol	1.58
5	Camera	15.98
Suprafata totala utila = 38mp Suprafata construita = 45mp		
Executant, (Nume, prenume, semnatura, stampila) Stelea Rodica		Data
		
Receptionat, (Nume, prenume, functie, semnatura, stampila)		

FIȘA
suprafeței locative închiriate în:

Municipiul Făgăraș, str. Dr. Ioan Senchea nr. 49, situată la nivelul a.) , încălzire b.) soba cu gaze, apă curentă c.) în locuința, canalizare d.) în locuința ,instalație electrică e.) da construite din materiale inferioare f.) nu.

A.
Date privind locuința închiriată

Nr. CRT	DENUMIREA ÎNCĂPERII g.)	SUPRAFAȚA MP.	ÎN FOLOSINȚĂ EXCLUSIVĂ MP.	ÎN FOLOSINȚĂ COMUNĂ MP.
1	Camera	15.58	15.58	
2	Bucatarie	14.14	14.14	
3	Camara	1.30	1.30	
4	Magazie	5.40	5.40	
5	Wc	1.00	1.00	

Suprafața curții și grădinii—64.5 mp. în folosința comună

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

PRIMAR
CONSTANTIN SORIN MĂNDUC



CHIRIAȘ
CORNEA LAURENȚIU IONUT

Intocmit,
GHEORGHE LUPU

