



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

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

PROIECT

HOTĂRÂREA nr.....

Din data de.....

privind vânzarea prin licitație publică deschisă, a cotei de $\frac{1}{2}$ din imobilul - apartament care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.D- na Stanca nr 1 ap 1, identificat în CF 103626- C1- U1 Făgăraș

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

Analizând Raportul de specialitate a Biroului cadastru, evidenta patrimoniului nr. 57616/09.11.2023 și Referatul de aprobare a Primarului Municipiului Făgăraș nr. 57616/1/09.11.2023 prin care se propune vânzarea prin licitație publică deschisă a cotei de $\frac{1}{2}$ a imobilului – apartament situat în Făgăraș, str. D-na Stanca, jud.Brașov înscris în CF 103626-C1-U1 Făgăraș, domeniu privat al Municipiului Făgăraș

Văzând avizele comisiilor de specialitate

Ținând seama de cererea coproprietarului tabular al imobilului înregistrată cu nr 51.199/26.09.2023

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1271/2023, întocmit de către expert autorizat ANEVAR

În conformitate cu prevederile art.108 lit.e, art.334-346 și art 362, art.363 din O.G.57/2019

privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art.555, art.1650 din Codul Civil

În temeiul art.129, alin 2 lit.c, art.139 alin.2, art.196, alin.1, lit.a, art.197, art.198, art.243, alin.1, lit.a, din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art 1. Se aprobă însușirea Raportului de evaluare nr 1271/2023 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării prin licitație publică deschisă, a cotei de $\frac{1}{2}$ din imobilul - apartament care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.D- na Stanca nr 1 ap 1, identificat în CF 103626- C1- U1 Făgăraș, anexa nr 1, parte integrantă din prezenta.

Art. 2. Se aprobă vânzarea prin licitație publică deschisă, a cotei de $\frac{1}{2}$ din imobilul - apartament care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.D- na Stanca nr 1 ap 1, identificat în CF 103626- C1- U1 Făgăraș.

Art. 3. Pretul de pornire la licitație va fi de 17.990 lei, sumă la care se adaugă pasul de strigare de 10% din pretul de pornire.

Art. 4. Se aproba caietul de sarcini privind vânzarea imobilului –apartament descris la art 1, anexa 2 parte integranta din prezenta

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Birou cadastru, evidenta patrimoniului.

Inițiator
Primar
GHEORGHE SUCACIU

Avizat
Secretar General
Jr. LAVINIA MARIAN



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 57616/09.11.2023

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

privind vânzarea prin licitație publică deschisă, a cotei de ½ din imobilul - apartament care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.D- na Stanca nr 1 ap 1, identificat în CF 103626- C1- U1 Făgăraș

Având în vedere cererea nr 51.199/26.09.2023 formulată de coproprietarul tabular al imobilului,- apartament, proprietatea Municipiului Fagaras – domeniu privat, situat în Fagaras str.D-na Stanca nr 1, identificat în CF 103626- C1- U1 Fagaras

Ținând seama de faptul ca, imobilul ce face obiectul prezentei nu este unul de interes pentru Municipiul Fagaras, în sensul în care imobilului nu-i poate fi atribuită nicio utilitate, întrucât asupra acestui imobil municipiul are o cotă parte de ½, restul fiind în proprietatea unor persoane fizice, iar apartamentul este compus dintr-o singură cameră

Bunul imobil ce face obiectul proiectului de hotarare nu este afectat de notificari formulate în baza Legii 10/2001.

Procedura de vânzare propusă, este cea prevăzută de art 363 din OUG 57/2019- vânzarea prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art 311, pornind de la prețul stabilit prin raport de evaluare, întocmit de către expert autorizat ANEVAR.

Având în vedere ca prețul de piață al imobilului stabilit prin Raportul de evaluare nr 1271/2023 este de 35.980 lei

Pretul de pornire la licitație va fi de 17.990 lei, sumă la care se adaugă pasul de strigare de 10% din prețul de pornire.

Propunem spre dezbatere și aprobare vânzarea prin licitație publică deschisă, a cotei de ½ din imobilul - apartament care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.D- na Stanca nr 1 ap 1, identificat în CF 103626- C1- U1 Făgăraș.

PRIMAR
GHEORGHE ȘUCACIU

Nr.crt	Întocmit, Funcția	Nume și Prenume	Data	Semnătură
1.	Arhitect Șef	Liliana Boer	09.11.2023	
2.	Șef Birou patrimoniu	Elena Tanase		
3.	Întocmit, consilier	Laura Bărbăței		



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. 57616/1/09.11.2023

REFERAT DE APROBARE A PRIMARULUI MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

privind vânzarea prin licitație publică deschisă, a cotei de $\frac{1}{2}$ din imobilul - apartament care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.D-na Stanca nr 1 ap 1, identificat în CF 103626- C1- U1 Făgăraș

Având în vedere cererea nr 51.199/26.09.2023 formulată de coproprietarul tabular al imobilului,- apartament, proprietatea Municipiului Fagaras – domeniu privat, situat în Fagaras str.D-na Stanca nr 1, identificat în CF 103626- C1- U1 Fagaras

Tinând seama de faptul că, imobilul ce face obiectul prezentei nu este unul de interes pentru Municipiul Fagaras, în sensul în care imobilului nu-i poate fi atribuită nicio utilitate, întrucât asupra acestui imobil municipiul are o cotă parte de $\frac{1}{2}$, restul fiind în proprietatea unor persoane fizice.

Bunul imobil ce face obiectul proiectului de hotărâre nu este afectat de notificări formulate în baza Legii 10/2001.

Procedura de vânzare propusă, este cea prevăzută de art 363 din OUG 57/2019- vânzarea prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art 311, pornind de la prețul stabilit prin raport de evaluare, întocmit de către expert autorizat ANEVAR.

Având în vedere că prețul de piață al imobilului stabilit prin Raportul de evaluare nr 1271/2023 este de 35.980 lei

Pretul de pornire la licitație va fi de 17.990 lei, sumă la care se adaugă pasul de strigare de 10% din pretul de pornire.

Propunem spre dezbateră și aprobare vânzarea prin licitație publică deschisă, a cotei de $\frac{1}{2}$ din imobilul - apartament care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.D- na Stanca nr 1 ap 1, identificat în CF 103626- C1- U1 Făgăraș.

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

Anexa nr.... la HCL.....

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică deschisă, a cotei de ½ din imobilul - apartament care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.D- na Stanca nr 1 ap 1, identificat în CF 103626- C1- U1 Făgăraș

I.1. OBIECTUL LICITAȚIE

Vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului- - apartament care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.D- na Stanca nr 1 ap 1, identificat în CF 103626- C1- U1 Făgăraș

I.2. FORMA DE LICITAȚIE

Licitație publică deschisă cu strigare în baza OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

I.3. ELEMENTE DE PREȚ

Prețul de pornire al licitației este de **17.990 lei**, la care se adaugă pasul de strigare de 10% .

I.4. DESCRIEREA IMOBILULUI

Imobilul proprietatea privata a Municipiului Fagaras, str D- na Stanca nr 1 ap 1, , in scris in CF nr 103626- C1- U1 Făgăraș

I.5. TERMENE

Licitația va avea loc în data de , ora , la sediul Primăriei municipiului Fagaras, sala de sedinta,

Termenul limită de predare a documentelor este de ora..... , la sediul Primăriei municipiului Fagaras, Birou Cadastru, Evidenta patrimoniului, str.Republicii, nr.5)

Contractul de vanzare cumparare se va incheia in forma autentica la notarul public dupa finalizarea procedurii prin licitatie publica.

I.6. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Cumparatorul va achita in termen de 10 zile calendaristice la caseria sau in contul autoritatii contractante pretul de vanzare pentru imobilul care face obiectul procedurii prin licitatie publica.

I.7. SANȚIUNI PENTRU NEEEXECUTAREA CONTRACTULUI

În cazul în care cumparatorul nu achită integral prețul contractului, acesta se va rezilia de plin drept, fără o prealabilă notificare și fără intervenția instanțelor judecătorești

I.8. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantum de **1800 lei** .

Garanția se depune în lei, prin Ordin de plată bancar depus în contul Municipiului Fagaras, cod fiscal 4384419, cont nr. RO03TREZ1325006XXX000065 deschis la Trezoreria Fagaras, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru vânzarea imobilului- anexa situat în Fagaras, str. Mihai Viteazu, nr.3, sau la caseria Municipiului Fagaras.

Garanția se poate constitui și prin scrisoare de garanție bancară, cu termen de valabilitate de 30 de zile.

I.9. MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

Până la data și ora limită, se vor depune documentele de capacitate și cererea de participare la licitație.

În ziua și la ora precizată în anunțul publicat în presă, în prezența comisiei de licitație participanții sunt invitați în sală.

Comisia de licitare stabilește lista de participare, în baza căreia se admite participarea la licitație, pe baza documentelor depuse.

Deciziile comisiei se iau cu votul a 2/3 din numărul membrilor.

Licitația este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin **2 ofertanți**

Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

Înainte de începerea licitației, documentele de capabilitate depuse vor fi verificate de către membrii comisiei din cadrul serviciului de specialitate, urmând ca aceștia să consemneze în scris despre cele constatate.

Președintele comisiei dă citire încunoștințării și publicațiilor, condițiilor închirierii, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

Se trece la desfășurarea licitației, anunțându-se prețul de pornire la licitație și saltul stabilit de către comisie, reprezentând 10 % din prețul de pornire fără TVA.

Președintele comisiei va crește prețul cu câte un pas de licitare, urmând ca fiecare ofertant să liciteze, menționând clar prețul oferit, care poate fi egal sau mai mare decât prețul anunțat de președintele comisiei.

Imobilul va fi adjudecat aceluia care va fi strigat ultimul preț, după a treia repetare a acestuia, la intervale de 30 secunde, de către președintele comisiei de licitație.

Anunțul pentru a doua licitație se va publica în termen de 5 zile de la desfășurarea primei licitații, dar nu mai puțin de 7 zile înainte de data ținerii celei de-a doua.

A doua licitație este valabilă dacă s-a prezentat cel puțin **1 ofertant care oferă prețul de pornire la licitație.**

În cazul în care după repetarea procedurii nu s-a depus nicio ofertă, licitația va fi reluată după publicarea unui nou anunț închiriere.

Anunțul pentru a treia licitație se va publica în termen de 5 zile de la desfășurarea celei de-a doua licitații, dar nu mai puțin de 7 zile înainte de data ținerii celei de-a treia.

A treia licitație este valabilă dacă s-a prezentat cel puțin **1 ofertant.**

La cea de-a treia procedură de licitație, membrii comisiei de licitație au dreptul de a scădea prețul cu câte un pas de licitare, până când se înregistrează prima ofertă de închiriere de cel puțin 90% din prețul de pornire.

Se întocmește procesul verbal de adjudecare și se semnează de către membrii comisiei și de către toți cei prezenți la licitație, semnarea acestuia făcând dovada adjudecării imobilului. Un exemplar din procesul verbal de adjudecare se păstrează în dosarul licitației și o copie de pe acesta se predă adjudecatarului licitației.

Contractul de vânzare cumparare se va încheia în termen de 20 zile lucrătoare de la data adjudecării.

Nesemnarea de către adjudecatarul licitației a contractului de vânzare cumparare atrage după sine nulitatea adjudecării, iar suma achitată cu titlu de garanție de participare nu se va restitui. De asemenea, nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilul în cauză.

II. INSTRUCȚIUNI PENTRU PARTICIPANȚI

II.1. INFORMAȚII GENERALE

II.1.1. INFORMAȚII GENERALE

Licitația pentru vânzarea bunului imobil -construcție apartament care aparține domeniului privat aflat în proprietatea municipalității este licitație publică deschisă cu strigare conform HCL nr.....

Licitația va avea loc în data de, ora....., la sediul Primăriei municipiului Fagaras, sala de sedinta

Termenul limită de predare a documentelor este de ora....., la sediul Primăriei municipiului Fagaras, str.Republicii, nr.3, judetul Brasov sala de sedinta.

II.1.2. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI:

MUNICIPIUL Fagaras, str.Republicii, nr.3, judetul Brasov, tel. 0368402949 int.103

II.2. CALENDARUL LICITAȚIEI

Lansarea anunțului publicitar data de

Documentele se pot procura începând cu data de....., de la Primăria municipiului Birou Cadastru, Evidență patrimoniu.

Termenul limita de depunere a documentelor este, ora..... la Primăria municipiului Fagaras, sala de sedinta.

Deschiderea licitației în data de, ora, în sala de sedinta

II.3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR

Documentele ce urmează a fi predate sunt:

- cererea de participare
- documentele de capacitate

II.4. DOCUMENTELE DE CAPABILITATE

1). Pentru persoanele juridice:

- Copie de pe chitanța reprezentând contravaloarea caietului de sarcini;
- Copie de pe chitanța sau ordinul de plată vizat de bancă, reprezentând achitarea garanției de participare;
- Certificatul de înmatriculare a ofertantului la Oficiul Registrului Comerțului;
- Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale sau al organizației cooperatiste, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- Împuternicire pentru participare la licitație – dacă este cazul;
- Cont bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație în termen de 5 zile de la semnarea contractului de inchiriere de către ofertantul câștigător.

2). Pentru persoanele fizice:

- Copie de pe chitanța reprezentând contravaloarea caietului de sarcini;
- Copie de pe chitanța sau ordinul de plată vizat de bancă, reprezentând achitarea garanției de participare;
- Copie de pe actul de identitate
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Direcția Economică din cadrul Primăriei municipiului Fagaras, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local al Municipiului Fagaras
- Împuternicire pentru participare la licitație – dacă este cazul;

- Cont bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație în termen de 5 zile de la semnarea contractului de închiriere de către ofertantul câștigător

II.5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR

La depunerea documentelor se va proceda astfel:

documentele de capabilitate se vor depune într-un plic pe care se va specifica:

LICITAȚIA PENTRU imobilul- apartament care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.D- na Stanca nr 1 ap 1, identificat în CF 103626- C1- U1 Făgăraș
A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE, ORA.....

- anexat la plicul cu documentele de capabilitate se depune cererea de participare la licitație.

Documentele și cererea de participare se depun la registratura Primăriei, Municipiului Fagaras

II.6. PRECIZĂRI PRIVIND GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Ofertanții au obligația să constituie garanția pentru participare la licitație, angajându-se astfel să semneze contractul în cazul în care i se adjudecă imobilul.

Garanția de participare la licitație se va restitui în contul bancar indicat, în termen de 5 zile de la semnarea contractului de vânzare cumparare de către ofertantul câștigător.

Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul câștigător își retrage oferta sau în cazul în care nu semnează contractul în termen.

Valoarea garanției de participare este de **1.800 lei**.

Durata de valabilitate a garanției de participare este aceeași cu durata de valabilitate a ofertei, adică de 30 de zile de la data limită a predării ofertelor

II.7. PRECIZĂRI PRIVIND COMPONENTA ȘI COMPETENȚA COMISIEI DE LICITAȚIE

Comisia de licitație este compusă din 5 membri.

Comisia de licitație răspunde de organizarea și desfășurarea licitației, având următoarele atribuții

- stabilește pasul de licitare.
- întocmește lista participanților în baza documentelor depuse de către ofertanți.
- întocmește procesul verbal de adjudecare;

II.8. PRECIZĂRI PRIVIND FORMELE DE COMUNICARE ȘI LIMBA FOLOSITĂ ÎN CORESPONDENȚA ȘI RELAȚIILE ÎNTRE PĂRȚI

Documentele, notificările, deciziile și alte comunicări, care trebuie transmise între părți se vor face în forma scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului, cu excepția documentelor a cărei formă a fost prevăzută prin documentele licitației.

Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

În cazul în care Municipiul Fagaras și cumparatorul comunică prin telefon sau alt mijloc de comunicație care nu asigură înregistrarea conținutului comunicării, expeditorul comunicării este obligat să trimită imediat, o confirmare scrisă a acesteia pentru a se asigura înregistrarea.

II.9. PRECIZĂRI PRIVIND SEMNĂTURILE ȘI PARAFELE NECESARE PENTRU DOCUMENTELE OFERTELOR

Documentele depuse de ofertant, vor fi ștampilate și semnate de persoanele desemnate legal pentru fiecare document.

II.10. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

Anularea licitației poate fi acceptată atunci când:

- nici unul din documentele prezentate de către ofertanți nu corespund prevederilor din documentele licitației,
- se constată nereguli importante în derularea licitației care afectează principiul concurenței loiale,
- în cazul unor contestații întemeiate, admise.

Anularea se face prin hotărârea comună a reprezentanților comisiei de licitație și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări.

Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior până la semnarea contractului de inchiriere, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

II.11. DEPUNEREA, SOLUȚIONARE ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR

Participanții nemulțumiți de rezultatul licitației pot depune contestație conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ.

II.12. DISPOZITII FINALE

Costul documentelor licitației este de **50 lei**

Documentele licitației se pot procura, contra cost, de la sediul Primăriei Municipiului Fagaras începând cu data de, de la Birou Cadastru, Evidenta patrimoniu.

Documentele vor fi depuse la registratura Primăriei Municipiului Fagaras, până cel târziu în data de, ora.....

Participant la licitație _____
(denumirea/numele/adresă, datele de identificare)

CERERE

Subsemnatul, _____, cod fiscal/CNP _____ prin
prezenta solicit restituirea garanției de participare la licitația privind (denumirea
licitației) _____, în valoare de
_____ lei, achitată cu OP/chitanță cu nr. _____ din _____.

Restituirea se va face în contul cu nr. _____, deschis la
(banca) _____.

Data

Semnătura

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1271

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară **APARTAMENT CU O CAMERA**, înscris în CF 103626-C1-U1 Fagaras, amplasat în **Mun. Fagaras, str. D-na Stanca, nr. 1, ap. 1, jud. Brasov.**



BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 20.10.2023

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



SINTEZA EVALUARE

- TIPUL DE PROPRIETATE**

APARTAMENT O 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**

DOBRIILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Nr. Legitimatie: 12154

Adresa fiscala: str M. Eminescu 4/4, Or. Victoria, jud Brasov, tel: 0744571310

- OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii il constituie il constituie proprietatea imobiliara :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa
1.	Apartament o camera	103626-C1-UI Fagaras Top: 1596/2/1	Cote parti comune: 6% Cote teren: 6%	Apartament nr. 1 compus din 1 camera, ½ parte wc, cu o cota de 6,1 din elem de uz comun respectiv 12,24 mp	Fagaras, str. D-Na Stanca, nr. 1, ap. 1, jud. Brasov

- 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 : **20.10.2023.**

REZULTATUL EVALUARII

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

Denumire	Valoarea de piata exprimata in Lei
Apartment o camera	35.980

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9734 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



SINTEZA EVALUARII	1
2. TERMENII DE REFERINTA	4
2.1. Prezentarea evaluatorului	4
2.2. Prezentarea beneficiarului.....	5
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	7
2.11. Descrierea raportului de evaluare	8
2.12. Restrictii de utilizare	9
2.13. Declararea conformitatii cu SEV	9
3. PREZENTAREA DATELOR	10
3.1. Descriere amplasamente; utilitati; acces; date generale; date constructive.....	10
3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate.....	10
3.3. Analiza pietei imobiliare	14
3.3.1. Definirea pietei specifice	15
3.3.2. Cererea solvabila	15
3.3.3. Oferta competitive	15
3.2.4. Echilibrul pietei	16
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	17
4.1. Cea mai buna utilizare	17
4.2. METODE DE EVALUARE	18
4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe	18
4.2.2. Abordarea prin cost.....	22
4.2.3. Abordarea prin venit-	24
5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea	26
A N E X E	28

2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Prezentarea evaluatorului

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Nr. Legitimatie : 12154

Adresa fiscala: str M. Eminescu 4/4, or. Victoria, jud Brasov, tel: 0744571310

Certificarea evaluatorului

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

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA



2.2. Prezentarea beneficiarului

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 evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie il constituie proprietatea imobiliara :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment o camera	103626-C1-U1 Fagaras Top: 1596/2/I	Cote parti comune: 6% Cote teren: 6%	Apartment nr. 1 compus din 1 camera, ½ parte wc, cu o cota de 6,1 din elem de uz comun respectiv 12,24 mp	Fagaras, str. D-Na Stanca, nr. 1, ap. 1, jud. Brasov	MUN. FAGARAS

2.4. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată in LEI

Cursul valutar la data evaluarii : 1 Euro = 4.9734 lei ;

2.5 .Scopul evaluarii

Scopul evaluarii consta in estimarea **valorii de piata** a proprietatilor imobiliare – in vederea **vanzarii**.

2.6. Bazele evaluarii, tipul valorii estimate

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

- **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 piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **20.10.2023**

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 condiții ascunse sau neaparente ale solului sau structurii de rezistență care să influențeze valoarea de piață a acestora;

2.9. Sursele de informatii utilizate

Informatii primite din partea beneficiarului :

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

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

Toate informatiile si documentele furnizate de catre proprietar 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 reconstructie – Costuri de inlocuire - cladiri rezidentiale, cladiri comerciale, cladiri industriale, comerciale si agricole**“ editata de **IROVAL**
- **oferte comparabile: www.olx.ro , www.romino.ro, www.storia.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 și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- În cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară;

- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizării prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legătură cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depună mărturie in instanță relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietăți si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzută in raport.
- Valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative si aprecierile exprimate în raport si este valabilă în condițiile generale si specifice aferente perioadei **octombrie 2023**;
- Valoarea prezentata include cea a cotelor părții indivize din spatiile auxiliare;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu contine TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Ipoteze:

- Nu este cazul.

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 estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

2.12. Restricții de utilizare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în 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 analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.13. Declarația de conformitate cu SEV

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.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Descriere 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 Amlășului.

3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate

APARTAMENT O CAMERE

1. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Apartament o camera situata la parterul unui imobil P+1 cu suprafata construita de 30 mp. Apartamentul se compune din o camera, si 1/2 parte din wc, cu o cota de 6,1 % din elem de uz comun, respectiv 12,24 mp.
Adresa proprietății	▪ Loc. Fagaras, str. D-na Stanca, nr. 1, ap. 1, jud. Brasov.
2. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE,	<ul style="list-style-type: none">▪ Documente: EXTRAS DE CARTE FUNCIARA NR 103626-C1-U1.▪▪ B5. Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin lege, cota actuala 1/4, cota initiala 1/4 in favoarea :<ul style="list-style-type: none">▪ 1) POENARU ANA DOINA LIVIA, nascuta Motoc.▪ 1829/26.01.2023 ▪ Act administrativ nr. 186, din 25.01.2023 emis de Gabor Constantin Aurelian; Act Notarial nr. 2, din 06.02.2023 emis de Gabor Constantin Aurelian;▪▪ B10. Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, cabun comun in devalmasie, in conditiile art. 339 Cod civil, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/4, cota initiala 1/4. In favoarea :<ul style="list-style-type: none">▪ 1. IOVU ANDREI-MIHAI, casatorit cu ▪ 2. IOVU ALINA MIHAELA, nascuta Taflan. 31758//12.04.2023 Act administrativ nr. 122- Hotarare , din 30.05.2023 emis de Consiliul local al mun. Fagaras; Act Administrativ nr. 41543, din 24.07.2023 emis de Municipiul Fagaras; Act Administrativ nr. 34818/2, din 28.06.2023 emis de Municipiul Fagaras; ▪ B13. Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 in favoarea 1) MUNICIPIUL FAGARAS-DOMENIU PRIVAT.▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt▪ Părțile indivize comune: 6%▪ Cote teren: 6% <p>Mentionam ca evaluatorii, prin reglementariile profesionale carora se supun, nu au calitatea juridica necesara de a verifica si certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a dreptului deplin de proprietate a bunului de evaluat.</p> <p>Imobilul este considerat ca fiind liber de sarcini , evaluat in aceasta ipostaza si se considera ca nu exista nicio restrictie in ipoteza transmiterii dreptului de proprietate.</p>

	<p>MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție extrasul de carte funciară nr. 103626-C1-U1 , din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă . Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini . ▪ Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.
3.	<p>DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentatie cadastrală .
4.	<p>SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In prezent apartamentul nu este locuit.
5.	<p>DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</p>	
	<p>ZONA DE AMPLASARE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona centrala, str. D-na Stanca, nr. 1, ap. 1, Fagaras, jud. Brasov
	<p>ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto și pietonal: - str. D-na Stanca. ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o banda pe sens
	<p>MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție extrasul de carte funciară nr. 103626-C1-U1 , din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă . Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini . ▪ Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.
3.	<p>DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentatie cadastrală .
4.	<p>SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In prezent apartamentul nu este locuit.
5.	<p>DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</p>	
	<p>ZONA DE AMPLASARE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona centrala, str. D-na Stanca, nr. 1, ap. 1, Fagaras, jud. Brasov
	<p>ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto și pietonal: - str. D-na Stanca. ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o banda pe sens

CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă mixta: rezidențială /comerciala ▪ În zonă sunt amplasate preponderent cladiri cu regim de inaltime P si P+I E. <p>În zonă se află:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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- ▪ Unități medicale:DA ▪ Instituții de cult: sunt amplasate la distanță relativ mică- ▪ 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 în zona centrala, poluare in limite normale. ▪ Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. ▪ Atractivitate mare ▪
6.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ
	AMPLASAMENT
	ANUL PIF
	CARACTERISTICI
	CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ

7. DESCRIEREA APARTAMENTULUI

DESCRIERE/SUPRA FAȚĂ	<p>Apartament o camera situata la parterul unui imobil P+1 cu suprafata construita de 30 mp:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Apartamentul se compune din o camera, si ½ parte din wc, cu o cota de 6,1 % din elem de uz comun, respectiv 12,24 mp. ▪ S.U. = 30 mp ▪ S.C. = 37 mp (suprafata construita a fost obtinuta inmultind S.U. cu coeficientul de 1.25)
TĂMPLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioară: lemn- distrusa ▪ Interioară: lemn- distrusa ▪
FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apartamentul este intr-o stare avansata de degradare, necesita ampkе lucrari de renovare si igienizare. ▪
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nefunctionale
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> • nefunctionale
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nefunctionale
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nefunctionale
Stare tehnica	<ul style="list-style-type: none"> ▪
CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL	Stare tehnica- degradata

3.3. Analiza pietei imobiliare

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

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic,

proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

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

3.3.1. 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 .**

3.3.2. 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 crestere si este manifestata, in general, de persoane fizice- familii tinere.

3.3.3. Oferta competitive

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

Pentru tipul de proprietate **“apartament ”** din Mun. Fagaras oferta este medie iar preturile sunt cuprinse intre 12.000 si 36.000 Euro. Nu au fost gasite apartamente cu o camera comparabile cu

proprietatea evaluata, pe piata imobiliara din Fagaras. Pentru abordarea prin piata am ales 3 apartamente de 2 camere, prezentate in ANEXA NR. 2 si sintetizate in tabelul urmatoar:

Tabel nr. 1- date de piata

Elemente de comparatie	Proprietatea Evaluata	Comparabila 1 OFERTA	Comparabila 2 OFERTA	Comparabila 3 OFERTA
		Convorbire Telefonica: 0771 338 871	Convorbire Telefonica: 0735 988 129	Convorbire telefonica: 0727645875
Nr. camera	1	2	2	2
Suprafata utila (mp)	30	36	55	58
S.C. =	37	45	69	65
Pret vanzare (E)		26.800	35.000	37.000
Tipul comparabilei		Oferta	Oferta	Oferta
Drept de Proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
Conditii de vanzare	Normal	Normal	Normal	Normal
Conditii de piata	curente	curente	Curente	Curente
Localizare	Str. D-na Stanca	Str. Negoiu	Str. Garii	Zona centrala
Suprafata utila	30	36	55	58
Etaj	P/P+1	3/P+4	3/P+4	4/P+4
Decomandat		Decomandat	Semidecomandat	decomandat
Vechime bloc	1920	2010	1978	1985
Finisaje, stare tehnica	Stare avanzata de degradare	Stare superioara	Stare tehnica buna, renovat in 2022	Stare tehnica buna
Alte dotari	nu	balcon	Balcon,	Balcon

3.2.4.Echilibrul pietei

Echilibrul pietei poate fi determinat prin raportul cerere-oferta. Pentru tipul de proprietate evaluata, avand in vedere caracterul acesteia, se poate vorbi de o piata functionala.

Cererea de apartamente este în creștere, este o piață a vânzătorilor, oferta fiind mai mică decât cererea.

Evoluția viitoare depinde foarte mult și de bănci și de condițiile de creditare pe care le vor acorda.

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

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

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

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

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.

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

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

4.2. METODE DE EVALUARE

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

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

In vederea evaluarii proprietatilor ce face obiectul acestui raport s-au utilizat **toate cele trei abordari.**

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 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 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	7.230	26.800	35.000	37.000
Numar camere	1	2	2	2
Suprafata desfasurata - mp	37	45	69	65
Suprafata utila - mp	30	36	55	58
Suprafata utila/ desfasurata	81%	80%	80%	89%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		744	636	638
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		596	507	569
Observatii				
Discount negociere		-10%	-15%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		24.120	29.750	33.300

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

Element de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Drept de proprietate	integral	integral	integral
Corectie (%)	0	0	0
Corectie	24.120	29.750	33.300
Pret corectat			
Conditii de finantare	cash	cash	cash
Corectie (%)	0	0	0
Corectie	24.120	29.750	33.300
Pret corectat			
Conditii de vanzare	independent	independent	independent
Corectie (%)	0	0	0
Corectie	24.120	29.750	33.300
Pret corectat			
Conditii de plata	oct.23	oct.23	oct.23
Corectie (%)	0	0	0
Corectie	24.120	29.750	33.300
Pret corectat			
Localizare	str. D-na Stanca	str. Negoiu	Zona Garii
			Zona centrala

Corectie (%)	15%	15%	
Corectie	3.618	4.463	0
Pret corectat	27.738	34.213	33.300
Suprafata 30	36	55	58
Corectie (%)	-17%	-45%	-48%
Corectie	-4.623	-15.551	-16.076
Pret corectat	23.115	18.661	17.224
Etaj Et. p/p+1	et 3/4	et 3/4	et 4/4
Corectie (%)	-15%	-15%	
Corectie	-3.467	-2.799	0
Pret corectat	19.648	15.862	17.224
Vechime bloc 90	13	45	35
Corectie (%)	-30%	-30%	-30%
Corectie	-5.894	-4.759	-5.167
Pret corectat	13.753	11.104	12.057
Finisaje inferioare	superioare	medii	medii
Corectie (%)	-45%	-35%	-40%
Corectie	-6.189	-3.886	-4.823
Pret corectat	7.564	7.217	7.234
Alte ajustari			
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	7.564	7.217	7.234
Corectie totala neta	-16.556	-22.533	-26.066
Corectie totala neta (%)	-61,77%	-64,38%	-70,45%
Corectie totala bruta	23.792	31.458	26.066
Corectie totala bruta (%)	88,77%	89,88%	70,45%
Numar corectii negative	4	4	3
Numar corectii pozitive	1	1	0
Numar elemente similare	5	5	7

Valoare estimata a proprietatii

7.234 Euro

Valoare estimata a proprietatii rotunjit
la

1 cifra

7.230 Euro

195 Euro/ mp
desfasurat
241 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.

Dreptul de proprietate : Dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustari;

Conditii de finantare: Deoarece conditiile de finantare sunt identice, nu sunt necesare ajustari.

Conditii de vanzare: Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate ajustari.

Conditii de piata: Ofertele sunt recente, nu au fost necesare ajustari

Localizare : au fost ajustate comparabilele 1 si 2 avand localizare inferioara.

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

Etaj: s-au aplicat ajustari pentru comparabilele 1 si 2 (-15 %), acestea fiind amplasate la etaje intermediare , cu atractivitate mai mare fata de et 4 si parter;

Vechimea: s-au aplicat ajustari celor 3 comparabile, acestea fiind mai noi decat proprietatea evaluate.

Finisaje: au fost aplicate ajustari comparabilelor in functie de finisajele descrise in studiu de piata , in comparatie cu proprietatea evaluate care este in stare avansata de degradare, luand in considerare valoarea finisajelor de nou precum si deprecierea in functie de vechimea fiecarui imobil.

Alte ajustari: nu e cazul

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

7.217 - 7.564 EURO

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

	VALOARE LEI (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
APARTAMENT O CAMERA abordarea prin piata	35.980	7.234



Curs euro la data evaluarii = 4,9734 lei

4.2.2. Abordarea prin cost

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

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

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

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

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

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

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

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

Determinarea deprecierii totale - DT

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

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

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

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

- Durata de viata totala (utilizare totala) -DUT
- Varsta efectiva (utilizare) – VE

- Renovarile constructiei ;
- constatările facute in urma inspectiei efectuate a proprietatii evaluate .

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

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

Neadecvarea functionala este de doua tipuri:

-neadecvarea functionala recuperabila ,este acea deficiente 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 zero.

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 zero.

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

Calculul Costului de Inlocuire Brut, calculul depreciierilor^{9a} (fizice, functionale si economice) si Costul de Inlocuite Net se regasesc in – ANEXA 1-

Valoarea estimata in urma aplicarii abordarii prin cost este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin cost	36.839	7.407



4.2.3. Abordarea prin venit-

Capitalizarea directă este o metodă folosită pentru transformarea venitului net anual așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. Transformarea se poate face fie prin divizarea venitului net anual așteptat cu o rată de capitalizare, fie prin înmulțirea venitului net anual așteptat cu un factor multiplicator (inversul ratei de capitalizare). Rata de capitalizare sau factorul multiplicator selectat reprezintă relația dintre venit și valoare, relație acceptată pe piață și rezultă dintr-o analiză a vânzărilor de proprietăți comparabile.

Valoarea estimată se determină prin relația:

$$V = VNE/c \text{ unde}$$

$$V = \text{valoarea estimată}$$

$$VNE = \text{venitul net din exploatare}$$

$$C = \text{rata de capitalizare}$$

Informații de piață :

Rata de capitalizare pentru orașe secundare, conform « Informații din piață Q4 2022-
revista "Valoarea oriunde este ea nr. 39/iunie 2023 = 10,5 %

- Chiria de piață la nivelul Mun. Făgăraș pentru spațiile rezidențiale este aproximativ 3 Euro/mp. Aceste informații au fost obținute de chiriașii unor apartamente din Făgăraș.

Calcul VALOARE DE PIATĂ – ABORDAREA PRIN VENIT:

Proprietatea evaluată

$$\text{Suprafața utilă} = 30 \text{ mp}$$

$$\text{Chirie lunară} = 3 \text{ E/mp}$$

$$\text{Rata de capitalizare} = 10.5 \%$$

$$\text{Cheltuieli fixe} = 50 \text{ E}$$

$$\text{Cheltuieli variabile (utilități, reparații intretinere)} = 100 \text{ E}$$

Venitul brut potențial – **VBP** – este venitul care s-ar obține pentru un an întreg de închiriere, fără cheltuieli.

Venitul brut efectiv – **VBE** – este venitul care s-ar obține în cazul real de număr de luni închiriate sau plătite.

Venitul net din exploatare – **VNE** – este venitul înainte de impozitare, acest venit se obține scăzând cheltuielile fixe și variabile.

Nivelul chiriei de piață fii

$$30 \times 3 \times 12 = 1080 \text{ E}$$

Consideram un grad de ocupare de 85 %. In acest caz

$$VBE = VBP - 15\% = 918 \text{ E}$$

$$VNE = VBE - \text{cheltuieli fixe-cheltuieli variabile}$$

$$VNE = 918 - 150 = 768 \text{ E}$$

$$V = VNE/c$$

$$V = 768 / 10.5 \times 100 = 7.314$$

Valoarea estimata in urma aplicarii metodei capitalizarii venitului este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin venit	36.380	7.314



5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea

Rezultatele centralizate in urma aplicarii celor trei metode in vederea estimarii valorii de piata:

ABORDAREA PRIN PIATA

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
APARTAMENT O CAMERA abordarea prin piata	35.980	7.234

ABORDAREA PRIN COST:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin cost	36.839	7.407

ABORDAREA PRIN VENIT

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin venit	36.380	7.314



REZULTATUL EVALUARII

Tinand cont de evolutia preturilor pe piata imobiliara si de caracteristicile imobilului analizat , am apreciat ca valoare obtinuta prin **abordarea prin piata** este relevanta pentru proprietatea analizata .

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

Denumire	Valoarea de piata estimate in Lei
Apartment o camera	35.980

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9734 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



A N E X E

1. Fisa de calcul – abordarea prin cost-
2. Studiu de piata- comparabile
3. Extras de carte funciara
4. Fotografii

RAPORT DE EVALUARE nr. 1271

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS Destinatari: PRIMARIA FAGARAS
 Proprietate Evaluata:
 BRASOV, FAGARAS, STR. D-NA STANCA, NR. 1, AP.1, FAGARAS

Data evaluarii: 20.10.2023 / Curs la data evaluarii: 4,973 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Faz. 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 (%)	Costi net constructie (lei)	Costi net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1.		APARTAMENT	1920	N	103	103	30	184.193	37.036	80	0	0	36.839	7.407	100,00	0
TOTAL CONSTRUCTIILOR								184.193	37.036				36.839	7.407		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

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	INBRAMAC	Sarpanta + invelitoare tigla Bramac + igheaburi + burlane		mp acoperis	N	35	552,24	19.328,40	100,00	19.328	0	5	2
2	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 (tencuiei tip strop)		mpAd	N	30	2.124,50	63.735,00	100,00	63.735	0	1	35
3	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	N	30	345,26	10.357,80	100,00	10.358	0	1	37
4	INCELF5	Instalatii de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din fonta de import sau bimetale de tip Stral		mpAd	N	30	275,40	8.262,00	100,00	8.262	0	1	37
5	FSUBSPAR	Infrastructura cu subsol partial		mp Ac	N	15	1.709,34	25.640,10	100,00	25.640	0	1	13
6	TZIDCAR37PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 37,5 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei		mpAd parter	N	30	1.614,50	48.435,00	100,00	48.435	0	1	16
7	FVINAR	Finisaj cu tencuiala driscuita si vinarom		mp fatada	N	30	281,17	8.435,10	100,00	8.435	0	1	36
TOTAL FISA								184.193			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. de viz analitic, Coef. chelt. indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C. rezidentiale"; 2 = "CI-CR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL; 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructiv" - Editura IROVAL; 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C.; 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL; 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CU PLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITAL, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2023-2024) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



ANEXA NR. 1- STUDIU DE PIATA- APARTAMENT

COMPARABILA NR. 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-etaj-intermediar-de-vanzare-in-fagaras-zona-negoiu-IDxSDm.html>

TABOO Imobiliare

Agentie

0735 988 129

[Înapoi la listă Apartamente de vânzare](#)

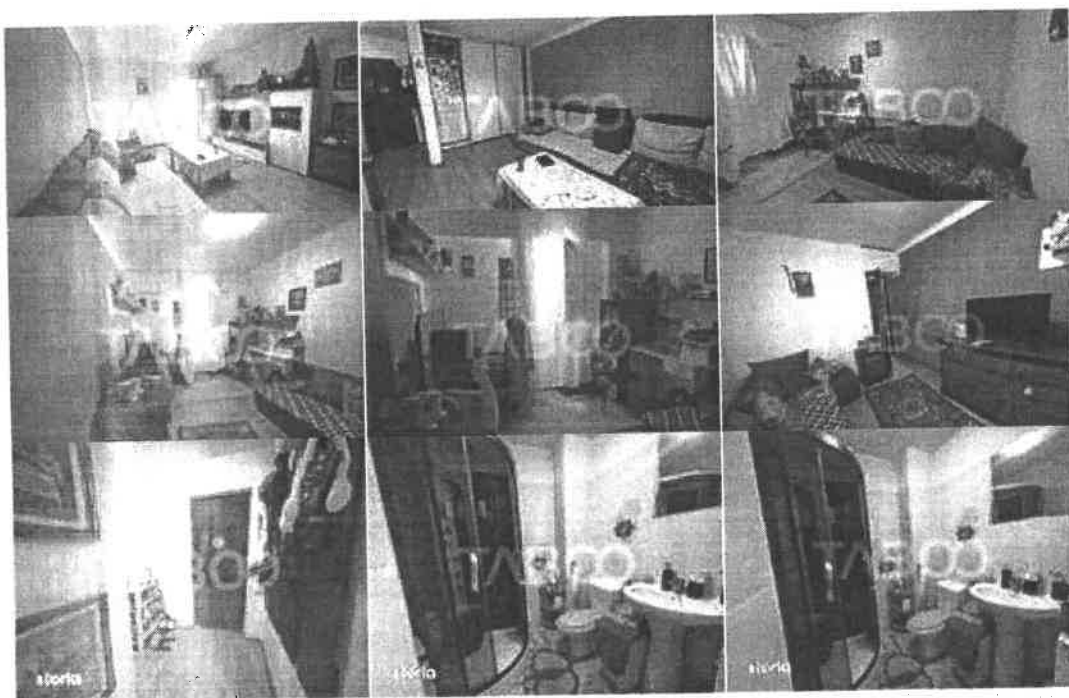
[Noi](#)

[2 camere](#)

[Brasov](#)

[Fagaras](#)

Apartment 2 camere etaj intermediar de vanzare in Fagaras zona Negoiu



Apartment 2 camere etaj intermediar de vanzare in Fagaras zona Negoiu

Propune un preț

26 800 €

Fagaras, Brasov

583 €/m²

Rata estimată: 661 RON /luna

Avans: 19.899 RON (15%)

Perioada împrumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață
46 m²

Forma de proprietate
Cere informații

Numărul de camere
2

Stare
Cere informații

Etaj
3

Balcon/grădină/terasă
Cere informații

Chirie
Cere informații

Garaj/loc de parcare
Cere informații

Vizionare la distanță
Cere informații

Încălzire
Cere informații

Descriere

Vrei să te muți în Făgăraș și cauți un apartament într-o zonă accesibilă, în apropiere de mijloace de transport în comun?

TABCO Imobiliare va propune spre vânzare un apartament recent renovat, în Făgăraș cu 2 camere situat în zona Negoiu, amplasat la un etaj intermediar, respectiv etajul 3 într-un imobil cu 4 etaje, cu suprafața construită de 61 mp și suprafața utilă 46 mp.

Apartamentul la etaj intermediar este compartimentat de comandat, complet mobilat și este compus din 2 camere, 1 bucatărie, 1 baie și un balcon cu suprafața de 6 mp, utilat și mobilat, amenajat ca spațiu pentru bucatărie.

Apartamentul beneficiază de parchet, gresie, geamuri pvc, termopan.

Clădirea în care se afla amplasat acest apartament este de tip bloc cu regim de înălțime parter+4 etaje+mansarda, construit în anul 2010 și renovat în anul 2021.

Structura imobilului este realizată din BCA, iar încălzirea acestuia se realizează prin centrala proprie, calorifere.

Utilități și dotări:

- ~ Bucătărie: mobilată;
- ~ Mobilat: complet;
- ~ Utilități: curent electric, apă, canalizare, gaz, cablu, fibră optică;
- ~ Izolații: exterior;
- ~ Uși interioare: lemn;
- ~ Contorizare: apometre, contor gaz, contor curent electric;
- ~ Caracteristici bloc: interfon.

Finisajele interioare:

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

Informatiile complete sunt pe site-ul agentiei imobiliare TABOO daca copiezi si accesezi link-ul: TABOO.ro/ref/P17798

Sau intră pe TABOO.ro si cauta oferta cu **codul / id: P17798**

Suna acum cu incredere la numarul de telefon: **0369.822.821** pentru a programa **vizionarea** si pentru o consultanta imobiliara de calitate!

Ai vazut ce oferte imobiliare noi au fost publicate astazi **in Fagaras**? Fi primul care gaseste cele mai recente oferte! Toate anunturile imobiliare unice din Fagaras, actualizate zilnic sunt publicate doar pe site-ul nostru TABOO.ro

Ai o proprietate de vanzare sau de inchiriat in Fagaras? Ai nevoie de o evaluare gratuita? Echipa TABOO Imobiliare iti ofera consiliere gratuita. **Suna acum** la numarul de telefon: **0369.822.821**
Mai mult

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.
Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Tip proprietate

locuința nouă

Tip vânzător

agenție

Liber de la

fără informații

Anul construcției

2010

Tip clădire

fără informații

Tip geamuri

fără informații

Lift

nu

Media

fără informații

Siguranță

fără informații

Facilități

fără informații

Informații suplimentare

fără informații

Material de construcție

fără informații

COMPARABILA 2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/brasov/fagaras/apartament-de-vanzare-2-camere-X5EK103ML?lista=2447152&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3987713476>

0735 988 129

0760 267 449

Apartament 2 camere etaj intermediar de vanzare in Fagaras zona Garii

Făgăraș zona Exterior Nord - [Vezi hartă](#)

34.999
€

Rate de la 875 Ron/lună [Simulează credit](#)

PREȚ MINIM

3



[Ascunde anunt](#) [Raportează anunt](#)

[Vezi hartă](#)

Descriere

Apartament de vanzare in zona Garii, Fagaras, cu 2 camere. Apartamentul este amplasat la etajul 3 intr-un imobil cu 4 etaje, cu suprafata construita de 69 mp si suprafata utila de 55 mp.

Imobilul este compartimentat semidecomandat si beneficiaza de: gresie, geamuri pvc, termopan.

Apartamentul cu 2 camere se vinde nemobilat si este compus din: 2 camere, 1

bucatarie, 1 baie si 1 balcon.

Cladirea in care se afla amplasat acest apartament este de tip bloc, construit in anul 1978, pe structura beton, renovat in anul 2022.
Incalzirea se realizeaza prin centrala proprie, calorifere.

Utilitati si dotari:

- ~ Bucatarie: nemobilata, neutilata;
- ~ Mobilat: nemobilat;
- ~ Utilitati: curent electric, apa, canalizare, gaz, catv, fibra optica;
- ~ Izolatii: exterior;
- ~ Usi interioare: celulare;
- ~ Contorizare: apometre, contor gaz, contor curent electric;
- ~ Caracteristici bloc: interfon.

Finisaje interioare:

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

Pentru mai multe detalii precizati telefonic ca ati vazut anuntul cu codul / id:
P16983citește mai mult

Specificații

ID Anunț: X5EK103MLActualizat în 10.10.2023

- Nr. camere: **2**
- Suprafață utilă: **55 mp**
- Suprafață construită: **69 mp**
- Compartimentare: **semidecomandat**
- Confort: **2**
- Etaj: **Etaj 3 / 4**

- Nr. băi: **1**

- An construcție: **1978**
- Structură rezistență: **beton**
- Tip imobil: **bloc de apartamente**
- Regim înălțime: **P+4E**

- Nr. balcoane: **1**
Adaugă

UTILITAȚI

- Utilitati generale: **Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV**
- Sistem incalzire: **Centrala proprie, Calorifere**

FINISAJE

- Ferestre cu geam termopan: PVC
- Usi interior: Celulare
- Usa intrare: Metal
- Izolatii termice: Exterior
- Podele: Gresie
- Pereti: Faianta, Vopsea lavabila

DOTĂRI

- Alte spatii utile: Debara
- Contorizare: Contor gaz, Apometre
- Mobilat: Nemobilat
- Dotari imobil: Interfon

ALTE DETALII ZONĂ

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

COMPARABILA 3

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/brasov/fagaras/apartament-de-vanzare-2-camere-XDM110041?lista=2447152&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3987713476>

Simona Serban

Broker

SWEET HOUSE GENARDIS **PRO**

0727 645 875 Apelează acum

Făgăraș, zona Central - **Vezi hartă**

637,93
€
/ mp

37.000
€

Rate de la 926 Ron/lună **Simulează credit**



Descriere

Agentia imobiliara Sweet House propune spre vanzare apartament cu doua camere decomandat

Imobilul se gaseste in zona centrala si linistita si este situat la etajul 4 intr-un imobil cu patru niveluri

Apartamentul este compus din Hol intrare , bucatarie open space cu iesire la balcon , living spazios cu iesire la balcon , dormitor , baie si dressing .

Pentru informatii si vizionari nu ezitati sa ne contactati .

Specificatii

ID Anunt: XDM110041 Introdus: Azi

- Nr. camere: 2
- Suprafata utila: 58 mp
- Suprafata construita: 65 mp
- Compartimentare: decomandat
- Confort: 1
- Etaj: Etaj 4 - 4
- Nr. bucatarii: 1

- Nr. bai: 1

- An constructie: 1988
- Structura rezistenta: caramida
- Tip imobil: bloc de apartamente
- Regim inaltime: P+4E

- Nr. balcoane: 2

UTILITATI

- Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV, Telefon
- Acces internet: Cablu, Fibra optica, Wireless, Dial-up

FINISAJE

- Ferestre cu geam termopan: PVC
- Usa intrare: Metal
- Izolatii termice: Interior
- Podele: Gresie, Parchet
- Pereti: Faianta

DOTĂRI

- Mobilat Nemobilat

ALTE DETALII ZONĂ

- Amenajare strazi: Asfaltate



CARTE FUNCİARĂ NR. 103626-C1-U1
COPIE

Carte Funciară Nr. 103626-C1-U1 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:2375

Adresa: Loc. Fagaras, Str D-Na Stanca, Nr. 1, Ap. 1, Jud. Brasov

Părți comune: terenul,curtea, gang de trecere, fundatii, fatade, acoperis, racord utilitatii, apa, gaz, canal, electric

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1596/2/I	-	-	6%	6%	Apartam.nr.1 compus din:1 camera, 1/2 parte wc, cu o cota de 6,1% din elem.de uz comun, respectiv 12,24 m.p.

B. Partea II. Proprietari și acte

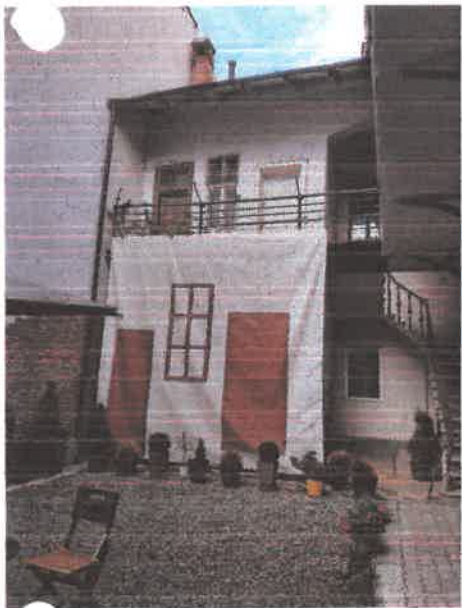
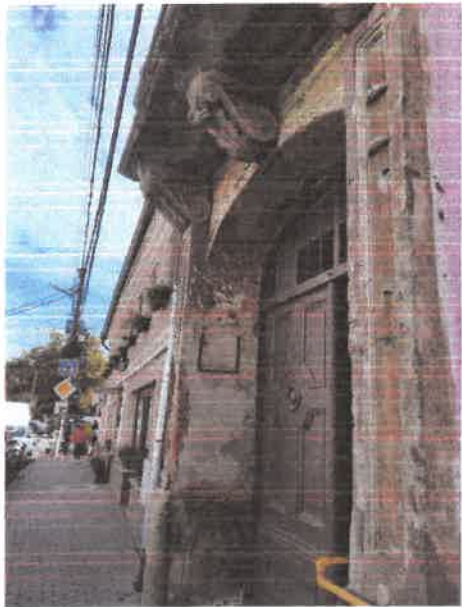
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
671 / 25/05/1955		
Decret nr. 92/1950 (cerere nr.439/1962 c.f., cerere nr.465/1962 c.f. cerere nr.198/2000 c.f.);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE nationalizare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/2, cota initiala 1/1 ↳ STATUL ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2375)	/ B.5, B.13 A1 / B.3, B.4
21853 / 22/11/2016		
Act Administrativ nr. copie c.f. 2375 Făgăraș, din 22/11/2016 emis de B.C.P.I. Făgăraș;		
B2	Se notează îndreptarea erorii materiale savârșită cu ocazia conversiei c.f. hârtie 2375 Fagaras, nr. top.1596/2/I, în sensul că s-a omis a se trece și dreptul de administrare operativă asupra cotei de proprietate ce aparține titularului Statul Român, de sub B.1, în favoarea întreprinderii de gospodărire oraseneasca Fagaras	A1
Act Normativ nr. 92, din 19/04/1950 emis de întabulat cu Cerere nr.671/1955 c.f., Cerere nr.436/1962 c.f. și Cerere nr.465/1962 c.f.;		
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE asupra cotei de proprietate a Statului Român ↳ INTREPRINDEREA DE GOSPODARIRE ORASENEASCA FAGARAS	/ B.6, B.12 A1
Act Administrativ nr. 1469, din 21/07/2010 emis de MUNICIPIUL FAGARAS; Act Administrativ nr. 16520, din 01/09/2010 emis de MUNICIPIUL FAGARAS;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/4, cota initiala 1/4 ↳ MOTOC VIOREL IOSIF IOAN	/ B.7 A1 / B.8
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/4, cota initiala 1/4 ↳ POENARU ANA DOINA LIVIA , născută Motoc	A1
B6	Concomitent cu întabularea dreptului de proprietate de sub B.4.1, B.5.1, se radiază dreptul de administrare operativă înscris sub B.3.1, pentru cota de 1/2 parte	A1
25941 / 01/11/2019		
Act Notarial nr. 7109, din 15/09/2010 emis de NP GYERGYAI MARIANA;		
B7	Se respinge cererea înaintată de BĂDILA LILINA având ca obiect notare precontract de vânzare cumpărare, proprietatea lui B.4.1. pentru motivele arătate în încheiere.pentru motivele arătate în încheiere.	A1
31364 / 20/12/2019		
Act Notarial nr. 721, din 19/12/2019 emis de Sabadus Mariana;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/4, cota initiala 1/4	/ B.10 A1 / B.9

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1) BĂDILĂ-LILIANA		
1534 / 28/01/2020		
Act Notarial nr. 78, din 28/01/2020 emis de Sabadus Mariana;		
B9	Se notează antecontractul de vânzare-cumpărare, asupra cotei de 1/4 părți de sub B.9 încheiat între Bădilă Liliiana în calitate de promitent vânzător și Iovu Andrei-Mihai căsătorit cu Iovu Alina-Mihaela, în calitate de promitent cumpărător, cu mențiunea că până la data de 27 iulie 2020 urmează a se încheia contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică	/ B.11 A1
1829 / 26/01/2023		
Act Notarial nr. 186, din 25/01/2023 emis de Gabor Constantin Aurelian; Act Notarial nr. 2, din 06/02/2023 emis de Gabor Constantin Aurelian;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, ca bun comun în devălmășie, în condițiile art.339 Cod civil, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/4, cota initiala 1/4 1) IOVU ANDREI-MIHAI , căsătorit cu 2) IOVU ALINA-MIHAELA , născ. Taflan	A1
B11	Se radiază notarea promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare, înscrisă asupra cotei de 1/4 părți din imoii de la A.1, sub B.9, ca fiind fără obiect prin încheierea în forma autentică a contractului de vânzare-cumpărare	A1
31758 / 12/04/2023		
Act Administrativ nr. 65, din 30/03/2023 emis de MUNICIPIUL FAGARAS ;		
B12	se radiază înscreirea de sub B.3.	A1
44027 / 08/08/2023		
Act Administrativ nr. 122 - Hotărâre din 30/05/2023 emis de Consiliul local al mun. Făgăraș; Act Administrativ nr. 41543, din 24/07/2023 emis de Municipiul Făgăraș; Act Administrativ nr. 34818/2, din 28/06/2023 emis de Municipiul Făgăraș;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) MUNICIPIUL FAGARAS , CIF:4384419, DOMENIUL PRIVAT	A1
C. Partea III. SARCINI .		
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Fagaras, Str D-Na Stanca, Nr. 1, Ap. 1, Jud. Brasov**Părți comune:** terenul, curtea, gang de trecere, fundatii, fatade, acoperis, racord utilitatii, apa, gaz, canal, electric

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1596/2/I	-	-	6%	6%	Apartam nr.1 compus din:1 camera, 1/2 parte wc, cu o cota de 6,1% din elem.de uz comun, respectiv 12,24 m.p.

Neutilizabil în Circumstanțe Civile



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ
Nr. 51199
Ziua 26 Luna 09 Anul 2023

Către Primăria Făgăraș,

Subsemnatul IOVU ANDREI MIHAI,
În calitate de coproprietar al imobilului
înscris în CF nr-103626-C1-U1 Făgăraș
solicit să-mi aprobați cumpărarea
cotei de $1/2$ din imobilul indicat mai
sus, cota deținută de Municipiul
Făgăraș, conform CF anexat.

26.09.2023

3
Bărbotei
28.09.2023

Ev. Popomoiu.
26.09.2023

