

20



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 _____ 2025

-privind aprobarea vânzării directe , cu respectarea dreptului de preemtiune a imobilului
apartament cu destinația de locuință situat
în Făgăraș, B-dul Unirii, Bl 4, Sc B, Ap 1P , jud. Brașov,
identificat în CF. nr .102522-C-U18 Făgăraș, Top 102522-C1-U18, proprietatea Statului Român-
aflat în administrarea Municipiului Fagaras
și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1655/2025

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

Analizând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 37715/1 din data de 14.05.2025 și Raportul Compartiment Resort nr. 37715 din data de al Serviciului Patrimoniu- Compartimentul cadastru, evidență patrimoniu, parcări, prin care se propune privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuințe situat în Făgăraș B-dul Unirii, Bl 4, Sc B, Ap 1P jud. Brașov, identificat în CF.nr 102522-C1-U18, Făgăraș, Top 102522-C1-U18, proprietatea Statului Român- aflat în administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1655/2025

Văzând avizul favorabil al comisiei _____

Având în vedere cererea cu nr. 29379 din data de 20.02.2025 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, Bdul Unirii, Bl 4, Sc B, Ap 1P, jud. Brașov.

Ținând seama de Raportul de evaluare nr. 1655/2025 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR

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

Prevederile Legii nr. 244/2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992- privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat,

Având în vedere prevederile art 1650-1652 din Codul Civil,

În temeiul, art. 129, alin.2, lit.b și c, art 136, alin 8, art. 139, alin.2, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1: Se aprobă vânzarea directă, cu respectarea dreptului de preemțiune a imobilului situat în Făgăraș, B-dul Unirii, Bl 4, Sc B, Ap 1P, jud Brașov, identificat în CF102522-C1-U18 Făgăraș, Nr top.102522-C1-U18 proprietatea Statului Roman- aflat în administrarea Municipiciului Făgăraș către titularul contractului de închiriere.

Art. 2: Se însușește Raportul de evaluare nr. 1655/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș, B-dul Unirii, Bl 4, Sc B, Ap 1P, jud. Brașov, identificat în CF. 102522-C1-U18 Făgăraș, Nr.Top 102522-C1-U18, potrivit **anexei nr. 1**, la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3: Prețul de vânzare va fi de 168.986 lei, potrivit **anexei nr. 2**, la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4: În cazul vânzării locuinței cu plata în rate, se va plăti un avans de minim 10 % din prețul locuinței. Ratele lunare pentru achitarea locuinței se eşalonează pe o perioadă cuprinsă între 5 și 10 ani , în funcție de opțiunea cumparatorului, la care se adaugă dobânda anuală, stabilită de lege.

Art.5: Cumparatorul are obligația de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare în valoare de 600.00 lei și pe cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare – cumpărare în fața notarului public

Art.6: Contractul de vânzare – cumpărare se va încheia în termen de maxim 6 luni de la data adoptării prezentei hotărâri

Art.7: La data încheierii contractului de vânzare cumpărare a locuinței, încetează efectele contractului de închiriere încheiat între Municipiul Făgăraș și locatar.

Art.8: Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Serviciu Patrimoniu - Compartimentul cadastru, evidență patrimoniu, parcări.

INIȚIATOR
PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU



VIZAT LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Jr. MARIAN LAVINIA





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

SERVICIUL PARIMONIU

COMPARTIMENTUL CADASTRU, EVIDENȚĂ PATRIMONIU, PARCĂRI

Str. Republicii, nr. 5, TEL: 0040368402949 int. 103, FAX: 0040368402805

Nr. 37715 din data de 14.05.2025

**RAPORT COMPARTIMENT RESORT
LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL**

-privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuințe situat în Făgăraș, Bdul Unirii, Bl 4, Sc B, Ap 1P, jud. Brașov, identificat în CF. 102522-C1-U18 Făgăraș, Top 102522-C1-U18, proprietatea Statului Român- aflat în administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr.1655/2025

În conformitate cu :

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

- prevederile Legii nr. 244/2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992- privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat,

Având în vedere prevederile art 1650-1652 din Codul Civil,

În temeiul, art. 129, alin.2, lit.b și c, art 136, alin 8, art. 139, alin.2, lit. g, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

-cererea cu nr. 29379 din data de 20.02.2025, depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, Bdul Unirii, Bl 4, Sc B, Ap 1P, jud. Brașov.

Ținând seama de faptul ca imobilul descris anterior se află în proprietatea Statului Român

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1655/2025, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat în Făgăraș, Bdul Unirii, Bl 4, Sc B, Ap 1P, jud. Brașov, identificat în CF. nr. 102522-C1-U18, Făgăraș, Top 102522-C1-U181

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 168.986 lei

Urmare celor relatate, propunem spre dezbatere si aprobare proiectul privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș, Bdul Unirii, Bl4, Sc B, Ap 1P, jud. Brașov, identificat în CF.nr. 102522-C1-U18 Făgăraș, Nr. Top. 102522-C1-U18 și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1655/2025.

Nr. crt.	Funcția și atribuția	Numele și prenumele	Data	Semnătura
2	Șef serviciu PATRIMONIU	Tănase Elena	14.05.2025	
3	Intocmit, Referent	Sin Elena	14.05.2025	



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



SERVICIUL PARIMONIU
COMPARTIMENTUL CADASTRU, EVIDENȚĂ PATRIMONIU, PARCĂRI
Str. Republicii, nr. 5, TEL: 0040368402949 înt. 103, FAX: 0040368402805

Nr. 37715/1 din data de 14.05.2025

REFERAT DE APROBARE

-privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuințe situat în Făgăraș, B-dul Unirii, Bl 4, Sc B, Ap 1P, jud. Brașov, identificat în CF. 102522 -C1-U18 Făgăraș, Top.102522-C1-U18, proprietatea Statului Român- aflat în administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1655/2025

În conformitate cu :

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

- prevederile Legii nr. 244/2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992- privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat,

Având în vedere prevederile art 1650-1652 din Codul Civil,

În temeiul, art. 129, alin.2, lit.b și c, art 136, alin 8, art. 139, alin.2, lit. g, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere:

-cererea cu nr.29379 din data de 20.02.2025 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, Bdul Unirii, Bl 4, Sc B, Ap 1P, jud. Brașov.

Ținând seama de faptul ca imobilul descris anterior se află în proprietatea Statului Român

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1655/2025 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat în Făgăraș, Bdul Unirii, Bl 4, Sc B, Ap 1P, jud. Brașov, identificat în CF. nr. 102522-C1-U18, Făgăraș, Top 102522-C1-U18

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 168.986 lei

Urmare celor relatate, propunem spre dezbatere si aprobare proiectul privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș, B-dul Unirii, Bl 4, Sc B, Ap 1P, jud. Brașov, identificat în CF.nr.102522-C1-U18 Făgăraș, Nr. Top. 102522-C1-U18 și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1655/2025.

PRIMAR,
GHEORGHE STICACIU

LISTA

Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a imobilului
apartament cu destinația de locuință, în Făgăraș str. B-dul Unirii, Bl 4, Sc B, Ap 1P , jud. Brașov,
identificat în CF.nr 102522-C1-U18 Făgăraș, Top 102522-C1-U18, proprietatea Statului Român – aflat in administrarea Municipiului Fagaras
și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1655/2025

Nr crt .	Numele și prenumele titularului contractului de închiriere	Nr. contractului de închiriere	Adresa locuinței care se vinde	Componenta locuinței	Date de C.F.	Pret Raport Evaluare	Pret evaluare	Pret final vânzare
1.	MEZEI IOANA OTILIA	Contract de închiriere nr. 25384/1/08.01 .2024	Făgăraș, Bdul Unirii, Bl 4, Sc B,Ap 1P	Apartament compus din: 3 camere, bucatarie, baie, hol in suprafata de 65.67 mp Supraf. utilă 65.67 mp	CF. 102522- C1-U18 Făgăraș, Top 102522- C1-U18	600 lei	168.986 lei	169.586 lei

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1655

PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartament	102522-C1-U18 Fagaras Top: 102522-C1-U18	Cote parti comune : 1928/42300 Cote teren : 10729/42300	----- S.U. = 65,67 mp	Fagaras, Bdul Unirii, bl.4, sc. B, ap. 1P, Fagaras, jud. Brasov	STATUL ROMAN

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 14.04.2025

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



SINTEZA EVALUARII

- TIPUL DE PROPRIETATE**

UNITARE INDIVIDUALA- 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 – 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 proprietatea imobiliara aflata in proprietatea STATULUI ROMAN:

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Propriet
1.	Apartment	102522-C1-U18 Fagaras Top: 102522-C1-U18	Cote parti comune : 1928/42300 Cote teren : 10729/42300	----- S.U. = 65,67 mp	Fagaras, Bdul Unirii, bl.4, sc. B, ap. 1P, Fagaras, jud. Brasov	STATU 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 : **14.04.2025**

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	168.986

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9775 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	6
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. Restrictii de utilizare	8
2.13. Declararea conformitatii cu SEV.....	9
3. PREZENTAREA DATELOR	9
3.1. Descriere amplasamente; utilitati; acces; date generale; date constructive	9
3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate	10
3.3. Analiza pietei imobiliare	12
3.3.1. Definirea pietei specifice.....	13
3.3.2. Cererea solvabila	13
3.3.3. Oferta competitive	13
3.2.4. Echilibrul pietei.....	15
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	15
4.1. Cea mai buna utilizare	15
4.2. METODE DE EVALUARE	16
4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe	16
4.2.2. Abordarea prin cost	20
5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea.....	22
REZULTATUL EVALUARII	23
A N E X E	24

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

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale si conditiile limitative prezentate in acest raport si reprezinta concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal fata de vreuna din partile 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 evaluarii a fost inspectat personal de catre evaluator in prezenta unui reprezentant al Primariei .
- 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. 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 proprietatea imobiliara aflata in proprietatea STATULUI ROMAN:

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprieta
1.	Apartment	102522-C1-U18 Fagaras Top: 102522-C1-U18	Cote parti comune : 1928/42300 Cote teren : 10729/42300	----- S.U. = 65,67 mp	Fagaras, Bdul Unirii, bl.4, sc. B, ap. 1P, Fagaras, jud. Brasov	STATUL ROMAN

2.4. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO si in LEI

Cursul valutar la data evaluarii : 1 Euro = 4.9775 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 metode 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 piața estimată în prezentul raport, se referă la data de : **14.04.2025**

2.8. Inspectia proprietatii

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

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

2.9. Sursele de informații utilizate

Informații primite din partea beneficiarului :

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

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

Toate informațiile și documentele furnizate de către 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 reconstrucție – Costuri de înlocuire - clădiri rezidențiale, clădiri comerciale, clădiri industriale, comerciale și agricole” editată de IROVAL
- **oferte comparabile: www.storia.ro , www.olx.ro; www.taboo.ro**

2.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante

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

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- În cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

- Orice valori estimate 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 **aprilie 2025**;
- 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.

2.11. Descrierea raportului de evaluare

Raportul de evaluare contine 24 pagini la care se adauga anexele- copii dupa actele si inscrierile puse la dispozitie de beneficiar si fotografii.

Raportul de evaluare este tiparit pe hartie si a fost transmis clientului in 2 exemplare originale.

2.12. Restrictii de utilizare

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.

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.

2.13. Declararea conformitatii cu SEV

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.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1.Descriere amplasamente; utilitati; acces; date generale; date constructive

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

3.2.Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate

1.	ADRESA IMOBIL	Mun. Fagaras, Bdul Unirii, bl. 4, sc. B, ap. 1P, jud. Brasov
2.	Descrierea imobilului	- Carte Funciara nr. 102522 - C1-U18 - Nr. cadastral: 102522-C1-U18 - Suprafata utila (mp) = 65,67 mp - Cote parti comune : 1928/42300 - Cote teren: 10729/42300 - Apartamentul este situat la parterul unui bloc cu regim de inaltime P+4E si este compusa din Dormitor, sala activitate, grup sanitar, hol, vestiar.
3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	14578/09.08.2017 - Adresa nr. 1435, din 1982 emis de OJCVL Brasov. - B2. Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 in favoarea STATULUI ROMAN.
4.	SARCINI	- NU SUNT - Proprietatea a fost evaluate in ipoteza ca este libera de sarcini.
5	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	Evaluatorul nu a avut la dispozitie documentatie cadastrală
6.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Proprietatea este amplasata in zona centrala a Fagarasului.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	DN1
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei - Zonă rezidentiala ; - Unitati comerciale in apropiere: magazine

		- Unitati de invatamant: Liceu, gradinita - Unitati medicale: Spital
	UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea energie electrică: existenta - Rețea de apă: existenta - Rețea de termoficare: inexistentă - Rețea de gaze: existenta - Rețea de canalizare: existenta - Rețea de telefonie, cablu tv și internet: existenta
	GRADUL DE POLUARE	Poluare redusa
	AMBIENT	Trafic redus
	CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	zona de referinta: rezidentiala, trafic redus, poluare redusa
7.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR	
	DATE GENERALE	- Imobilul se afla la parterul unui bloc de tip P+4E - Anul constructiei: aprox 1980 - Suprafata: SU = 65,67 mp; - S.C. = 82 MP (suprafata construita a fost obtinuta inmultind suprafata utila cu coeficientul 1.25) - Mediul de folosinta: normal
	CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE	<u>CLADIREA APARTINATOARE:</u> STRUCTURA DE REZISTENTA: - Fundatii din beton armat; - Planseu beton armat - Diafragme din beton armat ; - Acoperisul: tip terasa cu hidroizolatie FINISAJE INTERIOARE- casa scarii

	- Tencuieli driscuite si zugraveli simple, faianta in baie - Pardoseli din mozaic , gresie - Usa de la intrare PVC FINISAJE EXTERIOARE - Tencuiala si zugraveli simple, - Tamplaria exterioara: PVC cu geam termopan <u>APARTAMENTUL EVALUAT</u> ▪ Finisaje interioare: tencuieli simple, zugraveli simple,; ▪ Pardoseli: beton si linoleum Tamplarie: lemn, usa intrare metalica, INSTALATII - Instalatii electrice de iluminat si prize cu conductori de aluminiu; - In prezent instalatia de incalzire nu este functionala.
Stare tehnica	- Finisaje si instalatii vechi, stare tehnica satisfacatoare

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 deformate. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

3.3.1. Definirea pieței specifice

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-a analizat **piata specifica** pentru tipul de proprietate **“apartament ” din mun. Fagaras .**

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 prēt si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pentru tipul de proprietate “apartament ” din mun. Fagaras oferta este destul de bogata iar preturile sunt cuprinse intre 39000 si 59.000 Euro, diferentele sunt mari in functie de localizare, an constructie, finisaje, etc.Pentru aplicarea metodei prin piata am ales 3 apartamente comparabile cu proprietatea evauata , prezentate in ANEXA NR. 2 si sintetizate in tabelul urmator:

Tabelul nr. 1- studiu de piata

Elemente de comparatie	Proprietatea Evaluata	Comparabila 1 OFERTA	Comparabila 2 OFERTA	Comparabila 3 OFERTA
		Convorbire Telefonica: 0754262497	Convorbire Telefonica: 0727645875	Convorbire tel 0369823822
Nr. camera	3	3	3	3
Suprafata utila (mp)	65,67	75	70	65
S.C. =	82	93.75	87.5	81.25
Pret vanzare (E)		39.000	59.000	50.000
Tipul comparabilei		Oferta	Oferta	Oferta
Drept de Proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii legale				
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
Conditii de vanzare	Normal	Normal	Normal	Normal
Conditii de piata	curente	curente	Curente	Curente
Localizare	B-dul Unirii	Str. Negoiu	Str. Negoiu	Tudor Vladimirescu
Suprafata utila	65,67	75	70	65
Etaj	4/P+4	4/P+4	P/P+4	3/P+4
Vechime bloc	1980	1980	1980	1970
Finisaje, stare tehnica	Finisaje minime, necesita renovare	Finisaje superioare	Finisaje superioare	Finisaje superioare
Alte dotari			Mobilat partial	

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 in crestere, este o piata a vanzatorilor, oferta fiind mai mica decat cererea.

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

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

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

4.1. Cea mai buna utilizare

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

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

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

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

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

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

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.

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/comerciala.**

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 **abordarea prin piata si abordarea prin cost.**

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 prôt 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.

- 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	33.950	39.000	59.000	50.000
Numar camere	2	3	2	1
Suprafata desfasurata - mp	77,5	93,75	87,5	81,25
Suprafata utila - mp	62	75	70	65
Suprafata utila/ desfasurata	80%	80%	80%	80%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		520	843	769
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		416	674	615
Observatii				
Discount negociere		-10%	-10%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		35.100	53.100	45.000

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

Element de comparatie			
Drept de proprietate	integral	integral	integral
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	35.100	53.100	45.000
Conditii de finantare	cash	cash	cash
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	35.100	53.100	45.000
Conditii de vanzare	independent	independent	independent
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	35.100	53.100	45.000
Conditii de piata	curente	curente	curente
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0

Pret corectat	35.100	53.100	45.000
Localizare BD. UNIRII	Negoiu	Negoiu	Tudor Vladimirescu
Corectie (%)	30%	30%	25%
Corectie	10.530	15.930	11.250
Pret corectat	45.630	69.030	56.250
Suprafata 62	75	70	65
Corectie (%)	-17%	-11%	-5%
Corectie	-7.909	-7.889	-2.596
Pret corectat	37.721	61.141	53.654
Etaj P/p+4	4/P+4	P/P+4	3/P+4
Corectie (%)			-10%
Corectie	0	0	-5.365
Pret corectat	37.721	61.141	48.288
Vechime bloc 45	45	45	55
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	37.721	61.141	48.288
Finisaje inferioare	bune	superioare	F bune
Corectie (%)	-10%	-25%	-30%
Corectie	-3.772	-15.285	-14.487
Pret corectat	33.949	45.856	33.802
Alte ajustari semidecomandat		Partial mobilat	
Corectie (%)		-25%	
Corectie	0	-11.464	0
Pret corectat	33.949	34.392	33.802
Corectie totala neta	-1.151	-18.708	-11.198
Corectie totala neta (%)	-2,95%	-31,71%	-22,40%
Corectie totala bruta	22.211	50.568	33.698
Corectie totala bruta (%)	56,95%	85,71%	67,40%
Numar corectii negative	2	3	3
Numar corectii pozitive	1	1	1
Numar elemente similare	7	6	6
Valoare estimata a proprietatii	33.949 Euro		
Valoare estimata a proprietatii rotunjit la 1 cifre	33.950 Euro 438 Euro/ mp desfasurat 548 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: Conditii de piata sunt similare, nu sunt necesare ajustari.

Localizare : au fost ajustate toate comparabilele in functie de gradul de atractivitate al zonei. Toate comparabilele au localizare inferioara, astfel au fost ajustate pozitiv.

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

Etaj: s-a ajustat negativ comparabila 2 aceasta fiind la etaj intermediar (superior).

Vechimea: nu au fost necesare ajustari.

Finisaje: au fost aplicate ajustari comparabilelor in functie de finisajele descrise in studiu de piata , in comparatie cu proprietatea evaluate.

Alte ajustari: S-a aplicat ajustare comparabilei 2, in pretul de vanzare fiind inclusa si mobila.

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

33.802 – 33.949 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 – abordarea prin piata	168.986	33.950

Curs euro la data evaluarii = 4,9775 lei

4.2.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este una din cele trei abordari utilizate în 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 ;
- constatarile facute in urma inspectiei efectuate a proprietatii evaluate .

In urma constatarilor facute pe baza inspectiei si a datelor istorice primite din partea proprietarului am obtinut o uzura fizica de 50 %

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 deficianta care se poate remedia prin inlocuiri ,modernizari, reparatii si remedieri.

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

Neadekvarea functionala este considerata 10 % si este data de faptul ca apartamentul are camerele foarte mici.

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 10 % de situatia economica a mun Fagaras.

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	168.124	33.777



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
Valoarea de piata- abordarea prin piata	168.986	33.950

ABORDAREA PRIN COST:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin cost	168.124	33.777



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	168.986

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9775 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. 1655

Beneficiar raport: MUNICIPIUL FAGARAS Destinatari: MUNICIPIUL FAGARAS
 Proprietate Evaluata:
 BRASOV, FAGARAS, BDUL UNIRII, BL. 4, SC. B, AP. 1P

Data evaluarii: 14.04.2025 / Curs la data evaluarii: 4,977 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 (%)	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	1980	S	45	45	82	413.609	83.096	50	20000	10	168.124	33.777	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTII					82	413.609	83.096				168.124	33.777		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 depreciarile.														



[Handwritten signature]

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	7BLOC4E	Structura bloc P+4E+subsol tehnic realizata pe diafragme de beton armat, plansee de beton si fatade prefabricate		mpAd	S	82	2.203,55	180.691,10	100,00	180.691	0	1	39
2	TERNE4E	Terasa necirculabila la bloc P+4E +subsol tehnic		mp Ad	S	82	160,24	13.139,68	100,00	13.140	0	1	40
3	FOBFS4E	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 (tencuilei tip strop)		mpAd	S	82	2.075,56	170.195,92	100,00	170.196	0	1	35
4	ELINGR4E	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi la blocuri P+4E+subsol tehnic		mpAd	S	82	260,18	21.334,76	100,00	21.335	0	1	40
5	INCELF4E	Instalatii incalzire cu teava Cu, corp static fonta, bimetal la bloc de tip P+4E +subsol tehnic		mpAd	S	82	295,43	24.225,26	100,00	24.225	0	1	40
6	LAVWC4E	Lavoar+WC (obisnuite)		ansamblu	S	1	4.022,20	4.022,20	100,00	4.022	0	1	41
		TOTAL FISA						413.609		413.609	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 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 constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2024-2025) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



[Handwritten signature]



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 102522-C1-U18 Făgăraș

Nr. cerere	9507
Ziua	06
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare
100186942774



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Fagaras, Bdul UNIRII, Bl. 4, Sc. B, Ap. 1P

Părți comune: terenul, fatada, fundatiile, subsol tehnic, instalatii aferente, casa scarii, uscatoria, antena TV, trotuar de garda

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	102522-C1-U18	-	65,67	1928/42300	10729/42300	Dormitor, sala activitate, sala joc, grup sanitar, hol, vestiar copii

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
14578 / 09/08/2017			
Adresa nr. 1435/1982 emis de OJCVL Brașov:			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	1/1	A1
	1) STATUL ROMAN		
	OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 102522-C1-U5/Fagaras, Inscrisa prin Incheierea nr. 268 din 11/03/1982; (provenita din conversia CF 6317)		

C. Partea III. SARCINI .

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

Anex NR. 1- STUDIU DE PIATA

COMPARABILA NR. 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-de-vanzare-3-camere-75-mp-utili-zona-negoiu-fagaras-IDCzlz.html?_gl=1*1l6e16x*_gcl_au*MTYyNzczOTg5NC4xNzMyMjAwMTIz*_ga*MjA4MzY2NTQ2OC4xNzMyMjAwMTIz*_ga_1XTP46N9VR*MTczNzIxNDM1NC4yMi4xLjE3Mzc5MTQzNzluMC4wLjA

TABOO Imobiliare

TABOO.ro Imobiliare

0754 262 497



TABOO.ro Imobiliare

Înapoi la listă

Distribuie

Salvează

1/1



Apartament de vanzare 3 camere 75 mp utili zona Negoiu Fagaras

39 000 €

520 €/m²

Rata lunară de la 871 RON

Fagaras, Brasov

Apartament de vânzare

75m²

3 camere

Încălzire:

fără informații

Etaj:

4

Chirie:

fără informații

Stare:

fără informații

Tip proprietate:

locuință nouă

Forma de proprietate:

fără informații

Liber de la:

fără informații

Tip vânzător:

agenție

Informații suplimentare:

fără informații

Clădire și materiale

Descriere

Va prezentam un apartament situat la etajul 4 din 4 al unui bloc recent renovat, oferindu-va un cadru de locuit clasic.

Apartamentul dispune de trei camere luminoase si spatiosase, cu ferestre mari care ofera o vedere impresionanta spre Muntii Fagaras, ideala pentru iubitorii de natura si peisaje montane.

Bucataria este separata, oferindu-va posibilitatea de a o amenaja dupa propriul gust si necesitati.

Baia necesita renovare, oferindu-va posibilitatea de a o amenaja pe propriul gust.

Balconul inchis, dotat cu geamuri termopan noi, reprezinta un spatiu suplimentar perfect pentru relaxare, depozitare sau pentru a crea un colt verde.

Apartamentul este echipat cu o centrala proprie noua, asigurand eficienta energetica si confort termic pe tot parcursul anului.

Sistemul de incalzire cu calorifere asigura o distributie uniforma a caldurii in toate camerele.

Blocul are plafonul recent renovat, oferindu-va siguranta si protectie impotriva intemperiilor.

Apartamentul se vinde **nemobilat si neutilat**, ceea ce va permite sa va puneti amprenta personala asupra fiecarui detaliu si sa creati un spatiu care sa reflecte stilul si preferintele dumneavoastra.

Apartamentul este situat intr-o zona linistita, cu acces facil la diverse facilitati urbane, cum ar fi magazine, scoli, parcuri si mijloace de transport în comun.

Pret: 39.000€

Cod ofertă / ID: P21009

Sună-ne acum și află detalii despre această proprietate de vanzare din Fagaras, dar și despre alte proprietăți potrivite pentru tine.

COMPARRABILA NR. 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/cabinet-medical-IDCdb5>

Serban Simona

SWEET HOUSE GENARDIS SRL

0727 645 875

Înapoi la listă

Distribuie

Salvează

1/11



Cabinet medical

59 000 €

843 €/m²

Rata lunară de la 1.317 RON

Strada Negoiu, Fagaras, Brasov

Apartament de vânzare

70m²

3 camere

Încălzire:

centrală pe gaz

Etaj:

parter/4

Chirie:

fără informații

Stare:

gata de utilizare

Tip proprietate:

locuință utilizată

Forma de proprietate:

fără informații

Liber de la:

fără informații

Tip vânzător:

agenție

Informații suplimentare:

fără informații

Clădire și materiale

Facilități

Descriere

Agentia Imobiliara Sweet House propune spre vanzare apartament transformat in cabinet medical perfect functional mobilat si utilat .

Imobilul este compus din trei camere, doua bai, sala de asteptare . Indeplineste toate conditiile pentru autorizare

Pentru informatii si vizionari nu ezitati sa ne contactati .

Mai putin

ID: 9107123

Raportează

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

COMPARABILA NR. 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-semidecomandat-3-camere-etaj-intermediar-de-vanzare-IDA|zz>

George Oana

TABOO.ro

0369 823 822

Înapoi la listă

Distribuie

Salvează

2/4



Apartament semidecomandat 3 camere etaj intermediar de vanzare

50 000 €

769 €/m²

Rata lunară de la 1.117 RON

Fagaras, Brasov

Apartament de vânzare

65m²

3 camere

Încălzire:

centrală pe gaz

Etaj:

3/4

Chirie:

fără informații

Stare:

gata de utilizare

Tip proprietate:

locuință utilizată

Forma de proprietate:

drept de proprietate

Liber de la:

2025-01-24

Tip vânzător:

agenție

Informații suplimentare:

balcon

Clădire și materiale

Facilități

Descriere

Apartament de vanzare zona Tudor Vladimirescu în Fagaras, situat la etajul 3 dintr-un bloc de 4 etaje, izolat termic si aflat într-o conditie excelenta. Acest apartament spatios cu 3 camere ofera o suprafata utila de 65 mp si a fost renovat cu atentie, desi nu recent, fiind gata pentru a fi locuit imediat.

Blocul beneficiaza de o pozitionare ideala, fiind scaldat in razele soarelui pe parcursul intregii zile, ceea ce asigura o atmosfera luminoasa si placuta in fiecare camera. Apartamentul include un living generos, doua dormitoare confortabile, o bucatarie practica si bine echipata, precum si o baie bine intretinuta. Ferestrele generoase permit patrunderea unei cantitati considerabile de lumina naturala, contribuind la un sentiment de spatiu si deschidere.

Renovarile anterioare au adus imbunatatiri semnificative, mentinandu-se totodata caracterul si farmecul original al apartamentului. Finisajele de calitate, podelele bine intretinute si dotarile existente fac din acest apartament un loc ideal pentru cei care cauta un camin confortabil si primitiv.

Blocul este situat într-o zona linistita si accesibila, cu toate facilitatile necesare in apropiere, inclusiv magazine, scoli, parcuri si mijloace de transport in comun. Acest apartament reprezinta o oportunitate excelenta pentru cei care doresc sa locuiască într-o zona bine cotata, beneficiind de toate avantajele unui imobil bine intretinut si luminos.

Pret: 50.000€

Cod ofertă / ID: P20643

Sună-ne acum și află detalii despre această proprietate de vanzare din Fagaras, dar și despre alte proprietăți potrivite pentru tine.

Mai puțin

ID: 8662737

Raportează

ID în birou: P20643

