



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

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



**HOTĂRÂREA NR.107
din data de 25 aprilie 2024**

-privind însușirea Raportului de evaluare nr. 1406/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș, str. Ciocanului, nr. 4, ap. 6, identificat în CF 106169- C1-U6 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6399/28800

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ,
întrunit în ședință ordinară,**

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 36564/1/04.04.2024 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 36564/04.04.2024, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 1406/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș, str. Ciocanului, nr. 4, ap. 6, identificat în CF 106175- C1-U6 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6399/28800, precum și faptul că acesta se regăsește în Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Făgăraș,

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

Având în vedere cererea nr. 29246/6/08.02.2024 a titularului contractului de închiriere locuință,

Ținând seama de Raportul de evaluare nr 1406/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR,

Având în vedere prevederile:

- Art 1.828 alin 2 Cod civil, art. 354, art. 355 și ale art 364 alin 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

În temeiul art. 108, lit.e; art. 129, alin.2, lit. c; art. 139, alin.2, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1: Se însușește Raportul de evaluare nr. 1406/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș, str. Ciocanului, nr. 4, ap. 6, identificat în CF 106169- C1-U6 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6399/28800.

Art.2: Se aprobă vânzarea imobilului descris la art. 1 către titularul contractului de închiriere potrivit anexei nr.2, cu respectarea dreptului de preemțiune.

Art.3: Prețul de vânzare va fi de 14.178 lei, potrivit Anexei nr.2.

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

Art.5.: Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Serviciul Patrimoniu.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ALDEA IULIANA**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Jr.LAVINIA MARIAN**



Hotărârea s-a adoptat cu **18 voturi pentru**.
Consilieri în funcție - 19
Consilieri prezenți -18

Prezenta hotărâre se comunică:

- 1ex.Dosar de ședință
- 1ex.Colecție
- 1ex.Prefectură
- 1ex.Primar
- 1ex.Secretar general
- 1ex. Serviciul patrimoniu
- 1 ex.Direcția Buget-Finanțe
- 1ex. Relații cu Publicul, Arhivă
- 1ex.Afișare

Cod: F-50



ANEXA 1 LA HELINA 107/2024.

DOBRILA LILIANA - EXPERT EVALUATOR - MEMBRU TITULAR ANEVAR

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1406

PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartament	106169-C1-U6 Fagaras Cad: 106169- C1-U6	Cote parti comune: 4950/22280 Cote teren: 6399/28800	S.U. = 49,5 mp	Fagaras. str. Ciocanului, nr. 4, ap.6, jud. Brasov	Municipiul Fagaras

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS



DATA EVALUARII: 22.03.2024

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



1. INTRODUCERE

Sinteza evaluării

- **TIPUL DE PROPRIETATE**

APARTAMENT

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

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

- **EVALUATOR**

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

- **OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	106169-C1-U 6 Fagaras Cad: 106169- C1-U6	Cote parti comune: 4950/22280 Cote teren: 6399/28800	S.U. = 49,5 mp	Fagaras, str. Ciocanului, nr. 4, ap.6, jud. Brasov	Municipiul Fagaras

- **SCOPUL EVALUARII**

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

- **DATA EVALUARII**

Valoarea de piata estimata in prezenta raport, se refera la data de : 22.03.2024.



DOBRIȚA LILIANA
EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE
APARTAMENT

REZULTATUL EVALUARII

În urma evaluării efectuate, a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia mea este că valoarea de piață a construcției descrise este:

Denumire	Valoarea de piață estimată în Lei
Apartment	13.678

Curs euro la data evaluării : 1 E = 4,9727 lei

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerente privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă la data evaluării ;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale ;
- valoarea este o predicție ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- valoarea este subiectivă ;
- valoarea nu conține TVA

DOBRIȚA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



Contents

1. INTRODUCERE.....	1
2. TERMENII DE REFERINTA	4
2.1. Identificarea și competența evaluatorului	4
2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați.....	4
2.3. Obiectul evaluării.....	5
2.4. Moneda raportului.....	5
2.5. Scopul evaluării.....	5
2.6. Bazele evaluării, tipul valorii estimate.....	5
2.7. Data evaluării.....	6
2.8. Inspectia proprietatii.....	6
2.9. Sursele de informații utilizate.....	6
2.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante	6
2.11. Descrierea raportului de evaluare.....	8
2.12. Riscul evaluării.....	8
2.13. Restricții de utilizare	8
2.14. Declarația conformității cu SEV	8
3. PREZENTAREA DATELOR.....	9
3.1. Date despre zonă, vecinătăți și amplasare.....	9
3.2. Descriere construcțiilor și amenajărilor; dreptul de proprietate.....	9
3.2. Analiza pieței imobiliare	12
3.2.1. Definiția pieței specifice	12
3.2.2. Cererea solvabilă	12
3.2.3. Oferta competitivă	12
3.2.4. Echilibrul pieței	13
4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR.....	13
4.1. Cea mai bună utilizare	13
4.2. METODE DE EVALUARE.....	14
4.2.1. Abordarea prin venit	14
4.2.2. Abordarea prin cost	16
5. Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea	18
REZULTATUL EVALUARII.....	18
A N E X E.....	19



2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

Certificarea evaluatorului

- 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 condiționate 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 cunostintele 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 beneficiarului. 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. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul în 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 CATALIN ORGHIE, functia de primar al Mun. Fagaras.



2.3. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	106169-C1-U6 Fagaras Cad: 106169- C1-U6	Cote parti comune: 4950/22280 Cote teren: 6399/28800	S.U. = 49,5 mp	Fagaras, str. Ciocanului, nr. 4, ap.6, jud. Brasov	Municipiul Fagaras

2.4. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și în LEI

Cursul valutar la data evaluării : 1 Euro = 4.9727 lei ;

2.5 .Scopul evaluării

Scopul evaluării consta în estimarea valorii de piață a proprietatilor imobiliare – în vederea vanzării.

2.6. Bazele evaluării, tipul valorii estimate

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

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



- **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

2.7. Data evaluării

Valoarea de piață estimată în prezentul raport, se referă la data de : **22.03.2024**

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;
- Istoric, mod de folosință;

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

- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;
- Cursul de schimb valutar la data evaluării;
- lucrarea de specialitate "Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire - clădiri rezidențiale, clădiri comerciale, clădiri industriale, comerciale și agricole" editată de IROVAL

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 lăsată în sarcina de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și cerințelor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate și lăsată 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 consultanța sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **martie 2024**;
- Valoarea prezentată include cea a cotelor părții indivize din spațiile auxiliare;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu conține TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

IPOTEZE SPECIALE

- Actualul chirias a realizat modernizări ale apartamentului pentru care a prezentat documente justificative în valoare de 11.400 lei. La cererea beneficiarului, în procesul de evaluare s-a ținut cont de investițiile făcute astfel că din valoarea de piață estimată a fost scăzut valoarea investiției, respectiv valoarea documentelor justificative prezentate. Valoarea finală selectată reprezintă valoarea de piață a clădirii în condițiile de depreciere normală a clădirii conform vârstei clădirii.



2.11. Descrierea raportului de evaluare

- Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:
- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante;
 - termenii de referinta ai evaluarii;
 - prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
 - analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
 - reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
 - anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii, etc.

2.12 Riscul evaluarii.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea 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.

2.13. Restricții de utilizare

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.

2.14. Declarația de conformitate cu SEV

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ediția 2022.

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



3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre zona, vecinatati si amplasare

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

3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate

1.	PROPRIETATEA EVALUATĂ	<p>Apartament cu o camera situat intr-o baraca cu regim de inaltime parter, Su = 49.5 mp.</p> <p>Apartamentul se compune din camera si bucatarie, cote parti comune 4950/22280 si cote teren 6399/28800.</p>
	Proprietari	Proprietar asupra constructiei: MUNICIPIUL FAGARAS
	Adresa proprietății	* Loc. Fagaras, str. Ciocanului, nr. 4, ap. 6, jud. Brasov
2.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<p>* Dreptul de proprietate: intabulare, drept de PROPRIETATE, conform art 37 din alin. 2 din Legea 7/1996, republicata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 in favoarea MUNICIPIULUI FAGARAS, CIF 4384419</p> <p>* Carte Funciară nr.106169-C1-U6 Fagaras Număr cadastral: 106169-C1-U6.</p> <p>" Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt</p> <p>" Părțile indivize comune: 4950/22280</p> <p>" Cote teren: 6399/28800</p>
	MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	<p>* Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de Carte Funciară nr. 106169-C1-U6 Fagaras, atasat prezentului raport de evaluare, din care s-au extras datele mai sus prezentate, - anexat prezentului raport și considerat parte integrantă.</p> <p>* Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.</p> <p>* Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.</p>
3.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	* Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentati cadastrală.
4.	SITUAȚIA ACTUALĂ A	* In prezent apartamentul este inchinat



APARTAMENTULUI	
5. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cartierul Combinat, zona sudică a Mun. Făgăraș, jud. Brașov
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto și pietonal: - str. Ciocanului ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o bandă pe sens

CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă mixtă: rezidențială / industrială ▪ În zonă sunt amplasate preponderent case cu regim de înălțime parter. <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-2 km ▪ Unități medicale: 2 km ▪ Instituții de cult: sunt amplasate la distanță relativ mică-2 km ▪ Sedii de bănci: la distanță relativ mică- 2 km.
UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de termoficare: nu ▪ Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: <i>existentă</i>
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Civilizat
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea este amplasată într-o zonă mixtă, poluare în limite normale. ▪ Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. ▪ Atractivitate mică
6. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)	
AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Clădire cu regim de înălțime parter
ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aprox. 1950
CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Structură: fundații din beton



	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inchideri perimetrare: pereți portanți din caramida, pereți de compartimentare tot din caramida. ▪ Planșee din lemn ▪ Acoperișul : sarpanta de lemn, invelitoare din tabla. ▪ Aspect exterior: finisaje minime, vechi, necesita ample lucrari de renovare. ▪
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Starea generală a clădirii este : nesatisfăcătoare , finisajele minime, vechi, necesita lucrari de renovare.

7.	DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
	DESCRIERE/SUPRA FAȚĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ = Apartamentul se compune din bucatarie si 4 camere ▪ SU = 49.5 mp ▪ S.C. = 61.9 mp (suprafata construita a fost obtinuta inmultind S.U. cu coeficientul de 1.25)
	TĂMLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioară: lemn ▪ Interioară: uși din lemn , ferestre din Pvc cu geam termopan ▪
	FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apartamentul are grad de finisaj mediu. ▪ Pardoseli: gresie, ciment si parchet laminat; ▪ Tencuieli simple, zugrăveli simple.
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Normale ▪ Instalații funcționale- vechi
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Încălzirea se face cu centrala pe gaz ▪
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De la rețeaua orașului ▪ Instalatie funcțională- veche
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Din rețeaua orașului ▪ Alimentează aragazul. ▪ Instalatie funcțională- veche
	MODERNIZARI	Actualul chirias a realizat modernizari ale apartamentului pentru care a prezentat documente justificative in valoare de 11.400 ei.
	CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL	Sare tehnica buna



3.2. Analiza pietei imobiliare

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

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

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

3.2.1. Definiția pietei specifice

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-a analizat piața specifică pentru tipul de proprietate "apartament" din Mun. Fagaras, jud. Brasov, din cartiere rezidențiale periferice.

3.2.2. Cererea solvabilă

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

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

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

3.2.3. Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață și într-o anumită perioadă de timp. Existența



ofertei pentru o 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" in zone comparabile din Mun. Fagaras oferta este inexistentă. Abordarea prin piata nu a putut fi aplicata.

3.2.4. Echilibrul pietei

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

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

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

4.1. Cea mai buna utilizare

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

Conform Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630 cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca: « utilizarea unui activ care îi 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 singulata si specifica ce conduce la maximizarea utilizarii terenului.

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

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

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

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

- utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de un participantii pe piata;



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

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

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

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

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

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

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

4.2. METODE DE EVALUARE

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

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

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

Pentru aplicarea abordarii prin piata nu au fost gasite suficiente date de piata.

4.2.1. Abordarea prin venit-

Capitalizarea directa este o metoda folosita pentru transformarea venitului net anual asteptat intr-un indicator de valoare a proprietatii. Transformarea se poate face fie prin divizarea venitului net anual asteptat cu o rata de capitalizare, fie prin inmultirea venitului net anual asteptat cu factorul de capitalizare multiplicator (inversul ratei de capitalizare). Rata de capitalizare sau factorul de capitalizare este egal cu



reprezinta relatia dintre venit si valoare, relatie acceptata pe piata si rezulta dintr-o analiza a vanzarilor de proprietati comparabile.

Valoarea estimata se determina prin relatia:

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

V = valoarea estimate

VNE = venitul net din exploatare

C = rata de capitalizare

Informatii de piata :

Rata de capitalizare pentru orase secundare, conform « Informatii din piata Q3 2023- revista "Valoarea oriunde este ca nr. 41/decembrie 2023 este intre 9-10,5 %

- **Chiriile in aceasta zona , pentru spatiile rezidentiale comparabile din zone comparabile, este aproximativ 1 Euro/mp. Aceste informatii au fost obtinute de chirieasii unor apartamente din zona Combinat.**

Calcul VALOARE DE PIATA – ABORDAREA PRIN VENIT:

Proprietatea evaluata

Suprafata utila = 49.5 mp

Chirie lunara = 1 E/mp

Rata de capitalizare = 9 %

Cheltuieli fixe = 25 E

Cheltuieli variabile(utilitati, reparatii intretinere) = 75 E

Venitul brut potential - VBP - este venitul care s-ar obtine pentru un an intreg de inchiriere, fara cheltuieli.

Venitul brut efectiv - VBE -este venitul care s-ar obtine in cazul real de numar de luni inchiriate sau platite.

Venitul net din exploatare - VNE - este venitul inainte de impozitare, acest venit se obtine scazand cheltuielile fixe si variabile.

Nivelul chiriei de piata fii

$$49.5 \times 1 \times 12 = 594 \text{ E}$$

Consideram un grad de ocupare de 90 % In acest caz

$$VBE = VBP - 10\% = 536 \text{ E}$$

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



$$VNE = 535 - 100 = 435 \text{ E}$$

$$V = VNE/c$$

$$V = 435 / 9 \times 100 = 4.833$$

Valoarea estimata in urma aplicarii metodei capitalizarii venitului este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata - abordarea prin venit	24.033	4.833

Curs euro la data evaluarii = 4,9727 lei

➤ In procesul de evaluare s-a tinut cont de investitiile facute, astfel ca din valoarea de piata estimata a fost scazuta valoarea investitiei de 3600 Lei, respectiv valoarea documentelor justificative prezentate.

	VALOARE LEI
Valoare de piata – abordarea prin venit	24.033-11.400 = 12.633

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 cheltuielilor necesare pentru a construi sau a cumpara un activ modern cu aceeasi utilitate.

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

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

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

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

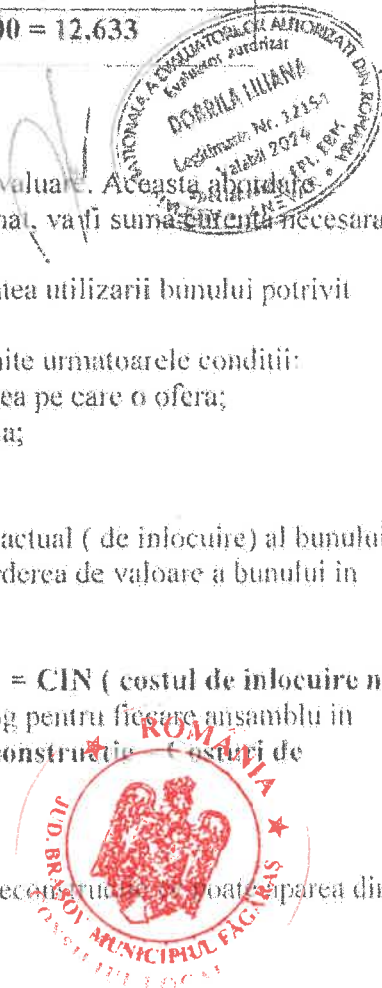
In forma cea mai simpla , metoda costului poate fi reprezentata astfel:

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

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

Determinarea deprecierei totale - DT

Deprecierea reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie, datorata aparitiei din cauze fizice, functionale sau externe,



Deoarece scopul evaluării este raportare financiară, conform standardelor de evaluare, se va lua în calcul doar deprecierea fizică a imobilelor.

Deprecierea fizică reprezintă pierderea de valoare sau de utilitate a unei proprietăți, cauzată de utilizare, deteriorări, expunere la diverși agenți atmosferici, suprasolicitare și de alți factori similari.

În analiza deprecierei fizice s-a ținut cont de următoarele aspecte :

- Durata de viață totală (utilizare totală) -DUT
- Vârsta efectivă (utilizare) – VE
- Renovările construcției ;
- constatările făcute în urma inspecției efectuate a proprietății evaluate .

În urma constatarilor făcute pe baza inspecției și a datelor istorice primite din partea proprietarului am obținut o uzură fizică de 85 %

Neadekvarea funcțională este data de deteriorarea ,neadekvarea, supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului și echipamentelor atasate.

Neadekvarea funcțională este de două tipuri:

-neadekvarea funcțională recuperabilă ,este acea deficiență care se poate remedia prin înlocuiri ,modernizări, reparații și remedieri.

-neadekvare funcțională nerecuperabilă este acea deficiență dată de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou ,dar care nu ar trebui inclus.

Neadekvarea funcțională este considerată 10 %.

Deprecierea economică reprezintă utilitatea diminuată a unei construcții datorată influențelor negative provenite din exteriorul construcției.

Deprecierea economică se referă la deprecierea unei proprietăți imobiliare din cauze externe și se datorează unor factori externi proprietății cum sunt: modificarea planurilor de urbanism, schimbarea raportului dintre cerere și ofertă, utilizarea modificată a proprietății imobiliare, condițiile de finanțare, zona unde se regăsește proprietatea.

Deprecierea economică în cazul proprietății evaluate este considerată 30 % și este dată de zona de amplasare a apartamentului- un cartier periferic, și de contextul economic al localității.

Costul de înlocuire al construcțiilor a fost estimat cu ajutorul valorilor de piață pentru fiecare ansamblu în parte, valori ce se regăsește în lucrarea de specialitate "Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire " editată de IROVAI

Calculul Costului de Înlocuire Brut, calculul deprecierei (fizice, funcționale și economice) și Costul de Înlocuire Net se regăsește în – ANEXA 1-

Valoarea estimată în urma aplicării abordării prin cost este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piață - abordarea prin cost	25.078	5.043



	VALOARE LEI
Valoare de piata – abordarea prin cost	25.078 – 11.400 = 13.678

5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea

Rezultatele centralizate in urma aplicării celor doua metode in vederea estimării valorii de piata:

	VALOARE LEI
Abordarea prin venit	12.633
Abordarea prin cost	13.678

REZULTATUL EVALUARII

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

Denumire	Valoarea de piata estimate in Lei
Apartment	13.678

Curs euro la data evaluării : 1 E = 4.9727 lei

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerente privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă la data evaluării ;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale ;
- valoarea este o predicție ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- valoarea este subiectivă;
- valoarea nu conține TVA.

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



ANEXE

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



RAPORT DE EVALUARE nr. 1406

Beneficiar raport: **MUNICIPIUL FAGARAS** Destinatari: **MUNICIPIUL FAGARAS**
 Proprietate Evaluata: **BRASOV, FAGARAS, STR. CIOCANULUI, NR. 4, AP. 6**

Data evaluarii: 22.03.2024 / 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

Poz.	Descriere	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta cronologica (ani)	Varsta Efectiva (ani)	Suprafata construita destasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Dep. fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depreciere (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari timpese de executat (lei)
	APARTAMENT 0 CAMERA	1950	S	74	74	62	212.987	42.831	85	600	20	25.078	5.043	100,00	0
TOTAL CONSTRUCTIILOR															
- Valoriile 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 depreciile.



FISA NR. 1. - APARTAMENT O CAMERA

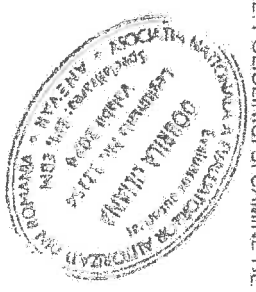
1	2	2a	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
Index	Simbol	Descriere element constructiv	Completari	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou executat (lei fara TVA) (D. Baza TVA)	Sursa Inf.	Pag.

1	BUCCID24	Structura bucatarie de vara din zidarie caramida de 24 cm grosime pe fundatii din beton simplu, cu plansau din beton armat; pardoseala din beton simplu		mp Ad	S	61,9	1.470,14	91.001,67	100,00	91.002		
2	INVAZBO	Acoperis usor la bucatarie de vara, din azbociment montat pe astereala		mp Ad	S	61,9	114,85	7.096,84	100,00	7.097		
3	FINSUCZIU	Finsia interior si exterior bucatarie de vara din zidarie caramida; tencuiala, zugravetia, covor PVC pe suport textil si 1 mp fatanta la zona chiluziei		mp Ad	S	61,9	1.451,38	89.840,42	100,00	89.840		
4	ELMAGC	Instalatii electrice (magazie cereale) - trasee aparate in tuburi PEL, iluminat fluorescent		mp Ad	S	61,9	35,03	2.169,36	100,00	2.169		
5	INCELEFS	Instalatie de incalzire cu traseu teava Cu; corpuri statice din fonta de import sau din metal de tip Sral		mp Ad	S	61,9	275,40	17.047,26	100,00	17.047		
6	DUSLAWC	Cuva dus + lavoa + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	S	1	5.832,48	5.832,48	100,00	5.832		
TOTAL FISA							212.987	212.987	0	212.987		

Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje. Coef. receptiv deviz anticif. Coef. orient. indicatie din catalog, iar rezultatul este inregistrat in tabelul de actualizare atentia datei evaluarii si corectei cu coef. pi dist. transp. si manopera. apoi din rezultate se deduce TVA aferenta indicator de actualizare variabil la data evaluarii.

ursa informatiei: 1 = "CI-CR C. rezidențiale", 2 = "CI-CR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale", 3 = "CI-CR Cladiri cu structura pe cadru; anexe-gospodaresti, structuri MITEX si constructii speciale", 4 = "Metode de constructii / IPOVAL, 5 - "CONSTRUCTIILE - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IPOVAL, 6 - "Centrale edile", autor Schiopu C., 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE", Editura IPOVAL, 8 = "CR-CI CLADIRI INSRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL TURNI, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE PATRANI", Editura IPOVAL, 2005 autor Schiopu

teat cu aplicatia Kost Plus (anului 2023-2024) - www.kostplus.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator





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

CARTE FUNCIARĂ NR. 106169-C1-U6
COPIE

Carte Funciară Nr. 106169-C1-U6 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. Ciocanu ui, Nr. 4, Et. parter, Ap. 6, Jud. Brașov

Părți comune: terenul construit și neconstruit de 288 mp, zidurile comune cu fundațiile, fatada, podul și acoperișul.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	106169-C1-U6	0	49,5	4950/22280	1399/2880 0	compusa din:bucatarie,4 camere

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17758 / 14/09/2020		
Act Notarial nr. 2519, din 08/09/2020 emis de Popa Maria Cristina		
B1	Se înființează cartea funciara 106169-C1-U6 a unitatii individuale cu numărul cadastral 106169-C1-U6/Făgăraș, rezultat din apartamentarea construcției cu numărul cadastral 106169-C1 înscrisă în cartea funciara 106169-C1.	A1
Act Administrativ nr. 40542, din 04/04/2019 emis de Primăria Municipiului Făgăraș; Act Administrativ nr. 39906, din 03/04/2019 emis de Primăria Municipiului Făgăraș și documentațiile cadastrale avizate de Serviciul Cadastru;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE conform art. 37 din alip. 2 din L. 7/1996, republicata, dobandit prin Lege, cota actuală 1/1 cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL FAGARAS, OF:4384419 OBSERVAȚII: pozitie înscrisă din CF 106169-C1/Făgăraș, înscrisă prin încheierea nr. 8725 din 25-APR-19;	A1
Act Administrativ nr. 2574, din 19/12/2020 emis de BCPI FAGARAS;		
B3	se notează recepția proprietății de apartamentare a imobilului de la A1 3-A.1.1 OBSERVAȚII: pozitie înscrisă din CF 106169-C1/Făgăraș, înscrisă prin încheierea nr. 4764 din 03-MAI-20;	VBA A1
Act Notarial nr. 2519, din 08/09/2020 emis de Popa Maria Cristina;		
B4	conform art. 210 din Ordinul nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, se radiază înscrierea de sub B3, ca fiind fără efect urmare a încheierii actului de apartamentare.	A1

C. Partea III. SARCINI

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



Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate Individuală, Adresa: Loc. Făgăraș, Str. Ciocanului, Nr. 4, Et. parter, Ap. 6, Jud. Brașov

Părți comune: terenul construit și neconstruit de 288 mp, zidurile comune cu fundațiile, fațada, podul și acoperișul.

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	106169-C1-U6	0	49,5	4950/22280	6399/28800	complexă din: bucatarie, 4 camere

Neutilizabil în Circumstanțe Civile



Către Domnul Primar Gheorghe Sucaciu

MUNICIPIUL FAGARAS
Nr. 34146
Ziua 19 Luna 03 Anul 2021

Subsemnatul/a *Cociu Andreea* domiciliat/a în Municipiul Făgăraș,

identificat/a cu CI, Seria: / Nr. și CNP

Având în vedere cererea de cumpărare cu numărul de înregistrare *19216/16* din data de *08.02.2021*, atașez, la prezenta, documentele justificative (facturi, bonuri fiscale, chitanțe etc.) aferente investițiilor efectuate de către subsemnatul/a

la adresa

Str. Ciocanelor Nr. 4, Făgăraș, Brănești

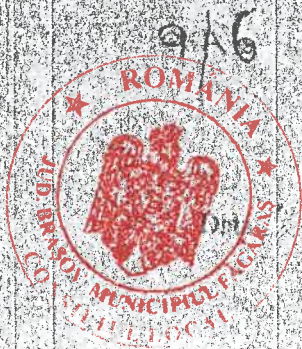
în vederea reabilitării imobilului menționat mai sus

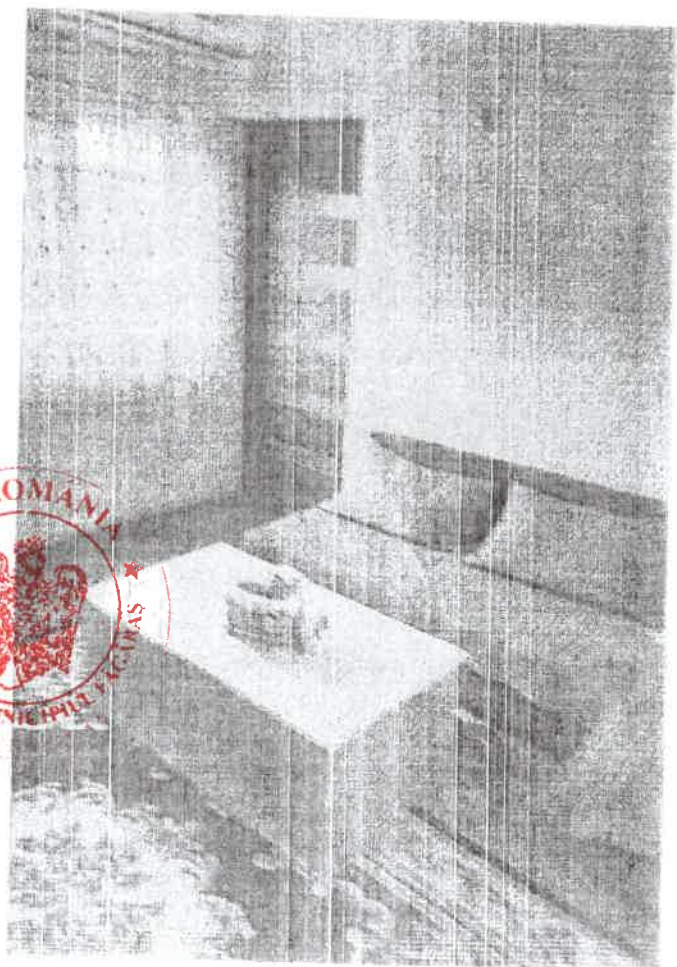
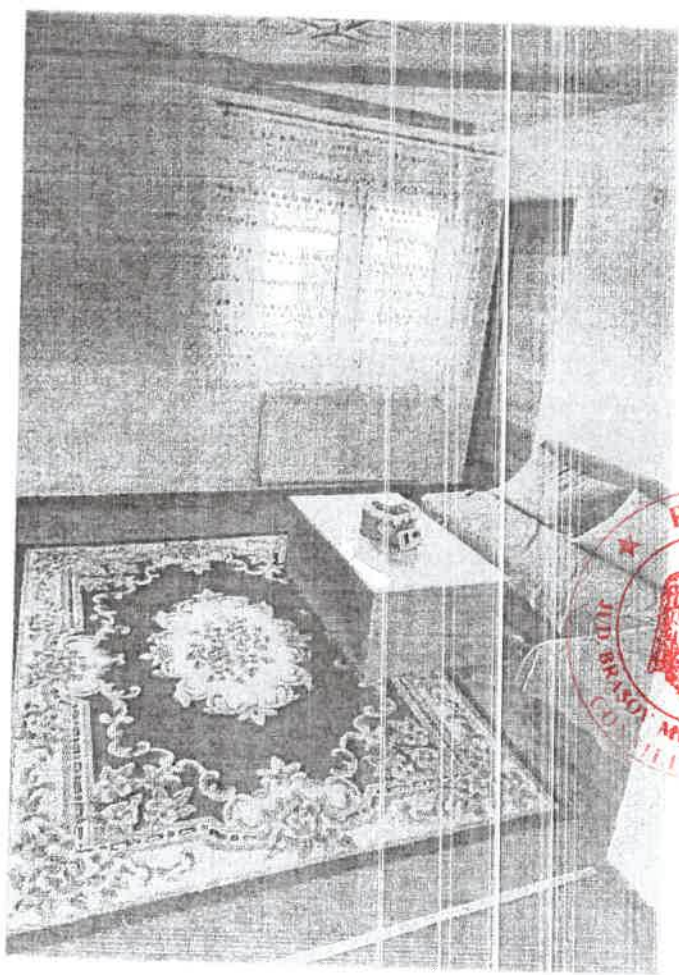
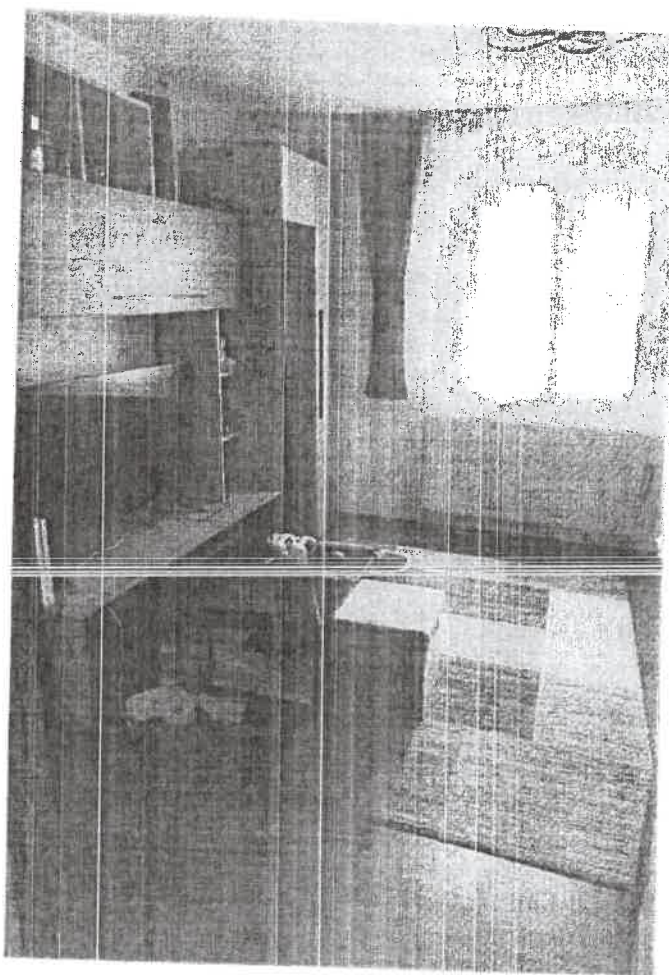
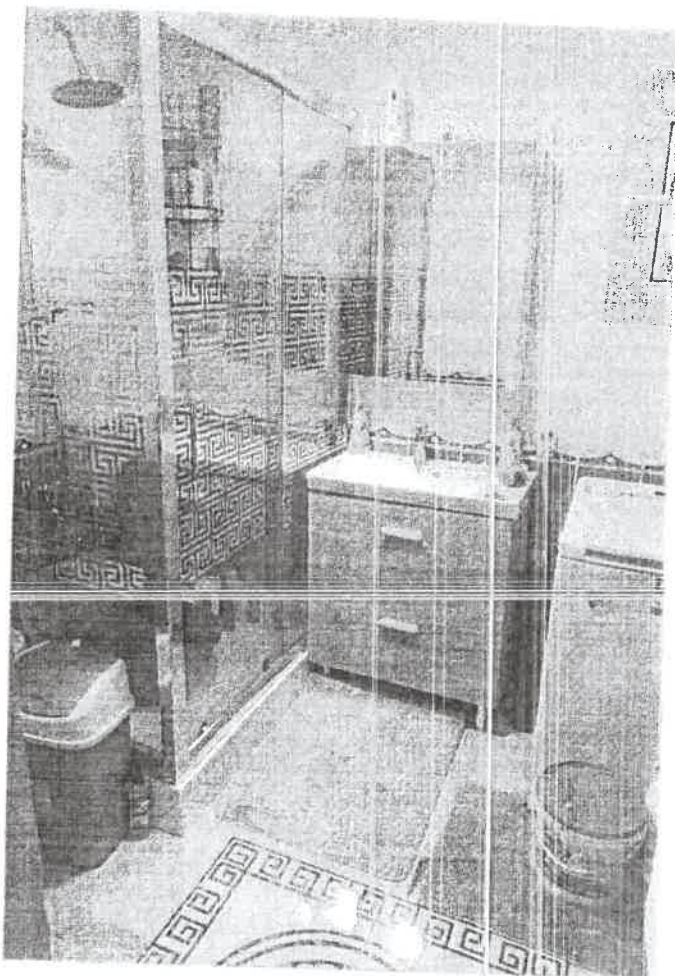
11400

Str. Ciocanelor Nr. 4

Nume, Prenume *Cociu Andreea*

Semnătură





Anexa nr. 2

la HCL nr. *107/2015*.....

LISTA

Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a imobilului
apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 4 ap 6, identificat în CF 106169- C1-U1 Făgăraș

Nr. crt.	Numele și prenumele titularului contractului de închiriere	Nr. contractului de închiriere	Adresa locuinței care se vinde	Componenta locuinței	Date de C.F.	Preț final vânzare
1.	COACIU ANDREEA CRISTINA	Contr. Închiriere nr. 2870/27.06.2014	Făgăraș, str Ciocanului nr 4 ap 6	Apartament compus din: 4 camere, o bucatărie Supraf. utilă 49,5 mp	C.F. nr. 106169- C1- U1 Făgăraș	14.178 lei



AP 6

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ		
Nr.	29246/6	
Ziua	Luna	Anul
08	02	2024

**CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ**

Subsemnata Coaciu Andreea - Cristina identificata prin C.I. Seria ' Numărul eliberat la data de 19.08.2020 de către SPCLEP FĂGĂRAȘ având C.N.P ' în calitate de chiriaș la adresa: Strada Ciocanului Numărul 4 apartament numărul....., conform contract de închiriere numărul 2870 din data de 27.06.2014 .

Solicit cumpărarea imobilului și a terenului de la adresa mai sus menționată. Atașez la prezenta cerere documentele de identitate ale subsemnatului și ale membrilor familiei.

Vă aduc la cunoștință faptul că locuiesc la adresa menționată de 16 ani și că am adus îmbunătățiri locuinței în conformitate cu posibilitățile financiare de care am dispus de-a lungul timpului.

Nume = prenume solicitant Coaciu Andreea Cristina

Telefon contact

Data 16.11.2023

Semnătura.....





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

CARTE FUNCİARĂ NR. 106169-C1-U6
COPIE

Carte Funciară Nr. 106169-C1-U6 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. Ciocanu ui, Nr. 4, Et. parter, Ap. 6, Juu. Brașov

Părți comune: terenul construit și neconstruit de 288 mp, zidurile comune cu fundațiile, fațada, podul și acoperișul.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	106169-C1-U6	0	49,5	4950/22280	5399/28800	compusa din:bucatarie,4 camere

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
17758 / 14/09/2020	
Act Notarial nr. 2519, din 08/09/2020 emis de Popa Maria Cristina	
B1 Se infinteaza cartea funciara 106169-C1-U6 a unitatii individuale cu numarul cadastral 106169-C1-U6/Făgăraș, rezultat din apartamentarea construcției cu numarul cadastral 106169-C1 inscrisa in cartea funciara 106169-C1;	A1
Act Administrativ nr. 40542, din 02/01/2019 emis de Primaria Municipiului Făgăraș; Act Administrativ nr. 39906, din 03/04/2019 emis de Primaria Municipiului Făgăraș și documentație cadastrală avizată de Serviciul Cadastru:	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE conform art. 37 din alip. 2 din L. 7/1996, republicata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL FAGĂRAȘ, CF:4384419	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 106169-C1/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 8725 din 25-APR-19;	
Act Administrativ nr. 2574, din 19/12/2020 emis de BCPI FAGARAS;	
B3 Se notează recepția proprietii de apartamentare a imobilului de la A.	7 B.4 A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 106169-C1/Făgăraș; inscrisa prin incheierea nr. 4741 din 03-MAR-20;	
Act Notarial nr. 2519, din 08/09/2020 emis de Popa Maria Cristina;	
B4 conform art. 216, din Ordinul nr. 708/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, se radiază înscrierea de sub B3, ca fiind fără efect urmare a încheierii actului de apartamentare.	A1

C. Partea III. SARCINI

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



Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Făgăraș, Str. Cloșanului, Nr. 4, Et. parter, Ap. 6, Jud. Brașov

Părți comune: terenul construit și neconstruit de ZBB mp, zidurile comune cu fundațiile, fațada, podul și acoperișul

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	106169-C1-U6	0	49,5	4950/22280	6399/28800	comptabil din bucatarie, 4 camere

Inutilizabil în circuitul civil

