



**HOTĂRÂREA NR.328**  
**din data de 17 decembrie 2024**

-privind aprobarea vanzarii directe, cu respectarea dreptului de preemtiune, a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. Ciocanului, nr. 4, ap. 3, identificat în CF 106169- C1-U3 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6554/28800 si insusirea Raportului de evaluare nr 1534/2024

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 63190/1/04.12.2024 și Raportul Compartimentului de specialitate nr.63190/04.12.2024, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr 1534/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului, nr.4, ap 3 identificat în CF.nr. 106169- C1-U3 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6554/28800, 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, Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurator, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, al Comisiei pentru servicii publice, pentru comerț și agricultură, al Comisiei pentru activități științifice, învățământ, culte, sănătate, cultură, sportive și de agrement, al Comisiei pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești, al Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană, precum și al Comisiei pentru protecție socială, drepturile minorităților și integrare sociala,

Având în vedere cererea nr. 29246/2/08.02.2024 a titularului contractului de închiriere locuință,

Ținând seama de Raportul de evaluare nr. 1534/2024 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 aprobă vânzarea directă, cu respectarea dreptului de preemtiune a imobilului situat în Fagaras, Str. Ciocanului, nr. 4, ap 3, către titularul contractului de închiriere potrivit anexei nr.2.

**Art. 2:** Se însușește Raportul de evaluare nr. 1534/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. Ciocanului, nr. 4, ap. 3, identificat în CF 106169- C1-U3 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6554/28800, potrivit **anexei nr. 1**, la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3:** Prețul de vânzare va fi de 7.113 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:** Cumparatorul are obligatia de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare in valoare de 600,00 lei si pe cele ocazionate cu perfectarea contactului de vanzare-cumparare in fata notarului public.

**Art.6:** Contractul de vanzare – cumparare se va incheia in termen de maxim 6 luni de la data adoptarii prezentei hotarari.

**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 Serviciul Patrimoniu.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
ALDEA ANDRA-MARIA**



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

Hotărârea s-a adoptat cu **17 voturi pentru.**

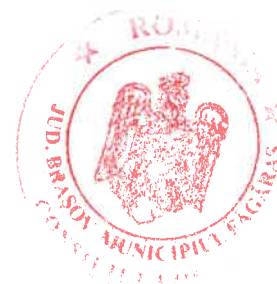
Consilieri in functie - 18

Consilieri prezenti -17

**Prezenta hotărâre se comunică:**

- 1ex. Dosar de ședință
- 1ex. Colecție
- 1ex. Prefectură
- 1ex.Primar
- 1ex. Secretar general
- 1ex.Afișare
- 1ex. Direcția Buget - Finante
- 1ex. Serviciul Patrimoniu

Cod: F-50.



Anexa nr. 2

la HCL nr. 228/2024

## LISTA

Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului, nr 4, ap 3, identificat în CF.nr. 106169- C1-U3 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.	Pret Raport Evaluare	Pret Valoare Evaluare	Pret final vânzare
1.	COSCODAR STELA	Contr. Închiriere nr. 25843/27.06.2014	Făgăraș, str Ciocanului, nr 4, ap 3	Apartament compus din: 3 camere si hol Supraf. utilă 50.7 mp	C.F. nr. 106169- C1- U3 Făgăraș	600 lei	7113 lei	7713 lei



ANEXA 1 LA HCL NR 328/2024

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

## RAPORT DE EVALUARE

NR. 1534

### PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartament	106169-C1-U3 Fagaras Cad: 106169- C1-U3	Cote parti comune: 5070/22280 Cote teren: 6554/28800	S.t. = 23,07 mp	Fagaras str. Ciocanului, nr. 4, parter, ap. 3, jud. Brasov	Municipiul Fagaras

### BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 15.11.2024



DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membre titular ANEVAR

*(Handwritten signature and stamp)*

## 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](mailto: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 PROPRIETATE IMOBILIARE SI DE BUNURI MOBILIE, 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](mailto:evaluator.imobiliar@yahoo.com) .

- **OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	<b>Apartment</b>	106169-C1-U3 Fagaras Cad: 106169- C1-U3	Cote parti comune: 5070/22280 Cote teren: 6554/28800	<b>S.U. = 23,07 mp</b>	Fagaras, str. Ciocanului, nr. 4, parter, ap. 3, jud. Brasov	Municipiul Fagaras

- **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 : **15.11.2024**.



DOBRILA LILIANA  
EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE  
APARTAMENT

## REZULTATUL EVALUARII

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

Denumire	Valoarea de piata estimata in Lei
Apartment	7.113

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9765 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






## Contents

<b>1. INTRODUCERE</b> .....	<b>1</b>
<b>2. TERMENII DE REFERINTA</b> .....	<b>4</b>
2.1. Identificarea si competenta evaluatorului.....	4
2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati.....	4
2.3. Obiectul evaluarii .....	5
2.4. Moneda raportului.....	5
2.5. Scopul evaluarii .....	5
2.6. Bazele evaluarii, tipul valorii estimate .....	5
2.7. Data evaluarii.....	6
2.8. Inspectia proprietatii .....	6
2.9. Sursele de informatii utilizate .....	6
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante .....	6
2.11. Descrierea raportului de evaluare.....	8
2.12. Riscul evaluarii .....	8
2.13. Restrictii de utilizare .....	8
2.14. Declararea conformitatii cu SEV .....	8
<b>3. PREZENTAREA DATELOR</b> .....	<b>9</b>
3.1. Date despre zona, vecinatati si amplasare .....	9
3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate.....	9
3.2. Analiza pietei imobiliare.....	12
3.2.1. Definirea pietei specifice .....	12
3.2.2. Cererea solvabila .....	12
3.2.3. Oferta competitiv .....	12
3.2.4. Echilibrul pietei .....	13
<b>4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR</b> .....	<b>13</b>
4.1. Cea mai buna utilizare .....	13
4.2. METODE DE EVALUARE .....	14
4.2.1. Abordarea prin venit.....	14
4.2.2. Abordarea prin cost.....	16
<b>5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea</b> .....	<b>17</b>
<b>REZULTATUL EVALUARII</b> .....	<b>18</b>
<b>A N E X E</b> .....	<b>19</b>





## 2. TERMENII DE REFERINTA

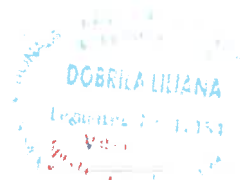
### 2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

DOBRILA LILIANA – EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETATI IMOBILIARE SI DE BUNURI MOBILIE, 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](mailto:evaluator.imobiliar@yahoo.com).

#### *Certificarea evaluatorului*

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale si conditiile limitative prezentate in acest raport si reprezinta concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator in prezenta unui reprezentant al beneficiarului. In elaborarea prezentului raport nu am primit asistenta semnificativa din partea altei persoane
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua civila la ANEVAR si are competenta necesara întocmirii acestui raport

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA



### 2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul in Fagaras, str. Republicii nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/211313, fax 0268/213020, email [secretariat@primaria-fagaras.ro](mailto:secretariat@primaria-fagaras.ro), cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal de credite SUCACIU JOJIL ORGHIUS, 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.	<b>Apartment</b>	106169-C1-U3 Fagaras Cad: 106169- C1-U3	Cote parti comune: 5070/22280 Cote teren: 6554/28800	<b>S.U. = 23,07 mp</b>	Fagaras, str. Ciocanului, nr. 4, parter, ap. 3, 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 = 4.9765 lei ;**

### 2.5 .Scopul evaluării

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

### 2.6. Bazele evaluării, tipul valorii estimate

Standardele Internaționale de care s-a ținut seama la elaborarea prezentului raport sunt:  
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 conformare( IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SI.V 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GE.V 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 : 15.11.2024

## 2.8. Inspectia proprietatii

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

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

## 2.9. Sursele de informații utilizate

Informații primite din partea beneficiarului :

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

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

- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;
- Cursul de schimb valutar la data evaluării;
- lucrarea de specialitate “Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire - clădiri rezidențiale, clădiri comerciale, clădiri industriale, comerciale și agricole“ editată de IROVAL
- Oferte privind comparabilele- [www.storia.ro](http://www.storia.ro); [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.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:

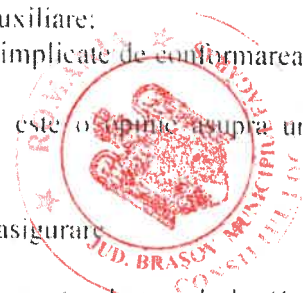
Ipoteze:

- 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 că 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 consideră 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 referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **noiembrie 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 IVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

#### IPOTEZE SPECIALE

- La dispoziția evaluatorului au fost puse următoarele documente: Extrasul de Carte Funciară nr. 101169-C1-U3 și Fișa Suprafeței Locative pentru apartamentul situat pe strada Ciocanului nr. 4, ap. nr. 3. Conform informațiilor furnizate de reprezentantul Primăriei Făgăraș, suprafața utilă de 50.7 mp, înscrisă în Extrasul CF, nu este corectă, apartamentul având în componență doar o cameră și o bucătărie, cu o suprafață totală de



23.07 mp. La cererea acestora, evaluarea a fost realizată având în vedere suprafața corectă de 23,07 mp.

### **2.11. Descrierea raportului de evaluare**

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

### **2.12 Riscul evaluării.**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentata in raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

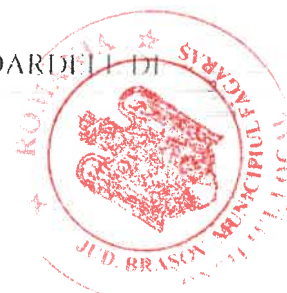
### **2.13. Restrictii de utilizare**

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

### **2.14. Declararea conformitatii cu SEV**

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit in conformitate cu STANDARDUL DE  
EVALUARE A BUNURILOR - ediția-2022.

- SEV 100 - Cădru general (IVS Cădru general)
- SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluării (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 motive de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GFV 630 - Evaluarea bunurilor imobile





### 3. PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1. Date despre zona, vecinatati si amplasare

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

#### 3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate

1.	PROPRIETATEA EVALUATĂ	Apartament cu 1 camera si bucatarie, situat intr-o baraca cu regim de inaltime parter. Su = 23,07 mp. Apartamentul se compune din o camera , cote parti comune 5070/22280 si cote teren 6554/28800.
	Proprietari	Proprietar asupra constructiei: MUNICIPIUL FAGARAS
	Adresa proprietății	<ul style="list-style-type: none"> <li>Loc. Fagaras, str. Ciocanului, nr. 4, ap 3, jud. Brasov</li> </ul>
2.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>Carte Funciară nr. 106169-C1-U3 Fagaras Număr cadastral: 106169-C1-U3.</li> <li>Sarcini inscise in Cartea Funciară: nu sunt</li> </ul>
	MENTIUNI 1 Situația privind Cartea Funciară	<ul style="list-style-type: none"> <li>Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de Carte Funciară nr. 106169-C1-U3 Fagaras, atasat prezentului raport de evaluare, din care s-au extras datele mai sus prezentate. - anexat prezentului raport și considerat parte integrantă.</li> <li>Conform extrasului de carte funciara prezentat proprietatea imobiliara este libera de sarcini</li> <li>Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.</li> <li>Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentatie cadastrală</li> </ul>
3.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	
4.	SITUAȚIA ACTUALĂ A	<ul style="list-style-type: none"> <li>In prezent apartamentul este inchiriat</li> </ul>

	APARTAMENTULUI	
5.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cartierul Combinat, zona sudică a Mun. Fagaras, jud. Brasov</li> </ul>
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auto și pietonal: asfaltat</li> <li>▪ Calitatea rețelilor de transport: asfaltate cu o banda pe sens</li> </ul>

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





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

7.	DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
	DESCRIERE/SUPRAFAȚĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apartamentul se compune din 3 camere, hol și bucatărie:</li> <li>▪ SU = 23,07 mp</li> <li>▪ S.C. = 28,84 mp ( suprafața construită a fost obținută înmulțind S.U. cu coeficientul de 1,25)</li> </ul>
	TĂMPLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Exterioară: metalică</li> <li>▪ Interioară: uși din lemn , ferestre din Pvc cu geam termopan</li> <li>▪</li> </ul>
	FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Apartamentul are grad de finisaj mediu.</li> <li>▪ Pardoseli: gresie, ciment și parchet laminat;</li> <li>▪ Tencuieli simple, zugrăveli simple.</li> </ul>
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Normale</li> <li>▪ Instalații funcționale- vechi</li> </ul>
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Încălzirea se face cu centrala pe gaz</li> <li>▪</li> </ul>
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De la rețeaua orașului</li> <li>▪ Instalatie funcțională- veche</li> </ul>
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Din rețeaua orașului</li> <li>▪ Alimentează aragazul.</li> <li>▪ Instalatie funcțională- veche</li> </ul>
	MODERNIZARI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪</li> </ul>
	CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL	Necesita renovare



### 3.2. Analiza pieței imobiliare

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

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

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

#### 3.2.1. Delimitarea pieței specifice

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-a analizat **piata specifică pentru tipul de proprietate "apartament" din Mun. Făgăraș, jud. Brașov, 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 baza cererea manifestată pentru proprietăți imobiliare de tip apartament.

Cerererea pentru astfel de proprietăți este în usoara crestere si este manifestata de persoane fizice , familii cu cu venituri foarte mici.

#### 3.2.3. Oferta competitivă

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



Pentru tipul de proprietate "apartament " in zone comparabile din Mun Fagaras oferta este inexistentă. Abordarea prin piata nu a putut fi aplicata.

### 3.2.4.Echilibrul pretelor

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 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 pret pentru o proprietate in conditiile 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 aplicării metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata.

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

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

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:  
• utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;

• utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic ;

• utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita care este posibila fizic si permisa legal ;

• maximizeaza valoarea : va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii .

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

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic +

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

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

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

## 4.2. METODE DE EVALUARE

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

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

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

Pentru aplicarea celorlalte metode 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 un factor multiplicator ( inversul ratei de capitalizare). Rata de capitalizare sau factorul multiplicator selectat 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

VNF = venitul net din exploatare

C = rata de capitalizare

Informatii de piata :



Rata de capitalizare pentru orase secundare, conform « Informatii din piata Q3 2024-  
revista "Valoarea oriunde este ca nr. 43/iunie2024 este intre 9-10,5 %

- Chiriile in aceasta zona , pentru spatiile rezidentiale din zone comparabile, este  
aproximativ 0.6 Euro/mp. Aceste informatii au fost obtinute de chirasii unor  
apartamente din zona Combinat..

**Calcul VALOARE DE PIATA – ABORDAREA PRIN VENIT:**

**Proprietatea evaluata**

Suprafata utila = 23,07 mp

Chirie lunara 0.8 E/mp

Rata de capitalizare = 9 %

Cheltuieli fixe = 25 E

Cheltuieli variabile( utilitati, reparatii intretinere) = 35 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

$$23,07 \times 0.8 \times 12 = 222 \text{ E}$$

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

$$\text{VBE} = \text{VBP} - 15\% = 188 \text{ E}$$

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

$$\text{VNE} = 188 - 60 = 128 \text{ E}$$

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

$$\text{V} = 128 / 9 \times 100 = 1.422$$

Valoarea estimata in urma aplicarii metodei capitalizarii veniturii este:

	VALOAREA TEI	VALOAREA TEI
Valoare de piata abordarea prin venit	7.076	1.422

Curs euro la data evaluarii = 4,9765 lei





#### 4.2.2. Abordarea prin cost

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Determinarea deprecierii totale - DT***

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

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

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

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

- Durata de viata totala (utilizare totala) -DU1
- Varsta efectiva (utilizare) - VE
- Renovarile constructiei ;
- constatările facute in urma inspectiei efectuate a proprietatii evaluate ,

In urma constatarilor facute pe baza inspectiei si a datelor istorice primite din partea proprietarului am obtinut o uzura fizica de 90 %

**Neadecvarea functionala** este data de deteriorarea ,neadecvarea, supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor,sti-ului si echipamentelor atasate.

Neadecvarea functionala este de doua tipuri:

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

-neadecvare 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

Neadecvarea functionala este considerata 20 %.



**Deprecierea economica** reprezinta utilitatea diminuată a unei construcții datorată influențelor negative provenite din exteriorul construcției.

Deprecierea economica 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 economica în cazul proprietății evaluate este considerată 20 % 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 catalog pentru fiecare ansamblu în parte, valori ce se regăsesc în lucrarea de specialitate "Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire" editată de IROVAL.

**Calculul Costului de Înlocuire Brut, calculul depreciierilor<sup>9a</sup> (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	7.113	1.429

## 5. Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea

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

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Abordarea prin venit	7.076	1.422
Abordarea prin cost	7.113	1.429






ANEXE

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



# RAPORT DE EVALUARE nr. 1534

Beneficiar raport: **MUNICIPIUL FAGARAS** Destinatari: **MUNICIPIUL FAGARAS**  
 Proprietate Evaluata: **BRASOV, FAGARAS, STR. CIOCANULUI, NR. 16, AP. 6**

Data evaluarii: 15.11.2024 / 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

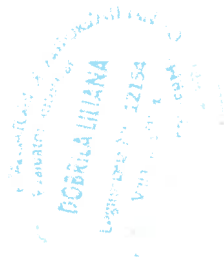
## EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. de plan de sil.	Denumire	Anul PIF	Stema Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica ca Pondierala (ani)	Suprafata constructiei desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Exista (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Costul ramase de executat (lei)
1		APAR TAMENT O CAMERA	1950	S	74	74	29	95.910	19.273	90	700	20	7.113	1.429	100,00	0
<b>TOTAL CONSTRUCTIILOR</b>																
								<b>29</b>	<b>95.910</b>	<b>19.273</b>			<b>7.113</b>	<b>1.429</b>		<b>0</b>

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 deprecierile



FISA NR. 1. APARTAMENT O CAMERA

Mr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentarii	UM	Stare Fizica	Cantitatea	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (€/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost/le nou executate (lei fara TVA)	Cost lucrari finisate de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8 = 100 - 9	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	BUCZID24	Structura bucatarie de vara din zidarie caramida de 24 cm grosime pe fundatii din beton simplu, cu plinsu din beton armat; pardoseala din beton simplu		mp Ad	S	28.84	1.456,00	41.994,04	100,00	41.994	0	5	57
2	CARTMAGC	invelitoare doua stralun de carton pe astereala (magazie cereale)		mp Ad	S	28.84	310,81	8.983,76	100,00	8.984	0	2	175
3	FINBUCZID	Finisaj interior si exterior bucatarie de vara din zidarie caramida, tencuiala zugraveala, covor pvc pe suport textil si 1 mp faianza la zona chiuvelei		mp Au	S	28.84	1.496,21	43.150,70	100,00	43.151	0	3	57
4	SABUCAT	Instalatiile sanitare bucatarie de vara o chiuveta de forta emalata cu alimentare cu apa si scurgerea apei menajere		buc	S	1	767,59	767,59	100,00	768	0	3	57
5	ELMAGC	Instalatiile electrice (magazie cereale) - trasee aparate in tuburi PEL, iluminat fluorescent		mp Ad	S	28.84	35,97	1.037,37	100,00	1.037	0	2	175
<b>TOTAL FISA</b>							<b>95.910</b>	<b>95.910</b>		<b>95.910</b>	<b>0</b>		

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 catalogi, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datelor evaluarii si corectat cu coef. pi. dist. transp. si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii.

- Sursa informatiei: 1 = "Cl-CR C rezidentiale"; 2 = "Cl-CR C industriale comerciale si agricole - constructii speciale"; 3 = "Cl-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MIT ek si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / ROVAL; 5 = "CONSTRUCTII... sisteme si subsisteme constructive" - Editura ROVAL; 6 = "Centrale eoliene" autor Schiopu C; 7 = "Cladiri de birouri si cladiri comerciale" - Editura ROVAL; 2020 autor C. Schiopu; 8 = "Cladiri insiruite, cladiri cuplate, apartamente in bu. turn, cladiri monumentale spitale, scolare, si caminul de batrani" Editura ROVAL 2002 autor C. Schiopu

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



Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRĂȘOV  
Boul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Făgăraș

**CARTE FUNCIARĂ NR. 106169-C1-U3**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 106169-C1-U3 Făgăraș

Unitate individuală

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. Ciocanului, Nr. 4, Et. parter, Ap. 3, Jud. Brășov  
 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-U3	0	50,7	5070/22280	554/2880	compusă camere din: bucatarie hol 3

**B. Partea II. Proprietari și acte**

**Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale**

Referințe	Descriere
17758 / 14/09/2020	Act Notarial nr. 2519, din 08/09/2020 emis de Popa Maria Cristina. Se înființează cartea funciara 106169-C1-U3 a unitatii individuale cu numărul cadastral 106169-C1-U3/Făgăraș, rezoluția în apartamentarea construcției cu numărul cadastral 106169-C1 în cartea funciara 106169-C1.
B1	Act Administrativ nr. 40542, din 03/04/2019 emis de Primăria Municipiului Făgăraș; Act Administrativ nr. 39906, din 03/04/2019 emis de Primăria Municipiului Făgăraș și documentație cadastrală avizată de Serviciul Cadastru; Intabulare, drept de PROPRIETATE conform art. 37 și alin. 2 din 1/1996, republicată doborât în Lege, cota actuală 1/1 cota inițială 1/1.
B2	1) <b>MUNICIPIUL FAGĂRAȘ</b> , CF: 4384419 OBSERVAȚII: pozitie favorabilă din CF 106169-C1/Făgăraș, înscrisa prin încheierea nr. 8725 din 25-APR-19
B3	Act Administrativ nr. 2574, din 19/02/2020 emis de BCPI FAGARAS; se notează recepția propunerii de apartamentare a imobilului de la A-1.
B4	Act Notarial nr. 2519, din 08/09/2020 emis de Popa Maria Cristina, conform art. 210 din Ordinul nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, se ratifica înscrierea de sub B3 ca fiind fără efect urmând a încheierii actului de apartamentare.

**C. Partea III. SARCINI**

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







