



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

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



**HOTĂRÂREA NR.329  
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. 6, ap. 3, identificat în CF 106170- C1-U3 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 3090/30700 și însusirea Raportului de evaluare nr. 1535/2024

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr.63224/1/04.12.2024 și Raportul Compartimentului de specialitate nr.63224/04.12.2024, prin care se propune aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. Ciocanului, nr. 6, ap. 3, identificat în CF 106170- C1-U3 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 3090/30700 precum și faptul că acesta se regăsește în Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Făgăraș și însusirea Raportului de evaluare nr. 1535/2024,

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 înconjurător, 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 socială,

Având în vedere cererea nr.57846/1/15.10.2024 a titularului contractului de închiriere locuință,

Ținând seama de Raportul de evaluare nr 1535/2024 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 Făgăraș, str. Ciocanului, nr. 6, ap. 3 către titularul contractului de închiriere potrivit anexei nr.2.

**Art. 2:** Se însușește Raportul de evaluare nr. 1535/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului apartament cu destinația de

locuință, situat în Făgăraș str. Ciocanului, nr. 6, ap. 3, identificat în CF 106170- C1-U3 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 3090/30700, potrivit **anexei nr. 1**, la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3:** Prețul de vânzare va fi de 4.095 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 obligația de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare în valoare de 600,00 lei și pe cele ocazionate cu perfectarea contactului de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

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

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

**Art 8.** Orice alte prevederi se revocă de plin drept.

**Art.9:** 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. 229/2024

## LISTA

Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș, str Ciocanului, nr 6, ap 3, identificat în CF.nr. 106170- C1-U3 Făgăraș

Nr. crt.	Numele și prenumele titularului contractului de închiriere	Nr. contractului de închiriere	Adresa locuinței care se vinde	Componența locuinței	Date de C.F.	Pret Raport Evaluare	Pret Evaluare expertiza	Preț final vânzare
1.	TOBIAS MARIUS ION	Contr. Închiriere nr. 18047/13.08.2015	Făgăraș, str Ciocanului, nr 6, ap 3	Apartament compus din: 3 camera si bucătărie Supraf. utilă 14.1 mp	C.F. nr. 106170- C1-U3 Făgăraș	600 lei	4095 lei	4.695 lei



ANEXA 1 LA HCL NR 329 / 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. 1535

### PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	106170-C1-U3 Fagaras Cad: 106170- C1-U3	Cote parti comune: 1410/14010 Cote teren: 3090/30700	S.U. = 14,1 mp	Fagaras, str. Ciocanului, nr. 6, parter, ap.3, jud. Brasov	Municipiul Fagaras

### BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 15.11.2024



DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR

  
DOBRILA Li  
Expert  
15.11.2024

## 1.INTRODUCERE

### Sinteza evaluarii

- **TIPUL DE PROPRIETATE**

#### APARTAMENT

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

**PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS**, cu sediul in Fagaras, str. Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/211313, fax 0268/213020, email [secretariat@primaria-fagaras.ro](mailto:secretariat@primaria-fagaras.ro), cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal de credite SUCACIU GEORGHE, 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.imobiliara@yahoo.com](mailto:evaluador.imobiliara@yahoo.com).

- **OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii este constituit de proprietatea imobiliara:

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	<b>Apartment</b>	106170-C1-U3 Fagaras Cad: 106170- C1-U3	Cote parti comune: 1410/14010 Cote teren: 3090/30700	<b>S.U. = 14.1 mp</b>	Fagaras, str. Ciocanului, nr. 6, 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**.



## 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	4.095

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> .....	1
<b>2. TERMENII DE REFERINTA</b> .....	4
2.1. Identificarea si competenta evaluatorului.....	4
2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati.....	4
2.3. Obiectul evaluarii .....	5
2.4. Moneda raportului.....	5
2.5. Scopul evaluarii .....	5
2.6. Bazele evaluarii, tipul valorii estimate .....	5
2.7. Data evaluarii.....	6
2.8. Inspectia proprietatii.....	6
2.9. Sursele de informatii utilizate .....	6
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante .....	6
2.11. Descrierea raportului de evaluare.....	7
2.12. Riscul evaluarii. ....	8
2.13. Restrictii de utilizare .....	8
2.14. Declararea conformitatii cu SEV .....	8
<b>3. PREZENTAREA DATELOR</b> .....	8
3.1. Date dezpre zona, vecinatati si amplasare .....	8
3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate.....	9
3.2. Analiza pietei imobiliare.....	11
3.2.1. Definirea pietei specifice .....	12
3.2.2. Cererea solvabila .....	12
3.2.3. Oferta competitive .....	12
3.2.4. Echilibrul pietei .....	12
<b>4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR</b> .....	13
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.....	15
<b>5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea</b> .....	17
<b>REZULTATUL EVALUARII</b> .....	18
<b>A N E X E</b> .....	19





## 2. TERMENII DE REFERINȚĂ

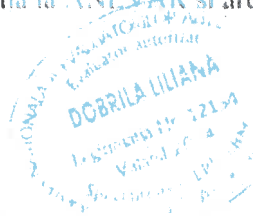
### 2.1. Identificarea și competența evaluatorului

**DOBRIȚA LILIANA** - EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI DE BUNURI MOBILIE, membru titular ANEVAR, Nr. Legitimatie ANEVAR 12154, cu sediul în or. Victoria, str. M. Eminescu bl.4, ap.4, jud. Brașov, CUI 28000329, tel: 0744571310, e-mail [evaluator.imobiliar@yahoo.com](mailto:evaluator.imobiliar@yahoo.com)

#### Certificarea evaluatorului

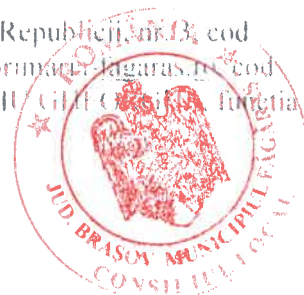
- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale și condițiile limitative prezentate în acest raport și reprezintă concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am nici un interes 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 cliențului;
- Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2022;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator în prezența unui reprezentant al 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: E.C. DOBRIȚA LILIANA



### 2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FAGARAS**, cu sediul în Fagaras, str. Republicii nr.13, cod 505200, jud. Brașov, 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, funcția 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>	106170-C1-U3 Fagaras Cad: 106170- C1-U3	Cote parti comune: 1410/14010 Cote teren: 3090/30700	<b>S.U. = 14,1 mp</b>	<b>Fagaras. str. Ciocanului, nr. 6, parter, ap.3, jud. Brasov</b>	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 constă 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 editia 2022

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

- **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 consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate 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 TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

## 2.11. Descrierea raportului de evaluare

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante;
- termenii de referință ai evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;



- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

### **2.12 Riscul evaluării.**

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 destinatarilor săi. 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 STANDARDUL 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

## **3. PREZENTAREA DATELOR**

### **3.1. Date despre zona, vecinătăți și amplasare**

Municipiul Făgăraș se află situat pe traseul șoselei DN1, la 66 km de orașul Brașov și 76 km de orașul Sibiu, pe malul râului Olt, la poalele Munților Făgăraș. Din punct de vedere geografic, orașul Făgăraș este situat în zona numită Țara Făgărașului, una dintre cele mai vechi și importante zone



geografice și etno-culturale din România. Această zonă se mai numește Țara Oltului și se învecinează cu Țara Loviștei, Țara Bârsei și Țara Amlașului.

### 3.2. Descriere construcțiilor și amenajărilor; dreptul de proprietate

1.	PROPRIETATEA EVALUATĂ	<p>Apartament cu o camera situat într-o baracă cu regim de înălțime parter. Su = 14,1 mp.</p> <p>Apartamentul se compune din o camera , cote parti comune 1410/14010 și cote teren 309030700.</p>
	Proprietari	Proprietar asupra construcției: MUNICIPIUL FAGARAS
	Adresa proprietății	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Loc. Fagaras, str. Ciocanului, nr. 6, 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, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 in favoarea MUNICIPIULUI FAGARAS, CIF 4384419</li> <li>▪ Carte Funciară nr.106170-C1-U3 Fagaras</li> <li>▪ Număr cadastral: 106170-C1-U3.</li> <li>▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt</li> <li>▪</li> </ul>
	MENȚIUNI 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. 106170-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 funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini</li> <li>▪ Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.</li> </ul>
3.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentatie cadastrală .</li> </ul>
4.	SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In prezent apartamentul este inchiriat</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auto și pietonal: asfaltat</li> <li>▪ Calitatea rețelilor de transport: asfaltate cu o bandă pe sens</li> </ul>

APROPIERE:	
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonă mixta: 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 mixta, 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> <li>▪ Închideri perimetrice: pereți portanți din cărămidă, pereți de compartimentare tot din cărămidă.</li> <li>▪ Planșee din lemn</li> <li>▪ Acoperișul : sarpanta de lemn, învelitoare din tablă.</li> <li>▪ Aspect exterior:/interior: finisaje minime, stare satisfăcătoare</li> <li>▪</li> </ul>
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Starea generală a clădirii este : satisfăcătoare</li> </ul>



7. DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
DESCRIERE/SUPRAFAȚĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apartamentul se compune din o camera:</li> <li>▪ SU = 14.1 mp</li> <li>▪ S.C. = 17,6 mp ( suprafata construita a fost obtinuta inmultind S.U. cu coeficientul de 1.25)</li> </ul>
TĂMPLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Exterioară: lemn</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 minim.</li> <li>▪ Pardoseli: gresie, ciment si 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 functionale- vechi</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Încăzirea 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 functionala- 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 functionala- veche</li> </ul>
MODERNIZARI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪</li> </ul>
CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL	Stare tehnica buna

### 3.2. Analiza pietei imobiliare

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

O serie de caracteristici speciale deosebite 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. Delinirea pieței specifice

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-a analizat **piata specifica** pentru tipul de proprietate **"apartament " din Mun Fagaras, jud. Brasov, din cartiere rezidentiale periferice.**

### 3.2.2. Cererea solvabila

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

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

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

### 3.2.3. Oferta competitive

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

În ce privește 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 .



În această perioadă cumpărătorii vor acționa precauți, având în vedere nivelul de incertitudine.

## 4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR

### 4.1. Cea mai bună utilizare

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

Conform Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630 cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca: « utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă din punct de vedere financiar ».

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

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

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

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

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 utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- utilizarea să fie fizic posibilă din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic ;
- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal ;
- maximizează valoarea : va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinații alternative fizice și justificate adecvat de localizarea proprietății:

- demolare construcție și vânzare teren liber – inadecvată
- **utilizare rezidențială – adecvată**
- utilizare comercială – inadecvată
- utilizare office - inadecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic:

- demolare construcție și vânzare teren liber – inadecvată



- **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.

Luand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit. Cea mai buna utilizare este reprezentata de utilizarea actuala, **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

VNE = 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 ea nr. 42/martie 2024 este intre 9-10,5 %

- Chiriile in aceasta zona , pentru spatiile rezidentiale din zone comparabile, este aproximativ 0.7 Euro/mp. Aceste informatii au fost obtinute de chiriasii unor apartamente din zona Combinat.,

### Calcul VALOARE DE PIATA - ABORDAREA PRIN VENIT:

#### Proprietatea evaluata

Suprafata utila = 14.1 mp

Chirie lunara = 0.8 E/mp

Rata de capitalizare = 9 %

Cheltuieli fixe = 10 E

Cheltuieli variabile (utilitati, reparatii intretinere) = 20 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 seazand cheltuielile fixe si variabile.

Nivelul chiriei de piata fi

$$14.1 \times 0.8 \times 12 = 135 \text{ E}$$

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

$$VBE = VBP - 15\% = 115 \text{ E}$$

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

$$VNE = 115 - 40 = 75 \text{ E}$$

$$V = VNE/c$$

$$V = 75 / 9 \times 100 = 834$$

Valoarea estimata in urma apl-carii metodei capitalizarii veniturii este.

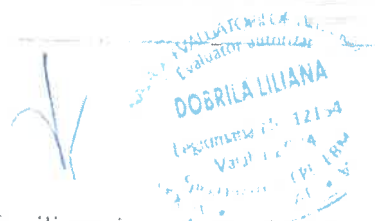
	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata - abordarea prin venit	4.150	834

Curs euro la data evaluarii = 4,9765 lei

#### 1.2.2 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 aciv 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 în situația de față, deoarece sunt întrunite următoarele condiții:

- proprietatea evaluată satisface o cerere economică prin utilizarea pe care o oferă;
- proprietatea evaluată are o durată de utilizare rămasă rezonabilă;
- continuarea utilizării prezente este practică.

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

În forma cea mai simplă, metoda costului poate fi reprezentată astfel:

**Costul de înlocuire – Deprecieri (fizice, funcționale și economice) = CIN (costul de înlocuire net)**

Costul de înlocuire a fost estimat cu ajutorul valorilor de catalog pentru fiecare ansamblu în parte, valori ce se regăsesc în lucrările de specialitate "Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire" editate de IROVAL.

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

Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, funcționale 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 deprecierii 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 90 %

**Neadekvarea funcțională** este dată de deteriorarea, neadekvarea, supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului și echipamentelor atașate.

Neadekvarea funcțională este de două tipuri.

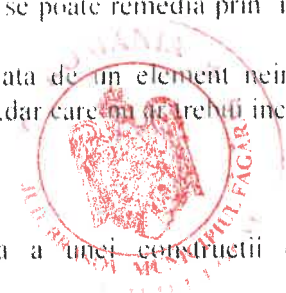
-neadekvarea funcțională recuperabilă este acea deficiență care se poate remedia prin înlocuiri, modernizări, reparații și remedieri.

-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 20 %.

**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 economica in cazul proprietatii evaluate este considerat 30 % si este data de zona de amplasare a apartamentului- un cartier periferic, si de contextul economic al localitatii

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

**Calculul Costului de Inlocuire Brut, calculul depreciierilor<sup>9a</sup> (fizice, functionale si economice) si Costul de Inlocuire Net se regasesc in – ANEXA 1-**

Valoarea estimata in urma aplicarii abordarii prin cost este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin cost	4.095	823

## 5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea

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

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Abordarea prin venit	4.150	834
Abordarea prin cost	4.095	823

  
COMPANIA DE EVALUARE  
EVALUATOR  
DOBRILA LILIANA  
Legitimatie  
Valabil  
Specialitate



## REZULTATUL EVALUARII

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

Denumire	Valoarea de piață estimate în Lei
<b>Apartament</b>	<b>4.095</b>

**Curs euro la data evaluării : 1 E = 4.9765 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. Bilantul de suprafata
4. Fotografii





# RAPORT DE EVALUARE nr. 1535

Beneficiar raport: **MUNICIPIUL FAGARAS** Destinatari: **MUNICIPIUL FAGARAS**  
 Proprietate Evaluata:  
**BRASOV, FAGARAS, STR. Ciocanului, nr. 6, ap. 3, Fagaras**

Data evaluarii: **15.11.2024** / Curs la data evaluarii: **4977** lei/EUR  
 Coef. de corectie pentru distanta transport: **0,997** (confr. tabel din ANEXA 2)  
 Coef. corectie manopera: **0,965** (confr. tabel din ANEXA 2)  
 Grad seismic: **7**



## EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Plan de situ	Denumire	Anul P.F.F.	Starea fizica	Varsta cronologica (ani)	Varsta cronologica ponderata (ani)	Suprafata construita destinata	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Deprecierea functionala (%)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrarilor executate de executant (lei)								
	APARTAMENT O CAMERA	1960	5	74	74	13	55.188	11.090	90	400	20	4.095	523	100,00	0								
<b>TOTAL CONSTRUCTIILOR</b>							<b>18</b>	<b>55.188</b>	<b>11.090</b>			<b>4.095</b>	<b>823</b>		<b>0</b>								

Notă: - Valorile din tabel nu contin TVA  
 - In cazul constructiilor nefinalizate colobana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar colobana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea.



FISA NR. 1. - APARTAMENT O CAMERA

Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	7 - 9	11	12
Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Suare Fizica	Cantitatea	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (MILUM)	Cost de nou constructie (fai fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (fai fara TVA)	Cost lucrari realizate de executat (fai fara TVA)	Sursa Int.	Pag.
1	BUCCID24	Structura bucatarie de vara din zidarie caramida de 24 cm grosime pe fundatii din beton simplu, cu planseu din beton armat, pardoseala din beton simplu		mp Ad	S	17,6	1.456,00	25.625,60	100,00			0	57
2	INVAZBO	Acoperis usor la bucatarie de vara, din azbociment montat pe astereala		mp Ad	S	17,6	103,89	1.828,46	100,00	1.928	0	3	57
3	FINBUCC21F	Finitaj interior si exterior bucatarie de vara din zidarie caramida, tencuiala, zugraveala, covor pvc pe suport textil si 1 mp fatanta la zona chiuvelei		mp Ad	S	17,6	1.496,21	26.333,30	100,00	26.333	0	3	57
4	SABUCAT	Instalatiile sanitare bucatarie de vara: o chiuveta de fonta emailata cu alimentatie cu apa si scurgerea apei menajere		Buc	S	1	767,59	767,59	100,00	769	0	3	57
5	ELMAGC	Instalatiile electrice (magazie cereale): trasee aparante in tuburi PELL, iluminat fluorescent		mp Ad	S	17,6	35,97	633,07	100,00	633	0	2	175
							TOTAL FISA	55.188		55.188	0		

Note

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col6) este calculat pe baza costurilor de Material Manopera, Transport si utilitaje. Coef recapit deviz analitic. Coef chelt indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef pt dist transp si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii.

- Sursa informatiei: 1 = "Cl-CR C rezidentiale" 2 = "Cl-CR C industriale, comerciale si agricole constructii speciale" 3 = "Cl-CR Cladiri cu structura pe cadre anexe gospodaresti, structuri MITEX si constructii speciale" 4 = "Metoda costurilor segregate / IROVAL" 5 = "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructiv" / Editura IROVAL 6 = "Centrale electrice" autor Schopp G 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIPOURSI CLADIRI MONUMENTALE SPITALE POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" Editura IROVAL 2021 autor C Schopp 8 = "CR-CI CLADIRI INSURITE CLADIRI CUPATE APARTAMENTE IN BE URIN CLADIRI MONUMENTALE SPITALE POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" Editura IROVAL 2021 autor C Schopp

2



