



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

30

PROIECT

**HOTĂRÂREA nr. ....**

**Din data de .....**

Privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat in Făgăraș str. Ciocanului, nr 16, ap 6, identificat în CF 106175- C1-U6 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 7675/30700 si insusirea Raportului de evaluare nr 1462/2024

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 41483/1/17.05.2024 și Raportul Compartimentului de specialitate nr.41483/17.05.2024, prin care se propune aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. Ciocanului, nr 16, ap 6, identificat în CF 106175- C1-U6 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 7675/30700 precum si faptul ca acesta se regaseste in Inventarul bunurilor ce apartin domeniului privat al Municipiului Fagaras si insusirea Raportului de evaluare nr 1462/2024

Văzând avizele comisiilor de specialitate.....

Având în vedere cererea nr.26806/5/18.01.2024 a titularului contractului de închiriere locuință

Ținând seama de Raportul de evaluare nr 1462/2024 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:

### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1:** Se aprobă vânzarea directa, cu respectarea dreptului de preemtiune a imobilului către titularul contractului de închiriere potrivit anexei 2

**Art. 2:** Se însușește Raportul de evaluare nr 1462/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. Ciocanului, nr 16, ap 6, identificat în CF 106175- C1-U6 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 7675/30700, *potrivit anexei nr. 1*, la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3:** Prețul de vânzare va fi de 18.090 lei, potrivit **Anexei 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.** Orice alte prevederi se revoca de plin drept

**Art.6:** Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Serviciu Patrimoniu.

INITIATOR  
PRIMAR,  
GHEORGHE SUCACIU

AVIZAT PENTRU LEGALITATE,  
SECRETAR GENERAL,  
JR MARIAN LAVINIA



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BRAȘOV**  
**MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ**

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



Nr: 41483/1/17.05.2024

**REFERAT DE APROBARE**  
**LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL**

Privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat in Făgăraș str. Ciocanului, nr 16, ap 6, identificat în CF 106175- C1-U6 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 7675/30700 si insusirea Raportului de evaluare nr 1462/2024

Având în vedere cererea nr. 26806/5/18.01.2024 formulată de titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat in Făgăraș str. Ciocanului, nr 16, ap 6, identificat în CF.nr. 106175- C1-U6 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 7675/30700

Ținând seama de faptul ca imobilul descris anterior se află în proprietatea Municipiului Fagaras, domeniul privat,

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1462/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat in Făgăraș, str Ciocanului, nr 16, ap 6, identificat în CF. nr. 106175- C1-U6 Făgăraș

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 17.590lei

În conformitate cu prevederile art 1.828 alin 2 Cod civil precum si cu prevederile art. 364, alin.1 din OUG nr. 57/2019

Propunem spre dezbateri si aprobare proiectul privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat in Făgăraș str. Ciocanului, nr 16, ap 6, identificat în CF 106175- C1-U6 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 7675/30700 si insusirea Raportului de evaluare nr 1462/2024

**PRIMAR**  
**GHEORGHE SUCACIU**



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



Nr: 41483/17.05.2024

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

Privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat in Făgăraș str. Ciocanului, nr 16, ap 6, identificat în CF 106175- C1-U6 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 7675/30700 si insusirea Raportului de evaluare nr 1462/2024

Având în vedere cererea nr .26806/5/18.01.2024 formulată de titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat in Făgăraș str. Ciocanului, nr 16, ap 6, identificat în CF.nr. 106175- C1-U6 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 7675/30700

Ținând seama de faptul ca imobilul descris anterior se află în proprietatea Municipiului Fagaras, domeniul privat,

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1462/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat in Făgăraș, str Ciocanului, nr 16, ap 6, identificat în CF. nr. 106175- C1-U6 Făgăraș

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 17.590lei

În conformitate cu prevederile art 1.828 alin 2 Cod civil precum si cu prevederile art. 364, alin.1 din OUG nr. 57/2019

Propunem spre dezbatere si aprobare proiectul privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat in Făgăraș str. Ciocanului, nr 16, ap 6, identificat în CF 106175- C1-U6 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 7675/30700 si insusirea Raportului de evaluare nr 1462/2024

PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU

Nr.crt	Întocmit, Funcția	Nume si Prenume	Data	Semnătură
1.	Sef Serviciu Patrimoniu	Elena Tanase	17.05.2024	
2.	Intocmit, Referent	Sin Elena	17.05.2024	

## LISTA

Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului, nr 16, ap 6, identificat în CF.nr. 106175- C1-U6 Făgăraș

Nr. crt.	Numele și prenumele titularului de contractului de închiriere	Nr. contractului de închiriere	Adresa locuinței care se vinde	Componența locuinței	Date de C.F.	Preț final vânzare
1.	STOICA CONSTANTIN	Contr. Închiriere nr. 995/27.06.201 4	Făgăraș, str Ciocanului, nr 16, ap6	Apartament compus din: 4camere, bucătărie si hol Supraf. utilă 61 mp	C.F. nr. 106175- C1- U6 Făgăraș	18.090 lei

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

# RAPORT DE EVALUARE

## NR. 1462

### PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	<b>Apartament</b>	106175-C1-U6 Fagaras Cad: 106175- C1-U6	Cote parti comune: 6100/24400 Cote teren: 7675/30700	S.U. = 61 mp	Fagaras, str. Ciocanului, nr. 16, parter, ap. 6, jud. Brasov	Municipiul Fagaras

### BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 13.05.2024

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



## 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 GHEORGHE, functia de primar al Mun. Fagaras.

- **EVALUATOR**

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

- **OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	<b>Apartment</b>	106175-C1-U6 Fagaras Cad: 106175- C1-U6	Cote parti comune: 6100/24400 Cote teren: 7675/30700	<b>S.U. = 61 mp</b>	<b>Fagaras, str. Ciocanului, nr. 16, parter, ap. 6, jud. Brasov</b>	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 : **13.05.2024.**

## 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	17.590

**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.....	7
2.12. Riscul evaluarii.....	8
2.13. Restrictii de utilizare.....	8
2.14. Declararea conformitatii cu SEV.....	8
<b>3. PREZENTAREA DATELOR</b> .....	<b>8</b>
3.1. Date despre 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> .....	<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 MOBILE**, membru titular ANEVAR, Nr. Legitimatie ANEVAR 12154, cu sediul in or. Victoria, str M. Eminescu bl.4, ap.4, jud Brasov, , CUI 28000329, tel: 0744571310, e-mail [evaluator.imobiliar@yahoo.com](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 perspectiva in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal fafa de vreuna din partile implicate;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Imobilul supus evaluarii a fost inspectat personal de catre evaluator in prezenta unui reprezentant al beneficiarului. In elaborarea prezentului raport nu am primit asistenta semnificativa din partea altei persoane
- La data elaborarii acestui raport , evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua civila la ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA



### 2.2. 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 GHEORGHE, 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>	106175-C1-U6 Fagaras Cad: 106175- C1-U6	Cote parti comune: 6100/24400 Cote teren: 7675/30700	<b>S.U. = 61 mp</b>	<b>Fagaras, str. Ciocanului, nr. 16, parter, ap. 6, 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 motive de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobiliare.

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

## **2.7. Data evaluării**

Valoarea de piață estimată în prezentul raport, se referă la data de : **13.05.2024**

## **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 - cladiri rezidențiale, cladiri comerciale, cladiri 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 ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- În cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul considera că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare 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 **mai 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 si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

### **2.12 Riscul evaluarii.**

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

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

### **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, in nici o circumstanță.

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

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022.

- SEV 100 - Cadru general(IVS Cadru general)
- SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare si conformare( IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordari si motide de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

## **3. PREZENTAREA DATELOR**

### **3.1. 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 construcțiilor și amenajărilor; dreptul de proprietate

1.	PROPRIETATEA EVALUATĂ	<p>Apartament cu 4 camere și bucatărie, situat într-o baracă cu regim de înălțime parter, Su = 61 mp.</p> <p>Apartamentul se compune din o camera, cote parti comune 6100/24400 și cote teren 7675/30700.</p>
	Proprietari	Proprietar asupra construcției: MUNICIPIUL FAGARAS
	Adresa proprietății	" Loc. Fagaras, str. Ciocanului, nr. 16, ap. 6, jud. Brasov
2.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<p>" Dreptul de proprietate: intabulare, drept de PROPRIETATE, conform art 37 din alin. 2 din Legea 7/1996, republicata, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 în favoarea MUNICIPIULUI FAGARAS, CIF 4384419</p> <p>" Carte Funciară nr.106175-C1-6 Fagaras</p> <p>Număr cadastral: 106175-C1-U6.</p> <p>" Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt</p> <p>"</p>
	MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	<p>" Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de Carte Funciară nr. 106175-C1-U6 Fagaras, atasat prezentului raport de evaluare, din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă .</p> <p>" Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini .</p> <p>" Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.</p> <p>" Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentație cadastrală .</p>
3.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	
4.	SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI	" În prezent apartamentul este închiriat
5.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	" Cartierul Combinat, zona sudică a Mun. Fagaras, jud. Brasov
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN	<p>" Auto și pietonal: asfaltat</p> <p>" Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o bandă pe sens</p>

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 înălțime 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 înălțime 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 caramida, pereți de compartimentare tot din caramida.</li> <li>▪ Planșee din lemn</li> <li>▪ Acoperișul : sarpanta de lemn, învelitoare din tablă.</li> <li>▪ Aspect exterior:/interior: finisaje minime, vechi, necesită ample lucrări de renovare.</li> <li>▪</li> </ul>
	CONCLUZIE PRIVIND
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Starea generală a clădirii este : nesatisfăcătoare , finisajele</li> </ul>



CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	minime, vechi, necesita lucrari de renovare.
---------------------	--

7.	DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
	DESCRIERE/SUPRA FAȚĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apartamentul se compune din o camera;</li> <li>▪ SU = 61 mp</li> <li>▪ S.C. = 76,25 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 mediu.</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	Finisaje minime, degradate, necesita renovare.

### 3.2. Analiza pietei imobiliare

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

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca

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

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

### 3.2.1. Definirea pieței specifice

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

### 3.2.2. Cererea solvabilă

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

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

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

### 3.2.3. Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate, care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață și într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pentru tipul de proprietate **“apartament” în zone comparabile din Mun Fagaras** oferta este inexistentă. Abordarea prin piață nu a putut fi aplicată.

### 3.2.4. Echilibrul pieței

În ce privește imobilul de evaluat se poate considera că piața este a vânzătorilor, oferta fiind mai mică decât cererea. Cererea este limitată datorită limitării și scumpirii posibilităților 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 piată are scopul de a estima cel mai bun preț pentru o proprietate în condițiile celei mai bune utilizari.

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

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

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

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

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

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 fizice :

- 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 bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, **respectiv proprietate imobiliara rezidentiala.**

## **4.2. METODE DE EVALUARE**

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

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

In vederea evaluarii proprietatilor ce face obiectul acestui raport s-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 0.6 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 = 61 mp

Chirie lunara = 0.6 E/mp

Rata de capitalizare = 9 %

Cheltuieli fixe = 20 E

Cheltuieli variabile( utilitati, reparatii intretinere) = 40 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

$$61 \times 0.6 \times 12 = 439 \text{ E}$$

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

$$\text{VBE} = \text{VBP} - 15\% = 373 \text{ E}$$

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

$$\text{VNE} = 373 - 60 = 313 \text{ E}$$

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

$$\text{V} = 313 / 9 \times 100 = 3.478$$

Valoarea estimata in urma aplicarii metodei capitalizarii veniturii este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin venit	17.308	3.478

Curs euro la data evaluarii = 4,9765 lei

#### 4.2.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este una din cele trei abordari utilizate în evaluare. Aceasta abordare considera ca valoarea maximă a activului, pentru un comparator informat, va fi suma curentă necesară pentru a construi sau a cumpăra un activ modern cu aceeași utilitate.

Valoarea determinată prin această metodă presupune continuitatea utilizării bunului potrivit scopului pentru care a fost proiectat și construit.

Acest lucru este adecvat în situația de față, deoarece sunt îndeplinite 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 data 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 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 găsește proprietatea.

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

Costul de înlocuire al construcțiilor a fost estimat cu ajutorul valorilor de catalog pentru fiecare ansamblu în parte, valori ce se găsesc 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 găsesc în - ANEXA 1-**

Valoarea estimată în urma aplicării abordării prin cost este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piață - abordarea prin cost	17.590	3.535

## 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	17.308	3.478
Abordarea prin cost	17.590	3.535



## 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 piata estimate in Lei
<b>Apartment</b>	<b>17.590</b>

**Curs euro la data evaluarii : 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. 1462

Data evaluării: 13.05.2024 / Curs la data evaluării: 4,977 lei/EUR  
 Coef. de corecție pentru distanța transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Coef. corecție manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Grad seismic: 7

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

## EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Tipul de obiect	Descriere	Anul P.F.E.	Starea Fizică	Vârsta Cronologică în ani	Pondere la Pondere	Vârsta Cronologică ca Pondere	Substratul construcției abstracționate (mp)	Cost de noi construcție (lei)	Cost de noi construcție (EUR)	Depreciere funcțională (%)	Depreciere fizică (%)	Cost Evidență (%)	Cost net construcție (lei)	Cost net construcție (EUR)	Cost de realizare (%)	Cost total realizat (lei)
	APARTAMENT O CAMERA	1950	S	74	74	74	76	234.870	47.196	90	1500	20	17.590	3.535	100,00	0
	<b>TOTAL CONSTRUCTIILOR</b>						<b>76</b>	<b>234.870</b>	<b>47.196</b>				<b>17.590</b>	<b>3.535</b>		<b>0</b>
	- Valoarea din tabel nu conține TVA															

- În cazul construcțiilor nefinalizate coboana "Cost de noi construcție" conține costul de nou al construcțiilor considerate ca fiind finalizate, iar coboana "Cost net construcție" conține costul de nou al construcțiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierile.



R

FISA NR. 1. - APARTAMENT O CAMERA

No. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Compartiment	LM	Stare Fizich	Cantitate	Coeficient de corectare TVA (col.UM)	Cost de noi constructii (col. fara TVA)	Gradul de finalizare (%)	Cost de noi lucrari executate (col. fara TVA)	Coeficient de corectare TVA	Cost de noi lucrari executate (col. fara TVA)	Coeficient de corectare TVA	Cost de noi lucrari executate (col. fara TVA)
index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	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 planseu din beton armat; pardoseala din beton simplu		mp Ad	S	76,25	1.470,14	112.098,18	100,00	112.098	0	3	57	
2	INVAZBO	Acoperis usor la bucatarie de vara, din azbociment murit pe astereata		mp Ad	S	76,25	114,66	8.742,06	100,00	8.742	0	3	57	
3	FINBUCZID	Finsaj interior si exterior bucatarie de vara din zidarie caramida; fencuiala, zugraveala, covor pvc pe suport textil si 1 mp faianta la zona chiuvetei		mp Ad	S	76,25	1.451,38	110.667,72	100,00	110.668	0	3	57	
4	SABUCAT	Instalatii sanitare bucatarie de vara: o chiuveta de fonta emailata cu alimentare cu apa si scurgerea apei menajere		buc.	S	1	690,97	690,97	100,00	691	0	3	57	
5	ELMAGC	Instalatii electrice (magazie cereale) - (trasee aparente in tuburi PEL, iluminat fluorescent		mp Ad	S	76,25	35,03	2.671,04	100,00	2.671	0	2	175	
<b>TOTAL FISA</b>														
<b>234.870</b>														

ole:

Cost unitar de noi indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje. Coef. recapat 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 indicator 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 MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda constructiilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI.COMERCIALE" - Editura IROVAL 200, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSURUIE; CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor Schiopu

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



CIOCANULUI NR 16  
AP 6



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

**CARTE FUNCİARĂ NR. 106175-C1-U6  
COPIE**

Carte Funciară Nr. 106175-C1-U6 Făgăraș

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. Ciocanului, Nr. 16, Et. parter, Ap. 6, Jud. Brașov  
Părți comune: terenul construit și neconstruit de 307 mp, zidurile comune cu fundațiile, fațada, hol acces pentru ap 2 și ap 3, podul și acoperișul.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	106175-C1-U6	0	61	6100/24400	1675/3070 0	compus din: bucatarie, hol, 4 camere

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>17686 / 14/09/2020</b> Act Notarial nr. 2499, din 08/09/2020 emis de Popa Maria Cristina	
B1 Se înființează cartea funciara 106175-C1-U6 a unitatii individuale cu numărul cadastral 106175-C1-U6/Făgăraș, rezultat din apartamentarea construcției cu numărul cadastral 106175-C1 înscrisă în cartea funciara 106175-C1.	A1
Act Administrativ nr. 39906, din 04/04/2019 emis de Primăria Municipiului Făgăraș și documentație cadastrală întocmită de persoană fizică autorizată și avizată de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 40536, din 04/04/2019 emis de Primăria Municipiului Făgăraș.	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, baza art. 37, alin 2 din L.7/1996, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL FAGĂRAȘ, CF:4384419, DOMENIUL PRIVAT OBSERVAȚII: poziție teren nr. 153 din CF 106175-C1/Făgăraș, înscrisă prin încheierea nr. 8735 din 25-APR-19; cerere nr. 7404/2628-c.1.	A1

**C. Partea III. SARCINI**

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

Anexa nr. 1  
parte integrantă din contractul  
de închiriere înregistrat cu  
Nr.995 din 27.06.2014

AP 6

FIȘA  
suprafeței locative închiriate în:

Municipiul Păgăraș, str. Ciocanului, nr.16, situată la nivelul a.) etaj, încălzire b.) soba cu gaz, apă curentă c.) în locuință canalizare d.) în locuință, instalație electrică e.) da construite din materiale inferioare f.) nu.

A.  
Date privind locuința închiriată

Nr. CRT	DENUMIREA ÎNCĂPERII g.)	SUPRAFAȚA	ÎN FOLOSINȚĂ EXCLUSIVĂ	ÎN FOLOSINȚĂ COMUNĂ
1	camera	17.00 mp	17.00 mp	
2	camera	15.00 mp	15.00 mp	
3	camera	14.80 mp	14.80 mp	
4	bucatarie	14.00 mp	14.00 mp	

Suprafața curții și grădinii--

a) subsol, etaj, mansardă, alte nivele

b) centrală, sobe de gaz, alte mijloace de încălzire

c) în locuință, în clădire, în curte, în stradă

d) în locuință, în clădire, în curte, în stradă

e) da sau nu

f) da sau nu

g) cameră, hol, oficiu, baie, bucătărie, cămară, vestibul, WC, debara, antreu, culoar, boxă, magazie, șură, șopron, pod, pivniță, etc

PRIMAR  
CONSTANTIN SORIN MĂNDUC



Intocmit,  
MANUELA PIÇA

CHIRIAȘ  
STOICA CONSTANTIN

