



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

31

PROIECT

HOTĂRÂREA nr.

Din data de

Privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. Oxigenului, nr 8, ap 1, identificat în CF 106192- C1-U1 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 3338/27000 și însușirea Raportului de evaluare nr 1463/2024

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ,

întrunit în ședință.....,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 41485/1/17.05.2024 și Raportul Compartimentului de specialitate nr.41485/17.05.2024, prin care se propune aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. Oxigenului, nr 8, ap 1, identificat în CF 106192- C1-U1 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 3338/27000 precum și faptul că acesta se regăsește în Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Făgăraș și însușirea Raportului de evaluare nr 1463/2024

, precum și faptul că acesta se regăsește în Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Făgăraș

Văzând avizele comisiilor de specialitate.....,

Având în vedere cererea nr.32694/07.03.2024 a titularului contractului de închiriere locuință

Ținând seama de Raportul de evaluare nr 1463/2024 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 directă, cu respectarea dreptului de preemțiune a imobilului către titularul contractului de închiriere potrivit anexei 2

Art. 2: Se însușește Raportul de evaluare nr 1463/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. Oxigenului, nr 8, ap1, identificat în CF 106192- C1-U1 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 3338/27000, potrivit **anexei nr. 1**, la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3: Prețul de vânzare va fi de 7.594 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.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: 41485/1/17.05.2024

REFERAT DE APROBARE

LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

Privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. Oxigenului, nr 8, ap 1, identificat în CF 106192- C1-U1 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 3338/27000 și însusirea Raportului de evaluare nr 1463/2024

Având în vedere cererea nr. 32694/07.03.2024 formulată de titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. Oxigenului, nr 8, ap 1, identificat în CF. Nr. 106192- C1-U1 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 3338/27000

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

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1463/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat în Făgăraș, str Oxigenului, nr 8, ap 1, identificat în CF.nr. 106192- C1-U1 Făgăraș

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 7.094 lei

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

Propunem spre dezbatere și aprobare proiectul privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. Oxigenului, nr 8, ap 1, identificat în CF 106192- C1-U1 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 3338/27000 și însusirea Raportului de evaluare nr 1463/2024

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: 41485 /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. Oxigenului, nr 8, ap 1, identificat în CF 106192- C1-U1 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 3338/27000 si insusirea Raportului de evaluare nr 1463/2024

Având în vedere cererea nr .32694/07.03.2024 formulată de titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat in Făgăraș str. Oxigenului, nr 8, ap 1, identificat în CF.nr. 106192- C1-U1 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 3338/27000

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

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1463/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat in Făgăraș, str Oxigenului, nr 8, ap 1, identificat în CF. nr. 106192- C1-U1 Făgăraș

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 7.094 lei

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. Oxigenului, nr 8, ap 1, identificat în CF 106192- C1-U1 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 3338/27000 si insusirea Raportului de evaluare nr 1463/2024

**PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**

Nr.crt	Întocmit, Funcția	Nume si Prenume	Data	Semnătură
1.	Sef Serviciu	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 Oxigenului, nr 8, ap 1, identificat în CF.nr. 106192- C1-U1 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.	Preț final vânzare
1.	SUCIU VIORICA	Contr. Închiriere nr. 25100/27.06.2014	Făgăraș, str Oxigenului, nr 8, ap 1	Apartament compus din: 1 camera si bucatărie Supraf. utilă 24.5 mp	C.F. nr. 106192- C1- U1 Făgăraș	7.594 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. 1463

PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartament	106192-C1-U1 Fagaras Cad: 106192- C1-U1	Cote parti comune: 2450/19820 Cote teren: 3338/2700	S.U. = 24,5 mp	Fagaras, str. Oxigenului, nr. 8, parter, ap. 1, jud. Brasov	Municipiul Fagaras

BENEFICIAR:

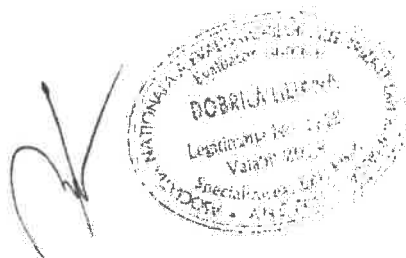
PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 13.05.2024

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



The image shows a handwritten signature in black ink to the left of a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'NATIONALA EVALUATORILOR IMOBILIARE', 'DOBRILA LILIANA', 'Legitimati nr. 1122', 'Valabil 2014', 'Specializarea: Evaluarea', and 'ANEF 2014'.

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, cod fiscal 4384419, reprezentant legal pr. n ordonator principal de credite SUCACTU 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 .

- OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	106192-C1-U1 Fagaras Cad: 106192-C1-U1	Cote parti comune: 2450/19820 Cote teren: 3338/2700	S.U. = 24,5 mp	Fagaras, str. Oxigenului, nr. 8, parter, ap. 1, 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 : **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	7.094

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

1.INTRODUCERE.....	1
2. TERMENII DE REFERINTA	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.....	5
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. Declaraarea conformitatii cu SIV.....	8
3. PREZENTAREA DATELOR.....	8
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
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR.....	13
4.1.Cea mai buna utilizare.....	13
4.2. METODE DE EVALUARE.....	14
4.2.1.Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe.....	Error! Bookmark not defined.
4.2.2. Abordarea prin venit-.....	14
4.2.2. Abordarea prin cost.....	16
5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea.....	17
REZULTATUL EVALUARII.....	18
A N E X E.....	19

2. TERMENII DE REFERINȚĂ

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

DOBRIȚA LILIANA – EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI DE BUNURI MOBILE, 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 .

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 predefinite, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.
- Detin 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: EC. DOBRIȚA LILIANA



2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul în Fagaras, str. Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brașov, tel: 0268/211313, fax 0268/213020, email 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.	Apartment	106192-C1-U1 Fagaras Cad: 106192- C1-U1	Cote parti comune: 2450/19820 Cote teren: 3338/2700	S.U. = 24,5 mp	Fagaras, str. Oxigenului, nr. 8, parter, ap. 1, jud. Brasov	Municipiul Fagaras

2.4. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și în LEI

Cursul valutar la data evaluării : 1 Euro = 4.9765 lei ;

2.5. Scopul evaluării

Scopul evaluării 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 cor formare (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 : **13.05.2024**

2.8. Inspectia proprietatii

Proprietatea imobiliara a fost inspectata personal, atat in interior cat si in exterior, pentru a constata starea acesteia in prezenta unui reprezentant al beneficiarului.

Proprietatea imobiliara evaluata a fost considerata ca fiind lipsita de conditii ascunse sau neaparente ale solului sau structurii de rezistenta care sa influenteze valoarea de piata a acestora;

2.9. Sursele de informatii utilizate

Informatii primite din partea beneficiarului :

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

Toate informatiile si documentele furnizate de catre beneficiar au fost luate ca atare , fiind acceptate ca exacte.

- **Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;**
- **Cursul de schimb valutar la data evaluarii;**
- lucrarea de specialitate **“Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire - cladiri rezidentiale, cladiri comerciale, cladiri industriale, comerciale si agricole“** editata de **IROVAL**
- **Oferte privind comparabilele- www.storia.ro; www.imobiliare.ro**

2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante

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

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;

- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- În cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii 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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire 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 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 piata, fotografii,etc.

2.12 Riscul evaluarii.

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

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

2.13. Restrictii de utilizare

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

2.14. Declararea conformității cu SEV

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

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

3. PREZENTAREA DATILOR

3.1. Date despre zona, vecinatati 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 Amlășului.

3.2.Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate

1.	PROPRIETATEA EVALUATĂ	<p>Apartament cu o camera situat intr-o baraca cu regim de inaltime parter, Su = 24,5 mp.</p> <p>Apartamentul se compune din o camera si bucatarie, cote parti comune 2450/19820 si cote teren 3338/2700.</p>
	Proprietari	P:oprietar asupra constructiei: MUNICIPIUL FAGARAS
	Adresa proprietății	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Loc. Fagaras, str. Oxigenului, nr. 8, parter, ap. 1, jud. Brasov
2.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dreptul de proprietate: intabulare, drept de PROPRIETATE, conform art 37 din alin. 2 din Legea 7/1996, republicata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 in favoarea MUNICIPIULUI FAGARAS, CIF 4384419 ▪ Carte Funciară nr.106192-C1-U1 Fagaras ▪ Număr cadastral: 106192-C1-U1. ▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de Carte Funciară nr. 106169-U1-C2 Fagaras, atasat prezentului raport de evaluare, din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă . ▪ Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini . ▪ Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.
3.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentatie cadastrală .
4.	SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In prezent apartamentul este inchiriat
5.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cartierul Combinat, zona sudica a Mun. Fagaras, jud. Brasov
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto și pietonal: - str. Oxigenului ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o banda pe sens

<p>CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI</p>	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă mixta: rezidențială /industrială ▪ În zonă sunt amplasate preponderent case cu regim de înaltime P și P+M. <p>În zonă se află:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de transport în comun: la o distanță medie, Unități comerciale: sunt amplasate la distanță relativ mică, ▪ Unități de învățământ (mediu): sunt amplasate la distanță medie-2 km ▪ Unități medicale:2 km ▪ Instituții de cult: sunt amplasate la distanță relativ mică-2 km ▪ Sedii de bănci: la distanță relativ mică- 2 km. ▪
<p>UTILITAȚI EDILITARE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de termoficare: nu ▪ Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: <i>existentă</i>
<p>AMBIENT</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Civilizat
<p>CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea este amplasată într-o zonă mixta, poluare în limite normale. ▪ Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. ▪ Atractivitate mica ▪
<p>6.</p>	<p>DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)</p>
<p>AMPLASAMENT</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cladire cu regim de înaltime parter ▪
<p>ANUL PIF</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aprox. 1950
<p>CARACTERISTICI</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Structură: fundații din beton ▪ Închideri perimetrare: pereți portanți din caramida, pereți de compartimentare tot din caramida. ▪ Planșee din lemn ▪ Acoperișul : sarpanta de lemn, invelitoare din tabla. ▪ Aspect exterior:/interior: finisaje minime, vechi, necesita ample lucrari de renovare. ▪
<p>CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Starea generală a cladirii este : nesatisfacatoare , finisajele minime, vechi, necesita lucrari de renovare.

7.	DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
	DESCRIERE/SUPRA FAȚĂ	<ul style="list-style-type: none"> • Apartamentul se compune din o camera si bucatarie ▪ SU = 24,5 mp ▪ S.C. = 30,6 mp (suprafata construita a fost obtinuta inmultind S U. cu coeficientul de 1.25)
	TĂMPLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioară: lemn ▪ Interioară: uși din lemn , ferestre din Pvc cu geam termopan ▪
	FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apartamentul are grad de finisaj minim. ▪ Pardoseli: gresie, ciment si parchet laminat; ▪ Tencuieli simple, zugrăveli simple.
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Normale ▪ Instalații functionale- vechi
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Încăzirea se face cu soba pe lemne. ▪
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De la rețeaua orașului ▪ Instalatie functionala- veche
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Din rețeaua orașului ▪ Alimentează aragazul. ▪ Instalatie functionala- veche
	MODERNIZARI	<ul style="list-style-type: none"> ▪
CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL		Finisaje si instalatii foarte vechi, necesita renovare si modernizare

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, curi 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. Definierea 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.

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

Cerererea pentru astfel de proprietati este in 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 prēt si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

3.2.4.Echilibrul pietei

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

finantare/creditare .

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

4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR

4.1. Cea mai buna utilizare

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

Conform Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630 cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca: « utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă 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 realizată 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 posibilă din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participantii pe piață;
- utilizarea sa fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificatiile în planul urbanistic ;
- utilizarea sa 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 posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietatii :

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

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- demolare constructie si varzare 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 0.7 Euro/mp. Aceste informatii au fost obtinute de chirasii unor apartamente din zona Combinat..**

Calcul VALOARE DE PIATA – ABORDAREA PRIN VENIT:

Proprietatea evaluata

Suprafata utila = 24,5 mp.

Chirie lunara = 0.7 E/mp

Rata de capitalizare = 9 %

Cheltuieli fixe = 20 E

Cheltuieli variabile(utilitati, reparatii intretinere) = 30 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

$$24,5 \times 0,7 \times 12 = 206 \text{ E}$$

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

$$\text{VBE} = \text{VBP} - 15\% = 175 \text{ E}$$

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

$$\text{VNE} = 175 - 50 = 125 \text{ E}$$

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

$$V = 125 / 9 \times 100 = 1.389$$

Valoarea estimata in urma aplicarii metodei capitalizarii veniturii este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin venit	6.912	1.389

Curs euro la data evaluarii = 4,9765 lei

4.2.2. Abordarea prin cost

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

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

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

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

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

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

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

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

Determinarea deprecierei totale - DT

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

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

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

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

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

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

Neadekvarea functionala este data de deteriorarea ,neadekvarea, supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului si echipamentelor atasate.

Neadekvarea functionala este de doua tipuri:

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

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

Neadekvarea functionala este considerata 20 %.

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

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

Deprecierea economica în cazul proprietății evaluate este considerată 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 regăsesc în lucrarea de specialitate "Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire" editată de IROVAL.

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

Valoarea estimată în urma aplicării abordării prin cost este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piață - abordarea prin cost	7.094	1.425

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	6.912	1.389
Abordarea prin cost	7.094	1.425



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:

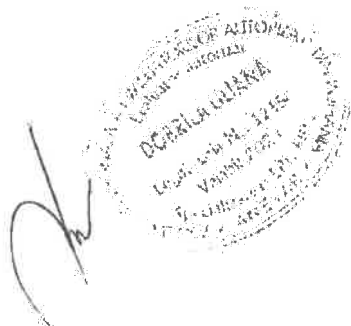
Denumire	Valoarea de piata estimate in Lei
Apartment	7.094

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

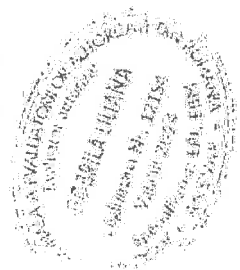
RAPORT DE EVALUARE nr. 1463

Beneficiar raport: **MUNICIPIUL FAGARAS** Destinatari: **MUNICIPIUL FAGARAS**
 Proprietate Evaluata: **BRASOV, FAGARAS, STR. OXIGENULUI, NR. 8, parter, ap. 1, jud. Brasov**

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

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Procedura de evaluare	Anul PIP	Starea Fizica	Valoarea Cronologica	Valoarea Cronologica pe m ² de suprafata	Suprafata constructiilor	Costul de nou constructie (EUR)	Diferenta (Costul de nou constructie - Costul actual)	Decontarea Turbulenta Externa (%)	Costul constructiilor	Costul net constructiile (EUR)	Gradul de finalizare	Costul net constructiile (EUR)		
1. APARTAMENT O CAMERA	1950	S	74	74	31	94.670	19.023	90	600	20	7.094	1.425	100,00	0
TOTAL CONSTRUCTIILOR					31	94.670	19.023				7.094	1.425		0
- Valorile din tabel nu contin TVA														
- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructiile" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierile.														



[Handwritten signature]

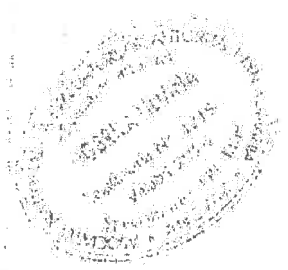
FISA NR. 1. - APARTAMENT O CAMERA

Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
Simbol	Descriere element constructiv	Comentarii	UM	Sare Fizica	Cantitatea	Cost unitar de montaj inclusiv TVA (lei/UM)	Cost de noua constructie (col. 7) fara TVA	Grad realizare (%)	Cost de noua constructie (col. 9) fara TVA	Cost lucrari ramasa de executat (col. 10) fara TVA	Sursa IMC	Page	
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	30,6	1.470,14	44.986,28	100,00	44.986	0	3	57	
2	INVAZBO	Acoperis usor la bucatarie de vara, din azbociment montat pe astereala	mp Ad	S	30,6	114,65	3.508,29	100,00	3.508	0	3	57	
3	FINBUCZID	Finsaj interior si exterior bucatarie de vara din zidarie caramida; tencuiala, zugraveala, covor pvc pe suport textil si 1 mp talanta la zona chiuvetei	mp Ad	S	30,0	1.451,38	44.412,23	100,00	44.412	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	30,6	35,03	1.071,92	100,00	1.072	0	2	175	
TOTAL FISA													
											94.670	0	

Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chiet.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicator de actualizare valabilii la data evaluarii

Surse informatiei: 1 = "CI-CR C. rezidentiale"; 2 = "CI-CR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda de calcul a costurilor de constructii" - Editura IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL, 8 = "CR-CI CLADIRI INSURSITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI GAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor

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



Oxigenului Nr 8
AP-1



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 106192-C1-U1
COPIE

Carte Funciară Nr. 106192-C1-U1 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Loc. Făgăraș, Str Oxigenului, Nr. 8, Et. parter, Ap. 1, Jud. Brașov

Părți comune: terenul construit și neconstruit de 270 mp, zidurile comune cu fundațiile, fațada, podul și acoperișul.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	106192-C1-U1	0	24,5	2450/19820	338/2700 0	compus din: camera, bucatarie

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
17731 / 14/09/2020		
Act Notarial nr. 2509, din 08/09/2020 emis de Popa Maria Cristina		
B1	Se infinteaza cartea funciara 106192-C1-U1 a unitatii Individuale cu numarul cadastral 106192-C1-U1/Făgăraș, rezultat din apartamentarea construcției cu numărul cadastral 106192-C1 înscrisa în cartea funciara 106192-C1;	A1
Act Administrativ nr. 39906, din 08/04/2019 emis de Primăria Municipiului Făgăraș și documentație cadastrală întocmită de persoană fizică autorizată și avizată de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 40521, din 04/04/2019 emis de Primăria Municipiului Făgăraș		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, baza art. 37, al 2-lea din L.7/1996, dobândit prin Lege, cota actului 1/1, cota inițială A1 1) MUNICIPIUL FAGĂRAȘ, C.F. 4384419 OBSERVAȚII: poziția terenului din CF 106192-C1/Făgăraș, înscrisa prin încheierea nr. 8753 din 25-APR-18; Cerere nr. 25332/1078 C.F.	A1
Act Administrativ nr. 3560, din 19/01/2020 emis de BCPI FAGARAS;		
B3	Se notează recepția propunerii de dezlipire a imobilului cu nr. Cad. 106192 OBSERVAȚII: poziția terenului din CF 106192-C1/Făgăraș, înscrisa prin încheierea nr. 4782 din 03-MAR-20;	/ B.4 A1
Act Notarial nr. 2509, din 08/09/2020 emis de Popa Maria Cristina;		
B4	Se notează radierea din oficiu a înscrierii de sub B.3, ca fiind fără efect în urma întabulării actului de apartamentare	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Anexa nr. 1
parte integrantă din contractul
de închiriere înregistrat cu
nr. 25100 din 27.06.2014

AP 1

FIȘA
suprafeței locative închiriate în:

Municipiul Făgăraș, str. Oxigenului, nr. 8, situată la nivelul a.) , încălzire b.) soba cu gaz, apă
curența c.) în clădire, canalizare: d.) în clădire, instalație electrică e.) da construite din materiale
inferioare f.) nu.

A.
Date privind locuința închiriată

Nr. CRT	DENUMIREA ÎNCĂPERII g.)	SUPRAFAȚA Mp.	ÎN FOLOSINȚĂ EXCLUSIVĂ Mp.	ÎN FOLOSINȚĂ COMUNĂ Mp.
1	Camera	16.76	16.76	
2	Bucatarie	7.60	7.60	

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 MĂNIȘUROAȘ

Intocmit,
GHEORGHE LUPU



CHIRIAȘ
SUCIU VIORICA

Suciu

