



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

14.

PROIECT

**HOTĂRÂREA nr. ....**

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

Privind aprobarea vanzarii directe cu respectarea dreptului de preemtiune, a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. Ciocanului, nr 6, ap 8, identificat în CF 106170- C1-U8 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 5654/30700 si insusirea Raportului de evaluare nr 1538/2024

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 63296/1/04.12.2024 și Raportul Compartimentului de specialitate nr.63296/04.12.2024, prin care se propune aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. Ciocanului, nr 6, ap 8, identificat în CF 106170- C1-U8 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 5654/30700 precum și faptul că acesta se regăsește în Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Făgăraș si insusirea Raportului de evaluare nr 1538/2024

Văzând avizele comisiilor de specialitate.....,

Având în vedere cererea nr. 57846/3/15.10.2024 a titularului contractului de închiriere locuință

Ținând seama de Raportul de evaluare nr 1538/2024 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 preemtiune a imobilului situat în Făgăraș, str. Ciocanului, nr 6, ap 8, către titularul contractului de închiriere potrivit anexei 2

**Art. 2:** Se însușește Raportul de evaluare nr 1538/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. Ciocanului, nr 6, ap 8, identificat în CF 106170- C1-U8 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 5654/30700, potrivit **anexei nr. 1**, la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3:** Prețul de vânzare va fi de 7.531lei, 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:** Cumparatorul are obligatia de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare în valoare de 600,00 lei și pe cele ocazionate cu perfectarea contactului de vânzare-cumpărare în fața notarului public



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

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

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

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

**Art.9:** 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**



SERVICIUL PARIMONIU  
COMPARTIMENTUL CADASTRU, EVIDENȚĂ PATRIMONIU, PARCĂRI  
Str. Republicii, nr. 5, TEL: 0040368402949 int. 103, FAX: 0040368402805

Nr: 63296/04.12.2024

**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 6, ap 8, identificat în CF 106170- C1-U8 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 5654/30700 si insusirea Raportului de evaluare nr 1538/2024

Având în vedere cererea nr .57846/3/15.10.2024 formulată de titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat in Făgăraș str. Ciocanului, nr 6, ap 8, identificat în CF.nr. 106170- C1-U8 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 5654/30700

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

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1538/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat in Făgăraș, str Ciocanului, nr 6, ap 8, identificat în CF. nr. 106170- C1-U8 Făgăraș

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 7.531lei

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 6, ap 8, identificat în CF 106170- C1-U8 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 5654/30700 si insusirea Raportului de evaluare nr 1538/2024

PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU

Nr.crt	Intocmit, Funcția	Nume si Prenume	Data	Semnătură
1.	Sef Serviciu Patrimoniu	Elena Tanase	04.12.2024	
2.	Intocmit, Referent	Sin Elena	04.12.2024	



**SERVICIUL PARIMONIU**  
**COMPARTIMENTUL CADASTRU, EVIDENȚĂ PATRIMONIU, PARCĂRI**  
Str. Republicii, nr. 5, TEL: 0040368402949 int. 103, FAX: 0040368402805

Nr: 63296/1/04.12.2024

**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 6, ap 8, identificat în CF 106170- C1-U8 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 5654 /30700 si insusirea Raportului de evaluare nr 1538/2024

Având în vedere cererea nr .57846/3/15.10.2024 formulată de titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat in Făgăraș str. Ciocanului, nr 6, ap 8, identificat în CF.nr. 106170- C1-U8 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 5654/30700

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

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1538/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat in Făgăraș, str Ciocanului, nr 6, ap 8, identificat în CF. nr. 106170- C1-U8 Făgăraș

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 7531lei

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 6, ap 8, identificat în CF 106170-C1-U8 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 5654/30700 si insusirea Raportului de evaluare nr 1538/2024

**PRIMAR**  
**GHEORGHE SUCACIU**

**LISTA**

**Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș, str Ciocanului, nr 6, ap 8, identificat în CF.nr. 106170- C1-U8 Făgăraș**

<b>Nr. crt.</b>	<b>Numele și prenumele titularului contractului de închiriere</b>	<b>Nr. contractului de închiriere</b>	<b>Adresa locuinței care se vinde</b>	<b>Componența locuinței</b>	<b>Date de C.F.</b>	<b>Preț Raport Evaluare</b>	<b>Preț Valoare expertiza</b>	<b>Preț final vânzare</b>
1.	<b>SOLOMON TRAIAN</b>	Contr. Închiriere nr. 5250/27.06. 2014	Făgăraș, str Ciocanului, nr 6, ap 8	Apartament compus din: 1 camera si bucatărie Supraf. utilă 25.80 mp	C.F. nr. 106170- C1- U8 Făgăraș	<b>600 lei</b>	<b>7.531 lei</b>	<b>8.131 lei</b>

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

# RAPORT DE EVALUARE

## NR. 1538

### PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
I.	Apartament	106170-C1-U8 Fagaras Cad: 106170- C1-U8	Cote parti comune: 2580/14010 Cote teren: 5654/30700	S.U. = 25.8 mp	Fagaras, str. Ciocanului, nr. 6, parter, ap.8, jud. Brasov	Municipiul Fagaras

### BENEFICIAR:

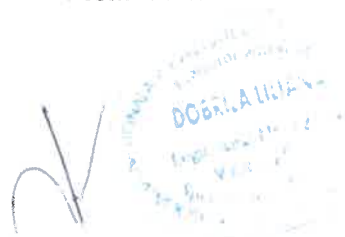
PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 15.11.2024

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>	106170-C1-U8 Fagaras Cad: 106170- C1-U8	Cote parti comune: 2580/14010 Cote teren: 5654/30700	<b>S.U. = 25,8 mp</b>	Fagaras, str. Ciocanului, nr. 6, parter, ap.8, jud. Brasov	Municipiul Fagaras

- **SCOPUL EVALUARII**

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

- **DATA EVALUARII**

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de **15.11.2024**.



## REZULTATUL EVALUARII

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

Denumire	Valoarea de piata estimata in <b>Lei</b>
<b>Apartment</b>	<b>7.531</b>

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.....	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. Declararea conformitatii cu SEV.....	8
<b>3. PREZENTAREA DATELOR</b> .....	<b>8</b>
3.1. Date dezpre zona, vecinatati si amplasare .....	8
3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate.....	9
3.2. Analiza pietei imobiliare.....	11
3.2.1. Definirea pietei specifice .....	12
3.2.2. Cererea solvabila .....	12
3.2.3. Oferta competitive .....	12
3.2.4. Echilibrul pietei .....	12
<b>4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR</b> .....	<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.....	15
<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 ANI VAR, 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*

- 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 conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului.
- Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.
- Detin cunostintele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator în prezența unui reprezentant al beneficiarului. În elaborarea prezentului raport nu am primit asistență semnificativă din partea altei persoane
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul este membru ANI:VAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă civilă la ANI VAR și are competența necesară întocmirii acestui raport

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA

### 2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnați

**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 prii ordonator principal de credite SUC ACIUGHI-ORGHI, 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>	106170-C1-U 8 Fagaras Cad: 106170- C1-U 8	Cote parti comune: 2580/14010 Cote teren: 5654/30700	<b>S.U. = 25,8 mp</b>	Fagaras, str. Ciocanului, nr. 6, parter, ap.8, 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 ediția 2022

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- 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 schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

### 2.7. Data evaluării

Valoarea de piață estimată în prezentul raport, se referă la data de **15.11.2024**

## **2.8. Inspectia proprietatii**

Proprietatea 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 rezistență care să influențeze valoarea de piață 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**

## **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 identificata o non-conformitate, descrisă și luata 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 prezenta contaminanților sau a materiilor 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 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 **noiembrie 2024**;
- Valoarea prezentată include cea a cotelor părții indivize din spațiile auxiliare;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție: valoarea este subiectivă: evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu conține TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare

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

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante;
- termenii de referință ai evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele

de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

### **2.12 Riscul evaluarii.**

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

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

### **2.13. Restricții de utilizare**

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

### **2.14. Declarația conformității cu SEV**

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

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

## **3. PREZENTAREA DATELOR**

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

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

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

1.	<p>PROPRIETATEA EVALUATĂ</p> <p>Proprietari</p>	<p>Apartament cu o camera situat într-o baracă cu regim de înălțime parter, Su = 25,8 mp.</p> <p>Apartamentul se compune din o camera, cote parti comune 2580/14010 și cote teren 5654/30700.</p> <p>Proprietar asupra construcției: MĂNICIPIUL FAGARAS</p>
2.	<p>Adresa proprietății</p> <p>DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE</p>	<p>• Loc. Fagaras, str. Ciocanului, nr. 6, ap. 8, jud. Brasov</p> <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 MĂNICIPIULUI FAGARAS, CIF 4384419</p> <p>• Carte Funciară nr. 106170-C1-U8 Fagaras</p> <p>• Număr cadastral: 106170-C1-U8</p> <p>• Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt</p>
	<p>MENȚIUNI I: Situația privind Cartea Funciară</p>	<p>• Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de Carte Funciară nr. 106170-C1 Fagaras, atasat prezentului raport de evaluare, din care s-au extras datele mai sus prezentate, - anexat prezentului raport și considerat parte integrantă.</p> <p>• Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini</p> <p>• Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.</p>
3.	<p>DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ</p>	<p>• Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentație cadastrală.</p>
4.	<p>SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI</p>	<p>• În prezent apartamentul este închiriat</p>
5.	<p>DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</p>	
	<p>ZONA DE AMPLASARE</p>	<p>• Cartierul Combinat, zona sudică a Mun. Fagaras, jud. Brasov</p>
	<p>ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE</p>	<p>• Auto și pietonal: asfaltat</p> <p>• Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o bandă pe sens</p>



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

7. DESCRIEREA APARTAMENTULUI

DESCRIERE/SUPRAFAȚĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apartamentul se compune din o camera:</li> <li>▪ <math>S.U. = 25,8 \text{ mp}</math></li> <li>▪ <math>S.C. = 32,25 \text{ mp}</math> ( suprafața construită a fost obținută înmulțind S.U. cu coeficientul de 1,25)</li> </ul>
TĂMLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Exterioară: lemn</li> <li>▪ Interioară: uși din lemn , ferestre din Pvc cu geam termopan</li> <li>▪</li> </ul>
FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Apartamentul are grad de finisaj minim.</li> <li>▪ Pardoseli: gresie, ciment și parchet laminat;</li> <li>▪ Tencuieli simple, zugrăveli simple.</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Normale</li> <li>▪ Instalații funcționale- vechi</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Încălzirea se face cu centrala pe gaz.</li> <li>▪</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De la rețeaua orașului</li> <li>▪ Instalatie funcționala- 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 funcționala- veche</li> </ul>
MODERNIZARI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪</li> </ul>
CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL	Stare tehnică bună

### 3.2. Analiza pieței imobiliare

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

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

Spre deosebire de piețe eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează și 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 specifică pentru tipul de proprietate "apartament" din Mun. Fagaras, jud. Brasov, din cartiere rezidentiale periferice.**

### 3.2.2. Cererea solvabila

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

În cazul 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 finanțare/creditare.

În această perioadă cumpărătorii vor acționa precauți, 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 piatã are scopul de a estima cel mai bun preț pentru o proprietate in condițiile celei mai bune utilizari.

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

In conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2022 standarde ce încorporeaza 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 specificã ce conduce la maximizarea utilizarii terenului.

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

Cea mai bună utilizare este 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 posibilã din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
- utilizarea sa fie permisã legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic ;
- utilizarea sa fie fezabilã financiar, avand in vedere dacã o utilizare diferita, care este posibilã fizic si permisã 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 comercialã – inadecvata

- utilizare office - inadecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- demolare constructie si vanzare teren liber – inadecvata

- **utilizare rezidentiala – da**

- utilizare comercialã – nu

- utilizare office – nu

Acest concept (CMBU) este adecvat în special în cazul terenurilor libere dar și a terenurilor construite când construcțiile și clădirile existente sunt vechi sau când structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii și implicit a ofertei impunând noi standarde în cadrul pieței respective.

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului construit. Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, **respectiv proprietate imobiliara rezidentiaa.**

## 4.2. METODE DE EVALUARE

În funcție de natura ații și de scopul evaluării pot fi aplicate una sau mai multe metode specifice de evaluare din cele trei abordări recomandate de standarde:

- **abordarea prin piața- comparația directă**
- **abordarea prin capitalizarea veniturilor**
- **abordarea prin cost**

În vederea evaluării proprietăților ce face obiectul acestui raport s-a utilizat **abordarea prin venit și abordarea prin cost – metoda costurilor segregate.**

Pentru aplicarea celorlalte metode nu au fost găsite suficiente date de piață.

### 4.2.1. Abordarea prin venit

Capitalizarea directă este o metodă folosită pentru transformarea venitului net anual așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. Transformarea se poate face fie prin divizarea venitului net anual așteptat cu o rată de capitalizare, fie prin înmulțirea venitului net anual așteptat cu un factor multiplicator (inversul ratei de capitalizare). Rata de capitalizare sau factorul multiplicator selectat reprezintă relația dintre venit și valoare, relație acceptată pe piață și rezultă dintr-o analiză a vânzărilor de proprietăți comparabile.

Valoarea estimată se determină prin relația:

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

V = valoarea estimate

VNE = venitul net din exploatare

C = rata de capitalizare

Informații de piață:

Rata de capitalizare pentru orașe secundare, conform « Informații din piața Q3 2024- revista "Valoarea oriunde este ea nr. 43/iunie 2024 este între 9-10,5 %

- Chiriile în această zonă, pentru spațiile rezidențiale din zone comparabile, este aproximativ 0.7 Euro/mp. Aceste informații au fost obținute de chiriasii unor apartamente din zona Combinat..

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

**Proprietatea evaluata**

Suprafata utila = 25.1 mp

Chirie lunara = 0.8 E/mp

Rata de capitalizare = 9 %

Cheltuieli fixe = 25 E

Cheltuieli variabile (utilitat., 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

$$25,1 \times 0,8 \times 12 = 241 \text{ E}$$

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

$$VBE = VBP - 15\% = 205 \text{ E}$$

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

$$VNE = 205 - 65 = 140 \text{ E}$$

$$V = VNE / c$$

$$V = 140 / 9 \times 100 = 1.556$$

Valoarea estimata in urma aplicarii metodei capitalizarii veniturii este

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin venit	7.743	1.556

Curs euro la data evaluarii = 4,9765 lei

### 1.2.2 Abordarea prin cost

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

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

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

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

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

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

Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe.

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

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

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

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

În urma constatarilor făcute pe baza inspecției și a datelor istorice primite din partea proprietarului am obținut o uzură fizică de 90 %

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

Neadekvarea funcțională este de două tipuri:

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

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

Neadekvarea funcțională este considerată 20 %.

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

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

Deprecierea economică în cazul proprietății evaluate este considerată 20 % și este dată de zona de amplasare a apartamentului- un cartier periferic, și de contextul economic al localității.



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

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

Valoarea estimata in urma aplicarii abordarii prin cost este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata - abordarea prin cost	7.531	1.513

## 5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea

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

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Abordarea prin venit	7.743	1.556
Abordarea prin cost	7.531	1.513


## REZULTATUL EVALUARII

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

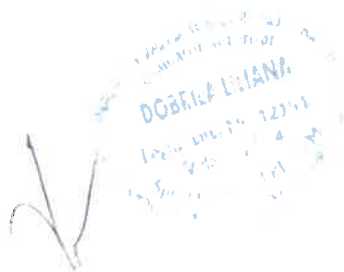
Denumire	Valoarea de piață estimată în Lei
<b>Apartment</b>	<b>7.531</b>

**Curs euro la data evaluării : 1 € = 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**



ANEXI

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

## RAPORT DE EVALUARE nr. 1538

Beneficiar raport: **MUNICIPIUL FAGARAS** Destinatari: **MUNICIPIUL FAGARAS**  
 Proprietate Evaluata: **BRASOV, FAGARAS, STR. Ciocanului, nr. 6, ap. 8, Fagaras**

Data evaluarii: **15.11.2024** / Curs la data evaluarii: **4.977 lei/EUR**  
 Coef. de corectie pentru distanta transport: **0.997** (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Coef. corectie manopera: **0.965** (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Grad seismic: **7**

### EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Plan nr.	Poz. per plan de sol	Denumire	Anul P.F.	Starea Fizica	Vanzia Cronologica (ani)	Vanzia cronologica ca Pondere (ani)	Suprafata constructiei destinate (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Degr. (uzura) fizica (%)	Degr. functionala (lei)	Degr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de rezistenta (%)	Cost lucrarilor ramase de executat (lei)
1		APARTAMENT O CAMERA	1950	S	74	74	32	97.136	19.519	90	300	20	7.531	1.513	100,00	0
<b>TOTAL CONSTRUCTIILOR</b>								<b>97.136</b>	<b>19.519</b>		<b>300</b>		<b>7.531</b>	<b>1.513</b>		<b>0</b>

Note: Valorile din tabel nu contin TVA

In cazul constructiilor nefinalizate colbana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate iar colbana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierile




FISA NR. 1. - APARTAMENT O CAMERA

Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
Nr. crt.	Simbol	Descrierea element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrat executate (lei fara TVA)	Cost lucrarilor ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
1	BUCZIU24	Structura bucatarie de vară din zidare caramida de 24 cm grosime pe fundatii din beton simplu, cu planșeu din beton armat, pardoseala din beton simplu		mp Ad	S	32.25	1 456.00	46 956.00	100.00	46 956	0	3	57
2	FINBUCZID	Finisaj interior si exterior bucatarie de vară din zidare caramida, tencuiala, zugraveala, covor pvc pe suport textil si 1 mo. fatană la zona chiuvelei		mp Ad	S	32.25	1 496.21	48 252.77	100.00	48 253	0	3	57
3	SABUCAT	Instalatiile sanitare bucatarie de vară o chiuveta de fonta emailata cu alimentare cu apa si scurgerea apei menajere		buc	S	1	767.59	767.59	100.00	768	0	3	57
4	ELMAGC	Instalatiile electrice (magazie cerceale) - trasee aparținând în tuburi PEL iluminat fluorescent		mp Ad	S	32.25	35.97	1 160.03	100.00	1 160	0	2	175
				TOTAL FISA			97 136	97 136		97 136	0		

V.256

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitaj. Coef. recapt. deviz analitic. Coef. chelt. indirecte din catalog. iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef. pi dist. transp si manopera. apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii.

- Sursa informatiei: 1 = "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 Mit ex si constructii speciale", 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL 5 - CONSTRUCTII sisteme si subsisteme constructiv - Editura IROVAL 5 - (entrare eoliene autor Schiopu C 7 = CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSURITE, CLADIRI CUPLETE, APARTAMENTE IN BL, TURN CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021 autor C.Schiopu

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





**CARTE FUNCİARĂ NR. 106170-C1-U8**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 106170-C1-U8 Făgăraș

Unitate individuală

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**Adresa:** Loc. Făgăraș Str Ciocanului Nr. 6, Et. parter, Ap. 8, Jud. Brașov  
**Părți comune:** terenul construit și neconstruit de 307 mp, zădările comune cu fundațiile fațada, podul acoperisul.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	106170-C1-U8	0	25.8	2580/14910	5654/3070 0	compus din:bucatarie,camera

**B. Partea II. Proprietarii și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>17740 / 14/09/2020</b>		
Act Notarial nr. 2513, din 08/09/2020 emis de Popa Maria Cristina		
B1	Se înființează cartea funciara 106170-C1-U8 a unitatii individuale cu numărul cadastral 106170-C1-U8/Făgăraș, rezulat din apartamentarea constructiei cu numărul cadastral 106170-C1 înscrisa în cartea funciara 106170-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. 40541, din 04/04/2019 emis de Primăria Municipiului Făgăraș;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza art. 37, alin 2 din L.7/1996 dobandit prin Lege, cota actiuala 1/1, cota initiala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL FAGARAS</b> , CF:4384419, DOMENIU PRIVAT OBSERVATII pozitie transcrisa din CF 106170-C1/Făgăraș, înscrisa prin încheierea nr. 8727 din 25-APR-19; cerere nr.27634/15.11.2019	A1
Act Administrativ nr. 3568, din 19/02/2020 emis de BCPI FAGARAS;		
B3	Se notează recepția înobinerii de apartamentare a imobilului cu nr. cadastral 106170-C1 de la A.1.1 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106170-C1/Făgăraș, înscrisa prin încheierea nr. 4785 din 02-MAR-20	1 B 4 A1
Act Notarial nr. 2513, din 08/09/2020 emis de Popa Maria Cristina		
B4	conform art. 210, din Ordinul nr 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, se radiaza înscrierea de sub B3 ca fiind fără efect urmată a încheierii actului de apartamentare.	A1

**C. Partea III. SARCINI**

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



