



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 însușirea Raportului de evaluare nr 1403/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 4 ap 4, identificat în CF 106169- C1-U4 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6360/28800

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 35541/1/28.03.2024 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 35541/28.03.2024, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr 1403/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 4 ap 4, identificat în CF 106169- C1-U4 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6360/28800, 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 29246/3/08.02.2024 a titularului contractului de închiriere locuință

Ținând seama de Raportul de evaluare nr 1403/2024 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 însușește Raportul de evaluare nr 1403/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 4 ap 4, identificat în CF 106169- C1-U4 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6360/28800

Art.2: Se aprobă vânzarea imobilului descris la art 1 către titularul contractului de închiriere potrivit anexei 2

Art.3: Prețul de vânzare va fi de 14.105 lei, potrivit Anexei 2.

Art 4.: În cazul vânzării locuinței cu plata în rate, se va plăti un avans de 10 % din prețul locuinței. Ratele lunare pentru achitarea locuinței se eșalonează pe o perioadă de 5 ani, la care se adaugă dobânda anuală, stabilită de lege.

Art.5.: Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Serviciu Cadastru, Evidență Patrimoniu.

**INITIATOR
PRIMAR,
GHEORGHE SUCACIU**

**AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL,
JR MARIAN LAVINIA**



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: 35541/28.03.2024

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

Privind însușirea Raportului de evaluare nr 1403/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 4 ap 4, identificat în CF 106169- C1-U4 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6360/28800

Având în vedere cererea nr 29246/3/08.02.2024 formulată de titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 4 ap 4, identificat în CF 106169- C1-U4 Făgăraș și a terenului aferent în cota de 6360/28800

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

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1403/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat în Făgăraș, str Ciocanului nr 4 ap 4, identificat în CF 106169- C1-U4 Făgăraș

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 13.605 lei

În conformitate cu prevederile art 1.828 alin 2 Cod civil

Propunem spre dezbateri și aprobare proiectul privind Privind însușirea Raportului de evaluare nr 1403/224 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 4 ap 4, identificat în CF 106169- C1-U4 Făgăraș și a terenului aferent în cota de 6360/28800

**PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**

Nr.crt	Întocmit, Funcția	Nume și Prenume	Data	Semnătură
1.	Sef Serviciu	Elena Tanase	28.03.2024	
2.	Întocmit, Consilier	Bărbătei Laura		



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: 35541/1/28.03.2024

REFERAT DE APROBARE

LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

Privind însușirea Raportului de evaluare nr 1403/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 4 ap 4, identificat în CF 106169- C1-U4 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6360/28800

Având în vedere cererea nr 29246/3/08.02.2024 formulată de titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 4 ap 4, identificat în CF 106169- C1-U4 Făgăraș și a terenului aferent în cota de 6360/28800

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

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1403/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat în Făgăraș, str Ciocanului nr 4 ap 4, identificat în CF 106169- C1-U4 Făgăraș

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 13.605 lei

În conformitate cu prevederile art 1.828 alin 2 Cod civil

Propunem spre dezbateri și aprobare proiectul privind Privind însușirea Raportului de evaluare nr 1403/224 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 4 ap 4, identificat în CF 106169- C1-U4 Făgăraș și a terenului aferent în cota de 6360/28800

**PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**

Anexa nr. 2 la HCL nr.!...../.....

LISTA

Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 4 ap 4, identificat în CF 106169- C1-U4 Făgăraș și a terenului aferent în cota de 6360/28.800

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.	GANGÁL FLORIN	Contr. Închiriere nr. 11.050/17.04.2015	Făgăraș, str Ciocanului nr 4 ap 4	Apartament compus din: 3 camere, o bucatărie, un hol	C.F. nr. 106169- C1- U4 Făgăraș	14.105 lei

AP 4

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ		
Nr. 29246/3		
Ziua	08	Luna 02 Anul 2024

CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

Subsemnatul..... GANGĂL FLORINidentificat prin
C.I. Seria.....Numărul.....eliberat la data
de..... 17.12.2019de către..... SPCLEP FĂGĂRAȘ
având C.N.P. 3-3-11-1-0în calitate de chiriaș la adresa:
Strada..... CIOCANULUINumărul..... 4
apartament numărul....., conform contract de închiriere numărul..... 11050din data
de..... 17.04.2015

Solicit cumpărarea imobilului și a terenului de la adresa mai sus menționată. Atașez la
prezenta cerere documentele de identitate ale subsemnatului și ale membrilor familiei.

Vă aduc la cunoștință faptul că locuiesc la adresa menționată de..... 8ani și că am adus
îmbunătățiri locuinței în conformitate cu posibilitățile financiare de care am dispus de-a
lungul timpului.

Nume – prenume solicitant..... GANGĂL FLORIN

Telefon contact.....

Data..... 20.11.2023

Semnătura.....



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 106169-C1-U4 COPIE

Carte Funciară Nr. 106169-C1-U4 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Făgăraș, Str Ciocanului, Nr. 4, Et. parter, Ap. 4, Jud. Brașov

Părți comune: terenul construit și neconstruit de 288 mp, zidurile comune cu fundațiile, fațada, podul și acoperișul.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	106169-C1-U4	0	49,2	4920/22280	360/2880 0	compusa din:bucatarie,hol,3 camere

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17758 / 14/09/2020		
Act Notarial nr. 2519, din 08/09/2020 emis de Popa Maria Cristina;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 106169-C1-U4 a unitatii individuale cu numarul cadastral 106169-C1-U4/Făgăraș, rezultat din apartamentarea construcției cu numarul cadastral 106169-C1 înscrisa în cartea funciara 106169-C1;	A1
Act Administrativ nr. 40542, din 04/04/2019 emis de Primaria Municipiului Făgăraș; Act Administrativ nr. 39906, din 03/04/2019 emis de Primaria Municipiului Făgăraș și documentație cadastrală avizată de Serviciul Cadastru;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE conform art. 37 și alip. 2 din L. 7/1996, republicata, dobandit prin Lege, cota actuală 1/1 cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, C :4384419 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106169-C1/Făgăraș, înscrisa prin încheierea nr. 8725 din 25-APR-19;	A1
Act Administrativ nr. 7574 din 19/02/2020 emis de BCPI FAGARAS;		
B3	-se notează recepția propunerii de apartamentare a imobilului de la A. 1.A.3.1 OBSERVATII: pozitie înscrisa din CF 106169-C1/Făgăraș, înscrisa prin încheierea nr. 4795 din 03-MAR-20;	/ B.4 A1
Act Notarial nr. 2519 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 radiază înscrierea de sub B3, ca fiind fără efect juridic a încheierii actului de apartamentare.	A1

C. Partea III. SARCINI .

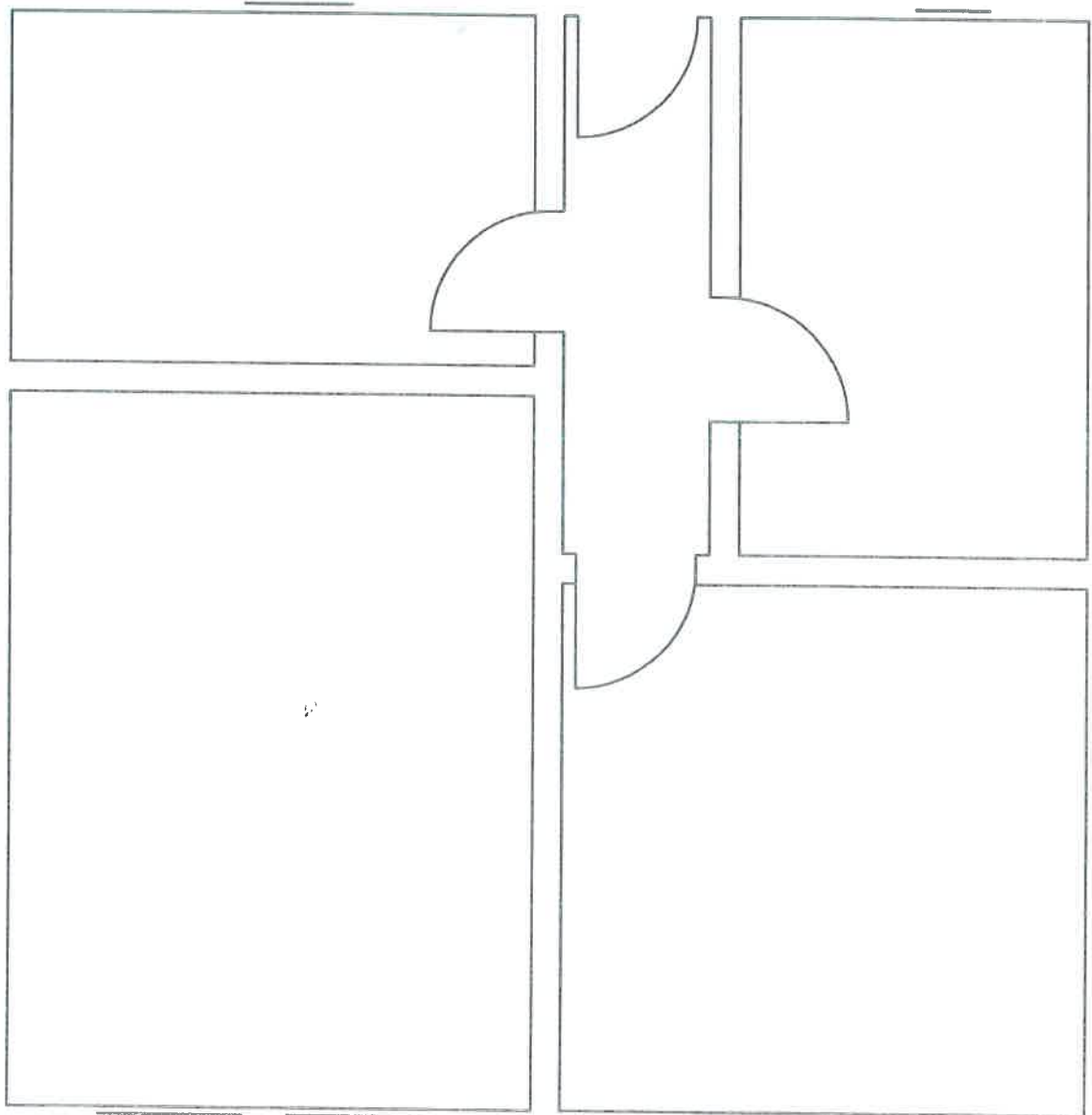
Inscrieri privind răspunderea pentru dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

RELEVU APARTAMENT

1:50

AP. 9

Adresa	Nume	Suprafata [mp]	Prezent
FAGARAS, Str. Ciocanului, Nr. 4D	GANGAL FLORIN	49.2	DA



Intocmit:

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1403

PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartament 3 camere	106169-C1-U4 Fagaras Cad: 106169- C1-U4	Cote parti comune: 4920/22280 Cote teren: 6360/28800	S.U. = 49.2 mp	Fagaras, str. Ciocanului, nr. 4, ap.4, jud. Brasov	Municipiul Fagaras

BENEFICIAR:

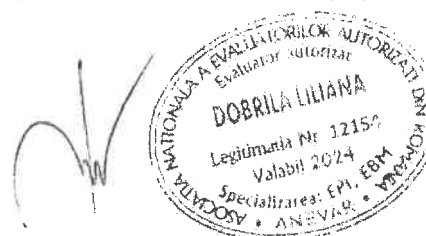
PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 22.03.2024

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, 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 .

- **OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment 3 camere	106169-C1-U4 Fagaras Cad: 106169- C1-U4	Cote parti comune: 4920/22280 Cote teren: 6360/28800	S.U. = 49.2 mp	Fagaras, str. Ciocanului, nr. 4, ap.4, 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 : **22.03.2024.**

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	13.605

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9727 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.....	6
2.8.Inspectia proprietatii.....	6
2.9. Sursele de informatii utilizate.....	6
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante.....	6
2.11. Descrierea raportului de evaluare.....	7
2.12 Riscul evaluarii.....	8
2.13. Restrictii de utilizare.....	8
2.14. Declararea conformitatii cu SEV.....	8
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 REFERINTA

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

Certificarea evaluatorului

- Afirmatiile 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 si reprezinta concluziile mele profesionale si impartiale;
- 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 in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator in prezenta unui reprezentant al beneficiarului. In elaborarea prezentului raport nu am primit asistenta semnificativa din partea altei persoane
- La data elaborarii acestui raport , evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua civila la ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA



2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul in Fagaras, str. Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/211313, fax 0268/213020, email secretariat@primaria-fagaras.ro, cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal de credite SUCACIU GHEORGHE, functia de primar al Mun. Fagaras.

2.3. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment 3 camere	106169-C1-U4 Fagaras Cad: 106169- C1-U4	Cote parti comune: 4920/22280 Cote teren: 6360/28800	S.U. = 49.2 mp	Fagaras, str. Ciocanului, nr. 4, ap.4, 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 = 4.9727 lei ;

2.5 .Scopul evaluării

Scopul evaluării constă în estimarea **valorii de piață** a proprietăților imobiliare – în vederea **vanzării**.

2.6. Bazele evaluării, tipul valorii estimate

Standardele Internaționale de care s-a ținut seama la elaborarea prezentului raport sunt:
STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022

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

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

2.7. Data evaluarii

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **22.03.2024**

2.8. Inspectia proprietatii

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

Proprietatatea 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**

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 că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire 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 **martie 2024**;
- Valoarea prezentată include cea a cotelor părții indivize din spațiile auxiliare;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu conține TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

2.11. Descrierea raportului de evaluare

Lucrarea este structurată după cum urmează:

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

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

2.12 Riscul evaluării.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această 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 STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022.

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

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre zona, vecinătăți și amplasare

Municipiul Făgăraș se află situat pe traseul șoselei DN1, la 66 km de orașul Brașov și 76 km de orașul Sibiu, pe malul râului Olt, la poalele Munților Făgăraș. Din punct de vedere geografic, orașul

Făgăraș este situat în zona numită Țara Făgărașului, una dintre cele mai vechi și importante zone geografice și etno-culturale din România. Această zonă se mai numește Țara Oltului și se învecinează cu Țara Loviștei, Țara Bârsei și Țara Amlașului.

3.2.Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate

1.	PROPRIETATEA EVALUATĂ	<p>Apartament cu 3 camera situat intr-o cladire cu regim de inaltime parter, Su = 49,2 mp.</p> <p>Apartamentul se compune din o camere si bucatarie, cote parti comune 4920/22280 si cote teren 6360/2880.</p>
	Proprietari	Proprietar asupra constructiei: MUNICIPIUL FAGARAS
	Adresa proprietății	▪ Loc. Fagaras, str. Ciocanului, nr. 4, ap. 4, 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.106169-C1-U4 Fagaras ▪ Număr cadastral: 106169-C1-U4. ▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt ▪ Părțile indivize comune: 4920/22280 ▪ Cote teren: 6360/28800
	MENTIUNI 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-C4 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. ▪ Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentatie cadastrală .
3.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	
4.	SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI	▪ In prezent apartamentul este inchiriat
5.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	▪ Cartierul Combinat, zona sudica a Mun. Fagaras, jud. Brasov
	ARTERE IMPORTANTE DE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto și pietonal: - str. Ciocanului ▪ Calitatea rețelilor de transport: asfaltate cu o banda pe sens

CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă mixta: rezidențială /industrială ▪ În zonă sunt amplasate preponderent case cu regim de înaltime P și P+M. În zonă se află: <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. ▪
UTILITĂȚI EDILITARE	<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>
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Civilizat
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea este amplasată într-o zonă mixta, poluare în limite normale. ▪ Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. ▪ Atractivitate mică ▪
6.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)
AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cladire cu regim de înaltime parter ▪
ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aprox. 1950
CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Structură: fundații din beton ▪ Închideri perimetrice: pereți portanți din cărămidă, pereți de compartimentare tot din cărămidă. ▪ Planșee din lemn ▪ Acoperișul : șarpanta de lemn, învelitoare din tablă. ▪ Aspect exterior:/interior: finisaje minime, vechi, necesită ample lucrări de renovare. ▪

CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Starea generală a clădirii este : nesatisfacatoare , finisajele degradate, 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 = 49,2 mp ▪ S.C. = 61.5 mp (suprafata construita a fost obtinuta inmultind S.U. cu coeficientul de 1.25)
	TÂMLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioară: lemn ▪ Interioară: uși din lemn ,
	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	Sare tehnica satisfacatoare.

3.2. Analiza pietei imobiliare

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

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic,

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

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

3.2.1. Definirea pieței specifice

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-a analizat **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 anumita piață, într-un anumit interval de timp.

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

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

3.2.3. Oferta competitive

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

În ce privește imobilul de evaluat se poate considera ca piata este a vanzatorilor, oferta fiind mai

mica decat cerererea, Cererea este limitata datorita limitarii si scumpirii posibilitatilor de finantare/creditare .

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

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

4.1. Cea mai buna utilizare

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

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

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

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

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

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

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

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

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic ;
- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal ;
- maximizeaza valoarea ; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

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

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

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

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

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit. Cea mai 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 2023- revista "Valoarea oriunde este ea nr. 41/decembrie 2023 este intre 9-10,5 %

- Chiriile in aceasta zona , pentru spatiile rezidentiale din zone comparabile, este aproximativ 0.5 Euro/mp. Aceste informatii au fost obtinute de chiriasii unor apartamente din zona Combinat..

Calcul VALOARE DE PIATA – ABORDAREA PRIN VENIT:

Proprietatea evaluata

Suprafata utila = 49.2 mp

Chirie lunara = 0.5 E/mp

Rata de capitalizare = 9 %

Cheltuieli fixe = 10 E

Cheltuieli variabile(utilitati, reparatii intretinere) = 20 E

Venitul brut potential – **VBP** – este venitul care s-ar obtine pentru un an intreg de inchiriere, fara cheltuieli.

Venitul brut efectiv – **VBE** --este venitul care s-ar obtine in cazul real de numar de luni inchiriate sau platite.

Venitul net din exploatare – **VNE** – este venitul inainte de impozitare, acest venit se obtine scazand cheltuielile fixe si variabile.

Nivelul chiriei de piata fii

$$49.2 \times 0.5 \times 12 = 295 \text{ E}$$

Consideram un grad de ocupare de 90 %. In acest caz

$$\text{VBE} = \text{VBP} - 10\% = 266 \text{ E}$$

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

$$\text{VNE} = 266 - 30 = 236 \text{ E}$$

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

$$V = 236 / 9 \times 100 = 2.622$$

Valoarea estimata in urma aplicarii metodei capitalizarii veniturii este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin venit	13.038	2.622

Curs euro la data evaluarii = 4,9727 lei



4.2.2. Abordarea prin cost

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

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

Acest lucru este adecvat în situația de față, deoarece sunt îndeplinite următoarele condiții:

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

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

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

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

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

Determinarea deprecierii totale - DT

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

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

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

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

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

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

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

Neadekvarea funcțională este de două tipuri:

- neadekvarea funcțională recuperabilă, este acea deficiență care se poate remedia prin înlocuiri, modernizări, reparații și remedieri.
- neadekvare funcțională nerecuperabilă este acea deficiență dată de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou, dar care nu ar trebui inclus.

Neadekvarea funcțională este considerată 20 %.

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

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

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

Costul de înlocuire al construcțiilor a fost estimat cu ajutorul valorilor de catalog pentru fiecare ansamblu în parte, valori ce se regăsesc în lucrarea de specialitate **“Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire”** editată de IROVAL

Calculul Costului de Înlocuire Brut, calculul depreciierilor^{9a} (fizice, functionale și economice) și Costul de Înlocuite Net se regăsesc în – ANEXA 1-

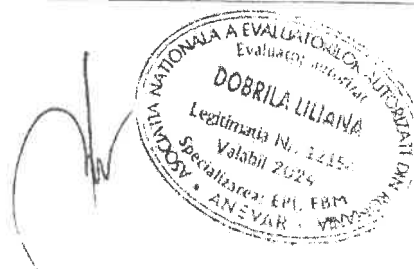
Valoarea estimată în urma aplicării abordării prin cost este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piață – abordarea prin cost	13.605	2.736

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	13.038	2.622
Abordarea prin cost	13.605	2.736



Stamp: NATIONALA A EVALUATORILOR - SUFERAȚII DIN ROMANIA
Evaluatori autorizați
DOBRILA LILIANA
Legitimată Nr. 2215
Valabil 2024
Specializarea: EPI, FBM
ANEVAR

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**:

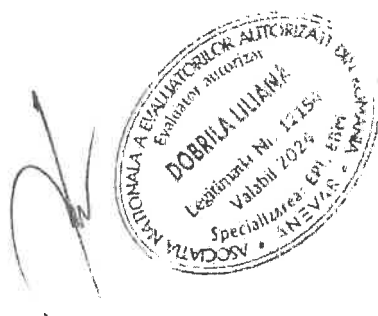
Denumire	Valoarea de piata estimate in Lei
Apartment	13.605

Curs euro la data evaluării : 1 E = 4.9727 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**



A N E X E

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

RAPORT DE EVALUARE nr. 1403

Beneficiar raport: MUNICIPIUL FAGARAS **Destinatar: MUNICIPIUL FAGARAS**
Proprietate Evaluata:
BRASOV, FAGARAS, STR. CIOCANULUI, NR. 4, AP. 4

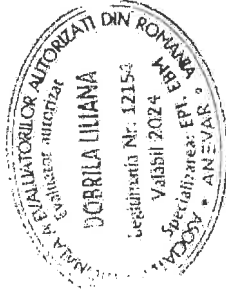
Data evaluarii: 22.03.2024 / Curs la data evaluarii: 4,973 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Tipul de construcție	Poz. de plan de s.f.	Denumire	Anul P.T.	Stare fizică	Vârsta Cronologică (ani)	Vârsta Cronologică la Ponderata (ani)	Suprafața calculată pestasurțelor (mp)	Costul de construcție (lei)	Costul de construcție (EUR)	Plan (uzura) fără (%)	Debit cost manopera (%)	Coef. de corectie transport (%)	Costul net de construcție (EUR)	Costul de construcție complet (EUR)	Costul de construcție complet brut (lei)
1.		APARTAMENT O CAMERA	1950	S	74	74	62	189.570	38.122	85	9000	30	13.605	2.736	100.00
TOTAL CONSTRUCTII									38.122				13.605	2.736	0

late: - Valorile din tabel nu contin TVA

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



(Handwritten signature)

FISA NR. 1. - APARTAMENT O CAMERA

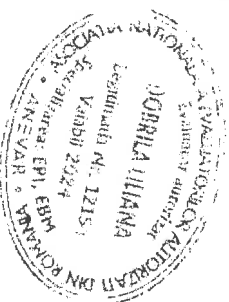
Nr crt	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (mln/UM)	Cost de nou constructie (mln fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrat executat (mln fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (mln fara TVA)	Sursa Int	Pag
1	BUCCID24	Structura bucatarie de vara din zidarie caramida de 24 cm grosime pe fundatii din beton simplu, cu planseu din beton armat; pardoseala din beton simplu		mp Ad	S	61,5	1.470,14	90.413,61	100,00	90.414	0	3	57
2	INVAZBO	Acoperis usor la bucatarie de vara, din azbociment montat pe asterea		mp Ad	S	61,5	114,65	7.050,98	100,00	7.051	0	3	57
3	FINBUCCID	Finsieaj interior si exterior bucatarie de vara din zidarie caramida; tencuiala, zugraveala; covor pvc pe suport textil si 1 mp fatanta la zona chiuvelei		mp Ad	S	61,5	1.451,38	89.259,87	100,00	89.260	0	3	57
4	SABUCAT	Instalatii sanitare bucatarie de vara: o chiuveta de fonta emalata 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	61,5	35,03	2.154,35	100,00	2.154	0	2	175
TOTAL FISA								189.570		189.570	0		

le.

Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col 6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef. recapit. deviz. analitic, Coef. chelt. indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef. pl. 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 MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda turilor selegate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale edilene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL; 8 - "CR-CI CLADIRI INSIRUTE, CLADIRI CUPLETE, APARTAMENTE IN BL. TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor Schiopu

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





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

CARTE FUNCİARĂ NR. 106169-C1-U4
COPIE

Carte Funciară Nr. 106169-C1-U4 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Făgăraș, Str Ciocanului, Nr. 4, Et. parter, Ap. 4, Jud. Brașov

Părți comune: terenul construit și neconstruit de 288 mp, zidurile comune cu fundațiile, fațada, podul și acoperișul.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	106169-C1-U4	0	49,2	4920/22280	360/2880 0	compusa din: bucatarie, hol, 3 camere

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17758 / 14/09/2020		
Act Notarial nr. 2519, din 08/09/2020 emis de Popa Maria Cristina;		
B1	Se înființează cartea funciară 106169-C1-U4 a unității individuale cu numărul cadastral 106169-C1-U4/Făgăraș, rezultat din apartamentarea construcției cu numărul cadastral 106169-C1 înscrisă în cartea funciară 106169-C1;	A1
Act Administrativ nr. 40542, din 04/03/2019 emis de Primăria Municipiului Făgăraș; Act Administrativ nr. 39906, din 03/04/2019 emis de Primăria Municipiului Făgăraș și documentație cadastrală avizată de Serviciul Cadastru;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE conform art. 37 din alip. 2 din L. 7/1996, republicată, dobândit prin lege, cota actuală 1/1 cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL FAGĂRAȘ, CF:4384419 <i>OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 106169-C1/Făgăraș, înscrisă prin încheierea nr. 8725 din 25-APR-19;</i>	A1
Act Administrativ nr. 3574, din 19/02/2020 emis de BCPI FAGARAS;		
B3	se notează recepția propunerii de apartamentare a imobilului de la A. 1.A.1.1 <i>OBSERVAȚII: poziție înscrisă din CF 106169-C1/Făgăraș, înscrisă prin încheierea nr. 4795 din 03-MAR-20;</i>	/B.4 A1
Act Notarial nr. 2519 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 a cartei funciare, se radiază înscrierea de sub B3, ca fiind fără efect urmărirea 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		

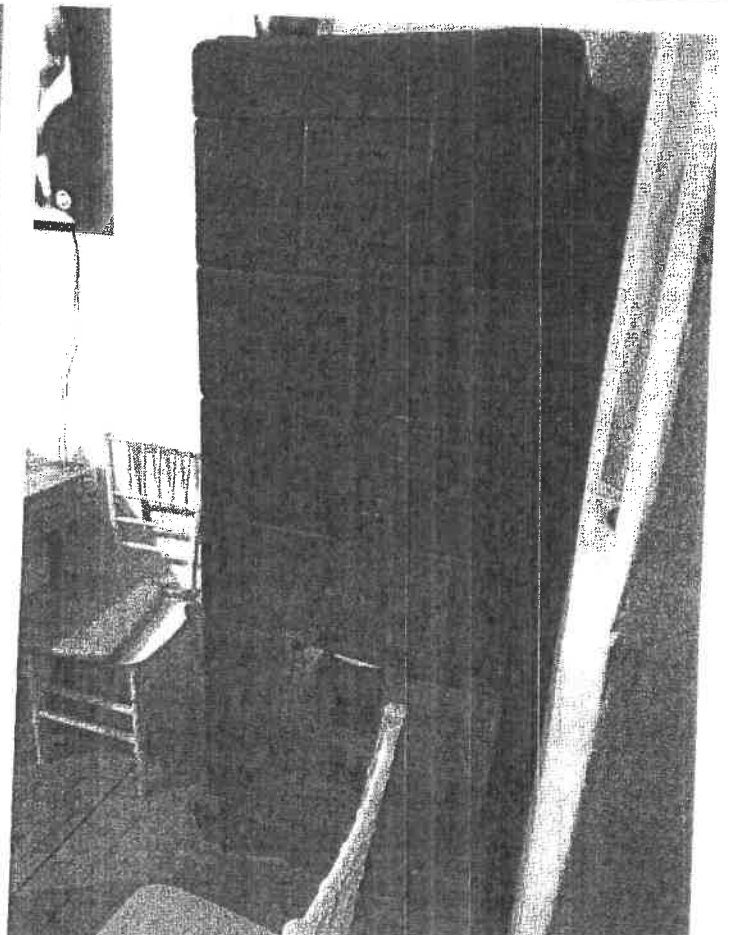
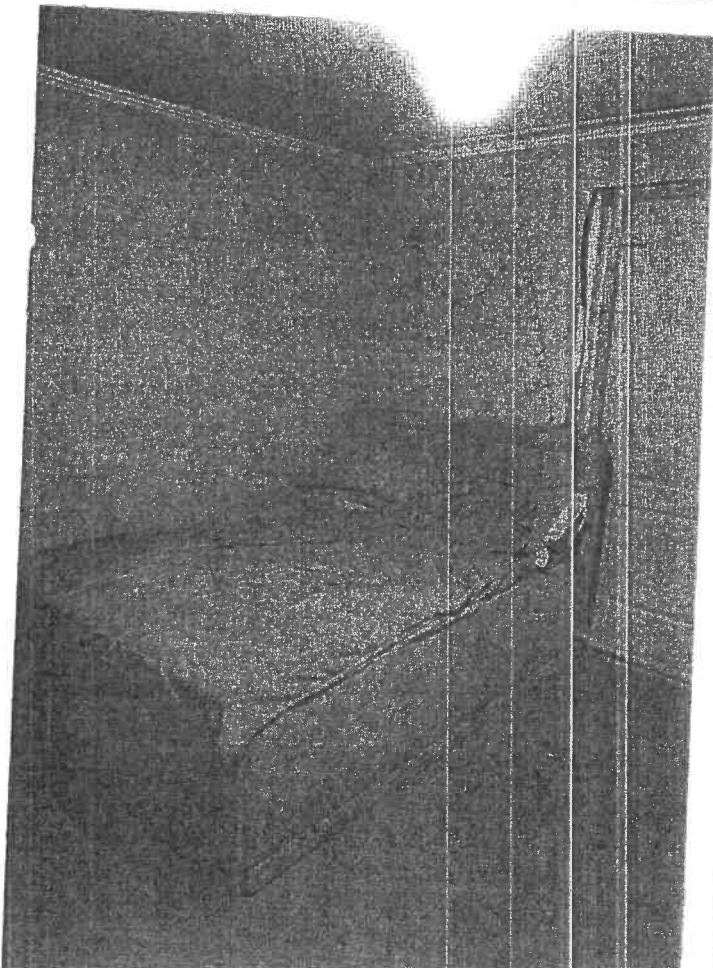
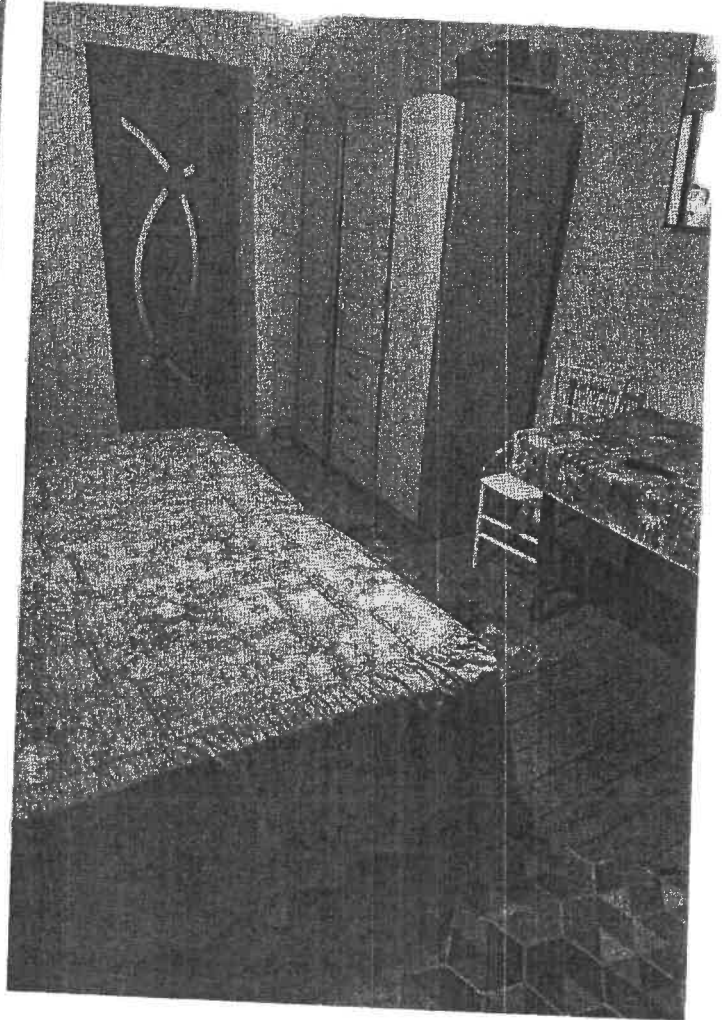
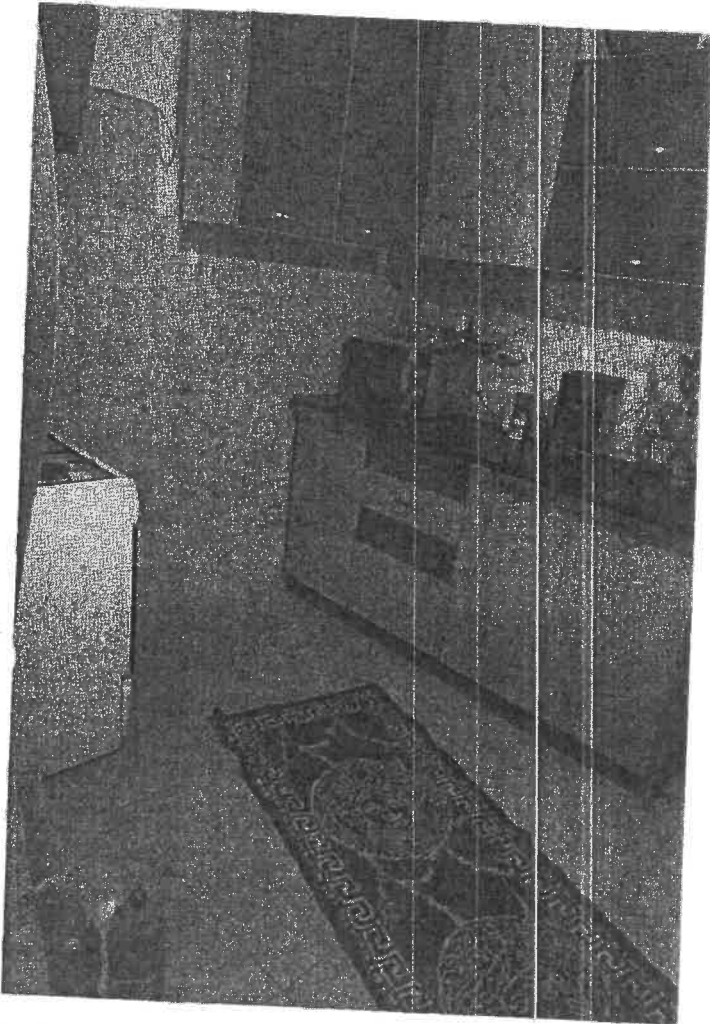
Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Fagaras, Str Ciocanului, Nr. 4, Et. parter, Ap. 4, Jud. Brasov

Părți comune: terenul construit și neconstruit de 288 mp, zidurile comune cu fundațiile, fațada, podul și acoperișul.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	106169-C1-U4	0	49,2	4920/22280	6360/28800	compusa camere din:bucatarie,hol,3

Neutilizabil în circumstanțe civile



CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 3
COMISIA PENTRU SERVICII
PUBLICE, PENTRU COMERT
ȘI AGRICULTURĂ

AVIZ NR. 2 / 28.03.2024

“PROIECTE DE HOTĂRÂRE SUPLIMENTARE”

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ
Comisia de specialitate nr.3 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de
hotărâre privind:

- însușirea Raportului de evaluare nr.1403/2024 și aprobarea vânzării imobilului
apartament cu destinația de locuință, situate în Făgăraș, str.Ciocanului, nr.4, ap.4, identificat
în CF.nr.106169-C1-U4 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6360/28800.

Amendamente propuse:

A.F.

PREȘEDINTE,
Știrbu Cosmin

SECRETAR,

CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 1
COMISIA DE STUDII, PROGNOZE
ECONOMICO-SOCIALE, BUGET
FINANȚE ȘI ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT
AL MUNICIPIULUI

AVIZ NR. 2 /28.03.2024

“PROIECTE DE HOTĂRÂRE SUPLIMENTARE”

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ
Comisia de specialitate nr.1 AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ) favorabil proiectul de
hotărâre privind:

- însușirea Raportului de evaluare nr.1403/2024 și aprobarea vânzării imobilului
apartament cu destinația de locuință, situate în Făgăraș, str.Ciocanului, nr.4, ap.4, identificat
în CF.nr.106169-C1-U4 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6360/28800.

Amendamente propuse:

A#

PREȘEDINTE,
Dobria Florin-Emanuel

SECRETAR,
Klein Johannes

Cod: F-18

CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 2
COMISIA DE ORGANIZARE ȘI
DEZVOLTARE URBANISTICĂ,
REALIZAREA LUCRĂRILOR
PUBLICE, PROTECȚIA MEDIULUI
ÎNCONJURĂTOR, CONSERVAREA
MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE
ARHITECTURĂ

AVIZ NR. 2 / 28.03.2024

“PROIECTE DE HOTĂRÂRE SUPLIMENTARE”

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ Comisia de specialitate nr.2 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de hotărâre privind:

- însușirea Raportului de evaluare nr.1403/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situate în Făgăraș, str.Ciocanului, nr.4, ap.4, identificat în CF.nr.106169-C1-U4 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6360/28800.

Amendamente propuse:

PREȘEDINTE,
Popa Ovidiu



SECRETAR,
Șuteu Marilena-Dorina

Cod: F-18