



ROMANIA
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

17

PROIECT

HOTĂRÂREA nr.

Din data de

Privind însușirea Raportului de evaluare nr 1406/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 4 ap 6 identificat în CF 106169- C1-U6 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6399/28800

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ,

întrunit în ședință.....

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 36564/1/04.04.2024 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 36564/04.04.2024, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr 1406/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 4 ap 6 identificat în CF 106175- C1-U6 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6399/28800, 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. 29246/6/08.02.2024 a titularului contractului de închiriere locuință

Ținând seama de Raportul de evaluare nr 1406/2024 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 1406/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 4 ap 6 identificat în CF 106169- C1-U6 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6399/28800

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 14.178 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 Patrimoniu.

INITIATOR
PRIMAR,
GHEORGHE SUCACIU

AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL,
JR MARIAN LAVINIA



Nr: 36564/04.04.2024

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

Privind însușirea Raportului de evaluare nr 1406/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 4 ap 6 identificat în CF 106169- C1-U6 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6399/28800

Având în vedere cererea nr 29246/6/08.02.2024 formulată de titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 4 ap 6 identificat în CF 106169- C1-U6 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6399/28800

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

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1406/2024 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 6, identificat în CF 106169- C1-U6 Făgăraș

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 13.678 lei

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

Propunem spre dezbatere si aprobare proiectul privind Privind însușirea Raportului de evaluare nr 1406/224 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 4 ap 6 identificat în CF 106169- C1-U6 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6399/28800.

**PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**

Nr.crt	Intocmit, Funcția	Nume si Prenume	Data	Semnătură
1.	Sef Serviciu	Elena Tanase	04.04.2024	
2.	Intocmit, Consilier	Bărbăței 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: 36564/1/04.04.2024

REFERAT DE APROBARE

LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

Privind însușirea Raportului de evaluare nr 1406/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 4 ap 6 identificat în CF 106169- C1-U6 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6399/28800

Având în vedere cererea nr 29246/6/08.02.2024 formulată de titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 4 ap 6 identificat în CF 106169- C1-U6 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6399/28800

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

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1406/2024 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 6, identificat în CF 106169- C1-U6 Făgăraș

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 13.678 lei

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

Propunem spre dezbateri si aprobare proiectul privind Privind însușirea Raportului de evaluare nr 1406/224 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 4 ap 6 identificat în CF 106169- C1-U6 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6399/28800.

**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 6, identificat în CF 106169- C1-U1 Făgăraș

Nr. crt.	Numele și prenumele titularului contractului de închiriere	Nr. contractului de închiriere	Adresa locuinței care se vinde	Componența locuinței	Date de C.F.	Preț final vânzare
1.	COACIU ANDREEA CRISTINA	Contr. Închiriere nr. 2870/27.06.2014	Făgăraș, str Ciocanului nr 4 ap 6	Apartament compus din: 4 camere, o bucatărie Supraf. utilă 49,5 mp	C.F. nr. 106169- C1- U1 Făgăraș	14.178 lei

AP 6

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ		
Nr.	29246/6	
Ziua	Luna	Anul
08	02	2024

**CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ**

Subsemnata Coaciu Andreea - Cristina identificata prin C.I. Seria ' Numărul eliberat la data de 19.08.2020 de către SPCLEP FĂGĂRAȘ având C.N.P ' în calitate de chiriaș la adresa: Strada Ciocanului Numărul 4 apartament numărul....., conform contract de închiriere numărul 2870 din data de 27.06.2014 .

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 16 ani și că am adus îmbunătățiri locuinței în conformitate cu posibilitățile financiare de care am dispus de-a lungul timpului.

Nume – prenume solicitant Coaciu Andreea Cristina

Telefon contact

Data 16.11.2023

Semnătura.....



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 106169-C1-U6
COPIE

Carte Funciară Nr. 106169-C1-U6 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. Cloșanului, Nr. 4, Et. parter, Ap. 6, Jud. Brașov

Părți comune: terenul construit și neconstruit de 288 mp, zădirile 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-U6	0	49,5	4950/22280	6399/2880 0	compusa din:bucatarie,4 camere

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptu 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-U6 a unitatii individuale cu numarul cadastral 106169-C1-U6/Făgăraș, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 106169-C1 inscrisa in 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 din alig. 2 din L. 7/1996, republicata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL FAGARAS, CF:4384419 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106169-C1/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 8725 din 25-APR-19;	A1
Act Administrativ nr. 3574, din 19/12/2020 emis de BCPI FAGARAS;	
B3 -se notează recepția propunerii de apartamentare a imobilului de la A. 1.A.1.1 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106169-C1/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 4795 din 03-MAR-26;	/ 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 funciară, se radiază înscrierea de sub B3, ca fiind fără efect urmare a încheierii actului de apartamentare.	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Făgăraș, Str Ciocanului, Nr. 4, Et. parter, Ap. 6, 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-U6	0	49,5	4950/22280	6399/28800	compușă din: bucatarie, 4 camere

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1406

PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartament	106169-C1-U6 Fagaras Cad: 106169- C1-U6	Cote parti comune: 4950/22280 Cote teren: 6399/28800	S.U. = 49,5 mp	Fagaras, str. Ciocanului, nr. 4, ap.6, 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	106169-CI-U 6 Fagaras Cad: 106169- CI-U6	Cote parti comune: 4950/22280 Cote teren: 6399/28800	S.U. = 49,5 mp	Fagaras, str. Ciocanului, nr. 4, ap.6, 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 prezer tul 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	13.678

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.....	8
2.12 Riscul evaluarii.....	8
2.13. Restrictii de utilizare	8
2.14. Declararea conformitatii cu SEV	8
3. PREZENTAREA DATELOR	9
3.1. Date despre zona, vecinatati si amplasare.....	9
3.2.Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate.....	9
3.2. Analiza pietei imobiliare	12
3.2.1. Definierea pietei specifice	12
3.2.2. Cererea solvabila	12
3.2.3. Oferta competitive	12
3.2.4.Echilibrul pietei	13
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	13
4.1.Cea mai buna utilizare	13
4.2. METODE DE EVALUARE.....	14
4.2.1. Abordarea prin venit.....	14
4.2.2. Abordarea prin cost	16
5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea	18
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 sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale si conditiile limitative prezentate in acest raport si reprezinta concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal fata de vreuna din partile implicate;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Imobilul supus evaluarii a fost inspectat personal de catre evaluator in prezenta unui reprezentant al beneficiarului. In elaborarea prezentului raport nu am primit asistenta semnificativa din partea altei persoane
- La data elaborarii acestui raport , evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua civila la ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA



2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul in Fagaras, str. Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/211313, fax 0268/213020, email secretariat@primaria-fagaras.ro, 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	106169-C1-U6 Fagaras Cad: 106169- C1-U6	Cote parti comune: 4950/22280 Cote teren: 6399/28800	S.U. = 49,5 mp	Fagaras, str. Ciocanului, nr. 4, ap.6, 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 imobiliare.

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

2.7. Data evaluării

Valoarea de piață estimată în prezentul raport, se referă la data de : **22.03.2024**

2.8. Inspectia proprietatii

Proprietatea imobiliară a fost inspectată personal, atât în interior cât și în exterior, pentru a constata starea acesteia în prezența unui reprezentant al beneficiarului.

Proprietatea imobiliară evaluată a fost considerată ca fiind lipsită de condiții ascunse sau neaparente ale solului sau structurii de rezistență care să influențeze valoarea de piață a acestora;

2.9. Sursele de informații utilizate

Informații primite din partea beneficiarului :

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

Toate informațiile și documentele furnizate de către beneficiar au fost luate ca atare, fiind acceptate ca exacte.

- **Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;**
- **Cursul de schimb valutar la data evaluării;**
- lucrarea de specialitate **“Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire - clădiri rezidențiale, clădiri comerciale, clădiri industriale, comerciale și agricole”** editată de **IROVAL**

2.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante

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

Ipoteze:

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

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

IPOTEZE SPECIALE

- Actualul chirias a realizat modernizări ale apartamentului pentru care a prezentat documente justificative în valoare de 11.400 lei. La cerererea beneficiarului, în procesul de evaluare s-a ținut cont de investițiile făcute, astfel ca din valoarea de piață estimată a fost scăzută valoarea investiției, respectiv valoarea documentelor justificative prezentate. Valoarea finală selectată reprezintă valoarea de piață a clădirii în condițiile de depreciere normală a clădirii conform vârstei cronologice.

2.11. Descrierea raportului de evaluare

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante;
- termenii de referinta ai evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

2.12 Riscul evaluarii.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentata 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 analizata in contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

2.13. Restrictii de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanță.

2.14. Declararea conformitatii cu SEV

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

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

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre zona, vecinatati si amplasare

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

3.2. Descriere construcțiilor și amenajărilor; dreptul de proprietate

1.	PROPRIETATEA EVALUATĂ	<p>Apartament cu o camera situat într-o baracă cu regim de înaltime parter, Su = 49.5 mp.</p> <p>Apartamentul se compune din camera și bucatărie, cote parti comune 4950/22280 și cote teren 6399/28800.</p>
	Proprietari	Proprietar asupra construcției: MUNICIPIUL FAGARAS
	Adresa proprietății	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Loc. Fagaras, str. Ciocanului, nr. 4, ap. 6, 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-U6 Fagaras Număr cadastral: 106169-C1-U6. ▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt ▪ Părțile indivize comune: 4950/22280 ▪ Cote teren: 6399/28800
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de Carte Funciară nr. 106169-C1-U6 Fagaras, atasat prezentului raport de evaluare, din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă . ▪ Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini . ▪ Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.
3.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentatie cadastrală .
4.	SITUAȚIA ACTUALĂ A	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In prezent apartamentul este inchiriat

	APARTAMENTULUI	
5.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cartierul Combinat, zona sudica a Mun. Fagaras, jud. Brasov
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto și pietonal: - str. Ciocanului ▪ Calitatea rețelilor de transport: asfaltate cu o banda pe sens

	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă mixta: rezidențială /industrială ▪ În zonă sunt amplasate preponderent case cu regim de inaltime parter. <p>În zonă se află:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de transport în comun: la o distanță medie, Unități comerciale: sunt amplasate la distanță relativ mică, ▪ Unități de învățământ (mediu): sunt amplasate la distanță medie-2 km ▪ Unități medicale:2 km ▪ Instituții de cult: sunt amplasate la distanță relativ mică-2 km ▪ Sedii de bănci: la distanță relativ mică- 2 km. ▪
	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 in limite normale. ▪ Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. ▪ Atractivitate mica ▪
6.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)	
	AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cladire cu regim de inaltime parter ▪
	ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aprox. 1950
	CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Structură: fundații din beton

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inchideri perimetrare: pereți portanți din caramida, pereți de compartimentare tot din caramida. ▪ Planșee din lemn ▪ Acoperișul : sarpanta de lemn, invelitoare din tabla. ▪ Aspect exterior: finisaje minime, vechi, necesita ample lucrari de renovare. ▪
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Starea generală a cladirii este : nesatisfacatoare , finisajele minime, vechi, necesita lucrari de renovare.

7.	DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
	DESCRIERE/SUPRA FAȚĂ	<ul style="list-style-type: none"> • Apartamentul se compune din bucatarie si 4 camere ▪ SU = 49.5 mp ▪ S.C. = 61.9 mp (suprafata construita a fost obtinuta inmultind S.U. cu coeficientul de 1.25)
	TĂMPLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioară: lemn ▪ Interioară: uși din lemn , ferestre din Pvc cu geam termopan ▪
	FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apartamentul are grad de finisaj mediu. ▪ 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 centrala pe gaz ▪
	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	Actualul chirias a realizat modernizari ale apartamentului pentru care a prezentat documente justificative in valoare de 11.400 ei.
	CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL	Sare tehnica buna

3.2. Analiza pietei imobiliare

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

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

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

3.2.1. Definierea pietei specifice

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

3.2.2. Cererea solvabila

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

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

Cerererea pentru astfel de proprietati este în usoara crestere si este manifestata de persoane fizice, familii 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 într-o anumita perioada de timp. Existenta

ofertei pentru o anumita 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. Făgăraș 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 precaut, având în vedere nivelul de incertitudine.

4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR

4.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

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

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- utilizarea să fie fizic posibilă din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață;

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

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

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

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizice :

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

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

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit. Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, **respectiv proprietate imobiliara rezidentiala.**

4.2. METODE DE EVALUARE

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

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

In vederea evaluarii proprietatilor ce face obiectul acestui raport s-a utilizat **abordarea prin venit si abordarea prin cost – metoda costurilor segregate si abordarea prin venit.**

Pentru aplicarea abordarii prin piata 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

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 estimată

VNE = venitul net din exploatare

C = rata de capitalizare

Informații de piață :

Rata de capitalizare pentru orașe secundare, conform « Informații din piață Q3 2023- revista "Valoarea oriunde este ea nr. 41/decembrie 2023 este între 9-10,5 %

- Chiriile în această zonă , pentru spațiile rezidențiale comparabile din zone comparabile, este aproximativ 1 Euro/mp. Aceste informații au fost obținute de chiriasii unor apartamente din zona Combinat..

Calcul VALOARE DE PIATĂ – ABORDAREA PRIN VENIT:

Proprietatea evaluată

Suprafața utilă = 49.5 mp

Chirie lunară = 1 E/mp

Rata de capitalizare = 9 %

Cheltuieli fixe = 25 E

Cheltuieli variabile(utilități, reparații întreținere) = 75 E

Venitul brut potențial – VBP – este venitul care s-ar obține pentru un an întreg de închiriere, fără cheltuieli.

Venitul brut efectiv – VBE – este venitul care s-ar obține în cazul real de număr de luni închiriate sau plătite.

Venitul net din exploatare – VNE – este venitul înainte de impozitare, acest venit se obține scăzând cheltuielile fixe și variabile.

Nivelul chiriei de piață fii

$$49.5 \times 1 \times 12 = 594 \text{ E}$$

Considerăm un grad de ocupare de 90 %. În acest caz

$$VBE = VBP - 10\% = 535 \text{ E}$$

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

$$VNE = 535 - 100 = 435 \text{ E}$$

$$V = VNE/c$$

$$V = 435 / 9 \times 100 = 4.833$$

Valoarea estimata in urma aplicarii metodei capitalizarii venitului este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin venit	24.033	4.833

Curs euro la data evaluarii = 4,9727 lei

➤ In procesul de evaluare s-a tinut cont de investitiile facute, astfel ca din valoarea de piata estimata a fost scazuta valoarea investitiei de 3600 Lei, respectiv valoarea documentelor justificative prezentate.

	VALOARE LEI
Valoare de piata – abordarea prin venit	24.033-11.400 = 12.633

4.2.2. Abordarea prin cost

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

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

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

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

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

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

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

Costul de inlocuire a fost estimat cu ajutorul valorilor de catalog pentru fiecare ansamblu in parte, valori ce se regasesc in lucrarile de specialitate "Costuri de reconstrucie – Costuri de inlocuire " editate de IROVAL.

Determinarea deprecierei totale - DT

Deprecierea reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstrucie ce poate aparea din cauze fizice,functionale 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 deprecierei 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 85 %

Neadekvarea funcțională este data 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 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 10 %.

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 considerat 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, funcționale 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	25.078	5.043



	VALOARE LEI
Valoare de piata – abordarea prin cost	25.078 – 11.400 = 13.678

5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea

Rezultatele centralizate în urma aplicării celor două metode în vederea estimării valorii de piață:

	VALOARE LEI
Abordarea prin venit	12.633
Abordarea prin cost	13.678

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**:

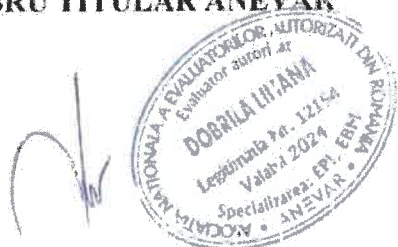
Denumire	Valoarea de piata estimate in Lei
Apartment	13.678

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**



ANEXE

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

RAPORT DE EVALUARE nr. 1406

Beneficiar raport: **MUNICIPIUL FAGARAS** Destinatari: **MUNICIPIUL FAGARAS**
 Proprietate Evaluata: **BRASOV, FAGARAS, STR. CIOCANULUI, NR. 4, AP. 6**

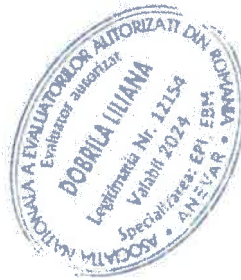
Data evaluarii: 22.03.2024 / Curs la data evaluarii: 4.973 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera : 0,965(conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Locul de constructii	Poz. pe plan de sit	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Efectiva (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura fizica) (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrat ramasa de executat (lei)
1		APARTAMENT O CAMERA	1950	S	74	74	62	212.987	42.831	65	500	20	25.078	5.043	100,00	0
TOTAL CONSTRUCTIILOR								62	212.987	42.831			25.078	5.043		0

Note: - Valoriile 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.

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 (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	7 = 5 x 6	8 Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	9 = 7 x 8 / 100	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	10 = 7 - 9	Sursa inf.	Pag.
1	BUGZID24	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	61,9	1.470,14	91.001,67		100,00	91.002		0	3	57	
2	INVAZBO	Acoperis usor la bucatarie de vara, din azbociment montat pe asterea		mp Ad	S	61,9	114,65	7.096,84		100,00	7.097		0	3	57	
3	FIVBUZIU	F-insial interior si exterior bucatarie de vara din zidarie caramida, tencuiala, zugraveala, covor pvc pe suport textilii si 1 mp fatanta la zona chiuvelei;		mp Ad	S	61,9	1.451,38	89.840,42		100,00	89.840		0	3	57	
4	ELMAGC	Instalatii electrice (magazie cerceale) - trasee aparente in tuburi PEL, iluminat fluorescent		mp Ad	S	61,9	35,03	2.168,36		100,00	2.168		0	2	175	
5	INCELF5	Instalatie de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din fonta de import sau bimetale de tip Sival		mpAd	S	61,9	275,40	17.047,26		100,00	17.047		0	1	37	
6	DUSLAWC	Cuva dus + javoar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	S	1	5.832,48	5.832,48		100,00	5.832		0	1	37	
		TOTAL FISA					212.987	212.987			212.987		0			

Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje. Coef. chelt. indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele 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

Surse informatiei: 1 = "CI-CR C. rezidentiale"; 2 = "CI-CR C. industriale, comerciale si agricole - constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri de cadru, anexe gospodaresti, structuri MITEK si constructii speciale"; 4 = "Metodaurilor segregate" / IROVAL; 5 = "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL; 6 = "Centrale solare" autor Schiopu C; 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL; 8 = "CR-CI CLADIRI, INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL. TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor Chiopu

real cu aplicatia Kost Plus (indicii: 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-U6
COPIE

Carte Funciară Nr. 106169-C1-U6 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. Ciocanu ui, Nr. 4, Et. parter, Ap. 6, Juc. 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-U6	0	49,5	4950/22280	6399/2880 0	compusa din:bucatarie,4 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 inființeaza cartea funciara 106169-C1-U6 a unitatii individuale cu numarul cadastral 106169-C1-U6/Făgăraș, rezulat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 106169-C1 inscriisa in 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 din alin. 2 din L. 7/1996, republicata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL FAGARAS, CF:4384419 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106169-C1/Făgăraș, inscriisa prin incheierea nr. 8725 din 25-APR-19;	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 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106169-C1/Făgăraș, inscriisa prin incheierea nr. 4795 din 03-MAR-20;	/ B.4 A3
Act Notarial nr. 2519, din 08/09/2020 emis de Popa Maria Cristina;		
B4	conform art. 216, 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 urmare a încheierii actului de apartamentare.	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Făgăraş, Str. Ciocanului, Nr. 4, Et. parter, Ap. 6, Jud. Braşov

Părţi comune: terenul construit şi neconstruit de 288 mp, zidurile comune cu fundaţiile, faţada, podul şi acoperişul.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	106169-C1-U6	0	49,5	4950/22280	6399/28800	compuşa din: bucatarie, 4 camere

Neutilizabil în Circuitul Civil

Către Domnul Primar Gheorghe Sucaci

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ
Nr. 34146
Ziua 19 Luni 03 Anul 2024

Subsemnatul/a *Cocoi Andreea* domiciliat/ă în Municipiul Făgăraș

identificat/ă cu CI, Seria / Nr. și

CNP 2

Având în vedere cererea de cumpărare cu numărul de înregistrare 29216/6 din data de 08.02.2024 atășez, la prezenta, documentele justificative (facturi, bonuri fiscale, chitanțe etc.) aferente investițiilor efectuate de către subsemnatul/a

la

adresa

Str. Ciocanului nr. 4 Făgăraș Brasov

în vederea reabilitării imobilului menționat mai sus.

FOT
11400

Str. Ciocanului nr. 4

9/6

Nume, Prenume *Cocoi Andreea*

Semnatura

Data 18.03.2024

