



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

19

## PROIECT

**HOTĂRÂREA nr. ....**

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

Privind însușirea Raportului de evaluare nr 1408/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 16 ap 2 identificat în CF 106175- C1-U2 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 5410/30700

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ,**

**întrunit în ședință.....**

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 37505/1/11.04.2024 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 37505/11.04.2024, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr 1408/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 16, ap 2 identificat în CF 106175- C1-U2 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 5410/30700, 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. 26806/4/18.01.2024 a titularului contractului de închiriere locuință

Ținând seama de Raportul de evaluare nr 1408/2024 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 1408/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 16 ap 2 identificat în CF 106175- C1-U2 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 5410/30700

**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 12.407 lei, potrivit Anexei 2.

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

**Art.5:** Orice alte prevederi se revoca de plin drept.

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

**INITIATOR  
PRIMAR,  
GHEORGHE SUCACIU**

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



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRAȘOV



## MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

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

Nr: 37505/1/11.04.2024

### REFERAT DE APROBARE

#### LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

Privind însușirea Raportului de evaluare nr 1408/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 16 ap 2 identificat în CF 106175- C1-U2 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 5410/30700

Având în vedere cererea nr 26806/4/18.01.2024 formulată de titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 16 ap 2, identificat în CF 106175- C1-U2 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 5410/30700

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

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1408/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat în Făgăraș, str Ciocanului nr 16 ap 2, identificat în CF 106175- C1-U2 Făgăraș

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 11.907 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 1408/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 16 ap 2 identificat în CF 106175- C1-U2 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 5410/30700.

PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

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



Nr: 37505/11.04.2024

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

Privind însușirea Raportului de evaluare nr 1408/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 16 ap 2 identificat în CF 106175- C1-U2 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 5410/30700

Având în vedere cererea nr.26806/4/18.01/2024 formulată de titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 16 ap 2 identificat în CF 106175- C1-U2 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 5410/30700

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

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1408/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat în Făgăraș, str Ciocanului nr 16 ap 2, identificat în CF 106175- C1-U2 Făgăraș

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 11.907 lei

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

Propunem spre dezbatere și aprobare proiectul privind Privind însușirea Raportului de evaluare nr 1408/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 16 ap 2. identificat în CF 106175- C1-U2 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 5410/30700.

**PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU**

Nr.crt	Intocmit, Funcția	Nume și Prenume	Data	Semnătură
1.	Sef Serviciu	Elena Tanase	11.04.2024	
2.	Intocmit, Referent	Sin Elena	11.04.2024	

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 16 ap 2, identificat în CF 106175- C1-U2 Făgăraș

<b>Nr. crt.</b>	<b>Numele și prenumele titularului contractului de închiriere</b>	<b>Nr. contractului de închiriere</b>	<b>Adresa locuinței care se vinde</b>	<b>Componenta locuinței</b>	<b>Date de C.F.</b>	<b>Preț final vânzare</b>
1.	BIZA IOAN	Contr. Închiriere nr. 680/27.06.2014	Făgăraș, str Ciocanului nr 16,ap 2	Apartament compus din: 2 camere, o bucatărie Supraf. utilă 43 mp	C.F. nr. 106175- C1- U2 Făgăraș	12.407 lei

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Nr. 26806/4

Ziua 18 Luna 01 Anul 2024

CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

Subsemnatul Biza Ioan ..... identificat prin  
C.I.                      Seria                      Numărul                      ..... eliberat                      la                      data  
de 17.06.2020 ..... de către S.P.C.L.E.P. Făgăraș .....  
având C.N.P. .... în calitate de chiriaș la adresa:  
Strada Ciocanului ..... Numărul 16 .....  
apartament numărul ..... , conform contract de închiriere numărul 680 ..... din data  
de 27.06.2020 .....

**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.**

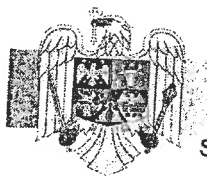
Vă aduc la cunoștință faptul că locuiesc la adresa menționată de 35 ..... ani și că am adus îmbunătățiri locuinței în conformitate cu posibilitățile financiare de care am dispus de-a lungul timpului.

Nume – prenume solicitant Biza Ioan .....

Telefon contact ..... ..

Data 11.12.2023 .....

Semnătura ..... ..



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRAȘOV



## MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040 268 211 313, Fax: 0040 268 213 020  
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

Nr. 680 din 27.06.2014

### CONTRACT DE ÎNCHIRIERE pentru suprafețele cu destinația de locuințe

Încheiat în baza art.1.777-1.835 Cod Civil, art.2, art. 17, art.37, art.71,72 din Legea 114/1996 privind locuințele, republicată, OUG 43/2014 privind durata unor contracte de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuințe, a intervenit reanoința contractului de închiriere cu nr. 680 din 19.05.2009, între:

#### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

**MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ** cu sediul în Făgăraș, str. Republicii nr.3, jud. Brașov, CIF 4384419, legal reprezentat prin Primar Constantin Sorin Manduc, în calitate de locator

și  
**BIZA RADU STELIAN** titular al contractului de închiriere, cu domiciliul în Făgăraș, str. Ciocanului, nr. 16, jud. Brașov, legitimat cu CI, seria BV. nr. 723733, eliberat de SPCLEP. Făgăraș, CNP 1880919081810, în calitate de chiriaș-locatar.

#### II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Prezentul contract are ca obiect închirierea imobilului situat în Făgăraș, str. Ciocanului, nr. 16, jud. Brașov, cu destinația de locuință.

Municipiul Făgăraș în calitate de locator se obligă să predea cu titlu de închiriere-locuințe spațiul locativ situat în Făgăraș, str. Ciocanului, nr. 16, jud. Brașov, iar titularul contractului de închiriere se obligă să primească în chirie imobilul descris anterior, conform fișei privind suprafața locativă - anexa nr.1-parte integrantă din prezentul contract.

Imobilul se predă cu toate accesoriile sale în stare corespunzătoare de folosință, cu instalațiile și inventarul cuprins în procesul-verbal de predare-primire încheiat între titularii contractului de închiriere - anexa nr.2-parte integrantă din prezentul contract.

Imobilul care face obiectul închirierii va fi folosit de chiriașul-locatar și de membrii familiei acestuia, menționați în anexa 5- parte integrantă din prezentul contract.

#### III. DURATA CONTRACTULUI:

Prezentul contract de închiriere se încheie începând cu data de 27.06.2014 și până la data de 26.06.2019, dată la care încetează să mai producă efecte juridice. Contractul de închiriere încetează de drept la expirarea termenului, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

Prezentul contract de închiriere intră în vigoare la data semnării lui de către părțile contractante.

#### IV. VALOAREA CONTRACTULUI SI MODALITATEA DE PLATA

Chiria lunară aferentă folosinței imobilului descris mai sus este de 63.68 lei/lună, calculată în conformitate cu prevederile legale și prevăzută în fișa de calcul-anexa nr. 3 și 4 -parte integrantă din prezentul contract.

Chiria se datorează începând cu data de 27.06.2014 și se achită până la data de 30(31) a fiecărei luni pentru luna în curs în una din următoarele modalități:

DOBRILA LILIANA – EXPERT EVALUATOR – MEMBRU TITULAR ANEVAR

STR. M. EMINESCU, BL.4, AP.4, OR. VICTORIA, JUD. BRASOV, TEL: 0744571310

# RAPORT DE EVALUARE

## NR. 1408

### PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartament	106175-C -U2 Fagaras Cad: 106175- C1-U2	Cote parti comune: 4300/24400 Cote teren: 5410/30700	S.U. = 43 mp	Fagaras, str. Ciocanului, nr. 16, ap.2, 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](mailto:secretariat@primaria-fagaras.ro), cod fiscal 4384419, reprezentant legal p:in ordonator principal de credite SUCACIU GHEORGHE, functia de primar al Mun. Fagaras.

- **EVALUATOR**

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

- **OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	<b>Apartment</b>	106175-C1-U2 Fagaras Cad: 106175- C1-U2	Cote parti comune: 4300/24400 Cote teren: 5410/30700	S.U. = 43 mp	Fagaras, str. Ciocanului, nr. 16, ap.2, 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
<b>Apartment</b>	<b>11.907</b>

**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

<b>1.INTRODUCERE.....</b>	<b>1</b>
<b>2. TERMENII DE REFERINTA... ..</b>	<b>4</b>
2.1. Identificarea si competenta evaluatorului .....	4
2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati.....	4
2.3. Obiectul evaluarii.....	5
2.4. Moneda raportului.....	5
2.5. Scopul evaluarii.....	5
2.6. Bazele evaluarii, tipul valorii estimate .....	5
2.7. Data evaluarii .....	6
2.8. Inspectia proprietatii .....	6
2.9. Sursele de informatii utilizate .....	6
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante .....	6
2.11. Descrierea raportului de evaluare.....	8
2.12 Riscul evaluarii.....	8
2.13. Restrictii de utilizare .....	8
2.14. Declararea conformitatii cu SEV .....	8
<b>3. PREZENTAREA DATELOR.....</b>	<b>9</b>
3.1. Date despre zona, vecinatati s amplasare.....	9
3.2.Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate.....	9
3.2. Analiza pietei imobiliare .....	12
3.2.1. Definirea pietei specifice .....	12
3.2.2. Cererea solvabila .....	12
3.2.3. Oferta competitive .....	12
3.2.4.Echilibrul pietei .....	13
<b>4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR.....</b>	<b>13</b>
4.1.Cea mai buna utilizare .....	13
4.2. METODE DE EVALUARE.....	14
4.2.1. Abordarea prin venit.....	14
4.2.2. Abordarea prin cost .....	16
<b>5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea .....</b>	<b>18</b>
<b>REZULTATUL EVALUARII.....</b>	<b>18</b>
<b>A N E X E.....</b>	<b>19</b>

## 2. TERMENII DE REFERINTA

### 2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

#### *Certificarea evaluatorului*

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale si conditiile limitative prezentate in acest raport si reprezinta concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si 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 pre determinate, 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 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: 0268/211113, fax 0268/213020, email [secretariat@primaria-fagaras.ro](mailto:secretariat@primaria-fagaras.ro), cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal de credite SUCACIU GHEORGHE, functia de primar al Mun. Fagaras.

### 2.3. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	<b>Apartment</b>	106175-C1-U2 Fagaras Cad: 106175- C1-U2	Cote parti comune: 4300/24400 Cote teren: 5410/30700	<b>S.U. = 43 mp</b>	<b>Fagaras, str. Ciocanului, nr. 16, ap.2, jud. Brasov</b>	Municipiul Fagaras

### 2.4. Moneda raportului

*Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și în LEI*

**Cursul valutar la data evaluării : 1 Euro = 4.9727 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 prezenta unui reprezentant al beneficiarului.

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

## **2.9. Sursele de informații utilizate**

**Informații primite din partea beneficiarului :**

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

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

- **Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;**
- **Cursul de schimb valutar la data evaluării;**
- **lucrarea de specialitate “Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire - cladiri rezidențiale, cladiri comerciale, cladiri industriale, comerciale și agricole” editata 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 considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară;
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii 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 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.

#### IPOTEZE SPECIALE

- Actualul chirias a realizat modernizări ale apartamentului pentru care a prezentat documente justificative în valoare de **6465 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 si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentata in raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

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

### **2.13. Restrictii de utilizare**

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

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

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

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

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobiliare

### 3. PREZENTAREA DATIELOR

#### 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 constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate

1.	PROPRIETATEA EVALUATĂ	<p>Apartament cu 2 camere situat într-o baracă cu regim de înaltimet parter, Su = 43 mp.</p> <p>Apartamentul se compune din 2 camere și bucatarie, cote parti comune 4300/22400 și cote teren 5410/30700.</p>
	Proprietari	Proprietar asupra construcției: MUNICIPIUL FAGARAS
	Adresa proprietății	Loc. Fagaras, str. Ciocanului, nr. 16, ap. 2, jud. Brasov
2.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<p>Dreptul de proprietate: intabulare, drept de PROPRIETATE, conform art 37 din alin. 2 din Legea 7/1996, republicata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 in favoarea MUNICIPIULUI FAGARAS, CIF 4384419</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Carte Funciară nr.106175-C1-U2 Fagaras</li> <li>Număr cadastral: 106175-C1-U2.</li> <li>▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt</li> <li>▪ Părțile indivize comune: 4300/24400</li> <li>▪ Cote teren: 5410/30700</li> </ul>
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de Carte Funciară nr. 106175-C1-U2 Fagaras, atasat prezentului raport de evaluare, din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă.</li> <li>▪ Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.</li> <li>▪ Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.</li> </ul>
3.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentatie cadastrală.</li> </ul>



	CADASTRALA	
4.	SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI	<ul style="list-style-type: none"> <li>In prezent apartamentul este închiriat</li> </ul>
5.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cartierul Combinat, zona sudica a Mun. Fagaras, jud. Brasov</li> </ul>
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auto și pietonal: - str. Ciocanului</li> <li>Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o banda pe sens</li> </ul>

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

	▪
ANUL PIF	▪ Aprox. 1950
CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Structură: fundații din beton</li> <li>▪ Închideri perimetrare: pereți portanți din caramida, pereți de compartimentare tot din caramida.</li> <li>▪ Planșee din lemn.</li> <li>▪ Acoperișul : sarpanta de lemn, invelitoare din tigla.</li> <li>▪ Aspect exterior: finisaje minime, vechi. necesita ample lucrari de renovare.</li> <li>▪</li> </ul>
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	▪ Starea generală a clădirii este : nesatisfacatoare , finisajele minime, vechi, necesita lucrari de renovare.

7.	DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
	DESCRIERE/SUPRA FAȚĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apartamentul se compune din bucatarie si camera</li> <li>▪ SU = 43 mp</li> <li>▪ S.C. = 53,75 mp ( suprafata construita a fost obtinuta inmultind S.U. cu coeficientul de 1.25)</li> </ul>
	TĂMPLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Exterioară: lemn</li> <li>▪ Interioară: uși din lemn , ferestre din Pvc cu geam termopan</li> <li>▪</li> </ul>
	FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Apartamentul are grad de finisaj mediu.</li> <li>▪ Pardoseli: gresie, ciment si parchet laminat;</li> <li>▪ Tencuieli simple, zugrăveli simple.</li> </ul>
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Normale</li> <li>▪ Instalații functionale- vechi</li> </ul>
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Încăzirea se face cu soba pe lemne.</li> <li>▪</li> </ul>
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De la rețeaua orașului</li> <li>▪ Instalatie functionala- veche</li> </ul>
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Din rețeaua orașului</li> <li>▪ Alimentează aragazul.</li> <li>▪ Instalatie functionala- veche</li> </ul>
	MODERNIZARI	Actualul chiras a realizat modernizari ale apartamentului pentru care a prezentat documente justificative in valozare de 6465 lei
	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. 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 proprietăților evaluate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestată pentru proprietăți imobiliare de tip apartament.

Cerererea pentru astfel de proprietăți este în 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 într-o anumita perioada de timp. Existenta

ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit prôt si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

### 3.2.4.Echilibrul pietei

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

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

## 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

### 4.1.Cea mai buna utilizare

In conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, analiza de piatã are scopul de a estima cel mai bun preț pentru o proprietate 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 în 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 în 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 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

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 ca 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 = 43 mp

Chirie lunara = 0.8 E/mp

Rata de capitalizare = 9 %

Cheltuieli fixe = 15 E

Cheltuieli variabile( utilitati, reparatii intretinere) = 30 E

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

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

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

Nivelul chiriei de piata fii

$$43 \times 0.8 \times 12 = 413 \text{ E}$$

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

$$VBE = VBP - 10\% = 372 \text{ E}$$

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



$$VNE = 372 - 45 = 327 \text{ E}$$

$$V = VNE/c$$

$$V = 327 / 9 \times 100 = 3.633$$

Valoarea estimata in urma aplicarii metodei capitalizarii veniturii este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin venit	18.065	3.633

**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 6465 Lei, respectiv valoarea documentelor justificative prezentate.

	VALOARE LEI
Valoare de piata – abordarea prin venit	18.065-6465 = 11.600

#### 4.2.2. Abordarea prin cost

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

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

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

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

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

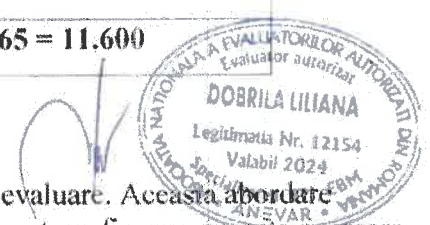
In forma cea mai simpla , metoda costului poate fi reprezentata astfel:

**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 reconstructie – Costuri de inlocuire “ editate de IROVAL.

#### **Determinarea deprecierii totale - IT**

Deprecierea reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie 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 constatărilor făcute pe baza inspecției și a datelor istorice primite din partea proprietarului am obținut o uzură fizică de 85 %

**Neadekvarea funcțională** este dată 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 15 %.

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

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

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

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

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

Valoarea estimată în urma aplicării abordării prin cost este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piață – abordarea prin cost	18.372	3.695



	VALOARE LEI
Valoare de piata – abordarea prin cost	18.372 – 6.465 = 11.907

## 5. Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea

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

	VALOARE LEI
Abordarea prin venit	11.600
Abordarea prin cost	11.907

## 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	11.907

**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. 1408

Data evaluării: 22.03.2024 / Curs la data evaluării: 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

Beneficiar raport: **MUNICIPIUL FAGARAS** Destinatar: **MUNICIPIUL FAGARAS**  
 Proprietate Evaluata: **BRASOV, FAGARAS, STR. CIOCANULUI, NR. 16, AP. 2**

### EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Seria	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul P.I.F.	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (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 lucran ramase de executat (lei)
1.		APARTAMENT O CAMERA	1950	S	74	74	54	165.768	33.336	85	1900	20	18.372	3.695	100,00	0
<b>TOTAL CONSTRUCTIILOR</b>																
								<b>54</b>	<b>165.768</b>	<b>85</b>			<b>18.372</b>	<b>3.695</b>		<b>0</b>

note: - 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 depreciierile.

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)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	BUCZID24	Structura bucatarie de vara din zidarie caramida de 24 cm grosime pe fundatii din beton simplu, cu planseu din beton armat, pardoseala din beton simplu		mp Ad	S	53,75	1.470,14	79.020,03	100,00	79.020	0	3	57
2	INVAZBO	Acoperis usor la bucatarie de vara, din tablouri metalici instalati pe catarama		mp Ad	S	53,75	114,65	6.162,44	100,00	6.162	0	3	57
3	FINBUCZID	Finslaj interior si exterior bucatarie de vara din zidarie caramida, tencuiala, zugraveala, covor pvc pe suport textil si 1 mp fatania la zona chiuvelei		mp Ad	S	53,75	1.451,38	78.011,68	100,00	78.012	0	3	57
4	SABUCAT	Instalatii sanitare bucatarie de vara: o chiuveta de fonta emailata cu alimentare cu apa si scurgerea apei menajere		buc.	S	1	690,97	690,97	100,00	691	0	3	57
5	ELMAGC	Instalatii electrice (magazie cereale) - trasee aparente in tuburi PEL, iluminat fluorescent		mp Ad	S	53,75	35,03	1.882,86	100,00	1.883	0	2	175
							<b>TOTAL FISA</b>	<b>165.768</b>		<b>165.768</b>	<b>0</b>		

ite

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

Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C. rezidentiale", 2 = "CI-CR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale", 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MIT ek si constructii speciale", 4 - "Metoda stiintelor segregate" / 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, 120, autor C. Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CU PLATE, APARTAMENTE IN BL. TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI", - Editura IROVAL 2021, autor Schiopu

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





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

**CARTE FUNCİARĂ NR. 106175-C1-U2**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 106175-C1-U2 Făgăraș

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate Individuală

Adresa: Loc. Făgăraș, Str Ciocanului, Nr. 16, Et. parter, Ap. 2, Jud. Brașov

Părți comune: terenul construit și neconstruit de 307 mp, zidăria comună cu fundațiile, fațada, hol acces pentru ap 2 și ap 3, podul și acoperișul.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	106175-C1-U2	0	43	4300/24400	5410/3070 0	compus din: bucatarie, 2 camere

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>17686 / 14/09/2020</b>		
B1	Act Notarial nr. 2499, din 08/09/2020 emis de Popa Maria Cristina: Se înființează cartea funciară 106175-C1-U2 a unității individuale cu numărul cadastral 106175-C1-U2/Făgăraș, rezultat din apartamentarea construcției cu numărul cadastral 106175-C1 înscrise în cartea funciară 106175-C1.	A1
B2	Act Administrativ nr. 39906, din 03/04/2019 emis de Primăria Municipiului Făgăraș și documentație cadastrală întocmită de persoană fizică autorizată și avizată de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 40536, din 04/04/2019 emis de Primăria Municipiului Făgăraș: întabulare, drept de PROPRIETATE în baza art. 37, alin. 2 din L.7/1996, dobândit prin Lege, cota a totală 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, CF.4384419, DOMENIUL PRIVAT OBSERVAȚII: poziție tehnică din CF 106175-C1/Făgăraș, înscrise prin încheierea nr. 8735 din 25-APR-1996, cerere nr.7404/2020-c.1.	A1

**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmembcămînile 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. 16, Et. parter, Ap. 2, Jud. Brașov

Părți comune: terenul construit și neconstruit de 307 mp, zidurile comune cu fundațiile, fațada, hol acces pentru ap 2 și ap 3, podul și acoperișul.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	106175-C1-U2	0	43	4300/24400	5410/30700	compus din: bucatarie, 2 camere

hmc  
03.2024

Către Domnul Primar Gheorghe Sucaciu

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ  
Nr. 34142  
Ziua 19 Luna 03 Anul 2024

Subsemnatul/a Bîza Ioan domiciliat/ă în Municipiul Făgăraș,

Ciocanului nr. 16 ap. .... identificat/ă cu CI, Seria ..... Nr. ..... și  
CNP .....

Având în vedere cererea de cumparare cu numărul de  
înregistrare 268/06/3 din data de 18.01.2024, atasez la prezenta documentele  
justificative (facturi, bonuri fiscale, chitanțe etc.) aferente investițiilor efectuate de către

subsemnatul/a la adresa

Făgăraș, Str. Ciocanului Nr. 16, Jud. Brașov

în vederea reabilitării imobilului menționat mai sus.

509  
6.585

Str. Ciocanului Nr. 16

ap. 2

Nume, Prenume Bîza Ioan

