



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

21

PROIECT

**HOTĂRÂREA nr. ....**  
**Din data de .....**

Privind însușirea Raportului de evaluare nr 1410/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 16, ap 5 identificat în CF 106175- C1-U5 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 2265/30700

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 37508/1/11.04.2024 și Raportul Compartimentului de specialitate nr.37508/11.04.2024, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr 1410/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 16 ap 5 identificat în CF 106175- C1-U5 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 2265/30700, 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. 26801/1/18.01.2024 a titularului contractului de închiriere locuință

Ținând seama de Raportul de evaluare nr 1410/2024 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 1410/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 16, ap 5 identificat în CF 106175- C1-U5 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 2265/30700

**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 5.683 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: 37508/1/11.04.2024

### **REFERAT DE APROBARE**

#### **LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL**

Privind însușirea Raportului de evaluare nr 1410/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 16 ap 5 identificat în CF 106175- C1-U5 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 2265/30700

Având în vedere cererea nr 26801/1/18.01.2024 formulată de titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 16 ap 5 identificat în CF 106175- C1-U5 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 2265/30700

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

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1410/2024 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 5, identificat în CF 106175- C1-U5 Făgăraș

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 5.183 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 1410/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 16, ap 5 identificat în CF 106175- C1-U5 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 2265/30700.

**PRIMAR**  
**GHEORGHE SUCACIU**



Nr: 37508/11.04.2024

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

Privind însușirea Raportului de evaluare nr 1410/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 16 ap 5 identificat în CF 106175- C1-U5 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 2265/30700

Având în vedere cererea nr 26801/1/18.01.2024 formulată de titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 16 ap 5 identificat în CF 106175- C1-U5 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 2265/30700

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

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1410/2024 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 5, identificat în CF 106175- C1-U5 Făgăraș

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 5.183 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 1410/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 16 ap 5 identificat în CF 106175- C1-U5 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 2265/30700.

**PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU**

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

## LISTA

Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 16, ap 5, identificat în CF 106175- C1-U5 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.              | LAZAR<br>LENUȚA<br>DANIELA  | Contr. Închiriere nr.<br>74167/28.11.2019 | Făgăraș, str<br>Ciocanului nr 16 ap 5 | Apartament compus<br>din:<br>2 camere, o bucatărie<br>Supraf. utilă 22 mp | C.F. nr. 106175- C1-<br>U5 Făgăraș | 5.683 lei                 |

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Nr. 26801/11

Ziua 18 Luna 01 Anul 2024

CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

Subsemnatul Lazăr Lemuța-Daniela.....identificat prin

C.I. Seria ..Numărul 414.....eliberat la data

de 09.05.2023.....de către SPLEP Făgăraș.....

având C.N.P. 78.52.....în calitate de chiriaș la adresa:

Strada Ciocomului.....Numărul 16.....

apartament numărul....., conform contract de închiriere numărul 4464.....din data  
de 28.11.2019.....

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

Nume – prenume solicitant Lazăr Lemuța-Daniela.....

Telefon contact 076711.....

Data 18.12.2023.....

Semnătura.....



Nr.74167 din data de 28.11.2019

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

Încheiat în baza art.1.777-1.835 din Legea nr. 287/2009- privind Codul civil, republicat cu modificările ulterioare, art.2, art. 17, art.37, art. 48, art.71, art. 72 din Legea 114/1996 privind locuințele, republicată , Hotărârea de Guvern nr. 1275/2000 – privind Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 114/1996 ,

Tinând cont de H.C.L nr. 248 din data de 26.09.2019 – privind prelungirea duratei contractelor de inchiriere pentru locuințele din fondul locativ al Municipiului Fagaras care au fost prelungite potrivit Ordonantei de Urgenta al Guvernului nr. 43/2014, proces-verbal nr.1484/7 din data de 21.11.2019-privind comisia de repartizare a locuintelor si repartitia nr.74167 din data de 28.11.2019, între

**I.PĂRȚILE CONTRACTANTE:**

**MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ** cu sediul în Făgăraș, str. Republicii nr.3, jud. Brasov, CIF 4384419, legal reprezentat prin Primar Gheorghe Sucaciu, în calitate de locator

Și

**LAZAR LENUTA-DANIELA** titular al contractului de închiriere, cu domiciliul în Făgăraș, str.Plopului, bl.3, ap.21, et.II legitimata cu CI, seria ZV. Nr.224986 , eliberat de SPCLEP. Fagaras, CNP 2750724082455 , în calitate de chiriaș-locatar.

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI:**

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

Municipiul Făgăraș în calitate de locator se obligă să predea cu titlu de închiriere-locatiune spatiul 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 28.11.2019 și până la data de 25.09.2020, 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.

În situația în care în perioada, stabilită la cap. III, alin. 1, vor apărea noi norme speciale de reglementare a prelungirii duratei contractelor de închiriere, prezentul contract de închiriere își va înceta aplicabilitatea, cu consecința modificării contractelor de închiriere potrivit noilor reglementări.

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

---

# RAPORT DE EVALUARE

## NR. 1410

### PROPRIETATEA EVALUATA :

| Nr. crt | Denumire          | Carte Funciara                                   | Cote parti   | Componenta locuintei | Adresa   | Proprietar            |
|---------|-------------------|--|--|----------------------|--|-----------------------|
| 1.      | <b>Apartament</b> | 106175-C1-U5<br>Fagaras<br>Cad: 106175-<br>C1-U5 | Cote parti<br>comune:<br>1800/24400<br>Cote teren:<br>2265/30700 | S.U. = 18 mp         | Fagaras, str.<br>Ciocanului,<br>nr. 16, ap.5,<br>jud. Brasov | Municipiul<br>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 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 [evaluador.imobiliar@yahoo.com](mailto:evaluador.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-U5<br>Fagaras<br>Cad: 106175-<br>C1-U5 | Cote parti<br>comune:<br>1800/24400<br>Cote teren:<br>2265/30700 | <b>S.U. = 18 mp</b>  | <b>Fagaras, str.<br/>Ciocanului,<br/>nr. 16, ap.5,<br/>jud. Brasov</b> | Municipiul<br>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>5.183</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.....   | 5                            |
| 2.8. Inspectia proprietatii.....   | 6                            |
| 2.9. Sursele de informatii utilizate.....                                  | 6                            |
| 2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante.....                           | 6                            |
| 2.11. Descrierea raportului de evaluare.....                               | 7                            |
| 2.12. Riscul evaluarii.....  | 8                            |
| 2.13. Restrictii de utilizare.....   | 8                            |
| 2.14. Declararea conformitatii cu SEV.....                                 | 8                            |
| <b>3. PREZENTAREA DATELOR</b> .....  | <b>9</b>                     |
| 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. 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 piata – metoda comparatiei directe.....              | Error! Bookmark not defined. |
| 4.2.2. 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 REFERINȚA

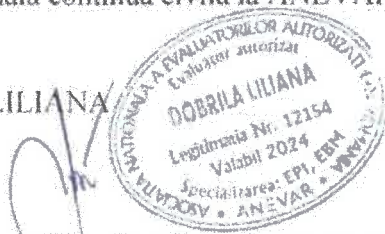
### 2.1. Identificarea și competența evaluatorului

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

#### *Certificarea evaluatorului*

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale și condițiile limitative prezentate în acest raport și reprezintă concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.
- Detin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator în prezența unui reprezentant al beneficiarului. În elaborarea prezentului raport nu am primit asistență semnificativă din partea altei persoane
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă civilă la ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport

EVALUATOR: EC. DOBRIȚA LILIANA



### 2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FAGARAS**, cu sediul în Fagaras, str. Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brașov, tel: 0268/211313, fax 0268/213020, email [secretariat@primaria-fagaras.ro](mailto:secretariat@primaria-fagaras.ro), cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal de credite SUCACIU GHEORGHE, funcția de primar al Mun. Fagaras.



### 2.3. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară :

| Nr. crt | Denumire         | Carte Funciara                                   | Cote parti   | Componenta locuintei | Adresa   | Proprietar            |
|---------|------------------|--|--|----------------------|--|-----------------------|
| 1.      | <b>Apartment</b> | 106175-C1-U5<br>Fagaras<br>Cad: 106175-<br>C1-U5 | Cote parti<br>comune:<br>1800/24400<br>Cote teren:<br>2265/30700 | <b>S.U. = 18 mp</b>  | <b>Fagaras, str.<br/>Ciocanului,<br/>nr. 16, ap.5,<br/>jud. Brasov</b> | Municipiul<br>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 ediția 2022

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

- **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi 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 imobiliara a fost inspectata personal, atat in interior cat si in exterior, pentru a constata starea acesteia in prezenta unui reprezentant al beneficiarului.

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

## **2.9. Sursele de informatii utilizate**

**Informatii primite din partea beneficiarului :**

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

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

- **Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;**
- **Cursul de schimb valutar la data evaluarii;**
- lucrarea de specialitate "**Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire - cladiri rezidentiale, cladiri comerciale, cladiri industriale, comerciale si agricole**" editata de **IROVAL**

## **2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante**

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

### Ipoteze:

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



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

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

Lucrarea este structurată după cum urmează:

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



de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

### **2.12 Riscul evaluarii.**

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

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

### **2.13. Restricții de utilizare**

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

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

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

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

### 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 si amenajarilor; dreptul de proprietate

|    |   |  |
|----|---|--|
| 1. | PROPRIETATEA EVALUATĂ   | <p>Apartament cu o camera situat intr-o baraca cu regim de inaltime parter, Su = 18 mp.</p> <p>Apartamentul se compune din camera si bucatarie, cote parti comune 1800/24400 si cote teren 2265/30700.</p>   |
|    | Proprietari   | Proprietar asupra constructiei: MUNICIPIUL FAGARAS   |
|    | Adresa proprietății   | ▪ Loc. Fagaras, str. Ciocanului, nr. 16, ap. 5, 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> <p>▪ Carte Funciară nr.106175-C1-U5 Fagaras<br/>Număr cadastral: 106175-C1-U5.</p> <p>" Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt</p> <p>" Părțile indivize comune: 1800/24400</p> <p>" Cote teren: 2265/30700</p>                                 |
|    | MENȚIUNI I: Situația privind Cartea Funciară                    | <p>▪ Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de Carte Funciară nr. 106175-C1-U5 Fagaras, atasat prezentului raport de evaluare, din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă.</p> <p>▪ Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.</p> <p>▪ Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.</p> |
| 3. | DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA                            | ▪ Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentatie cadastrală.   |

|    |  |   |
|----|--|---|
| 4. | SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI            | <ul style="list-style-type: none"> <li>In prezent apartamentul este inchiriat</li> </ul>  |
| 5. | DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE                |   |
|    | ZONA DE AMPLASARE                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Cartierul Combinat, zona sudică 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 bandă 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> <li>•</li> </ul> |
|    | UTILITĂȚI EDILITARE                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i></li> <li>• Rețea urbană de apă: <i>existentă</i></li> <li>• Rețea urbană de termoficare: nu</li> <li>• Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i></li> <li>• Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i></li> <li>• Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: <i>existentă</i></li> </ul>  |
|    | AMBIENT                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Civilizat</li> </ul>   |
|    | CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Proprietatea este amplasată într-o zonă mixta, poluare în limite normale.</li> <li>• Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare.</li> <li>• Atractivitate mică</li> <li>•</li> </ul>  |
| 6. | DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL) |   |
|    | AMPLASAMENT                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cladire cu regim de înaltime parter</li> <li>•</li> </ul>  |



|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| ANUL PIF                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aprox. 1950</li> </ul>   |
| CARACTERISTICI                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Structură: fundații din beton</li> <li>▪ Închideri 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 CONSTRUCTIA DE BAZĂ | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Starea generală a cladirii este : nesatisfacatoare , finisajele minime, vechi, necesita lucrari de renovare.</li> </ul>  |

|    |   |  |
|----|---|--|
| 7. | DESCRIEREA APARTAMENTULUI               |  |
|    | DESCRIERE/SUPRA FAȚĂ                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Apartamentul se compune din tr-o cameră</li> <li>▪ SU = 18 mp</li> <li>▪ S.C. = 22,5 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: PVC</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                             | nu   |
|    | 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 deformatate. 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 anumita piață, într-un anumit interval de timp.

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

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

#### **3.2.3. Oferta competitive**

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



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

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

#### 3.2.4.Echilibrul pietei

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

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

## 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

### 4.1.Cea mai buna utilizare

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

Conform Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630 cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca: « utilizarea unui activ care îi maximizeaza valoarea și care este posibila din punct de vedere fizic, este permisa legal și 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 și 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 și va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata.

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

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

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

- utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;



- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic ;
- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal ;
- maximizeaza valoarea ; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decât 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 buna utilizare este reprezentata 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 ea nr. 41/decembrie 2023 este intre 9-10,5 %

- ◆ Chiriile in aceasta zona , pentru spatiile rezidentiale din zone comparabile, este aproximativ 0.6 Euro/mp. Aceste informatii au fost obtinute de chirasii unor apartamente din zona Combinat..

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

##### Proprietatea evaluata

Suprafata utila = 18 mp

Chirie lunara = 0.6 E/mp

Rata de capitalizare = 9 %

Cheltuieli fixe = 10 E

Cheltuieli variabile( utilitati, reparatii intretinere) = 10 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

$$18 \times 0.6 \times 12 = 130 \text{ E}$$

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

$$VBE = VBP - 10\% = 117 \text{ E}$$

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



$$VNE = 117 - 20 = 97 \text{ E}$$

$$V = VNE/c$$

$$V = 97/9 \times 100 = 1.078$$

Valoarea estimata in urma aplicarii metodei capitalizarii venitului este:

|   | VALOARE LEI | VALOARE EURO |
|---|-------------|--------------|
| Valoare de piata – abordarea prin venit | 5.360       | 1.078        |

Curs euro la data evaluarii = 4,9727 lei



#### 4.2.2. Abordarea prin cost

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

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

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

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

Abordarea prin cost estimeaza valoarea prin determinarea costului actual ( de inlocuire) al bunului din care se deduc o serie de elemente de depreciere care conduc la pierderea de valoare a bunului in urma unei 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 - DT*

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

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

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

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

- Durata de viata totala (utilizare totala) -DUT
- Varsta efectiva (utilizare) – VE
- Renovarile constructiei :



- constatările facute în urma inspecției efectuate a proprietății evaluate .

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

**Neadecvarea funcțională** este data de deteriorarea ,neadecvarea, supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului și echipamentelor atasate.

Neadecvarea funcțională este de două tipuri:

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

-neadecvare funcțională nerecuperabilă este acea deficiență data 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.

Neadecvarea 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 20 % și este data 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<sup>9a</sup> (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 | <b>5.183</b> | <b>1.042</b> |



## 5. Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea

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

|                      | VALOARE LEI | VALOARE EURO |
|----------------------|-------------|--------------|
| Abordarea prin venit | 5.360       | 1.078        |
| Abordarea prin cost  | 5.183       | 1.042        |

## REZULTATUL EVALUARII

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

| Denumire  | Valoarea de piață estimate în Lei |
|-----------|-----------------------------------|
| Apartment | 5.183                             |

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



## RAPORT DE EVALUARE nr. 1410

Beneficiar raport: **MUNICIPIUL FAGARAS** Destinatari: **MUNICIPIUL FAGARAS**  
 Proprietate Evaluata: **BRASOV, FAGARAS, STR. CIOCANULUI, NR. 16, AP. 5**

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

### EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

| Fisa nr.                    | Poz. pe plan de sit. | Denumire            | Anul PIF | Starea Fizica | Varsta Cronolog. (ani) | Varsta Cronolog. ca Ponderata (ani) | Suprafata construita desfasurata (mp) | Cost de nou constructie (lei) | Cost de nou constructie (EUR) | Depr. (uzura) fizica (%) | Depr. Externa (%) | Cost net constructie (lei) | Cost net constructie (EUR) | Grad de realizare (%) | Cost lucrat ramase de executat (lei) |   |
|-----------------------------|----------------------|---------------------|----------|---------------|------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|--------------------------------------|---|
| 1.                          |                      | APARTAMENT O CAMERA | 1950     | S             | 74                     | 74                                  | 23                                    | 69.793                        | 14.035                        | 80                       | 20                | 5.183                      | 1.042                      | 100,00                | 0                                    |   |
| <b>TOTAL CONSTRUCTIILOR</b> |                      |                     |          |               |                        |                                     |                                       |                               |                               |                          |                   |                            |                            |                       |                                      |   |
|                             |                      |                     |          |               |                        |                                     |                                       | 22                            | 69.793                        | 14.035                   |                   |                            | 5.183                      | 1.042                 |                                      | 0 |

- Valorile din tabel nu contin TVA

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



FISA NR. 1. - APARTAMENT O CAMERA

| NC. 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        | BUCCID24    | Structura bucatarie de vară din zidare caramida de 24 cm grosime pe fundatii din beton simplu, cu plaseu din beton armat; pardoseala din beton simplu        |            | mp Ad | S            | 22.5      | 1.470,14  | 33.078,15                              | 100,00             | 33.078                                       | 0  | 3          | b/   |
| 2        | INVAZBO     | Acoperis usor la bucatarie de vară, din azbociment montat pe astereala.  |            | mp Ad | S            | 22.5      | 114,65  | 2.579,62                               | 100,00             | 2.580  | 0  | 3          | 57   |
| 3        | FINRU JCZID | Fara usi interioare si exterior, bucatarie de vară din zidare caramida, tencuiala, zugraveala, covor PVC pe suport textil si 1 mp fatanla la zona chiuvetei. |            | mp Ad | S            | 22.5      | 1.451,36  | 32.656,05                              | 100,00             | 32.656                                       | 0  | 3          | 57   |
| 4        | SABUCAT     | Instalatii sanitare bucatarie de vară, 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            | 22.5      | 35,03   | 788,18                                 | 100,00             | 788  | 0  | 2          | 175  |
|          |             |  |            |       |              |           | <b>69.793</b>   |  |                    | <b>69.793</b>                                | <b>0</b>                                       |            |      |

te:

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

Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C. rezidentiale" 2 = "CI-CR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale" 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri Mitek si constructii speciale" 4 - "Metoda turilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCȚII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 0, autor C. Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSURITE, CLADIRI CU PLATE, APARTAMENTE IN BL TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL, 2021, autor chiopu

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





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

**CARTE FUNCİARĂ NR. 106175-C1-U5**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 106175-C1-U5 Făgăraș

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. Ciocanului, Nr. 16, Et. parter, Ap. 5, 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-U5  | 0                    | 18                   | 1800/24400        | 2265/3070<br>0 | compus din: camera     |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale   | Referințe |
|---|-----------|
| <b>17686 / 14/09/2020</b>   |           |
| Act Notarial nr. 2493, din 08/09/2020 emis de Popa Maria Cristina.  |           |
| B1 Se înființează cartea funciara 106175-C1-U5 a unitatii individuale cu numărul cadastral 106175-C1-U5/Făgăraș, rezultat din apartamentarea construcției cu numărul cadastral 106175-C1 înscrisă în cartea funciara 106175-C1.   | A1        |
| 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. |           |
| B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza art. 37, alin 2 din L.7/1996; dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 0/1   | A1        |
| 1) <b>MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, CF:4384419, DOMENIUL PRIVAT</b><br>OBSERVAȚII: pozitie transcrisă din CF 106175-C1/Făgăraș, înscrisă prin încheierea nr. 8735 din 25-APR-19, cerere nr.7404/2020-c.1  |           |

**C. Partea III. SARCINI .**

| Inscrieri privind dezmembrări ale 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. 5, Jud. Brașov

Părți comune: terenul construit și neconstruit de 307 mp, zidurile comune cu pândățiile, 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-U5 | 0                    | 18                   | 1800/24400        | 2265/30700 | compus din: camera     |

Neutilizabil în circuitul  
civil



