



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

23

PROIECT

**HOTĂRÂREA nr. ....**

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

Privind însușirea Raportului de evaluare nr 1412/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. Clorului, nr 2, ap 2, identificat în CF 106181- C1-U2 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6462/25200

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr.37558/1/12.04.2024 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 37558/12.04.2024, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr 1412/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului, nr 2, ap 2 identificat în CF 106181- C1-U2 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6462/25200, 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. 60359/04.12.2023 a titularului contractului de închiriere locuință

Ținând seama de Raportul de evaluare nr 1412/2024 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 1412/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș, str. Clorului, nr 2, ap 2 identificat în CF 106181- C1-U2 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6462/25200

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

**Art.3:** Prețul de vânzare va fi de 14.414 lei, potrivit Anexei 2.

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

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

**INITIATOR  
PRIMAR,  
GHEORGHE SUCACIU**

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



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BRAȘOV**



**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: 37558/1/12.04.2024

### **REFERAT DE APROBARE**

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

Privind însușirea Raportului de evaluare nr 1412/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Clorului nr 2 ap 2 identificat în CF 106181- C1-U2 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6462/25200

Având în vedere cererea nr. 60359/04.12.2023, formulată de titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Clorului nr 2 ap 2, identificat în CF 106181- C1-U2 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6462/25200

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

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1412/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat în Făgăraș, str Clorului, nr 2, ap 2, identificat în CF 106181- 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 13.914 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 1412/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Clorului, nr 2, ap 2 identificat în CF 106181- C1-U2 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6462/25200.

**PRIMAR**  
**GHEORGHE SUCACIU**



Nr: 37558/12.04.2024

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

Privind însușirea Raportului de evaluare nr 1412/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Clorului, nr 2, ap 2 identificat în CF 106181- C1-U2 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6462/25200

Având în vedere cererea nr 60359/04.12.2023, formulată de titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș, str Clorului, nr 2, ap 2, identificat în CF 106181- C1-U2 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6462/25200

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

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1412/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat în Făgăraș, str Clorului, nr 2, ap 2, identificat în CF 106181- 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 13.914 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 dezbateri și aprobare proiectul privind Privind însușirea Raportului de evaluare nr 1412/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Clorului nr 2 ap 2, identificat în CF 106181- C1-U2 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6462/25200.

**PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU**

Nr.crt	Intocmit, Funcția	Nume si Prenume	Data	Semnătură
1.	Sef Serviciu	Elena Tanase	12.04.2024	
2.	Intocmit, Referent	Sin Elena	12.04.2024	

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 Clorului nr 2 ap 2, identificat în CF 106181- 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>Componența locuinței</b>	<b>Date de C.F.</b>	<b>Preț final vânzare</b>
1.	SUCIU MIHAELA	Contr. Închiriere nr. 7024/18.02.2021	Făgăraș, str Clorului nr 2 ap 2	Apartament compus din: 3 camere, o bucatărie, hol Supraf. utilă 50 mp	C.F. nr. 106181- C1- U2 Făgăraș	14.414 lei

Ap 2

FISA — 38,65 my  
CF — 50 my

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ  
Nr. 60359  
Ziua 04 Luna 12 Anul 2023

CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

Subsemnatul Suciu Mihoela ..... identificat prin  
C.I. Seria 20 Numărul 129448 ..... eliberat la data  
de 29.06.2015 ..... de către SPCLEP Făgăraș .....  
având C.N.E. 16021815 ..... în calitate de chiriaș la adresa:  
Strada Clărușii ..... Numărul 2 .....  
apartament numărul 7 ..... conform contract de închiriere numărul 7021 ..... din data  
de 18.02.2021 .....

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.

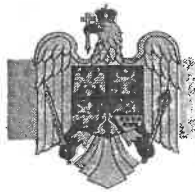
Vă aduc la cunoștință faptul că locuiesc la adresa menționată de ..... ani și că am adus  
îmbunătățiri locuinței în conformitate cu posibilitățile financiare de care am dispus de-a  
lungul timpului.

Nume – prenume solicitant Suciu Mihoela .....

Telefon contact 0727 700140 .....

Data 20.11.2023 .....

Semnătura [Signature] .....



**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.7024 din data de 18.02.2021

## **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 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, modificată și completată, în baza repartitiei nr. 7024 din 18.02.2021 , între:

Tinand cont de H.C.L. nr. 151 din 23.06.2020 – privind prelungirea duratei contractelor de inchiriere pentru locuintele din fondul locativ al Municipiului Fagaras si de proces-verbal nr. 6578 din data de 16.02.2021 privind comisia de repartizare a locuintelor si repartitia nr.7024 din data de 18.02.2021, intre

### **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

**SUCIU MIHAELA** titular al contractului de închiriere, cu domiciliul în Făgăraș, str. Clorului, nr.2 , legitimat cu CI, seria ZV. Nr.029458 , eliberat de SPCLEP. Fagaras, CNP 2830215081815, in calitate de chiriaș-locatar.

### **II. OBIECTUL CONTRACTULUI:**

Prezentul contract are ca obiect închirierea imobilului situat în Făgăraș, str. Clorului, nr.2, 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. Clorului, nr.2, 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 18.02.2021 și până la data de 25.09.2021, 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 63,01 lei/lună, calculată în conformitate cu prevederile legale și prevăzută în fișa de calcul-anexa nr. 3 și 4 -parte integrantă din prezentul contract.

DOBRILA LILIANA - EXPERT EVALUATOR - MEMBRU TITULAR ANEVAR

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

# RAPORT DE EVALUARE

## NR. 1412

### PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
I.	Apartament	106181-C1-U2 Fagaras Cad: 106181- C1-U2	Cote parti comune: 5000/19500 Cote teren: 6462/25200	S.U. = 50 mp	Fagaras, str. Clorului, nr. 2, 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 prin ordonator principal de credite SUCACIU GHEORGHE, functia de primar al Mun. Fagaras.

- **EVALUATOR**

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

- **OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	<b>Apartment</b>	106181-C1-U2 Fagaras Cad: 106181- C1-U2	Cote parti comune: 5000/19500 Cote teren: 6462/25200	<b>S.U. = 50 mp</b>	Fagaras, str. Clorului, nr. 2, 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
Apartment	13.914

**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 REFERINȚĂ</b> .....	<b>4</b>
2.1. Identificarea și competența evaluatorului.....	4
2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați.....	4
2.3. Obiectul evaluării.....	5
2.4. Moneda raportului.....	5
2.5. Scopul evaluării.....	5
2.6. Bazele evaluării, tipul valorii estimate.....	5
2.7. Data evaluării.....	6
2.8. Inspectia proprietății.....	6
2.9. Sursele de informații utilizate.....	6
2.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante.....	6
2.11. Descrierea raportului de evaluare.....	8
2.12. Riscul evaluării.....	8
2.13. Restricții de utilizare.....	8
2.14. Declarația conformității cu SEV.....	8
<b>3. PREZENTAREA DATELOR</b> .....	<b>9</b>
3.1. Date despre zonă, vecinătăți și amplasare.....	9
3.2. Descriere construcțiilor și amenajărilor; dreptul de proprietate.....	9
3.2. Analiza pieței imobiliare.....	12
3.2.1. Definiția pieței specifice.....	12
3.2.2. Cererea solvabilă.....	12
3.2.3. Oferta competitivă.....	12
3.2.4. Echilibrul pieței.....	13
<b>4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR</b> .....	<b>13</b>
4.1. Cea mai bună 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 evaluării. Concluziile privind valoarea</b> .....	<b>18</b>
<b>REZULTATUL EVALUĂRII</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

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

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA



### 2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul în 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, 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>	106181-C1-U2 Fagaras Cad: 106181- C1-U2	Cote parti comune: 5000/19500 Cote teren: 6462/25200	<b>S.U. = 50 mp</b>	<b>Fagaras, str. Clorului, nr. 2, 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 imobile.

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

## **2.7. Data evaluării**

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

## **2.8. Inspectia proprietatii**

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

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

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

**Informații primite din partea beneficiarului :**

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

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

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

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

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

### Ipoteze:

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

- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- În cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează sfera 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 consultanța sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **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 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 informatiilor furnizate de catre proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzantele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general cand are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei imobiliare relevante si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

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

Acest raport de evaluare este confidential, 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 circumstanta.

### **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 metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

### 3. PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1. Date despre zona, vecinatati si amplasare

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

#### 3.2. Descriere construcțiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate

1.	PROPRIETATEA EVALUATĂ	Apartament cu 3 camere situat într-o baracă cu regim de înaltimă parter, $S_u = 50$ mp. Apartamentul se compune din 3 camere, hol și bucatărie, cote parti comune 5000/19.500 și cote teren 5462/25200.
	Proprietari	Proprietar asupra construcției: MUNICIPIUL FAGARAS
	Adresa proprietății	▪ Loc. Fagaras, str. Clorului, nr. 2, ap. 1, jud. Brasov
2.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	▪ Dreptul de proprietate: intabulare, drept de PROPRIETATE, conform art 37 din alin. 2 din Legea 7/1996, republicata, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 în favoarea MUNICIPIULUI FAGARAS, CIF 4384419 ▪ Carte Funciară nr.106181-C1-U2 Fagaras Număr cadastral: 106181-C1-U2. ▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt ▪ Părțile indivize comune: 5000/19.500 ▪ Cote teren: 5462/25.200
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	▪ Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de Carte Funciară nr. 106181-C1-U2 Fagaras, atasat prezentului raport de evaluare, din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă . ▪ Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini . ▪ Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.
3.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	▪ Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentație cadastrală .
4.	SITUAȚIA ACTUALĂ A	▪ În prezent apartamentul este închiriat

	APARTAMENTULUI	
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 inaltime 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 mica</li> <li>▪</li> </ul>	
6.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)	
	AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cladire cu regim de inaltime 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> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <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	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Starea generală a clădirii 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 bucatarie, hol si 3 camere</li> <li>▪ SU = 50 mp</li> <li>▪ S.C. = 62,5 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: MDF</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 centrala pe gaz.</li> <li>▪</li> </ul>
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De la rețeaua orașului</li> <li>▪ Instalatie 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	Finisaje refacute
	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 piețe 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 anumită piață, într-un anumit interval de timp.

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

Cerererea pentru astfel de proprietăți este în ușoară creștere și este manifestată de persoane fizice, familii cu venituri foarte mici.

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

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate, care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață și într-o anumită perioadă de timp. Existența



ofertei pentru o 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”** în zone comparabile din Mun Fagaras oferta este inexistentă. Abordarea prin piața nu a putut fi aplicată.

### 3.2.4.Echilibrul pietei

În ce privește imobilul de evaluat se poate considera că piața este a vânzătorilor, oferta fiind mai mică decât cererea. Cererea este limitată datorită limitării și scumpirii posibilităților de finanțare/creditare.

În această perioadă cumpărătorii vor acționa precauți, având în vedere nivelul de incertitudine.

## 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

### 4.1.Cea mai buna utilizare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Destinatii alternative posibile fizice si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

- demolare constructie si vanzare teren liber – inadecvata

- **utilizare rezidentiala – adecvata**

- utilizare comercială – inadecvata

- utilizare office - inadecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizice :

- demolare constructie si vanzare teren liber – inadecvata

- **utilizare rezidentiala – da**

- utilizare comercială – nu

- utilizare office – nu

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

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

## **4.2. METODE DE EVALUARE**

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

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

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

Pentru aplicarea abordarii prin piata nu au fost gasite suficiente date de piata.

### 4.2.1. Abordarea prin venit-

Capitalizarea directa este o metoda folosita pentru transformarea venitului net anual asteptat intr-un indicator de valoare a proprietatii. Transformarea se poate face fie prin divizarea venitului net anual asteptat cu o rata de capitalizare, fie prin inmultirea venitului net anual asteptat cu un factor multiplicator ( inversul ratei de capitalizare). Rata de capitalizare sau factorul multiplicator selectat

reprezinta relatia dintre venit si valoare, relatie acceptata pe piata si rezulta dintr-o analiza a vanzarilor de proprietati comparabile.

Valoarea estimata se determina prin relatia:

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

V = valoarea estimate

VNE = venitul net din exploatare

C = rata de capitalizare

Informatii de piata :

**Rata de capitalizare pentru orase secundare, conform « Informatii din piata Q3 2023- revista "Valoarea oriunde este ea nr. 41/decembrie 2023 este intre 9-10,5 %**

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

#### **Calcul VALOARE DE PLATA – ABORDAREA PRIN VENIT:**

##### **Proprietatea evaluata**

Suprafata utila = 50 mp

Chirie lunara = 0.5 E/mp

Rata de capitalizare = 9 %

Cheltuieli fixe = 15 E

Cheltuieli variabile( utilitati, reparatii intretinere) = 40 E

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

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

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

Nivelul chiriei de piata fii

$$50 \times 0.6 \times 12 = 360 \text{ E}$$

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

$$VBE = VBP - 10 \% = 324 \text{ E}$$

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

$$VNE = 360 - 55 = 269 \text{ E}$$

$$V = VNE/c$$

$$V = 269 / 9 \times 100 = 2.989$$

Valoarea estimata in urma aplicarii metodei capitalizarii venitului este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin venit	14.863	2.989

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 depreciere fizice, functionale sau economice.

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

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

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

#### *Determinarea deprecierei 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 deprecierei fizice s-a tinut cont de urmatoarele aspecte :

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



- constatările facute in urma inspectiei efectuate a proprietatii evaluate .

In urma constatarilor facute pe baza inspectiei si a datelor istorice primite din partea proprietarului am obtinut o uzura fizica de 87 %

**Neadecvarea functionala** este data de deteriorarea ,neadecvarea, supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului si echipamentelor atasate.

Neadecvarea functionala este de doua tipuri:

-neadecvarea functionala recuperabila ,este acea deficiente care se poate remedia prin inlocuiri ,modernizari, reparatii si remedieri.

-neadecvare functionala nerecuperabila este acea deficiente data de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou ,dar care nu ar trebui inclus.

Neadecvarea functionala este considerata 20 %.

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

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

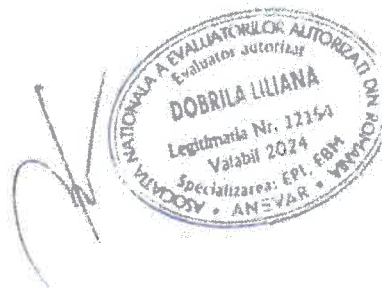
Deprecierea economica în cazul proprietății evaluate este considerat 20 % și este data de zona de amplasare a apartamentului- un cartier periferic, și de contextul economic al localității.

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, functionale și economice) și Costul de Înlocuite Net se regăsesc în – ANEXA 1-**

Valoarea estimată în urma aplicării abordării prin cost este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piață – abordarea prin cost	13.914	2.798



## 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	14.863
Abordarea prin cost	13.914

## 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
<b>Apartment</b>	<b>13.914</b>

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. 1412

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

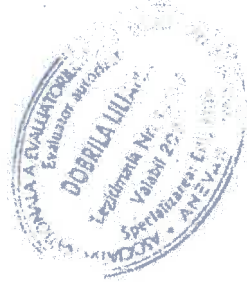
Beneficiar raport: **MUNICIPIUL FAGARAS** Destinatari: **MUNICIPIUL FAGARAS**  
 Proprietate Evaluata: **BRASOV, FAGARAS, STR. CLORULUI, NR. 2, AP. 2**

### EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Sr. nr.	Poz. pe plan	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construita desfasurata (m <sup>2</sup> )	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 lucrarilor ramase de executat /lela
1.		APARTAMENT O CAMERA	1950	S	74	74	63	179.941	36.186	87	6000	20	13.914	2.798	100,00	0
<b>TOTAL CONSTRUCTIILOR</b>								<b>62</b>	<b>179.941</b>	<b>36.186</b>			<b>13.914</b>	<b>2.798</b>		<b>0</b>

- 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**

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 plaseu din beton armat; pardoseala din beton simplu		mp Ad	S	62,5	1.470,14	91.883,75	100,00	91.884	0	3	57
2	INVZBO	Accoperis usor la bucatarie de vara, din azbociment montat pe asterea		mp Ad	S	62,5	114,65	7.165,62	100,00	7.166	0	3	57
3	FINBUCZID	Finsial interior si exterior bucatarie de vara din zidarie caramida, tencuiala, zugraveala, covor pvc pe suport textil si 1 mp fatanta la zona chiuvelei		mp Ad	S	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 aparante in tuburi PEL, iluminat fluorescent		mp Ad	S	62,5	35,03	2.189,38	100,00	2.189	0	2	175
							<b>TOTAL FISA:</b>	<b>179.941</b>		<b>179.941</b>	<b>0</b>		

Not:

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

Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C. revizibile", 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 sturilor segregate" /IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructiv" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 20, autor C. Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSURITE, CLADIRI CUPLATE, 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.kostul.ro](http://www.kostul.ro) - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculul





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

**CARTE FUNCİARĂ NR. 106181-C1-U2**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 106181-C1-U2 Făgăraș

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

Unitate Individuală

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. Clorului, Nr. 2, Et. parter, Ap. 2, Jud. Brașov  
Părți comune: terenul construit și neconstruit de 252 mp, zidurile comune cu fundațiile, fațada, hol aferent ap. 4 și ap. 5, podul și acoperișul.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	106181-C1-U2	0	50	5000/19500	6462/2520 0	compus din: bucatarie, hol, 3 camere

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>17706 / 14/09/2020</b> Act Notarial nr. 2503, din 08/09/2020 emis de Popa Maria Cristina; Act Notarial nr. 15, din 02/10/2020 emis de Popa Maria Cristina; Act Notarial nr. 15, din 02/10/2020 emis de Popa Maria Cristina; Act Notarial nr. 15, din 02/10/2020 emis de Popa Maria Cristina; Act Notarial nr. 15, din 02/10/2020 emis de Popa Maria Cristina; Act Notarial nr. 15, din 02/10/2020 emis de Popa Maria Cristina;	
B1	Se înființează cartea funciară 106181-C1-U2 a unității individuale cu numărul cadastral 106181-C1-U2/Făgăraș, rezultat din apartamentarea construcției cu numărul cadastral 106181-C1 înscrisă în cartea funciară 106181-C1. A1
Act Administrativ nr. 39906, din 04/04/2019 emis de Primăria Municipiului Făgăraș; Act Administrativ nr. 40531, din 04/04/2019 emis de Primăria Municipiului Făgăraș și documentație cadastrală avizată de Serviciul Cadastru;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE conform art. 37 din alin. 2 din L. 7/1996, republicată, cu modificări și în Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 A1
1) <b>MUNICIPIUL FAGĂRAȘ, CIF:4384419</b> OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 106181-C1/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 8738 din 25-APR-19, Cerere nr.2915/2019 c.f.; Cerere nr.7410/2020 c.f.	

**C. Partea III. SARCINI**

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

## Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Făgăraș, Str. Clorului, Nr. 2, Et. parter, Ap. 2, Jud. Brașov

Părți comune: terenul construit și neconstruit de 252 mp, zidurile comune cu fundațiile, fațada, hol aferent ap. 4 și ap. 5, podul și acoperișul.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	106181-C1-U2	0	50	5000/19500	6462/25200	compus din: bucatarie, hol, 3 camere

Neutilizabil în circuitul Civil



