



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

3

PROIECT

HOTĂRÂREA nr.

Din data de

Privind însușirea Raportului de evaluare nr 1404/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 4 ap 2 identificat în CF 106169- C1-U2 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 3787/28800

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ,

întrunit în ședință.....

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 35563/1/28.03.2024 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 35563/28.03.2024, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr 1404/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 4 ap 2 identificat în CF 106169- C1-U2 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 3787/28800, precum și faptul că acesta se regăsește în Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Făgăraș

Văzând avizele comisiilor de specialitate.....,

Având în vedere cererea nr 29246/1/08.02.2024 a titularului contractului de închiriere locuință

Ținând seama de Raportul de evaluare nr 1404/2024 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 1404/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 4 ap 1 identificat în CF 106169- C1-U2 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 3787/28800

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

Art.3: Prețul de vânzare va fi de 8748 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**



ROMANIA
JUDEȚUL BRAȘOV



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

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

Nr: 35563/28.03.2024

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

Privind însușirea Raportului de evaluare nr 1404/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 4 ap 2 identificat în CF 106169- C1-U2 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 3787/28800

Având în vedere cererea nr 29246/1/08.02.2024 formulată de titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 4 ap 2 identificat în CF 106169- C1-U2 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 3787/28800

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

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1404/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat în Făgăraș, str Ciocanului nr 4 ap 2, identificat în CF 106169- 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 8.248 lei

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

Propunem spre dezbateri și aprobare proiectul privind Privind însușirea Raportului de evaluare nr 1404/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 4 ap 2 identificat în CF 106169- C1-U2 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 3787/28800

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

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

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

Privind însușirea Raportului de evaluare nr 1404/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 4 ap 2 identificat în CF 106169- C1-U2 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 3787/28800

Având în vedere cererea nr 29246/1/08.02.2024 formulată de titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 4 ap 2 identificat în CF 106169- C1-U2 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 3787/28800

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

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1404/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat în Făgăraș, str Ciocanului nr 4 ap 2, identificat în CF 106169- 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 8.248 lei

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

Propunem spre dezbateri și aprobare proiectul privind Privind însușirea Raportului de evaluare nr 1404/2024 și aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 4 ap 2 identificat în CF 106169- C1-U2 Făgăraș

**PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**



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

AP 2

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ		
Nr.	29246/1	
Ziua	Luna	Anul
08	02	2024

CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

Subsemnatul MIHUȚ ALEXANDRA ELENA identificat prin
C.I. Seria:.....Numărul.....eliberat la data
de 10.09.2020 de către SPCLEP FĂGĂRAȘ
având C.N.P.....în calitate de chiriaș la adresa:
Strada CIOCANULUI Numărul 4
apartament numărul....., conform contract de închiriere numărul 77364 din data
de 31.12.2019.

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 MIHUȚ ALEXANDRA ELENA

Telefon contact 0739610985

Data 27.11.2023

Semnătura... ..

LISTA

Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str Ciocanului nr 4 ap 2, identificat în CF 106169- C1-U2 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 3787/28800

Nr. crt.	Numele și prenumele titularului contractului de închiriere	Nr. contractului de închiriere	Adresa locuinței care se vinde	Componența locuinței	Date de C.F.	Preț final vânzare
1.	MIHUȚ ALEXANDRA ELENA	Contr. Închiriere nr. 77364/31.12.2019	Făgăraș, str Ciocanului nr 4 ap2	Apartament compus din: 2 camere, o bucatărie	C.F. nr. 106169- C1- U2 Făgăraș	8.748 lei



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

MIHUT ALEXANDRA

CARTE FUNCİARĂ NR. 106169-C1-U2
COPIE

Carte Funciară Nr. 106169-C1-U2 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. Ciocanului, Nr. 4, Et. parter, Ap. 2, Jud. Brașov.

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

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	106169-C1-U2	0	29,3	2930/22280	3787/2880 0	compusa din:bucatarie,2 camere

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17758 / 14/09/2020		
Act Notarial nr. 2519, din 08/09/2020 emis de Popa Maria Cristina:		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 106169-C1-U2 a unitatii individuale cu numarul cadastral 106169-C1-U2/Făgăraș, rezultat din apartamentarea construcției cu numarul cadastral 106169-C1 înscrisa în cartea funciara 106169-C1;	A1
Act Administrativ nr. 40542, din 04/04/2019 emis de Primaria Municipiului Făgăraș; Act Administrativ nr. 39906, din 03/04/2019 emis de Primaria Municipiului Făgăraș și documentație cadastrală avizată de Serviciul Cadastru;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE conform art. 37 din alin. 2 din L. 7/1996, republicata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ , CF:4384419 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106169-C1/Făgăraș, înscrisa prin încheierea nr. 8725 din 25-APR-19;</i>	A1
Act Administrativ nr. 3574, din 19/02/2020 emis de BCPI FAGARAS;		
B3	se notează recepția proprietății de apartamentare a imobilului de la A. 1.A.1.1 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106169-C1/Făgăraș, înscrisa prin încheierea nr. 4795 din 03-MAR-20;</i>	/ B.4 A1
Act Notarial nr. 2519, din 08/09/2020 emis de Popa Maria Cristina;		
B4	conform art. 210, din Ordinul nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, se radiază înscrierea de sub B3, ca fiind fără efect urmare a încheierii actului de apartamentare.	A1

C. Partea III. SARCINI .

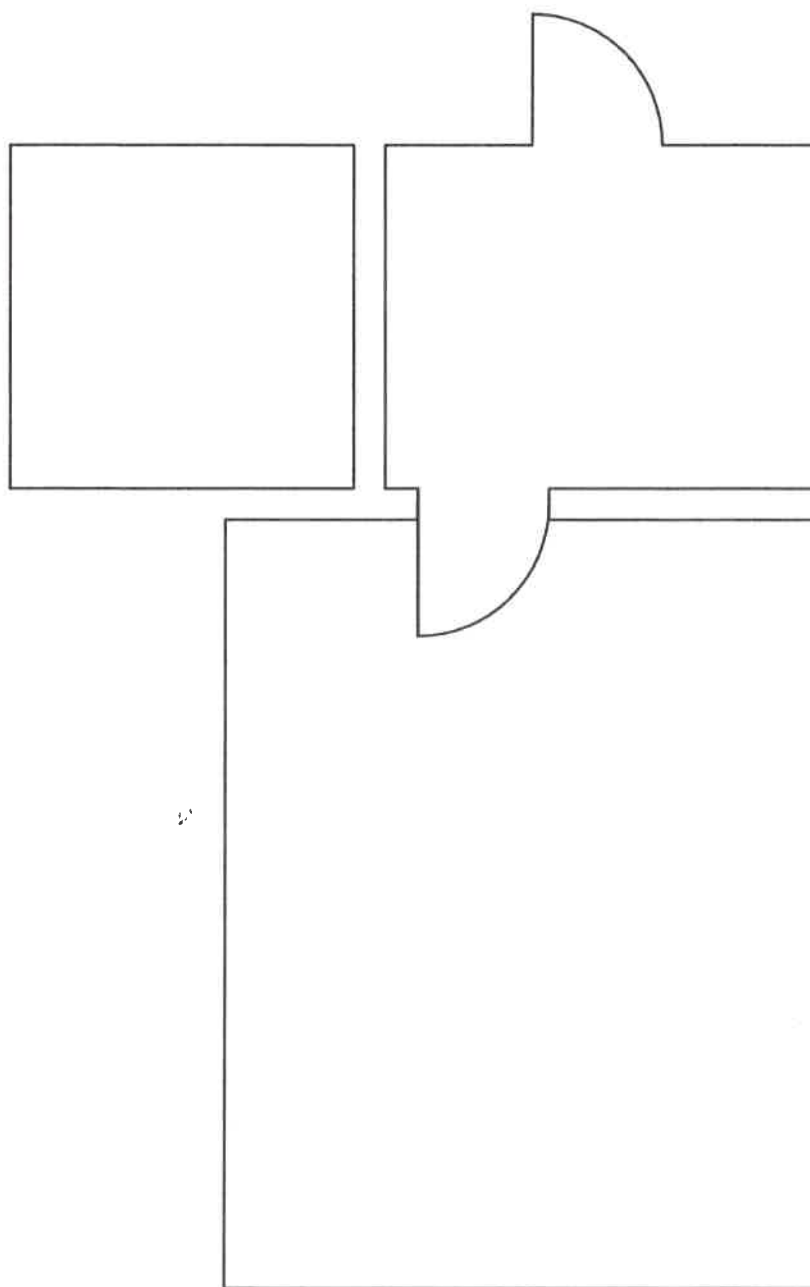
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

RELEVU APARTAMENT

1:50

AP. 2

Adresa	Nume	Suprafata [mp]	Prezent
FAGARAS, Str. Ciocanului, Nr. 4B	MIHUȚ ALEXANDRA	29.3	



Intocmit:

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1404

PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartament	106169-C1-U2 Fagaras Cad: 106169- C1-U2	Cote parti comune: 2930/22280 Cote teren: 3787/28800	S.U. = 29,3 mp	Fagaras, str. Ciocanului, nr. 4, 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, cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal de credite SUCACIU GHEORGHE, functia de primar al Mun. Fagaras.

- **EVALUATOR**

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

- **OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara :

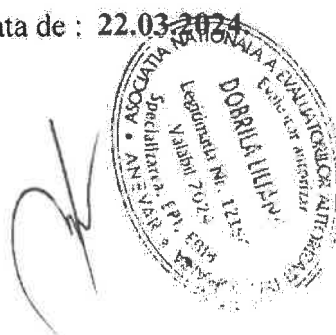
Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	106169-C1-U2 Fagaras Cad: 106169- C1-U2	Cote parti comune: 2930/22280 Cote teren: 3787/28800	S.U. = 29,3 mp	Fagaras, str. Ciocanului, nr. 4, ap.2, jud. Brasov	Municipiul Fagaras

- **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	8.248

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9727 lei

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii, precum si considerente privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila la data evaluarii ;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale ;
- valoarea este o predictie ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- valoarea este subiectiva;
- valoarea nu contine TVA

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



Contents

1. INTRODUCERE.....	1
2. TERMENII DE REFERINTA.....	4
2.1. Identificarea si competenta evaluatorului	4
2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati.....	4
2.3. Obiectul evaluarii.....	5
2.4. Moneda raportului.....	5
2.5. Scopul evaluarii.....	5
2.6. Bazele evaluarii, tipul valorii estimate	5
2.7. Data evaluarii.....	6
2.8. Inspectia proprietatii	6
2.9. Sursele de informatii utilizate.....	6
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante	6
2.11. Descrierea raportului de evaluare.....	7
2.12 Riscul evaluarii.....	8
2.13. Restrictii de utilizare	8
2.14. Declararea conformitatii cu SEV	8
3. PREZENTAREA DATELOR.....	9
3.1. Date despre zona, vecinatati si amplasare.....	9
3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate.....	9
3.2. Analiza pietei imobiliare	12
3.2.1. Definirea pietei specifice	12
3.2.2. Cererea solvabila	12
3.2.3. Oferta competitive	12
3.2.4. Echilibrul pietei	13
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR.....	13
4.1. Cea mai buna utilizare	13
4.2. METODE DE EVALUARE.....	14
4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe.....	Error! Bookmark not defined.
4.2.2. Abordarea prin venit-.....	14
4.2.2. Abordarea prin cost	16
5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea	18
REZULTATUL EVALUARII.....	18
A N E X E.....	19

2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

Certificarea evaluatorului

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale si conditiile limitative prezentate in acest raport si reprezinta concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal fata de vreuna din partile implicate;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator in prezenta unui reprezentant al beneficiarului. In elaborarea prezentului raport nu am primit asistenta semnificativa din partea altei persoane
- La data elaborarii acestui raport , evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua civila la ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA



2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul in Fagaras, str. Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/21 313, fax 0268/213020, email secretariat@primaria-fagaras.ro, cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal de credite SUCACIU GHEORGHE, functia de primar al Mun. Fagaras.

2.3. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	106169-C1-U2 Fagaras Cad: 106169- C1-U2	Cote parti comune: 2930/22280 Cote teren: 3787/28800	S.U. = 29,3 mp	Fagaras, str. Ciocanului, nr. 4, ap.2, jud. Brasov	Municipiul Fagaras

2.4. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și în LEI

Cursul valutar la data evaluării : 1 Euro = 4.9727 lei ;

2.5 .Scopul evaluării

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

2.6. Bazele evaluării, tipul valorii estimate

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

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

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

2.7. Data 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
- **Oferte privind comparabilele- www.storia.ro; www.imobiliare.ro**

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

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 celor mai bune utilizări și abordările în evaluare;

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

2.12 Riscul evaluării.

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

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

2.13. Restricții de utilizare

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

2.14. Declarația conformității cu SEV

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

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 o camera situat într-o baraca cu regim de înaltă parter, Su = 29,1 mp. Apartamentul se compune din 2 camere si bucatarie, cote parti comune 2930/22280 si cote teren 3787/2880.
	Proprietari	Proprietar asupra constructiei: MUNICIPIUL FAGARAS
	Adresa proprietății	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Loc. Fagaras, str. Ciocanului, nr. 4, ap. 2, jud. Brasov
2.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dreptul de proprietate: intabulare, drept de PROPRIETATE, conform art 37 din alin. 2 din Legea 7/1996, republicata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 in favoarea MUNICIPIULUI FAGARAS, CIF 4384419 ▪ Carte Funciară nr.106169-C1-U2 Fagaras Număr cadastral: 106169-C1-U2. ▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt ▪ Părțile indivize comune: 2210/22280 ▪ Cote teren: 285728800
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de Carte Funciară nr. 106169-U1-C2 Fagaras, atasat prezentului raport de evaluare, din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă . ▪ Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini . ▪ Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.
3.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentatie cadastrală .

4.	SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI	" In prezent apartamentul este inchiriat
5.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	" Cartierul Combinat, zona sudica a Mun. Fagaras, jud. Brasov
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	" Auto și pietonal: - str. Ciocanului " Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o banda pe sens

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

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

7. DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
DESCRIERE/SUPRA FAȚĂ	<ul style="list-style-type: none"> • Apartamentul se compune din o camera si bucatarie ▪ SU = 29,3 mp ▪ S.C. = 36,6 mp (suprafata construita a fost obtinuta inmultind S.U. cu coeficientul de 1.25)
TĂMPLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioară: lemn ▪ Interioară: uși din lemn , ferestre din Pvc cu geam termopan ▪
FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apartamentul are grad de finisaj minim. ▪ Pardoseli: gresie, ciment si parchet laminat; ▪ Tencuieli simple, zugrăveli simple.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Normale ▪ Instalații functionale- vechi
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Încăzirea se face cu soba pe lemne. ▪
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De la rețeaua orașului ▪ Instalatie functionala- veche
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Din rețeaua orașului ▪ Alimentează aragazul. ▪ Instalatie functionala- veche
MODERNIZARI	<ul style="list-style-type: none"> ▪
CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL	Sare tehnica satisfacatoare.

3.2. Analiza pietei imobiliare

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

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

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

3.2.1. 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 bază 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 bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

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

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

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

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

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

4.2. METODE DE EVALUARE

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

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

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

Pentru aplicarea celorlalte metode nu au fost gasite suficiente date de piata.

4.2.1. Abordarea prin venit-

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

reprezintă relația dintre venit și valoare, relație acceptată pe piață și rezultă dintr-o analiză a vânzărilor de proprietăți comparabile.

Valoarea estimată se determină prin relația:

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

V = valoarea estimată

VNE = venitul net din exploatare

C = rata de capitalizare

Informații de piață :

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

- **Chiriile în această zonă, pentru spațiile rezidențiale din zone comparabile, este aproximativ 0,5 Euro/mp. Aceste informații au fost obținute de chiriașii unor apartamente din zona Combinat..**

Calcul VALOARE DE PIATĂ – ABORDAREA PRIN VENIT:

Proprietatea evaluată

Suprafața utilă = 29,3 mp

Chirie lunară = 0,5 E/mp

Rata de capitalizare = 9 %

Cheltuieli fixe = 10 E

Cheltuieli variabile (utilități, reparații întreținere) = 20 E

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

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

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

Nivelul chiriei de piață fii

$$29,3 \times 0,5 \times 12 = 175,8 \text{ E}$$

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

$$VBE = VBP - 10\% = 158 \text{ E}$$

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

$$VNE = 158 - 30 = 128 \text{ E}$$

$$V = VNE/c$$

$$V = 128 / 9 \times 100 = 1.422$$

Valoarea estimata in urma aplicarii metodei capitalizarii venitului este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin venit	7.070	1.422

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 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 %

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

Neadekvarea funcțională este de două tipuri:

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

-neadekvare funcțională nerecuperabilă este acea deficiență dată de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou ,dar care nu ar trebui inclus.

Neadekvarea funcțională este considerată 20 %.

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

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

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

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

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

Valoarea estimată în urma aplicării abordării prin cost este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piață – abordarea prin cost	8.248	1.659

Stamp details:
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DOBRILA LILIANA
Legionară Nr. 12154
Valabil 2024
Specializarea: EPI, EPIV
ANEVAR

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	7.070	1.422
Abordarea prin cost	8.248	1.659

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	8.248

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. Bilantul de suprafata
4. Fotografii

RAPORT DE EVALUARE nr. 1404

Beneficiar raport: **MUNICIPIUL FAGARAS** Destinatari: **MUNICIPIUL FAGARAS**
 Proprietate Evaluata: **BRASOV, FAGARAS, STR. CIOCANULUI, NR. 4, AP. 2**

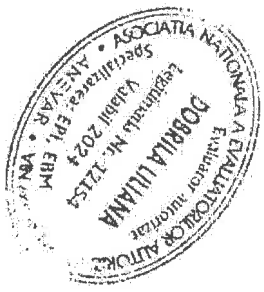
Data evaluarii: **22.03.2024** / Curs la data evaluarii: **4.973 lei/EUR**
 Coef. de corectie pentru distanta transport: **0,997** (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: **0,965** (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: **7**

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Poz. de plan	Denumire	Anul pif	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata	Suprafata constructie destinsurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depr. fizica (lei)	Depr. fizica (%)	Depr. fizica (lei)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
	APARTAMENT O CAMERA	1950	S	74	74	37	113.097	22.744	90	1000	20	8.248	1.659	100,00	0	
TOTAL CONSTRUCTIILOR							37	113.097	22.744				8.248	1.659		0

- Valoarea 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 deprecierile.

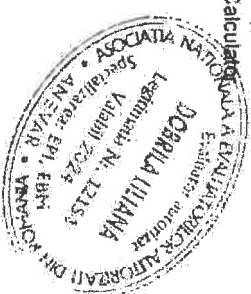
FISA NR. 1. - APARTAMENT O CAMERA

Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
Simbol	Descriere element constructiv												
UM	Comentariu												
Stare Fizica	Stare Fizica												
Capacitate	Capacitate												
Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (leu/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)												
Grad realizare (%)	Grad realizare (%)												
Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)												
Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)												
Sursa inf.	Sursa inf.												
Pag	Pag												
1	BUUCZID24	Structura bucatarie de vara din zidarie caramida de 24 cm grosime pe fundatii din beton simplu, cu planseu din beton armat; pardoseala din beton simplu.		mp Ad	S	36,6	1.470,14	53.807,12	100,00	53.807	0	3	57
2	INVAZBO	Acoperis usor la bucatarie de vara, din azbociment montat pe astereala		mp Ad	S	36,6	114,65	4.196,19	100,00	4.196	0	3	57
3	FINBUUCZID	Finisaj interior si exterior bucatarie de vara din zidarie caramida; tencuiala, zugraveala, covor pvc pe suport textil si 1 mp faianta la zona chiuvelei		mp Ad	S	36,6	1.451,38	53.120,51	100,00	53.121	0	3	57
4	SABUCATI	Instalatii sanitare bucatarie de vara: o chiuveta de fonta emalata cu alinturare 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	36,6	35,03	1.282,10	100,00	1.282	0	2	175
							TOTAL FISA	113.097		113.097	0		

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. p. 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" / ROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructiv" - Editura ROVAL, 6 - "Centrale ediene" autor Schiopu C., 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura ROVAL 20, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUTE, CLADIRI CUPLETE, APARTAMENTE IN BL. TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura ROVAL 2021, autor Schiopu

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





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

CARTE FUNCİARĂ NR. 106169-C1-U2
COPIE

Carte Funciară Nr. 106169-C1-U2 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. Clocanului, Nr. 4, Et. parter, Ap. 2, Jud. Brașov

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

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	106169-C1-U2	0	29,3	2930/22280	2787/2880 0	compusa din:bucatarie,2 camere

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
17758 / 14/09/2020		
Act Notarial nr. 2519, din 08/09/2020 emis de Popa Maria Cristina;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 106169-C1-U2 a unitatii individuale cu numarul cadastral 106169-C1-U2/Făgăraș, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 106169-C1 inscrisa in cartea funciara 106169-C1;	A1
Act Administrativ nr. 40542, din 04/04/2019 emis de Primaria Municipiului Făgăraș; Act Administrativ nr. 39906, din 03/04/2019 emis de Primaria Municipiului Făgăraș și documentație cadastrală avizată de Serviciul Cadastru;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE conform art. 37 din alip. 2 din L. 7/1996, republicata, dobanzile din Lege, cota actuala 1/1 cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL FAGARAS, CF-4384419 OBSERVATII: pozitie inregistrata din CF 106169-C1/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 8725 din 25-APR-19;	A1
Act Administrativ nr. 3574, din 19/02/2020 emis de BCPI FAGARAS;		
B3	-se notează recepția proprietății de apartamentare a imobilului de la A. 1-A-1-1 OBSERVATII: pozitie inregistrata din CF 106169-C1/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 4795 din 03-MAR-20;	/ B.4 A1
Act Notarial nr. 2519, din 08/09/2020 emis de Popa Maria Cristina;		
B4	conform art. 21b, din Ordinul nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, se radiază înscrierea de sub B3, ca fiind fără efect urmare a incheierii actului de apartamentare.	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Fagaras, Str Ciocanului, Nr. 4, Et. parter, Ap. 2, Jud. Brasov**Părți comune:** terenul construit și neconstruit de 288 mp, zidurile comune cu fundațiile, fațada, podul și acoperișul.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	106169-C1-U2	0	29,3	2930/22280	3787/28800	compusa din:bucatarie,2 camere

Neutilizabil în Circuitul Civil

