



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

PROIECT

HOTĂRÂREA nr.
Din data de

- privind aprobarea vanzarii directe, cu respectarea dreptului de preemtiune, a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str.Oxigenului, nr. 2, ap. 1, jud. Brasov identificat în CF.106195-C1-U1 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6852/24400 , aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș si insusirea Raportului de evaluare nr . 1656/2025

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr.40428/1 din data de 10.06.2025 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 40428 in data de 10.06.2025, prin care se propune aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. Oxigenului, nr. 2, ap. 1, jud. Brasov, identificat în CF 106195- C1-U1 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 5852/24400, precum și faptul că acesta se regăsește în Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Făgăraș si insusirea Raportului de evaluare nr . 1656/2025

Văzând avizele comisiilor de specialitate.....,

Ținând cont de hotărârea nr. 114 din data de 29.05.2025 -privind aprobarea Regulamentului de vânzarea imobilelor din Fondul locativ al mucipiului Făgăraș aflate în proprietatea Statului Român în Legea 85/1992, republicată și ale Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și a imobilelor aflate în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș

Având în vedere cererea nr. 47411/3/10.07.2024 a titularului contractului de închiriere locuință

Ținând seama de Raportul de evaluare nr. 1656/2025 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 aprobă vânzarea directa, cu respectarea dreptului de preemtiune a imobilului situat in Fagaras, str. Oxigenului, nr. 2, ap. 1, jud. Brasov, înscris în CF 106195- C1-U1 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6852/24400, aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș, către titularul contractului de închiriere, potrivit anexei 2.

Art. 2: Se însușește Raportul de evaluare nr 1656/2025 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. Oxigenului, nr. 2, ap. 1, jud. Brasov identificat în CF 106195- C1-U1 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6852/24400, potrivit **anexei nr. 1**, la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă prețul de vânzare al locuinței conform **Anexei nr. 2** care este în valoare de 14.749,00 lei.

Art.4.

Alin. (1). Vânzarea locuinței identificată la art. 1 se va face cu plata în rate , inclusiv dobânda aferentă, cu achitarea la data încheierii contractului de vânzare- cumpărare în formă autentică, a unui avans minim de 10% din valoarea de vânzare .

Alin.(2). Ratele lunare pentru achitarea locuinței se eșalonează pe o perioadă de 5 ani, la care se adaugă dobânda anuală, care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României, si se aplică la valoarea rămasă de achitat. Dobanda de referinta a Bancii Nationale a Romaniei este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare -cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

Alin.(3). Ratele se vor achita lunar, până la data de 30/31 a lunii în curs.

Alin.(4). În cazul nerespectării la termenele stabilite a ratelor, cumpărătorul va plăti majorări de întârziere de 1% din cuantumul obligației neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv .

Art.5: Cumparatorul are obligatia de asuporta cheltuielile aferente raportului de evaluare in valoare de 600,00 lei si pe cele ocazionate cu perfectarea contactului de vanzare- cumparare in fata notarului public

Art.6: Contractul de vanzare – cumparare se va incheia in termen de maxim 6 luni de la data adoptarii prezentei hotarari.

Art.7: La data încheierii contractului de vânzare cumpărare a locuinței, încetează efectele contractului de închiriere încheiat între Municipiul Făgăraș și locatar.

Art.8: Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Serviciu Patrimoniu.

**INIȚIATOR
PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**

**VIZAT LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
Jr. MARIAN LAVINIA**

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 . Oxigenului, nr. 2, ap. 1, identificat în CF.nr. 106195-C1-U1 Făgăraș**

Nr. crt.	Numele și prenumele titularului contractului de închiriere	Nr. contractului de închiriere	Adresa locuinței care se vinde	Componenta locuinței	Date de C.F.	Pret Raport Evaluare	Pret Valoare expertiza	Pret final vânzare
1.	DANCIU MARIA	Contr. Închiriere nr. 1058/ 27.06.2014	Făgăraș, str Oxigenului, nr. 2, ap. 1	Suprafata utilă 49,90mp	C.F. nr. 106195- C1- U1 Făgăraș	600 lei	14.749 lei	15.349 lei



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

SERVICIUL PARIMONIU
COMPARTIMENTUL CADASTRU, EVIDENȚĂ PATRIMONIU, PARCĂRI
Str. Republicii, nr. 5, TEL: 0040368402949 înt. 103, FAX: 0040368402805

Nr. 40428 din data de 10.06.2025

RAPORT COMPARTIMENT RESORT
LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

- privind aprobarea vanzarii directe, cu respectarea dreptului de preemtiune, a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str.Oxigenului, nr. 2, ap. 1, jud. Brasov identificat în CF.106195-C1-U1 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6852/24400 , aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș si insusirea Raportului de evaluare nr . 1656/2025

În conformitate cu :

Ținând cont de hotărârea nr. 114 din data de 29.05.2025 -privind aprobarea Regulamentului de vânzarea imobilelor din Fondul locativ al muciului Făgăraș aflate în proprietatea Statului Român în Legea 85/1992, republicată și ale Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și a imobilelor aflate în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș.

- 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

Având în vedere:

-cererea cu nr. 47441/3 din data de 10.07.2024 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, str. Oxigenului, nr. 2, ap. 1, jud. Brașov;

- Raportul de evaluare nr 1656/04.04.2025 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat în Făgăraș str.Oxigenului, nr. 2, ap. 1,jud. Brasov identificat în CF 106195- C1-U1 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6852/24400, aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 14.749,00 lei.

Vânzarea locuinței identificată se va face cu plata în rate, inclusiv dobânda aferentă, cu achitarea la data încheierii contractului de vânzare- cumpărare în formă autentică, a unui avans minim de 10% din valoarea de vânzare .

Ratele lunare pentru achitarea locuinței se eșalonează pe o perioadă de 5 ani, la care se adaugă dobânda anuală, care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României, si se aplică la valoarea rămasă de achitat. Dobanda de referinta a Bancii Nationale a Romaniei este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

În cazul nerespectării la termenele stabilite a ratelor, cumpărătorul va plăti majorări de întârziere de 1% din cuantumul obligației neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv .

Urmare celor relatate, propunem spre dezbatere si aprobare proiectul privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str.Oxigenului, nr. 2, ap. 1, jud. Brasov identificat în CF 106195- C1-U1 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6852/24400 , aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș si insusirea Raportului de evaluare nr. 1656/04.04.2025.

Nr. crt.	Funcția și atribuția	Numele și prenumele	Data	Semnătura
1	Şef serviciu PATRIMONIU	Tănase Elena	10.06.2025	
2	Intocmit, Consilier juridic	Ion Viorica	10.06.2025	



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



SERVICIUL PATRIMONIU

COMPARTIMENTUL CADASTRU, EVIDENȚĂ PATRIMONIU, PARCĂRI

Str. Republicii, nr. 5, TEL: 0040368402949 înt. 103, FAX: 0040368402805

Nr. 40428 /1 din data de 10.06.2025

REFERAT DE APROBARE

- privind aprobarea vanzarii directe, cu respectarea dreptului de preemtiune, a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str.Oxigenului, nr. 2, ap. 1, jud. Brasov identificat în CF.106195-C1-U1 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6852/24400 , aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș si insusirea Raportului de evaluare nr . 1656/2025

În conformitate cu :

Ținând cont de hotărârea nr. 114 din data de 29.05.2025 -privind aprobarea Regulamentului de vânzarea imobilelor din Fondul locativ al mucipiului Făgăraș aflate în proprietatea Statului Român în Legea 85/1992, republicată și ale Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și a imobilelor aflate în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș.

- 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

Având în vedere:

-cererea cu nr. 47441/3 din data de 10.07.2024 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, str. Oxigenului, nr. 2, ap. 1, jud. Brașov;

- Raportul de evaluare nr 1656/04.04.2025 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat în Făgăraș str.Oxigenului, nr. 2, ap. 1,jud. Brasov identificat în CF 106195- C1-U1 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6852/24400, aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 14.749,00 lei.

Vânzarea locuinței identificată se va face cu plata în rate, inclusiv dobânda aferentă, cu achitarea la data încheierii contractului de vânzare- cumpărare în formă autentică, a unui avans minim de 10% din valoarea de vânzare .

Ratele lunare pentru achitarea locuinței se eșalonează pe o perioadă de 5 ani, la care se adaugă dobânda anuală, care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României, si se aplică la valoarea rămasă de achitat. Dobanda de referinta a Bancii Nationale a Romaniei este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

În cazul nerespectării la termenele stabilite a ratelor, cumpărătorul va plăti majorări de întârziere de 1% din cuantumul obligației neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv .

Urmare celor relatate, propunem spre dezbatere si aprobare proiectul privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str.Oxigenului, nr. 2, ap. 1, jud. Brasov identificat în CF 106195- C1-U1 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6852/24400 , aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș si insusirea Raportului de evaluare nr. 1656/04.04.2025.

**PRIMAR,
GHEORGHE SUCACIU**



RAPORT DE EVALUARE

NR. 1656

PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartament	106195-C1-U1 Fagaras Cad: 106195-C1-U1	Cote parti comune: 4990/17770 Cote teren: 5852/24400	S.U. = 49,9 mp	Fagaras, str. Oxigenului, nr. 2, ap. 1, jud. Brasov	Municipiul Fagaras

6

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 04.04.2025

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	106195-C1-U1 Fagaras Cad: 106195-C1-U1	Cote parti comune: 4990/17770 Cote teren: 5852/24400	S.U. = 49,9 mp	Fagaras, str. Oxigenului, nr. 2, ap. 1, 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 : **04.04.2025.**

REZULTATUL EVALUARII

In urma evaluarii efectuate, a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, I, opinia mea este ca valoarea de piata a constructiei descrise este:

Denumire	Valoarea de piata estimata in Lei
Apartment	14.749

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9770 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.....	8
3.1. Date despre zona, vecinatati si amplasare.....	8
3.2.Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate.....	9
3.2. Analiza pietei imobiliare	11
3.2.1. Definirea pietei specifice	12
3.2.2. Cererea solvabila	12
3.2.3. Oferta competitive	12
3.2.4.Echilibrul pietei	12
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR.....	13
4.1.Cea mai buna utilizare	13
4.2. METODE DE EVALUARE.....	14
4.2.1. Abordarea prin venit-.....	14
4.2.2. Abordarea prin cost	16
5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea	17
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: 0268/211313, fax 0268/213020, email secretariat@primaria-fagaras.ro, cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal de credite SUCACIU GHEORGHE, functia de primar al Mun. Fagaras.

2.3. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	106195-C1-U1 Fagaras Cad: 106195-C1-U1	Cote parti comune: 4990/17770 Cote teren: 5852/24400	S.U. = 49,9 mp	Fagaras, str. Oxigenului, nr. 2, ap. 1, 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 = 4.9770 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 evaluarii

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **04.04.2025**

2.8. Inspectia proprietatii

Proprietatea imobiliara a fost inspectata personal, atat in interior cat si in exterior, pentru a constata starea acesteia in prezenta unui reprezentant al beneficiarului.

Proprietatea imobiliara evaluata a fost considerata ca fiind lipsita de conditii ascunse sau neaparente ale solului sau structurii de rezistență care să influențeze valoarea de piață a acestora;

2.9. Sursele de informatii utilizate

Informatii primite din partea beneficiarului :

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

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

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

2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante

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

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile si documentele furnizate de către client si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si 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 si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisă și luata in considerare in prezentul raport;

- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- În cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare 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 **aprilie 2025**;
- Valoarea prezentată include cea a cotelor părții indivize din spațiile auxiliare;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu conține TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

2.11. Descrierea raportului de evaluare

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante;
- termenii de referință ai evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;

- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

2.12 Riscul evaluarii.

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

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

2.13. Restrictii de utilizare

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

2.14. Declararea conformitatii cu SEV

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

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

1.	PROPRIETATEA EVALUATĂ	Apartament cu 3 camere situat într-o baracă cu regim de înălțime parter, Su = 49,9 mp. Apartamentul se compune din : hol , 3 camere , bucatarie , cote parti comune 4990/17770 si cote teren 5852/24400.
	Proprietari	Proprietar asupra constructiei: MUNICIPIUL FAGARAS
	Adresa proprietății	▪ Loc. Fagaras, str. Oxigenului, 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, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 in favoarea MUNICIPIULUI FAGARAS, CIF 4384419 ▪ Carte Funciară nr.106195-C1-U1 Fagaras ▪ Număr cadastral: 106195-C1-U1. ▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt ▪
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	▪ Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de Carte Funciară nr. 106195-C1-U1 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	▪ Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentatie cadastrală .
4.	SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI	▪ În 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: asfaltat ▪ Calitatea rețelilor de transport: asfaltate cu o banda pe sens

	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Zonă mixta: rezidențială /industrială ▪ În zonă sunt amplasate preponderent case cu regim de înaltim P si P+M. În zonă se află: ▪ 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	▪ 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	▪ Proprietatea este amplasată într-o zonă mixta, poluare în limite normale. ▪ Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. ▪ Atractivitate mică ▪
6.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)	
	AMPLASAMENT	▪ Clădire cu regim de înaltim parter ▪
	ANUL PIF	▪ Aprox. 1950
	CARACTERISTICI	▪ Structură: fundații din beton ▪ Închideri perimetrale: 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, stare satisfăcătoare ▪
	CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	▪ Starea generală a clădirii este : satisfăcătoare

7.	DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
	DESCRIERE/SUPRA FAȚĂ	• Apartamentul se compune din hol, 3 camere, bucatarie; ▪ SU = 49,9 mp ▪ S.C. = 62,34 mp (suprafata construita a fost obtinuta inmultind S.U. cu coeficientul de 1.25)
	TÂMLĂRIE	▪ Exterioară: lemn ▪ Interioară: uși din lemn, ferestre din Pvc cu geam termopan ▪
	FINISAJE	▪ Apartamentul are grad de finisaj minim. ▪ Pardoseli: gresie, ciment si parchet laminat; ▪ Tencuieli simple, zugrăveli simple.
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	▪ Normale ▪ Instalații functionale- vechi
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ Încăzirea se face cu convectoare pe gaz. ▪
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ De la rețeaua orașului ▪ Instalatie functionala- veche
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Din rețeaua orașului ▪ Alimentează aragazul. ▪ Instalatie functionala- veche
	MODERNIZARI	Renovari minime,
	Stare tehnica	În urma inspecției vizuale, s-a constatat existența unei deficiențe la nivelul structurii de rezistență a clădirii, concretizată printr-o fisură vizibilă apărută pe unul dintre pereții exteriori. Aceasta poate indica o posibilă problemă structurală ce necesită investigații suplimentare de specialitate.
CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL		Stare 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. Definirea pietei specifice

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

3.2.2. Cererea solvabila

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

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

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

3.2.3. Oferta competitive

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate, care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata si intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit prēt si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

3.2.4.Echilibrul pietei

In ce priveste imobilul de evaluat se poate considera ca piata este a vanzatorilor, oferta fiind mai

mica decat cerererea, Cererea este limitata datorita limitarii si scumpirii posibilitatilor de finantare/creditare .

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

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

4.1.Cea mai buna utilizare

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

Conform Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630 cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca: « utilizarea unui activ care ii maximizeaza valoarea si care este posibila din punct de vedere fizic, este permisa legal si este fezabila din punct de vedere financiar ».

In conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2022 standarde ce incorporeaza Standardele Internationale de Evaluare (IVS) , Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede ca valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare, a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce conduce la maximizarea utilizarii terenului.

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata.

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

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

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

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

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

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

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

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

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

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

4.2. METODE DE EVALUARE

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

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

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

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 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 2024- revista “Valoarea oriunde este ea nr. 44-45/decembrie 2024 este intre 9-10,5 %

- Chiriile in aceasta zona , pentru spatiile rezidentiale din zone comparabile, este aproximativ 0.7 -0,8 Euro/mp. Aceste informatii au fost obtinute de chiriasii unor apartamente din zona Combinat..

Calcul VALOARE DE PIATA – ABORDAREA PRIN VENIT:

Proprietatea evaluata

Suprafata utila = 49,9 mp

Chirie lunara = 0.8 E/mp

Rata de capitalizare = 9 %

Cheltuieli fixe = 40 E

Cheltuieli variabile(utilitati, reparatii intretinere) = 100 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

$$49,9 \times 0.8 \times 12 = 479 \text{ E}$$

Consideram un grad de ocupare de 85 %. In acest caz

$$\text{VBE} = \text{VBP} - 15\% = 407 \text{ E}$$

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

$$\text{VNE} = 407 - 140 = 267 \text{ E}$$

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

$$V = 267 / 9 \times 100 = 2.967$$

Valoarea estimata in urma aplicarii metodei capitalizarii venitului este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin venit	14.767	2.967

Curs euro la data evaluarii = 4,9770 lei

4.2.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este una din cele trei abordari utilizate în evaluare. Aceasta abordare considera ca valoarea maximă a activului, pentru un comparator informat, va fi suma curentă necesară pentru a construi sau a cumpara un activ modern cu aceeași utilitate.

Valoarea determinată prin această metodă presupune continuitatea utilizării bunului potrivit scopului pentru care a fost proiectat și construit.

Acest lucru este adecvat în situația de față, deoarece sunt întrunite următoarele condiții:

- proprietatea evaluată satisface o cerere economică prin utilizarea pe care o oferă;
- proprietatea evaluată are o durată de utilizare rămasă rezonabilă;
- continuarea utilizării prezente este practică.

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

În forma cea mai simplă, metoda costului poate fi reprezentată astfel:

Costul de înlocuire – Deprecieri (fizice, funcționale și economice) = CIN (costul de înlocuire net)

Costul de înlocuire a fost estimat cu ajutorul valorilor de catalog pentru fiecare ansamblu în parte, valori ce se regăsesc în lucrările de specialitate **“Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire” editate de IROVAL.**

Determinarea deprecierii totale - DT

Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe.

Deoarece scopul evaluării este raportare financiară, conform standardelor de evaluare, se va lua în calcul doar deprecierea fizică a imobilelor.

Deprecierea fizică reprezintă pierderea de valoare sau de utilitate a unei proprietăți, cauzată de utilizare, deteriorări, expunere la diverși agenți atmosferici, suprasolicitare și de alți factori similari.

În analiza deprecierii fizice s-a ținut cont de următoarele aspecte:

- Durata de viață totală (utilizare totală) -DUT
- Vârsta efectivă (utilizare) – VE
- Renovările construcției;
- constatările făcute în urma inspecției efectuate a proprietății evaluate.

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

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

Neadekvarea funcțională este de două tipuri:

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

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

Neadekvarea funcțională este considerată 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 25 % 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, 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	14.749	2.963

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	14.767	2.967
Abordarea prin cost	14.749	2.963



REZULTATUL EVALUARII

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

Denumire	Valoarea de piata estimate in Lei
Apartment	14.749

Curs euro la data evaluării : 1 E = 4.9770 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. 1656

Beneficiar raport: MUNICIPIUL FAGARAS Destinatar: MUNICIPIUL FAGARAS
Proprietate Evaluata:
BRASOV, FAGARAS, STR. Oxigenului, nr. 2, ap. 1, Fagaras

Data evaluarii: 04.04.2025 / Curs la data evaluarii: 4,977 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 CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Vasta Cronologica (ani)	Vasta Cronologica ponderata (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1.	APARTAMENT	1960	S	76	74	62	218.655	43.933	90	2200	25	14.749	2.963	100,00
TOTAL CONSTRUCTII					62	218.655	43.933				14.749	2.963		0

Note: - 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 deprecieri.





FISA NR. 1. - APARTAMENT

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	BUCCID24	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	62,34	1.456,00	90.767,04	100,00	90.767	0	3	57
2	CARTMAGC	Învelitoare dota straturi de carton pe astereala (magazie cereale)		mp Ad	S	62,34	310,81	19.375,90	100,00	19.376	0	2	175
3	FINBUCZID	Finisaj interior si exterior bucatarie de vara din zidarie caramida, tencuiala, zugraveala, covor pvc pe suport textil si 1 mp falantia la zona chiuvei		mp Ad	S	62,34	1.496,21	93.273,73	100,00	93.274	0	3	57
4	SABUCAT	Instalatii sanitare bucatarie de vara: o chiuveta de fonta entalata cu alimentare cu apa si scurgerea apei menajere		buc.	S	1	767,59	767,59	100,00	768	0	3	57
5	ELMAGC	Instalatii electrice (magazie cereale) - trasee aparente in tuburi PEL, iluminat fluorescent		mp Ad	S	62,34	35,97	2.242,37	100,00	2.242	0	2	175
6	INCCONV	Încalzire cu convectori radiatoare		mpAd	S	62,34	196,15	12.227,99	100,00	12.228	0	1	37
TOTAL FISA							218.655			218.655	0		

Note:

- 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 de 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 costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale edilene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C. Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSFRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C. Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2024-2025) - www.kosturi.ro - program înregistrat în Registrul Național al programelor pentru Calculator



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 106195-C1-U1
COPIE

Carte Funciară Nr. 106195-C1-U1 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. Oxigenului, Nr. 2, Et. parter, Ap. 1, Jud. Brașov

Părți comune: Părțile de uz comun: terenul construit și neconstruit de 301 mp, zidurile comune cu fundațiile, fatada, podul, acoperișul și hol.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	106195-C1-U1	0	49,9	4990/17770	5852/2440 0	compus din: hol, 3 camere, bucatarie

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17757 / 14/09/2020		
Act Notarial nr. 2518, din 08/09/2020 emis de Popa Maria Cristina		
B1	Se înființează cartea funciară 106195-C1-U1 a unității individuale cu numărul cadastral 106195-C1-U1/Făgăraș, rezumat din apartamentarea construcției cu numărul cadastral 106195-C1 înscrisă în cartea funciară 106195-C1.	A1
Act Administrativ nr. 39906, din 04/04/2019 emis de Primăria Municipiului Făgăraș și documentație cadastrală întocmită de persoană fizică autorizată și avizată de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 40518, din 04/04/2019 emis de Primăria Municipiului Făgăraș.		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, baza art. 37, alin. 2 din L. 7/1996, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL FAGĂRAȘ , CF: 4384419 <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 106195-C1/Făgăraș, înscrisă prin încheierea nr. 8756 din 25-APR-19;</i>	A1
Act Administrativ nr. 3567, din 19/02/2020 emis de BCPI FAGARAS;		
B3	Se notează recepția propunerii de apartamentare a imobilului cu nr. cadastral 106195-C1 de la A.1.1 <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 106195-C1/Făgăraș, înscrisă prin încheierea nr. 4794 din 03-MAR-20;</i>	/ B.4 A1
Act Notarial nr. 2518, din 08/09/2020 emis de Popa Maria Cristina;		
B4	Se notează radierea din oficiu a înscrierii de sub B.3, ca fiind fără efect în urma întabulării actului de apartamentare	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrementele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

