



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BRAȘOV**

**CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ**

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



**HOTĂRÂREA nr.32**  
**din data de 19 februarie 2020**

- privind însusirea Raportului de evaluare nr. 4/2020 pentru imobilul apartament 4 camere, înscris în CF nr. 106402-C1-U2 Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Podului, nr.1, ap.2, proprietatea d-nei Trif Claudia, ce va avea destinația de "locuință socială", aprobat la cumpărare

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 1969/1/20.01.2020 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 1969/20.01.2020, prin care se propune însusirea Raportului de evaluare nr. 4/2020 pentru imobilul apartament 4 camere, înscris în CF nr. 106402-C1-U2 Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Podului, nr.1, ap.2, proprietatea d-nei Trif Claudia, ce va avea destinația de "locuință socială", aprobat la cumpărare,

Văzând avizul favorabil al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului, al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, al Comisiei pentru servicii publice, pentru comerț și agricultură, al Comisiei pentru activități științifice, învățământ, culte, sănătate, cultură, protecție socială, sportive și de agrement, al Comisiei pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești, problemele minorităților, precum și al Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană,

Ținând seama de HCL nr. 263 din 31.10.2019 s-a aprobat ca oportună și de interes local achiziționarea imobilului – apartament 4 camere, înscris în CF nr. 106402-C1-U2 Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Podului, nr.1, ap.2, proprietatea d-nei Trif Claudia, ce va avea destinația de "locuință socială",

Având în vedere prevederile art. 863, alin. d din Codul Civi,l

În temeiul art. 129, alin.2, lit. b și c, art. 136, alin. 8 art. 139, alin.3, lit. g, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a și art. 286, alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1:** Se însușește Raportul de evaluare nr. 4/2020 întocmit de către Expert autorizat ANEVAR Toth Eniko, parte integrantă din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului apartament 4 camere, înscris în CF nr. 106402-C1-U2 Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Podului, nr.1, ap.2, proprietatea d-nei Trif Claudia, în vederea achiziționării, de către Municipiul Făgăraș.

**Art.2:** Se aprobă achiziționarea de pe piața liberă, prin negociere directă, pornind de la prețul stabilit în Raportul de evaluare menționat la art.1, respectiv 182.000 lei (38.100 euro), a imobilului apartament 4 camere, înscris în CF nr. 106402-C1-U2 Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Podului, nr.1, ap.2, proprietatea d-nei Trif Claudia ce va avea destinația de "locuință socială".

**Art.3:** Se aprobă completarea Inventarului bunurilor ce aparțin domeniului public al Municipiului Făgăraș, cu bunul descris la art.2.

**Art.4:**Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Compartiment Evidență Patrimoniu.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
ERCĂU BRUNO**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
Secretar general,  
LAURA ELENA GIUNCA**



Hotărârea s-a adoptat cu **15 voturi pentru, 1 abținere, —** împotriva  
Consilieri în funcție - 18  
Consilieri prezenți -16

**Prezenta hotărâre se comunică:**

- 1ex.Dosar de ședință
- 1ex.Colecție
- 1ex.Prefectură
- 1ex.Primar
- 1ex.Secretar general
- 1ex.Compartiment evidenta patrimoniu
- 1ex.Arhitect-șef
- 1 ex.Direcția Buget Finanțe
- 1 ex.Compartiment Relații cu Publicul, Arhivă
- 1 ex.Afișare

Cod: F-50

ANEXĂ LA HCL-NA. 32/2020

## RAPORT DE EVALUARE

NR. 4/ 22.01.2020

**Beneficiar:** Municipiul FĂGĂRAȘ

**Proprietar:** TRIF CLAUDIA

**Obiectul evaluării:** Apartament II si dependinte

**Adresa:** Mun.Făgăraș , str.Podului nr.1 jud.Brașov



**Data de referinta a evaluării:** 22.01.2020

**Curs lei/EURO = 4,7790**

**Ec. Toth Eniko**

**Evaluator Autorizat**

**Membre titular ANEVAR**

**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

**DECLARAȚIE DE CONFORMITATE**

Prin prezenta certific următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale și corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data inspecției;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport și se constituie ca analize, opinii și concluzii profesionale, imparțiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății evaluate, și nu există nici un interes personal sau partinitor față de vreuna din părțile implicate;
- onorariul nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile noastre precum și prezentul raport au fost efectuate în Codul de Etică Profesională al Evaluatorului Autorizat și cu Standardele ANEVAR, cu excepțiile menționate expres în acest raport;
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională și are experiența și competența necesară evaluării pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai după efectuarea inspecției proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o altă persoană, cu excepția celui specificat în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport;
- evaluatorul are încheiat asigurare profesională ;

**TOTH ENIKO**  
**EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR**



**TOTI ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

*Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.*

*Stimate beneficiar,*

*Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situată în Mun. Făgăraș, str Podului nr.1, jud. Brașov, proprietatea persoanei fizice Trif Claudia , în prezent având destinația de spațiu de locuit , vă comunic următoarele:*

- ▶ proprietatea evaluată se compune dintr-un apartament in casa , cu 4 camere și dependințe conform descriere Extras CF , regim de înaltime S+P , edificat in anul 1900 cu renovari ulterioare , având cote parti comune ½ si cota teren ½ , înscris în Extrasul CF nr. 106402-C1-U2 cu nr. cerere 24593/22.10.2019 UAT Făgăraș, identificat cu nr.top 519/2/b, 520/2/b
- ▶ cu ocazia inspectiei s-a constatat faptul ca descrierea compartimentarii din Extrasul CF este eronata, apartamentul are 2 camere in loc de patru si mai dispune de baie, pivnita , terasa, magazie si 2 wc -uri rurale , situatie factica care corespunde celor stipulate in Contractul de vanzare-cumparare nr.185/22.07.1997 emis de R.A.S.C.Fagaras si releveului anexat
- ▶ evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață al proprietății imobiliare, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2018 , în vederea vânzării
- ▶ abordările de evaluare aplicate au fost abordarea prin piață pentru cota de teren , abordarea prin cost pentru apartament
- ▶ data de referință a evaluării este 22.01.2020 Cursul de schimb valutar leu-euro considerat este de 4,7790 stabilit de Banca Natională în ziua anterioară pentru data de referință . Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată;
- ▶ A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat pentru utilizarea expusă mai sus;
- ▶ Valoarea estimată nu conține TVA

*Ca rezultat al aplicării abordărilor de evaluare precizate anterior și a reconcilierii rezultatelor acestora, s-a obținut valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate estimată de către evaluator în scopul menționat, după cum urmează:*

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ</b>	<b>38.100 EURO</b> <b>echivalent 182.000 LEI,</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN</b>	<b>ABORDAREA PRIN PIAȚĂ</b>

*Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății, amplasarea, etc. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspectării proprietății și a analizei pieței imobiliare .*

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

**TOTE ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

**CUPRINS**

Declaratie de conformitate

Adresa catre beneficiarul raportului

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluării

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați
3. Proprietatea evaluata
4. Declararea valorii
5. Baza de evaluare
6. Date privind dreptul de proprietate
7. Date privind documentatia cadastrala
8. Situația actuală
9. Descrierea zonei
10. Descrierea constructiei
11. Descrierea spatiului de evaluat
12. Analiza pietei
13. Cadru legal si reglementari
14. Analiza celei mai bune utilizari
15. Metodologia de evaluare – abordarea prin piata , venit si cost
16. Definitii
17. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare
18. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
19. Localizare
20. Poze proprietate
21. Anexa A – calculul abordarea prin cost apartament
22. Anexa B – calcul, abordarea prin cost anexe
23. Anexa C – calculul abordarea prin piata ptr teren
24. Comparabile
25. Documente proprietate

## TOYH ENKO - EVALUATOR AUTORIZAT

## RAPORT DE EVALUARE

## SINTEZA EVALUĂRII

- Raport cu inspectie -

Numele beneficiarului	MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ				
Nume proprietar	TRIF CLAUDIA				
Proprietate	Existentă				
Tip proprietate evaluata	Rezidențială				
Subtip proprietate	Apartament în casa				
Cod postal	505200				
Adresa proprietatii	Mun.Făgăraș, str.Podului nr.1, ap.II, jud.Brasov				
Carte Funciara nr.	106402-C1-U2				
Numar cadastral	Top 519/2/b, 520/2/b				
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	Extras CF nr 106402-C1-U2 cu nr cerere 24593/22.10.2019 UAT Făgăraș Extras CF 106402 cu nr. cerere 24593/22.10.2019 Contract de vanzare-cumparare nr.185/22.07.1997 emis de RASC Fagaras Relevu apartament emis de RASC Fagaras Ordinul nr.1599/15.12.2003 emis de Prefectura Brasov Adresa nr.29136/06.01.2009 -atribuire teren de 619 mp				
Draptul de proprietate	Construcție: Drept deplin				
	Teren în cota indiviza				
Utilizare existentă constatată	Rezidențială				
Tip constructiv (structura)	Caramida				
Anul construirii	1900				
Stare tehnică a construcției	Satisfacatoare				
Nivel (apartamente)	Etaj parter				
Nivel de finisare	Medii vechi care necesita renovare				
Suprafete (mp)	Apartament	Au	108,58 mp	Ac 138.90 mp	
	Pivniță	Au	60.92		Ac 60.92 mp
	Anexe	Au	19,83		Ac 27.23 mp
	Teren	St	Cota de 1/2 din 1238 mp		
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,7790				
Data inspectiei	22.01.2020				
Data de referinta a evaluării	22.01.2020				
Valoare abordare prin venit	Nu s-a putut aplica	LEI			
Valoare abordare prin cost	182.000	LEI			
Valoare abordare prin comparații	Nu s-a putut aplica	LEI			
<b>VALOAREA de piață recomandată, din care:</b>	<b>182.000</b>	LEI	38.100	EURO	
-Valoare constructie/constructii	124.200	LEI	26.000	EURO	
-valoarea unitara constructie (la apartamente – pt. aria utila; la cladiri independente – pt. aria	967	LEI /mp	202	EURO/mp	

**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

desfasurata)				
-valoarea unitara teren	57.800	Lei	12.100	Euro
	93	Lei/mp	19,50	Euro/mp
Grad de finalizare a constructiei (in cazul constructiilor nefinalizate)	apartament	• 100%		
<b>OBSERVATII SPECIALE</b>				
Localizare	<i>Urban</i>			
Nivel de activitate a pietei	<i>Mediu</i>			
Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus	<i>Cerere medie Amplasare în zonă mediană,</i>			
Acces	<i>Da Drum public</i>			
Utilități zona	<i>En.electrica, cpa, canalizare ,gaz</i>			
Incaadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	<i>Nu e cazul</i>			
Utilizare	<i>Locuit</i>			
Identificare imobil	<i>S-a realizat identificarea pe teren, conform adresei menționate</i>			
Diferențe față de actele de proprietate, constatate la inspecție	<i>Nu sunt</i>			
Caracteristici Teren Liber	<i>Nu este cazul, terenul este în cotă indiviză</i>			
Alte Observații	<i>Descrierea compartimentării din Extrasul CF nu corespunde cu compartimentarea identificata pe teren</i>			

Evaluator Autorizat  
Membru titular ANEVAR,  
Ec.Toth Eniko





**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

1.	<b>EVALUATOR</b>	Ec.Toth Eniko
	Legitimație ANEVAR	Nr. 16018
	Perafa	Nr. 16018 valabilă 2020
	Firma	TOTH ENIKO EVALUATOR AUTORIZAT
	Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Mun.Sacele, str.Ady Endre nr.11, jud.Brășov</li> <li>▫ Asigurare ALLIANZ TRIAC in val de 10.000 Euro</li> </ul>
2.	<b>BENEFICIAR</b>	Municipiul Făgăraș
	Adresa	Mun. Făgăraș, str.Podului nr.1, ap.II jud.Brășov

3.	<b>PROPRIETATEA EVALUATĂ</b>	<p>Apartament nr. 2 compus din 4 camere si dependinte conform descriere Extras CF , cu cota părți comune 1/2 din cote parti comune reprezentand zidul despartitor dintre apartamente și cota teren 1/2 din terenul de 1238 mp ,situat la etajul parter al unui imobil de tip casa , regim înalțirea S+P edificat in anul 1900,</p> <p>Conform situatiei gasite pe teren , care corespunde cu Contractul de vânz-cumparare anexat si releven , apartamentul dispune de 2 camere, bucatarie, antreu, baie, camera , cu Su= 108,58 mp , pivota de 60,92 mp si corpuri anexa , magazie si 2 wc-uri rurale cu Su totala de 19,86 mp conform</p>
	Proprietar	Trif Claudia
	Adresa proprietății	Mun. Făgăraș , str Podului nr.1 , ap.II , jud.Brășov
	Condiții limitative deosebite	<i>Descrierea compartimentarii din Extrasul CF nu corespunde cu compartimentarea identificata pe teren</i>

**4. DECLARAREA VALORII**

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	<b>38.100 EURO</b> echivalent 182.000 LEI

5.	<b>BAZA DE EVALUARE</b>	Valoarea de piață
	<b>SCOPUL EVALUĂRII</b>	EVALUARE PENTRU ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ
	<b>DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII</b>	22.01.2020
	<b>CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII</b>	1 EURO = 4.7790 lei
	<b>DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII</b>	Inspeția a fost efectuată de către evaluator Ec. Toth Eniko în prezența unui reprezentant al Primăriei Mun. Făgăraș

6.	<b>DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Descrierea proprietății, conform Extras CF nr. 106402-C1-U2 cu nr. cerere 24593/22.10.2019 partea I:</li> <li>Top 519/2/b, 52/3/b apartament II compus din patru camere , bucatarie , camera si antreu , cu cota de 1/2 din elementele de uz comun,</li> </ul>

**TOTE ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inscriseri privitoare la proprietate, conform Extras CF nr. 106402-C1-U2 partea II:</li> </ul> <p style="margin-left: 20px;">Intabulare , drept de proprietate , Jobândit prin lege, cota actuală 1/1 Proprietar - Trif Claudia</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inscriseri privitoare la sarcini :</li> </ul> <p style="margin-left: 20px;">Nu sunt</p>
	Mentii speciale privind Extr. de Carte Funciara	
	Mentii 2 privind Abateri de la Extrasul de Carte Funciara	
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	• Au= 108,58 mp , pivnița 60,82 mp, anexe 19,86 mp
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Locuit de proprietar
<b>9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b>		
	ZONA DE AMPLASARE	Urban – amplasare favorabilă, mediu
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE	Str Podului nr.1 • Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu 1 banda pe sens,
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zona rezidențială, cu case unifamiliale</li> <li>▪ Rețea de transport în comun, mijloace de transport suficiente.</li> <li>▪ Unități comerciale în apropiere: magazine alimentare</li> <li>▪ Unități de învățământ: școală generală , grădinița și liceu</li> <li>▪ Instituții de cult: biserici</li> <li>▪ Instituții medicale: cabinete medicale,</li> <li>▪ Altele: administrație locală</li> </ul>
	UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea de energie electrică: existentă</li> <li>▪ Rețea de apă: existentă</li> <li>▪ Rețea de termoficare: existentă</li> <li>▪ Rețea de gaze naturale: existentă,</li> <li>▪ Rețea de canalizare: existentă</li> <li>▪ Rețea de telefonie: existentă</li> </ul>
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poluare fonica medie</li> <li>▪ Poluare cu noxe limitat</li> </ul>
	AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Linistit</li> <li>▪ Trafic auto limitat</li> </ul>
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona urbana – mediu Dotări și rețele edilitare bune. Poluare moderată. Ambient civilizat.
<b>10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOC)</b>		
	AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Imobil de tip apartament in casa , regim de înălțime S+P</li> <li>▪ Etaj – S+P</li> </ul>
	ANUL PEF	▪ Anul 1900
	CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fundația: beton armat</li> <li>▪ Structură: caramida</li> <li>▪ Înclideri perimetrale și coșuri fumenarie: caramida</li> </ul>

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT

RAPORT DE EVALUARE

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Acoperiș: șarpanta lemn, învelitoare țigla</li> <li>▫ Aspect exterior: fațada lăme întredăuțată , parte dinspre curte necesită renovare</li> <li>▫ Aspect interior: finisaje vechi, necesită renovare</li> </ul>
<b>CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Utilități - apă , canalizare , en. electrică , gaz</li> </ul>

<b>11.</b>	<b>DESCRIEREA SPATIULUI DE EVALUAT</b>	
	<b>BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ</b>	Au = 108,58 mp conform contractului de vânzare-cumpărare , releveu, și anexe
	<b>TIP APARTAMENT</b>	Semidecomandat,
	<b>TÂMLĂRIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Exterioară: tâmplărie parțial PVC cu geam termozolant , parțial lemn cu geam simplu, cele inițiale , uși interioare lemn vechi</li> <li>▫ Usa la intrare: lemn</li> </ul>
	<b>FINISAJE INTERIOARE</b>	<p>Apartment</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Pardoseala - parchet lemn vechi în camere și ciment în baie, bucatărie, camera și antrou</li> <li>➢ Pereți : zugrăvelă simplă, veche</li> <li>➢ Finisaje medii care necesită renovare</li> </ul>
	<b>INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Iluminat normal</li> <li>▫ Curenți slabi (telefonie)</li> <li>▫ Instalații vechi, funcționale</li> </ul>
	<b>INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE</b>	▫ Sistemul de încălzire : sobe de teracota
	<b>INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Din rețeaua orașului.</li> <li>▫ Instalații funcționale</li> <li>▫ Contorizare apă rece</li> </ul>
	<b>INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Din rețeaua orașului.</li> <li>▫ Instalații funcționale</li> </ul>
	<b>CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL</b>	▫ Amplasament favorabil
<b>12.</b>	<b>ANALIZA PIETEII IMOBILIARE</b>	
	<b>DEFINIREA PIETEII ȘI SUBPIETEII</b>	<p>▫ Piața imobiliară este definită de piața imobilelor situate în zonele rezidențiale de tip cartier cu case unifamiliale din Mun. Păgăraș</p> <p>Piața specifică - piața apartamentelor în casă , construite în perioada 1900 din zonele mediane și semicentrale ale municipiului Păgăraș,</p> <p>- prețul rămâne unul dintre cele mai importante criterii pentru alegerea unei locuințe; reputația zonei și mijloacele de transport în comun contează, de asemenea, foarte mult</p> <p>- o treime dintre românii își cumpără locuințe cu cash tinerii preferă în continuare să locuiescă în chirie</p> <p>La data evaluării în Mun. Păgăraș și zonele din vecinătate nu au fost găsite oferte de vânzare și închiriere pentru apartamente în casă , edificate în jurul anului 1900, drept pentru care abordările prin piața și venit nu s-au putut aplica. În situația s-a aplicat abordarea prin cost pentru construcție și abordarea prin piața pentru teren.</p>
	<b>NATURA ZONEI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▫ Zonă rezidențială ,</li> <li>▫ Din punct de vedere edilitar: zonă în dezvoltare</li> <li>▫ Din punct de vedere economic: oraș / zonă cu economie slab dezvoltată , sămăi ridicat,</li> </ul>

**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

OFERTE SIMILARE	• Nu au fost găsite la data evaluării
CERERI SIMILARE	<p>Cererea pe piață în zona mediană al Mun. Făgăraș este încă mai mică față de ofertele existente, ceea ce generează o piață al cumpărătorului. Mediul de afaceri și situația economică au un impact negativ asupra pieței imobiliare, deoarece nivelul de cumpărare al populației este mic, ceea ce se oglindește și în prețurile relativ mici /map la apartamentele erta pieței studiate.</p> <p>Programul Prinea Casa este în măsură să revigoreze piața imobiliară, încurajând tinerii să investească în locuințe în defavoarea plășii chiriilor.</p>
ECHILIBRUL PIEȚEI	▫ Dezechilibru în favoarea CERERII
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▫ 38.100 euro
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PLATA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dezechilibru în favoarea CERERII</li> <li>• Tendință de stagnare în favoarea CERERII.</li> <li>• Rezultă: posibilitatea reducerii prețurilor / chiriilor</li> </ul> <p>Anexa A și B cuprinde calculul privind abordarea prin rost</p>

### 13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE EDIȚIA 2016	SEV 100 – Cadrul general SEV 102 – Implementare SEV 103 – Raportarea evaluării SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile

### 14. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

În conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, analiza de piață are scopul de a estima cel mai bun preț pentru o proprietate în condițiile celei mai bune utilizari.

Conform Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630 cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca : « *utilizarea unui activ care îi 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 2017 standarde ce incorporeaza Standardele Internationale de Evaluare (IVS) editia 2017, 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 utilizării 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 în considerare a următoarelor cerințe:

- utilizarea sa fie fizic posibilă din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață;
- utilizarea sa fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic ;
- utilizarea sa fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal ;
- maximizează valoarea ; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

- demolare construcție și vânzare teren liber – inadecvată
- utilizare rezidențială – adecvată
- utilizare comercială – inadecvată
- utilizare office: - adecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- demolare construcție și vânzare teren liber – inadecvată
- utilizare rezidențială – da
- utilizare comercială – nu
- utilizare office– da

Acest concept ( CMBU ) este adecvat în special în cazul terenurilor libere dar și a terenurilor construite când construcțiile și clădirile existente sunt vechi sau când structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii și implicit a ofertei impunând noi standarde în cadrul pieței respective.

Ținând seama de aceste considerații cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului construit. Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, respectiv proprietate imobiliară rezidențială

### 15. Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celui de față, Standardele de Evaluare ANEVAR prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume : abordarea prin comparații, abordarea prin venit, abordarea prin cost, în cadrul fiecărei abordări existând mai multe tehnici și analize, etc.

Rezultatele se bazează strict pe informații de piață, surse de costuri actualizate fără vreo asumare nejustificată din partea evaluatorului privind unele costuri sau uzuri. Acestea sunt : costuri din cataloage, indici de actualizare, cota de TVA, profit antreprenor, organizare de șantier, cheltuieli de proiectare, deprecieri de natură fizică, funcțională și externă, cuantificări ale diferitelor elemente de comparație în cazul terenului, rate de capitalizare etc

Evaluatorul a utilizat informații de pe piață judecând valoarea prin prisma raționamentelor cumpărătorului și vânzătorului, bine informați, prudenți, fără constrângeri și în cunoștința de cauză generând valoarea de piață a subiectului solicitat spre analiză.

Datorită faptului că nu au fost identificate informații despre tranzacții recente, în conformitate cu pct. 39, 74, 75, etc. din GEV 630, au fost utilizate informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, acestea fiind reale și verificate de către evaluator la proprietar sau reprezentantul acestuia.

#### 15.1 Abordarea prin piață

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile sau din ofertele de vânzare cu apartamente în zonă, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

Această metodă constă în analizarea elementelor de comparație între apartamentul de evaluat și apartamentele similare tranzacționate sau oferite curent pe piață. În cele ce urmează vom analiza elementele a trei apartamente din aceeași zonă.

Deoarece pe piața specifică nu există tranzacții sau oferte de proprietăți similare (cu suprafețe similare, cu aceeași utilizare etc...), apartamente în casă și cu vechimea aferentă iar informațiile comparabilelor existente sunt insuficiente nu s-a putut aplica această metodă de abordare.

Abordarea prin piață s-a aplicat pentru estimarea pretului pentru teren

### *15.2. Abordarea prin venit*

Metoda are la bază ideea că proprietatea imobiliară de evaluat poate constitui o investiție generatoare de venituri. În acest caz proprietatea este achiziționată sub forma unei investiții, investitorul fiind în principal interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul principal care influențează valoarea proprietății.

Capitalizarea venitului este metoda folosită pentru a transforma nivelul estimat al venitului net într-un indicator de evaluare a proprietății.

În ANEXA B este prezentată determinarea valorii de piață prin abordarea capitalizării venitului generat de proprietate, din chirie.

Deoarece pe piața specifică nu există tranzacții sau oferte de proprietăți similare (cu suprafețe similare, cu aceeași utilizare etc...), apartamente în casă și cu vechimea aferentă iar informațiile comparabilelor existente sunt insuficiente nu s-a putut aplica această metodă de abordare.

### *Abordarea prin cost*

#### **Evaluarea terenului:**

Valoarea unui teren este influențată în permanență de cerere și ofertă. Anticiparea, schimbarea, substituția și echilibrul sunt principiile evaluării care la rândul lor au influență asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins nici măcar pe termen scurt, de aceea valoarea terenului este în mare măsură influențată de cerere.

Terenul liber este o proprietate imobiliară cu caracter specific, iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele de evaluare sunt:

- metoda comparației directe - este metoda cea mai uzuală și se poate utiliza când există suficiente date despre vânzări pe piața specifică;
- analiza parcelării și dezvoltării - se folosește atunci când parcelarea și dezvoltarea reprezintă utilizarea cea mai importantă a parcelei de teren în curs de evaluare;
- metoda alocării - se bazează tot pe vânzări de terenuri pentru a stabili un raport între valoarea terenului și cea a proprietății (când avem și construcții pe teren);
- metoda extracției de pe piață - se estimează valoarea terenului prin diferența dintre prețul de vânzare al unor proprietăți comparabile și valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor;
- tehnica reziduală - identifică venitul net din exploatare atribuit terenului și îl capitalizează cu o rată adecvată luată din piață;
- capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chirie) - se poate aplica doar când se cunosc

**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

rente/chirii de comparatie, precum si rate de capitalizare din vanzari de terenuri.

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata, asa cum este definita in *Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018*. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii, precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata tehnica comparatiei vanzarilor.

Analizand informatiile culese din-piata pentru proprietati similare cu a obiectului evaluat, evaluatorul s-a oprit asupra a 3 comparabile selectate din ofertele existente la momentul analizei, care in opinia acestuia se apropie cel mai mult de obiectul analizat.

Evaluarea a fost efectuata prin *metoda comparatiilor directe*, care este cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii privind vanzari comparabile. Este o metoda globala, care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, publicate in mass-media sau alte surse de informare si se bazeaza pe valorile unitare rezultate in urma tranzactiilor cu proprietati efectuate in zona.

*Metoda comparatiilor de piata* isi are baza in analiza pietei si utilizeaza *analiza comparativa*, adica estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparand apoi aceste proprietati cu cea "de evaluat".

Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare se afla in relatie directa cu preturile de tranzactionare ale unor proprietati competitive si comparabile.

Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati, intre elementele care influenteaza preturile de tranzactie. Caracteristicile, datele de comparatie si cele de ajustare sunt expuse in fisele de calcul tabelar.

S-au trecut in revista elementele de comparatie necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzactiilor recente.

**Evaluarea constructiei:**

Se realizeaza conform catalogului *Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire cladiri rezidentiale*, editura IROVAL Bucuresti, de Corneliu Schiopu actualizat cu indici aferent perioada 2019-2020, adaptata, si care prevede ca in lipsa documentatiei tehnico-economice de executie *cea mai indicata metoda de evaluare este cea a valorii de inlocuire*.

Aceasta permite stabilirea unei valori apropiate de realitate, cataloagele oglindind cu fidelitate caracteristicile tehnico-constructive si gradul de dotare a diverselor categorii de cladiri.

Pentru determinarea valorilor unitare si totale ale fiecarui obiect de constructii ce se evalueaza se parcurg urmatoarele etape:

- documentatie privind cladirea care urmeaza a fi evaluata, prin studierea planurilor partiale puse la dispozitie de beneficiar si stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale cladirilor;
- cercetarea obiectului la fata locului, stabilirea dotarilor si instalatiilor, precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente;
- se efectueaza incadrarea cladirii intr-unul din cataloagele de reevaluare;
- se elaboreaza faza de evaluare si se determina valorile unitare de inlocuire, pe total si pe categorii de lucrari, precum si corectiile datorate abaterilor fata de prevederile din fisele catalogului;
- se stabileste valoarea ramasa prin diminuarea valorii de inlocuire cu pierderea de valoare din cauza depreciilor care afecteaza cladirea.

**Evaluarea cuprinde urmatoarele etape:**

1. Stabilirea costului de inlocuire brut;
2. Estimarea depreciilor totale a constructiei, respectiv, pe baza Normativului P 135-2000 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1838, care stabileste coeficientii de uzura fizica a mijloacelor fixe din grupa I - constructii) si pe baza estimarii pierderii de valoare din neadecvari sau cauze externe;
3. Determinarea costului de inlocuire net - prin scaderea depreciilor totale din costul de inlocuire brut.

Pentru determinarea valorii unitare si totale a constructiei ce se evalueaza se parcurg urmatoarele etape:



- inspectarea cladirilor pe teren si stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale acestora, stabilirea dotarilor si instalatiilor, precum si stabilirea starii tehnice a cladirilor si subansamblelor componente;
- efectuarea incadrarii cladirii intr-unul dintre tipurile prezentate in indreptar/cataloge;
- determinarea costului unitar de inlocuire pe total si pe categorii de lucrari - valori care nu contin TVA;
- calculul valorii totale de inlocuire prin multiplicarea valorii unitare cu suprafata desfasurata totala a cladirii;
- estimarea deprecierei totale;
- estimarea costului de inlocuire net prin diminuarea costului de inlocuire brut cu pierderea de valoare din cauza deprecierei totale.

*Costul de inlocuire brut* reprezinta costul unui activ modern echivalent, la data evaluarii.

*Deprecierea* reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de inlocuire brut, ce poate sa apara din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin *metoda segregarii*. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala si, respectiv, un procent global.

Principalele *tipuri de depreciere* care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- *deteriorarea (uzura) fizica* - este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente - uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai in conditiile in care costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice);

- *neadekvare functionala* - este data de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte - neadekvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si neadekvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de o supradimensionare sau de deficiente date de un element neinclus in costul de nou, dar ar trebui inclus, sau un element inclus in costul de nou, dar nu ar trebui inclus);

- *depreciere economica (din cauze externe)* - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare, cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc. Nu s-a aplicat depreciere externa deoarece zona este foarte atractiva pe segmentul rezidential, imobilul are finisaje superioare, preturile de vanzare pentru vile sunt la limita superioara si exista cerere pe piata.

#### Sabilirea uzurii fizice:

Gradul de uzura fizica s-a estimat tinand seama de urmatoarele aspecte de ordin general:

- durata de viata consumata pentru structura de rezistenta;
- starea finisajelor, data ultimei reineri a acestora si durata lor normala de viata;
- starea instalatiilor, durata de viata, nivelul de reparatii sau inlocuire, perioada executarii acestor lucrari;

Nivelul uzurii fizice a cladirilor s-a orientat dupa "*Ghidul cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa I - Constructii*" - avizati de Consiliul Tehnico-Stiintific al M.L.P.A.T. cu avizul nr. 82/23.08.1988, facandu-se ajustari in functie de starea fizica a constructiilor constatata cu ocazia inspectiei in teren.

Estimarea costului de inlocuire si a uzurii fizice sunt prezentate in fisa de evaluare a constructiei din anexa.

#### Stabilirea deprecierei din cauze externe:

Deprecierea din cauze externe (depreciere economica) este utilitatea diminuată a unei clădiri, din cauza unei influențe negative din mediul exterior. Ea poate fi cauzată de o serie de factori, cum ar fi: declinul vecinătății, localizarea proprietății în localitate, regiune sau provincie, condițiile pieței locale ș.a.



**TOTI ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

Exista doua metode de estimare:

- capitalizarea pierdetii de profit sau de chirie atribuita influentelor negative;
- compararea cu tranzactii de proprietati similare care sufera aceleasi influente negative (metoda aplicata).

Din compararea cu tranzactii de proprietati similare s-a desprins concluzia ca proprietatea NU este influentata de o depreciere din cauze externe.

Se face comparatie daca este necesar cu activul modern, pentru a selecta tipul depreciierilor functionale.

In ANEXA C este prezentata determinarea valorii constructiei Apartament de locuit prin metoda costurilor segregate, in valoare de: 123.500 lei , anexe 700 lei

Dupa cum am aratat mai sus, in abordarea prin costuri, valoarea proprietatii se obtine prin insumarea costului de inlocuire net cu valoarea de piata a terenului, respectiv:

**Valoare proprietate prin metoda costurilor:**

**57.800 lei (valoare teren) + 123.500 lei (valoare apartament) + 700 lei(anexe) = 182.000 lei**

<b>VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN COST</b>	<b>182.000 LEI, echivalent 38.100 EURO</b>
--	--

## **16. DEFINIȚII ȘI IPOTEZE**

### **16.1 DEFINIȚII**

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 nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere

### **16.2 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE**

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze

**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

6. Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

### 16.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografiile din interiorul spațiului și exteriorul blocului.

### 16.4. SURSE DE INFORMARE

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul a apelat la următoarele surse de informare:

- » Valorile de ofertare / tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
  - Proprietarul imobilului – pentru informațiile legate de proprietatea evaluată: situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
  - Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel chirie, etc.)

### 16.5 TIPUL VALORII ESTIMATE

Imobilul evaluat este de natura unei proprietăți imobiliare de tip apartament în casa 2 camere.. Valoarea de piață estimată conform destinației raportului este definită de standardul de evaluare SEV 100 – Cadrul general.

### 16.6. DATA ESTIMĂRII VALORII

Data de referință al prezentului raport este 22.01.2020

### 16.7. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EUR.  
Curs BNR la data evaluării: 1 euro = 4.7798 lei.

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stăt la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (altelel riscurilor asociate unei

**TOTI ENKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.).

#### 16.8. MODALITATI DE PLATA

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.)

#### 17 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

Prezentul raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

#### 18 . ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru analiza rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Procesul de evaluare a constat în aplicarea a doua abordări de evaluare adecvate și s-au obținut următoarele valori:

- abordarea prin cost ..... 182.000 lei echivalent 39.100 euro

Pentru analiza rezultatelor și exprimarea concluziei finale asupra valorii, evaluatorul a verificat întreg procesul de evaluare, informațiile și tehnicile de analiza a acestora, precum și judecata aplicată, prin prisma criteriilor menționate mai sus, astfel:

**Adecvarea:** atât abordarea prin piață cât și abordarea prin venit sunt adecvate pentru acest tip de proprietate, însă având în vedere scopul evaluării considerăm că abordarea prin piață este cea mai adecvată.  
**Precizia:** Precizia unei evaluări este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea informațiilor utilizate astfel ca la abordarea prin piață fiind utilizate oferte ce au fost scăzute prin marja de negociere și adaptate conform informațiilor primite telefonic de la agenții imobiliari/prorietari; la abordarea prin venit s-au utilizat informații din piață pentru apartamente însă de multe ori în piață pentru închiriere nu este recunoscut în pret valoarea materialelor utilizate pentru finisarea apartamentului astfel încât să poată fi închiriat.

**Cantitatea informațiilor:** adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța indicației valorii; cea mai mare cantitate de informații există la abordarea prin piață (atât tranzacții din trecutul recent cât și oferte pe piață);

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 estimată pentru proprietatea în discuție este valoarea obținută prin abordarea prin piață.

Toate evaluările reprezintă opinii profesionale asupra unei baze declarate, combinate cu orice prezumții corespunzătoare sau speciale. O evaluare nu este un fapt, ci o estimare.

Gradul de subiectivism implicat variază inevitabil de la caz la caz, la fel și gradul de certitudine, sau probabilitatea, ca opinia evaluatorului asupra valorii de piață să coincidă exact cu prețul care ar fi obținut într-o tranzacție efectuată la data evaluării. Asigurarea înțelegerii de către utilizator și a încrederii în

**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

evaluari necesita transparenta in abordarea evaluarii si explicatii adecvate pentru toti factorii care au un efect semnificativ asupra evaluarii.

<b>VALOAREA DE PIATA</b>	<b>38.100 Euro</b> <b>Echivalent 182.000 Lei</b>
<b>VALOAREA DE PIATĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN</b> <b>ABORDAREA PRIN PIATĂ</b>	

**Ec. Toth Eniko**  
**Evaluator Autorizat ,**  
**Membru Titular ANEVAR,**

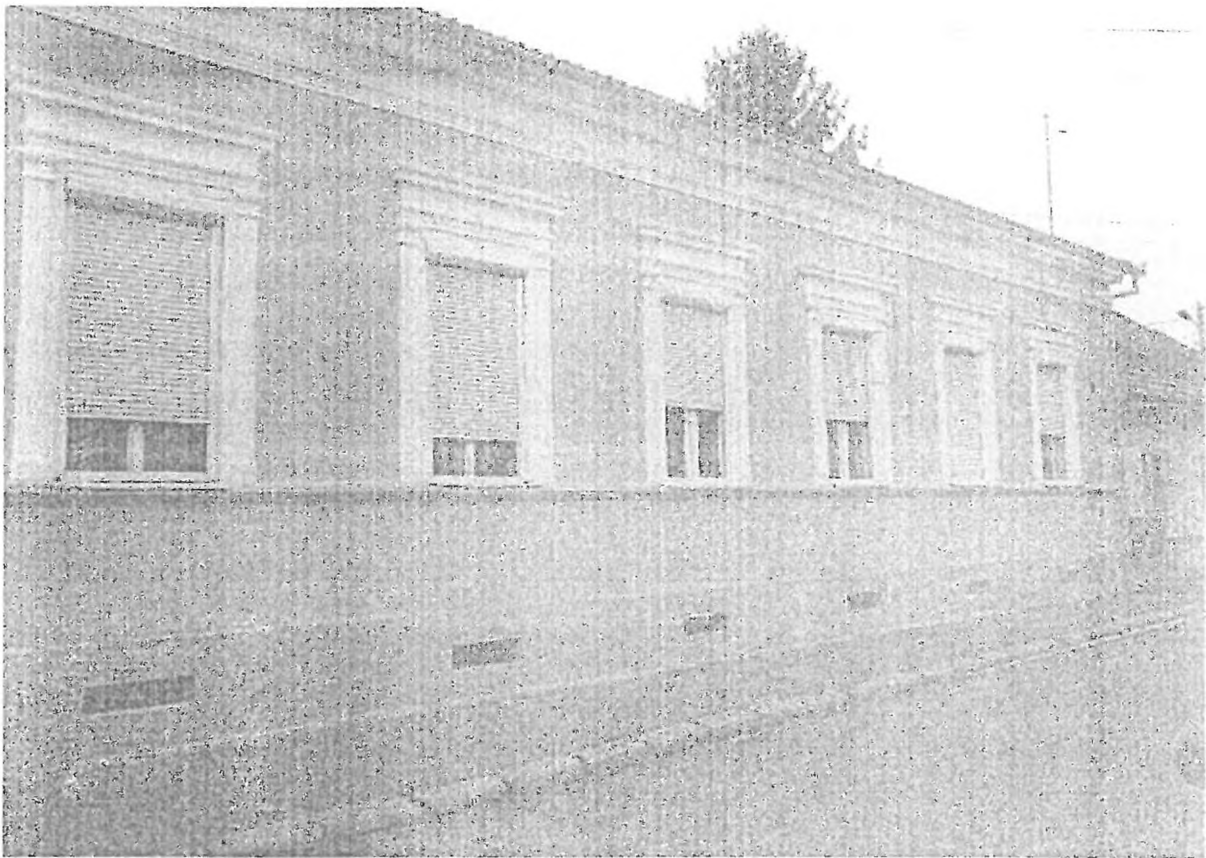


### LOCALIZARE



*TOTH ENKO - EVALUATOR AUTORIZAT*  
*RAPORT DE EVALUARE*

**POZE PROPRIETATE**





**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

Camera 2



Antreu

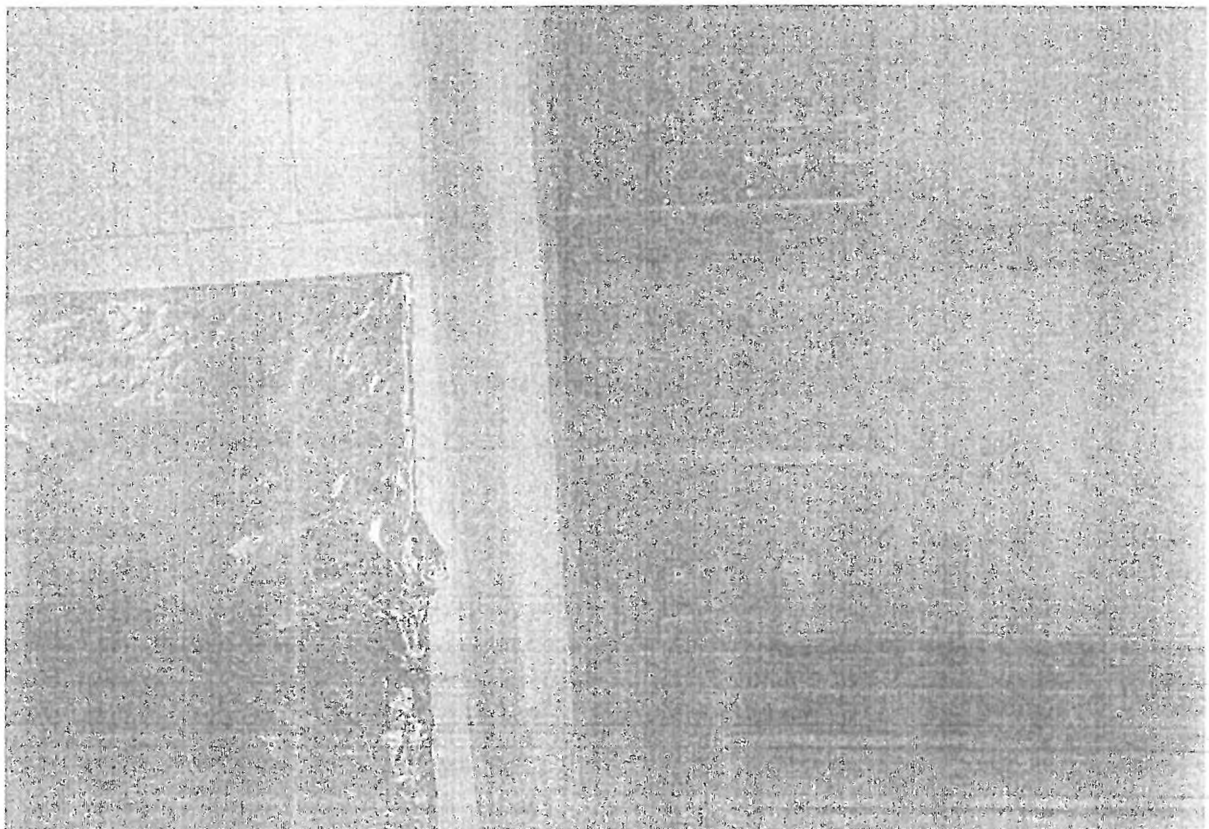


**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

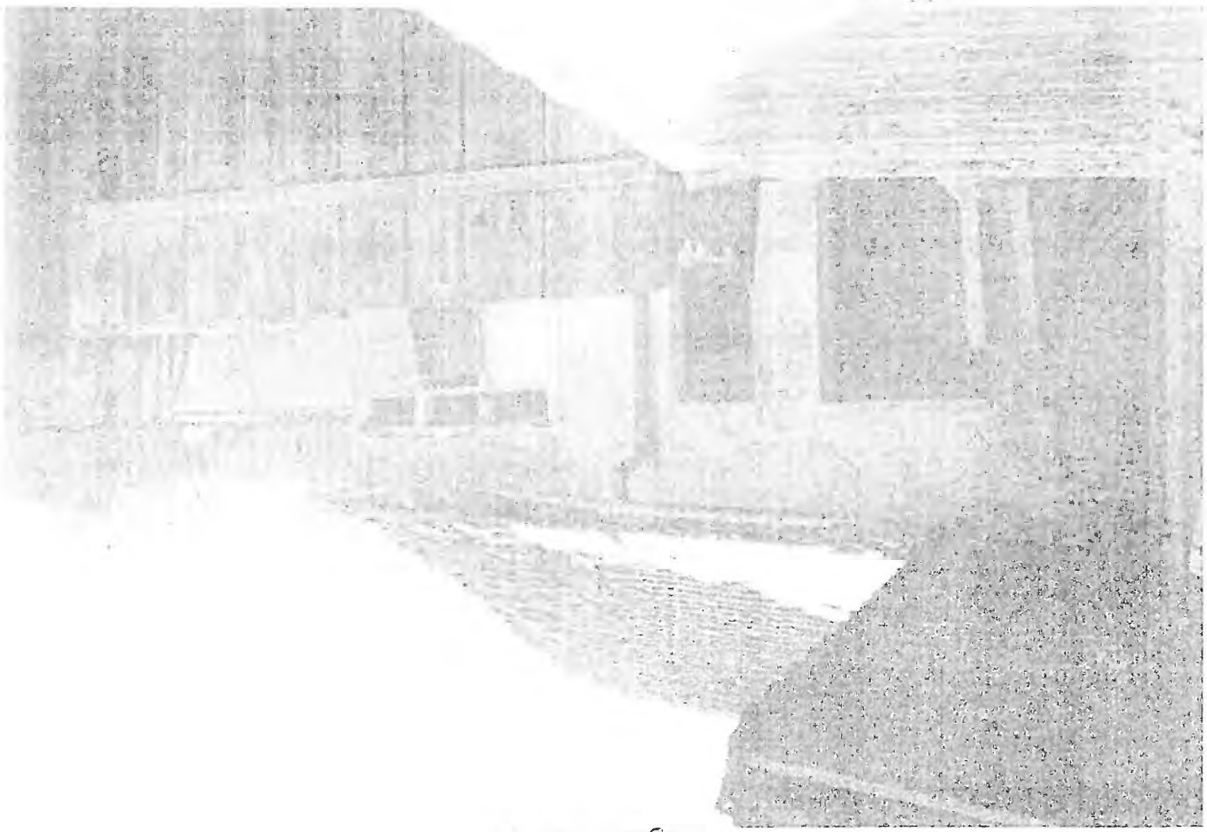
**Baie**



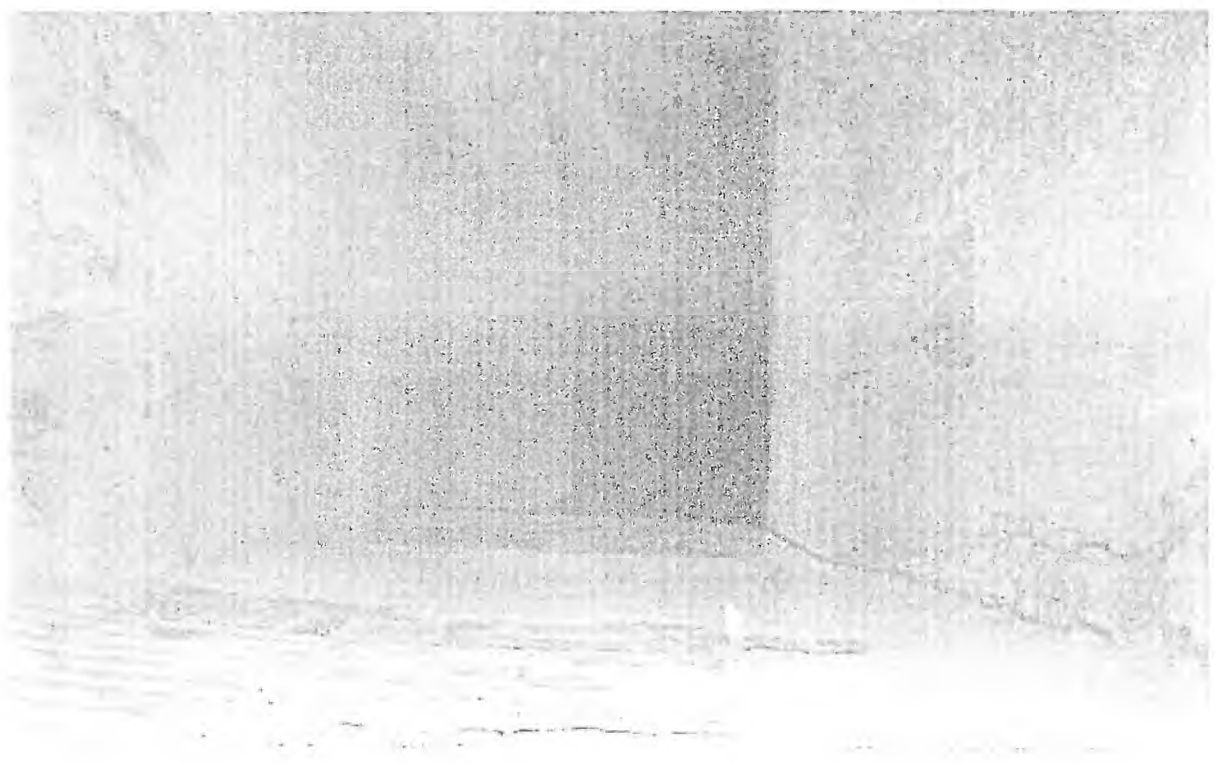
**Camera**





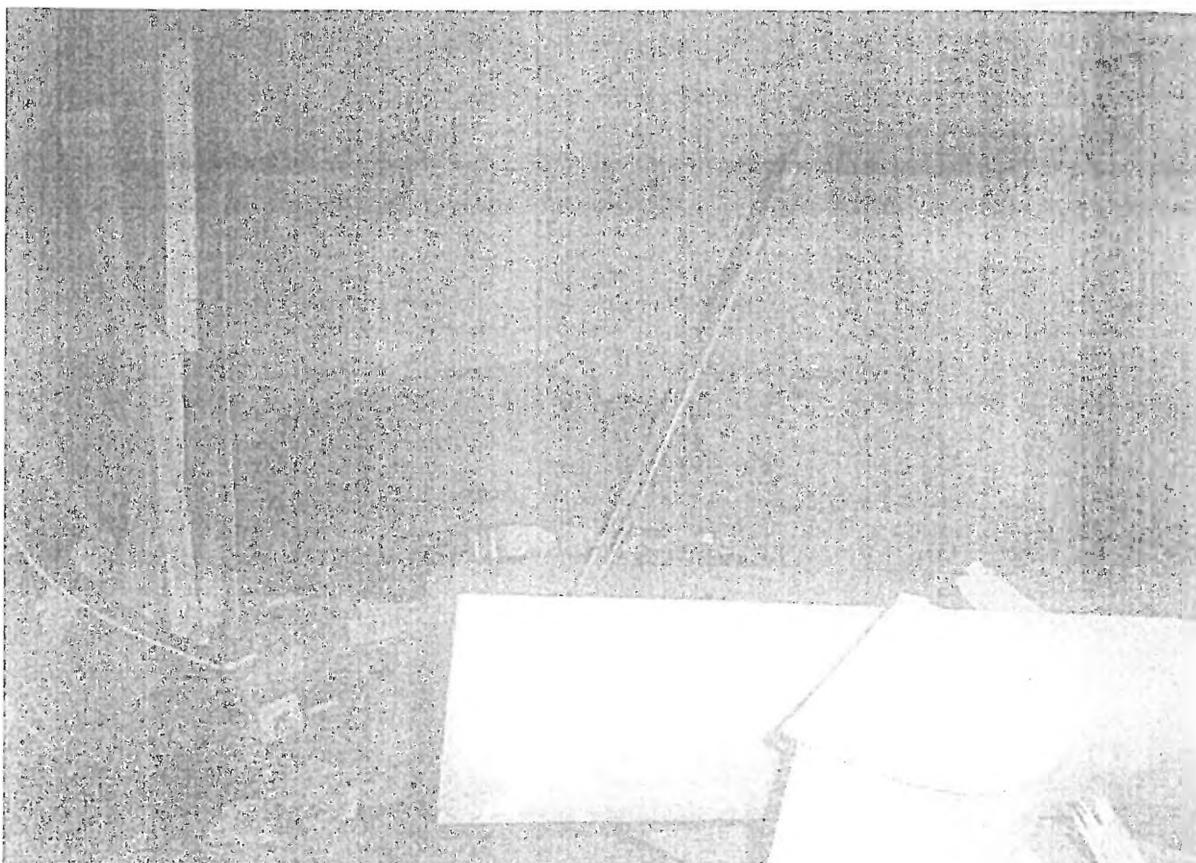


Magazie si v-c-uti



Pivnita

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT  
RAPORT DE EVALUARE



**TOTE ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

**Anexe calcul**  
**Abordarea prin cost**

Anexa A

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

CLĂDIRI: Apartament II +2 camere , bucatărie, Văditul, camera, baie , pivnița și terasă

ADRESA CLĂDIRII: Băgăreni, str. Podului nr.1, Jud. Brașov

Solu (MP) = 133.9      Coef. distanță pt 10 km = 1 Coef. înălțime = 0.9826

Costurile unitare sunt calculate pentru distanțe de transport de 10 km și nivelul II de calitate

Nr. cr.	Tip fundație (simbol)	Suprafața construită (m <sup>2</sup> )	Cost / mp fundație	Total cost catalo	ecție distanț	Corecție manoperă (c)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FUNDASIJA	133.90	1,373.10	121,011.39	1.000	0.9826	117,677.37
<b>TOTAL INFRASTRUCTURĂ</b>							<b>117,677.37</b>
Nr. cr.	Tip PARTER (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp	Total cost catalo	ecție distanț	Corecție manoperă (c)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
	TZUCARZORFIS	133.90	824.00	129,454.72	1.000	0.9826	127,211.01
<b>TOTAL PARTER</b>							<b>127,211.01</b>
<b>TOTAL MP</b>							<b>244,888.38</b>
<b>TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ (LE)</b>							<b>244,888.38</b>
<b>TOTAL PREȚ LB / MP</b>							<b>2,138.88</b>

FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR

Nr. cr.	Finisaj PARTER (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj parter	Total cost catalo	ecție distanț	Corecție manoperă (c)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FOBF	133.90	1468.70	203,774.63	1.000	0.9826	200,179.82
<b>TOTAL FINISAJ ETAJ</b>							<b>200,179.82</b>
Nr. cr.	Învelitoare (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp învelitoare/terasă	Total cost catalo	ecție distanț	Corecție manoperă (c)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	INVITIG	133.90	488.00	65,049.54	1.000	0.9826	63,956.70
<b>TOTAL ÎNVELITOARE</b>							<b>63,956.70</b>
<b>TOTAL MP LB</b>							<b>311,944.88</b>
<b>TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ LE</b>							<b>311,944.88</b>
<b>TOTAL PREȚ LB / MP</b>							<b>2,361.65</b>

INSTALAȚII FUNCȚIONALE ÎNTERIOARE

Nr. cr.	Instalații electrice (poziția)	Suprafața construită (m <sup>2</sup> )	Cost/mp instalație electrică	Total cost catalo	ecție distanț	Corecție manoperă (c)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	ELMOR	133.90	128.20	17,168.18	1.000	0.9826	16,878.00
<b>TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE</b>							<b>16,878.00</b>
Nr. cr.	Obiecte sanitare (model)	Suprafața construită (m <sup>2</sup> )	Cost/mp instalație sanitare	Total cost catalo	ecție distanț	Corecție manoperă (c)	Cost total corectat
		A	B	C	D	E	F=CxD
1	OSLAVIC	1.00	2033.0	2,033.00	1.000	0.9826	2,000.00
	OSRSD	2.00	1207	2,414.00	1.000	0.9826	2,372.00
<b>TOTAL INSTALAȚII SANITARE</b>							<b>4,372.00</b>
Nr. cr.	Instalații de încălzire (simbol=INCCONV)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație încălzire	Total cost catalo	ecție distanț	Corecție manoperă (c)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	INCCONV	133.90	100.70	13,492.23	1.000	0.9826	13,258.00
	TERNE	10.00	506.00	5,060.00	1.000	0.9826	4,972.00
<b>TOTAL INSTALAȚII ÎNCĂLZIRE ÎNCLP</b>							<b>18,230.00</b>
<b>TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE</b>							<b>39,480.00</b>
<b>TOTAL PREȚ LB / MP</b>							<b>338.61</b>

**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

Componenta	Acid	An PIF	Versta/Vechi me	Contributia componentei in versta efectiva	
Cladire Initiala	138.9	1,900	10	(138/178)*120	60 ani
Renovare	138.9	2,007	13	(138/278)*13	7
Modernizare	0	-	-		
<b>TOTAL</b>	<b>277.8</b>				<b>67</b>

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU ANALIZA DEPRECIENII FIECUI A CLADIRII

Sc (mp) = 138.9  
 Sd (mp) = 138.9  
 1 euro = 4.7790  
 Data PIF 1900 cu renovari ulterioare  
 Modiu de folosinta normala  
 Stere tehnica necesita renovare in interior

Versta efectiva 67

Grad uzura 74% a Normativ P135/2000, subgrupa 1.6.1 a Grad uzura aplicata 74%

NR CIMENT	DESCRIERE SUBSTRUCTURA	COST DE EXECUTIE BRUT (lei)	UZURA FIZICA (%)	VALOARE RAMASA ACTUALIZATA (lei)
1	STRUCTURA DE REZISTENTA	313,366	74%	81,613
2	FINISAJ	284,136	74%	68,675
3	INSTALATII ELECTRICE	18,533	74%	4,833
4	INSTALATII SANITARE	5,236	74%	1,361
5	INSTALATII DE INCALZIRE SI VENTILATE	26,041	74%	6,771
TOTAL COST CU TVA (lei)		627,269		163,054
TOTAL COST CU TVA (lei/MP)		4,521		1,175
TOTAL COST FARA TVA (lei)		527,446		137,188
TOTAL COST FARA TVA (lei/MP)		3,790		963
NEDECVARE FUNCTIONALA			0%	137,188
DEPRECIERE DIN CAUZE EXTERNE			10%	123,469
Profiti antreprenor			0%	0
<b>VALOARE ROTUNDIRI CONSTRUCTIE (LEI)</b>				<b>123,500</b>
<b>VALOARE CONSTRUCTIE (EURO)</b>				<b>25,842</b>
Grad de finalizare a constructiei				100.0%
Locuri ramase de executat (LEI) refuzat				0
Valoare constructie la data inspectiei (LEI)				123,500
Valoare constructie la data inspectiei (euro)				25,842

**TOȚH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

**ABORDAREA PRIN COST PTR MAGAZIE SI WC-uri**

Anexa B

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DEMOLARE

CLADIRE (Apartament/1 - magazie și wc-uri rurale)

ADRESA CLĂDIRII: Făgăraș, str. Podului nr.1, Jud. Brașov

Sdc (MP) = 138.9      Coef distanța pt 20 km = 1 Coef manoperă = 0,9826

Costurile unitare sunt calculate pentru distanțe de transport de 10 km și nivelul II de calificare

Nr. cr.	Tip fundație (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip fundație	Total cost calculat	Corecție distanță	Corecție manoperă (%)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Mag cu zidărie+WC	27,23	701,00	19,095,23	1,000	0,9826	18,795,69
<b>TOTAL INFRASTRUCTURA</b>							<b>18,795,69</b>
Nr. cr.	Tip PARTER (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp	Total cost calculat	Corecție distanță	Corecție manoperă (%)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
	Impozitare SAUSPR	27,23	277,50	7,557,26	1,000	0,9826	7,421,55
							0,00
<b>TOTAL IMPL. LE</b>							<b>0,00</b>
<b>TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELTOARE/ TERASĂ, LB</b>							<b>0,00</b>
<b>TOTAL PREȚ LB/MP</b>							<b>9,00</b>

V2

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU ANALIZA DEFECȚIILOR FIZICE A CLĂDIRII

Sc (mp) = 27.23  
Sd (mp) = 27.23  
1 euro = 4.770  
Data PIF = 1900  
Stare tehnica = necesita demolare

Varsta afecțiunii	100			
Grad uzură	99% în Normativ F 135/2000 - subcapitole 1.0.1.a		Grad uzură aplicată 95%	
NR CURENT	DESCRIEREA SUBSTRUCTURALĂ	COST DE ÎNLOCUIRE BRUT CBS (lei)	LETURĂ FIZICĂ (%)	VALOARE CĂPIANĂ ACTUALIZATĂ (lei)
1	STRUCTURA DE REZISTENȚĂ	25,864	95%	1,349
2	FINISAJ	0	0%	0
3	INSTALAȚII ELECTRICE	0	0%	0
4	INSTALAȚII SANITARE	0	0%	0
5	INSTALAȚII DE ÎNCĂLZIRE ȘI VENTILAȚIE	0	0%	0
TOTAL COST CU TVA (lei)		25,864		1,349
TOTAL COST FĂRĂ TVA (lei/MP)		190		10
TOTAL COST FĂRĂ TVA (lei)		22,878		1,134
TOTAL COST FĂRĂ TVA (lei/MP)		163		5
REDECĂRARE FUNCȚIONALĂ			80%	794
DEFECȚIERI DIN CAUZE EXTERNE			10%	714
Profit antreprenor			0%	0
<b>VALOARE COMPLEXĂ CONSTRUCȚIE (LB)</b>				<b>714</b>
<b>VALOARE CONSTRUCȚIE/EURO</b>				<b>149</b>
Grad de finalizare a construcției				100,0%
Lucrări rămase de executat (L <sup>2</sup> ) pozitiv				0
Valoare construcție la data inspecției (LB)				714
Valoare construcție la data inspecției (euro)				150



**10TH ENIKO - EVALUATOR AUTOPIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHE DE DATE				
Element de comparatie	Subiect	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
Suprafata teren (mp)	619 mp	2,500 mp	500 mp	700 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		20.0 €/mp	19 €/mp	27 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIEI				
TIPIUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Quantum ajustare (€/mp)		-2.0	-1.9	-2.7
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		18.0 €/mp	17.1 €/mp	24.4 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	teren in cota indiviza	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Quantum Ajustare %		-25%	-25%	-25%
Quantum ajustare (€/mp)		-4.5	-4.275	-6.1065
PRET AJUSTAT (€/mp)		13.5 €/mp	12.8 €/mp	18.3 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	Similar	Similar	Similar
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		13.5 €/mp	12.8 €/mp	18.3 €/mp
CONDITII DE PLATA	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		18.0 €/mp	17.1 €/mp	24.4 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nearanditoare	Nearanditoare	Nearanditoare	Nearanditoare
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		18.0 €/mp	17.1 €/mp	24.4 €/mp
CONDITII DE PLATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (€/mp)		18.0 €/mp	17.1 €/mp	24.4 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Fagaras, str. Podului	Fagaras	Fagaras, periferie	Fagaras
Comparatie cu subiectul		locatie inferioara	locatie inferioara	locatie similara
Quantum Ajustare %		10%	10%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		1.8	1.7	0.0
PRET AJUSTAT (€/mp)		19.8 €/mp	18.8 €/mp	24.4 €/mp
CARACTERISTICI PIZOCE				
Suprafata teren (mp)	619 mp	2,500 mp	500 mp	700 mp
Quantum Ajustare %		19%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		3.76	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (€/mp)		23.6 €/mp	18.8 €/mp	24.4 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	Constructii	similar	Similar	Similar
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
TOPOGRAFIE/RULIEF	drept	drept	drept	drept
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0	0	0
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere la drum asfaltat	regulata, 2 deschideri la drum pietruit,	regulata, 1 deschidere la drum pietruit	regulata, 1 deschidere la drum pietruit

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT

RAPORT DE EVALUARE

Quantum Ajustare %		0%	5%	5%
Quantum ajustare (€/mp)		0.0	0.9	1.2
Utilitati	energie electrica, apa , gaz canalizare	apa , en.electrica, gaz, canalizare la limita terenului,	apa , en.electrica, gaz, canalizare la limita terenului,	apa , en.electrica, gaz, canalizare la limita terenului,
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
Total ajustare caracteristici fizice (%)		29%	15%	5%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-0.7	-1.6	-4.9
Pref ajustat (€/mp)		17.3 €/mp	15.5 €/mp	19.5 €/mp
Cheltuieli pentru a aduce la stadiu de teren constructibil	Na	Na	Na	Na
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Pref ajustat (€/mp)		17.3 €/mp	15.5 €/mp	19.5 €/mp
Ajustare neta		1.1	-1.6	-4.9
Ajustare neta (%)		5.90%	-9.50%	-20.00%
Ajustare bruta		10.1	6.9	7.3
Ajustare bruta (%)		55.90%	49.50%	30.00%
nr. Ajustari		3	3	2
ajustare minima	30.0%			
valoare pe mp selectata	19.50			4.7790 lei
valoare lei rotunjita		57.900 lei		
valoare euro		12.109 €		

Conform GEV630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila C, care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra preului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.

Aceasta ajustare a comparabililor (-10%) nu este element de comparatie, ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin apropiarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorilor si cumparatorilor).

Explicatii ajustari:

Draptul de proprietate: s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile deoarece nu dispun de teren cu drept de proprietate deplina fata de terenul prop. de evaluat care este in cota indiviza

Localizare: s-au aplicat ajustari pozitive la comp. A si E , ele fiind localizate in zone cu interes tranzactional mai scaut .S-a aplicat tehnica intervalului

Caracteristici fizice (suprafata): S-au aplicat ajustari pozitive la toate trei comparabile acestea avand suprafate cu interes tranzactional diferit fata de supraf. prop. de evaluat .S-a aplicat o ajustare de 1%/diferenta de 100 mp, diferenta , recunoscuta pe piata imobiliara-s-a utilizat tehnica intervalului

Utilitati: nu s-au aplicat ajustari

Deschidere: nu s-au aplicat ajustari

Stare teren: nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele sunt libere

Acces teren / Vizibilitate: s-au aplicat ajustari pozitive la comp B si C avand accesul din strada pietruita . Comp. A nu se ajungea deoarece dispune de doua fronturi ,cea ce este mai bine cotat si acces tot din strada pietruita , mai siu cotat .S-a aplicat tehnica intervalului

COMPARABILE OFERTE TEREN

COMPARABILA A



Teren intravilan

Expus, peșt. Brașov - 2.500 m<sup>2</sup> teren intravilan peșt. Brașov, peșt. Brașov, peșt. Brașov, peșt. Brașov

2.500 m<sup>2</sup> teren intravilan peșt. Brașov

2.500 m<sup>2</sup> teren intravilan peșt. Brașov

2.500 m<sup>2</sup> teren intravilan peșt. Brașov

Teren intravilan peșt. Brașov, peșt. Brașov, peșt. Brașov, peșt. Brașov

20 C

2.500 m<sup>2</sup> teren intravilan peșt. Brașov

2.500 m<sup>2</sup> teren intravilan peșt. Brașov

2.500 m<sup>2</sup> teren intravilan peșt. Brașov



2.500 m<sup>2</sup> teren intravilan peșt. Brașov

2.500 m<sup>2</sup> teren intravilan peșt. Brașov

2.500 m<sup>2</sup> teren intravilan peșt. Brașov



VIII PERȚIA

MELTE

VETERANILOR

125

FLORESCU

1.1. BERTANCIU

12.1011

125

FUDOR  
VLADIMITEȘCU

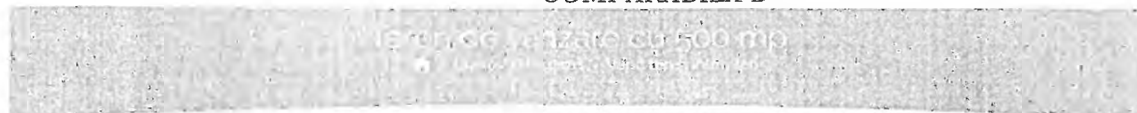
125

2.000



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT  
RAPORT DE EVALUARE

COMPARABILA B



Vand teren intravilan

Beneficiu constructiv

Detalii

Preț / m <sup>2</sup> :	19 €	Deschidere stradală:	13 m
Suprafață utilă:	500 m <sup>2</sup>	Comision:	Nu
Clasificare teren:	Intravilan	Tipul terenului:	Construcții
Etaaj	Ne specificat		

Descriere

Teren intravilan cu deschidere la strada cu 13 m si cu o lungime de 33 m si are toate utilitatile langa el terenul se afla la Fagaras pe strada Vlad Turcu

[https://www.imor\\_dor24.ro/propuneri/500-m2-teren-vanzare-fagaras-90801645](https://www.imor_dor24.ro/propuneri/500-m2-teren-vanzare-fagaras-90801645)

TOTI ENING - EVALUATOR AUTORIZAT  
RAPORT DE EVALUARE

COMPARABILA C



19 000 €

19 000 €

079 294 8563

079 294 8563

079 294 8563



Eugen

19 000 €

Vânzare teren

Fagaras, judet Brasov Anunțat de pe telefon la 15:03 8 februarie 2020 Numar anunț 195954010

Căutase terga din joi

Vânzare teren

Fagaras, judet Brasov Anunțat de pe telefon la 15:03 8 februarie 2020 Numar anunț 195954010

**IMMEDIAT CĂUTARE**



Promoție exclusivă



Căutare rapidă

Tipul de teren

Proprietar

Tipul de teren

Intravilan

Suprafața teren

700 m<sup>2</sup>

Terenul este situat pe strada Năsturel, în cartierul Melceri, Făgăraș. Este situat între două vile și are ieșire directă la strada de 30 m.

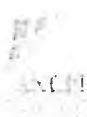
Număr telefon 794 - arata telefon

<https://www.eby.ro/oferta/vanzare-teren-IDdoost.html#60b2b76e>

DOCUMENTE PROPRIETATE

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT

RAPORT DE EVALUARE



Asociatia Nationala a Notarilor Publici din Romania  
 strada Ciocilor nr. 4, Bucuresti 060044

EXTRAS DE CARTE FUNCLARA  
 PENTRU INFORMARE

Carte Fundara nr. 264/2007/27 Prahova



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuala

nr. 27/2007/2007

Adresa: Loc. Zăneasa, Str. Podului nr. 1, jud. Prahova  
 Pătrîni conține terenul propriu și, încadrat în acesta, două încăperi din care apartinerea în valoare de 1,2 areca  
 cu înscris și planșă:

nr. cat.	Nr. cadastral	Scurtă descriere	Suprafata terenului	Cote părți comune	Cote teren	Clădire și / Echipament
1	lot 519 200, 520 200			100	1,2	apartament, încălzire centrală, camere, bucatărie, baie și chiuvetă, dulavuri de bucătărie și mobilier de baie.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
5150 / 23/05/2007	
Scrisoarea Civilă nr. 3625, din 21/05/2007 emisă de Judecătoria Prahova	
51 / 2007/2007 - act de "PDEȘIL" (după nr. 1/2007/2007) acordat conform planșii cadastrare nr. 264/2007/27	51
1 / TRUF CLAUDIA	

C. Partea III. SARCINI

Înscrisuri privind deosebirămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și servitute	Referințe
NU SUNT	

Am înscris în acest raport de evaluare toate datele și informațiile care mi s-au prezentat în legătură cu obiectul evaluării.

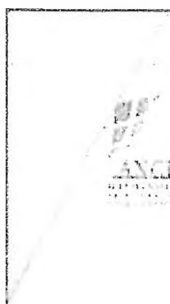
Notar Public

Notar Public TOTH ENIKO

Notar Public



**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**



Oficiul de Registrare a Titlurilor Imobiliare nr. 104/07  
 Strada de Centura nr. 11, Sectorul 6, Bucuresti

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA  
 PENTRU INFORMARE**

Cămin nr. 104/07 Sectorul 6



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN INCALZIT

nr. 28/11/1976

Adresa: Loc. Ciocanele, Str. Poniului, nr. 1, cartierul nr. 104/07

Nr. / Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Obiectiv / Baza legala
104 / 104	1200	Terenul este in posesia proprietarului

**B. Partea II. Proprietari si acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinta
1116 / 28/11/1976 Cartea de Moștenire nr. 155 din 14/11/1976 emisă de Birou de Stat Registrare Imobiliara, drept de P&CP (P&C) asupra cotei din teren si elemente SI de la cartea altelea aparținând CI-UB, cotașilor prin legea nr. 104/07 D) STATUL ROMAN	AC
290 / 12/01/2009 Ordn nr. 1546, din 15/12/2008 emisă de Registrul Public al Terenurilor, drept de P&CP (P&C) asupra cotei din teren si elemente SI asupra cotei din teren si elemente a noilor cotașii altelea aparținând CI-UB, deșabardit prin legea nr. 104/07 D) TRIF CLAUDIA	AC

**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind deținemintele greutății de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**TOITH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

MAGHIORANZA

Cadastralul nr. 101402 Comune Orsoy, Orsoy  
**ANEXA NR. 1 LA PRIMA I**

**Teren**

Nr. cadastral	Suprafata m <sup>2</sup>	Clasificarea terenului
101402/0002	1.416	

Suprafata terenului este de **1.416 m<sup>2</sup>**.

Datele terenului sunt:

Cadastrul nr. 101402 Comune Orsoy, Orsoy.

**Date referitoare la teren**

Nr.	Categoria terenului	Suprafata (m <sup>2</sup> )	Timp	Parcarea	La baza	Clasificarea / Utilizarea
1	teren agricol	1.416	-	-	5107,5007	teren agricol

Cadastrul prezenta este de categoria de teren agricol, in scopul de a fi utilizat pentru agricultura si cultura de teren si este de categoria de teren agricol.

Prezentul raport de evaluare este valabil in cazul in care nu exista nici o modificare a datelor de baza si nu exista nici o modificare a datelor de baza si nu exista nici o modificare a datelor de baza.

Se aplica art. 18 din Legea nr. 107/2006 privind evaluarea terenurilor si a bunurilor mobile si art. 18 din Legea nr. 107/2006 privind evaluarea terenurilor si a bunurilor mobile.

Data de evaluare: 20-10-2019

Data semnării: 20-10-2019

Autorizat evaluator  
**DANIELA POPESCU**  
 Evaluatoare autorizata

Referent  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**



**JUDEȚUL GHAȘOV**



**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PĂGĂRAS**

Strada Republicii, nr. 1, 530500 Păgăras - JUDEȚUL CLUJ  
Web: www.primaria.pagaras.ro, E-mail: c@pagaras.ro

Nr. 2/130 din data de 06.01.2005

Către:

Biroul de Cămin nr. 001 - Păgăras

Prin prezenta se încheie la comuna **TRIE CLAUDIA**, de strada nr. 5-7, Păgăras, str. Republicii nr. 1, ap. 2, jud. Cluj, Cluj, este exprimat un liberul acord al Prefecturii Brașov, conform Ordinului nr. 1309 din 15.12.2008 la poșta 1, în conformitate cu art. 36 alin. 2 din Legea nr. 18/1991, republicată, urmând a se face în C.F. 5213, 727 colecția, nr. 10p. 5202 b, 5202 b, titlul de proprietate asupra terenului în cost de 50% din prețurile de achiziție, respectiv 419 lei.

**PRIMAR**

**CONSTANTIN SOBIRI**

*(Signature)*  
*(Official Seal)*

**SECRETAR**

**EMIL MIRON**

*(Signature)*

<b>NUM. CRT.</b>	<b>TIPIPUL SI VERBOSITA.</b>	<b>SEMILLUL SI PRENUMELI.</b>	<b>BATA.</b>
------------------	------------------------------	-------------------------------	--------------

<i>(Signature)</i>	<i>(Signature)</i>	<i>(Signature)</i>	<i>(Signature)</i>
--------------------	--------------------	--------------------	--------------------



**TOTE UNKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**



UNSAI CORPORAȚII SRL 1401/2008

INSTITUTUL NAȚIONAL DE CERCETĂRI ȘI  
 ÎNSUȘIRI

TABEL NOMINAL

SIC / CEF	SOCIETATE / ÎNTRĂNȘURIT	ADRESA	CV	Numar	SURSA / CEF
1	UNSAI CORPORAȚII SRL	Parcarea nr. 1000006 nr. 1, str. 1000006, nr. 1000006	211 212 213	1000006	2000006 / 2000006 2000006 / 2000006

PREȘEDINTE  
 / EVALUATOR



**TOTI ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

**ORDINUL nr. 1599**  
din 15 octombrie 2008

PROXIMITATEA  
19/2008  
7A  
C. 2

privat  
atribuirea în proprietate a unor terenuri aferente  
apartamentelor cuparate în  
mun. Făgăraș, județul Brașov

Terenuri, Județul Brașov

10/2008  
15/10/2008

Având în vedere că terenurile situate în adresa nr. 2388/2008 a Primăriei mun. Făgăraș, pentru care s-a făcut înregistrarea la care s-a atribuit un număr de ordine în mun. Făgăraș.

În conformitate cu prevederile art. 37 al. 2 din Legea nr. 180/1999 republicată, modificată și completată și al. 1 din Legea nr. 400/2004 privind vânzarea de terenuri și spații cu destinație agricolă și în vederea stabilirii din funcția unității cadastrale a vor sugera în art. 1.

În temeiul art. 17 din Legea nr. 30/2004 privind atribuirea și încheierea defectului de încheiere.

Către:

Art. 1 - Se atribuie în proprietate terenurile situate în adresa nr. 2388/2008 a Primăriei mun. Făgăraș, pentru care s-a făcut înregistrarea la care s-a atribuit un număr de ordine în mun. Făgăraș.

Art. 2 - Încheierea în CF a dreptului de proprietate este a termenului stabilit de la data la care s-a încheiat încheierea. Oficiul de Cadastru, Planificat (1000) și Baza

Art. 3 - Primăria Mun. Făgăraș a rând. Să se încheie în termenul și condițiile prezentate.

DIRECTOR  
S.M. NIKO

*S.M. NIKO*

CONTRASINURAT  
SUBDIRECTOR  
ANDREAS BERNEI

DIRECTOR DE CALITATE  
DIRECTOR CABINET  
SERGIU CUCULEA

CONFORM CU  
ORIGINALA  
10/2008  
15/10/2008



**TOTI ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

Indicatorele de preturi ale evaluarii		
Preț estimat	20,730	111,26
Preț estimat	62,340	111,41
Preț estimat (suma de evaluare în lei)	83,070	111,41

**12 RĂSPUNDEA CONTRACTUALĂ**

12.1. Acest lucru reprezintă în sine datele și informațiile de bază ale evaluării realizate în urma activității de evaluare.

12.2. Raportul de evaluare este un document care prezintă în mod clar și concis rezultatele activității de evaluare și este destinat să fie utilizat ca instrument de lucru în cadrul procesului de evaluare.

**13 ALTE CLAUZE**

- 13.1. Prețurile sunt estimate în funcție de datele și informațiile de bază ale evaluării realizate în urma activității de evaluare.
- 13.2. Prețurile sunt estimate în funcție de datele și informațiile de bază ale evaluării realizate în urma activității de evaluare.
- 13.3. Prețurile sunt estimate în funcție de datele și informațiile de bază ale evaluării realizate în urma activității de evaluare.

**VĂZĂTOR**

R.A. SETURII COMUNICĂȚII PĂȘĂRIȘ

DIRECTOR  
Dr. Ștefan Găvruta  
*(Signature)*

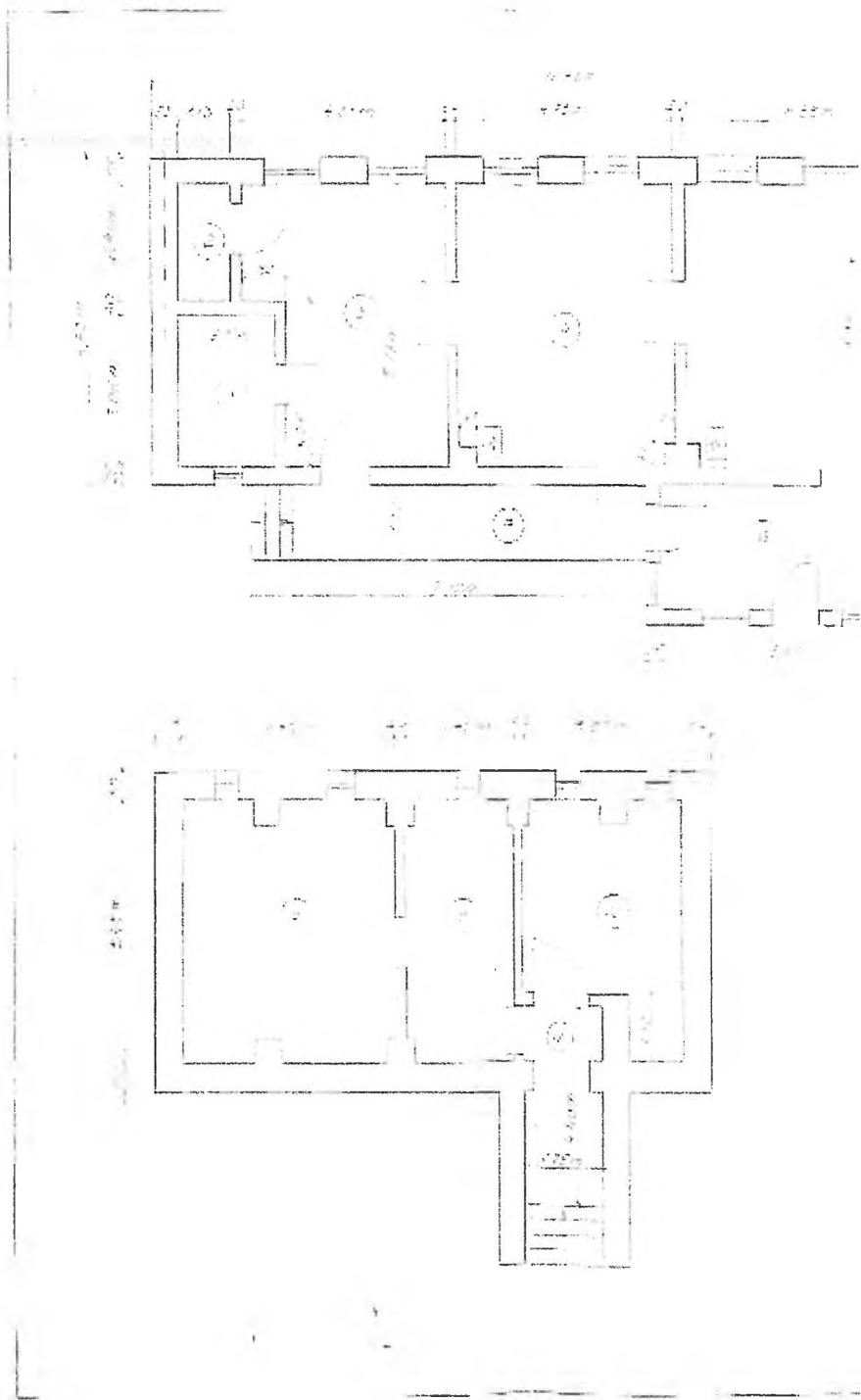
CONTABIL ȘEF  
Dr. Adrian Mădăraș  
*(Signature)*

VIZITANT  
Dr. Ștefan Găvruta  
*(Signature)*

INCHIZĂTOR  
Dr. Ștefan Găvruta  
*(Signature)*

CUMPRĂTOR  
1. ȘTEFAN GĂVRUTA  
2. ADRIAN MĂDĂRAȘ  
*(Signatures)*

TOTI ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT  
RAPORT DE EVALUARE



Descrierea obiectului	Stadiul de realizare	Observatii	Observatii	Observatii
...	...	...	...	...

Tipul defectiunii	Descrierea defectiunii	Localizarea	Observatii
...	...	...	...

