



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

PROIECT

HOTĂRÂREA Nr.
din data de..... 2019

privind însușirea Raportului de evaluare nr. 20/29.03.2019 pentru imobilul – apartament 2 camere, situat în Făgăraș, str. Narciselor, bl.B, sc.B, ap.20, aprobat la vânzare

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FAGARAS

Ținând seama de referatul nr. 42054/15.04.2019 al Compartimentului evidență patrimoniu și Expunerea de motive a Primarului Municipiului Făgăraș nr. 42054/1/15.04.2019 cu propunerea de însușire a Raportului de evaluare nr. 20/29.03.2019 întocmit de Evaluator autorizat Toth Eniko, imobil construcție – apartament 2 camere, aprobat spre vânzare, imobil proprietatea Statului Român situat în Făgăraș, str. Narciselor, bl.B, sc.B, ap.20

Reținând prevederile H.C.L. nr. 379/28.11.2018 prin care s-a aprobat vânzarea imobilului,

Văzând prevederile art.1, 2 alin.4, art. 7, art. 11 Legea 85/ 1992 și art.36 alin.2 lit „c”, alin. 5 lit. ”b” din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată

În temeiul art. 45.alin. 3 și ale art.115 alin.1 lit (b) din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, modificată și completată,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește Raportul de evaluare nr. 20/29.03.2019, întocmit de Evaluator autorizat Toth Eniko, anexa 1 la prezenta hotărâre, al imobilului apartament 2 camere, situat în Făgăraș, str. Narciselor, bl.B, sc.B, ap.20, a cărui vânzare s-a aprobat prin, HCL nr. 379/28.11.2018, către Lazăr Maria Cristina, la prețul de **30.200 lei**.

Art.2. Prețul de vânzare final al imobilului este **30.600 lei** incluzând și valoarea evaluării, sumă ce va face venit la bugetul local.

Art.3. În cazul vânzării locuinței cu plata în rate a pretului, la încheierea contractului se va achita un avans minim de 10% din pretul locuinței. În acest caz ratele lunare pentru achitarea contravalorii locuinței se eșalonează pe o perioadă de 5 ani, la care se adaugă dobânda anuală stabilită de lege.

Art.4. Vânzarea propriu-zisă a imobilului descris mai sus, se va perfecta conform Codului Civil prin act autentic la un notar public.

Art. 5. Se împuternicește Primarul Municipiului Făgăraș ca personal sau prin persoane desemnate să semneze contractul de vânzare- cumpărare.

Art. 6. Cu ducerea la îndeplinire se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Compartimentul Evidență Patrimoniu și Direcția Buget Finanțe.

Art. 7. Prin grija Secretarului Municipiului prezenta va fi comunicată în termen legal Primarului Municipiului Făgăraș, Prefectului și adusă la cunoștință publicului.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
GHEORGHE SUCACIU

SECRETAR
LAURA ELENA GIUNCA



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Sediu: Piața Libertății, Nr. 3, 505205, Făgăraș, Județul Brașov, România. Tel: 0368 200 211, 0368 200 212
Web: www.primariafagaras.ro E-mail: secretariat@primariafagaras.ro



Nr. 42054/15.04.2019

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

REFERAT
LA PROIECTUL DE
HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind însușirea Raportului de evaluare nr. 20/29.03.2019 pentru imobilul – apartament 2 camere, situat în Făgăraș, str. Narciselor, bl.B, sc.B, ap.20, aprobat la vânzare

Prin HCL nr. 379/28.11.2018 s-a aprobat vânzarea locuinței construite din fondurile statului în condițiile Legii nr. 85/1992 și a Decretului-Lege nr. 60/119 urmând ca evaluarea locuinței supuse vânzării să se stabilească de o persoană fizică autorizată.

Având în vedere că acest raport de expertiză tehnică de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de vânzare al imobilului conform anexei 1 la prezenta hotărâre,

Ținând seama de cele precizate mai sus, propunem însușirea raportului de evaluare nr. 20/29.03.2019 în vederea definitivării procedurii de vânzare a locuinței.

În cazul vânzării locuinței cu plata în rate, ratele lunare se esalonează pe o perioadă de 5 ani, urmând a se achita un avans de 10% conform art.1,art.2, alin 4,art.7 și art.11 din Legea 85/1992, urmând a se aplica dobânda anuală stabilită de lege.

Anexăm prezentului referat Raportul de evaluare nr. 20/29.03.2019

NR. CRT.	FUNCȚIA ȘI ATRIBUȚIA	NUMELE ȘI PRENUMELE	DATA	SEMNĂTURA
1.	ARHITECT SEF	LILIANA BOER	15.04.2019	
2.	ÎNTOCMIT, CONSILIER	ELENA TANASE		



ROMANIA
JUDEȚUL BRAȘOV

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 667200, Tel: 0640 290 211, 313 Fax: 0640 290 215, 020
WWW.COMUNALAFAGARAS.RO, E-mail: secretariat@primaria.fagaras.ro



Nr. 42054/1/15.04.2019

**EXPUNERE DE MOTIVE
LA PROIECTUL DE
HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL**

privind însusirea Raportului de evaluare nr. 20/29.03.2019 pentru imobilul – apartament 2 camere,
situat în Făgăraș, str. Narciselor, bl.B, sc.B, ap.20, aprobat la vânzare

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 379/28.11.2018 prin care s-a aprobat vânzarea
imobilului situat în Făgăraș, str. Narciselor, bl.B, sc.B, ap.20

Ținând seama de Raportul de evaluare nr. 20/29.09.2019 întocmit de Evaluator autorizat Toth
Eniko pentru imobilul construcție proprietatea Statului Român situat în Făgăraș, str. Narciselor,
bl.B, sc.B, ap.20, prin care s-a stabilit valoarea de piață recomandată de 30.200 lei.

Propunem aprobarea proiectului supus dezbaterilor.

**PRIMARUL MUNICIPIULUI FAGARAS
GHEORGHE SUCACIU**

Nr. crt	Nume si Prenume	Adresa imobilului	Tip imobil
1	SUCIU DANIEL	Str. Narciselor, bl.B, sc.B, ap.20, Făgăraș	Apartament 2 camere și dependințe

Anexa 1 la HCL nr./2019

Date de CF	Valoare stabilita prin expertiza	Valoarea finală de vânzare
C.F. nr. 101534-C1-U12 Făgăraș, nr. top 3228/281- 308/1/1/1/2/40	30.200 lei	30.600 lei



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.379 din data de 28 noiembrie 2018

-privind vânzarea locuinței situate în Făgăraș, str. Narciselor, bl. B, sc B, ap.20, în baza Legii nr. 85/1992 republicată și a Decretului-Lege nr. 61/1990

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FAGARAS, întrunit în ședință ordinară,

Analizând referatul Compartimentului evidență patrimoniu nr. 29985/15.11.2018 și Expunerea de motive a Primarului Municipiului Făgăraș nr. 29985/1/15.11.2018 prin care se vânzarea unei locuințe, construite din fondurile statului, în conformitate cu prevederile Legii nr. 85/1992, republicată și a Decretului-Lege nr. 61/1990

Ținând seama de 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,

Văzând prevederile art. 1 alin.1, art 10, art 11 și art 12 din Legea nr. 85/1992, republicată și ale Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și ale art 16 din Legea nr. 244/2011, ale art. 36, alin.2, lit.d și alin 5 lit b din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 45 alin (3) și art. 115 alin (1), lit b) din Legea nr.215/2001 –privind administrația publică locală republicată, modificată și completată,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă vânzarea locuinței construite din fondurile statului, situată în în Făgăraș, str. Narciselor, B, sc B, ap.20, către titularul constactului de închiriere nominalizat în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Evaluarea locuinței supuse vânzării se va face de către o persoană fizică autorizată, contravaloarea acesteia urmând a fi cuprinsă în valoarea de vânzare al imobilului.

Art.3. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Compartiment evidenta patrimoniu.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ
CONSILIER
PETRU MALENE

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI
LAURA ELENA GIUNCA

Hotărâre s-a adoptat cu 16 voturi pentru.

Consilieri în funcție – 19

Consilieri prezenți la ședința ordinară - 16

Anexa nr. 1 la HCL nr. 379/2018

LISTA

Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a locuinței situată în Făgăraș, str. Narciselor, bl. B, sc. B, ap. 20, ce se vinde în baza Legii nr.85/1992

Nr. crt.	Numele și prenumele titularului contractului de închiriere	Nr. contractului de închiriere	Adresa locuinței care se vinde	Componenta locuinței	Date de C.F.
1.	SUCIU DANIEL	25056/9.08.2018	Făgăraș, str. Narciselor, bl. B, sc. B, ap. 20	Cameră - 15.07 mp Cameră - 10.00 mp Bucătărie- 2.60 mp Hol - 2.10 mp Baie - 2.20 mp	C.F. nr. 101534-C1-U12 Făgăraș Top: 3228/281-308/1/1/1/2/40



RAPORT DE EVALUARE

NR. 20/ 29.03.2019

Beneficiar: *Municipiul FĂGĂRAȘ*

Proprietar: *Statul Român*

Obiectul evaluării: *Apartament cu 2 camere și dependințe*

Adresa: *Mun.Făgăraș , str.Narciselor , bloc B sc B, ap.20, jud.Brașov*



Data de referinta a evaluării: *29.03.2019*

Curs lei/EURO = 4,7603

Ec. Toth Eniko

Evaluator Autorizat

Membru titular ANEVAR

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



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.

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situată în Mun. Făgăraș, str Narciselor bloc B, sc B, ap.20, jud. Brașov, proprietatea Statului Român, în prezent având destinația de spațiu de locuit, vă comunic următoarele:

- ▶ proprietatea evaluată se compune dintr-un apartament cu 2 camere și dependințe, cu suprafața utilă de 31,97 mp situat la etajul 4 al imobilului de tip bloc, în regim de înălțime S+P+4E, edificat în anul 1977, înscris în Extrasul CF nr. 101534-C1-U12 cu nr. cerere 22153/19.10.2018 UAT Făgăraș, identificat cu nr.top 3228/281-308/1/1/1/2/40
- ▶ *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 și prin venit
- ▶ data de referință a evaluării este 29.03.2019 Cursul de schimb valutar leu-euro considerat este de 4,7603 stabilit de Banca Națională 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:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	6.350 EURO echivalent 30.200 LEI,
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

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).



CUPRINS

Declaratie de conformitate

Adresa catre beneficiarul raportului

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

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 și venit
16. Definitii
17. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare
18. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
19. Localizare
20. Poze proprietate
21. Anexa A – calcul abordarea prin PIATĂ
22. Anexa B – calcul, abordarea prin VENIT
23. Comparabile
24. Documente proprietate

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

SINTEZA EVALUĂRII
- Raport cu inspectie -

Numele beneficiarului		MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ			
Nume proprietar		STATUL ROMÂN			
Proprietate		<i>Existentă</i>			
Tip proprietate evaluata		<i>Rezidențială</i>			
Subtip proprietate		<i>Apartament în bloc</i>			
Cod postal		505200			
Adresa proprietatii		<i>Mun.Făgăraș, str. Narciselor bloc B, sc.B, ap.20, jud.Brasov</i>			
Carte Funciara nr.		101534-C1-U12			
Numar cadastral		Top 3228/281-308/1/1/1/2/40			
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)		Extras CF nr 101534- C1-U12 cu nr cerere UAT Făgăraș Fisa suprafetei locative /Anexa 1 din contractul de inchiriere nr.25056/09.08.2018			
Dreptul de proprietate		<i>Construcție: Drept deplin</i>			
		<i>Teren în indiviziune – proprietatea Statului Român</i>			
Utilizare existentă constatată		<i>Rezidențială</i>			
Tip constructiv (structura)		<i>Panouri prefabricate</i>			
Anul construirii		1977			
Stare tehnică a construcției		STARE DE DETERIORARE COMPLETA -NELOCUIBILA , necesita renovare completa			
Nivel (apartamente)		Etaj 4			
Nivel de finisare		<i>Medii vechi DETERIORATE COMPLET</i>			
Suprafete (mp)	Apartament	Au	31,97 mp		
	Anexe- pivniță	Au	-		
		Ac			
	Teren	St	11/726		
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)		4,7603			
Data inspectiei		29.03.2019			
Data de referinta a evaluării		29.03.2019			
Valoare abordare prin venit		Nu s-a aplicat, nu este inchiriabil	LEI		
Valoare abordare prin cost		Nu s-a aplicat	LEI		
Valoare abordare prin comparații		30.200	LEI		
VALOAREA de piață recomandată, din care:		30.200	LEI	6.350	EURO
-Valoare constructie/constructii		30.200	LEI	6.350	EURO
<i>-valoarea unitara constructie (la apartamente – pt. aria utila; la cladiri independente – pt. aria desfasurata)</i>		945	LEI /mp	199	EURO/mp
-valoarea unitara teren			Lei	Euro	
			Lei/mp	Euro/mp	
Grad de finalizare a constructiei (in cazul constructiilor nefinalizate)		apartament	• 100%		

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

OBSERVATII SPECIALE	
Localizare	<i>Urban</i>
Nivel de activitate a pieței	<i>Mediu</i>
Justificarea Nivelului de activitate a pieței propus	<i>Cerere medie Amplasare în zonă mediană,</i>
Acces	<i>Da Drum public</i>
Utilități zona	<i>En.electrica, apa, canalizare ,gaz</i>
Incadrare 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>Nu a fost prezentat releveul apartamentului, suprafata utilă este conform anexei 1 din contractul de închiriere furnizat de beneficiar</i>

Evaluator Autorizat
Membru titular ANEVAR,
Ec.Toth Eniko



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

1. EVALUATOR	Ec.Toth Eniko
	Legitimație ANEVAR Nr. 16018
	Parafa Nr. 16018 valabilă 2019
	Firma TOTH ENIKO EVALUATOR AUTORIZAT
	Adresa evaluatorului <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mun.Sacele, str.Ady Endre nr.11, jud .Brasov ▪ Asigurare ALLIANZ TIRIAC in val de 10.000 Euro
2. BENEFICIAR	Municipiul Făgăraș
	Adresa Mun. Făgăraș, str.Narciselor bloc B, sc.B, ap.20 , jud.Brasov

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Apartament nr. 20 compus din 2 camera si dependinte , cu cota părți comune 11/726 și cote teren 11/726 ,situat la etajul 4 al unui imobil de tip S+P+4E, edificat in anul 1977, cu Su= 31,97 mp conform Anexa 1 din contractul de inchiriere , compartimentare semidecomandata – 2 camere , baie, bucatarie, hol si balcon
	Proprietar STATUL ROMÂN
	Adresa proprietății Mun. Făgăraș , strNarciselor , bloc B, sc B, ap.20 , jud.Brasov
	Conditii limitative deosebite <i>Nu a fost prezentat releveul apartamentului, suprafata utilă este conform anexei 1 din contractul de închiriere furnizat de beneficiar.</i>

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	6.350 EURO echivalent 30.200 LEI
---	---

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII EVALUARE PENTRU ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ
	DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII 29.03.2019
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUARII 1 EURO = 4.7603 lei
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII Inspeția a fost efectuatănumai la exterior de către evaluator Ec. Toth Eniko in prezența unui reprezentant al Primariei Mun. Fagaras

6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none"> • Descrierea proprietatii, conform Extras CF nr. 101534-C1-U12 cu nr. cerere 22153/19.10.2018 partea I:
	Top 3228/281-308/1/1/1/2/40 apartament 20, compus din doua camere , hol, baie , bucatarie si balcon , cu cota de 11/726 din elementele de uz comun respectiv 11,04 mp

		<ul style="list-style-type: none"> • Inscriseri privitoare la proprietate, conform Extras CF nr. 101534-C1-U12 partea II: <p align="center">Intabulare , drept de proprietate , dobândit prin lege, cota actuală 1/1 Proprietar - STATUL ROMÂN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inscriseri privitoare la sarcini : <p align="center">Nu sunt</p>
	Mentiuни speciale privind Extr. de Carte Funciara	
	Mentiuни 2 privind Abateri de la Extrasul de Carte Funciara	
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Au= 31,97 mp si 1 balcon
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Locuit pe baza contractului de inchiriere inreg. cu nr. 25056/09.08.2018 emis de Primaria Mun. Fagaras de Suciu Daniel
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE		
	ZONA DE AMPLASARE	Urban – amplasare favorabilă, median
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE	<p align="center">Str .Narciselor</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu 1 banda pe sens,
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona rezidentiala, cartier de blocuri în regim de S+P+4E ▪ Rețea de transport în comun, mijloace de transport suficiente. ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine alimentare ▪ Unități de învățământ: scoală generală , gradinite și liceu ▪ Institutii de cult: biserici ▪ Institutii medicale: cabinete medicale, ▪ Altele: administratie locala
	UTILITAȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de energie electrică: existentă ▪ Rețea de apă: existenta ▪ Rețea de termoficare: existenta ▪ Rețea de gaze naturale: existentă, ▪ Rețea de canalizare: existenta ▪ Rețea de telefonie: existentă
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poluare fonica medie ▪ Poluare cu noxe limitat
	AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Linistit ▪ Trafic auto limitat
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona urbana – median Dotări și rețele edilitare bune. Poluare moderata. Ambient civilizat.
10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOC)		
	AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imobil , regim de înălțime S+P+4E ▪ Etaj - 4
	ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anul 1977
	CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fundatia:beton armat ▪ Structură:panouri prefabricate ▪ Închideri perimetrare si compartimentari:panouri din prefabricate ▪ Acoperiș:tip terasa, necirculabila

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aspect exterior: necesite renovare ▪ Aspect interior: necesita renovare
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Utilități – apa , canalizare , en. electrica , gaz

11.	DESCRIEREA SPATIULUI DE EVALUAT	
	BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Au = 31,97 mp conform contractului de închiriere
	TIP APARTAMENT	Semidecomandat,
	TÂMLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioară: tâmplărie lemn cu geam simplu , uși interioare lemn vechi ▪ Usa la intrare: lemn
	FINISAJE INTERIOARE	<p>Apartament</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Pardoseala – pardoseli –ciment ➤ Pereti : zugrăveală simple , ➤ Finisaje medii deteriorate total, necesita renovare
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Iluminat normal ▪ Curenți slabi (telefonie) ▪ Instalații vechi, functionale
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sistemul de încălzire : calorifer electric
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Din rețeaua orașului. ▪ Instalații funcționale ▪ Contorizare apa rece
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Din rețeaua orașului. ▪ Instalații funcționale
	CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Amplasament favorabil
12.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Piața imobiliară este definită de piața imobilelor situate în zonele rezidențiale de tip cartier cu blocuri de locuințe în regim de S+P+4E din Mun. Făgăraș Piața specifică - piața apartamentelor de 2 camere construite în perioada 1970-1977 din zonele mediane și semicentrale ale municipiului Făgăraș, - pretul rămâne unul dintre cele mai importante criterii pentru alegerea unei locuințe; reputația zonei și mijloacele de transport în comun contează, de asemenea, foarte mult - o treime dintre români își cumpără locuințe cu cash tinerii preferă în continuare să locuiască în chirie Preturile oferite pe piața pentru apartamente compuse din 2 camere, semidecomandate variază între 6.350 – 25.500 Euro în funcție de etaj, vechime imobil, zona de localizare. De asemenea un criteriu în baza căruia variază preturile este suprafața utilă și compartimentarea, suprafața pe care ofertanții o prezintă de cele mai multe ori ca fiind utilă și în realitate include logia/balconul.
	NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă rezidențială , ▪ Din punct de vedere edilitar: zonă în dezvoltare ▪ Din punct de vedere economic: oraș / zona cu economie slab dezvoltată , somaj ridicat,

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

OFERTE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> Oferte suficiente de variate pentru piața locală la prețuri cuprinse între 6.350 -25.500 euro/mp
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. Mediu de afaceri și situația economică au un impact negativ asupra pietei imobiliare, deoarece nivelul de cumpărare al populației este mic , ceea ce se oglindește și în preșurile relativ mici /mp la apartamentele aria pietei studiate.</p> <p>Programu Prima Casa este în măsură să revigoreze piața imobiliară , încurajând tinerii să investească în locuințe în defavoarea plății chiriilor .</p>
ECHILIBRUL PIEȚEI	<ul style="list-style-type: none"> Dezechilibru în favoarea CERERII
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> Minim: 6.350 euro Maxim: 25.500 euro
CHIRII IN ZONA PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> Nu este inchiriabil
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> Dezechilibru în favoarea CERERII Tendință de stagnare în favoarea CERERII. Rezulta: posibilitatea reducerii preturilor / chiriei <p>Anexa B cuprinde extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piața al proprietatii care sustin elementele de piața incluse în acest raport.</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 încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) editia 2017, Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede ca valoarea de piața a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare, a acestuia.

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

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

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

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

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

Determinarea celei mai bune 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: - adecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

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

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 rezidențială**

15. Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare ANEVAR prevad posibilitatea utilizarii a mai multor abordari de evaluare si anume : abordarea prin comparatii, abordarea prin venit, abordarea prin cost, in cadrul fiecarei abordari existand mai multe tehnici si analize, etc.

Rezultatele se bazeaza strict pe informatii de piata, surse de costuri actualizate fara vreo asumare nejustificata din partea evaluatorului privind unele costuri sau uzuri. Acestea sunt : costuri din cataloage, indici de actualizare, cota de TVA, profit antreprenor, organizare de santier, cheltuieli de proiectare, depreciere de natura fizica, functionala si externa, cuantificari ale diferitelor elemente de comparatie in cazul terenului, rate de capitalizare etc

Evaluatorul a utilizat informatii de pe piata judecand valoarea prin prisma rationamentelor cumparatorului si vanzatorului, bine informati, prudenti, fara constrangeri si in cunostinta de cauza generand valoarea de piata a subiectului solicitat spre analiza.

Datorita faptului ca nu au fost identificate informatii despre tranzactii recente, in conformitate cu pct. 39, 74, 75, etc. din GEV 630, au fost utilizate informatii privind oferte de proprietati similare

disponibile pe piata, acestea fiind reale si verificate de catre evaluator la proprietar sau reprezentantul acestuia.

15.1 Abordarea prin piata

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piata 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 piata 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 zona, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

Aceasta metoda consta in analizarea elementelor de comparație între apartamentul de evaluat si apartamentele similare tranzacționate sau ofertate curent pe piața. În cele ce urmează vom analiza elementele a trei apartamente din aceeași zona.

Deoarece pe piata specifica nu exista tranzactii sau oferte de proprietati similare (cu suprafete similare, cu aceeasi utilizare etc..) , apartamente în casă si cu vechimea aferentă iar informatiile comparabilelor existente sunt insuficiente nu s-a putut aplica aceasta metodă de abordare.

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.

Chiria este percepută în valută, fiind în cuantum de 0 Euro/luna, plata făcându-se în lei, la cursul BNR din ziua efectuării plății. Valoarea chiriei este obținută din baza de date deținută de evaluator și din informațiile preluate de la agențiile imobiliare. În obligațiile de plată ale proprietarului intră de asemenea plata taxelor și impozitelor, și anume impozitul pe venitul brut realizat din chirii și taxa pentru asigurare.

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

Aceasta abordare nu s-a aplicat deoarece proprietatea evaluata in starea de degradare in care este nu poate fi inchiriata

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN VENIT	NU S-A PUTUT APLICA
---	---------------------

16. DEFINIȚII SI 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 nepărtinitoare, 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 verificator, 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 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 destinatar 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 fotografii 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;

- Informatii privind piata imobiliara specifica (preturi, nivel chirii, etc.)

16.5 TIPUL VALORII ESTIMATE

Imobilul evaluat este de natura unei proprietati imobiliare de tip apartament în bloc cu 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 **29.03.2019**

16.7. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON si in EUR.

Curs BNR la data evaluarii: **1 euro = 4.7603 lei.**

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei 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 mentionate in raport, atrage dupa 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 in aplicarea unei singure abordari de evaluare adecvate si s-a obtinut urmatoarea valoare:

- abordarea prin PIAȚĂ 30.200 lei echivalent 6.350 euro

Pentru analiza rezultatelor si exprimarea concluziei finale asupra valorii, evaluatorul a verificat intreg procesul de evaluare, informatiile si tehnicile de analiza a acestora, precum si judecata aplicata, prin prisma criteriilor mentionate mai sus, astfel:

Adecvarea: atat abordarea prin piata cat si abordarea prin venit sunt adecvate pentru acest tip de proprietate, insa avand in vedere scopul evaluarii consideram ca abordarea prin piata este cea mai adecvata.

Precizia: Precizia unei evaluari este legata de increderea evaluatorului in acuratetea informatiilor utilizate astfel ca la abordarea prin piata fiind utilizate oferte ce au fost scazute prin marja de negociere si adaptate conform informatiilor primite telefonic de la agentii imobiliari/propietari; la abordarea prin venit s-au utilizat informatii din piata pentru apartamente inasa de multe ori in piata pentru inchiriere nu este recunoscut in pret valoarea materialelor utilizate pentru finisarea apartamentului astfel incat sa poata fi inchiriat.

Cantitatea informatiilor: adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta indicatiei valorii; cea mai mare cantitate de informatii exista la abordarea prin piata (atat tranzactii din trecutul recent cat si oferte pe piata);

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 piata.

Toate evaluarile reprezinta opinii profesionale asupra unei baze declarate, combinate cu orice prezumtii corespunzatoare sau speciale. O evaluare nu este un fapt, ci o estimare.

Gradul de subiectivism implicat variaza inevitabil de la caz la caz, la fel si gradul de certitudine, sau probabilitatea, ca opinia evaluatorului asupra valorii de piata sa coincida exact cu pretul care ar fi obtinut intr-o tranzactie efectuata la data evaluarii. Asigurarea intelegerii de catre utilizator si a increderii in evaluari necesita transparenta in abordarea evaluarii si explicatii adecvate pentru toti factorii care au un efect semnificativ asupra evaluarii.

VALOAREA DE PIATA	6.300 Euro echivalent 30.200 Lei
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	

Ec. Toth Eniko
Evaluator Autorizat ,
Membru Titular ANEVAR,



POZE PROPRIETATE

Vedere in ansamblu, vecinatati și accesul in imobil



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



Anexe calcul
Abordarea prin piață

Anexa A				
			EURO=	4.7603
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ			
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ A	COMPARABILĂ B	COMPARABILĂ C
Valoare de ofertare / VÂNZARE	Euro	25500	23000	23900
TIP TRANZACȚIE / OFERTA		OFERTA	OFERTA	OFERTA
PREȚ DE VANZARE NEGOCIAȚ	20%	20400	18400	19120
*NOTA: Aceasta diminuare nu este considerata o ajustare (nu este element de comparatie) ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii avand ca baza atitudinea participantilor pe piata.				
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
Caracteristici specifice tranzacției				
PREȚ DE VANZARE NEGOCIAȚ		20400	18400	19120
Dreptul de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
Ajustare pt.dr.de propr.		0	0	0
Ajustare pt.dr.de propr.		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		20.400	18.400	19.120
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
finantare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		20400	18400	19120
Condiții de piață	Martie 2019	Martie 2019	Martie 2019	Martie 2019
Ajustare pt. condițiile de piață		0	0	0
Ajustare pt. condițiile de piață		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		20,400	18,400	19,120
Condiții de localizare	Făgăraș, str.Narciselor	Fagaras,	Făgăraș, str Garii	Fagaras, str.Vasile A.
Ajustare %		-5	-5	-5
Ajustare		-1020	-920	-956
PREȚ AJUSTAT		19380	17480	18164
Caracteristici fizice				
Data PIF	1977	1984	1974	1977
Ajustare %		-7.0	3.0	0.0
Ajustare		-1357	524	0
Regim de înălțime bloc	S+P+4E	S+P+4E	S+P+4E	S+P+4E
Etaj	4	P	1	4
Ajustare (%)		2.0	-3.0	0.0
Ajustare		388	-524	0
Suprafata utila apartament (mp)	31.97	50	52	49

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Suprafata utila apartament (mp)	31.97	50	52	49
diferenta suprafata mp		-18	-20	-17
Ajustare		-6988	-6733	-6313
Tip apartament	Semidecomandat	Semidecomandat	Decomandat	Semidecomandat
Ajustare		0	-200	0
Finisaje	finisaje deteriorat complet, necesita si reparatii exterioare terasa- acoperis	finisaje medii complet renovate	finisaje medii complet renovate	finisaje medii partial renovate
Ajustare		-4000	-4000	-4000
Sistem incalzire	fara incalzire	CT	CT	CT
Ajustare		-1500	-1500	-1500
Balcon	1 balcon	fara balcon	1 balcon	1 balcon
Ajustare		250	0	0
Termoizolatie exterioara a blocului	nu	da	nu	nu
Ajustare		-450	0	0
Boxa/ garaj/ parcare	nu	nu	boxa pivnita	nu
Ajustare			-200	0
TOTAL Ajustare caracteristici fizice		-13657	-12633	-11813
PREȚ AJUSTAT		5723	4847	6351
Ajustare		0%	0%	0%
		5723	4847	6351
Componente nonimobiliare	nu	nu	partial mobilat	nu
Ajustare		0	-350	0
PREȚ AJUSTAT		5,723	4,497	6,351
Nr ajustari aplicate		8	9	4
Ajustare totală brută		15.953	14.952	12.769
Ajustare totală brută în		78.20%	81.26%	66.78%
Comparabila aleasa (minim corectia totala bruta in	COMPARABILĂ C	ajustare minima	66.78%	
VALOAREA PROPUȘĂ euro	6,351			
VALOAREA PROPUȘĂ euro, dupa rotunjirea in lei	6,350			
Valoare lei	30,200			
Explicatii asupra ajustarilor aplicate				
Elemente de comparatii	Ajustari:			
Dreptul de proprietate transmis	nu s-au facut ajustari la nici una din comparabile, dreptul de proprietate transmis fiind integral			
Condiții de finanțare	se considera conditii de finantare "cash" pentru toate comparabilele			
Condiții de piață	nu se fac ajustari, toate comparabilele situandu-se la aceleasi conditii de piata si in perioada apropiata de perioada evaluarii			
Condiții de localizare	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile deoarece ele dispun de localizari cu interes tranzactional mai mare fata de proprietatea de			
Data PIF	s-au aplicat ajustari negative/pozitive la comp. A si B pentru diferenta de vechime			
Regim de înălțime bloc	s-au aplicat ajustari pozitive/negative la toate comp.A si B pentru diferenta de nivel , calculat la 1%/diferență de nivel. Cele mai bine cotate apartamente sunt cele de la etajele 1 si 2. iar cele mai slab cotate sunt parterul si ultimul etaj			
Suprafata utila apartament (mp)	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile pentru diferentele de suprafata .			
Tip apartament	s-a aplicat o ajustare negativa comp. B de cca 200 euro deoarece dispune de compartimentare decomandata			
Finisaje	finisajele de care dispune fiecare in parte fata de proprietatea de evaluat care dispune de finisaje interioare si exterioare total deteriorate , apartamentul este nelocuibil.			
Sistem incalzire	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile deoarece ele dispun de CT			


COMPARABILE OFERTE APARTAMENTE PENTRU VÂNZARE

COMPARABILA A

Acum o săptămână

25.500 EUR

4/9



veronica szekely

TRIMITE MESAJ

SALVEAZA ANUNȚUL

lajumate.ro

Zona	Central	Număr camere	2
Suprafața utilă (m ²)	50	An finalizare construcție	1985
Etaj	parter	Compartimentare	Semidecomandat

vand apartament doua camere,Fagaras,zona garii,parter,izolat exterior si jos(sub parchet),centrala,parchet toata casa,geamuri termopane,usa metalica la intrare, cu fata la soare,pe o scara linistita.

<https://lajumate.ro/apartament-doua-camere-fagaras-nord-4394210.html>

COMPARABILA B

OLX

Contul meu

+ ADAUGA ANUNT NOU

< Inapoi Anunturi Fagaras Imobiliare Fagaras Apartamente - Garsoniere de vanzare Fagaras 2 camere Fagaras Urmatorul anunt >



23 000 €

negociabil

Trimite mesaj

0745 409 666

Fagaras, Judet Brasov
Vizit pe harta

Vasile

Pe site din sept 2018

Anunturile utilizatorului

Vand apartament 2 camere decomandat

Fagaras, Judet Brasov Adauga de pe telefon La 19:29, 10 martie 2019, Numar anunt: 170273590

imi place 1 Distribuie

Vand apartament 2 camere decomandat

Fagaras, Judet Brasov Adauga de pe telefon La 19:29, 10 martie 2019, Numar anunt: 170273590

imi place 1 Distribuie



Reporteaza o problema



Reporteaza o frauda

Statut

Proprietar

Compartimentare

Decomandat

Suprafata

52 m²

Apartament 2 camere decomandat, zona Garii, 52 mp, etaj intermediar, modificari interioare, centrala termica, gresie, faianta, parchet, beci la subsolul blocului, uscatorie pe palier.

Acte ok, pret usor negociabil la cerere partial mobilat.

Detalii la Tel 745 - arata telefon - sau 743 - arata telefon -

<https://www.olx.ro/oferta/vand-apartament-2-camere-decomandat-IDbyY1E.html#8b3f9a53df>

COMPARABILA C



Contul meu

+ ADAUGA ANUNT NOU

1. Fagaras, judet Brasov, str. Vasile Alecsandri nr. 2, apartament mobilat, 4 camere, 49 m², 23.900 €



23 900 €

Trimite mesaj

0721 670 870

Fagaras, judet Brasov
Vrei po harta

Cămin

15.000.000

Compartimentat

1
B
V
tr
pr

Apartament mobilat Vasile Alecsandri

Fagaras, judet Brasov Adaugat cu po telefon La 20:18, 19 martie 2019, Numar anunt: 148832077

Mi place 1 Distribuie

Promovează anunțul

Actualizează anunțul

Tipul de proprietate	Proprietar	Compartimentat	Semidecomandat
Suprafata utila	49 m ²	Ap. comunitara	1977 - 1990
Etagi	4		

La distanta de ~ 50 m de Scoala Gen. Nr.2. Foarte util pentru familie cu copii elevi.
Apartament cu 2 camere.
In apropiere de scoala generala nr. 2.
Apartament dotat cu centrala termica, parchet, termobane la geamuri si balcon inchis.
mobilat.
Orientare E-S
Vasile Alecsandri / Fagaras

<https://www.olx.ro/oferta/apartament-mobilat-vasile-alecsandri-lDa4u1n.html#6f13627b36;promoted>

DOCUMENTE PROPRIETATE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101534-C1-U12 Fagaras

Nr. cerere	22153
Ziua	19
Luna	10
Anul	2018
Cod verificare	
100063440142	

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:6792

Adresa: Loc. Fagaras, Str Narciselor, Bl. B, Sc. B, Ap. 20, Jud. Brasov

Părți comune: Terenul de sub bloc, fundatii, subsol tehnic, racorduri utilitati, casa scarii, uscatorie, terasa, instalatii aferente acestora si trotuar de garda

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3228/281-308/1/1/1/2/40	-	-	11/726	11/726	Apartam.20 sc.B compus din:2 camere, hol, baie, bucatarie, balcon cu o cota de 11,04 m.p. din partile de uz comun

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2985 / 17/07/1992	
Adresa nr. 4136, din 06/05/1992 emis de RASC Fagaras;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) STATUL ROMAN	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6792)	

C. Partea III. SARCINI .

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



Anexa nr. 1
parte integrantă din contractul
de închiriere înregistrat cu
nr.25056 din 09.08.2018

FIȘA
suprafeței locative închiriate în:

Municipiul Făgăraș, str.Narciselor, bl.B, sc.B, ap.20, situată la nivelul a.) etaj IV, încălzire b.)
apă curentă în clădire c.) , canalizare d.) în clădire , instalație electrică e.) da construite din materiale
inferioare f.) nu.

A.
Date privind locuința închiriată

Nr. CRT	DENUMIREA ÎNCĂPERII g)	SUPRAFAȚA	ÎN FOLOSINȚĂ EXCLUSIVĂ	ÎN FOLOSINȚĂ COMUNĂ
1	Camera	15,07 mp	15,07 mp	
2	Camera	10,00 mp	10,00 mp	
3	Bucatarie	2,60 mp	2,60 mp	
4	Hol	2,10 mp	2,10 mp	
5	Baie	2,20 mp	2,20 mp	

Suprafața curții și grădinii--

a) subsol, etaj, mansardă, alte nivele

b) centrală, sobe de gaz, alte mijloace de încălzire

c) în locuință, în clădire, în curte, în stradă

d) în locuință, în clădire, în curte, în stradă

e) da sau nu

f) da sau nu

g) cameră, hol, oficiu, baie, bucătărie, cămară, vestibul, WC, debara, antreu, culoar, boxă, magazie,
șură, șopron, pod, pivniță, etc

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

Intocmit,

Sucea Florin

CHIRIAȘ
SUCIU DANIEL

21

**CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ**

**COMISIA 4
COMISIA PENTRU ACTIVITĂȚI
ȘTIINȚIFICE, ÎNVĂȚĂMÂNT,
CULTE, SĂNĂTATE, CULTURĂ,
PROTECȚIE SOCIALĂ, SPORTIVE
ȘI DE AGREMENT**

AVIZ NR. 17 /18.04.2019

În aplicarea prevederilor art.44 din Legea nr. 215/2001 a Administrației Publice
Locale, republicată

Comisia de specialitate nr.4 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de
hotărâre privind:

- insusirea Raportului de evaluare nr.20/29.03.2019 pentru imobilul-apartament 2 camere,
situat in Fagaras, str.Narciselor, bl.B, sc.B, ap.20, aprobat la vanzare

Amendamente propuse:

AF

**PREȘEDINTE,
Alexandru Florin**

**SECRETAR,
Biza Radu**

19.190

Cod: F-18

CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 1
COMISIA DE STUDII, PROGNOZE
ECONOMICO-SOCIALE, BUGET
FINANȚE ȘI ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT
AL MUNICIPIULUI

AVIZ NR. 27 /18.04.2019

În aplicarea prevederilor art.44 din Legea nr. 215/2001 a Administrației Publice
Locale, republicată

Comisia de specialitate nr.1 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de
hotărâre privind:

- însușirea Raportului de evaluare nr.20/29.03.2019 pentru imobilul-apartament 2 camere,
situat în Făgăraș, str.Narciselor, bl.B, sc.B, ap.20, aprobat la vânzare

Amendamente propuse:

A. J.

PREȘEDINTE,
Negriță Ion

SECRETAR,
Șuteu Marilena



Cod: F-18

CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 5
COMISIA PENTRU ADMINISTRAȚIA
PUBLICĂ LOCALĂ, JURIDICĂ,
APĂRAREA ORDINII PUBLICE,
RESPECTAREA DREPTURILOR ȘI
LIBERTĂȚILOR CETĂȚENEȘTI,
PROBLEMELE MINORITĂȚILOR

AVIZ NR. 27 / 18.04.2019

În aplicarea prevederilor art.44 din Legea nr. 215/2001 a Administrației Publice
Locale, republicată

Comisia de specialitate nr.5 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de
hotărâre privind:

- însusirea Raportului de evaluare nr.20/29.03.2019 pentru imobilul-apartament 2 camere,
situat în Făgăraș, str.Narciselor, bl.B, sc.B, ap.20, aprobat la vânzare

Amendamente propuse:

A-7

PREȘEDINTE,
Bogdan Ion

SECRETAR,
Malene Petru

Cod: F-18

**CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ**

**COMISIA 3
COMISIA PENTRU SERVICII
PUBLICE, PENTRU COMERT
ȘI AGRICULTURĂ**

AVIZ NR. 27 / 18.04.2019

În aplicarea prevederilor art.44 din Legea nr. 215/2001 a Administrației Publice Locale, republicată

Comisia de specialitate nr.3 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de hotărâre privind:

- însusirea Raportului de evaluare nr.20/29.03.2019 pentru imobilul-apartament 2 camere, situat în Fagaras, str.Narciselor, bl.B, sc.B, ap.20, aprobat la vanzare

Amendamente propuse:

QVF

**PREȘEDINTE,
Popa Ovidiu Nicolae**



**SECRETAR,
Cârlan/Anca**



Cod: F-18

CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 2
COMISIA DE ORGANIZARE ȘI
DEZVOLTARE URBANISTICĂ,
REALIZAREA LUCRĂRILOR
PUBLICE, PROTECȚIA MEDIULUI
ÎNCONJURĂTOR, CONSERVAREA
MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE
ARHITECTURĂ

AVIZ NR. 24 / 17.04.2019

În aplicarea prevederilor art.44 din Legea nr. 215/2001 a Administrației Publice
Locale, republicată

Comisia de specialitate nr.2 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de
hotărâre privind:

- însusirea Raportului de evaluare nr.20/29.03.2019 pentru imobilul-apartament 2 camere,
situat în Făgăraș, str.Narciselor, bl.B, sc.B, ap.20, aprobat la vânzare

Amendamente propuse:

PREȘEDINTE,
Ercău Bruno



Cod: F-18

SECRETAR,
Suciu Andreea



CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 6
COMISIA DE TURISM, RELAȚII
EXTERNE ȘI INTEGRARE
EUROPEANĂ

AVIZ NR. 24 / 17.04.2019


În aplicarea prevederilor art.44 din Legea nr. 215/2001 a Administrației Publice
Locale, republicată

Comisia de specialitate nr.6 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de
hotărâre privind:

- însusirea Raportului de evaluare nr.20/29.03.2019 pentru imobilul-apartament 2 camere,
situat în Fagaras, str.Narciselor, bl.B, sc.B, ap.20, aprobat la vanzare

Amendamente propuse:

PREȘEDINTE,
Stengel Norbert



SECRETAR,
Clonț Valentin



Cod: F-18