



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.262 **din data de 26 noiembrie 2020**

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 43/2020 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 22, ap. 23, înscris în CF 101276-C1-U22 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 42110/1/07.08.2020 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 42110/07.08.2020, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 43/2020 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 22, ap. 23, înscris în CF 101276-C1-U22 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare,

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, precum și al Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană,

Ținând seama de HCL nr. 81 din 31.03.2020 prin care s-a aprobat vânzarea imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 22, ap. 23, înscris în CF 101276-C1-U22 Făgăraș, proprietatea Statului român, în baza Legii nr.85/1992 republicată și a Decretului-Lege nr. 61/1990.

Având în vedere prevederile art. 1650-1652 din Codul Civil,

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, art. 314 și art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se însușește Raportul de evaluare nr. 43/2020 întocmit de către Expert autorizat ANEVAR Toth Eniko, anexa nr. 1 din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului apartament, două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 22, ap. 23, înscris în CF 101276-C1-U22 Făgăraș, proprietatea Statului român, potrivit anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea vânzării, de către Municipiul Făgăraș.

Art.2 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.3 Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Compartimentul Evidență patrimoniu .

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ALDEA IULIANA



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL,
LAURA ELENA GIUNCA

Hotărârea s-a adoptat cu **17 voturi pentru și 2 abțineri.**

Consilieri in functie - 19

Consilieri prezenti - 19

Prezenta hotărâre se comunică:

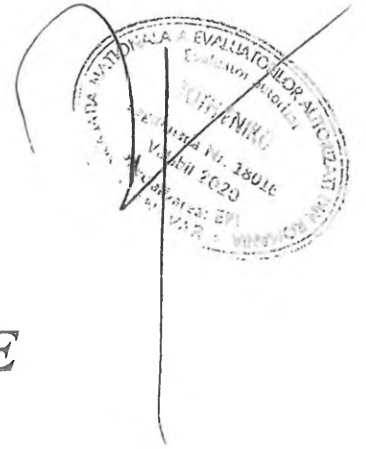
- 1ex. Dosar ședință
- 1ex. Colecție
- 1ex. Prefectură
- 1ex. Primar
- 1ex. Secretar general
- 1ex. Afișare
- 1ex. Direcției Buget-Finante
- 1ex. Compartiment evidenta patrimoniu
- 1ex. Arhitect-șef
- 1ex. Compartiment Relații cu Publicul, Arhivă

Cod: F-50



Nr. crt	Nume si Prenume	Adresa imobilului	Tip imobil	Date de CF	Valoare stabilita prin expertiza	Valoarea finală de vânzare
1	FLOCA VIORICA	Str. 13 Decembrie, bl.22, ap.23 Făgăraș	Apartament 2 camere și dependințe	C.F. nr. 101276-C1-U22 Făgăraș, nr. top 2410/1/2/2/20, 2411/1/1/1/20, 2412/1/1/20/23	31.510 lei	31.860 lei





RAPORT DE EVALUARE

NR. 43/22.07.2020

Beneficiar: *Municipiul FĂGĂRAŞ*

Proprietar: *Statul Român*

Obiectul evaluării: *Apartament cu 2 camere și dependințe*

Adresa: *Mun.Făgăraș , str.13 Decembrie bl.22, ap 23, jud.Braşov*



Data de referința a evaluării: *10.07.2020*

Curs lei/EURO = 4,8408

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 13 Decembrie bloc.22, ap.23, 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 27,13 mp situat într-un imobilului de tip bloc având regim de înălțime S+P+4E, edificat în anul 1970, înscris în Extrasul CF nr. 101276-C1-U22 cu nr. cerere 4102/25.02.2020 UAT Făgăraș, identificat cu nr.top 2410/1/2/1/20,2411/1/1/20,2412/1/1/20/23
- ▶ 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 10.07.2020 Cursul de schimb valutar leu-euro considerat este de 4,8408 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	6.510 EURO echivalent 31.510 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 inspecției 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

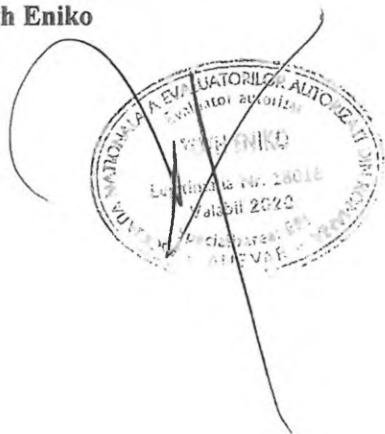
SINTEZA EVALUĂRII
- Raport cu inspectie -

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. 13 Decembrie bloc 22, ap.23, jud.Brasov</i>			
Carte Funciara nr.	101276-C1-U22			
Numar cadastral	Top 2410/1/2/1/20,2411/1/1/20,2412/1/1/20/23			
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	Extras CF nr 101276-C1-U22 cu nr cerere 4102/25.02.2020 UAT Făgăraș Fisa suprafetei locative /Anexa 1 din contractul de inchiriere nr.2469/27.06.2014			
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	1970			
Stare tehnică a construcției	Satisfacatoare			
Nivel (apartamente)	Etaj intermediar			
Nivel de finisare	<i>Medii vechi partial renovate pe costul locatarului</i>			
Suprafete (mp)	Apartament	Au	27,13 mp	
	Anexe- pivniță	Au	-	
		Ac		
	Teren	St	10/294	
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,8408			
Data inspectiei	10.07.2020			
Data de referinta a evaluării	10.07.2020			
Valoare abordare prin venit	31.000	LEI		
Valoare abordare prin cost	Nu s-a aplicat	LEI		
Valoare abordare prin comparații	30.690	LEI		
VALOAREA de piață recomandată, din care:	31.510	LEI	6.510	EURO
-Valoare constructie/constructii	31.510	LEI	6.510	EURO
<i>-valoare unitara constructie (la apartamente – pt. aria utila; la cladiri independente – pt. aria desfasurata)</i>	1161	LEI /mp	240	EURO/mp
<i>-valoare unitara teren</i>		Lei	Euro	
		Lei/mp	Euro/mp	
Grad de finalizare a constructiei (in cazul constructiilor nefinalizate)	apartament	• 100%		
OBSERVATII SPECIALE				
Localizare	<i>Urban</i>			
Nivel de activitate a pieței	<i>Mediu</i>			

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

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>
Incastrare 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 2020
	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. 13 Decembrie bloc.22, ap. 23, jud.Brașov

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Apartament nr. 23 compus din 2 camera si dependinte , cu cota părți comune 10/294 și cote teren 10/294 ,situat la etaj intermediar intr-un imobil de tip bloc avand regim de inaltime S+P+4E, edificat in anul 1970, cu Su= 27,13 mp conform Anexa 1 din contractul de inchiriere , compartimentare semidecomandata – 2 camere , wc si hol
	Proprietar STATUL ROMÂN
	Adresa proprietății Mun. Făgăraș , str 13 Decembrie bloc.22, ap.23 , 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	6.510 EURO echivalent 31.510 LEI
---	---

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	EVALUARE PENTRU ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	10.07.2020
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII	1 EURO = 4.8408 lei
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Pozele au fost depuse la sediul Primariei Fagaras de catre locatar pe raspunderea exclusiva al acestuia deoarece din considerente ref.la luarea masurilor de siguranta inpotriva raspandirii virusului Covid 19 , inspectia ne fiind posibil de executat pe perioada starii de urgenta /alerta

6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none"> • Descrierea proprietatii, conform Extras CF nr. 101276-C1-U22 cu nr. cerere 4102/25.02.2020 partea I: <p>Top 2410/1/2/1/20 , 2411/1/1/210 2412/1/1/ 20/23 apartament 23, compus din doua camere si dependinte cu cota de 10/294 din elementele de uz comun respectiv cota teren de 10/294 mp</p>
---	--

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

		<ul style="list-style-type: none"> • Inscriseri privitoare la proprietate, conform Extras CF nr. 101276-C1-U22 partea II: <p style="margin-left: 40px;">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 style="margin-left: 40px;">Nu sunt</p>
	Mentiuini speciale privind Extr. de Carte Funciara	
	Mentiuini 2 privind Abateri de la Extrasul de Carte Funciara	
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Au= 27,13 mp si fara balcon
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Locuit de Floca Viorica , pe baza contractului de inchiriere inreg. cu nr. 2469/27.06.2014 emis de Primaria Mun. Fagaras
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Urban – amplasare favorabilă, median
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE	<p style="margin-left: 40px;">Str . 13Decembrie</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu 1 banda pe sens,
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p style="margin-left: 40px;">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: școală generală , gradinite și liceu ▪ Institutii de cult: biserici ▪ Institutii medicale: cabinete medicale, ▪ Altele: administratie locala
	UTILITĂȚI 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 - intermediar
	ANUL PIF	▪ Anul 1970
	CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fundatia:beton armat ▪ Structură:panouri prefabricate ▪ Închideri perimetrare si compartimentari:panouri din prefabricate

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Acoperiș: tip terasa, necirculabila ▪ Aspect exterior: necesite renovare ▪ Aspect interior: renovat pe costul locatarului
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 = 27,13 mp conform contractului de închiriere
	TIP APARTAMENT	Semidecomandat,
	TÂMLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioară: tâmplărie PVC cu geam termoizolant , uși interioare MDF noi ▪ Usa la intrare: lemn
	FINISAJE INTERIOARE	<p>Apartament</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ Pardoseala – pardoseli – gesie, parchet ➢ Pereti : zugrăveală simple , ➢ Finisaje medii partial renovate pe costul locatarului
	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 : convector
	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 imobiliara este definita de piata imobilelor situate in zonele rezidentiale de tip cartier cu blocuri de locuințe în regim de S+P+4E din Mun. Făgăraș Piata specifica - piata apartamentelor de 2 camere construite in perioada 1970-1977 din zonele mediane si semicentrale ale municipiului Făgăraș, - pretul rămâne unul dintre cele mai importante criterii pentru alegerea unei locuinte; reputatia zonei si mijloacele de transport în comun conteaza, de asemenea, foarte mult - o treime dintre români își cumpără locuinte cu cash tinerii preferă în continuare să locuiască în chirie Preturile ofertate pe piata pentru apartamente compuse din 2 camere, semidecomandate variaza intre 6.500 – 29.000 Euro in functie de etaj, vechime imobil, zona de localizare. De asemenea un criteriu in baza caruia variaza preturile este suprafata utila si compartimentarea, suprafata pe care ofertantii o prezinta de cele mai multe ori ca fiind utila si in 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: oras / zona cu economie slab dezvoltata , 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 6.500 -29.000 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 pieței imobiliare, deoarece nivelul de cumpărare al populației este mic , ceea ce se oglindește și în preșurile relativ mici /mp la apartamentele aria pieței 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: 6.500 euro ▪ Maxim: 29.000 euro
CHIRII ÎN ZONA PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: 134 euro ▪ Maxim: 175 euro
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 prețurilor / chiriei <p>Anexa B cuprinde extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piața al proprietatilor 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:

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

- 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 în analizarea elementelor de comparație între apartamentul de evaluat și 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 in casa 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 **134 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 veniturii este metoda folosită pentru a transforma nivelul estimat al veniturii net într-un indicator de evaluare a proprietății.

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

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN VENIT	6.400 EURO echivalent 31.000LEI
---	--

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 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.

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

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
10. Pozele au fost depuse la sediul Primăriei Fagaras de catre locatar pe raspunderea exclusiva al acestuia deoarece din considerente ref.la luarea masurilor de siguranta inpotriva raspandirii virusului Covid 19 , inspectia ne fiind posibil de executat pe perioada starii de urgenta /alerta
11. Interdicția de a ceda drepturile litigioase. Pretențiile sau motivele de acțiuni în instanță legate de evaluare nu pot fi cedate unei părți terțe, exceptând:
 - I. situațiile apărute ca urmare a unei fuziuni, consolidări, a achiziției sau vânzării unei societăți,
 - II.. colectarea de bună credință a unei datorii existente aferente serviciilor, însă numai în măsura compensării complete a evaluării la care se adaugă o dobândă rezonabilă, sau
 - III. . în situația unei evaluări efectuate pentru acordarea unui credit ipotecar, ca parte a transferului sau vânzării ipotecii înainte de intrarea în incapacitate de plată sau la notificarea debitorului sau altă procedură legală echivalentă

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 / tranzactionare 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 (preturi, nivel chirii, etc.)

<https://www.storia.ro/oferta/apartment-2-camere-19500-euro-IDgQQ7.html#0c248be4f7>

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/41-mp-apartment-vanzare-fagaras-32110538>

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/65-mp-apartment-vanzare-fagaras-29577853>

16.5 TIPUL VALORII ESTIMATE

Imobilul evaluat este de natura unei proprietăți 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 **10.07.2020**

16.7. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EUR.
Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4.8408 lei.**

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică 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 confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și 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 judecări consistente.

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

- abordarea prin PIAȚĂ	31.510 lei echivalent	6.510 euro
- abordarea prin VENIT	31.000 lei echivalent	6.400 euro

Pentru analiza rezultatelor și exprimarea concluziei finale asupra valorii, evaluatorul a verificat întreg procesul de evaluare, informațiile și tehnicile de analiză 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 evaluări necesită transparență în abordarea evaluării și explicații adecvate pentru toți factorii care au un efect semnificativ asupra evaluării.

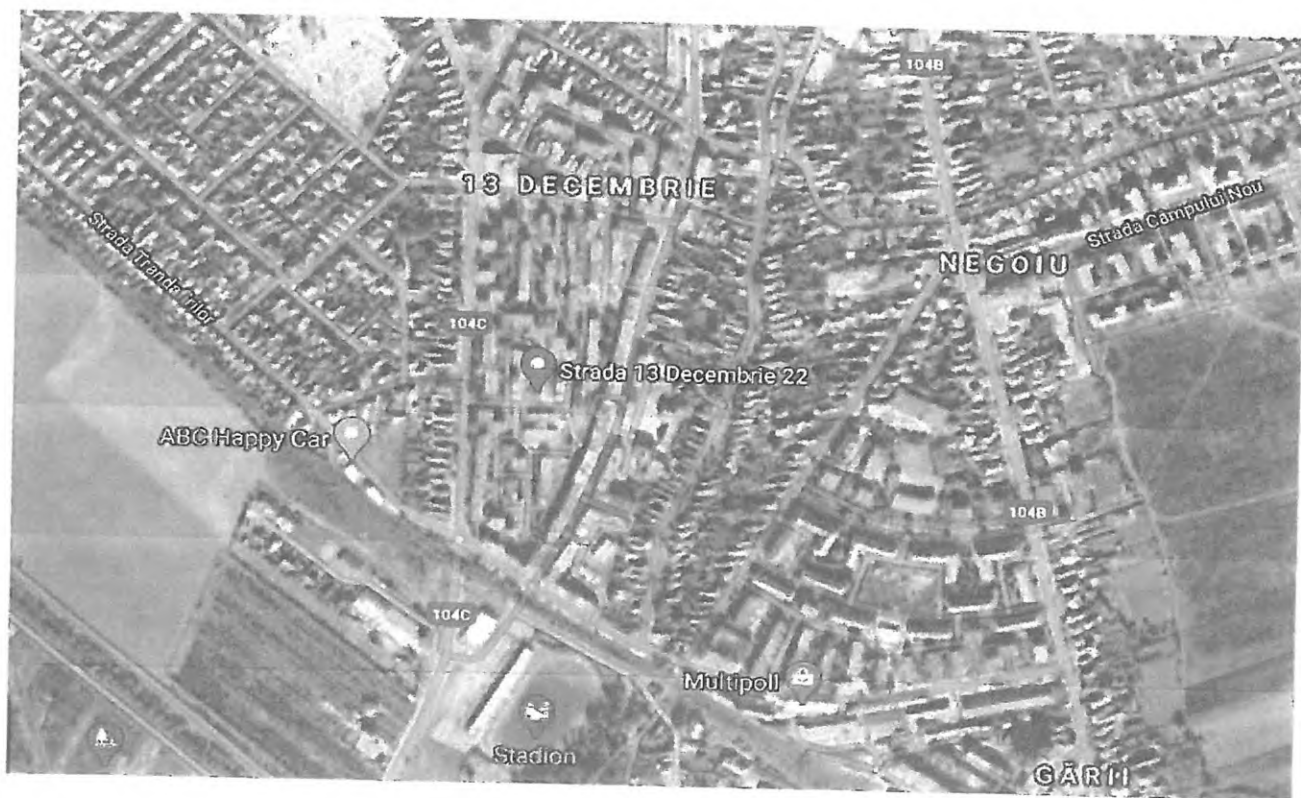
VALOAREA DE PIATA	6.510 Euro echivalent 31.510 Lei
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	

Ec. Toth Eniko
Evaluator Autorizat ,
Membru Titular ANEVAR,

LOCALIZARE



al Copy Fagaras



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Anexe calcul
Abordarea prin piață

Anexa A				
			EURO=	4.8408
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ			
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ A	COMPARABILĂ B	COMPARABILĂ C
Valoare de ofertare /VÂNZARE	Euro	19500	14500	29000
TIP TRANZACȚIE / OFERTA		OFERTA	OFERTA	OFERTA
PREȚ DE VANZARE NEGOCIAȚ	10%	17550	13050	26100
*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 negocierea data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata,				

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

Caracteristici specifice tranzacției

PREȚ DE VANZARE NEGOCIAȚ		17550	13050	26100
Dreptul de proprietate transn	integral	integral	integral	integral
Ajustare pt.dr.de propr.		0	0	0
Ajustare pt.dr.de propr.		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		17,550	13,050	26,100
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
finanțare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		17550	13050	26100
Condiții de piață	lulie 2020	lulie 2020	lulie 2020	lulie 2020
Ajustare pt. condițiile de piață		0	0	0
Ajustare pt. condițiile de piață		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		17,550	13,050	26,100
Condiții de localizare	Făgăraș, str.13Decembrie	Fagaras,	Făgăraș, str 13 Decembrie	Fagaras, str.Tabacari
Ajustare %		-10	-10	-10
Ajustare		-1755	-1305	-2610
PREȚ AJUSTAT		15795	11745	23490
Caracteristici fizice				
Data PIF	1977	1997	1970	1977
Ajustare %		-10.0	3.0	0.0
Ajustare		-1580	352	0
Regim de înălțime bloc	S+P+4E	S+P+4E	S+P+4E	S+P+4E
Etaj	intermediar	intermediar	P	intermediar
Ajustare (%)		0.0	2.0	0.0
Ajustare		0	235	0
Suprafata utila apartament (mp)	27.13	47	41	65
diferenta suprafata mp		-20	-14	-38
Ajustare		-6678	-3973	-13686
Tip apartament	Semidecomandat	Semidecomandat	Semidecomandat	Decomandat
Ajustare		0	0	-350
Finisaje	finisaje medii complet renovate(pe costul locatarului)	finisaje medii renovate	finisaje medii partial renovate	finisaje medii renovate
Ajustare		-1500	-1500	-2300

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Sistem incalzire	convector	convector	convector	CT
Ajustare		0	0	-1200
Balcon	fara balcon	1 balcon	fara balcon	1 balcon
Ajustare		-250	0	-250
Termoizolatie exterioara a blocului	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0	0	0
Boxa/ garaj/ parcare	nu	nu	nu	boxa pivnita
Ajustare		0	0	-300
TOTAL Ajustare caracteristici fizice		-10007	-4886	-18086
PREȚ AJUSTAT		5788	6859	5404
Austare		0%	0%	0%
		5788	6859	5404
Componente nonimobiliare	nu	nu	partial mobilat	nu
Ajustare		0	-350	0
PREȚ AJUSTAT		5,788	6,509	5,404
Nr ajustari aplicate		8	6	7
Ajustare totală brută		11,762	7,715	20,696
Ajustare totală brută în		67.02%	59.12%	79.29%
Comparabila aleasa (minim corectia totala bruta in	COMPARABILĂ B	ajustare minima	59.12%	
VALOAREA PROPUȘĂ euro	6,509			
VALOAREA PROPUȘĂ euro, dupa rotunjirea in lei	6,510			
Valoare lei	39,610			
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 conditiile 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 zona proprietatii de evaluat			
Data PIF	s-au aplicat ajustari negative/ pozitiva la comp. A si B pentru diferenta de vechime, calculat la 0.5%/dif an			
Regim de înălțime bloc	s-a aplicat o ajustare pozitiva la comp. B pentru diferenta 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 la comp C de cca 300 euro deoarece dispune de compartimentare decomandata			
Finisaje	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile in functie de finisajele de care dispune fiecare in parte fata de proprietatea de evaluat care dispune de finisaje renovate dar pe costul locatarului .			
Sistem incalzire	s-a aplicat o ajustare negativa la comp. C pentru sistemul de incalzire de care dispune			
Balcon	s-au aplicat ajustari negative la comp. A si C deoarece ele dispun de balcoane			
Boxa/ garaj/ parcare	s-a aplicat o ajustari negativa la comp. C deoarece dispune de boxe pivnita			
Termoizolatie exterioara a blocului	nu s-au aplicat ajustari			
Componente nonimobiliare	s-a aplicat o ajustare negativa la comp. B de cca 350 euro fiind oferat partial mobilat .Valoarea ajustarii s-a estimat coform ofertelor second hand al mobilierului			

ABORDAREA PRIN VENIT

Anexa B

Structura cheltuielilor și a veniturilor obținute din chirii pentru proprietatea de evaluat

Venit brut din chirii / an	1,608	Euro
Grad de neocupare (- 4 luna/an)	536	
Venit brut efectiv	1,072	
Cheltuieli cu impozitul	50	
Cheltuieli cu asigurarea	60	
Cheltuieli cu intretinere/reparatii	560	
Total cheltuieli	670	
Venit net din exploatare VNE	402	
Rata de capitalizare "c"	6.30%	
Valoarea	6,381	

Valoarea proprietății, calculată prin metoda capitalizării veniturilor este:

$$V_{cv} = \frac{402}{6.30\%}$$

$$V_p = 6,381 \text{ Euro}$$

6,400 Euro, dupa rotunjirea sumei in lei

$$V_{plei} = 31,000 \text{ Lei, rotunjit}$$

Cheltuielile variabile , desi sunt transferate chirasului , partea de neocupare este platita de proprietar

Se considera Venitul Net din exploatare pentru un an stabilizat ca exploatare , in care chirasul isi achita si cheltuielile variabile

Cheltuieli cu intretinere/reparatii: s-a estimat la 550 euro/an

In estimarea ratei de capitalizare chiriile au fost reduse cu 2% prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii

Deoarece la calculul ratei de capitalizare s-au folosit oferte la inchiriere mobilate si utilate, se considera si apartamentul subiect inchiriat in aceleasi conditii.

$$V_p = 6,381 \text{ Euro}$$

6,400 Euro, dupa rotunjirea sumei in lei

$$V_{plei} = 31,000 \text{ Lei, rotunjit}$$

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

Pentru calculul ratei de capitalizare s-au folosit date de piata iar estimarea acesteia s-a facut prin tehnica obtinerii din vanzarile comparabile

Se considera ca proprietatile se afla in exploatare pe baze stabile iar din piata s-au selectat comparabile cu acelasi nivel de riscuri , de venituri, de cheltuieli, cu aceleasi caracteristici fizice si de amplasare si cu aceleasi as teptari

Se considera ca nici conditiile de finantare din afara pietei financiare si nici conditiile diferite de piata nu au afectat preturile proprietatilor comparabile

COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara solicitata	145	134	175
Chirie negociata	142	131	172
Venit Brut Potential (EUR/an)	1,705	1,576	2,058
Grad de neocupare (- 1 luna/an)	142	131	172
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	1,563	1,445	1,887
Cheltuieli aferente proprietarului	250	250	250
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	1,313	1,195	1,637
Valoarea de tranzactie estimata dupa negociere a proprietatii (EUR)	17,550	13,050	26,100
Rata de capitalizare (%)	7.5	9.2	6.3

Rata de capitalizare = VNE/ V

Proprietatii subiect i se va aplica o rata totala de capitalizare cuprinsa intre 6.3 si 9.2 %

Tinand cont de gradul de comparabilitate al comparabilelor cu proprietatea analizata se alege rata de capitalizare indicata de Comparabila B(vezi grila de comparatii) care are cel mai mic procent al ajustarii totale brute -comparabila cea mai apropiata ca si caracteristici cu proprietatea subiect 6.30%

Pentru calculul ratei de capitalizarea s-au folosit aceleasi conditii de exploatare a proprietatii in sistem stabilizat si acelasi procentaj pentru cheltuieli
Venitul net din exploatare al fiecarei proprietati comparabile a fost calculat si estimat in acelasi mod in care a fost estimat venitul net din exploatare al proprietatii subiect , veniturile
Alocarea pentru inlocuiri se considera element de cheltuiala subintelese in rata de capitalizare

COMPARABILE OFERTE APARTAMENTE PENTRU VÂNZARE

COMPARABILA A

» [Inseparabilă clujina](#) » [Apartamente de vânzare](#) » [Etajuri](#) » [Fagăraș](#) » [Apartament 2 camere 19500 euro](#)

Apartament 2 camere 19500 euro

19 500 €
415 €/m²

» [Caută gunăsi](#) » [Fagăraș](#)



Toma
0724 317 177

Număr Telefon

Beneficiu

Numărul meu de telefon

De asemenea, este posibil să vă fie interesat de oferta de apartamente în vânzare în zona Fagăraș. Pentru mai multe detalii, vă rugăm să contactați agentul nostru.

Compania noastră este o companie de servicii imobiliare care vă oferă servicii de intermediere în vânzarea și închirierea de proprietăți imobiliare.

Vă rugăm să vizitați oferta noastră

Trimite mesajul



Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 47 m²

Suprafata utila (m²): 47

Numarul de camere: 2

Tip locuinta: locuinta utilizata

Anul constructiei: 1997

Etaj: 3

Descriere anunt

Vand apartament situat pe str. Negoiu, bloc 4A, scara C, apartament 14, etaj 3, mobilat, cu orientare spre sud-est, foarte însorit, compus din 2 camere, semidecomandat, cu balcon la sufragerie, geam termopan la dormitor, gresie, faianta, usa de lemn. Pretul este negociabil.

<https://www.storia.ro/oferta/apartament-2-camere-19500-euro-IDgQQ7.html#0c248be4f7>

COMPARABILA B

Apartament de vanzare cu 2 camere 59.41 mp

🏠 Blocuri / Etageri / Apartamente



Salveaza Distribuie

Andrei Levente

0748 | vezi numărul »

Chat WhatsApp »



Apartament

Selecționează problemă

Detalii

Camere	2	Bai	1
Loc de parcare	1	Suprafață utilă	41 m ²
Construit	1970	Comision	Nu
Etaj	Demisol	Confort	Confort II
Compartimentare	Semidecomandat	Stadiul constructiei	Finalizat
Tip Apartament	Apartament in Bloc		

Facilitati

- ✓ Căldură ✓ Apa ✓ Gaz

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Caracteristici

- ✓ Balcon
- ✓ #MetaRomaniaWeb Manager View:ModelManager CHARACTER

Amenajari interioare

- ✓ Jaluzele

Descriere

Vand apartament 2 camere bloc caramida apartamentul are 41m2 semideconcordat Situat pe str 23 decembrie - blocul 20B parter, vizavi de magazinul Doi pasi si fostul cinema Transilvania blocuri fara balcon. Cu multiple imbunatatiri: geamuri termopan, usa metalica izolat interior, robineti de inalta calitate, aerotermie cu are centrata vedere pe partea din spate. Se vinde partial mobilat. Pret usor negociabil.

Harta



<https://www.imoradar24.ro/anunturi/41-mp-apartament-vanzare-fagaras-32110538>

COMPARABILA C



< > 04 — 05

Vanzator:



Monica

Anunturile utilizatorului

0799 628 616

Trimite mesaj

Loc de intalnire

📍 Façaras, judet Brasov



Fotografie mare

Vand Apartament 2 camere decomandat
Tabacari



29 000 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofertă de **Proprietar**

Compartimentare **Decomandat**

Suprafata utila **54 m²**

An construit: **1977 - 1990**

Etaj: **2**

Descriere

Vand apartament de aproximativ 50m² cu 2 camere decomandat situat pe strada Tabacari (zona foarte liniștită).

Este situat la etajul 2/4.

Dispune de gresie, faianță, centrală termică proprie, termopane.

Dispune de beci.

Adusgar la 13:58, 22 Iulie 2020

vizualizari 1521

Numar anunt 200797289

👍 Iriti place 0 Distribuie

<https://www.olx.ro/oferta/vand-apartament-2-camere-decomandat-tabacari-IDdAvvX.html#8c23b8cdec>

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Hartă



<https://www.imoradar24.ro/anunturi/65-mp-apartament-vanzare-fagaras-29577853>

COMPARABILE CHIRII

COMPARABILA A

Vanzator



Madi

Anunțurile utilizatorului

0723 455 404

Trimite mesaj

Loc de intalnire

📍 Făgăraș, județ Brașov



Inchiriez apartament spațios 2 camere Făgăraș



700 lei Negociabil

 PROMOVEAZA ANUNTUL


 ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: Proprietar	Compartimentare: Decomandat	Suprafata utila: 56 m²
An constructie: 1990 - 2000	Etaaj: 1	

Descriere

Apartament spatios. 2 camere. zona centru 2. In spatele Liceu Radu Negru str. Stejarului. geam termopan. usa metalica. centrala proprie. balcon inchis cu termopan, mobilat, utilat. liber din 15 septembrie.

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android iOS

 Adaugat de pe telefon La 20 27, 21 iulie 2020

Visualizari: 333

Numar anunt: 294976682

 **imi place 1**

Distribuie

COMPARABILA B



< > 01 — 03

Vanzator




Viorica balasz

Anunturile utilizatorului

Suna vanzatorul

Trimite mesaj

Loc de intalnire

 Fagaras, judet Brasov



Fotografie mare

Anchiriez apartament



650 lei

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar**

Compartimentare: **Semidecomandat**

Suprafata utila: **50 m²**

An constructie: **1977 - 1990**

Etaj: **3**

Descriere

Anchiriez Apartament cu doua camere in zona 13 decembrie etaj 3

Fișă adaugată prin solicitarea gratuită OK!io,
disponibilă pentru Android și iOS

Adaugat de pe telefon La 22:23, 5 Iulie 2020

Vizualizari: 1894

Numar anunt: 202675962

imi place 2

Distribuie

COMPARABILA C



< > 01 — 02

Vanzator



Sergiu

Anunturile utilizatorului

Suna vanzatorul

Trimite mesaj

Loc de intalnire

📍 Faqaras, judet Brasov



Fotografii mare

Apartament 2 camere Fagaras



850 lei

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Proprietar**

Compartimentare: **Decomandat**

Suprafata utila: **50 m²**

An constructie: **Inainte de 1977**

Etaj: **Parter**

Descriere

Apartament 2 camere in Fagaras str. Negoli. Centrala termica, geamuri termopan, complet mobilat si utilitat, zona linistita si cu foarte multa verdeata. Foarte economic la utilitati, la doua minute de Liceul Teologic (sc. gen nr.5).

Se percepe chiria - depozit in avans, se ofera contract de inchiriere.

Adaugat La 17:51, 27 Iulie 2020

Visualizat: 188

Numar anunt: 295285993

imi place 1

Distribuie

<https://www.olx.ro/oferta/apartament-2-camere-fagaras-IDdTmgrp.html#eaf2641215>

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

DOCUMENTE PROPRIETATE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101276-C1-U22 Făgăraș

Nr. cerere	4102
Ziua	25
Luna	02
Anul	2020
Cod verificare	
102278520446	

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 5637

Adresa: Loc. Făgăraș, Str 13 Decembrie, Bl. 22, Ap. 23, Jud. Brașov

Părți comune: terenul de sub bloc, fundatii, canal median, casa scarii, coridor, Instalatii aferente, terasa, racord utilitatii si trotuar de garda

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2410/1/2/1/20, 2411/1/1/20, 2412/1/1/20/23	-	-	10/294	10/294	Apartament nr. 23, compus din două camere și dependințe, cu o cotă de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10842 / 15/09/2008		
Hotarare nr. 59, din 29/03/2004 emis de Consiliul local al Mun. Făgăraș;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuală 1/1 1) STATUL ROMÂN	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

27.13.2019

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Carte Funciară Nr. 101276-C1-U22 Comuna/Oraș/Municipiu: Făgăraș

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Făgăraș, Str 13 Decembrie, Bl. 22, Ap. 23, Jud. Brașov
Părți comune: terenul de sub bloc, fundații, canal median, casa scării, coridor, instalații aferente, terasa,
racord utilități și trotuar de oarda

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2410/1/2/1/20, 2411/1/1/20, 2412/1/1/20/23	-	-	10/294	10/294	Apartment nr.23, compus din două camere și dependințe, cu o cotă de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9.8 m.p

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 25 RON, -Chitanța Interna nr.2020001267/25-02-2020, în suma de 25, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

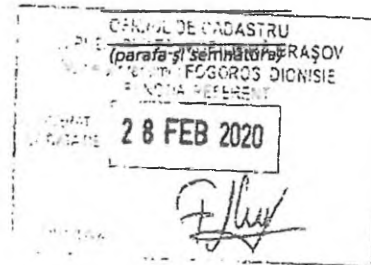
Data soluționării,
25-02-2020

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
DOINA IVAN

(parafa și semnătura)

Referent,



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Anexa nr. 1
parte integrantă din contractul
de închiriere înregistrat cu
nr.2469 din 27.06.2014

FIȘA
suprafeței locative închiriate în:

Municipiul Făgăraș, str. 13 Decembrie bl. 22, ap. 23 situată la nivelul a.) etaj , încălzire b.) calorifere apă curentă în locuința c.) , canalizare d.) în locuința , 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	12,15 mp	12,15 mp	
2	Camera	9,18 mp	9,18 mp	
3	WC	1,61 mp	1,61 mp	
4	Hol	3,42 mp	3,42 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
CONSTANTIN SORIN MĂNDUȚ



CHIRIAȘ
FLOCA VIORICA

[Handwritten signature]

Intocmit,

Stroia Florin

[Handwritten mark]

Anexa nr. 1 la HCL nr. 21/2020

LISTA

Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a locuinței situată în Făgăraș, str. 13 Decembrie, nr. 22, ap. 23, 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.
I.	FLOCA VIORICA	Contr. Nr. 2469/2014 și Act adițional nr. 66764/130/2019	Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 22, ap. 23	Cameră – 12,15 mp Cameră – 9,18 mp Cămară – 0,77 mp Hol – 3,42 mp Baie – 1,61 mp	C.F. nr. 101276-C1-U22 Făgăraș Top: 2410/1/2/2/20,2411/1/1/20,2412/1/1/20/23

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

Str. Scărilatecu Nr. 7, sector 1 București, 011158, România
tel: +40 21 315 65 64, 05; fax: +40 21 311 13 40
anevar@anevar.ro, www.anevar.ro



Punctul de vedere al

Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România cu privire la inspecțiile proprietăților imobiliare în vederea evaluării, pe perioada măsurilor de protecție împotriva răspândirii virusului COVID -19

De la instituirea primelor măsuri de protecție împotriva răspândirii virusului COVID-19, ANEVAR a analizat posibilitatea emiterii unor recomandări către evaluatori, cu privire la modul în care se pot efectua inspecțiile proprietăților imobiliare (ca operațiune în cadrul procesului evaluării), pe perioada valabilității legale a măsurilor de protecție împotriva răspândirii virusului COVID-19, adoptate de către autoritățile publice, măsuri care limitează drastic interacțiunea umană.

Există câteva opinii care cer o **intervenție la nivel de standarde de evaluare** pentru a permite (pe o perioadă limitată) realizarea evaluărilor bazate doar pe o inspecție exterioară (cu informarea din documente alternative și utilizarea ipotezelor speciale desprinse din această limitare a documentării). Motivația este protejarea (în această perioadă de criză) atât a evaluatorilor care realizau inspecția interioară, cât și a reprezentanților clienților participanți la inspecție. Totuși chiar și cu această motivație, de necontestat de altfel, în unele cazuri, inspecția limitată ar putea conduce procesul evaluării și aportul evaluatorului într-o zonă de disconfort și de scădere a calității și credibilității rapoartelor. **Această variantă nu este posibilă, întrucât Consiliul director al ANEVAR nu poate modifica Standardele de evaluare, aprobarea acestora fiind atributul exclusiv al Conferinței naționale a ANEVAR, iar aceasta nu poate fi convocată pe perioada stării de urgență.**

Există opinii, mai moderate și echilibrate, în această perioadă de criză care propun (pe această perioadă de criză) o **colaborare între evaluator și**

clienți și/sau utilizatorii desemnați, cum sunt instituțiile de credit, bazată preponderent pe tehnologia disponibilă în prezent (foto, video, transmisie live etc) și care ar soluționa limitarea interacțiunii umane, iar, în situațiile în care nu este posibil acest lucru, să se stabilească de la caz la caz necesitatea și amploarea inspecției interioare. Utilizatorii desemnați ai rapoartelor vor trebui să înțeleagă, însă, încă de la lansarea comenzii, rezervele de documentare și să și le asume ca atare, fiind de notorietate că **inspecția proprietăților în vederea evaluării trebuie efectuată profesionist și obiectiv de către evaluatorii autorizați**.

Există multe opinii care scot în evidență faptul (atenționează) că **inspecția efectuată doar parțial de evaluator, sau cu prezența lui limitată, poate conduce, în unele cazuri, la scăderea credibilității rapoartelor și la posibila apariție a subiectivismul clienților și/sau utilizatorilor desemnați să colaboreze**.

Totuși, în acest contextul actual, **protecția persoanelor este deosebit de importantă** și presupune luarea tuturor măsurilor legale și personale împotriva răspândirii virusului COVID-19. ANEVAR prin evaluatorii săi autorizați trebuie să sprijine mediul economic și să contribuie la continuitate. De asemenea, este importantă și calitatea și credibilitatea rapoartelor noastre, cel puțin prin documentarea completă și obiectivitatea acestui proces.

După analizarea tuturor opiniilor, având în vedere această perioadă de criză, **ANEVAR face următoarele recomandări:**

1. **Inspecția exterioară poate fi efectuată numai respectând cerințele legale și măsurile de siguranță adecvate** (de exemplu evitarea folosirii mijloacelor de transport în comun).
2. **Modalitatea efectuării inspecției interioare va fi stabilită de la caz la caz împreună cu clientul și/sau utilizatorul desemnat și va fi prezentată în cadrul raportului de evaluare**. Limitările vor fi expuse destinatarului raportului, care trebuie să își asume invalidarea concluziilor dacă ipotezele se vor dovedi că nu sunt îndeplinite.
3. Dacă este **strict necesară prezența evaluatorului autorizat în incintă se vor respecta normele și regulile de protecție** impuse de autorități, solicitantul raportului asigurându-se de îndeplinirea acestor cerințe.

4. În situațiile, în care un evaluator autorizat consideră că nu este necesară prezența sa (asumându-și acest fapt), **inspecția internă poate fi considerată realizată pornind de la fotografiile transmise de către client sau pe baza unor filmări făcute de către client sau prin aplicația „Face time” sau alte mijloace de transmisie de la distanță. Aceste operațiuni vor fi coordonate de către evaluator și însușite de către utilizatorii desemnați ai rapoartelor. În oricare dintre situații, se va completa o declarație pe proprie răspundere a persoanei responsabile cu inspecția din partea clientului, conform modelului anexat. După caz, declarația poate fi extinsă/completată cu elemente specifice proprietății inspectate în contextul asumării ipotezelor de lucru și a creșterii nivelului de obiectivitate. Rapoartele astfel întocmite vor avea toate explicațiile necesare și detalierea ipotezelor legate de documentarea limitată, astfel încât utilizatorii lor să preia concluziile sub rezerva unei inspecții limitate.**
5. În afară de situațiile urgente sau de interes de serviciu care nu suportă amânare, **recomandăm tuturor evaluatorilor autorizați să rămână la domiciliu atât pentru protecția lor și a familiilor lor, cât și pentru a da un exemplu de atitudine civică.**

Președintele Consiliul director al

ANEVAR

SORIN PETRE



