



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.295 din data de 22 decembrie 2020

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 46/2020 pentru imobilul apartament trei camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 14, sc. C, ap.10, înscris în CF 100753-C1-U44 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. 55058/1/08.12.2020 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 55058/08.12.2020, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 46/2020 pentru imobilul apartament trei camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 14, sc. C, ap.10, înscris în CF 100753-C1-U44 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, al Comisiei pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești, problemele minorităților, precum și al Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană,

Ținând seama de HCL nr. 77 din 31.03.2020 prin care s-a aprobat vânzarea imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 14, sc. C, ap.10, înscris în CF 100753-C1-U44 Făgăraș, proprietatea Statului român, precum și de HCL nr. 266/26.11.2020 privind îndreptarea erorii materiale cuprinsă în HCL nr. 77/31.03.2020 privind vânzarea locuinței situate în Făgăraș, str.T. Vladimirescu, bl. 22, sc. A, ap. 19, 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. 46/2020 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. T. Vladimirescu, bl. 14, sc. C, ap.10, înscris în CF 100753-C1-U44 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.

**PRESEDINTE DE SEDINTA,
BUTUNOIU NICOLAIE**



**CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general,
LAURA ELENA GIUNOA**

Hotărârea s-a adoptat cu **15 voturi pentru.**

Consilieri in functie - 18

Consilieri prezenti - 15

Prezenta hotărâre se comunică:

- 1ex. Dosar ședință
- 1ex. Colecție
- 1ex. Prefectură
- 1ex. Primar
- 1ex. Secretar general
- 1ex. Compartimentul Evidență Patrimoniu
- 1ex. Arhitect - șef
- 1ex. Direcția Buget-Finanțe
- 1ex. Afișare

Cod: F-50



Anexa 2 la HCL nr. 28/2020

Nr. crt	Nume si Prenume	Adresa imobilului	Tip imobil	Date de CF	Valoare stabilita prin expertiza	Valoarea finală de vânzare
1	IOJI DUMITRU	Str, T. Vladimirescu, bl. 14, sc. C, ap.10	Apartament 3 camere și dependințe	CF 100753-C1-U44 Făgăraș	46.700 lei	47.100 lei





RAPORT DE EVALUARE

NR. 46/22.07.2020

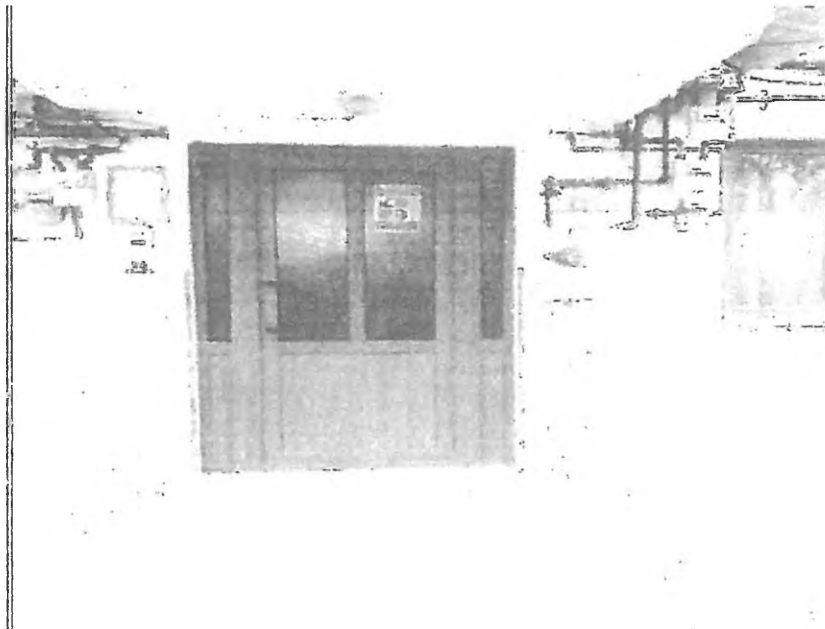


Beneficiar: *Municipiul FĂGĂRAȘ*

Proprietar: *Statul Român*

Obiectul evaluării: *Apartament cu 3 camere și dependințe*

Adresa: *Mun.Făgăraș , str.Tudor Vladimirescu bloc 14, sc C, ap.10,
jud.Brașov*



Data de referinta 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 Tudor Vladimirescu bloc 14, sc C, ap.10, jud. Brașov, proprietatea Statului Român , în prezent având destinația de spațiu de locuit , vă comunic următoarele:

- ▶ proprietatea evaluată se compune dintr-un apartament cu 3 camere și dependințe, cu suprafața utilă de 47,2 mp situat într-un imobilului de tip bloc având regim de înălțime S+P+4E ,edificat în anul 1970, înscris în Extrasul CF nr. 100753-C1-U44 cu nr. cerere 3917/21.02.2020 UAT Făgăraș, identificat cu nr.top 3209/5/1/5/50
- ▶ *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 intregul 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	9.650 EURO echivalent 46.700 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>Existență</i>			
Tip proprietate evaluata		<i>Rezidențială</i>			
Subtip proprietate		<i>Apartament în bloc</i>			
Cod postal		505200			
Adresa proprietatii		<i>Mun.Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu bloc 14, sc C, ap.10, jud.Brasov</i>			
Carte Funciara nr.		100753-C1-U44			
Numar cadastral		Top 3209/5/1/5/50			
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)		Extras CF nr 100753-C1-U44 cu nr cerere 3917/21.02.2020 UAT Făgăraș Fisa suprafetei locative /Anexa 1 din contractul de inchiriere nr.73785/26.11.2019			
Dreptul de proprietate		<i>Construcție: Drept deplin</i>			
		<i>Teren în cota indiviza – proprietatea Statului Român</i>			
Utilizare existentă constatată		<i>Rezidențială</i>			
Tip constructiv (structura)		<i>Panouri prefabricate</i>			
Anul construirii		1970			
Stare tehnică a construcției		Nelocuibila			
Nivel (apartamente)		2			
Nivel de finisare		<i>Medii deteriorate, necesita reparatie completa</i>			
Suprafete (mp)	Apartment	Au	47,2 mp		
	Anexe- pivniță	Au	-		
		Ac			
	Teren	St	14/694		
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		Nu s-a putut aplica, ap. este nelocuibil	LEI		
Valoare abordare prin cost		Nu s-a aplicat	LEI		
Valoare abordare prin comparații		46.700	LEI		
VALOAREA de piață recomandată, din care:		46.700	LEI	9.650	EURO
-Valoare constructie/constructii		46.700	LEI	9.650	EURO
-valoare unitara constructie (la apartamente – pt. aria utila; la cladiri independente – pt. aria desfasurata)		990	LEI /mp	204	EURO/mp
-valoare unitara teren			Lei	Euro	
			Lei/mp	Euro/mp	
Grad de finalizare a constructiei (in apartament		• 100%			

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

cazul constructiilor nefinalizate)	
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>Nelocuibil</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
Membu titular ANEVAR,
Ec.Toth Eniko



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

1. EVALUATOR	Ec.Toth Eniko
	Legitimatie ANEVAR Nr. 16018
	Parafa Nr. 16018 valabila 2020
	Firma TOTH ENIKO EVALUATOR AUTORIZAT
	Adresa evaluatorului ▪ 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. Tudor Vladimirescu bloc 14, sc C, ap.10 , jud.Brasov

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Apartament nr. 10 compus din 3 camera si dependinte , cu cota părți comune 14/694 și cote teren 147694 ,situat la etajul 2 intr-un imobil de tip bloc avand regim de inaltime S+P+4E, edificat in anul 1970, cu Su= 47,2 mp conform Anexa 1 din contractul de inchiriere , compartimentare decomandata – 3 camere , hol, bucatarie, camara, sas, baie si balcon
	Proprietar STATUL ROMÂN
	Adresa proprietății Mun. Făgăraș , str Tudor Vladimirescu bloc14, sc C, ap.10 , 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	9.650 EURO echivalent 46.700 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 EVALUARII	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 , in anexa este atasat punctul de vedere oficial al ANEVAR

6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none"> • Descrierea proprietatii, conform Extras CF nr. 100753- C1-U44 cu nr. cerere 3917/21.02.2020 partea I: <p>Top 3209/5/1/5/50 apartament 10, compus din trei camere si dependinte</p>
---	--

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

		<p>cu cota de 14/694 din elementele de uz comun respectiv cota teren de 14/694 mp</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inscriseri privitoare la proprietate, conform Extras CF nr. 100753-C1-U44 partea II: <p>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>Nu sunt</p>
	Mentiuni speciale privind Extr. de Carte Funciara	
	Mentiuni 2 privind Abateri de la Extrasul de Carte Funciara	
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Au= 47,2 mp si 1 balcon
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Locatar Ioji Dumitru , pe baza contractului de inchiriere inreg. cu nr.73785/26.11.2019 emis de Primaria Mun. Fagaras
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Urban – amplasare favorabilă, median
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE	<p>Str . T.Vladimirescu</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: 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"> ▪ Liniștit ▪ 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 - 2
	ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anul 1970

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fundatia: beton armat ▪ Structură: panouri prefabricate ▪ Închideri perimetrare si compartimentari: panouri din prefabricate ▪ Acoperiş: 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 = 47,2 mp conform contractului de închiriere
	TIP APARTAMENT	Decomandat,
	TÂMLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioară: tâmplărie lemn cu geam simplu , uși interioare lemn initiale , deteriorate ▪ Usa la intrare: metalica
	FINISAJE INTERIOARE	Apartament <ul style="list-style-type: none"> ➢ Pardoseala – pardoseli – parchet uzat ➢ Pereti : zugraveala simpla, deteriorata, pereti cu umezeala si mucegai , ➢ Finisaje deteriorate ➢ Baie deteriorata
	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 : fara incalzi
	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 PIETEII IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEII ȘI SUBPIETEII	<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 <p>Piata specifica - piata apartamentelor de 3 camere construite in perioada 1970-1977 din zonele mediane si semicentrale ale municipiului Făgăraș,</p> <p>- 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</p> <p>- o treime dintre români își cumpără locuinte cu cash tinerii preferă în continuare să locuiască în chirie</p> <p>Preturile ofertate pe piata pentru apartamente compuse din 2 camere, semidecomandate variaza intre 9.600– 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.</p>

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

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,
OFERTE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> • Oferte suficiente de variate pentru piața locală la prețuri cuprinse între 9.600 -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 pietei imobiliare, deoarece nivelul de cumpărare al populației este mic , ceea ce se oglindește și în preșurile relativ mici /mp la apartamente arie 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 PIETEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dezechilibru în favoarea CERERII
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: 9.600 euro ▪ Maxim: 29.000 euro
CHIRII IN ZONA PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: 200 euro ▪ Maxim: 250 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 piata al proprietatii care sustin elementele de piata incluse in acest raport.</p>

13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE EDIȚIA 2016	<ul style="list-style-type: none"> 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 piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare, a acestuia.

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

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

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

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

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

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

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

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

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

- demolare constructie si vanzare teren liber – inadecvata
- utilizare rezidentiala – adecvata
- **utilizare comercială – inadecvata**
- utilizare office: - 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, deprecieri 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. In 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 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.

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 putut utiliza deoarece apartamentul prezinta o stare de degradare avansata si este neinchiriabila

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.
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.

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT 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 Făgăraș de către locatar pe răspunderea exclusivă a acestuia deoarece din considerente referitoare la luarea măsurilor de siguranță împotriva răspândirii virusului Covid 19, inspectia ne fiind posibil de executat pe perioada stării de urgență /alertă
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:

*TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE*

- 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/apartament-3-camere-IDi0Vd.html#316192a998>

<https://www.olx.ro/oferta/vanzare-apartament-3-camere-fagaras-brasov-IDcJkKD.html#0f29d1c4fd>

<https://www.storia.ro/oferta/vand-apartament-3-camere-IDhbEh.html#c2e6dae923>

16.5 TIPUL VALORII ESTIMATE

Imobilul evaluat este de natura unei proprietăți imobiliare de tip apartament în bloc cu 3 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 referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

18 . ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Procesul de evaluare a constat in aplicarea a doua abordari de evaluare adecvate si s-au obtinut urmatoarele valori:

- abordarea prin **PIAȚĂ** 46.700 lei echivalent 9.650 euro
- abordarea prin **VENIT** nu s-a putut aplica

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);

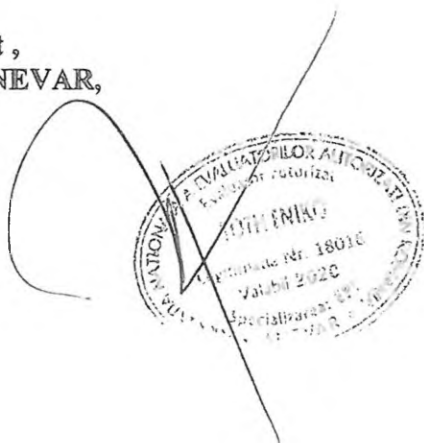
Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată 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.

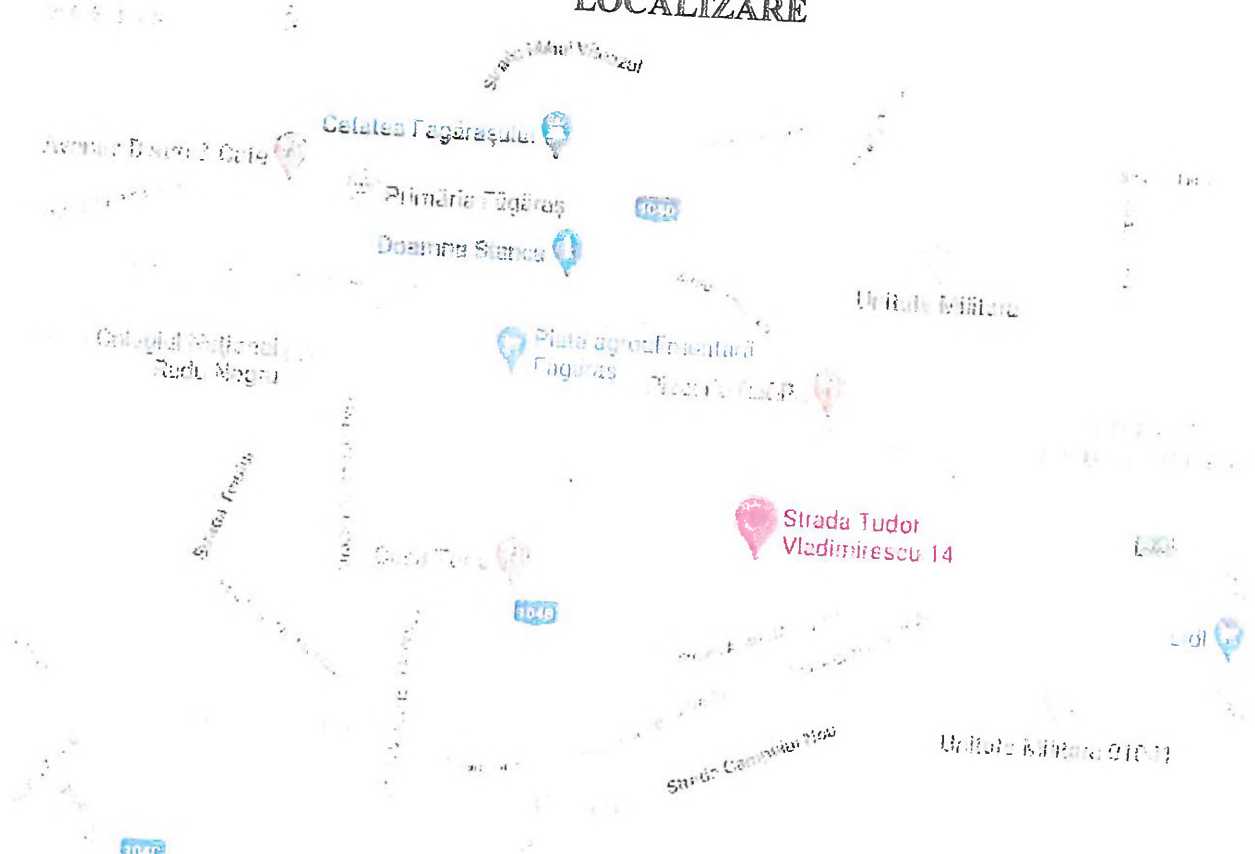
Gradul de subiectivism implicat variaza inevitabil de la caz la caz, la fel si gradul de certitudine, sau probabilitatea, ca opinia evaluatorului asupra valorii de piata sa coincida exact cu pretul care ar fi obtinut intr-o tranzactie efectuata la data evaluarii. Asigurarea intelegerii de catre utilizator 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	9.650 Euro echivalent 46.700 Lei
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	

Ec. Toth Eniko
Evaluator Autorizat ,
Membru Titular ANEVAR,



LOCALIZARE



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	27000	33000	24500
TIP TRANZACȚIE / OFERTA		OFERTA	OFERTA	OFERTA
PREȚ DE VANZARE NEGOCIAȚ	10%	24300	29700	22050

*NOTA: Aceasta diminuare nu este considerată o ajustare(nu este element de comparație), ci o transformare a valorii de ofertare în prețul de vânzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluării, având ca bază atitudinea participanților pe piață,

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

Caracteristici specifice tranzacției

PREȚ DE VANZARE NEGOCIAȚ		24300	29700	22050
Dreptul de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral
Ajustare pt.dr.de propr.		0	0	0
Ajustare pt.dr.de propr.		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		24,300	29,700	22,050
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
finanțare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		24300	29700	22050
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		24,300	29,700	22,050
Condiții de localizare	Făgăras, str.Tudor Vladimirescu	Fagaras,	Fagaras,	Fagaras,
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		24300	29700	22050
Caracteristici fizice				
Data PIF	1977	1977	1990	1997
Ajustare %		0.0	-7.0	-10.0
Ajustare		0	-2079	-2205
Regim de înălțime bloc	S+P+4E	S+P+4E	S+P+4E	S+P+4E
Etaj	2	3	3	3
Ajustare (%)			0.0	0.0
Ajustare		0	0	0
Suprafata utila apartament (mp)	47.2	65	67	60
diferenta suprafata mp		-18	-20	-13
Ajustare		-6654	-8777	-4704
Tip apartament	decomandat	decomandat	decomandat	semidecomandat
Ajustare		0	0	350
Finisaje	finisaje medii deteriorate	finisaje medii renovate	finisaje medii renovate	finisaje medii renovate
Ajustare		-5600	-5600	-5600
Sistem incalzire	fara incalzire	CT	CT	CT
Ajustare		-1200	-1200	-1200

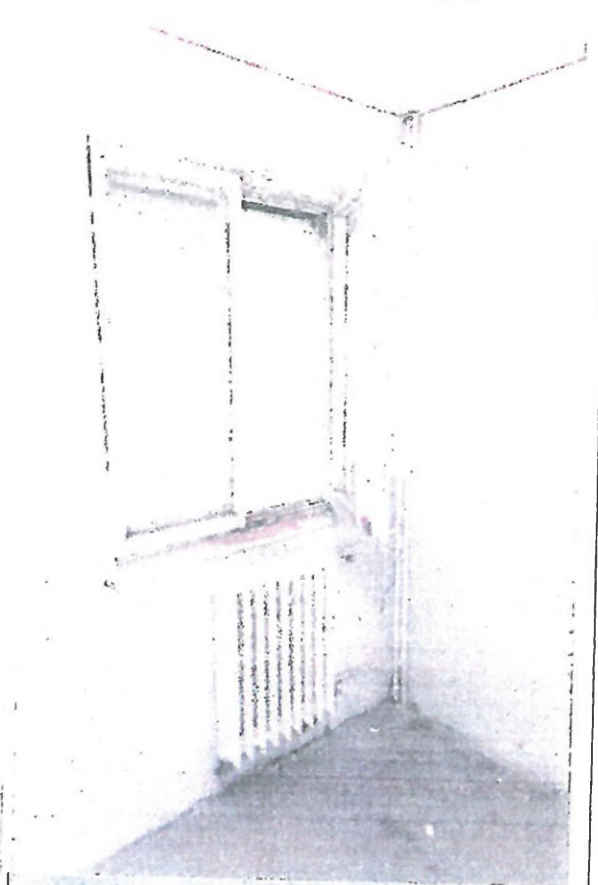
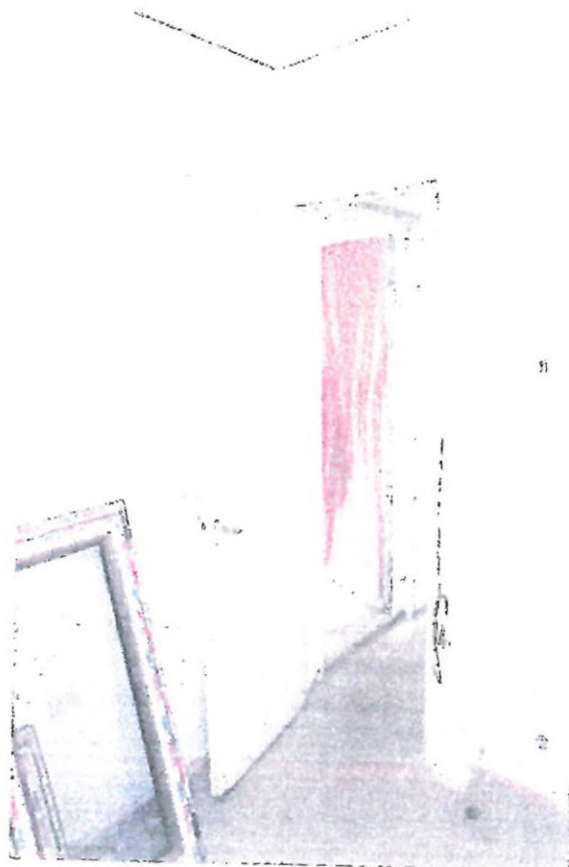
TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Balcon	1 balcon	1 balcon	1 balcon	1 balcon
Ajustare		0	0	0
Termoizolatie exterioara a blocului	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0	0	0
Boxa/ garaj/ parcare	nu	nu	boxa pivnita	nu
Ajustare		0	-300	0
TOTAL Ajustare caracteristici fizice		-13454	-17956	-13359
PREȚ AJUSTAT		10846	11744	8691
Austare		0%	0%	0%
		10846	11744	8691
Componente nonimobiliare	nu	complet mobilat	complet mobilat	nu
Ajustare		-1200	-1200	0
PREȚ AJUSTAT		9,646	10,544	8,691
Nr ajustari aplicate		4	6	5
Ajustare totală brută		14,654	19,156	14,059
Ajustare totală brută în		60.31%	64.50%	63.76%
Comparabila aleasa (minim corectia totala bruta in	COMPARABILĂ A	ajustare minima	60.31%	
VALOAREA PROPUȘĂ euro	9,646			
VALOAREA PROPUȘĂ euro, dupa rotunjirea in lei	9,650			
Valoare lei	46,710			
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	nu s-au aplicat ajustari			
Data PIF	s-au aplicat ajustari negative la comp. B si C pentru diferenta de vechime, calculat la 0.5%/dif an			
Regim de înălțime bloc	nu s-au aplicat ajustari			
Suprafata utila apartament (mp)	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile pentru diferentele de suprafata .			
Tip apartament	s-a aplicat o ajustare pozitiva la comp C de cca 350 euro deoarece dispune de compartimentare de comanda			
Finisaje	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile ele fiind renovate fata de prop. de evaluat care necesita renovare			
Sistem incalzire	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile pentru sistemul de incalzire de care dispune , CT proprii			
Balcon	nu s-au aplicat ajustari			
Boxa/ garaj/ parcare	s-a aplicat o ajustari negativa la comp. B deoarece dispune de boxe pivnita			
Termoizolatie exterioara a blocului	nu s-au aplicat ajustari			
Componente nonimobiliare	s-au aplicat ajustari negative la comp. A si B de cca 1500 euro ele fiind oferite complet mobilate .Valoarea ajustarii s-a estimat coform ofertelor second hand al mobilierului			

POZE PROPRIETATE



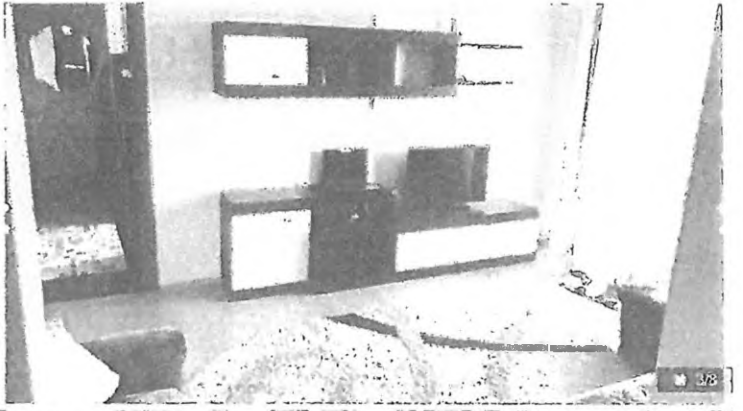
TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



COMPARABILE OFERTE APARTAMENTE PENTRU VÂNZARE

COMPARABILA A

27 000 € Etaj: 3 78 m²



Victor
0720 050 000

Numele Tau *

Email *

EE Numărul tău de telefon

Conținutul acestui anunț este disponibil doar pentru membrii care au acces la informații detaliate despre proprietate și servicii imobiliare.

Numărul acestui anunț este disponibil doar pentru membrii care au acces la informații detaliate despre proprietate și servicii imobiliare.

Trimite mesaj

<https://www.storia.ro/oferta/apartament-3-camere-IDj0Vd.html#316192a998>

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 78 m²
Tip locuinta: locuinta utilizata

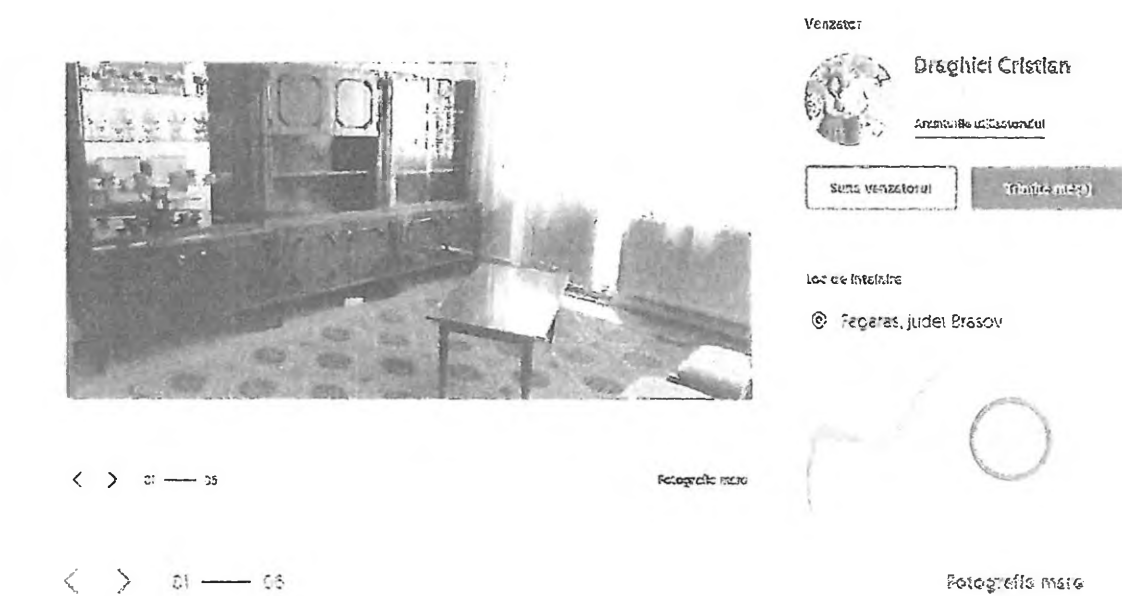
Suprafata utila (m²): 78
Etaj: 3

Numarul de camere: 3

Descriere anunt

Vand apartament cu 3 camere complet utilat. Zona foarte linistita, vizual de gradinita din cartierul Tudor Vladimirescu. Centrala proprie, termopane, toate electrocasnicele necesare. Apartamentul se vinde doar mobilat. Pentru mai multe detalii va rog sa ma contactati doar telefonic.

COMPARABILA B



Vanzator:
Draghici Cristian
Anunturile clientului

Suma vanzatorului Trimite mesaj

Loc de intalnire
Fagaras, judet Brasov

Fotografie mare

Vanzare apartament 3 camere - Fagaras, Brasov  

33 000 € negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferta de Proprietarii Comisioanele: Serviciu comandat Suprafata utila: 67 m²

An constructie: 1977 - 1990 Etaj: 3

Descriere

Apartament spatios, luminos, complet renovat si mobilat, in stare foarte buna, centrala proprie, baie (poza) in subsol, blocului si loc de parcare in spate e la poarta. Zona linistita, la 10 minute de Cetatea Fagarasului pe strada 1 Decembrie 1918, bl. BA, mun. Fagaras, Judetul Brasov, langa fostul Complex Alimentar.

18.12.2025 15:05:25 12.12.2025 15:05:25 12.12.2025 15:05:25

 Trimite mesaj Distribuie


<https://www.olx.ro/oferta/vanzare-apartament-3-camere-fagaras-brasov-IDcJkKD.html#0f29d1c4fd>

COMPARABILA C

storia.ro Anunturi Zona Nord-Brasov Brasov Fiecare Vand apartament 3 camere 2 comenzi 24,500 € / 48.60 m²


Inapoi la cautere » Apartament de vanzare » Brasov » Fiecare » Vand apartament 3 camere

Vand apartament 3 camere **24 500 €**
48.60 m²

 Emanuel Enik
0768 237 467

Numar Telefon

Email


 Eureka Investition

De foarte buna calitate, aproape nou, are o suprafata utila de 48.60 m², este foarte frumoasa si este foarte bine iluminata.

Completata si amenajata este si ea. Cu o terasa de 12 m², este foarte frumoasa.

Vizualizati si alte oferte similare

[Vizualizare foto](#)



Suprafata utila (m²): 60
 Etaj: 3

Numarul de camere: 3

Descriere anunt

Vand apartament 3 camere

Zona Tudor Vladimirescu

Renducii: Termopane, parchet, gresie falanta, usa metalica, centrala termica, baie cu cabina, izolatie pe interior.

Zona foarte incalzita

Pentru vizionari in telefon 0768237467

<https://www.storia.ro/oferta/vand-apartament-3-camere-IDhbEh.html#c2e6dae923>

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 posibilă 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.**

TOTE ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

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 însoțite 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 afara 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