



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.135 din data de 26 aprilie 2021

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 27/23.03.2021 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Narciselor, bl. B, sc. A, ap.5, înscris în CF 101534-C1-U10 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. 31422/1/08.04.2021 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 31422/08.04.2021, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 27/23.03.2021 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Narciselor, bl. B, sc. A, ap.5, înscris în CF 101534-C1-U10 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare,

Ținând seama de avizul favorabil al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului, al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, al Comisiei pentru servicii publice, pentru comerț și agricultură, al Comisiei pentru 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. 78 din 31.03.2020 prin care s-a aprobat vânzarea imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Narciselor, bl. B, sc. A, ap.5, înscris în CF 101534-C1-U10 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, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se însușește Raportul de evaluare nr. 27/23.03.2021 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. Narciselor, bl. B, sc. A, ap.5, înscris în CF 101534-C1-U10 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 eşalonează 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,
CLONȚ DAN-VALENTIN



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general,
LAURA ELENA GIUNCA

Hotărârea s-a adoptat cu **18 voturi pentru și 1 abținere.**

Consilieri în funcție - 19

Consilieri prezenți -19

Prezenta hotărâre se comunică:

- 1 ex. Dosar ședință
- 1 ex. Colecție
- 1 ex. Prefectură
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Secretar general
- 1 ex. Compartiment evidența patrimoniului
- 1 ex. Arhitectul șef
- 1 ex. Direcția Buget-Finanțe
- 1 ex. Comp. Relații cu publicul, arhivă
- 1 ex. Afișaj

Cod: F-50



ANEXA LA HCL. 135/2021

RAPORT DE EVALUARE

NR. 27/23.03.2021



Beneficiar: *Municipiul FĂGĂRAȘ*

Proprietar: *Statul Român*

Obiectul evaluării: *Apartament cu 2 camere și dependințe*

Adresa: *Mun.Făgăraș , str.Narciselor, bloc B, sc A, ap. 5 jud.Brașov*



Data de referință a evaluării: *19.03.2021*

Curs lei/EURO = 4,8876

Ec. Toth Eniko

Evaluator Autorizat

Membru titular ANEVAR

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certific următoarele:

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



TOTH ENIKO
EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

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

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situată în Mun. Făgăraș, str Narciselor bloc B, sc A, ap. 5, 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 33.14 mp situat într-un imobilului de tip bloc având regim de înălțime S+P+4E, edificat în anul 1970, înscris în Extrasul CF nr. 101534-C1-U10 cu nr. cerere 4024/24.02.2020 UAT Făgăraș, identificat cu nr.top 3228/281-308/1/1/1/2/5
- ▶ evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață al proprietății imobiliare, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2020, în vederea vânzării
- ▶ abordările de evaluare aplicate au fost abordarea prin piață și prin venit
- ▶ data de referință a evaluării este 19.03.2021 Cursul de schimb valutar leu-euro considerat este de 4,8876 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	5.850 EURO echivalent 28.600 LEI,
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

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

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



CUPRINS

Declaratie de conformitate

Adresa catre beneficiarul raportului

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

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



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

SINTEZA EVALUĂRII
- Raport cu inspectie -

Numele beneficiarului		MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ		
Nume proprietar		STATUL ROMÂN		
Proprietate		<i>Existentă</i>		
Tip proprietate evaluata		<i>Rezidențială</i>		
Subtip proprietate		<i>Apartament în bloc</i>		
Cod postal		505200		
Adresa proprietatii		<i>Mun.Făgăraș, str.Narciselor, bloc B, sc A, ap.5, jud.Brasov</i>		
Carte Funciara nr.		101534-C1-U10		
Numar cadastral		Top 3228/281-308/1/1/1/2/5		
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)		Extras CF nr 101534-C1-U10 cu nr cerere 4024/24.02.2020 UAT Făgăraș Fisa suprafetei locative /Anexa 1 din contractul de inchiriere nr.4966/27.06.2014		
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		Nelocuibila		
Nivel (apartamente)		1		
Nivel de finisare		<i>Medii deteriorate, necesita renovare</i>		
Suprafete (mp)	Apartament	Au	33.14 mp	
	Anexe- pivniță	Au	-	
		Ac		
	Teren	St	11/726	
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)		4,8876		
Data inspectiei		19.03.2021		
Data de referinta a evaluării		19.03.2021		
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		28.600	LEI	
VALOAREA de piață recomandată, din care:		28.600	LEI	5.850 EURO
-Valoare constructie/constructii		28.600	LEI	5.850 EURO
-valoare unitara constructie (la apartamente – pt. aria utila; la cladiri independente – pt. aria desfasurata)		863	LEI /mp	177 EURO/mp
-valoare unitara teren			Lei	Euro
			Lei/mp	Euro/mp
Grad de finalizare a constructiei (in cazul constructiilor nefinalizate)		apartament	• 100%	

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

OBSERVATII SPECIALE	
Localizare	<i>Urban</i>
Nivel de activitate a pieței	<i>Mediu</i>
Justificarea Nivelului de activitate a pieței propus	<i>Cerere medie Amplasare în zonă mediană,</i>
Acces	<i>Da Drum public</i>
Utilități zona	<i>En.electrica, apa, canalizare ,gaz</i>
Incastrare 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
Membru 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 2021
	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.Narciselor bloc B, sc A, ap. 5 , jud.Brașov

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Apartament nr. 5 compus din 2 camera si dependinte , cu cota părți comune 11/726 și cote teren 11/726 ,situat la etajul 1 intr-un imobil de tip bloc avand regim de inaltime S+P+4E, edificat in anul 1970, cu Su= 33,14 mp conform Anexa 1 din contractul de inchiriere , compartimentare de comandata – 2 camere , hol, bucatarie , , baie si balcon
	Proprietar STATUL ROMÂN
	Adresa proprietății Mun. Făgăraș , str Narciselor bloc B, sc A, ap. 5 , 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	5.850 EURO echivalent 28.600 LEI
--	--

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII EVALUARE PENTRU ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ
	DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII 19.03.2021
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII 1 EURO = 4.8876 lei
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII Inspectie a fost efectuata de catre evaluator și un reprezentant al Primariei Fagaras

6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none"> Descrierea proprietatii, conform Extras CF nr. 101534- C1-U10 cu nr. cerere 4024/24.02.2020 partea I: <p>Top 3228/281-308/1/1/1/2/5 apartament 5 compus din doua camere si dependinte cu cota de 11/726 din elementele de uz comun respectiv cota teren de 11/726 mp</p> <ul style="list-style-type: none"> Inscrieri privitoare la proprietate, conform Extras CF nr.
---	---

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

		101534- C1-U10 partea II: Intabulare , drept de proprietate , dobândit prin lege, cota actuală 1/1 Proprietar - STATUL ROMÂN • Inscriseri privitoare la sarcini : Nu sunt
	Mentiuni speciale privind Extr. de Carte Funciara	
	Mentiuni 2 privind Abateri de la Extrasul de Carte Funciara	
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	▪ Au= 33.14 mp si 1 balcon
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Apartament inchiriat pe baza contractului 4966/27.06.2014 emis de Primaria Mun. Fagaras
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE		
	ZONA DE AMPLASARE	Urban – amplasare favorabilă, median
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE	Str . Narciselor ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu 1 banda pe sens,
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Zona rezidentiala, cartier de blocuri în regim de S+P+4E ▪ Rețea de transport în comun, mijloace de transport suficiente. ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine alimentare ▪ Unități de învățământ: scoală generală , gradinite și liceu ▪ Institutii de cult: biserici ▪ Institutii medicale: cabinete medicale, ▪ Altele: administratie locala
	UTILITAȚI EDILITARE	▪ 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	▪ Poluare fonica medie ▪ Poluare cu noxe limitat
	AMBIENT	▪ Linistit ▪ Trafic auto limitat
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona urbana – median Dotări și rețele edilitare bune. Poluare moderată. Ambient civilizat.
10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOC)		
	AMPLASAMENT	▪ Imobil , regim de înălțime S+P+4E ▪ Etaj - 1
	ANUL PIF	▪ Anul 1970
	CARACTERISTICI	▪ Fundatia:beton armat ▪ Structură:panouri prefabricate ▪ Închideri perimetrare si compartimentari:panouri din prefabricate ▪ Acoperiș:tip terasa, necirculabila ▪ Aspect exterior: necesite renovare ▪ Aspect interior: renovat pe costul locatarului


TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

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 = 33.14 mp conform contractului de închiriere
TIP APARTAMENT	Decomandat,
TÂMLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioară: tâmplărie lemn cu geam simplu, uși interioare lemn inițiale , deteriorate ▪ Usa la intrare: lemn
FINISAJE INTERIOARE	Apartament <ul style="list-style-type: none"> ➤ Pardoseala – pardoseli – ciment acoperit cu linoleum ➤ Pereti : zugrăveala simpla, deteriorate, , ➤ Finisaje total 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 incalzire
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 <p>Piata specifica - piata apartamentelor de 2 camere construite in perioada 1970-1977 din zonele mediane si semicentrale ale municipiului Făgăraș,</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Preturile ofertate pe piata pentru apartamente compuse din 2 camere, semidecomandate variaza între 6.800 - 18000 Euro în functie de etaj, vechime imobil, zona de localizare. De asemenea un criteriu în baza caruia variaza preturile este suprafata utila si compartimentarea, suprafata pe care ofertantii o prezinta de cele mai multe ori ca fiind utila si în realitate include logia/balconul.</p>
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 177- 200 euro/mp

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

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>Programul Noua 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: 6.800 euro ▪ Maxim: 18.000 euro
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	Apartamentul nu este inchiriabil
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dezechilibru în favoarea CERERII ▪ Tendință de stagnare în favoarea CERERII. ▪ Rezulta: posibilitatea reducerii prețurilor

13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
<p>STANDARDE DE EVALUARE</p> <p>EDIȚIA 2020</p>	<p>Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din Standardele de evaluare compuse din:</p> <p><i>Standarde Generale:</i></p> <p>SEV 100 - Cadrul general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 104 - Tipuri ale valorii</p> <p><i>Standarde pentru active:</i></p> <p>SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile</p> 

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 utilizări.

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 2020 standarde ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) editia 2017, Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede că valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare, a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață 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.

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.

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

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 analiza 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 oferite 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 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 verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

- obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
 3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
 4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
 5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
 6. Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
 7. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
 8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
 9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport
 10. 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
 11. Cu excepția cazului în care intervalul prevăzut prin lege este mai scurt orice acțiune în justiție sau pretenții legale fata de evaluator sau serviciile prestate de evaluator vor fi depuse la registratura instantei în termen de 2 ani de la data predării către client a raportului de evaluare care face obiectul sau reprezintă motivul acțiunii în despăgubire, sau, în cazul unor acțiuni sau acte de comportament ulterioare predării raportului, doi 2 ani de la data presupuselor acțiuni sau acte de comportament. Termenul prevăzut în această clauză nu se va prelungi în niciun fel din motivul descoperirii cu în

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

- târziere sau a acumulării pretențiilor, motivelor sau daunelor formulate. Termenul prevăzut în această clauză se aplică tuturor pretențiilor sau a motivelor de orice fel, de natură nepenală
12. Interdicția de a ceda drepturile litigioase. Pretențiile sau motivele de acțiuni în instanță legate de evaluare nu pot fi cedate unei părți terțe, exceptând:-situațiile apărute ca urmare a unei fuziuni, consolidări, a achiziției sau vânzării unei societăți,
- 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
 - 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 / tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
 - Proprietarul imobilului – pentru informațiile legate de proprietatea evaluată: situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
 - Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel chirii, etc.)

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-decomandat-IDk5AP.html#5519a18c7d>

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-apartament-2-camere-complet-mobilat-IDl4eW.html#b495fe5019>

<https://www.storia.ro/ro/oferta/exclusivitate-apartament-2-camere-etaj-2-str-blocului-IDhvW6.html#8f7ed9c380>

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 **19.03.2021**

16.7. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EUR.
Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4.8876 lei.**

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atata 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.).

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

16.8. MODALITATI DE PLATA

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

17 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

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

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

18 . ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

- abordarea prin PIAȚĂ 28.600 lei echivalent 5.850 euro
- abordarea prin VENIT nu s-a putut aplica

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

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

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

VALOAREA DE PIATA	5.850 Euro echivalent 28.600 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=	4.8876
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ			
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ A	COMPARABILĂ B	COMPARABILĂ C
Valoare de ofertare /VÂNZARE	Euro	18000	16900	16000
TIP TRANZACȚIE / OFERTA		OFERTA	OFERTA	OFERTA
PREȚ DE VANZARE NEGOCIA	10%	16200	15210	14400
*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 NEGOCIAT		16200	15210	14400
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		16,200	15,210	14,400
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
finanțare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		16200	15210	14400
Condiții de piață	Martie 2021	Martie 2021	Martie 2021	Martie 2021
Ajustare pt. condițiile de piață		0	0	0
Ajustare pt. condițiile de piață		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		16,200	15,210	14,400
Condiții de localizare	Făgăraș, str.Narciselor	Fagaras,	Făgăraș, str 13 Decembrie	Fagaras, str.Tabacari
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		16200	15210	14400
Caracteristici fizice				
Data PIF	1977	similar	similar	similar
Ajustare %		0.0	0.0	0.0
Ajustare		0	0	0
Regim de înălțime bloc	S+P+4E	S+P+4E	S+P+4E	S+P+4E
Etaj	1	2	4	2
Ajustare (%)		0.0	3.0	0.0
Ajustare		0	456	0
Suprafata utila apartament (mp)	33.14	60	54	50
diferenta suprafata mp		-27	-21	-17
Ajustare		-7252	-5876	-4856
Tip apartament	Semidecomandat	Decomandat	Semidecomandat	Decomandat
Ajustare		-350	-350	-350
Finisaje	finisaje initiale	finisaje medii renovate	finisaje medii renovate	finisaje medii partial renovate
Ajustare		-2750	-2750	-1850
Sistem incalzire	fara incalzire	CT	CT	CT
Ajustare		-1000	-1000	-1000
Balcon	1 balcon	1 balcon	1 balcon	1 balcon

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Ajustare		0	0	0
Termoizolatie exterioara a blocului	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0	0	0
Boxa/ garaj/ parcare	nu	pivnita	nu	nu
Ajustare		-300	0	0
TOTAL Ajustare caracteristici fizice		-11652	-9169	-8056
PREȚ AJUSTAT		4548	6041	6344
Austare		0%	0%	0%
		4548	6041	6344
Componente nonimobiliare	nu	nu	mobilat	partial mobilat
Ajustare		0	-800	-500
PREȚ AJUSTAT		4,548	5,241	5,844
Nr ajustari aplicate		5	7	4
Ajustare totală brută		11,652	10,882	8,556
Ajustare totală brută în		71.93%	71.54%	59.41%
Comparabila aleasa (minim corectia totala bruta in	COMPARABILĂ C	ajustare minima	59.41%	
VALOAREA PROPUȘĂ euro	5,844			
VALOAREA PROPUȘĂ euro, dupa rotunjirea in lei	5,850			
Valoare lei	28,600			
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	nu s-au aplicat ajustari , data PIF similar			
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-au aplicat ajustari negative la comp. A si C de cca 350 euro deoarece ele dispun de compartimentare semidecomandata			
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 deteriorate si necesita renovare completa			
Sistem incalzire	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comp. diferentiat in functie de modul de incalzire fata de prop. de evaluat care nu dispune de incalzire			
Balcon	nu s-au aplicat ajustari			
Boxa/ garaj/ parcare	s-a aplicat o ajustare negativa la comp. A deoarece dispune de boxe pivnita			
Termoizolatie exterioara a blocului	nu s-au aplicat ajustari			
Componente nonimobiliare	s-au aplicat ajustari negative la comp. B si C diferentiat in functie de gradul de mobilare si utilare al apartamentului , valoarea ajustarii este conform ofertelor second hand al mobilierului			

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

POZE PROPRIETATE



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



COMPARABILE OFERTE APARTAMENTE PENTRU VÂNZARE
COMPARABILA A



Apartment 2 camere de comandat

18 000 €



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 60 m²

Suprafata utila (m²): 60

Numarul de camere: 2

Tip locuinta: locuinta utilizata

Compartimentare: nedecomandat

Anul constructiei: 1997

Etaj: 2

Descriere anunt

Van de apartament 2 camere decomandat, baie bucatarie hol, debiara utilitat, situat in Cartier Combinat. Detine centrala termica proprie, geamuri termopan, usa metalica la intrare, balcon inchis cu geam termopan, detine pivnita la subsol, spatiu depozitare in pod, garaj, gradina, curte.

Hartă Satelit



Raport de preț

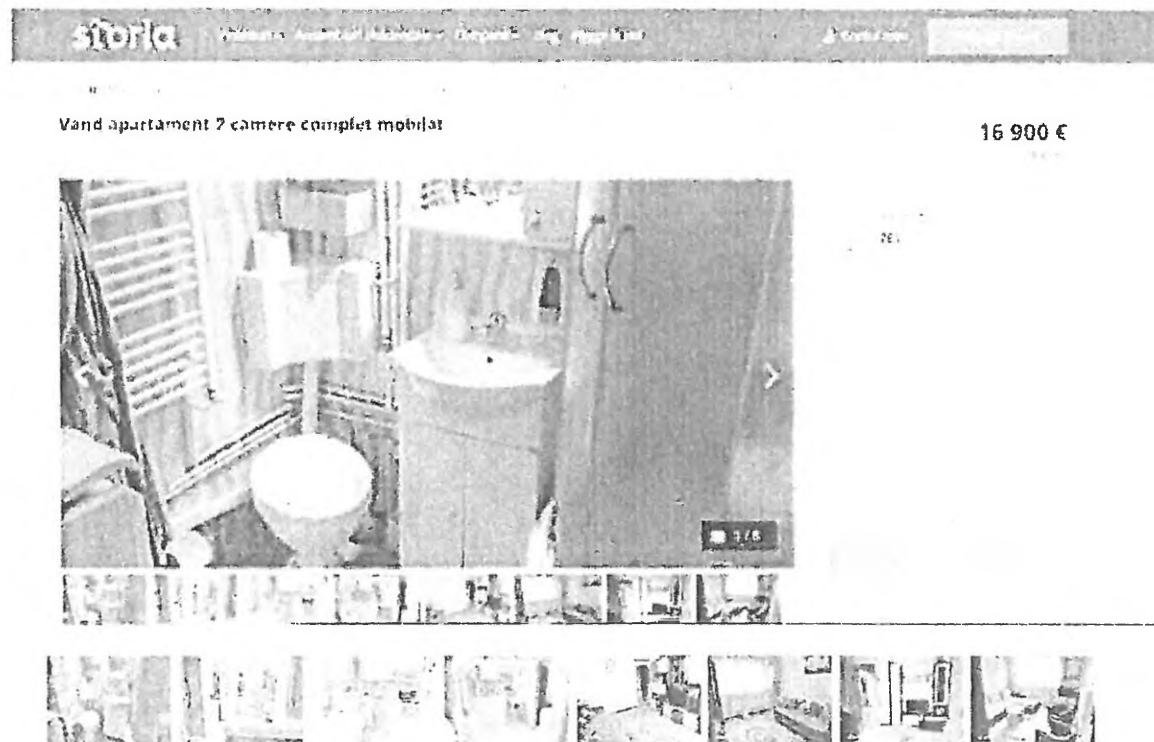
2 Camere, Apartamente, Făgăraș

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-decomandat-IDk5AP.html#5519a18c7d>



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

COMPARABILA B



Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 54 m²
Tip locuinta: locuinta utilizata
Etaj: 4

Suprafata utila (m²): 54
Compartimentare: nedecomandat

Numarul de camere: 2
Anul constructiei: 1997

Descriere anunt

Vand apartament la cheie. Este compus din 2 camere, bucatarie, hol si baie. Apartamentul se vende complet mobilat exact ca in poze.
Apartamentul a fost renovat in 2012.
Ca imbunatatiri acesta dispune de centrala termica, calorifere, gresie, faianta, usa metalica termopane, apartamentul este modernizat si complet mobilat, se vende cu electrocasnice.
Acesta este situat pe strada Negoiului nr 71 in curtea la Tereteleu.

Pentru mai multe detalii sau puteti contacta la numarul de telefon: 0761225310



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Hartă satelit



<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-apartament-2-camere-complet-mobilat-IDI4eW.html#b495fe5019>

COMPARABILA C



Exclusivitate - Apartament 2 camere, etaj 2, str. Popului

16 000 €



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



Prezentare generala

Suprafata construita (m²): **50 m²**
Tip proprietate: **apartament**
Numarul de bai: **1**

Suprafata utila (m²): **42**
Compartimentare: **decomandat**
Eta: **2**

Numarul de camere: **2**
Numarul total de etaje: **4**

Descriere anunt

Exclusivitate - apartament 2 camere, etaj 2, decomandat, str. Plopului, Oras Fagaras. Apartamentul are suprafata utila de 42 mp, dispunerea o are astfel: living, dormitor, bucatarie cu balcon, baie, hol. Utilitati: apa, electricitate, gaz. Apartamentul se vinde partial mobilat! Nu ezitati sa ne contactati la 0751110555 Pret 16000€ negociabil!

Particularitati

- balcon
- balcon inchis
- dormitor matrimonial

Infrastructura

- electricitate
- canalizare
- apa curenta

Comoditati

- mobilat

Tip Oferta

- negociabil

Hartă Satelit



Categoria: E2021 - Dorso: de evaluare, Recunoastere de semn

<https://www.storia.ro/ro/oferta/exclusivitate-apartament-2-camere-etaj-2-str-plopului-IDhvW6.html#8f7ed9c380>

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

DOCUMENTE PROPRIETATE



Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Făgăraș

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101534-C1-U10 Făgăraș

Nr. cerere	4024
Ziua	24
Luna	02
Anul	2020
Cod ven. care	
100079489474	

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Nr. CF vechi: 6792

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. Narcisilor, Bl. B, Sc. A, Ap. 5, Jud. Brașov
Părți comune: Terenul de sub bloc, fundații, subsol tehnic, racorduri utilități, casa scării, uscătorie, terasa, instalații aferente acestora și trotuar de cărdă

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3228/281-308/1/1/1/2/5	-	-	11/726	11/726	Ap.nr. 5, sc.A compus din: două camere, hol, baie, bucatărie, balcon, în cota de 11,04 m.p. din elementele de uz comun.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
570 / 29/02/2000	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 500, din 29/02/2000 emis de BNP FAVAL DOINA;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL FAGARAS	
<i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6792)</i>	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
570 / 28/02/2000	
Act nr. 500, din 28/02/2000 emis de BNP FAVAL DOINA;	
C1 Se noteaza interdicția de înstrăinare pe o perioada de 50 ani, de la data dobandirii	A1
<i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6792)</i>	



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Carte Funciară Nr. 101534-C1-U10 Comuna/Oraș/Municipiul: Făgăraș

Anexa Nr. 1 La Partea I

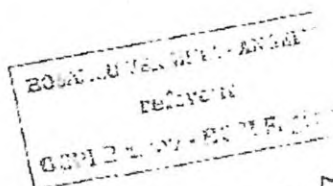
Unitate individuală, Adresa: Loc. Făgăraș, Str. Narciselor, Bî. B, Sc. A, Ap. 5, Jud. Brașov
Părți comune: Terenul de sub bloc, fundații, subsol tehnic, racorduri utilități, casa scării, uscătorie, terasă,
instalații aferente acestora și trocur de gardă

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3228/281-308/1/1/1/2/5			11/726	11/726	Ap.nr. 5, sc A compus din: doua camere, hol, baie, bucatarie, balcon, in cota de 11,04 m.p. din elementele de uz comun.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

24/02/2020, 11:27



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Anexe nr. 1
parte integrantă din contractul
de închiriere înregistrat cu
Nr. 4966 din 27.06.2014

FIȘA
suprafeței locative închiriate în:

Municipiul Făgăraș, str. Narciselor, bl.13, sc.A, ap.5, situată la nivelul a.) etaj -, încălzire b.) soba apă curentă c.) în clădire, canalizare d.) în clădire, instalație electrică e.) da construite din materiale inferioare f.) nu.

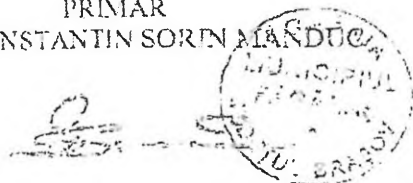
A.
Date privind locuința închiriată

Nr. CRT	DENUMIREA ÎNCĂPERII g.)	SUPRAFAȚA	ÎN FOLOSINȚA EXCLUSIVĂ	ÎN FOLOSINȚA COMUNĂ
1	camera	12.07mp	12.07mp	
2	camera	11.77mp	11.77mp	
3	hol	3.78mp	3.78mp	
4	dependințe	5.52mp	5.52mp	

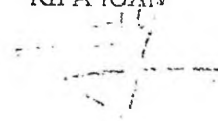
Suprafața curții și grădinii--

- 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, bucatărie, cămară, vestibul WC, debara, antreu, culoar, boxă, magazie, șură, șopron, pod, pivniță, etc

PRIMAR
CONSTANTIN SORIN MANDUCĂ



CHIRIAȘ
RIPA IOAN



Intocmit:
MANUELA FIȘA

(Handwritten mark)

Anexa 2 la HCL nr. 125/2021

Nr. crt	Nume si Prenume	Adresa imobilului	Tip imobil	Date de CF	Valoare stabilita prin expertiza	Valoarea finală de vânzare
1	RÎPA IOAN	Str, Narciselor, bl. B, sc. A, ap.5	Apartament 2 camere și dependințe	CF 101534-C1-U10 Făgăraș	28.600 lei	29.000 lei

