



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.215 din data de 31 august 2021

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 104/2021 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 8, sc. B, ap. 3, înscris în CF 101699-C1-U30 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. 46217/6/1/11.08.2021 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 46217/6/11.08.2021, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 104/2021 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 8, sc. B, ap. 3, înscris în CF 101699-C1-U30 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, precum și al Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană,

Ținând seama de HCL nr. 54 din 25.02.2021 prin care s-a aprobat vânzarea imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 8, sc. B, ap. 3, înscris în CF 101699-C1-U30 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. 104/2021 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. T. Vladimirescu, bl. 8, sc. B, ap. 3, înscris în CF 101699-C1-U30 Făgăraș, proprietatea Statului român, potrivit anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea vânzării, de către Municipiul Făgăraș.

**Art.2** În cazul vânzării locuinței cu plata în rate a pretului, la încheierea contractului se va achita un avans minim de 10% din pretul locuinței. În acest caz ratele lunare pentru achitarea contravalorii locuinței se eșalonează pe o perioadă de 5 ani, la care se adaugă dobânda anuală stabilită de lege.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
KLEIN JOHANNES



CONTRASEMNEAZĂ,  
Secretar general,  
LAURA ELENA GIUNCA

Hotărârea s-a adoptat cu **14 voturi pentru**.  
Consilieri in functie - 16  
Consilieri prezenti -14

**Prezenta hotărâre se comunică:**

1ex. Dosarul de ședință  
1ex. Colecție  
1ex. Prefectură  
1ex. Primar  
1ex. Secretar general  
1ex. Afișare  
1 ex.Compartiment Evidență Patrimoniu  
1 ex.Arhitect șef  
1ex. Directia Buget-Finanțe  
1ex.Compartiment Relații cu Publicul, arhivă

Cod : F-50



Anexa 2 la HCL nr. 95/2021

Nr. crt	Nume si Prenume	Adresa imobilului	Tip imobil	Date de CF	Valoare stabilita prin expertiza	Valoarea finală de vânzare
1	DERLING GEORGETA	Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 8, sc. B, ap. 3	Apartament 2 camere și dependințe	C.F. nr. 101699-C1-U30 Făgăraș Top: 3208/6/1/4/XXIII	35.250 lei	35.650 lei



# ***RAPORT DE EVALUARE***

*NR. 104/ 22.07.2021*

**Beneficiar:** *Municipiul FĂGĂRAȘ*

**Proprietar:** *Statul Român*

**Obiectul evaluării:** *Apartament cu 2 camere și dependințe*

**Adresa:** *Mun.Făgăraș , str.Tudor Vladimirescu bloc 8, sc B, ap.3, jud.Brașov*



**Data de referinta a evaluării:** *08.06.2021*

**Curs lei/EURO =** *4,9228*

**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 încheiată asigurarea 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 8, sc B, ap.3, 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 39.32 mp situat într-un imobilului de tip bloc având regim de înălțime S+P+4E ,edificat în anul 1970, înscris în Extrasul CF nr. 101699- C1-U30 cu nr. cerere 3698/01.02.2021 UAT Făgăraș, identificat cu nr.top 3208/6/1/4/XXIII
- ▶ *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 08.03.2021 Cursul de schimb valutar leu-euro considerat este de 4,9228 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:*

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ</b>	<b>7.160 EURO</b> <b>echivalent 35.250 LEI,</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN</b>	<b>ABORDAREA PRIN PIAȚĂ</b>

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

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandarilor 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	<b>MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ</b>			
Nume proprietar	<b>STATUL ROMÂN</b>			
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. Tudor Vladimirescu bloc 8, sc B, ap.3, jud.Brasov</i>			
Carte Funciara nr.	101699- C1-U30			
Numar cadastral	Top 3208/6/1/4/XXIII			
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	Extras CF nr 101699-C1-U30 cu nr cerere 3698/01.02.2021 UAT Făgăraș Fisa suprafetei locative /Anexa 1 din contractul de inchiriere nr.91/27.06.2014			
Dreptul de proprietate	<i>Construcție: Drept deplin</i>			
	<i>Teren în indiviziune – proprietatea Statului Român</i>			
Utilizare existentă constatată	<i>Rezidențială</i>			
Tip constructiv (structura)	<i>Panouri prefabricate</i>			
Anul construirii	1970			
Stare tehnică a construcției	Satisfacatoare			
Nivel (apartamente)	P			
Nivel de finisare	<i>Medii partial initiale , necesita renovare</i>			
Suprafete (mp)	Apartament	Au	39,32 mp	
	Anexe- pivniță	Au	-	
		Ac		
	Teren	St	11/472	
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9228			
Data inspectiei	08.06.2021			
Data de referinta a evaluării	08.06.2021			
Valoare abordare prin venit	32.490	LEI		
Valoare abordare prin cost	Nu s-a aplicat	LEI		
Valoare abordare prin comparații	35.250	LEI		
<b>VALOAREA de piață recomandată, din care:</b>	<b>35.250</b>	LEI	7.160	EURO
<b>-Valoare constructie/constructii</b>	<b>35.250</b>	LEI	7.160	EURO
<i>-valoare unitara constructie (la apartamente – pt. aria utila; la cladiri independente – pt. aria desfasurata)</i>	896	LEI /mp	182	EURO/mp
<i>-valoare unitara teren</i>		Lei	Euro	
		Lei/mp	Euro/mp	
Grad de finalizare a constructiei (in cazul constructiilor nefinalizate)	apartament	o 100%		



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

OBSERVATII SPECIALE	
Localizare	<i>Urban</i>
Nivel de activitate a pieței	<i>Mediu</i>
Justificarea Nivelului de activitate a pieței propus	<i>Cerere medie Amplasare în zonă mediană,</i>
Acces	<i>Da Drum public</i>
Utilități zona	<i>En.electrica, apa, canalizare ,gaz</i>
Incadrare în clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgență (U1-U3)	<i>Nu e cazul</i>
Utilizare	<i>Rezidentiala ,</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**

<b>1. EVALUATOR</b>	<b>Ec.Toth Eniko</b>	
	<b>Legitimatie ANEVAR</b>	<b>Nr. 16018</b>
	<b>Parafa</b>	<b>Nr. 16018 valabila 2021</b>
	<b>Firma</b>	<b>TOTH ENIKO EVALUATOR AUTORIZAT</b>
	<b>Adresa evaluatorului</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mun.Sacele, str.Ady Endre nr.11, jud .Brasov</li> <li>▪ Asigurare ALLIANZ TIRIAC in val de 10.000 Euro</li> </ul>
<b>2. BENEFICIAR</b>	<b>Municipiul Făgăraș</b>	
	<b>Adresa</b>	<b>Mun. Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu bloc 8, sc B, ap.3, jud.Brasov</b>
<b>3. PROPRIETATEA EVALUATĂ</b>	<b>Apartament nr.3 compus din 2 camera si dependinte , cu cota părți comune 11/472 și cote teren 11/472 ,situat la etajul P intr-un imobil de tip bloc avand regim de inaltime S+P+4E, edificat in anul 1970, cu Su= 39,32 mp conform Anexa 1 din contractul de inchiriere , compartimentare decomandata – 2 camere , hol, bucatarie, camara, sas, baie</b>	
	<b>Proprietar</b>	<b>STATUL ROMÂN</b>
	<b>Adresa proprietății</b>	<b>Mun. Făgăraș , str Tudor Vladimirescu bloc 8, sc B, ap.3 , jud.Brasov</b>
	<b>Conditii limitative deosebite</b>	<i>Nu a fost prezentat releveul apartamentului, suprafata utilă este conform anexei 1 din contractul de închiriere furnizat de beneficiar.</i>

**4. DECLARAREA VALORII**

<b>VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ</b>	<b>7.160 EURO</b> <b>echivalent 35.250 LEI</b>
---	---

<b>5. BAZA DE EVALUARE</b>	<b>Valoarea de piață</b>	
	<b>SCOPUL EVALUĂRII</b>	<b>EVALUARE PENTRU ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ</b>
	<b>DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII</b>	<b>08.06.2021</b>
	<b>CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII</b>	<b>1 EURO = 4.9228 lei</b>
	<b>DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII</b>	<b>Inspectie a fost efectuata de catre evaluator si un reprezentant al Primariei Fagaras</b>

<b>6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Descrierea proprietatii, conform Extras CF nr. 101699- C1-U30 cu nr. cerere 3698/01.02.2021 partea I:</li> </ul> <p>Top 3208/6/1/4/XXIII apartament 3, compus din doua camere si dependinte cu cota de 11/472 din elementele de uz comun respectiv cota teren de 11/472 mp</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inscriseri privitoare la proprietate, conform Extras CF nr.</li> </ul>

		<p>101699-C1-U30 partea II:</p> <p>Intabulare , drept de proprietate , dobândit prin lege, cota actuală 1/1                  Proprietar - STATUL ROMÂN</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inscriseri privitoare la sarcini :</li> </ul> <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"> <li>▪ Au= 39.32 mp</li> </ul>
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Locuit
9.	<b>DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b>	
	ZONA DE AMPLASARE	Urban – amplasare favorabilă, median
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE	Str . T.Vladimirescu <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu 1 banda pe sens,</li> </ul>
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zona rezidentiala, cartier de blocuri în regim de S+P+4E</li> <li>▪ Rețea de transport în comun, mijloace de transport suficiente.</li> <li>▪ Unități comerciale în apropiere: magazine alimentare</li> <li>▪ Unități de învățământ: școală generală , gradinite și liceu</li> <li>▪ Institutii de cult: biserici</li> <li>▪ Institutii medicale: cabinete medicale,</li> <li>▪ Altele: administratie locala</li> </ul>
	UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea de energie electrică: existentă</li> <li>▪ Rețea de apă: existenta</li> <li>▪ Rețea de termoficare: existenta</li> <li>▪ Rețea de gaze naturale: existentă,</li> <li>▪ Rețea de canalizare: existenta</li> <li>▪ Rețea de telefonie: existentă</li> </ul>
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poluare fonica medie</li> <li>▪ Poluare cu noxe limitat</li> </ul>
	AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Linistit</li> <li>▪ Trafic auto limitat</li> </ul>
	<b>CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE</b>	Zona urbana – median Dotări și rețele edilitare bune. Poluare moderata. Ambient civilizat.
10.	<b>DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOC)</b>	
	AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Imobil , regim de înălțime S+P+4E</li> <li>▪ Etaj - P</li> </ul>
	ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anul 1970</li> </ul>
	CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fundatia:beton armat</li> <li>▪ Structură:panouri prefabricate</li> <li>▪ Închideri perimetrare si compartimentari:panouri din prefabricate</li> <li>▪ Acoperiș:tip terasa, necirculabila</li> <li>▪ Aspect exterior: necesite renovare</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aspect interior: satisfactor</li> </ul>
<b>CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Utilități – apa , canalizare , en. electrica , gaz</li> </ul>
<b>11. DESCRIEREA SPATIULUI DE EVALUAT</b>		
BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Au = 39.32 mp conform contractului de închiriere	
TIP APARTAMENT	Semidecomandat,	
TÂMLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Exterioară: tâmplărie lemn cu geam simplu , uși interioare lemn initiale ,</li> <li>▪ Usa la intrare: lemn</li> </ul>	
FINISAJE INTERIOARE	<p>Apartament</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Pardoseala – pardoseli – gresie si parchet laminat (montat pe costul locatarului)</li> <li>➢ Pereti : zugraveala simpla, deteriorate, pereti partial cu faianta , zugraveli deteriorate ,</li> <li>➢ Finisaje partial deteriorate</li> <li>➢ Baie partial deteriorata</li> </ul>	
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Iluminat normal</li> <li>▪ Curenți slabi (telefonie )</li> <li>▪ Instalații vechi, functionale</li> </ul>	
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sistemul de încălzire : fara incalzire</li> </ul>	
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Din rețeaua orașului.</li> <li>▪ Instalații funcționale</li> <li>▪ Contorizare apa rece</li> </ul>	
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Din rețeaua orașului.</li> <li>▪ Instalații functionale</li> </ul>	
<b>CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Amplasament favorabil</li> </ul>
<b>12. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>		
DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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</li> <li>▪ Piata specifica - piata apartamentelor de 2 camere construite in perioada 1970-1977 din zonele mediane si semicentrale ale municipiului Făgăraș,</li> <li>▪ - 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</li> <li>▪ - o treime dintre români isi cumpără locuinte cu cash tinerii preferă în continuare să locuiască în chirie</li> <li>▪ Preturile ofertate pe piata pentru apartamente compuse din 2 camere, semidecomandate variaza între 7.000-19.500 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.</li> </ul>	
NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonă rezidențială ,</li> <li>▪ Din punct de vedere edilitar: zonă în dezvoltare</li> <li>▪ Din punct de vedere economic: oras / zona cu economie slab dezvoltata , somaj ridicat,</li> </ul>	

OFERTE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oferte suficiente de variate pentru piața locală la prețuri cuprinse între 150-300 euro/mp</li> </ul>
CERERI SIMILARE	<p>Cererea pe piață în zona mediană al Mun. Făgăraș este încă mai mică față de ofertele existente, ceea ce generează o piață al cumpărătorului. Mediu de afaceri și situația economică au un impact negativ asupra pietei imobiliare, deoarece nivelul de cumpărare al populației este mic, ceea ce se oglindește și în preșurile relativ mici /mp la apartamentele ariei pietei 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 PIETEII	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dezechilibru în favoarea CERERII</li> </ul>
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Minim: 7.100 euro</li> <li>Maxim: 19.500 euro</li> </ul>
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nu s-a putut aplica</li> </ul>
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dezechilibru în favoarea CERERII</li> <li>Tendință de stagnare în favoarea CERERII.</li> <li>Rezulta: posibilitatea reducerii prețurilor / chiriilor</li> </ul> <p>Anexa B cuprinde extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piață al proprietății care susțin elementele de piață incluse în acest raport.</p>

### 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 :</p> <p>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 alta utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piața ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

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

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

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

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

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

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

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

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

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

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

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

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

### 15. Metodologia de evaluare

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

Rezultatele se bazează strict pe informații de piață, surse de costuri actualizate fără vreo asumare nejustificată din partea evaluatorului privind unele costuri sau uzuri. Acestea sunt : costuri din cataloage, indici de actualizare, cota de TVA, profit antreprenor, organizare de șantier, cheltuieli de proiectare,

deprecieri de natura fizica, functionala si externa, cuantificari ale diferitelor elemente de comparatie in cazul terenului, rate de capitalizare etc

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

**Datorita faptului ca nu au fost identificate informatii despre tranzactii recente, in conformitate cu pct. 39, 74, 75, etc. din GEV 630, au fost utilizate informatii privind oferte de proprietati similare disponibile pe piata, acestea fiind reale si verificate de catre evaluator la proprietar sau reprezentantul acestuia.**

### **15.1 Abordarea prin piata**

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

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

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

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

### **15.2. Abordarea prin venit**

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

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

## **16. DEFINIȚII SI IPOTEZE**

### **16.1 DEFINIȚII**

**Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere**

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

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

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

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



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

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.)

#### Comparabile vânzări

- <https://www.storia.ro/ro/oferta/exclusivitate-apartament-2-camere-etaj-2-str-plopului-IDhvW6.html#f035093492>
- <https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/brasov/fagaras/apartament-de-vanzare-2-camere-X5EK101EU?lista=82512966&listing=1&imoidusr=424724>
- <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-de-vanzare-fagaras-IDocaD.html#6a5956fe30>

#### Comparabile chirii

- <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-de-vanzare-fagaras-IDocaD.html#f035093492>
- <https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriez-apartament-cu-2-camere-in-fagaras-complet-mobilat-si-utilat-IDnH4h.html#c8d95b98b3>
- <https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriez-apartament-IDoalp.html#c8d95b98b3>

### 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 **08.06.2021**

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

**16.7. MONEDA RAPORTULUI**

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

Curs BNR la data evaluarii: **1 euro = 4.9228 lei.**

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.).

**16.8. MODALITATI DE PLATA**

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

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

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

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

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

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

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

**- abordarea prin PIAȚĂ ..... 35.250 lei echivalent 7.160 euro**  
**- abordarea prin VENIT .....32.490 lei echivalent 6.600 euro**

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

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

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

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

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

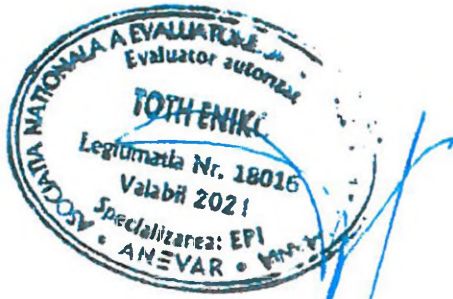
Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată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

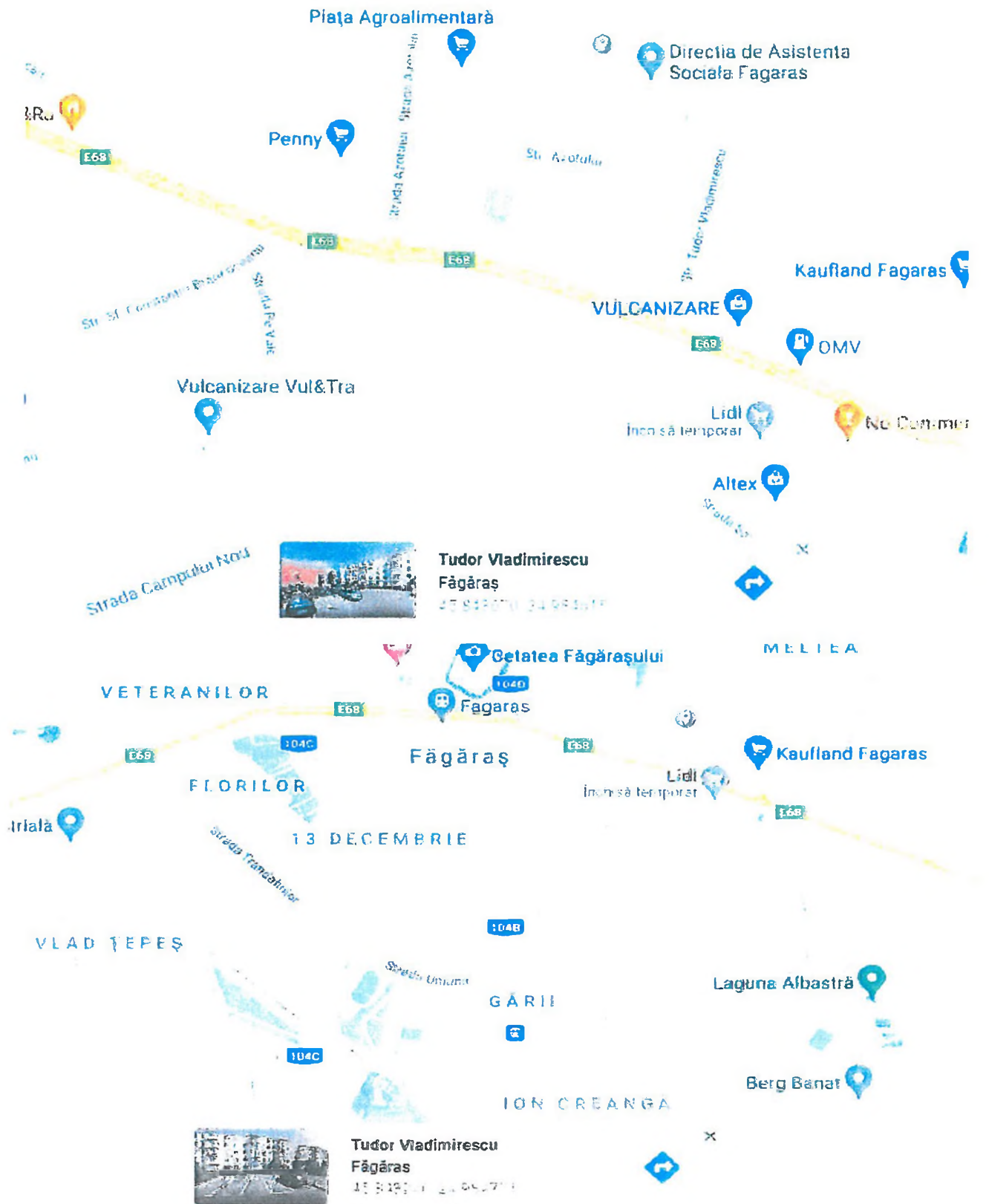
Gradul de subiectivism implicat variază inevitabil de la caz la caz, la fel și gradul de certitudine, sau probabilitatea, ca opinia evaluatorului asupra valorii de piață să coincidă exact cu prețul care ar fi obținut într-o tranzacție efectuată la data evaluării. Asigurarea înțelegerii de către utilizator și a încrederii în evaluare necesită transparență în abordarea evaluării și explicații adecvate pentru toți factorii care au un efect semnificativ asupra evaluării.

<b>VALOAREA DE PIATA</b>	<b>7.160 Euro</b> <b>echivalent 35.250 Lei</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN</b> <b>ABORDAREA PRIN PIAȚĂ</b>	

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



**LOCALIZARE**



**Anexe calcul**  
**Abordarea prin piață**

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

<b>Anexa A</b>				
			EURO=	4.9228
<b>ELEMENTE DE COMPARAȚIE</b>	<b>PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ</b>			
	<b>DE EVALUAT</b>	<b>COMPARABILĂ A</b>	<b>COMPARABILĂ B</b>	<b>COMPARABILĂ C</b>
Valoare de ofertare /VÂNZARE	Euro	16000	19500	12000
TIP TRANZACȚIE / OFERTA		OFERTA	OFERTA	OFERTA
PREȚ DE VANZARE NEGOCIAȚ	10%	14400	17550	10800

\*NOTA; Aceasta diminuare nu este considerata o ajustare (nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata,

**METODA COMPARAȚIEI DIRECTE**

Caracteristici specifice tranzacției				
PREȚ DE VANZARE NEGOCIAȚ		14400	17550	10800
Dreptul de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
Ajustare pt.dr.de propr.		0	0	0
Ajustare pt.dr.de propr.		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		14,400	17,550	10,800
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
finanțare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		14400	17550	10800
Condiții de piață	Iunie 2021	Iunie 2021	Iunie 2021	Iunie 2021
Ajustare pt. condițiile de piață		0	0	0
Ajustare pt. condițiile de piață		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		14,400	17,550	10,800
Condiții de localizare	Făgăras, str.Tudor Vladimirescu	Fagaras,	Fagaras, zona 13 Decembrie	Fagaras,
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		14400	17550	10800
Caracteristici fizice				
Data PIF	1977	similar	1975	1990
Ajustare %		0.0	0.0	-5.0
Ajustare		0	0	-540
Regim de înălțime bloc	S+P+4E	S+P+4E	S+P+4E	S+P+4E
Etaj	P	2	3	3
Ajustare (%)		-2.0	-3.0	-3.0
Ajustare		-288	-527	-324
Suprafata utila apartament (mp)	39	42	45	41
diferenta suprafata mp		-3	-6	-2
Ajustare		-919	-2215	-527
Tip apartament	Semidecomandat	Decomandat	Decomandat	Decomandat
Ajustare		-350	-350	-350
Finisaje	finisaje initiale	finisaje medii renovate	finisaje medii renovate	finisaje initiale
Ajustare		-3900	-3900	-1200
Sistem incalzire	fara incalzire	termoficare	termoficare	convector gaz

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

Ajustare		-350	-350	-350
Balcon	fara balcon	1 balcon	1 balcon	1 balcon
Ajustare		-350	-350	-350
Termolizolatie exterioara a blocului	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0	0	0
Boxa/ garaj/ parcare	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0	0	0
<b>TOTAL Ajustare caracteristici fizice</b>		<b>-6157</b>	<b>-7692</b>	<b>-3641</b>
<b>PREȚ AJUSTAT</b>		<b>8243</b>	<b>9858</b>	<b>7159</b>
Austare		0%	0%	0%
		<b>8243</b>	<b>9858</b>	<b>7159</b>
Componente nonimobiliare	nu	partial mobilat si utilat	partial mobilat si utilat	nu
Ajustare		-1000	-1000	0
<b>PREȚ AJUSTAT</b>		<b>7,243</b>	<b>8,858</b>	<b>7,159</b>
Nr ajustari aplicate		5	7	4
Ajustare totală brută		7,157	8,692	3,641
Ajustare totală brută în		49.70%	49.53%	33.71%
Comparabila aleasa (minim corectia totala bruta in	<b>COMPARABILĂ C</b>	ajustare minima	33.71%	
VALOAREA PROPUȘĂ euro	<b>7,159</b>			
VALOAREA PROPUȘĂ euro, dupa rotunjirea in lei	<b>7,160</b>			
Valoare lei	<b>35,250</b>			
<b>Explicatii asupra ajustarilor aplicate</b>				
<b>Elemente de comparatii</b>	<b>Ajustari:</b>			
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-a aplicat o ajustare negativa la comp. C pentru diferenta de vechime			
Regim de înălțime bloc	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile pentru nivelul cu interes tranzactional mai ridicat fata de nivelul parter al proprietatii de evaluat . 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 toate trei comp. de cca 350 euro deoarece ele dispun de compartimentare decomandata			
Finisaje	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile diferentiat 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	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile deoarece ele dispun de balcoane			
Boxa/ garaj/ parcare	nu s-au aplicat ajustari			

Termoizolatie exterioara a blocului	nu s-au aplicat ajustari
Componente nonimobiliare	s-au aplicat ajustari negative la comp.A si B ele fiind oferate partial mobilate si utilate , valoarea ajustarii s-a estimat conform preturilor second hand al mobilierului

**CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE**

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

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

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

COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara solicitata	250	300	150
Chirie negociata	225	270	135
<b>Venit Brut Potential (EUR/an)</b>	<b>2,700</b>	<b>3,240</b>	<b>1,620</b>
<i>Grad de neocupare (- 3 luna/an)</i>	<i>675</i>	<i>810</i>	<i>405</i>
<b>Venit Brut Efectiv (EUR/an)</b>	<b>2,025</b>	<b>2,430</b>	<b>1,215</b>
<i>Cheltuieli aferente proprietarului</i>	<i>250</i>	<i>250</i>	<i>250</i>
<b>Venit Net din Exploatare (EUR/an)</b>	<b>1,775</b>	<b>2,180</b>	<b>965</b>
<b>Valoarea de tranzactie estimata dupa negociere a proprietatii (EUR)</b>	<b>14,400</b>	<b>17,550</b>	<b>10,800</b>
<b>Rata de capitalizare (%)</b>	<b>12.3</b>	<b>12.4</b>	<b>8.9</b>

Rata de capitalizare = VNE/ V

Proprietatii subiect i se va aplica o rata totala de capitalizare cuprinsa a intre **8.9** si **12.4** %

Tinand cont de gradul de comparabilitate al comparabilelor cu proprietatea analizata se alege rata de capitalizare indicata de Comparabila B(vezi grila de comparatii ) care are cel mai mic procent al ajustarii totale brute -comparabila cea mai apropiata ca si caracteristici cu proprietatea subiect **8.90%**

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

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

**Anexa B**

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

Venit brut din chirii / an	1,450	Euro
Grad de neocupare (- 3 luna/an)	150	
Venit brut efectiv	1,300	
Cheltuieli cu impozitul	50	
Cheltuieli cu asigurarea	60	
Cheltuieli cu intretinere/reparatii	600	
Total cheltuieli	710	
<b>Venit net din exploatare VNE</b>	<b>590</b>	
Rata de capitalizare "c"	8.90%	
<b>Valoarea</b>	<b>6,629</b>	

Valoarea proprietății, calculată prin metoda capitalizării veniturilor este:

$$V_{cv} = \frac{590}{8.90\%}$$

$$V_p = 6,629 \text{ Euro}$$

$$10,460 \text{ Euro, dupa rotunjirea sumei in lei}$$

$$V_{plei} = 50,635 \text{ Lei, rotunjit}$$

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

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

Cheltuieli cu intretinere/reparatii: s-a estimat la 600 euro/an

In estimarea ratei de capitalizare chiriile au fost reduse cu 10% prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii

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

$$V_p = 6,629 \text{ Euro}$$

$$6,600 \text{ Euro, dupa rotunjirea sumei in lei}$$

$$V_{plei} = 32,490 \text{ Lei, rotunjit}$$



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

**POZE PROPRIETATE**





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

**Comoditati**

- mobilat

**Tip Oferta**

- negociabil

**Harta**



<https://www.storia.ro/ro/oferta/exclusivitate-apartament-2-camere-etaj-2-str-popolui-IDhvW6.html#f035093492>

COMPARABILA B

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

Apartament 2 camere de vanzare - zona 18 Decembrie Fagaras

www.taboo.ro/ro/Imobiliare/Vanzare

**19.500 EUR**



**ENIKO TOTH**  
Agent Imobiliar

**0371.715.694**

Ati telefonat

de mai

multe ori

Pe baza acestui anunț, am realizat un raport de evaluare în conformitate cu art. 13 din Legea nr. 326/2008 privind activitatea intermediară în comerțul cu imobile.

Care detalii suplimentare  
proprietarului. Te asigurăm că  
făcându-și sarcina de a  
discuția cu  
dumneavoastră.



Tipul este anunțul



Distribuire



Ascunde anunțul



Sesizează o problemă

## Detalii

Apartament de vanzare in Fagaras cu 2 camere localizat in zona 18 Decembrie cu suprafata construita de 54 mp si suprafata utila 45 mp situat la etajul intermediar 3 intr-un imobil cu 4 etaje

Apartamentul este compartimentat decomandat si este compus din 2 camere, 1 bucatarie, 1 baie hol, 1 balcon cu suprafata de 8 mp

Imobilul este cladire tip bloc construit in anul 1975 cu structura din caramida iar apartamentul a fost renovat ultima data in 1998

Inca zirea acestui apartament se realizeaza prin termoficare caldiferie

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

**Utilități dotări:**

- bucatarie, parțial mobilată
- utilități: curent electric, apă, canalizare, gaz, catv, fibra optică
- mobilier parțial
- interfon
- contorizare: apometru, contor caldura, contor gaz, contor curent electric
- izolații

**Finisaje: detaliate în anexă**

**Caracteristici**

Tip construcție	2	An construcție	1975
Tip construcție	4S mp	Finisaj pereți interiori	estramida
Tip construcție	54 mp	Tip construcție	blocc de apartamente
Tip construcție	recomandat	Tip construcție	S-F44E
Tip construcție	1	Tip construcție	1
Tip construcție	Etaj 3/4		
Tip construcție	1		

**Specificații**

**Utilități**

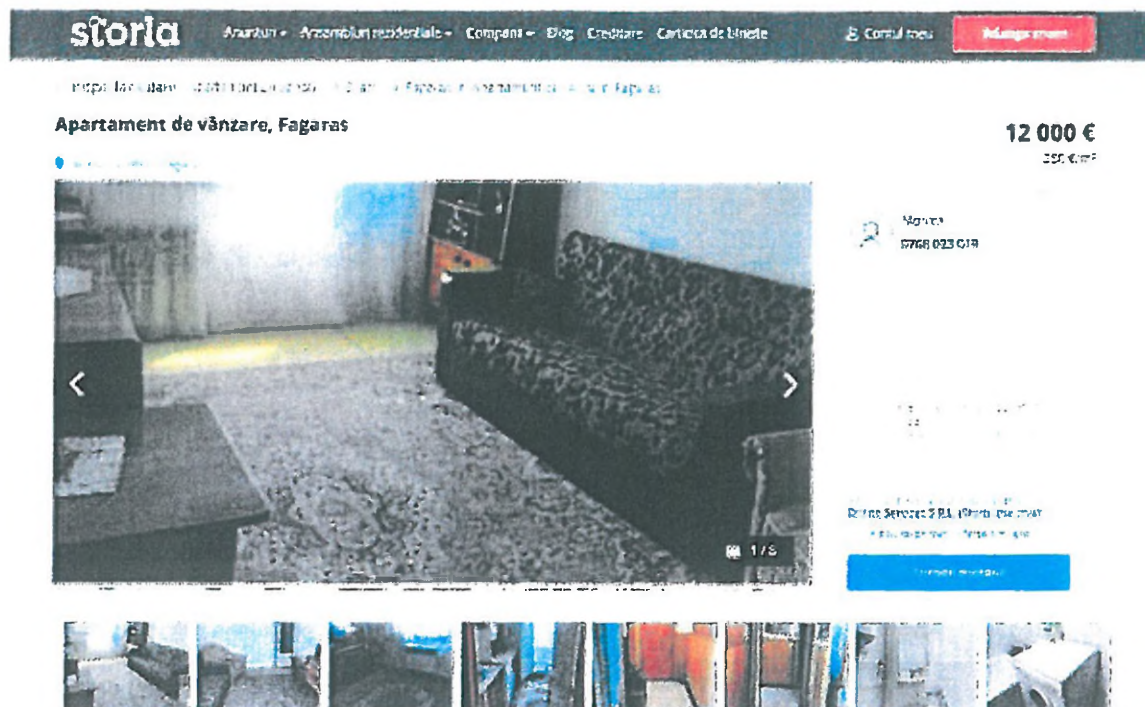
- Utilități generale: Curent, Apă, Canalizare, Gaz, CATV
- Sistem încălzire: Termoficare, Calorifere

**Finisaje**

- Ferestre cu geam termopan, PVC



COMPARABILA C



**storia** Anunțuri • Anunțuri rezidențiale • Comparații • Blog • Creditare • Cartea de Binețe • Contul meu • Adaugă anunț

Imobiliare • Locuințe • Locuințe utilizate • 12 ani • Făgăraș • Apartamente • Locuințe rezidențiale

**Apartament de vânzare, Făgăraș** **12 000 €**  
33m<sup>2</sup> / 1/3

Monica  
0768 023 019

1/3

Preț: 12.000 €  
Drept Serviciu: 2 BA, 1 Dormitor, 1 baie  
Anul construcției: 1997

Trimite mesajul

**Prezentare generala**

Suprafata construita (m<sup>2</sup>): **48 m<sup>2</sup>**  
Tip locuinta: **locuinta utilizata**  
Etaj: **3**

Suprafata utila (m<sup>2</sup>): **48**  
Compartimentare: **decomandat**

Numarul de camere: **2**  
Anul constructiei: **1997**

**Descriere anunt**

Apartament de vânzare Făgăraș  
Localizat pe str. Plopului (combinat), bl. 6A, etaj 3.  
Apartamentul are 2 camere decomandate, bucatarie cu logie și cămară, baie și debara.  
Nu are îmbunătățiri.  
Preț 12.000€.  
Nr. de contact: 0768023019

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



<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-de-vanzare-fagaras-IDocaD.html#6a5956fe30>

**COMPARABILA CHIRII**  
**COMPARABILA A**

**storia** Anunturi • Ansambluri imobiliare • Companii • Blog • Credite • Cardurile de biene • Contul meu [Adauga anunt](#)

1 Anunturi imobiliare • Ansambluri imobiliare • Anunturi imobiliare • Făgăraș • Apartamente • Apartamente Făgăraș

**Apartment de vânzare, Făgăraș** **12 000 €**  
127 C 17

[Baza de date](#) [Ajutor](#)



Alina G  
0748 023 019

127 C 17

Entuziasmat să vă prezint acest apartament modern și luminos, situat într-o zonă rezidențială de elită. Este perfect pentru cei care apreciază confortul și stilul modern. Nu pierdeți această oportunitate!

[Trimite mesajul](#)



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



**Prezentare generala**

Suprafata construita (m<sup>2</sup>): **48 m<sup>2</sup>**

Tip locuinta: **locuinta utilizata**

Etaaj: **3**

Suprafata utila (m<sup>2</sup>): **48**

Compartimentare: **decomandat**

Numarul de camere: **2**

Anul constructiei: **1997**

**Descriere anunt**

Apartament de vânzare. Făgăraș

Localizat pe str. Plopului (combinat), bl. 6A, etaj. 3.

Apartamentul are 2 camere decomandate, bucatarie cu logie și cămară, baie și debara.

Nu are îmbunătățiri.

Pret 12.000€.

Nr. de contact: 0768023019

Hartă    Satelit



<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-de-vnzare-fagaras-IDocaD.html#f035093492>

COMPARABILA B



## COMPARABILA C

storia Anunțuri Anunțuri rezidențiale Comparări Bază de date Credite Carta de lașian Căminul meu Adăugați ofertă

1. Baza de date Anunțuri rezidențiale Anunțuri rezidențiale Baza de date Credite Carta de lașian Căminul meu Adăugați ofertă

### Închiriaz apartament

150 €  
56 m<sup>2</sup>



0752 212 517

Prima Serviciu SRL - Căminul meu  
Serviciu pentru lașian

1/2



### Prezentare generala

Suprafata construita (m<sup>2</sup>): 56 m<sup>2</sup>

Numarul de camere: 2

Suprafata utila (m<sup>2</sup>): 56

Compartimentare: semidecomandat

Anul constructiei: 1997

Etaaj: 3

### Descriere anunt

Închiriaz apartament situat în municipiul Făgăraș, strada 13 Decembrie. Apartamentul are aprox 60 de m<sup>2</sup>. Este compus din hol, bucatărie, sufragerie, baie, dormitor și balcon, toate mobilate. Dispunde de frigider, aragaz cu hotă, mașină de spălat, televizor, Geamuri termopan. Balconul este închis. Chirie 150 de euro pe lună, ușor negociabil. Etajul 3, intrare în bloc pe bază de cartea. Doar pentru persoane serioase și responsabile. Pentru alte detalii vă rugăm să sunați la numărul 0752212517 -Măria.



<https://www.storia.ro/ro/oferta/nchiriaz-apartament-IDoalp.html#c8d95b98b3>

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

DOCUMENTE PROPRIETATE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ**  
**PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 101699-C1-U30 Făgăraș



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 6790

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. T. Vladimirescu, Bl. B, Sc. B, Ap. 3, Jud. Brașov

Părți comune: terasa, uscătorie, casa scării, subsol tehnic, racorduri utilități, fundații, fațade, instalații aferente acestora și trotuar de gardă.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3208/6/1/4/XXIII	-	-	11/472	11/472	Ap. nr. 3, Sc. B compus din: 2 camere, hol, s.a., baie, bucătărie, cămară, cu o cotă de 11,42 m.p. din elementele de uz comun.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>1 / 01/01/1991</b>	
Act nr. - din 01/01/1991 emis de -	
01 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală:	A1
1) STATUL ROMÂN	

**C. Partea III. SARCINI .**

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

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

Carte Funciară Nr. 101699-C1-U30 Comuna/Oraș/Municipiu: Făgăraș

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

Unitate individuală, Adresa: Loc. Făgăraș, Str. T. Vladimirescu, Bl. 8, Sc. B, Ap. 3, Jud. Brașov  
Părți comune: terasa, uscatorie, casa scarii, subsol tehnic, racorduri utilitati, fundatii, fatade, instalatii aferente acestora si trotuar de garda.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3208/6/1/4/XXIII	-	-	11/472	11/472	Ap. nr. 3, Sc. B compus din: 2 camere, hol, sas, baie, bucătărie, cămară, cu o cotă de 11,42 m.p. din elementele de uz comun.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

01-02-2021

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

DANIELA CIMPOIES

(parașa și semnătura)

Referent,

(parașa și semnătura)

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

Anexa nr. 1  
parte integrantă din contractul  
de închiriere înregistrat cu  
Nr.91 din 27.06.2014

FIȘA  
suprafeței locative închiriate în:

Municipiul Făgăraș, Tudor Vladimirescu, bl.8, sc.B, ap.3, situată la nivelul a.) etaj -, încălzire b.) calorifere ,apă curenta c.) în locuință, canalizare d.) în locuința ,instalație electrică e.) da construite din materiale inferioare f.) nu.

A.  
Date privind locuința închiriată

Nr. CRI	DENUMIREA ÎNCĂPERII (g.)	SUPRAFAȚA	ÎN FOLOSINȚĂ EXCLUSIVĂ	ÎN FOLOSINȚĂ COMUNĂ
1	camera	15.92mp	15.92mp	
2	camera	8.98mp	8.98mp	
3	bucatarie	6.61mp	6.61mp	
4	camara	0.77mp	0.77mp	
5	hol	2.12mp	2.12mp	
6	hol	2.48mp	2.48mp	
7	baie	2.44mp	2.44mp	

Suprafața curții și grădinii--

- a ) subsol, etaj, mansardă, alte nivele
- b ) centrală, sobe de gaz, alte mijloace de încălzire
- c ) în locuință, în clădire, în curte, în stradă
- d ) în locuință, în clădire, în curte, în stradă
- e ) da sau nu
- f ) da sau nu
- g) cameră, hol, oficiu, baie, bucătărie, cămară, vestibul, WC, debara, antreu, culoar, boxă, magazie, șură, șopron, pod, pivniță, etc

PRIMAR  
CONSTANTIN SORIN MĂNDUC

CHIRIAȘ  
DERLING GEORGETA

Intocmit,  
MANUELA PICA