



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.217 din data de 31 august 2021

- privind însusirea Raportului de evaluare nr. 106/2021 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Plopului, bl. 6A, sc. A, ap. 14, înscris în CF 101594-C1-U17 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. 46217/8/1/11.08.2021 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 46217/8/11.08.2021, prin care se propune însusirea Raportului de evaluare nr. 106/2021 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Plopului, bl. 6A, sc. A, ap. 14, înscris în CF 101594-C1-U17 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. 52 din 25.02.2021 prin care s-a aprobat vânzarea imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Plopului, bl. 6A, sc. A, ap. 14, înscris în CF 101594-C1-U17 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. 106/2021 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. Plopului, bl. 6A, sc. A, ap. 14, înscris în CF 101594-C1-U17 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 în funcție - 16
Consilieri prezenți -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. Direcția Buget-Finanțe
1ex. Compartiment Relații cu Publicul, arhivă

Cod : F-50



RAPORT DE EVALUARE

NR. 106/ 22.07.2021

Beneficiar: *Municipiul FĂGĂRAȘ*

Proprietar: *Statul Român*

Obiectul evaluării: *Apartament cu 2 camere și dependințe*

Adresa: *Mun.Făgăraș , str.Plopului bloc 6A, sc A, ap.14, jud.Brașov*



Data de referinta a evaluării: *08.06.2021*

Curs lei/EURO = 4,9228

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 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 Plopului bloc 6A, sc A, ap.14, 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 35.77 mp situat într-un imobilului de tip bloc având regim de înălțime S+P+4E ,edificat în anul 1970, înscris în Extrasul CF nr. 101594-C1-U17 cu nr. cerere 3700/01.02.2021 UAT Făgăraș, identificat cu nr.top 2453/11/14
- ▶ *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 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 | 7.700 EURO echivalent 37.900 LEI, |
| VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN | ABORDAREA PRIN PIAȚĂ |

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

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

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 | | Mun.Făgăraș, str.Plopului bloc 6A, sc A, ap. 14, jud.Brasov | | | |
| Carte Funciara nr. | | 101594-C1-U17 | | | |
| Numar cadastral | | Top 2453/11/14 | | | |
| Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie) | | Extras CF nr 101594-C1-U17 cu nr cerere 3700/01.02.2021 UAT Făgăraș Fisa suprafetei locative /Anexa 1 din contractul de inchiriere nr.1216/27.06.2014 | | | |
| 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 | | Partial renovat pe costul proprietarului | | | |
| Nivel (apartamente) | | 4 | | | |
| Nivel de finisare | | <i>Medii</i> | | | |
| Suprafete (mp) | Apartament | Au | 35.77 mp | | |
| | Anexe- pivniță | Au | - | | |
| | | Ac | | | |
| | Teren | St | 14/389 | | |
| Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR) | | 4,9228 | | | |
| Data inspectiei | | 08.06.2021 | | | |
| Data de referinta a evaluării | | 08.06.2021 | | | |
| Valoare abordare prin venit | | 35.400 | LEI | | |
| Valoare abordare prin cost | | Nu s-a aplicat | LEI | | |
| Valoare abordare prin comparații | | 37.900 | LEI | | |
| VALOAREA de piață recomandată, din care: | | 37.900 | LEI | 7.700 | EURO |
| -Valoare constructie/constructii | | 37.900 | LEI | 7.700 | EURO |
| -valoare unitara constructie (la apartamente – pt. aria utila; la cladiri independente – pt. aria desfasurata) | | 1060 | LEI /mp | 215 | 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

| | | |
|----|-------------------------------|--|
| 1. | EVALUATOR | Ec.Toth Eniko |
| | Legitimație ANEVAR | Nr. 16018 |
| | Parafa | Nr. 16018 valabilă 2021 |
| | Firma | TOTH ENIKO EVALUATOR AUTORIZAT |
| | Adresa evaluatorului | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mun.Sacele, str.Ady Endre nr.11, jud .Brasov ▪ Asigurare ALLIANZ TIRIAC in val de 10.000 Euro |
| 2. | BENEFICIAR | Municipiul Făgăraș |
| | Adresa | Mun. Făgăraș, str.Plopului , bloc 6A, sc A, ap.14, jud.Brașov |
| 3. | PROPRIETATEA EVALUATĂ | Apartament nr.14 compus din 2 camera si dependinte , cu cota părți comune 14/389 și cote teren 14/389 ,situat la etajul IV intr-un imobil de tip bloc avand regim de inaltime S+P+4E, edificat in anul 1970, cu Su= 35.77 mp conform Anexa 1 din contractul de inchiriere , compartimentare decomandata – 2 camere , hol, bucatarie, camara, debara , baie |
| | Proprietar | STATUL ROMÂN |
| | Adresa proprietății | Mun. Făgăraș , str Plopului bloc 6A, sc A, ap. 14 , 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 | 7.700 EURO echivalent 37.900 LEI |
|--|--|

| | | |
|----|--------------------------------------|---|
| 5. | BAZA DE EVALUARE | Valoarea de piață |
| | SCOPUL EVALUĂRII | EVALUARE PENTRU ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ |
| | DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII | 08.06.2021 |
| | CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII | 1 EURO = 4.9228 lei |
| | DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII | Inspectie a fost efectuată de către evaluator și un reprezentant al Primăriei Fagaras |

| | | |
|----|--|--|
| 6. | DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE | <ul style="list-style-type: none"> • Descrierea proprietatii, conform Extras CF nr. 101594- C1-U17 cu nr. cerere 3700/01.02.2021 partea I: <p>Top 2453/11/14 apartament 14, compus din doua camere si dependinte cu cota de 14/389 din elementele de uz comun respectiv cota teren de 14/389 mp</p> |
|----|--|--|

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

| | | |
|---|---|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> • Inscriseri privitoare la proprietate, conform Extras CF nr. 101594-C1-U17 partea II: <p style="margin-left: 20px;">Intabulare , drept de proprietate , dobândit prin lege, cota actuală 1/1 Proprietar - STATUL ROMÂN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inscriseri privitoare la sarcini : <p style="margin-left: 20px;">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 | ▪ Au= 35.77 mp |
| 8. | SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI | Locuit |
| 9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE | | |
| | ZONA DE AMPLASARE | Urban – amplasare favorabilă, median |
| | ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE | Str .Plopului ▪ 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: școală generală , gradinite și liceu ▪ Institutii de cult: biserici ▪ Institutii medicale: cabinete medicale, ▪ Altele: administratie locala |
| | UTILITĂȚI 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 moderata. Ambient civilizat. |
| 10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOC) | | |
| | AMPLASAMENT | ▪ Imobil , regim de înălțime S+P+4E ▪ Etaj - IV |
| | ANUL PIF | ▪ Anul 1970 |
| | CARACTERISTICI | ▪ Fundatia:beton armat ▪ Structură:panouri prefabricate ▪ Închideri perimetrare si compartimentari:panouri din prefabricate |

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Acoperiș: tip terasa, necirculabila ▪ Aspect exterior: necesita ▪ Aspect interior: satisfactor |
| 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 = 35.77 mp conform contractului de închiriere |
| | TIP APARTAMENT | Semidecomandat |
| | TÂMPLĂRIE | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioră: tâmplărie PVC , uși interioare lemn initiale , ▪ Usa la intrare: metalica |
| | FINISAJE INTERIOARE | <p>Apartament</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ Pardoseala – pardoseli – gresie si parchet laminat (montat pe costul locatarului) ➢ Pereti : zugraveala lavabila, pereti partial cu faianta in bucatarie si baie ➢ Finisaje medii, partial renovat pe costul locatarului ➢ Baie , finisaje medii |
| | 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 : CT , montat pe costul locatarului |
| | 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 functionale |
| | CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Amplasament favorabil |
| 12. | ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE | |
| | DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI | <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; reputafia 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 7.000-19.500 Euro în functie de etaj, vechime imobil, zona de localizare. De asemenea un criteriu in baza caruia variaza preturile este suprafata utila si compartimentarea, suprafata pe care ofertantii o prezinta de cele mai multe ori ca fiind utila si in realitate include logia/balconul.</p> |
| | 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 150-300 euro/mp |
| CERERI SIMILARE | <p>Cererea pe piață în zona mediană al Mun. Făgăraș este încă mai mică față de ofertele existente, ceea ce generează o piață al cumpărătorului. Mediu de afaceri și situația economică au un impact negativ asupra pietei imobiliare, deoarece nivelul de cumpărare al populației este mic, ceea ce se oglindește și în preșurile relativ mici /mp la apartamentele 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"> Dezechilibru în favoarea CERERII |
| PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE | <ul style="list-style-type: none"> Minim: 7.700 euro Maxim: 19.500 euro |
| CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE | <ul style="list-style-type: none"> Minim :150 euro Maxim :300 euro |
| CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII | <ul style="list-style-type: none"> Dezechilibru în favoarea CERERII Tendință de stagnare în favoarea CERERII. Rezultă: posibilitatea reducerii prețurilor / chiriei <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 | |
|--------------------------------------|---|
| STANDARDE DE EVALUARE EDIȚIA 2020 | <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.

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

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

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

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

15.1 Abordarea prin piata

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

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

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

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

15.2. Abordarea prin venit

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

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

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 verificador, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate 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 acțiune 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 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

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 fotografii din interiorul spațiului și exteriorul blocului.

16.4. SURSE DE INFORMARE

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul a apelat la următoarele surse de informare:

- Valorile de ofertare / tranzactionare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
 - Proprietarul imobilului – pentru informațiile legate de proprietatea evaluată: situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
 - Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel chirii, etc.)

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-vnzare-fagaras-IDocaD.html#6a5956fe30>

Comparabile chirii

- <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-de-vnzare-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/nchiriez-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**

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 menționate 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 PIATĂ 37.900 lei echivalent 7.700 euro**
- **abordarea prin VENIT.....35.400 lei echivalent 7.200 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/prorietari; 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 piața.

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 pretul care ar fi obținut într-o tranzacție efectuată la data evaluării. Asigurarea înțelegerii de către utilizator și a încrederii în evaluare necesită transparența în abordarea evaluării și explicații adecvate pentru toți factorii care au un efect semnificativ asupra evaluării.

| | |
|---|---|
| VALOAREA DE PIATA | 7.700 Euro echivalent 37.900 Lei |
| VALOAREA DE PIATĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATĂ | |

Ec. Toth Eniko
Evaluator Autorizat ,
Membru Titular ANEVAR,



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT

RAPORT DE EVALUARE

Anexe calcul
Abordarea prin piață

| | | | | |
|--|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| Anexa A | | | | |
| | | | | |
| EURO= 4.9228 | | | | |
| ELEMENTE DE COMPARAȚIE | PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ | | | |
| | DE EVALUAT | COMPARABILĂ A | COMPARABILĂ B | COMPARABILĂ C |
| Valoare de ofertare /VÂNZARE | Euro | 16000 | 19500 | 12000 |
| TIP TRANZACȚIE / OFERTA | | OFERTA | OFERTA | OFERTA |
| PREȚ DE VÂNZARE NEGOCIA | 10% | 14400 | 17550 | 10800 |
| *NOTA: Aceasta diminuare nu este considerată o ajustare(nu este element de comparație), ci o transformare a valorii de ofertare în prețul de vânzare (prin aproximarea marjei de negocierea dată evaluării, având ca baza atitudinea participanților pe piața. | | | | |

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

| Caracteristici specifice tranzacției | | | | |
|--------------------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------|
| PREȚ DE VANZARE NEGOCIAT | | 14400 | 17550 | 10800 |
| 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 | | 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 | Făgăraș, str.Popului | 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 | -3.0 |
| Ajustare | | 0 | 0 | -324 |
| Regim de înălțime bloc | S+P+4E | S+P+4E | S+P+4E | S+P+4E |
| Etaj | 4 | 2 | 3 | 3 |
| Ajustare (%) | | -2.0 | -2.0 | -2.0 |
| Ajustare | | -288 | -351 | -216 |
| Suprafata utila apartament (mp) | 35.77 | 42 | 45 | 41 |
| diferenta suprafata mp | | -6 | -10 | -5 |
| Ajustare | | -2136 | -3990 | -1378 |
| Tip apartament | Semiedecomandat | Decomandat | Decomandat | Decomandat |
| Ajustare | | -350 | -350 | -350 |
| Finisaje | finisaje initiale | finisaje medii renovate | finisaje medii renovate | finisaje initiale |
| Ajustare | | -2900 | -2900 | -500 |
| Sistem incalzire | fara incalzire | termoficare | termoficare | convector gaz |
| Ajustare | | -350 | -350 | -350 |

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

| | | | | |
|---|--|---------------------------|---------------------------|--------------|
| Balcon | 1 balcon | 1 balcon | 1 balcon | 1 balcon |
| Ajustare | | 0 | 0 | 0 |
| Termoizolatie exterioara a blocului | nu | nu | nu | nu |
| Ajustare | | 0 | 0 | 0 |
| Boxa/ garaj/ parcare | nu | nu | nu | nu |
| Ajustare | | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL Ajustare caracteristici fizice | | -6024 | -7941 | -3118 |
| PREȚ AJUSTAT | | 8376 | 9609 | 7682 |
| Austare | | 0% | 0% | 0% |
| | | 8376 | 9609 | 7682 |
| Componente nonimobiliare | nu | partial mobilat si utilat | partial mobilat si utilat | nu |
| Ajustare % | | 0 | 0 | 0 |
| Ajustare | | -1000 | -1000 | 0 |
| PREȚ AJUSTAT | | 7,376 | 8,609 | 7,682 |
| Nr ajustari aplicate | | 5 | 6 | 6 |
| Ajustare totală brută | | 7,024 | 8,941 | 3,118 |
| Ajustare totală brută în | | 48.78% | 50.94% | 28.87% |
| Comparabila aleasa (minim corectia totala bruta in COMPARABILĂ C | | ajustare minima | 28.87% | |
| VALOAREA PROPUȘĂ euro | 7,682 | | | |
| VALOAREA PROPUȘĂ euro, dupa rotunjirea in lei | 7,700 | | | |
| Valoare lei | 37,900 | | | |
| Explicatii asupra ajustarilor aplicate | | | | |
| 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 (mp) | 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 | | | |
| Tip apartament | s-au aplicat ajustari negative la toate trei comp. de cca 350 euro deoarece ele dispun de compartimentare de comandata | | | |
| Finisaje | s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile pentru diferenta de finisaje fata de proprietatea de evaluat care dispune de finisaje renovate pe costul exclusiv al locatarului | | | |
| Sistem incalzire | s-au aplicat ajustari negative la toate trei comp. diferentiat in functie de modul de incalzire fata de prop. de evaluat care dispune de CT montata exclusiv pe costul locatarului | | | |
| Balcon | nu s-au aplicat ajustari | | | |
| 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 utilizate , valoarea ajustarii s-a estimat conform preturilor second hand al mobilierului | | | |

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Abordarea prin venit

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 |
| Venit Brut Potential (EUR/an) | 2,700 | 3,240 | 1,620 |
| <i>Grad de neocupare (- 3 luna/an)</i> | <i>675</i> | <i>810</i> | <i>405</i> |
| Venit Brut Efectiv (EUR/an) | 2,025 | 2,430 | 1,215 |
| <i>Cheltuieli aferente proprietarului</i> | <i>250</i> | <i>250</i> | <i>250</i> |
| Venit Net din Exploatare (EUR/an) | 1,775 | 2,180 | 965 |
| Valoarea de tranzactie estimata dupa negociere a proprietatii (EUR) | 14,400 | 17,550 | 10,800 |
| <i>Rata de capitalizare (%)</i> | <i>12.3</i> | <i>12.4</i> | <i>8.9</i> |

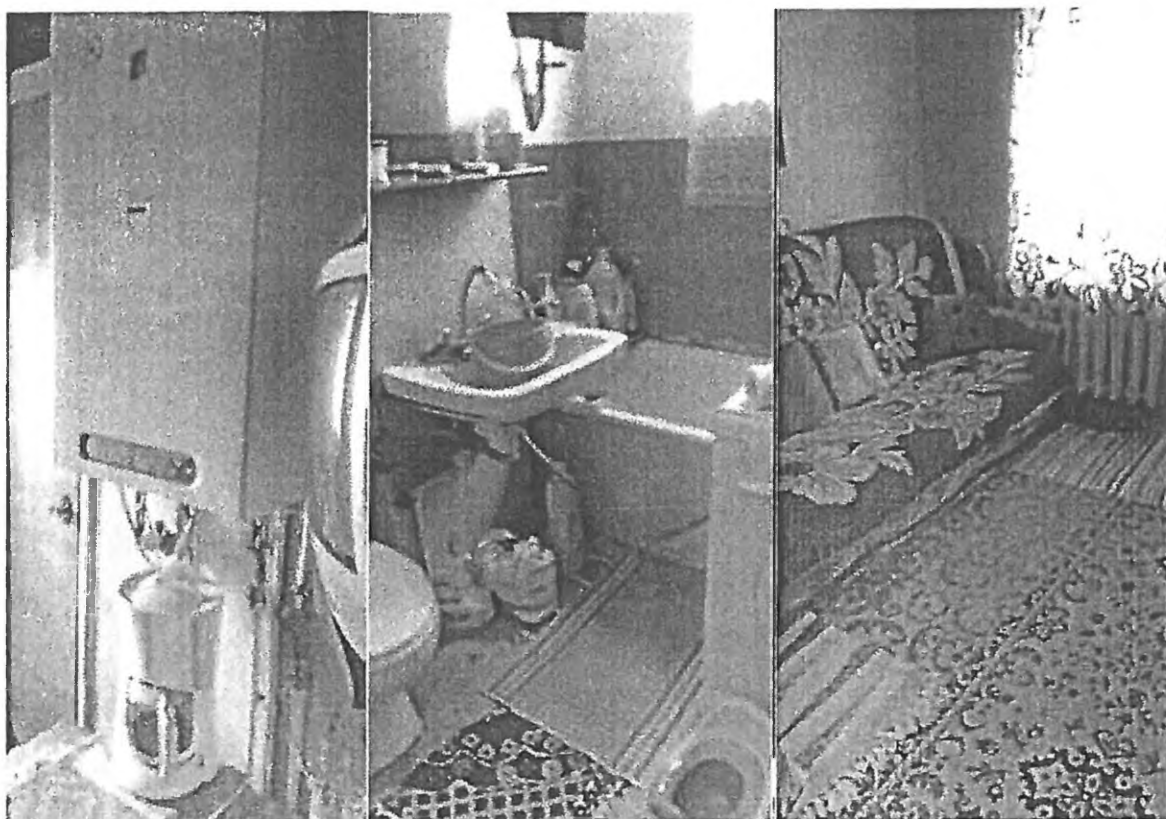
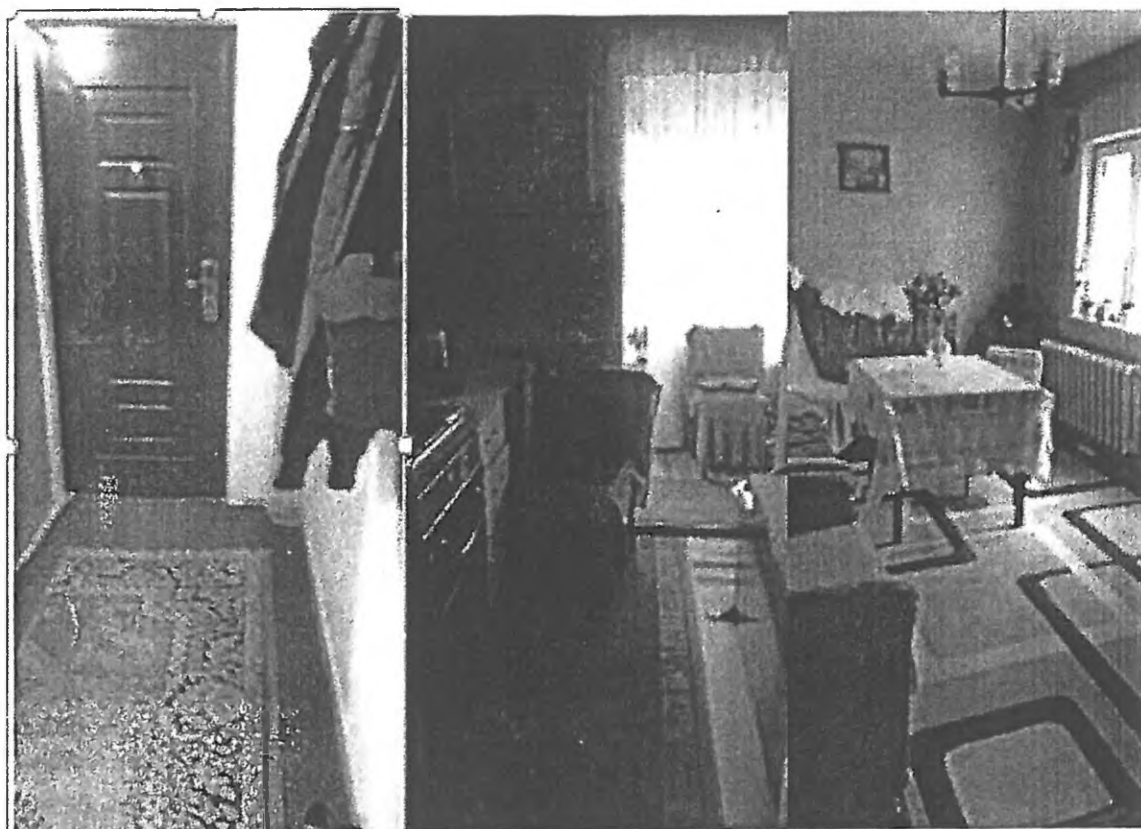
Rata de capitalizare = VNE/ V

Proprietatii subiect i se va aplica o rata totala de capitalizare cuprinsa 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 subintelese in rata de capitalizare

POZE PROPRIETATE



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

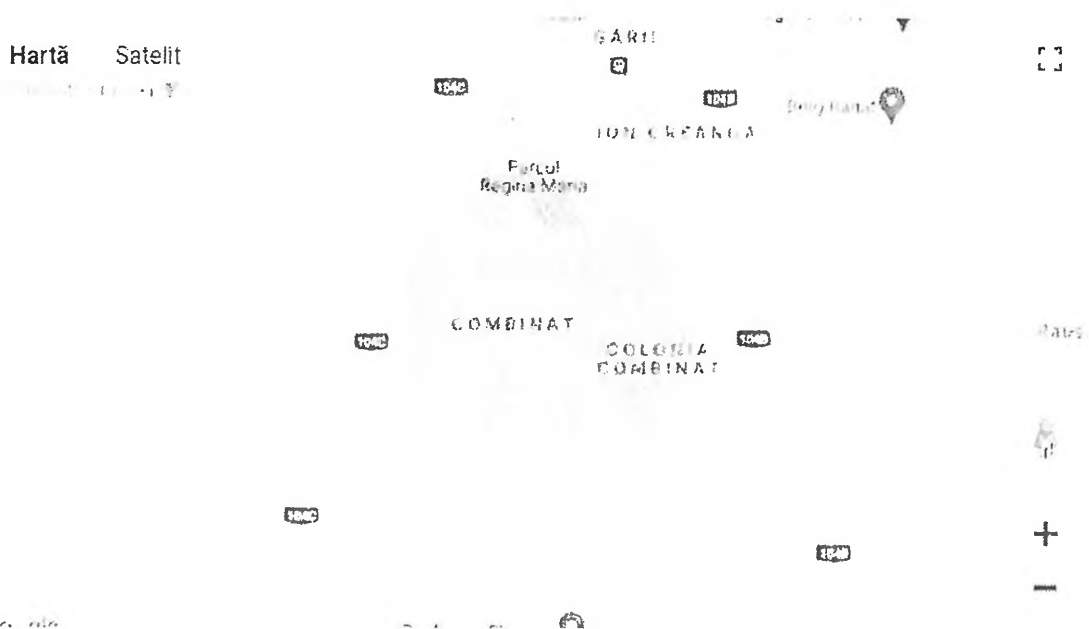
Comoditati

- mobilat

Tip Oferta

- negociabil

Harta



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

COMPARABILA B

Apartment 2 camere de vanzare zona 13 Decembrie Făgăraș

19.500 EUR



13 DECEMBRIE

19.500 EUR

13 DECEMBRIE

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/brasov/fagaras/apartament-de-vanzare-2-camere-X5EK101EU?lista=82512966&listing=1&imoidusr=424724>

COMPARABILA C

storia [Ajutor](#) [Despre noi](#) [Parteneriale](#) [Companii](#) [Blog](#) [Creditare](#) [Carte de vizite](#) [Contul meu](#) [Ajutor](#)

Imobiliare.ro > [Imobiliare](#) > [Brasov](#) > [Fagaras](#) > [Apartamente](#) > [2 camere](#)

Apartament de vânzare, Făgăraș

12 000 €
200 €/m²

0766 023 019

173

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



Prezentare generala

Suprafata construita (m²): **48 m²**

Suprafata utila (m²): **48**

Numarul de camere: **2**

Tip locuinta: **locuinta utilizata**

Compartimentare: **decomandat**

Anul constructiei: **1997**

Etaj: **3**

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#6a5956fe30>

COMPARABILA CHIRII
COMPARABILA A

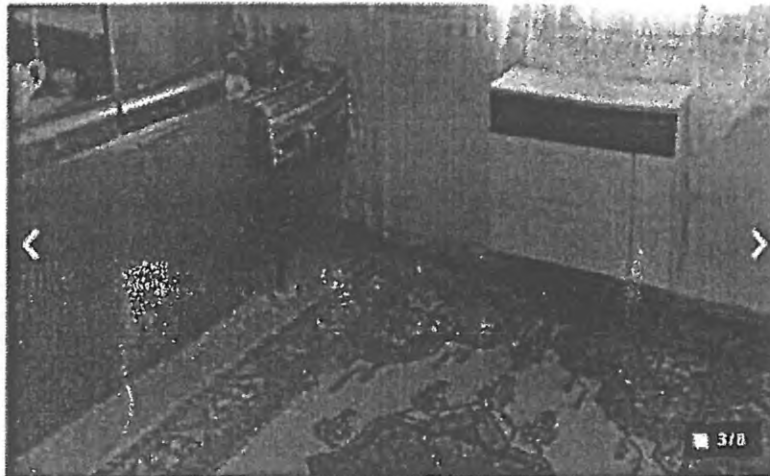
storia Anunturi • Ansambluri rezidentiale • Companii • Blog • Credincare • Carticica de biniste Contul meu Adauga anunt

Inapoi la cautare Apartamente de vanzare • Bucuresti • Fagaras • Apartamente de vanzare • Fagaras

Apartament de vânzare, Făgăraș

12 000 €

150 € / m²



Strada
0768 023 019

Comisia de Evaluare a Preturilor
www.scp.ro

1/8



Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 48 m²

Tip locuinta: locuinta utilizata

Etaj: 3

Suprafata utila (m²): 48

Compartimentare: decomandat

Numarul de camere: 2

Anul constructiei: 1997

Descriere anunt

Apartament de vânzare, Făgăraș

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

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

Nu are îmbunătățiri.

Pret 12.000€.

Nr. de contact: 0768023019

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



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

COMPARABILA B

storia Anunturi Anunțurile recomandate Comparații Blog Creditare Contul meu

Inchiriez apartament cu 2 camere in Fagaras complet mobilat si utilat. **300 €**

0749 077 567

178

Prezentare generala

Suprafata construita (incl. 70 m²)
Compartimentare: decomandat

Numarul de camere: 2
Etaj: Parter

Suprafata totala (incl. 70

Prezentare generala

Suprafata construita (incl. 70 m²)
Compartimentare: decomandat

Numarul de camere: 2
Etaj: Parter

Suprafata totala (incl. 70

Descriere anunt

Inchiriez apartament cu doua camere in Fagaras, complet mobilat si utilat, situat in zona centrului str. Stenjarului parter, renovat complet in 2019, cu loc de parcare. Contract pe maxim un an.

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



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

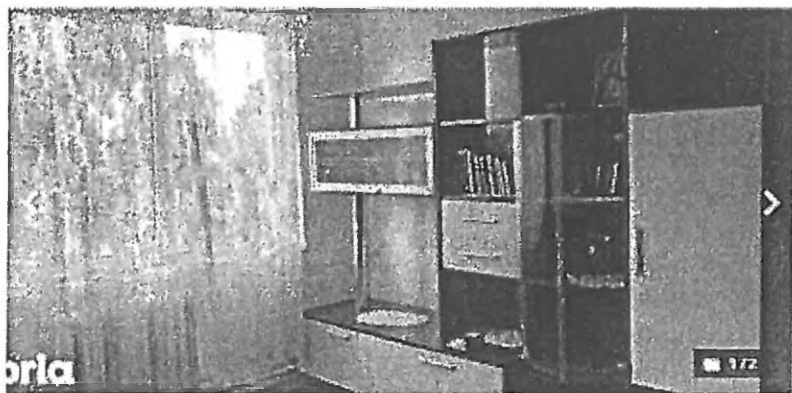
COMPARABILA C

storia Anunțuri • Asigurați-vă că este corect • Comparare • Blog • Căutare • Căpota de bășoacă • Contul meu

1. Locul de locuit • 2. Locul de locuit • 3. Locul de locuit • 4. Locul de locuit

închiriez apartament

150 €
14 m²



0752 217 517

Storia Servicii C.P.U. - Serviciu de intermediere
100, 100, 100, 100, 100, 100

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



Prezentare generala

Suprafata construita (m²): **56 m²** Numarul de camere: **2** Suprafata utila (m²): **56**
Compartimentare: **semidecomandat** Anul constructiei: **1997** Etaj: **3**

Descriere anunt

Includem apartament situat in municipiul Făgăraș, strada 13 Decembrie. Apartamentul are aprox 60 de m². Este compus din hol, bucatărie, sufragerie, baie, dormitor și balcon, toate mobilate. Dispunde de frigider, aragaz cu hota, masina de spalat, televizor, geamuri termopan. Balconul este inchis. Chirie 150 de euro pe luna, usor negociabil. Etajul 3. Intrare in bloc pe baza de cartela. Doar pentru persoane serioase si responsabile. Pentru alte detalii va rugăm să sunați la numărul 0752212517 -Mara.



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

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

DOCUMENTE PROPRIETATE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 101594-C1-U17 Făgăraș

| | |
|--------------------------------|------|
| Nr. cerere | 3700 |
| Ziua | 01 |
| Luna | 02 |
| Anul | 2021 |
| Cod verificare 100096584492 | |

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:6812

Adresa: Loc. Făgăraș, Str Plopului, Bl. 6A, Sc. A, Ap. 14, Jud. Brașov

Părți comune: terenul de sub bloc, fundații, subsol tehnic, racorduri utilitatii, casa scării, uscătorii, terasa, instalații aferente acestora, trotuar de gardă

| Nr crt | Nr. cadastral | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe |
|--------|--------------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|--|
| A1 | Top: 2453/11/14 | - | - | 14/389 | 14/389 | Apartament nr.14, sc.A, compus din două camere, hol, debara, bucătărie, cămară, baie, logie, balcon cu o cotă de 13,60 m.p. din elementele de uz comun |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|---|--|-----------|
| 695 / 12/03/1992 | | |
| Adresa nr. 6329, din 08/08/1992 emis de R.A.S.C. Făgăraș -cerere nr.3416/1992 c.f.; | | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMÂN | A1 |

C. Partea III. SARCINI .

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

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Carte Funciară Nr. 101594-C1-U17 Comuna/Oraș/Municipiu: Făgăraș

Anexa Nr. 1 La Partea I

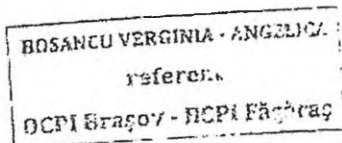
Unitate individuală, Adresa: Loc. Fagaras, Str Plopului, Bl. 6A, Sc. A, Ap. 14, Jud. Brasov
Părți comune: terenul de sub bloc, fundatii, subsol tehnic, racorduri utilitatii, casa scarii, uscatorii, terasa, instalatii aferente acestora, trotuar de garda

| Nr crt | Nr cadastral | Suprafata construită | Suprafata utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe |
|--------|-----------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|--|
| A1 | Top: 2453/11/14 | - | - | 14/389 | 14/389 | Apartament nr.14, sc.A, compus din două camere, hol, debara, bucătărie, cămară, baie, logie, balcon cu o cotă de 13,60 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,

01/02/2021, 11:26



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Anexa nr. 1
parte integrantă din contractul
de închiriere înregistrat cu
Nr 1216 din 27.06.2014

FIȘA
suprafeței locative închiriate în:

Municipiul Făgăraș, str. Plopului bl.6A, sc.A, ap.14, 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

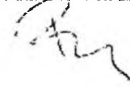
| Nr. CR: | DEFINIREA ÎNCĂPERII g.) | SUPRAFAȚA | ÎN FOLOSINȚĂ EXCLUSIVĂ | ÎN FOLOSINȚĂ COMUNĂ |
|---------|----------------------------|-----------|---------------------------|------------------------|
| 1 | camera | 14.93mp | 14.93mp | |
| 2 | camera | 10.08mp | 10.08mp | |
| 3 | bucătărie | 4.00mp | 4.00mp | |
| 4 | hol | 2.37mp | 2.37mp | |
| 5 | baie | 4.39mp | 4.39mp | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Suprafața curții și grădini--
a) subsol, etaj, mansardă, alte nivele
b) centrală, șche 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, caldar, boxă, magazie, șurub, șoproș, pod, pivniță, etc

PRIMAR
CONSTANTIN SORIN MĂNDUIC




CHIRIAȘ
POPESCU CLARA



Înlocuitor,
MANUELA PÎLĂ

