



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.218 din data de 31 august 2021

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 107/2021 pentru imobilul apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 12G, ap. 77, înscris în CF 101335-C1-U64 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. 46217/9/1/11.08.2021 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 46217/9/11.08.2021, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 107/2021 pentru imobilul apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 12G, ap. 77, înscris în CF 101335-C1-U64 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. 51 din 25.02.2021 prin care s-a aprobat vânzarea imobilului apartament compus din o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 12G, ap. 77, înscris în CF 101335-C1-U64 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare, 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. 107/2021 întocmit de către Expert autorizat ANEVAR Toth Eniko, anexa nr. 1 din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului apartament, o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 12G, ap. 77, înscris în CF 101335-C1-U64 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
1ex. Compartiment Evidență Patrimoniu
1ex. Arhitect șef
1ex. Direcția Buget-Finanțe
1ex. Compartiment Relații cu Publicul, arhivă

Cod : F-50



Nr. crt	Nume si Prenume	Adresa imobilului	Tip imobil	Date de CF	Valoare stabilita prin expertiza	Valoarea finală de vânzare
1	MUNTEAN DAN	Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 12 G, ap. 77	Apartament o cameră și dependințe	C.F. nr. 101335-C1- U64 Făgăraș Top: 2410/1/2/1/11,2411/1/1 /11,2412/1/1/11/77	16.490 lei	16.890 lei



RAPORT DE EVALUARE

NR. 107/ 22.07.2021



Beneficiar: *Municipiul FĂGĂRAȘ*

Proprietar: *Statul Român*

Obiectul evaluării: *Apartament cu 1 camera și dependințe*

Adresa: *Mun.Făgăraș , str.13 Decembrie bloc 12G, ap.77, 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 13 Decembrie bloc 12 G, ap.77, jud. Brașov, proprietatea Statului Român, în prezent având destinația de spațiu de locuit, vă comunic următoarele:

- ▶ proprietatea evaluată se compune dintr-un apartament cu 1 camera și dependințe, cu suprafața utilă de 15.16 mp situat într-un imobilului de tip bloc având regim de înălțime S+P+4E, edificat în anul 1970, înscris în Extrasul CF nr. 101335-C1-U64 cu nr. cerere 3699/01.02.2021 UAT Făgăraș, identificat cu nr.top 2410/1/2/1/11,2411/1/1/11
- ▶ *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	3.350 EURO echivalent 16.490 LEI,
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

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

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

CUPRINS

Declaratie de conformitate

Adresa catre beneficiarul raportului

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

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

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

SINTEZA EVALUĂRII
- Raport cu inspectie -

Numele beneficiarului		MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ			
Nume proprietar		STATUL ROMÂN			
Proprietate		<i>Existentă</i>			
Tip proprietate evaluata		<i>Rezidențială</i>			
Subtip proprietate		<i>Apartament în bloc</i>			
Cod postal		505200			
Adresa proprietatii		<i>Mun.Făgăraș, str.13 Decembrie bloc 12G, ap.77, jud.Brasov</i>			
Carte Funciara nr.		101335-C1-U64			
Numar cadastral		Top 2410/1/2/1/11, 2411/1/1/11			
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)		Extras CF nr 101335-C1-U64 cu nr cerere 3699/01.02.2021 UAT Făgăraș Fisa suprafetei locative /Anexa 1 din contractul de inchiriere nr.76702/19.12.2019			
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		Renovat partial pe costul proprietarului			
Nivel (apartamente)		4			
Nivel de finisare		<i>Medii renovate</i>			
Suprafete (mp)	Apartament	Au	15.16 mp		
	Anexe- pivniță	Au	-		
		Ac			
	Teren	St	4/368		
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		16.000	LEI		
Valoare abordare prin cost		Nu s-a aplicat	LEI		
Valoare abordare prin comparații		16.490	LEI		
VALOAREA de piață recomandată, din care:		16.490	LEI	3.350	EURO
-Valoare constructie/constructii		16.490	LEI	3.350	EURO
-valoare unitara constructie (la apartamente – pt. aria utila; la cladiri independente – pt. aria desfasurata)		1088	LEI /mp	221	EURO/mp
-valoare unitara teren			Lei	Euro	
			Lei/mp	Euro/mp	
Grad de finalizare a constructiei (in cazul constructiilor nefinalizate)		apartament	• 100%		

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

OBSERVATII SPECIALE	
Localizare	<i>Urban</i>
Nivel de activitate a pieței	<i>Mediu</i>
Justificarea Nivelului de activitate a pieței propus	<i>Cerere medie Amplasare în zonă mediană,</i>
Acces	<i>Da Drum public</i>
Utilități zona	<i>En.electrica, apa, canalizare ,gaz</i>
Incaдрare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (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

		<p>Intabulare , drept de proprietate , dobândit prin lege, cota actuală 1/1 Proprietar - STATUL ROMÂN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inscriseri privitoare la sarcini : <p>Nu sunt</p>
	Mentiuni speciale privind Extr. de Carte Funciara	
	Mentiuni 2 privind Abateri de la Extrasul de Carte Funciara	
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Au=15.17 mp
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Locuit
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE		
	ZONA DE AMPLASARE	Urban – amplasare favorabilă, median
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE	<p>Str .13 Decembrie</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu 1 banda pe sens,
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona rezidentiala, cartier de blocuri în regim de S+P+4E ▪ Rețea de transport în comun, mijloace de transport suficiente. ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine alimentare ▪ Unități de învățământ: școală generală , gradinite și liceu ▪ Institutii de cult: biserici ▪ Institutii medicale: cabinete medicale, ▪ Altele: administratie locala
	UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de energie electrică: existentă ▪ Rețea de apă: existenta ▪ Rețea de termoficare: existenta ▪ Rețea de gaze naturale: existentă, ▪ Rețea de canalizare: existenta ▪ Rețea de telefonie: existentă
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poluare fonica medie ▪ Poluare cu noxe limitat
	AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Linistit ▪ Trafic auto limitat
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona urbana – median Dotări și rețele edilitare bune. Poluare moderata. Ambient civilizat.
10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOC)		
	AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imobil , regim de înălțime S+P+4E ▪ Etaj - IV
	ANUL PIF	▪ Anul 1970
	CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fundatia:beton armat ▪ Structură:panouri prefabricate ▪ Închideri perimetrare si compartimentari:panouri din prefabricate ▪ Acoperiș:tip terasa, necirculabila ▪ Aspect exterior: necesita renovare ▪ Aspect interior:buna

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCTIA DE BAZĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Utilități – apa , canalizare , en. electrica , gaz
--	--

11. DESCRIEREA SPATIULUI DE EVALUAT	
BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Au = 15,16 mp conform contractului de închiriere
TIP APARTAMENT	Semidecomandat
TÂMLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioară: 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, 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 : fara incalzire
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Din rețeaua orașului. ▪ Instalații funcționale ▪ Contorizare apa rece
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Din rețeaua orașului. ▪ Instalații functionale
CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Amplasament favorabil
12. ANALIZA PIETEII IMOBILIARE	
DEFINIREA PIETEII ȘI SUBPIETEII	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Piața imobiliara este definita de piata imobilelor situate in zonele rezidentiale de tip cartier cu blocuri de locuințe în regim de S+P+4E din Mun. Făgăraș <p>Piata specifica - piata apartamentelor cu 1 camere construite in perioada 1970-1977 din zonele mediane si semicentrale ale municipiului Făgăraș,</p> <p>- pretul rămâne unul dintre cele mai importante criterii pentru alegerea unei locuinte; reputatia zonei si mijloacele de transport în comun conteaza, de asemenea, foarte mult</p> <p>- o treime dintre români își cumpără locuinte cu cash tinerii preferă în continuare să locuiască în chirie</p> <p>Preturile ofertate pe piata pentru apartamente compuse din 1 camere, semidecomandate variaza între 8.500-13.000 Euro in functie de etaj, vechime imobil, zona de localizare. De asemenea un criteriu in baza caruia variaza preturile este suprafata utila si compartimentarea, suprafata pe care ofertantii o prezinta de cele mai multe ori ca fiind utila si in realitate include logia/balconul.</p>
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 120-260 euro/mp

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

CERERI SIMILARE	<p>Cererea pe piață în zona mediană al Mun. Făgăraș este încă mai mică față de ofertele existente, ceea ce generează o piață al cumpărătorului. Mediu de afaceri și situația economică au un impact negativ asupra pietei imobiliare, deoarece nivelul de cumpărare al populației este mic , ceea ce se oglindește și în preșurile relativ mici /mp la apartamente aria 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 PIETEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dezechilibru în favoarea CERERII
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: 8.500 euro ▪ Maxim: 13.000 euro
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> • Minim: 120 euro • Maxim : 260 euro
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dezechilibru în favoarea CERERII ▪ Tendință de stagnare în favoarea CERERII. ▪ Rezulta: posibilitatea reducerii prețurilor / chiriei <p>Anexa B cuprinde extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piața al proprietatii care susțin elementele de piața 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 ca valoarea de piața a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare, a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă 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.

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

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

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

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

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

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

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

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

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

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- demolare constructie si vanzare teren liber – inadecvata
- utilizare rezidentiala – da
- **utilizare comercială – nu**
- utilizare office– da

Acest concept (CMBU) este adecvat in special in cazul terenurilor libere dar si a terenurilor construite cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit. Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, **respectiv proprietate imobiliara rezidențială**

15. Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare ANEVAR prevad posibilitatea utilizarii a mai multor abordari de evaluare si anume : abordarea prin comparatii, abordarea prin venit, abordarea prin cost, in cadrul fiecarei abordari existand mai multe tehnici si analize, etc.

Rezultatele se bazeaza strict pe informatii de piata, surse de costuri actualizate fara vreo asumare nejustificata din partea evaluatorului privind unele costuri sau uzuri. Acestea sunt : costuri din cataloage, indici de actualizare, cota de TVA, profit antreprenor, organizare de santier, cheltuieli de proiectare, deprecieri de natura fizica, functionala si externa, cuantificari ale diferitelor elemente de comparatie in cazul terenului, rate de capitalizare etc

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

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

15.1 Abordarea prin piata

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

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

Aceasta metoda consta 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 veniturii este metoda folosită pentru a transforma nivelul estimat al veniturii 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 nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și 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 fata 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 în 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,

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

- 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 (prețuri, nivel chirii, etc.)

Comparabile vânzări

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/garsoniera/anunt/garsoniera/62h224h452i97i31d180790952939e86.html>

<https://www.storia.ro/ro/oferta/garsoniera-mobilata-de-vanzare-IDogAP.html#64b4e9aa91>

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-garsonier-mobilat-i-utilata-IDm4le.html#f035093492>

Comparabile chirii

- <https://flatfy.ro/realty/75412238>
- <https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-garsoniera-fagaras-IDnVGM.html#9c6585fdfe>
- https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/apartamente/garsoniera/anunt/inchiriez-garsoniera-fagaras/53h1dg2ghhf17h88df45i20955h39f55.html?utm_source=oferte360.ro

16.5 TIPUL VALORII ESTIMATE

Imobilul evaluat este de natura unei proprietăți imobiliare de tip apartament în bloc cu 1 cameră. 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 finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EUR.
Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4.9228 lei.**

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

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

16.8. MODALITATI DE PLATA

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

17 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

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

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

18 . ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

- abordarea prin **PIAȚĂ** 16.490 lei echivalent 3.350 euro
- abordarea prin **VENIT**.....16.000 lei echivalent 3.250 euro

Pentru analiza rezultatelor și exprimarea concluziei finale asupra valorii, evaluatorul a verificat întreg procesul de evaluare, informațiile și tehnicile de analiză a acestora, precum și judecata aplicată, prin prisma criteriilor menționate mai sus, astfel:

Adecvarea: atât abordarea prin piață cât și abordarea prin venit sunt adecvate pentru acest tip de proprietate, însă având în vedere scopul evaluării considerăm că abordarea prin piață este cea mai adecvată.

Precizia: Precizia unei evaluări este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea informațiilor utilizate astfel ca la abordarea prin piață fiind utilizate oferte ce au fost scăzute prin marja de negociere și adaptate conform informațiilor primite telefonic de la agenții imobiliari/prorietari; la abordarea prin venit s-au utilizat informații din piață pentru apartamente însă de multe ori în piață pentru închiriere nu este recunoscut în pret valoarea materialelor utilizate pentru finisarea apartamentului astfel încât să poată fi închiriat.

Cantitatea informațiilor: adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța indicației valorii; cea mai mare cantitate de informații există la abordarea prin piață (atât tranzacții din trecutul recent cât și oferte pe piață);

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

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Toate evaluarile reprezinta opinii profesionale asupra unei baze declarate, combinate cu orice prezumtii corespunzatoare sau speciale. O evaluare nu este un fapt, ci o estimare.

Gradul de subiectivism implicat variaza inevitabil de la caz la caz, la fel si gradul de certitudine, sau probabilitatea, ca opinia evaluatorului asupra valorii de piata sa coincida exact cu pretul care ar fi obtinut intr-o tranzactie efectuata la data evaluarii. Asigurarea intelegerii de catre utilizator si a increderii in evaluari necesita transparenta in abordarea evaluarii si explicatii adecvate pentru toti factorii care au un efect semnificativ asupra evaluarii.

VALOAREA DE PIATA	3.350 Euro echivalent 16.490 Lei
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	

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	11500	8500	13000
TIP TRANZACȚIE / OFERTA		OFERTA	OFERTA	OFERTA
PREȚ DE VANZARE NEGOCIA	2%	11270	8330	12740
*NOTA: Aceasta diminuare nu este considerata o ajustare (nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in prețul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluării, având ca bază atitudinea participanților pe piața.				

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

Caracteristici specifice tranzacției				
PREȚ DE VANZARE NEGOCIAȚ		11270	8330	12740
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		11,270	8,330	12,740
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
finanțare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		11270	8330	12740
Condiții de piață	lunie 2021	lunie 2021	lunie 2021	lunie 2021
Ajustare pt. condițiile de piață		0	0	0
Ajustare pt. condițiile de piață		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		11,270	8,330	12,740
Condiții de localizare	Făgăraș, str.13 Decembrie	Fagaras,	Fagaras,	Fagaras,
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		11270	8330	12740
Caracteristici fizice				
Data PIF	1977	1977	1997	1997
Ajustare %		0.0	-3.0	-3.0
Ajustare		0	-250	-382
Regim de înălțime bloc	S+P+4E	S+P+8E	S+P+4E	S+P+4E
Etaj	4	6	3	5
Ajustare (%)		0.0	-2.0	0.0
Ajustare		0	-167	0
Suprafata utila apartament (mp)	15.16	42	24	32
diferenta suprafata mp		-27	-9	-17
Ajustare		-7202	-3068	-6704
Tip apartament	Semiedecomandat	Semiedecomandat	Semiedecomandat	Semiedecomandat
Ajustare		0	0	0
Finisaje	finisaje initiale	finisaje medii renovate	finisaje medii renovate	finisaje medii renovate
Ajustare		-750	-750	-750
Sistem incalzire	fara incalzire	termoficare	termoficare	convector gaz
Ajustare		-250	-250	-250
Balcon	fara balcon	fara balcon	fara balcon	fara balcon
Ajustare		0	0	0

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

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		-8202	-4485	-8087
PREȚ AJUSTAT		3068	3845	4653
Austare		0%	0%	0%
		3068	3845	4653
Componente nonimobiliare	nu	nu	complet mobilata si utilata	complet mobilata si utilata
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0	-500	-500
PREȚ AJUSTAT		3,068	3,345	4,153
Nr ajustari aplicate		3	6	5
Ajustare totală brută		8,202	4,985	8,587
Ajustare totală brută în		72.78%	59.84%	67.40%
Comparabila aleasa (minim corectia totala bruta in COMPARABILĂ B		ajustare minima	59.84%	
VALOAREA PROPUȘĂ euro	3,345			
VALOAREA PROPUȘĂ euro, dupa rotunjirea in lei	3,350			
Valoare lei	16,490			
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-au aplicat ajustari negative la comp. B si C pentru diferenta de vechime			
Regim de înălțime bloc	s-a aplicat o ajustare negativa la comp. B pentru nivelul cu interes tranzactional mai ridicat fata de ultimul nivel 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 comp. pentru diferentele de suprafata .			
Tip apartament	nu s-au aplicat ajustari			
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 nu dispune de incalzire			
Balcon	nu s-au aplicat ajustari			
Boxa/ garaj/ parcare blocului	nu s-au aplicat ajustari			
Componente nonimobiliare	s-au aplicat ajustari negative la comp. B si C ele fiind oferate complet 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	200	260	120
Chirie negociata	180	234	108
Venit Brut Potential (EUR/an)	2,160	2,808	1,296
<i>Grad de neocupare (- 3 luna/an)</i>	<i>675</i>	<i>810</i>	<i>405</i>
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	1,485	1,998	891
<i>Cheltuieli aferente proprietarului</i>	<i>250</i>	<i>250</i>	<i>250</i>
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	1,235	1,748	641
Valoarea de tranzactie estimata dupa negociere a proprietatii (EUR)	14,400	17,550	10,800
<i>Rata de capitalizare (%)</i>	<i>8.6</i>	<i>10.0</i>	<i>5.9</i>

Rata de capitalizare = VNE/ V

Proprietatii subiect i se va aplica o rata totala de capitalizare cuprinsa intre
5.9 si 10.0 %

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 8.60%

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 subinteleas 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	1,080	Euro
Grad de neocupare (- 3 luna/an)	120	
Venit brut efectiv	960	
Cheltuieli cu impozitul	30	
Cheltuieli cu asigurarea	50	
Cheltuieli cu intretinere/reparatii	600	
Total cheltuieli	680	
Venit net din exploatare VNE	280	
Rata de capitalizare "c"	8.60%	
Valoarea	3,256	

Valoarea proprietății, calculată prin metoda capitalizării veniturilor este:

$$V_{cv} = \frac{280}{8.60\%}$$

$$V_p = 3,256 \text{ Euro}$$

3,250 Euro, dupa rotunjirea sumei in lei

$$V_{plei} = 16,000 \text{ Lei, rotunjit}$$

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 reduce 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.

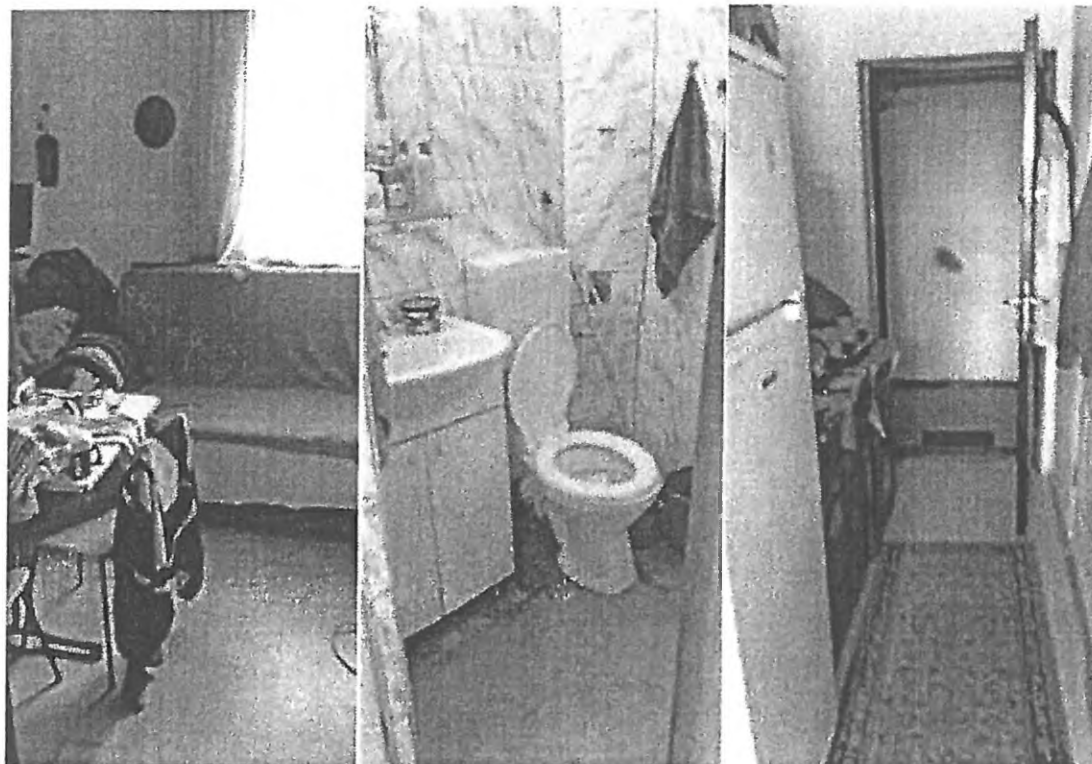
$$V_p = 3,256 \text{ Euro}$$

3,250 Euro, dupa rotunjirea sumei in lei

$$V_{plei} = 15,600 \text{ Lei, rotunjit}$$

POZE PROPRIETATE





COMPARABILE OFERTE APARTAMENTE PENTRU VÂNZARE
COMPARABILA A

publi.ro

Garsoniera

11 500 EUR negociabil

0725090029



Mirabela

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



Specificatii

Suprafata utila 42.0 m²

Descriere Imobiliare

vand garsoniera cu toate utilitățile centrala proprie gresie termopane parchet .se află în zona Tudor vladimirescu bl c turn et6

Vezi detalii pe www.tuimimo.ro

0725690029

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/garsoniera/anunt/garsoniera/62h224h452i97i31d180790952939e86.html>

COMPARABILA B

storia Anunturi Apartamente rezidentiale Companii Blog Creditare Cursul de finante Contul meu Ajutor client

Garsoniera mobilata de vanzare **8 500 €**

0762 491 181

1/5

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): **24 m²**
Tip locuinta: **locuinta utilizata**

Suprafata utila (m²): **24**
Anul constructiei: **1997**

Numarul de camere: **1**
Etaj: **3**

Descriere anunt

vand garsoniera mobilata pe strada parcului bl 4 et 3 dotari baie bucatarie boiler electric

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



<https://www.storia.ro/ro/oferta/garsoniera-mobilata-de-vanzare-IDogAP.html#64b4e9aa91>

COMPARABILA C

storia | Magazin | Anunțuri imobiliare | Echipare - Biru - Creditate | Cardul de birou | Contul meu | [Ajută-ne!](#)

Aspărașeni de vânzare - Garsoniera mobilată și utilată

Vand garsonieră mobilată și utilată **13 000 €**



AGENTIA 0727 554 166

Online Services SRL - Garsoniera mobilată și utilată

4/5

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 32 m²

Suprafata utila (m²): 32

Numarul de camere: 1

Tip locuinta: locuinta utilizata

Compartimentare: semidecomandat Anul constructiei: 1997

Etaj: 5

Descriere anunt

Garsoniera are centrata proprie...geam termopan...usa metalica...se vinde mobilata si utilata..

Roş seriozitate..mai multe detalii la nr de telf 0727554196...intre orele 9-14 (referitor la negociere sunt dispusa să primesc suma de 9000 euro,iar in termen de 1 an de zile diferenta !

Liftul nu functioneaza!!

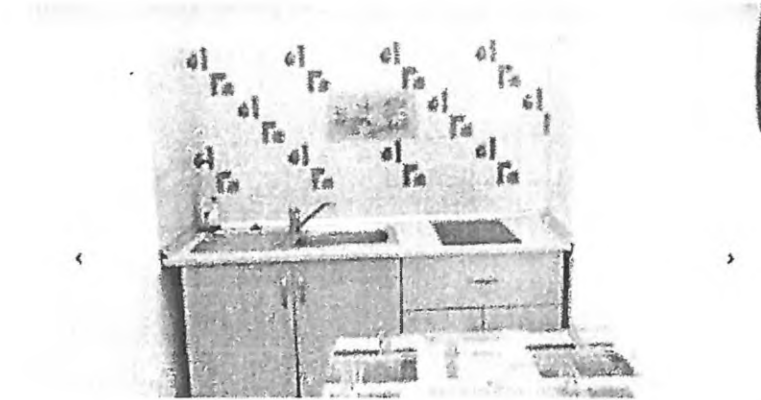


<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-garsonier-mobilat-i-utilata-IDm4le.html#f035093492>

COMPARABILA CHIRII
COMPARABILA A

flatfy

Închiriere garsoniera



1,000 lei

Camera	1 camera
Ebz	1 bz
Oăsit	1 camera
Actualizat	2014
Statut	100

Închiriez garsoneră în Făgăraș, pt 1 persoană salariaată. Garsoniera este mobilată și utilată. Preț 200 eur cu consumurile incluse în preț pt contract de minim 1 an. Prețul difera pe termen scurt. Garanție 200 eur indiferent de termenul contractului.

<https://flatfy.ro/realty/75412238>

COMPARABILA B

storia Anunturi • Anunțuri imobiliare • Companii • Blog • Credite • Exerciții de teorie • Contul meu • Abonamente

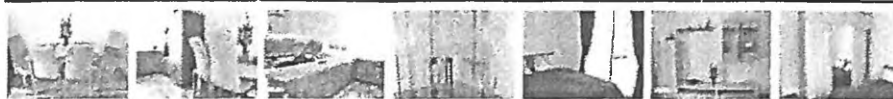
Închiriere garsoniera Făgăraș

260 €



0721 007 353

1/7



Prezentare generala

Suprafata construita (m²): **37 m²**
Compartimentare: **decomandat**

Numarul de camere: **1**
Etaj: **2**

Suprafata utila (m²): **37**

Descriere anunt

Vă propunem spre închiriere o garsonieră de LUX, este compusă din dormitor, bucătărie, baie, hol și balcon. Garsoniera este decomandată, are 37 mp utili, etajul 2 și este situată la 10 minute de centru. Design-ul interior a fost finalizat în anul 2021 având o structură practică și aerisită. Mobila noua, utilată cu electrocasnice noi și dispune de absolut tot necesarul. Condițiile închirierii: 2 luni avans pentru garanție și prețul 260 euro ușor negociabil. Pentru mai multe detalii, nu ezitați să ne contactați. Tel. 0721097353

Harta

Mapa este un exemplu și nu este specificat adresa exactă, dar proprietatea se află în zona evidențiată pe hartă.



<https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-garsoniera-fagaras-IDnVGM.html#9c6585fdfe>

COMPARABILA C

romimo.ro

120 EUR

0768798207

Inchiriez garsoniera fagaras

120 EUR

Adauga anunt

Trimiti

Favorita

Florin Daniel

publi24.ro

1/6

Suprafata utila 24,0 m²

Specificatii

Suprafata utila 24,0 m²

Descriere

inchiriez garsoniera semimobilata in Fagaras

https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de-inchiriat/apartamente/garsoniera/anunt/inchiriez-garsoniera-fagaras/53h1dg2ghhf17h88df45i20955h39f55.html?utm_source=oferte360.ro

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

DOCUMENTE PROPRIETATE

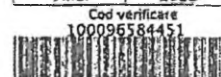


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Făgăraș

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101335-C1-U64 Făgăraș

Nr. cerere	3699
Ziua	01
Luna	02
Anul	2021



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:5628

Adresa: Loc. Făgăraș, Str 13 Decembrie, Bl. 12G, Ap. 77, Jud. Brașov

Părți comune: terenul de sub bloc, fundații, canal median, racorduri utilitatii, casa scării, terasa, instalații aferente acestora și trotuar de garda

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2410/1/2/1/11, 2411/1/1/11, 2412/1/1/11/77	-	-	4/368	4/368	Apartament nr.77, compus din una cameră, grup sanitar, revenindu-i o cotă de 1,19% din elementele de uz comun, respectiv 4,38 m.p.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1995 / 16/12/1974	
Act nr. - din 01/01/1974 emis de - (Cerere nr.1567/1994 c.f.);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit 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. 101335-C1-U64 Comuna/Oraș/Municipiul: Făgăraș

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Fagaras, Str 13 Decembrie, Bl. 12G, Ap. 77, Jud. Brasov
Părți comune: terenul de sub bloc, fundatii, canal median, racorduri utilitatii, casa scarii, terasa, 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: 2410/1/2/1/11, 2411/1/1/11, 2412/1/1/11/77	-	-	4/368	4/368	Apartament nr.77, compus din una cameră, grup sanitar, revenindu-i o cotă de 1,19% din elementele de uz comun, respectiv 4,38 m.p.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi 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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

01/02/2021, 11:25

BOSANCU VERGINIA - ANGELICA
referent
OCPi Brașov - BCPi Făgăraș

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Anexa nr. 1
parte integrantă din contractul
de închiriere înregistrat cu
nr.76702 din 19.12. 2019

FIȘA
suprafeței locative închiriate în:

Municipiul Făgăraș, 13 Decembrie, bl.12G, ap.77, situată la nivelul a.) etaj, încălzire b.) calorifere, apă curentă în clădire c.) canalizare d.) în clădire, instalație electrică e.) da construite din materiale inferioare f.) nu.

A.
Date privind locuința închiriată

Nr. CRT	DENUMIREA ÎNCĂPERII g.)	SUPRAFAȚA	ÎN FOLOSINȚĂ EXCLUSIVĂ	ÎN FOLOSINȚĂ COMUNĂ
1	Camera	10,50 mp	10,50 mp	
2	Hol	2,38 mp	2,38 mp	
3	Wc	2,26 mp	2,26 mp	

Suprafața curții și grădinii--

a) subsol, etaj, mansardă, alte nivele

b) centrală, sobe de gaz, alte mijloace de încălzire

c) în locuință, în clădire, în curte, în stradă

d) în locuință, în clădire, în curte, în stradă

e) da sau nu

f) da sau nu

g) cameră, hol, oficiu, baie, bucătărie, cămară, vestibul, WC, debara, antreu, culoar, boxă, magazie, șură, șopron, pod, pivniță, etc

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU



Intocmit
Stroia Florin

CHIRIAȘ
MUNTEAN DAN