



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.93 **din data de 24 aprilie 2019**

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 19/29.03.2019 pentru imobilul – apartament 2 camere, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 23, ap.8, aprobat la vânzare

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FAGARAS, **întrunit în ședință ordinară,**

Ținând seama de referatul nr. 42053/15.04.2019 al Compartimentului evidență patrimoniu și Expunerea de motive a Primarului Municipiului Făgăraș nr. 42053/1/15.04.2019 cu propunerea de însușire a Raportului de evaluare nr. 19/29.03.2019 întocmit de Evaluator autorizat Toth Eniko, imobil construcție – apartament 2 camere, aprobat spre vânzare, imobil proprietatea Statului Român situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 23, ap.8,

Văzând avizul favorabil al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului, al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, al Comisiei pentru servicii publice, pentru comerț și agricultură, al Comisiei pentru activități științifice, învățământ, culte, sănătate, cultură, protecție socială, sportive și de agrement, al Comisiei pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești, problemele minorităților, precum și al Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană,

Reținând prevederile H.C.L. nr. 291/27.09.2018 prin care s-a aprobat vânzarea imobilului,

Văzând prevederile art.1, 2 alin.4, art. 7, art. 11 Legea 85/ 1992 și art.36 alin.2 lit „c” , alin. 5 lit. ”b” din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată,

În temeiul art. 45.alin. 3 și ale art.115 alin.1 lit (b) din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, modificată și completată,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare nr. 19/29.03.2019, întocmit de Evaluator autorizat Toth Eniko, anexa I la prezenta hotărâre, al imobilului apartament 2 camere, situat în Făgăraș, str. str. 13 Decembrie, bl. 23, ap.8, a cărui vânzare s-a aprobat prin, HCL nr. 291/27.09.2018, către Lazăr Maria Cristina, la prețul de **33.100 lei**.

Art.2. Prețul de vânzare final al imobilului este **33.100 lei** incluzând și valoarea evaluării, sumă ce va face venit la bugetul local.

Art.3. În cazul vânzării locuinței cu plata în rate a pretului, la încheierea contractului se va achita un avans minim de 10% din pretul locuinței. În acest caz ratele lunare pentru achitarea contravalorii locuinței se eşalonează pe o perioadă de 5 ani, la care se adaugă dobânda anuală stabilită de lege.

Art.4. Vânzarea propriu-zisă a imobilului descris mai sus, se va perfecta conform Codului Civil prin act autentic la un notar public.

Art.5. Se împuternicește Primarul Municipiului Făgăraș ca personal sau prin persoane desemnate să semneze contractul de vânzare- cumpărare.

Art.6.Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Compartimentul Evidență Patrimoniu și Direcția Buget Finanțe.

Art.7.Prin grija Secretarului Municipiului prezenta va fi comunicată în termen legal Primarului Municipiului Făgăraș, Prefectului și adusă la cunoștință publicului.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
POPA OVIDIU-NICOLAE**



**CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul municipiului,
LAURA ELENA GIUNCA**



Hotărârea s-a adoptat cu **17 voturi pentru**
Consilieri în funcție-19
Consilieri prezenți-17

Prezenta hotărâre se comunică:

- 1 ex. Dosarul de sedință
- 1 ex. Colecție
- 1 ex. Prefectură
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Secretar
- 1 ex. Compartiment Compartimentului Evidență patrimoniu
- 1ex. Direcția Buget-Finanțe
- 1 ex. Compartiment Relații cu publicul, arhivă
- 1 ex. Afișare.

Cod: F-50

| Nr. crt | Nume si Prenume | Adresa imobilului | Tip imobil | Date de CF | Valoare stabilita prin expertiza | Valoarea finală de vânzare |
|---------|-------------------------|--|---|---|----------------------------------|----------------------------|
| 1 | LAZĂR MARIA CRISTINA | Str. 13 Decembrie, bl. 23, ap.8, Făgăraș | Apartament 2 camere și dependințe | C.F. nr. 101410-C1- U24 Făgăraș, nr. top 2410/1/2/1/21, 2411/1/1/21, 2412/1/1/21/8 | 32.700 lei | 33.100 lei |





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.291 din data de 27 septembrie 2018

- privind vânzarea locuinței situate în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 23, ap. 8, în baza Legii nr. 85/1992 republicată și a Decretului-Lege nr. 61/1990

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ, întrunit în ședință ordinară,

Analizând referatul Compartimentului evidență patrimoniu nr.24698/17.09.2018, precum și expunerea de motive a Primarului Municipiului Făgăraș nr.24698/1/17.09.2018, prin care se propune vânzarea unei locuințe, construit din fondurile statului, în conformitate cu prevederile Legii nr. 85/1992, republicată și a Decretului-Lege 61/1990,

Ținând seama de avizul favorabil al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului, al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, al Comisiei pentru servicii publice, pentru comerț și agricultură, al Comisiei pentru activități științifice, învățământ, culte, sănătate, cultură, protecție socială, sportive și de agrement, al Comisiei pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești, problemele minorităților, precum și al Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană,

Văzând prevederile art.1, alin.1, art. 10, art.11 și art. 12 din Legea 85/1992, republicată și ale Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și art. 16 din Legea nr. 244/2011,

În temeiul art 45 alin.3, 115 alin.1 lit.b) și art. 123, alin.1 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, modificată și completată,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aproba vânzarea locuinței construite din fondurile statului, situată în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 23, ap.8, către titularul contractului de închiriere nominalizat în anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2 Evaluarea locuinței supuse vânzării se va face de către o persoană fizică autorizată, contravaloarea acesteia urmând a fi cuprinsă în valoarea de vânzare al imobilului.

Art.3 Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Compartiment evidență patrimoniu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
GAVRILĂ DAN DIONISIE



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul municipiului,
LAURA ELENA GIUNCA



Anexa nr. 1 la HCL nr. 291 / 2018

LISTA

Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a locuinței situată în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 23, ap. 8, ce se vinde în baza Legii nr. 85/1992

| Nr. crt. | Numele și prenumele titularului contractului de închiriere | Nr. contractului de închiriere | Adresa locuinței care se vinde | Componenta locuinței | Date de C.F. |
|----------|--|--------------------------------|---|--|--|
| 1. | LAZAR MARIA - CRISTINA | 8081/03.04.2015 | Făgăraș, str.13 Decembrie, bl. 23, ap. 8, | Cameră – 12.80 mp Cameră – 9.28 mp Hol - 3.60 mp Wc - 1.81 mp | C.F. nr. 101410-C1-U24 Făgăraș Top: 2410/1/2/1/21, 2411/1/1/21, 2412/1/1/21/8 |

RAPORT DE EVALUARE

NR. 19/29.03.2019

Beneficiar: *Municipiul FĂGĂRAȘ*

Proprietar: *Statul Român*

Obiectul evaluării: *Apartament cu 2 camere și dependințe*

Adresa: *Mun.Făgăraș , str.13 Decembrie bl.23, ap.8, jud.Brașov*



Data de referinta a evaluării: *29.03.2019*

Curs lei/EURO = 4,7603

Ec. Toth Eniko

Evaluator Autorizat

Membru titular ANEVAR

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certific următoarele:

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

TOTH ENIKO
EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR



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

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situată în Mun. Făgăraș, str 13 Decembrie bloc.23, ap.8, 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 27,49 mp situat la etajul 1 al imobilului de tip bloc, în regim de înălțime S+P+4E, edificat în anul 1970, înscris în Extrasul CF nr. 101410-C1-U24 cu nr. cerere 180003/22.08.2018 UAT Făgăraș, identificat cu nr.top 2410/1/2/1/21,2411/1/1/21,2412/1/1/21/8
- ▶ evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață al proprietății imobiliare, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2018, în vederea vânzării
- ▶ abordările de evaluare aplicate au fost abordarea prin piață și prin venit
- ▶ data de referință a evaluării este 29.03.2019 Cursul de schimb valutar leu-euro considerat este de 4,7603 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 | 6.870 EURO echivalent 32.700 LEI, |
| VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN | ABORDAREA PRIN PIAȚĂ |

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

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

CUPRINS

Declaratie de conformitate

Adresa catre beneficiarul raportului

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați
3. Proprietatea evaluata
4. Declararea valorii
5. Baza de evaiuare
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

COMPARABILE OFERTE APARTAMENTE PENTRU VÂNZ

COMPARABILA A

25.500 EUR

4/9



| | | | |
|-----------------------------------|----------------|---------------------------|-------------|
| Zona | Central | Număr camere | |
| Suprafața utilă (m ²) | 50 | An finalizare construcție | |
| Etaj | parter | Compartimentare | Semi |

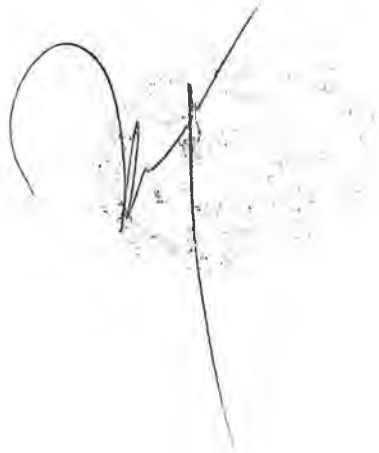
vand apartament doua camere,Fagaras,zona garii,parter,izolat exterior si jos(sub parchet),centrala,parchet toata casa,geamuri termopane metalica la intrare, cu fata la soare,pe o scara linistita.

<https://lajumate.ro/apartament-doua-camere-fagaras-nord-4394210.html>

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

| | |
|--|---|
| Justificarea Nivelului de activitate a pieței propus | <i>Cerere medie Amplasare în zonă mediană,</i> |
| Acces | <i>Da Drum public</i> |
| Utilități zona | <i>En. electrica, apa, canalizare ,gaz</i> |
| Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3) | <i>Nu e cazul</i> |
| Utilizare | <i>Locuit</i> |
| Identificare imobil | <i>S-a realizat identificarea pe teren, conform adresei menționate</i> |
| Diferențe față de actele de proprietate, constatate la inspecție | <i>Nu sunt</i> |
| Caracteristici Teren Liber | <i>Nu este cazul, terenul este în cotă indiviză</i> |
| Alte Observații | <i>Nu a fost prezentat releveul apartamentului, suprafata utilă este conform anexei 1 din contractul de închiriere furnizat de beneficiar</i> |

Evaluator Autorizat
Membru titular ANEVAR,
Ec.Toth Eniko



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

| | |
|---------------------------------|---|
| 1. EVALUATOR | Ec.Toth Eniko |
| | Legitimație ANEVAR Nr. 16018 |
| | Parafa Nr. 16018 valabilă 2019 |
| | 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. 13 Decembrie bloc.23, ap.8 , jud.Brasov |
| 3. PROPRIETATEA EVALUATĂ | Apartament nr. 8 compus din 2 camera si dependinte , cu cota părți comune 9/338 și cote teren 9/338 ,situat la etajul 1 al unui imobil de tip S+P+4E, edificat in anul 1970, cu Su= 27,49 mp conform Anexa 1 din contractul de inchiriere , compartimentare semidecomandata – 2 camere , baie si hol |
| Proprietar | STATUL ROMÂN |
| Adresa proprietății | Mun. Făgăraș , str 13 Decembrie bloc.23, ap.8 , jud.Brasov |
| Condiții 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 | 6.870 EURO echivalent 32.700 LEI |
|---|---|

| | |
|---|---|
| 5. BAZA DE EVALUARE | Valoarea de piață |
| SCOPUL EVALUĂRII | EVALUARE PENTRU ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ |
| DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII | 29.03.2019 |
| CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII | 1 EURO = 4.7603 lei |
| DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII | Inspekția a fost efectuată numai la exterior de către evaluator Ec. Toth Eniko in prezența unui reprezentant al Primariei Mun. Fagaras |

| | |
|---|--|
| 6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE | <ul style="list-style-type: none"> • Descrierea proprietatii, conform Extras CF nr. 101410-C1-U24 cu nr. cerere 18003/22.08.2018 partea I: <p>Top 2410/1/2/1/21, 2411/1/1/21, 2412/1/1/21/8 apartament 8, compus din doua camere si dependinte cu cota de 2,76% di elementele de uz comun respectiv 9,33 mp</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inscrieri privitoare la proprietate, conform Extras CF nr. |
|---|--|

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

| | | |
|-----|--|---|
| | | <p>101410-C1-U24 partea II:</p> <p>Intabulare , drept de proprietate , dobândit prin lege, cota actuală 1/1 Proprietar - STATUL ROMÂN</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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= 27,49 mp si fara balcon |
| 8. | SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI | Locuit pe baza contractului de inchiriere înreg. cu nr. 8081/03.04.2015 emis de Primaria Mun. Fagaras de Lazar Cristina Maria |
| 9. | DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE | |
| | ZONA DE AMPLASARE | Urban – amplasare favorabilă, median |
| | ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE | <p>Str. 13Decembrie</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Calitatea rețelor 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 - 1 |
| | ANUL PIF | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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: necesite renovare |

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aspect interior: renovat pe costul locatarului |
| CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Utilități – apa , canalizare , en. electrica , gaz |

| | | |
|------------|---|--|
| 11. | DESCRIEREA SPATIULUI DE EVALUAT | |
| | BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ | Au = 27,49 mp conform contractului de închiriere |
| | TIP APARTAMENT | Semidecomandat, |
| | TÂMLĂRIE | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioară: tâmplărie PVC cu geam termoizolant , uși interioare lemn noi ▪ Usa la intrare: lemn |
| | FINISAJE INTERIOARE | <p>Apartament</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ Pardoseala – pardoseli – gesie, parchet ➢ Pereti : zugrăveală simple , ➢ Finisaje medii partial renovate pe costul locatarului |
| | 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 : convector |
| | INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Din rețeaua orașului. ▪ Instalații funcționale ▪ Contorizare apa rece |
| | INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Din rețeaua orașului. ▪ Instalații funcționale |
| | CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Amplasament favorabil |
| 12. | ANALIZA PIETEII IMOBILIARE | |
| | DEFINIREA PIETEII ȘI SUBPIETEII | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Piața imobiliară este definită de piața imobilelor situate în zonele rezidențiale de tip cartier cu blocuri de locuințe în regim de S+P+4E din Mun. Făgăraș <p>Piața specifică - piața apartamentelor de 2 camere construite în perioada 1970-1977 din zonele mediane și semicentrale ale municipiului Făgăraș,</p> <p>- pretul rămâne unul dintre cele mai importante criterii pentru alegerea unei locuințe; reputația zonei și mijloacele de transport în comun contează, de asemenea, foarte mult</p> <p>- o treime dintre români își cumpără locuințe cu cash tinerii preferă în continuare să locuiască în chirie</p> <p>Preturile oferite pe piața pentru apartamente compuse din 2 camere, semidecomandate variază între 6.800 – 25.500 Euro în funcție de etaj, vechime imobil, zona de localizare. De asemenea un criteriu în baza căruia variază preturile este suprafața utilă și compartimentarea, suprafața pe care ofertantul o prezintă de cele mai multe ori ca fiind utilă și în realitate include logia/balconul.</p> |
| | NATURA ZONEI | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă rezidențială , ▪ Din punct de vedere edilitar: zonă în dezvoltare ▪ Din punct de vedere economic: oras / zona cu economie slab dezvoltată , somaj ridicat, |
| | OFERTE SIMILARE | <ul style="list-style-type: none"> • Oferte suficiente de variate pentru piața locală la prețuri cuprinse între 6.800 -25.500 euro/mp |

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

| | |
|---|---|
| CERERI SIMILARE | <p>Cererea pe piață în zona mediană al Mun. Făgăraș este încă mai mică față de ofertele existente, ceea ce generează o piață al cumpărătorului. Mediu de afaceri și situația economică au un impact negativ asupra pieței imobiliare, deoarece nivelul de cumpărare al populației este mic, ceea ce se oglindește și în preșurile relativ mici /mp la apartamentele ariei pieței studiate.</p> <p>Programul Prima Casa este în măsură să revigoreze piața imobiliară, încurajând tinerii să investească în locuințe în defavoarea plății chiriilor.</p> |
| ECHILIBRUL PIEȚEI | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dezechilibru în favoarea CERERII |
| PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: 6.800 euro ▪ Maxim: 25.500 euro |
| CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: 180 euro ▪ Maxim: 210 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 piață al proprietății care susțin elementele de piață incluse în acest raport.</p> |

13. EVALUARE

| | |
|--|--|
| REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL | |
| STANDARDE DE EVALUARE EDIȚIA 2016 | <p>SEV 100 – Cadrul general SEV 102 – Implementare SEV 103 – Raportarea evaluării 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 2017 standarde ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) editia 2017, Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede că valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare, a acestuia.

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

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

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

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

- cea mai bună utilizare a terenului liber

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

- cea mai bună utilizare a terenului construit.

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

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

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

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

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

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

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

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

15. Metodologia de evaluare

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

Rezultatele se bazează strict pe informații de piață, surse de costuri actualizate fără vreo asumare nejustificată din partea evaluatorului privind unele costuri sau uzuri. Acestea sunt : costuri din cataloage, indici de actualizare, cota de TVA, profit antreprenor, organizare de șantier, cheltuieli de proiectare, deprecierea de natură fizică, funcțională și externă, cuantificări ale diferitelor elemente de comparație în cazul terenului, rate de capitalizare etc

Evaluatorul a utilizat informații de pe piață judecând valoarea prin prisma raționamentelor cumpărătorului și vânzătorului, bine informați, prudenți, fără constrângeri și în cunoștința de cauză generând valoarea de piață a subiectului solicitat spre analiză.

Datorită faptului că nu au fost identificate informații despre tranzacții recente, în conformitate cu pct. 39, 74, 75, etc. din GEV 630, au fost utilizate informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, acestea fiind reale și verificate de către evaluator la proprietar sau reprezentantul acestuia.

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

15.1 Abordarea prin piata

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

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

Aceasta metoda consta 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.

Chiria este percepută în valută, fiind în cuantum de **170 Euro/luna**, plata făcându-se în lei, la cursul BNR din ziua efectuării plății. Valoarea chiriei este obținută din baza de date deținută de evaluator și din informațiile preluate de la agențiile imobiliare. În obligațiile de plată ale proprietarului intră de asemenea plata taxelor și impozitelor, și anume impozitul pe venitul brut realizat din chirii și taxa pentru asigurare.

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

În ANEXA B este prezentată determinarea valorii de piata prin abordarea capitalizării venitului generat de proprietate ,din chirie.

| | |
|---|---|
| VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN VENIT | 6.720 EURO echivalent 32.000 LEI |
|---|---|

16. DEFINIȚII SI IPOTEZE

16.1 DEFINIȚII

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

16.2 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

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

16.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografiile din interiorul spațiului și exteriorul blocului.

16.4. SURSE DE INFORMARE

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

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

16.5 TIPUL VALORII ESTIMATE

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Imobilul evaluat este de natura unei proprietati 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 **29.03.2019**

16.7. MONEDA RAPORTULUI

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

Curs BNR la data evaluarii: **1 euro = 4.7603 lei.**

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

16.8. MODALITATI DE PLATA

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

17 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

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

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

18 . ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

| | | |
|-------------------------------------|------------------------------|-------------------|
| - abordarea prin PIAȚĂ | 32.700 lei echivalent | 6.870 euro |
| - abordarea prin VENIT | 31.230 lei echivalent | 6.560 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

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

conform informatiilor primite telefonic de la agentii imobiliari/proprietari; la abordarea prin venit s-au utilizat informatii din piata pentru apartamente inasa de multe ori in piata pentru inchiriere nu este recunoscut in pret valoarea materialelor utilizate pentru finisarea apartamentului astfel incat sa poata fi inchiriat.

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

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

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

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

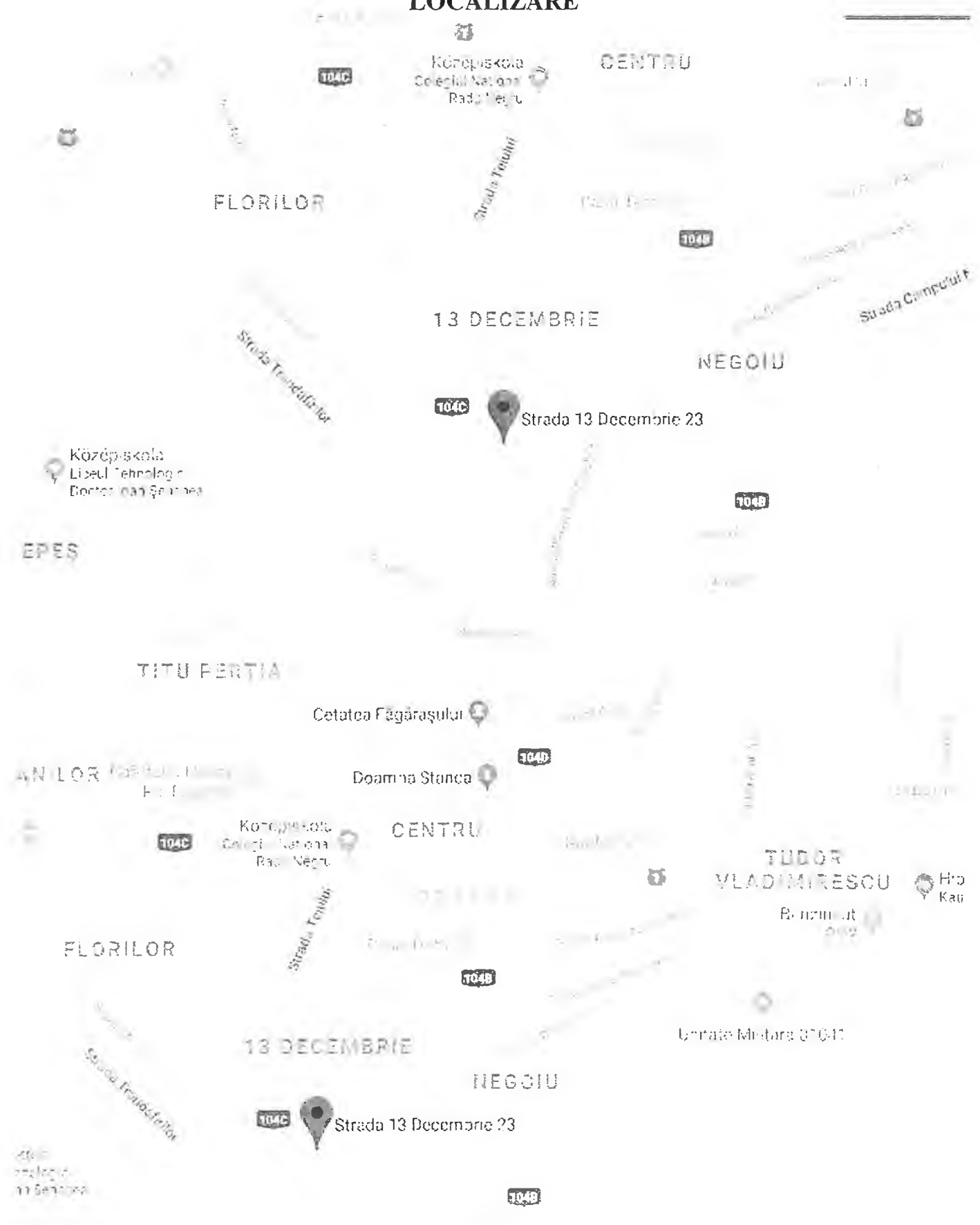
| | |
|---|---|
| VALOAREA DE PIATA | 6.870 Euro echivalent 32.700 Lei |
| VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ | |

Ec. Toth Eniko
Evaluator Autorizat ,
Membru Titular ANEVAR,



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

LOCALIZARE



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

POZE PROPRIETATE

Vedere in ansamblu, vecinatati și accesul in imobil



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Anexe calcul
Abordarea prin piață

| | | | | |
|-------------------------------------|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| Anexa A | | | | |
| | | | EURO= | 4.7603 |
| ELEMENTE DE COMPARAȚIE | PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ | | | |
| | DE EVALUAT | COMPARABILĂ A | COMPARABILĂ B | COMPARABILĂ C |
| Valoare de ofertare /VÂNZARE | Euro | 25500 | 23000 | 23900 |
| TIP TRANZACȚIE / OFERTA | | OFERTA | OFERTA | OFERTA |
| PREȚ DE VANZARE NEGOCIAȚ | 10% | 22950 | 20700 | 21510 |

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

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

Caracteristici specifice tranzacției

| | | | | |
|--------------------------------------|-----------------------------|---------------|--------------------|------------------------|
| PREȚ DE VANZARE NEGOCIAȚ | | 22950 | 20700 | 21510 |
| 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 | | 22.950 | 20.700 | 21.510 |
| Condiții de finanțare | cash | cash | cash | cash |
| finantare | | 0 | 0 | 0 |
| PREȚ AJUSTAT | | 22950 | 20700 | 21510 |
| Condiții de piață | Martie 2019 | Martie 2019 | Martie 2019 | Martie 2019 |
| Ajustare pt. condițiile de piață | | 0 | 0 | 0 |
| Ajustare pt. condițiile de piață | | 0 | 0 | 0 |
| PREȚ AJUSTAT | | 22,950 | 20,700 | 21,510 |
| Condiții de localizare | Făgăraș, str.13Decembrie | Făgăraș, | Făgăraș, str Garii | Făgăraș, str.Vasile A. |
| Ajustare % | | -15 | -15 | -15 |
| Ajustare | | -3443 | -3105 | -3227 |
| PREȚ AJUSTAT | | 19508 | 17595 | 18284 |

Caracteristici fizice

| | | | | |
|--|-----------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| Data PIF | 1977 | 1984 | 1974 | 1977 |
| Ajustare % | | -5.0 | 3.0 | 0.0 |
| Ajustare | | -975 | 528 | 0 |
| Regim de înălțime bloc | S+P+4E | S+P+4E | S+P+4E | S+P+4E |
| Etaj | I | P | 1 | 4 |
| Ajustare (%) | | 1.0 | 0.0 | 2.0 |
| Ajustare | | 195 | 0 | 366 |
| Suprafata utila apartament (mp) | 27.49 | 50 | 52 | 49 |
| diferenta suprafata mp | | -23 | -25 | -22 |
| Ajustare | | -8782 | -8293 | -8026 |
| Tip apartament | Semidecomandat | Semidecomandat | Decomandat | Semidecomandat |

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

| | | | | |
|---|--|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Ajustare | | 0 | -200 | 0 |
| Finisaje | finisaje medii complet renovate(pe costul locatarului) | finisaje medii complet renovate | finisaje medii complet renovate | finisaje medii partial renovate |
| Ajustare | | -2300 | -2300 | -2300 |
| Sistem incalzire | convector | CT | CT | CT |
| Ajustare | | -1200 | -1200 | -1200 |
| Balcon | fara balcon | fara balcon | 1 balcon | 1 balcon |
| Ajustare | | | -250 | -250 |
| Termoizolatie exterioara a blocului | nu | da | nu | nu |
| Ajustare | | -450 | 0 | 0 |
| Boxa/ garaj/ parcare | nu | nu | boxa pivnita | nu |
| Ajustare | | | -200 | 0 |
| TOTAL Ajustare caracteristici fizice | | -13513 | -11915 | -11410 |
| PREȚ AJUSTAT | | 5995 | 5680 | 6873 |
| Austare | | 0% | 0% | 0% |
| | | 5995 | 5680 | 6873 |
| Componente nonimobiliare | nu | nu | partial mobilat | nu |
| Ajustare | | 0 | -350 | 0 |
| PREȚ AJUSTAT | | 5,995 | 5,330 | 6,873 |
| Nr ajustari aplicate | | 6 | 9 | 6 |
| Ajustare totală brută | | 17.345 | 16.426 | 15.368 |
| Ajustare totală brută în | | 75.58% | 79.35% | 71.45% |
| Comparabila aleasa (minim corectia totala bruta in | COMPARABILĂ C | ajustare minima | 71.45% | |
| VALOAREA PROPUȘĂ euro | 6,873 | | | |
| VALOAREA PROPUȘĂ euro, dupa rotunjirea in lei | 6,870 | | | |
| Valoare lei | 32,700 | | | |
| Explicatii asupra ajustarilor aplicate | | | | |
| Elemente de comparatii | Ajustari: | | | |
| Dreptul de proprietate transmis | nu s-au facut ajustari la nici una din comparabile, dreptul de proprietate transmis fiind integral | | | |
| Condiții de finantare | 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 | s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile deoarece ele dispun de localizari cu interes tranzactional mai mare fata de proprietatea de | | | |
| Data PIF | s-au aplicat ajustari pozitive/negative la comp.Asi B pentru diferenta de vechime, calculat la 1%/dif an | | | |
| Regim de înălțime bloc | s-au aplicat ajustari pozitive la comp. A si B pentru diferenta de nivel . Cele mai bine cotate apartamente sunt cele de la etajele 1 si 2, iar cele mai slab cotate sunt parterul si ultimul etaj | | | |
| Suprafata utila apartament (mp) | s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile pentru diferentele de suprafata . | | | |
| Tip apartament | s-a aplicat o ajustare pozitiva comp. B de cca 300 euro deoarece dispune de compartimentare semidecomandata | | | |

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

| | |
|-------------------------------------|--|
| Finisaje | s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile in functie de finisajele de care dispune fiecare in parte fata de proprietatea de evaluat care dispune de finisaje renovate dar pe costul locatarului . |
| Sistem incalzire | s-au aplicat ajustari negative la toate trei comp deoarece ele dispun de CT fata de prop. de evaluat care dispune numai de convector gaz |
| Balcon | s-au aplicat ajustari negative la comp. B si C deoarece ele dispun de cat un balcon |
| Boxa/ garaj/ parcare | s-a aplicat o ajustare negativa comp. B deoarece dispune de boxa pivnita |
| Termoizolatie exterioara a blocului | s-a aplicat o ajustare negativa comp A deoarece dispune de izolatie termica exterioara |
| Componente nonimobiliare | s-a aplicat o ajustare negativa comp. B deoarece este oferat partial mobilat |

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 | 170 | 180 |
| Chirie negociata | 196 | 167 | 176 |
| Venit Brut Potential (EUR/an) | 2,352 | 1,999 | 2,117 |
| Grad de neocupare (- 1 luna an) | 196 | 167 | 176 |
| Venit Brut Efectiv (EUR/an) | 2,156 | 1,833 | 1,940 |
| Cheltuieli aferente proprietarului | 250 | 250 | 250 |
| Venit Net din Exploatare (EUR/an) | 1,906 | 1,583 | 1,690 |
| Valoarea de tranzactie estimata dupa negociere a proprietatii (EUR) | 22,950 | 20,700 | 21,510 |
| Rata de capitalizare (%) | 8.3 | 7.6 | 7.9 |

Rata de capitalizare = VNE/ V

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

7.6 si 8.3 %

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

8.30%

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Pentru calculul ratei de capitalizare 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 subinteleles in rata de capitalizare

Anexa B

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

| | | |
|-------------------------------------|--------------|------|
| Venit brut din chirii / an | 1.548 | Euro |
| Grad de neocupare (- 3 luna-an) | 510 | |
| Venit brut efectiv | 1.038 | |
| Cheltuieli cu impozitul | 40 | |
| Cheltuieli cu asigurarea | 60 | |
| Cheltuieli cu intretinere/reparatii | 380 | |
| Total cheltuieli | 480 | |
| Venit net din exploatare VNE | 558 | |
| Rata de capitalizare "c" | 8.30% | |
| Valoarea | 6,723 | |

Valoarea proprietății, calculată prin metoda capitalizării veniturilor este:

$$V_{cv} = \frac{558}{8.30\%}$$

$$V_p = 6,723 \text{ Euro}$$

$$6,720 \text{ Euro. dupa rotunjirea sumei in lei}$$

$$V_{plei} = 32,000 \text{ Lei. rotunjit}$$

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

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

Cheltuieli cu intretinere/reparatii: s-a estimat la 380 euro/an
In estimarea ratei de capitalizare chiriile au fost reduse cu 2% prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata. vanzatorii si cumparatorii
Deoarece la calculul ratei de capitalizare s-au folosit oferte la inchiriere mobilate si utilate, se considera si apartamentul subiect inchiriat in aceleasi conditii.

$$V_p = 6,723 \text{ Euro}$$

$$6,720 \text{ Euro. dupa rotunjirea sumei in lei}$$

$$V_{plei} = 32,000 \text{ Lei. rotunjit}$$



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101410-C1-U24 Fagaras

| | |
|----------------|-------|
| Nr. cerere | 18003 |
| Ziua | 22 |
| Luna | 08 |
| Anul | 2018 |
| Cod verificare | |
| | |
| 100059844823 | |

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:5638

Adresa: Loc. Fagaras, Str 13 Decembrie, Bl. 23, Ap. 8, Jud. Brasov

Părți comune: terenul, fundatii, canal median, casa scarii, coridor, instalatii aferente, terasa, racord utilitatii si trotuar de garda

| Nr crt | Nr. cadastral | Suprafata construită | Suprafata utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe |
|--------|---|----------------------|----------------------|-------------------|------------|--|
| A1 | Top: 2410/1/2/1/21, 2411/1/1/21, 2412/1/1/21/8 | - | - | 9/338 | 9/338 | Apartament nr.8, compus din două camere și dependințe cu o cota de 2,76% din elementele de uz comun respectiv 9,33 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 16/12/1974 emis de -: | | |
| 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 | |





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101410 Fagaras

| | |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 18003 |
| Ziua | 22 |
| Luna | 08 |
| Anul | 2018 |



100059844823

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:5638

Adresa: Loc. Fagaras, Str 13 Decembrie, Jud. Brasov, Bl.23

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|---|-----------------|--|
| A1 | Top: 2410/1/2/1/21, 2411/1/1/21, 2412/1/1/21 | 338 | Construcția C1 înscrisă în CF 101410-C1; construcția C1 în CF 101410-C1 ... suprafața din c.f. hartie 338,15 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. 0; | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 311/338 |
| 1) STATUL ROMAN | |
| OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 5638) | |
| 315 / 01/02/2001 | |
| Ordin nr. 0 emis de Prefectura Brasov; | |
| B4 | Intabulare, drept de PROPRIETATE atribuire în baza L.18/1991, dobândit prin Lege, cota actuală 9/338 |
| 1) MON AURELIA | |
| OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 5638) cota de 2.76% din elementele de uz comun, respectiv 9,33 m.p., aferentă ap.2, C1-U17 | |
| 19466 / 04/12/2015 | |
| Act Notarial nr. 1460, din 04/12/2015 emis de PAVĂL Doina; | |
| B5 | Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 9/338 |
| 1) OPRIȘ DANIELA MONICA , necăsătorită, ca bun propriu, | |
| OBSERVAȚII: cota de 9,33 m.p. din părțile de uz comun aferente apt.7 C1-U15; | |
| B6 | Asupra cotei din teren aferentă apt. nr. 7, C1-U15, de sub B3, se notează interdicție de înstrăinare și grevare |
| 1) VARGA VICTORIA | |
| OBSERVAȚII: înscriere aferentă lui B5; | |
| 5394 / 23/03/2017 | |
| Act Notarial nr. 924, din 22/03/2017 emis de Popa Maria Cristina; | |
| B8 | Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare asupra cotei de 9,33 m. p. din teren și elementele de uz comun, aferentă ap. nr. 3, C1-U20,, dobândit prin Convenție, cota actuală 9/338 |
| 1) SUPTIRELU ANA-MARIA , necăsătorită | |

C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| 650 / 07/03/2000 | |
| Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0 emis de R.A.S.C. FAGARAS; | |

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | | Referințe |
|---|--|-----------|
| 1) HALMAGHI CRISTINA <i>OBSERVATII: cota de 3,4% din elementele de uz comun, respectiv 11,65 m.p. , aferentă ap. 13. C1-U13</i> | | |
| 7113 / 26/03/2014 | | |
| Act Notarial nr. 818, din 25/03/2014 emis de Popa Maria Cristina; | | |
| C19 | Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 9/338 | A1 |
| 1) NEDELCA GABRIEL , necăsătorit, ca bun propriu în cota de 1/2 parte. Cerere nr.21394/2011 c.f. 2) NEDELCA GABRIEL , necăsătorit, în cotă de 1/2 parte. Cerere nr.7113/2014 c.f. <i>OBSERVATII: cota de 2,76% din elementele de uz comun, respectiv 9,33 m.p. , aferentă ap.10, C1-U10</i> | | |
| 4824 / 08/04/2015 | | |
| Act Notarial nr. 566, din 08/04/2015 emis de Boamfa Adrian; | | |
| C22 | Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 9/338 | A1 |
| 1) PĂDURARU MARIA , necăsătorită, ca bun propriu <i>OBSERVATII: cota de 2,76% din elementele de uz comun, respectiv 9,33 m.p. , aferentă ap.4, C1-U16</i> | | |
| 15402 / 23/08/2017 | | |
| Act Notarial nr. 2822, din 22/08/2017 emis de Popa Maria Cristina; | | |
| C24 | Intabulare, drept de FOLOSINTA schimb, asupra cotei de 2,76% din elementele de uz comun, respectiv 9,33 m.p., aferentă ap. nr. 30, C1-U21, dobandit prin Conventie, cota actuala 9/338 | A1 |
| 1) NEDELCA NICULINA | | |
| 3318 / 08/02/2018 | | |
| Act Notarial nr. 15, din 07/02/2018 emis de Gyergyai Mariana; Act Notarial nr. 14, din 07/02/2018 emis de Gyergyai Mariana; | | |
| C26 | Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra 1/2 parte din cota de 2,76% din elementele de uz comun, respectiv 9,33 mp, aferentă ap.26, C1-U9, cumpărare, ca bun propriu, în condițiile art.340 lit.a, Cod Civil, dobandit prin Conventie, cota actuala 9/676 | A1 |
| 1) NEDELCA NICULINA , necăsătorită | | |
| C27 | Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra 1/2 parte din cota de 2,76% din elementele de uz comun, respectiv 9,33 mp, aferentă ap.26, C1-U9, cumpărare, ca bun propriu, în condițiile art.340 lit.a, Cod Civil, dobandit prin Conventie, cota actuala 9/676 | A1 |
| 1) NEDELCA DIANA-ALEXANDRA , necăsătorită | | |
| 16791 / 03/08/2018 | | |
| Act Notarial nr. 2551, din 02/08/2018 emis de Boamfa Adrian; | | |
| C29 | Intabulare, drept de FOLOSINTA cota de 9,33 m.p. din elementele de uz comun, aferenta ap.nr. 35, sc.A, dobandit prin Conventie, cota actuala 9/338 | A1 |
| 1) SUBȚIRELU ELEONORA , văduvă | | |

