



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

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 21/29.03.2019 pentru imobilul – apartament 2 camere, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 20, sc.B, ap.2, aprobat la vânzare

#### **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FAGARAS,** **întrunit în sesiune ordinară,**

Ținând seama de referatul nr. 42055/15.04.2019 al Compartimentului evidență patrimoniu și Expunerea de motive a Primarului Municipiului Făgăraș nr. 42055/1/15.04.2019 cu propunerea de însușire a Raportului de evaluare nr. 21/29.03.2019 întocmit de Evaluator autorizat Toth Eniko, imobil construcție – apartament 2 camere, aprobat spre vânzare, imobil proprietatea Statului Român situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 20, sc.B, ap.2,

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. 197/27.07.2018 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” , a lin. 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. 21/29.03.2019, întocmit de Evaluator autorizat Toth Eniko, anexa 1 la prezenta hotărâre, al imobilului apartament 2 camere, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 20, sc.B, ap.2, a cărui vânzare s-a aprobat prin, HCL nr. 197/27.07.2018, către Manu Duca Rozalia, la prețul de **57.600 lei**.

**Art.2.** Prețul de vânzare final al imobilului este **58.000 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 eșalonează 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
- 1 ex. Direcția Buget-Finanțe
- 1 ex. Compartiment Relații cu publicul, arhivă
- 1 ex. Afișare.

Cod: F-50

Anexa 1 la HCL nr. 25/2019

Nr. crt	Nume si Prenume	Adresa imobilului	Tip imobil	Date de CF	Valoare stabilita prin expertiza	Valoarea finală de vânzare
1	MANU DUCA ROZALIA	Str. T. Vladimirescu, bl. 20, sc.B, ap.2, Făgăraș	Apartament 2 camere și dependințe	C.F. nr. 101298-C1- U20 Făgăraș, nr. top 3209/4/4/22	57.600 lei	58.000 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.197 din data de 27 iulie 2018

- privind vânzarea locuinței situate în Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu, bl. 20, sc. B, ap. 2, 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.19289/16.07.2018, precum și expunerea de motive a Primarului Municipiului Făgăraș nr.19289/1/16.07.2018 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 pentru servicii publice, pentru comerț și agricultură, precum și al Comisiei pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești, problemele minorităților,

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, art.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. Tudor Vladimirescu, bl. 20, sc. B, ap. 2, 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,  
CLONȚ DAN VALENTIN



CONTRASEMNEAZĂ,  
Secretarul municipiului,  
LAURA ELENA GIUNCA



Anexa nr. 1 la HCL nr.197/2018

### LISTA

Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a locuinței situată în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 20, sc. 1 ap. 2, 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	Componența locuinței	Date de C.F.
1.	MANU DUCA - ROZALIA	1010/27.06.2014	Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 20, sc. B, ap. 2	Cameră – 15.92 mp Cameră – 8.98 mp Camara - 0.77 mp Bucătărie– 6.61 mp Hol - 2.48 mp Sas - 1.12 mp Baie - 2.44 mp	C.F. nr. 101298-C1-U20 Făgăraș Top: 3209/4/4/22

# ***RAPORT DE EVALUARE***

*NR. 21/29.03.2019*

**Beneficiar:** *Municipiul FĂGĂRAȘ*

**Proprietar:** *Statul Român*

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

**Adresa:** *Mun.Făgăraș , str.Tudor Vladimirescu bloc 20, sc B, ap.2 jud.Brașov*



**Data de referinta a evaluării:** *29.03.2019*

**Curs lei/EURO =** *4,7603*

**Ec. Toth Eniko**

**Evaluator Autorizat**

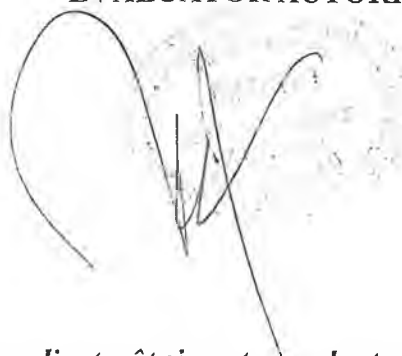
**Membru titular ANEVAR**

**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 Tudor Vladimirescu bloc 20, sc B, ap.2 jud. Brașov, proprietatea Statului Român ,în prezent având destinația de spațiu de locuit , vă comunic următoarele:*

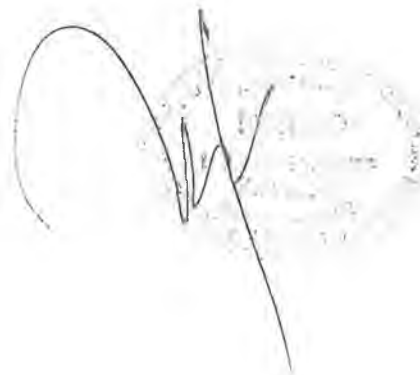
- ▶ proprietatea evaluată se compune dintr-un apartament cu 2 camere și dependințe, cu suprafața utilă de 38.32 mp situat la parterul unui imobilului de tip bloc , în regim de înălțime S+P+4E ,edificat în anul 1977, înscris în Extrasul CF nr. 101298-C1-U20 cu nr. cerere 14345/29.06.2018 UAT Făgăraș, identificat cu nr.top 3209/4/4/22
- ▶ *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 intregul drept de proprietate considerat pentru utilizarea expusă mai sus;
- ▶ Valoarea estimată nu conține TVA

*Ca rezultat al aplicării abordărilor de evaluare precizate anterior și a reconcilierii rezultatelor acestora, s-a obținut valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate estimată de către evaluator în scopul menționat, după cum urmează:*

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ</b>	<b>12.100 EURO</b> <b>echivalent 57.600 LEI,</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN</b>	<b>ABORDAREA PRIN PIAȚĂ</b>

*Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății, amplasarea, etc. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia 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		<b>MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ</b>			
Nume proprietar		<b>STATUL ROMÂN</b>			
Proprietate		<i>Existentă</i>			
Tip proprietate evaluata		<i>Rezidențială</i>			
Subtip proprietate		<i>Apartament în bloc</i>			
Cod postal		505200			
Adresa proprietatii		<i>Mun.Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu bloc 20, sc B, AP.2, jud.Brasov</i>			
Carte Funciara nr.		101298- C1-U20			
Numar cadastral		Top 3209/4/4/22			
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)		Extras CF nr 101298- C1-U20 cu nr cerere UAT Făgăraș Fisa suprafetei locative /Anexa 1 din contractul de inchiriere nr.1010/27.06.2014			
Dreptul de proprietate		<i>Construcție: Drept deplin</i>			
		<i>Teren în indiviziune – proprietatea Statului Român</i>			
Utilizare existentă constatată		<i>Rezidențială</i>			
Tip constructiv (structura)		<i>Panouri prefabricate</i>			
Anul construirii		1977			
Stare tehnică a construcției		Buna			
Nivel (apartamente)		Etaj parter			
Nivel de finisare		<i>Medii vechi renovate pe costul locatarului</i>			
Suprafete (mp)	Apartament	<b>Au</b>	38,32 mp		
	Anexe- pivniță	<b>Au</b>	-		
		<b>Ac</b>			
	Teren	<b>St</b>	11/687		
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)		<b>4,7603</b>			
Data inspectiei		<b>29.03.2019</b>			
Data de referinta a evaluării		29.03.2019			
Valoare abordare prin venit		56.900	LEI		
Valoare abordare prin cost		Nu s-a aplicat	LEI		
Valoare abordare prin comparații		57.600	LEI		
<b>VALOAREA de piață recomandată, din care:</b>		<b>57.600</b>	LEI	12.100	EURO
-Valoare constructie/constructii		57.600	LEI	12.100	EURO
-valoarea unitara constructie (la apartamente – pt. aria utila; la cladiri independente – pt. aria desfasurata)		1503	LEI /mp	316	EURO/mp
-valoarea unitara teren			Lei		Euro
			Lei/mp		Euro/mp
Grad de finalizare a constructiei (in cazul constructiilor nefinalizate)		apartament	• 100%		
<b>OBSERVATII SPECIALE</b>					

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

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

<b>1. EVALUATOR</b>	<b>Ec.Toth Eniko</b>
	Legitimatie ANEVAR <b>Nr. 16018</b>
	Parafa <b>Nr. 16018 valabilă 2019</b>
	Firma <b>TOTH ENIKO EVALUATOR AUTORIZAT</b>
	Adresa evaluatorului <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mun.Sacele, str.Ady Endre nr.11, jud .Brasov</li> <li>▪ Asigurare ALLIANZ TIRIAC in val de 10.000 Euro</li> </ul>
<b>2. BENEFICIAR</b>	<b>Municipiul Făgăraș</b>
	Adresa <b>Mun. Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu bloc 20, sc B, ap.2, jud.Brasov</b>
<b>3. PROPRIETATEA EVALUATĂ</b>	<b>Apartament nr. 2 compus din 2 camera si dependinte , cu cota părți comune 11/687 și cote teren 11/687 ,situat la etajul parter al unui imobil de tip S+P+4E, edificat in anul 1977, cu Su= 38,32 mp conform Anexa 1 din contractului de inchiriere , compartimentare semidecomandata – 2 camere , baie, bucatarie, camara , sas, debara si hol</b>
	Proprietar <b>STATUL ROMÂN</b>
	Adresa proprietății <b>Mun. Făgăraș , str Tudor Vladimirescu bloc 20, sc B, ap.2 , jud.Brasov</b>
	Conditii limitative deosebite <i>Nu a fost prezentat releveul apartamentului, suprafata utilă este conform anexei 1 din contractul de închiriere furnizat de beneficiar.</i>

**4. DECLARAREA VALORII**

<b>VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATĂ</b>	<b>12.100 EURO</b> <b>echivalent 57.600 LEI</b>
---	--

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

<b>6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Descrierea proprietatii, conform Extras CF nr. 101298-C1-U20 cu nr. cerere 14345/29.06.2018 partea I:</li> </ul> <p><b>Top 3209/4/4/22 apartament 2 compus din doua camere si dependinte cu cota de 11/687 din elementele de uz comun respectiv 11,08 mp ,</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inscriseri privitoare la proprietate, conform Extras CF nr. 101298-C1-U20 partea II:</li> </ul>
---	--

**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"> <li>• Inscriseri privitoare la sarcini :</li> </ul> <p>Nu sunt</p>
	Mentiuni speciale privind Extr. de Carte Funciara	
	Mentiuni 2 privind Abateri de la Extrasul de Carte Funciara	
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au= 38,32 mp si fara balcon</li> </ul>
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Locuit pe baza contractului de inchiriere inreg. cu nr. 1010/27.06.2014 emis de Primaria Mun. Fagaras de Manu Duca Rozalia
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Urban – amplasare favorabilă, median
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE	<p>Str Tudor Vladimirescu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu 1 banda pe sens,</li> </ul>
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zona rezidentiala, cartier de blocuri în regim de S+P+4E</li> <li>▪ Rețea de transport în comun, mijloace de transport suficiente.</li> <li>▪ Unități comerciale în apropiere: magazine alimentare</li> <li>▪ Unități de învățământ: școală generală , grădinite și liceu</li> <li>▪ Institutii de cult: biserici</li> <li>▪ Institutii medicale: cabinete medicale,</li> <li>▪ Altele: administratie locala</li> </ul>
	UTILITAȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea de energie electrică: existentă</li> <li>▪ Rețea de apă: existenta</li> <li>▪ Rețea de termoficare: existenta</li> <li>▪ Rețea de gaze naturale: existentă,</li> <li>▪ Rețea de canalizare: existenta</li> <li>▪ Rețea de telefonie: existentă</li> </ul>
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poluare fonica medie</li> <li>▪ Poluare cu noxe limitat</li> </ul>
	AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Linistit</li> <li>▪ Trafic auto limitat</li> </ul>
	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"> <li>▪ Imobil , regim de înălțime S+P+4E</li> <li>▪ Etaj - parter</li> </ul>
	ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anul 1977</li> </ul>
	CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fundatia:beton armat</li> <li>▪ Structură:panouri prefabricate</li> <li>▪ Închideri perimetrare si compartimentari:panouri din prefabricate</li> <li>▪ Acoperiș:tip terasa, necirculabila</li> <li>▪ Aspect exterior: necesite renovare</li> <li>▪ Aspect interior: renovat pe costul locatarului</li> </ul>

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

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

<b>11.</b>	<b>DESCRIEREA SPATIULUI DE EVALUAT</b>	
	<b>BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ</b>	Au = 38,32 mp conform contractului de închiriere
	<b>TIP APARTAMENT</b>	Semidecomandat,
	<b>TÂMLĂRIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Exterioară: tâmplărie PVC cu geam termoizolant , uși interioare lemn noi</li> <li>▪ Usa la intrare: lemn</li> </ul>
	<b>FINISAJE INTERIOARE</b>	<p>Apartament</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Pardoseala – pardoseli – gesie, parchet</li> <li>➢ Pereti : zugrăveală simple ,</li> <li>➢ Finisaje medii partial renovate pe costul locatarului</li> </ul>
	<b>INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Iluminat normal</li> <li>▪ Curenți slabi (telefonie )</li> <li>▪ Instalații vechi, functionale</li> </ul>
	<b>INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sistemul de încălzire : convector</li> </ul>
	<b>INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Din rețeaua orașului.</li> <li>▪ Instalații funcționale</li> <li>▪ Contorizare apa rece</li> </ul>
	<b>INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Din rețeaua orașului.</li> <li>▪ Instalații functionale</li> </ul>
	<b>CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Amplasament favorabil</li> </ul>
<b>12.</b>	<b>ANALIZA PIETEII IMOBILIARE</b>	
	<b>DEFINIREA PIETEII ȘI SUBPIETEII</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Piața imobiliara este definita de piata imobilelor situate in zonele rezidentiale de tip cartier cu blocuri de locuințe în regim de S+P+4E din Mun. Făgăraș</li> </ul> <p>Piata specifica - piata apartamentelor de 2 camere construite in perioada 1970-1977 din zonele mediane si semicentrale ale municipiului Făgăraș,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pretul rămâne unul dintre cele mai importante criterii pentru alegerea unei locuinte; reputatia zonei si mijloacele de transport în comun conteaza, de asemenea, foarte mult</li> <li>- o treime dintre români își cumpără locuințe cu cash tinerii preferă în continuare să locuiască în chirie</li> </ul> <p>Preturile ofertate pe piata pentru apartamente compuse din 2 camere, semidecomandate variaza între 12.100 – 25.500 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>
	<b>NATURA ZONEI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonă rezidențială ,</li> <li>▪ Din punct de vedere edilitar: zonă în dezvoltare</li> <li>▪ Din punct de vedere economic: oras / zona cu economie slab dezvoltata , somaj ridicat,</li> </ul>
	<b>OFERTE SIMILARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oferte suficiente de variate pentru piața locală la prețuri cuprinse între 12.100 -25.500 euro/mp</li> </ul>

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

<b>CERERI SIMILARE</b>	<p>Cererea pe piață în zona mediană al Mun. Făgăraș este încă mai mică față de ofertele existente, ceea ce generează o piață al cumpărătorului. Mediu de afaceri și situația economică au un impact negativ asupra pieței imobiliare, deoarece nivelul de cumpărare al populației este mic, ceea ce se oglindește și în preșurile relativ mici /mp la apartamentele aria pieței studiate.</p> <p>Programu Prima Casa este în măsură să revigoreze piața imobiliară, încurajând tinerii să investească în locuințe în defavoarea plății chiriilor.</p>
<b>ECHILIBRUL PIEȚEI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dezechilibru în favoarea CERERII</li> </ul>
<b>PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minim: 12.100 euro</li> <li>▪ Maxim: 25.500 euro</li> </ul>
<b>CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minim: 180 euro</li> <li>▪ Maxim: 210 euro</li> </ul>
<b>CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dezechilibru în favoarea CERERII</li> <li>▪ Tendință de stagnare în favoarea CERERII.</li> <li>▪ Rezulta: posibilitatea reducerii preturilor / chiriei</li> </ul> <p>Anexa B cuprinde extrase privind preturile / chiriile pe segmentul de piață al proprietății care susțin elementele de piață incluse în acest raport.</p>

### 13. EVALUARE

<b>REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL</b>	
<b>STANDARDE DE EVALUARE</b> <b>EDIȚIA 2016</b>	<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 utilizari.

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 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 fezabilă financiar, avand in vedere dacă o utilizare diferita, care este posibilă 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, după ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinatii alternative posibilă 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 posibilă 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 rezidentială**

### **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 fiecărei 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, depreciere de natura fizica, functionala si externa, cuantificari ale diferitelor elemente de comparatie in cazul terenului, rate de capitalizare etc

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

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



### **15.1 Abordarea prin piata**

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

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

Aceasta metoda consta in 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 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.

<b>VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN VENIT</b>	<b>11.950 EURO</b> <b>echivalent 56.900 LEI</b>
---	--

## **16. DEFINIȚII SI IPOTEZE**

### **16.1 DEFINIȚII**

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

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

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

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 judecăți consistente.

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

- abordarea prin <b>PIAȚĂ</b> .....	<b>57.600 lei echivalent</b>	<b>12.100 euro</b>
- abordarea prin <b>VENIT</b> .....	<b>56.900 lei echivalent</b>	<b>11.950 euro</b>

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

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

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 evaluării.

<b>VALOAREA DE PIATA</b>	<b>12.100 Euro</b> <b>echivalent 57.600 Lei</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN</b> <b>ABORDAREA PRIN PIAȚĂ</b>	

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



**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 negociere la 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 transmis	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.Tudor Vladimirescu	Fagaras,	Făgăraș, str Garii	Fagaras, str.Vasile A.
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		22950	20700	21510
Caracteristici fizice				
Data PIF	1977	1984	1974	1977
Ajustare %		-7.0	3.0	0.0
Ajustare		-1607	621	0
Regim de înălțime bloc	S+P+4E	S+P+4E	S+P+4E	S+P+4E
Etaj	P	P	1	4
Ajustare (%)		0.0	-1.0	-3.0
Ajustare		0	-207	-645
Suprafata utila apartament (mp)	38.32	50	52	49
diferenta suprafata mp		-12	-14	-11
Ajustare		-5361	-5448	-4988
Tip apartament	Semidecomandat	Semidecomandat	Decomandat	Semidecomandat
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		-1500	-1500	-1500
Balcon	fara balcon	fara balcon	1 balcon	1 balcon

**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**

**RAPORT DE EVALUARE**

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
<b>TOTAL Ajustare caracteristici fizice</b>		<b>-11218</b>	<b>-9482</b>	<b>-9384</b>
<b>PREȚ AJUSTAT</b>		<b>11732</b>	<b>11218</b>	<b>12126</b>
Ajustare		0%	0%	0%
		<b>11732</b>	<b>11218</b>	<b>12126</b>
Componente nonimobiliare	nu	nu	partial mobilat	nu
Ajustare		0	-350	0
<b>PREȚ AJUSTAT</b>		<b>11,732</b>	<b>10,868</b>	<b>12,126</b>
Nr ajustari aplicate		5	9	5
Ajustare totală brută		11.218	11.074	9.384
Ajustare totală brută în		48.88%	53.50%	43.62%
Comparabila aleasa (minim corectia totala bruta in	COMPARABILĂ C	ajustare minima	43.62%	
VALOAREA PROPUȘĂ euro	<b>12,126</b>			
VALOAREA PROPUȘĂ euro, dupa rotunjirea in lei	<b>12,100</b>			
Valoare lei	<b>57,600</b>			

**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
Conditii de finantare	se considera conditii de finantare "cash" pentru toate comparabilele
Conditii de piata	nu se fac ajustari, toate comparabilele situandu-se la aceleasi conditii de piata si in perioada apropiata de perioada evaluarii
Conditii de localizare	nu s-au aplicat ajustari, toate trei comp. au localizari similare
Data PIF	s-au aplicat ajustari negative/pozitive la comp. A si B pentru diferenta de ani vechime calculat la cca 1%/dif.an
Regim de inaltime bloc	s-au aplicat ajustari negative la comp. B si C pentru diferenta de nivel, calculat la 1%/diferență 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 negativa la comp. B de cca 200 euro deoarece dispune de compartimentare de comandata
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
Balcon	s-au aplicat ajustari negative la comp. B si C deoarece ele dispun de balcoane
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 izolatia termica exterioara
Componente nonimobiliare	s-a aplicat o ajustare negativa comp. B fiind ofertat partial mobilat

**ABORDAREA PRIN VENIT**

**CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE**

Pentru calculul ratei de capitalizare s-au folosit date de piata iar estimarea acestora 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

7.60%

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 subinteles in rata de capitalizare

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

**Anexa B**

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

Venit brut din chirii / an	1.548	Euro
Grad de neocupare (- 2 luna an)	340	
Venit brut efectiv	1.208	
Cheltuieli cu impozitul	40	
Cheltuieli cu asigurarea	60	
Cheltuieli cu intretinere/reparatii	200	
Total cheltuieli	300	
<b>Venit net din exploatare VNE</b>	<b>908</b>	
Rata de capitalizare "c"	7.60%	
<b>Valoarea</b>	<b>11,947</b>	

Valoarea proprietății, calculată prin metoda capitalizării veniturilor este:

$$V_{net} = \frac{908}{7.60\%}$$

$$V_p = 11,947 \text{ Euro}$$

$$11,950 \text{ Euro, dupa rotunjirea sumei in lei}$$

$$V_{plei} = 56,900 \text{ Lei, rotunjit}$$

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 200 euro/an

In estimarea ratei de capitalizare chiriile au fost reduse cu 2% prin aproximarea marjei de negociere la data evaluării, 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.

$$V_p = 11,947 \text{ Euro}$$

$$11,950 \text{ Euro, dupa rotunjirea sumei in lei}$$

$$V_{plei} = 56,900 \text{ Lei, rotunjit}$$



**POZE PROPRIETATE**

Vedere in ansamblu, vecinatati și accesul in imobil



COMPARABILE OFERTE APARTAMENTE PENTRU VÂNZARE

COMPARABILA A

25.500 EUR

4/9

veronica szekely



TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Zona	<b>Central</b>	Număr camere	<b>2</b>
Suprafața utilă (m <sup>2</sup> )	<b>50</b>	An finalizare construcție	<b>1985</b>
Etaj	<b>parter</b>	Compartimentare	<b>Semidecomandat</b>

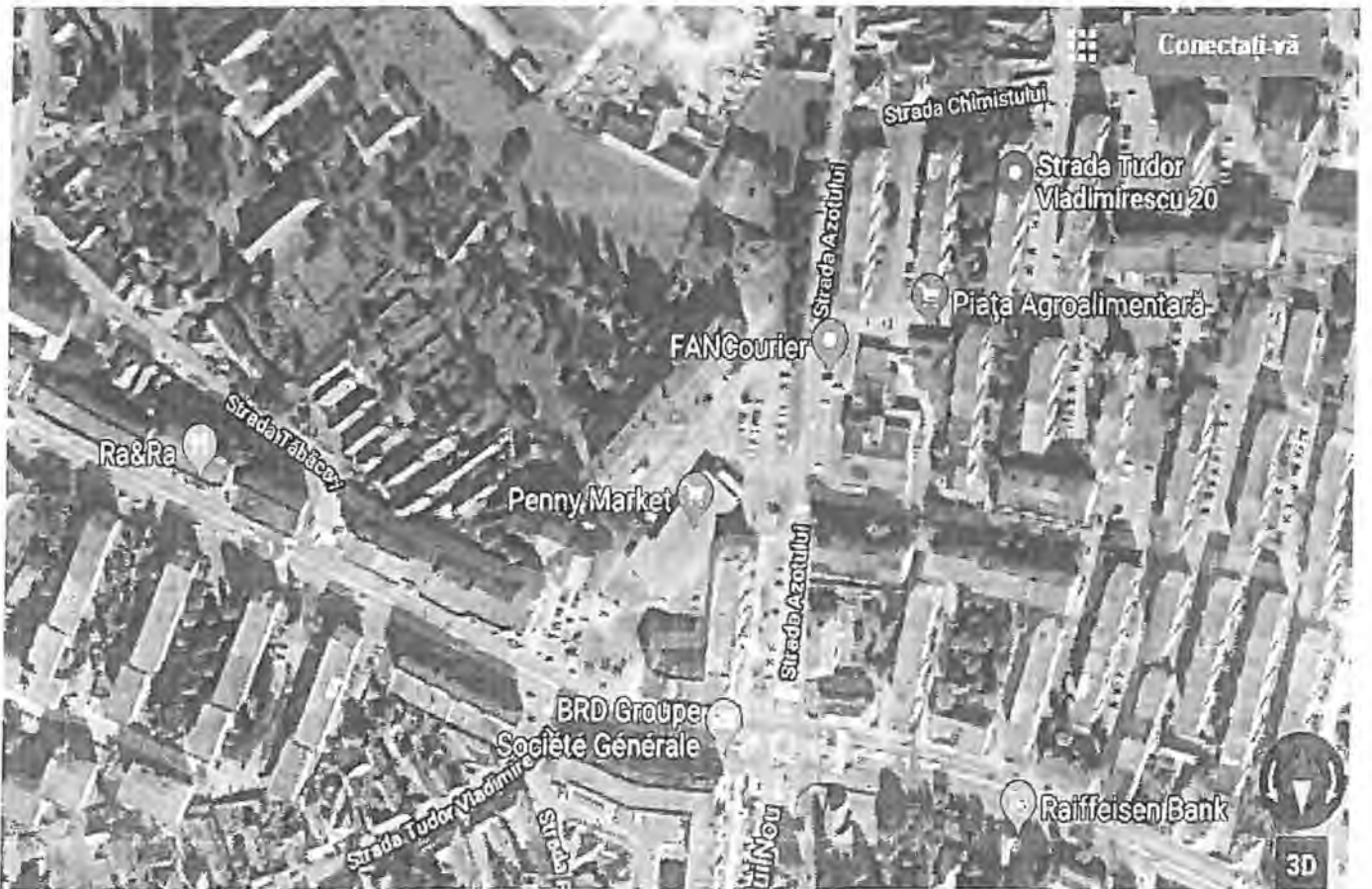
vand apartament doua camere,Fagaras,zona garii,parter,izolat exterior si jos(sub parchet),centrala,parchet toata casa,geamuri termopane,usa metalica la intrare, cu fata la soare,pe o scara linistita.

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

**LOCALIZARE**

Hand

Conectati-vă



COMPARABILA B



Trasla

Compara

ADANCAAREBITAND

Gratuit de la 1000 €



23 000 €

Preț estimat

Trmite mesaj

0745 409 666

Fagaras, judet Brasov



Vezi

Arata unita si descrierea

**Vand apartament 2 camere decomandat**

Fagaras, judet Brasov Adaugat de pe telefon La 19:29, 10 martie 2019. Numar anunt: 170873590

1 like 1 Distribuie

**Vand apartament 2 camere decomandat**

Fagaras, judet Brasov Adaugat de pe telefon La 19:29, 10 martie 2019. Numar anunt: 170873590

1 like 1 Distribuie



Protejeaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Client de

Proprietar

Comercializator

Decomandat

Suprafata totala

52 m<sup>2</sup>

Apartament 2 camere decomandat, zona Garii, 52 mp, etaj intermediu, modificari interioare, centrala termica, gresie, faianta, parchet, beci la subsol blocului, uscator pe palier.

Acte ok, pret usor negociabil la cerere partial mobilat.

Detalii la tel 745 - arata telefon - sau 743 - arata telefon -

<https://www.olx.ro/oferta/vand-apartament-2-camere-decomandat-IDbyY1E.html#8b3f9a53df>

COMPARABILA C

0 X

Compartea

ADAGIJA ANUNT MOU

< >

Un anunț nou >



23 900 €

Măștiță

Trimitte mesaj

0721 670 870

Fagras, judet Brasov  
Măștiță

Cătălin

19 Fagras, judet Brasov

10 martie 2019

### Apartment mobilat Vasile Alecsandri

Fagras, judet Brasov Adaugat de pe telefon. La 20:18, 19 martie 2019. Numar anunt: 148832077

Mi place 1 Distribuie

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Cămin	Proprietar	Compartimentat	Semidecomandat
Sau de la un loc	49 m <sup>2</sup>	Zona centrala	1977 - 1990
Echip	4		

La distanta de ~ 50 m de Scoala Gen. Nr.2. Foarte util pentru familie cu copii elevi.  
Apartment cu 2 camere.  
In apropiere de scoala generala nr. 2.  
Apartment dotat cu centrala termica, parchet, termopane la geamuri si balcon inchis, mobilat.  
Orientare E S  
Vasile Alecsandri / Fagras

<https://www.olx.ro/oferta/apartment-mobilat-vasile-alecsandri-IDa4u1n.html#6f13627b36;promoted>

COMPARABILE CHIRII

COMPARABILA A



200 €

Trimitete mesaj

0751 283 376

Fagaras, judet Brasov  
Măștișoara



Armina Malur

14 noiembrie 2015

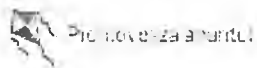
Arhivezile utilizatorului

**Închiriez apartament 2 camere, Fagaras**

Fagaras, judet Brasov Aduugat de pe telefon La 18.07. 7 aprilie 2019. Numar anunt: 176559113

54 persoane place Distribuie

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-apartament-2-camere-fagaras-IDbVP5D.html#4010769d3b>



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Ce este	Proprietar	Categoria	Decomandat
Suprafata	55 m <sup>2</sup>	Anul constructiei	1977 - 1990
Etaj	4		

Închiriez apartament 2 camere, decomandat, izolat, complet mobilat și utilat pe Str. 1 Decembrie, Făgăraș. Centra proprie, aer condiționat, geamuri termopane, frigider, mașina de spălat, cablu și internet.

Disponibil din data de 1 mai 2019.

Contact: 766 - arata telefon - sau 751 - arata telefon -

COMPARABILA B



170 €

Trimitete mesaj

0745 159 652

**Închiriez apartament**

Fagaras, judet Brasov Adaugat de pe telefon La 17:52, 12 martie 2019, Numar anunt: 174630616

Ami place 1 Distribuie



Cat de nou	Proprietar	Cat de nou	Decorat dat
Suprafata totala	45 m <sup>2</sup>	1977	1990
Etaj	3		

Renovat, centrala termica, geamuri termopan



Maria

Brasov, judet Brasov

Ami ca un utilizator nou

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-apartament-IDbOJoO.html#b2b5fb6854>

COMPARABILA C



Contul meu

+ ADALIGA ANUNT NOU

Trageți în jos pentru a actualiza

Terminat anuntul



180 €

Trimitete mesaj

072 398 339 8

Fagaras, judet Brasov



bvi

Ami ca un utilizator nou

## Apartament 2 camere in Fagaras

Fagaras, judet Brasov Adaugat La 21:51, 4 aprilie 2019. Numar anunt: 181360228

 **Am place 0** **Distribuie**



Favoriteaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Oferta de	Proprietar	Compartimentare	Decomandat
Suprafata totala	50 m <sup>2</sup>	Anul constructiei	1977 - 1990
Etaj	Parter		

Inchiriez apartament cu doua camere zona centrala mobilat si utilitat cum se vede in poze. este situat la 200m de liceul Radu Negru. se inchiriaza doar cu contract pe minim un an si se cere doua chirii in avans ca si garantie + o chirie pentru luna care incepe.

<https://www.olx.ro/oferta/apartament-2-camere-in-fagaras-IDcgY4Y.html#4010769d3b>



DOCUMENTE PROPRIETATE

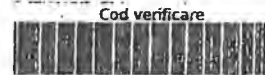


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Fagaras

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101298-C1-U20 Fagaras

Nr. cerere 14345  
Ziua 29  
Luna 06  
Anul 2018



Cod verificare  
100058638898

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 6850

Adresa: Loc. Fagaras, Str T. Vladimirescu, Bl. 20, Sc. B, Ap. 2, Jud. Brasov

Părți comune: terenul, subsol, racorduri utilitatii, casa scarii, uscatorie, 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: 3209/4/4/22			11/687	11/687	Ap.nr. 2, sc.B compus din doua camere, bucatarie, camera hol, sas, baie, debara, cu o cota de 11,08 m.p. din elementele de uz comun.

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3726 / 13/10/1992		
Act nr. 8558, din 05/10/1992 emis de RASC FAGARAS;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	A1
	1) STATUL ROMAN	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6850)	

#### C. Partea III. SARCINI .

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



**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Făgăraș, Str T. Vladimirescu, Bl. 20, Sc. B, Ap. 2, Jud. Brașov  
**Parti comune:** terenul, subsol, racorduri utilitatii, casa scarii, uscatorie, instalatii aferente acestora si trotuar de garda.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 3209/4/4/22	-	-	11/687	11/687	Ap.nr. 2, sc.B compus din: doua camere, bucatarie, camara, hol, sas, baie, debara, cu o cota de 11,08 m.p. din elementele de uz comun.

Certific ca prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.2102/28-06-2018 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data solutiei,

29-06-2018

Data eliberarii,

././

Asistent Registrator,

DANIELA CIMPOJES

(parafa si semnatura)



Anexa nr. 1  
parte integrantă din contract  
de închiriere înregistrat  
nr. 1010 din 27.06.20

FIȘA  
suprafeței locative închiriate în:

Municipiul Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu, bl. 20, sc. B, ap. 2, situată la nivelul a.) parter  
, încălzire b.) calorifere, apă curentă c.) în locuință, canalizare d.) în locuință, instalație electrică e.)  
da construite din materiale inferioare f.) nu.

A.  
Date privind locuința închiriată

Nr. CRT	DENUMIREA ÎNCĂPERII g.)	SUPRAFAȚA MP.	ÎN FOLOSINȚĂ EXCLUSIVĂ MP.	ÎN FOLOSINȚĂ COMUNĂ
1	Camera	15.92	15.92	
2	Camera	8.98	8.98	
3	Camara	0.77	0.77	
4	Bucatarie	6.61	6.61	
5	Hol	2.48	2.48	
6	Sas	1.12	1.12	
7	Baie	2.44	2.44	

Suprafața curții și grădinii—

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

PRIMAR  
CONSTANTIN SORIN MĂNDUC

Intocmit,  
GHEORGHE LUPU



CHIRIAȘ  
MANU DUCA ROZALIA