

17

**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

PROIECT

**HOTĂRÂREA Nr. ....**  
**din data de..... 2018**

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 19/09.05.2018 pentru imobilul situat în Făgăraș, str. Narciselor, bl.B, sc.A, ap19, aprobat la vânzare

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FAGARAS**

Ținând seama de referatul nr. 16001/16.05.2018 al Compartimentului evidență patrimoniu și Expunerea de motive a Primarului Municipiului Făgăraș nr. 16001/1/16.05.2018 cu propunerea de însușire a Raportului de evaluare nr. 19/09.05.2018 întocmit de Evaluator autorizat Toth Eniko, imobil construcție aprobat spre vânzare, imobil proprietatea Statului Român situat în Făgăraș, str. Narciselor, bl.B, sc.A, ap19,

Reținând prevederile H.C.L. nr. 269/2017 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. 19/09.05.2018, întocmit de Evaluator autorizat Toth Eniko, anexa 1 la prezenta hotărâre, al imobilului situat în Făgăraș, str Narciselor, bl.B, sc.A, ap19, a cărui vânzare s-a aprobat prin, HCL nr. 269/2017, către Filiche Tincuța la prețul de **36.680 lei**.

**Art.2.** Prețul de vânzare final al imobilului este **37.080 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 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.

**INIȚIATOR,**  
**PRIMAR,**  
**GHEORGHE SUCACIU**

**SECRETAR**  
**LAURA ELENA GIUNCA**

Nr. înregistrare: 16001/16.05.2018

**PRIMAR**  
**GHEORGHE SUCACIU**

*EF*

**REFERAT**  
**LA PROIECTUL DE**  
**HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL**

privind însusirea Raportului de evaluare nr. 19/09.05.2018 pentru imobilul situat în Făgăraș,  
str. Narciselor, bl.B, sc.A, ap19, aprobat la vânzare

Prin HCL nr. 269/2017 s-a aprobat vânzarea locuinței construite din fondurile statului în condițiile Legii nr.85/1992 și a Decretului-Lege nr. 60/119 urmând ca evaluarea locuinței supuse vânzării să se stabilească de o persoană fizică autorizată .

Având în vedere că acest raport de expertiză tehnică de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de vânzare al imobilului conform anexei 1 la prezenta hotărâre,

Ținând seama de cele precizate mai sus, propunem însușirea raportului de evaluare nr. 19/09.05.2018 în vederea definitivării procedurii de vânzare a locuinței.

În cazul vânzării locuinței cu plata în rate, ratele lunare se esalonează pe o perioadă de 5 ani, urmând a se achita un avans de 10% conform art.1,art.2, alin 4,art.7 și art.11 din Legea 85/1992, urmând a se aplica dobânda anuală stabilită de lege.

Anexăm prezentului referat Raportul de evaluare nr. 19/09.05.2018

| NR. CRT. | FUNCȚIA ȘI ATRIBUȚIA | NUMELE ȘI PRENUMELE | DATA       | SEMNĂTURA          |
|----------|----------------------|---------------------|------------|--------------------|
| 1.       | ADMINISTRATOR PUBLIC | MARIUS RICA         | 16.05.2018 | <i>[Signature]</i> |
| 2.       | ARHITECT SEF         | LILIANA BOER        |            | <i>[Signature]</i> |
| 3.       | ÎNTOCMIT, CONSILIER  | ELENA TANASE        |            | <i>[Signature]</i> |



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BRAȘOV**



## **MUNICIPIUL 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

**Nr. 16001 / 1 / 16.05.2018**

### **EXPUNERE DE MOTIVE LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL**

privind însusirea Raportului de evaluare nr. 19/09.05.2018 pentru imobilul situat în Făgăraș,  
str. Narciselor, bl.B, sc.A, ap19, aprobat la vânzare

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 269/2017 prin care s-a aprobat vânzarea imobilului  
situat în Făgăraș, str. Narciselor, bl.B, sc.A, ap19,

Ținând seama de Raportul de evaluare nr. 19/09.05.2018 întocmit de Evaluator autorizat Toth  
Eniko pentru imobilul construcție proprietatea Statului Român situat în Făgăraș, str. Narciselor,  
bl.B, sc.A, ap19, prin care s-a stabilit valoarea de piață recomandată de 36.680 lei

Propunem aprobarea proiectului supus dezbaterilor.

**PRIMARUL MUNICIPIULUI FAGARAS  
GHEORGHE SUCACIU**

| Nr. crt | Nume si Prenume        | Adresa imobilului                                | Tip imobil                              | Date de CF  | Valoare stabilita prin expertiza | Valoarea finală de vânzare |
|---------|------------------------|--|---|---|----------------------------------|----------------------------|
| 1       | <b>FILICHE TINCUȚA</b> | Str, Narciselor,<br>bl.B, sc.A, ap19,<br>Făgăraș | Apartament 2<br>camere și<br>dependințe | C.F. nr. 101534-C1-<br>U11<br>Făgăraș, nr. top<br>3228/281-308/1/1/2/19 | 36.680 lei                       | 37.080 lei                 |



# ***RAPORT DE EVALUARE***

***NR. 19 / 09.05.2018***

**Beneficiar:** *Municipiul FĂGĂRAȘ*

**Proprietar:** *Statul Român*

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

**Adresa:** *Mun.Făgăraș , str Narciselor bloc B, sc A, ap.19, jud.Brașov*



**Data de referinta a evaluării:** *09.05.2018*

**Curs lei/EURO = 4,6494**

**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.Narciselor , bloc B, sc.A, ap.. 19, 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 31,97 mp situat la etajul 4 al imobilului de tip bloc , în regim de înălțime S+P+4E ,edificat în anul 1970, înscris în Extrasul CF nr. 101534-C1-U11 cu nr. cerere 16050/31.08.2017 UAT Făgăraș, identificat cu nr.top 3228/281-308/1/1/1/2/19
- ▶ *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 09.05.2018 Cursul de schimb valutar leu-euro considerat este de 4,6494, 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<br/>RECOMANDATĂ</b>             | <b>7.890 EURO</b><br><b>echivalent 36.680 LEI,</b> |
| <b>VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST<br/>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 Narciselor bloc B, sc A, ap.19, jud.Brasov</i>   |          |       |         |
| Carte Funciara nr.  |                | 101534-C1-U11 cu ne cerere 16050/31.08.2017  |          |       |         |
| Numar cadastral   |                | Top 3228/281-308/1/1/1/2/19  |          |       |         |
| Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)  |                | Extras CF nr 101534-C1-U11 cu ne cerere 16050/31.08.2017 UAT Făgăraș<br>Contract de inchiriere cu nr inregistrare 24532/22.10.2015 emis de Primaria Mun. Fagaras |          |       |         |
| Dreptul de proprietate  |                | <i>Construcție: Drept deplin</i>   |          |       |         |
|   |                | <i>Teren în indiviziune – proprietatea Statului Român</i>  |          |       |         |
| Utilizare existentă constatată  |                | <i>Rezidențială</i>  |          |       |         |
| Tip constructiv (structura)   |                | <i>Panouri prefabricate</i>  |          |       |         |
| Anul construirii  |                | 1970   |          |       |         |
| Stare tehnică a construcției  |                | Satisfacatoare   |          |       |         |
| Nivel (apartamente)   |                | 2  |          |       |         |
| Nivel de finisare   |                | <i>Medii vechi, cele initiale, necesită renovare completă</i>  |          |       |         |
| Suprafete (mp)  | Apartament     | <b>Au</b>  | 31,97 mp |       |         |
|   | Anexe- pivniță | <b>Au</b>  | -        |       |         |
|   |                | <b>Ac</b>  |          |       |         |
|   | Teren          | <b>St</b>  | 11/726   |       |         |
| Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)   |                | <b>4,6494</b>  |          |       |         |
| Data inspectiei   |                | <b>09.05.2018</b>  |          |       |         |
| Data de referinta a evaluării   |                | 09.05.2018   |          |       |         |
| Valoare abordare prin venit   |                | 36.080   | Lei      |       |         |
| Valoare abordare prin cost  |                | Nu s-a aplicat   | Lei      |       |         |
| Valoare abordare prin comparații  |                | 36.680   | Lei      |       |         |
| <b>VALOAREA de piață recomandată, din care:</b>   |                | <b>36.680</b>  | LEI      | 7.890 | EURO    |
| <b>-Valoare constructie/constructii</b>   |                | 36.680   | LEI      | 7.890 | EURO    |
| <i>-valoare unitara constructie (la apartamente – pt. aria utila; la cladiri independente – pt. aria desfasurata)</i> |                | 1147   | LEI /mp  | 247   | EURO/mp |
| <i>-valoare unitara teren</i>   |                |  | Lei      |       | Euro    |
|   |                |  | Lei/mp   |       | Euro/mp |
| Grad de finalizare a constructiei (in cazul constructiilor nefinalizate)  |                | apartament   | • 100%   |       |         |
| <b>OBSERVATII SPECIALE</b>  |                |  |          |       |         |
| Localizare  |                | <i>Urban</i>   |          |       |         |

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

|  |   |
|--|---|
| Nivel de activitate a pieței   | <i>Mediu</i>  |
| Justificarea Nivelului de activitate a pieței propus                       | <i>Cerere medie<br/>Amplasare în zonă mediană,</i>  |
| Acces  | <i>Da<br/>Drum public</i>   |
| Utilități  | <i>En.electrica, apa, canalizare</i>  |
| Incadrare în clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgență (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>   |
|                                 | Legitimație ANEVAR<br><b>Nr. 16018</b>   |
|                                 | Parafa<br><b>Nr. 16018 valabilă 2018</b>   |
|                                 | Firma<br><b>TOTH ENIKO EVALUATOR AUTORIZAT</b>   |
|                                 | Adresa evaluatorului<br><ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Mun.Sacele, str.Ady Endre nr.11, jud .Brasov</b></li> <li>▪ <b>Asigurare ALLIANZ TIRIAC in val de 10.000 Euro</b></li> </ul> |
| <b>2. BENEFICIAR</b>            | <b>Municipiul Făgăraș</b>  |
|                                 | Adresa<br><b>Mun. Făgăraș, str.Republicii nr.3, jud.Brasov</b>   |
| <b>3. PROPRIETATEA EVALUATĂ</b> | <b>Apartament 19 compus din 2 camere , bucatarie, baie, hol si balcon, cu cota părți comune 11/726 și cote teren 11/726</b>  |
|                                 | <b>Proprietar</b><br><b>STATUL ROMÂN</b>   |
|                                 | <b>Adresa proprietății</b><br><b>Mun. Făgăraș , str Narciselor bloc B, sc.A, ap.19, jud.Brasov</b>   |
|                                 | <b>Conditii limitative deosebite</b><br><i>Nu a fost prezentat releveul apartamentului, suprafata utilă este conform anexei 1 din contractul de închiriere furnizat de beneficiar</i>            |

**4. DECLARAREA VALORII**

|   |   |
|---|---|
| <b>VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ</b> | <b>7.890 EURO</b><br><b>echivalent 36.680 LEI</b> |
|---|---|

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <b>5. BAZA DE EVALUARE</b> | <b>Valoarea de piață</b>   |
|                            | <b>SCOPUL EVALUĂRII</b><br><b>EVALUARE PENTRU ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ</b>   |
|                            | <b>DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII</b><br><b>09.05.2018</b>  |
|                            | <b>CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII</b><br><b>1 EURO = 4.6494 lei</b>  |
|                            | <b>DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII</b><br><b>Inspecția a fost efectuată de către evaluator Ec. Toth Eniko in prezența locatarului</b> |

|   |  |
|---|--|
| <b>6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Descrierea proprietatii, conform Extras CF nr. 101534-C1-U11 cu nr. cerere 16050/31.08.2017 partea I:</b><br/><br/><b>Top 3228/281- 308/1/1/2/19 AP.19 , compus din 2 camere, bucătărie, baie, hol, si balcon cu o cotă de 11/726 din elementele de uz comun</b></li> <li>• <b>Inscrieri privitoare la proprietate, conform Extras CF nr. 101534-C1-U11 partea II:</b></li> <li>• <b>Intabulare , drept de proprietate , dobândit prin lege, cota</b></li> </ul> |
|---|--|

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

|     |   |   |
|-----|---|---|
|     |   | <p>actuală 1/1<br/>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= 31,97 mp si un balcon</li> </ul>   |
| 8.  | SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI                               | Locuit  |
| 9.  | DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE                               |   |
|     | ZONA DE AMPLASARE   | Urban – amplasare favorabilă, median  |
|     | ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE                             | <p>Str . Narciselor</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 , gradinite și liceu</li> <li>▪ Institutii de cult: biserici</li> <li>▪ Institutii medicale: cabinete medicale,</li> <li>▪ Altele: administratie locala</li> </ul> |
|     | UTILITĂȚI EDILITARE   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea de energie electrică: existentă</li> <li>▪ Rețea de apă: existenta</li> <li>▪ Rețea de termoficare: da</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<br>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 - 4</li> </ul>   |
|     | ANUL PIF  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anul 1970</li> </ul>   |
|     | CARACTERISTICI  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fundatia:beton armat</li> <li>▪ Structură:panouri prefabricate</li> <li>▪ Închideri perimetrare si compartimentari:panouri din prefabricate</li> <li>▪ Acoperiș:tip terasa, necirculabila</li> <li>▪ Aspect exterior: satisfacator</li> <li>▪ Aspect interior: finisaje mediivechi , apartament locuit</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</li> <li>▪ Finisaje medii vechi, necesita renovare</li> </ul>  |
| <b>11. DESCRIEREA SPATIULUI DE EVALUAT</b>   |  |
| BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ                        | Au = 31,97 mp conform contractului de închiriere   |
| TIP APARTAMENT                               | Semidecomandat,  |
| TÂMLĂRIE                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Exterioară: tâmplărie lemn cu geam simplu , uși interioare lemn, cele initiale</li> <li>▪ Usa la intrare: metalica</li> </ul>   |
| FINISAJE INTERIOARE                          | <p>Apartament</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Pardoseala – ciment acoperit cu linoleu si covoare în tot apartamentul</li> <li>➢ Pereti : zugraveală veche , deteriorată , faianta in baie si bucatarie</li> <li>➢ Finisaje medii inițiale</li> </ul>  |
| INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE               | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Iluminat normal</li> <li>▪ Curenți slabi (telefonie )</li> <li>▪ Instalații vechi, functionale</li> </ul>   |
| INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE               | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sistemul de încălzire : fără încălzire</li> </ul>   |
| INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ       | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Din rețeaua orașului.</li> <li>▪ Instalații funcționale</li> <li>▪ Contorizare apa rece</li> </ul>  |
| INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Din rețeaua orașului.</li> <li>▪ Instalații functionale</li> </ul>  |
| <b>CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Amplasament favorabil</li> </ul>  |
| <b>12. ANALIZA 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 locuințele; 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 7.800 – 24.000 Euro în functie de etaj, vechime imobil, zona de localizare. De asemenea un criteriu in baza caruia variaza preturile este suprafata utila si compartimentarea, suprafata pe care ofertantii o prezinta de cele mai multe ori ca fiind utila si in realitate include logia/balconul.</p> |
| <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 7.800 – 24.000 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 pietei imobiliare, deoarece nivelul de cumpărare al populației este mic, ceea ce se oglindește și în preșurile relativ mici /mp la apartamentele ariei pietei studiate.</p> <p>Programul Prima Casa este în măsură să revigoreze piața imobiliară, încurajând tinerii să investească în locuințe în defavoarea plății chiriilor.</p> <p>“Există premise ca activitatea de creditare să continue și să se îmbunătățească în 2018, iar soldul creditelor să înregistreze o dinamică pozitivă pe toate cele trei componente ale sale: credite imobiliare, credite de nevoi personale și credite acordate companiilor. În 2017, stocul creditelor acordate de către sistemul bancar ar putea crește cu 5-10%”, a declarat, pentru <u>Mediafax</u>, Ionuț Dumitru, economist șef la <u>Raiffeisen Bank</u></p> |
| <b>ECHILIBRUL PIETEII</b>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Dezechilibru în favoarea CERERII</b></li> </ul>  |
| <b>PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Minim: 7.800 euro</b></li> <li>▪ <b>Maxim: 24.000 euro</b></li> </ul>  |
| <b>CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Minim: 129 euro</b></li> <li>▪ <b>Maxim: 170 euro</b></li> </ul>   |
| <b>CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Dezechilibru în favoarea CERERII</b></li> <li>▪ <b>Tendință de stagnare în favoarea CERERII.</b></li> <li>▪ <b>Rezulta: posibilitatea reducerii prețurilor / chiriei</b></li> </ul> <p>Anexa B cuprinde extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piață al proprietății care susțin elementele de piață incluse în acest raport.</p>  |

### 13. EVALUARE

|  |   |
|--|---|
| <b>REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL</b>                 |   |
| <b>STANDARDE DE EVALUARE</b><br><b>EDIȚIA 2016</b> | <p><b>SEV 100 – Cadrul general</b><br/><b>SEV 102 – Implementare</b><br/><b>SEV 103 – Raportarea evaluării</b><br/><b>SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare</b><br/><b>GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile</b></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 ca valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare, a acestuia.

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

Cea mai bună utilizare este un concept deterministic care susține că utilizarea așteptată este utilizarea singulară și specifică 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
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

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

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

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

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

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

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

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

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

### 15. Metodologia de evaluare

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

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

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

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

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

### **15.1 Abordarea prin piata**

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

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

Aceasta metoda consta in analizarea 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 casa si cu vechimea aferentă iar informatiile comparabilelor existente sunt insuficiente nu s-a putut aplica aceasta metodă de abordare.

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

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

Chiria este percepută în valută, fiind în cuantum de **129 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<br/>ABORDAREA PRIN VENIT</b> | <b>7.760 EURO</b><br><b>echivalent 36.080 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 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.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

## **16.3 ALTE PRECIZĂRI**

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

## **16.4. SURSE DE INFORMARE**

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

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

#### 16.5 TIPUL VALORII ESTIMATE

Imobilul evaluat este de natura unei proprietăți imobiliare de tip apartament în casă 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 **09.05.2018**.

#### 16.7. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EUR.

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4.6494 lei**.

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

#### 16.8. MODALITATI DE PLATA

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

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

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

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

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

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

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

- abordarea prin **PIAȚĂ** ..... 36.680 lei echivalent 7.890 euro
- abordarea prin **VENIT** ..... 36.080 lei echivalent 7.760 euro

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

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

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

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

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

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.

|   |   |
|---|---|
| <b>VALOAREA DE PIATA</b>  | <b>7.890 Euro</b><br><b>echivalent 36.680 Lei</b> |
| <b>VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN</b><br><b>ABORDAREA PRIN PIAȚĂ</b> |   |

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



### LOCALIZARE



**POZE PROPRIETATE**

Vedere in ansamblu și accesul in imobil



Holul si bucataria



Baia si balconul



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



Camera 1



Camera 2



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

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



|                                     |   |                      |                      |                      |
|-------------------------------------|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Anexa A</b>                      |   |                      |                      |                      |
|                                     |   |                      |                      | EURO=                |
| <b>ELEMENTE DE COMPARAȚIE</b>       | <b>PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ</b> |                      |                      |                      |
|                                     | <b>DE EVALUAT</b>                           | <b>COMPARABILĂ A</b> | <b>COMPARABILĂ B</b> | <b>COMPARABILĂ C</b> |
| <b>Valoare de ofertare /VANZARE</b> | Euro  | 24000                | 21500                | 18500                |
| <b>TIP TRANZACȚIE / OFERTA</b>      |   | OFERTA               | OFERTA               | OFERTA               |
| <b>PREȚ DE VANZARE NEGOCIAȚ</b>     | 7%  | 22320                | 19995                | 17205                |

\*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**

|   |  |                 |                                       |                               |
|---|--|-----------------|---------------------------------------|-------------------------------|
| <b>PREȚ DE VANZARE NEGOCIAȚ</b>         |  | <b>22320</b>    | <b>19995</b>                          | <b>17205</b>                  |
| <b>Dreptul de proprietate transmis</b>  | integral                                     | integral        | integral                              | integral                      |
| <b>Ajustare pt.dr.de propr.</b>         |  | 0               | 0                                     | 0                             |
| <b>PREȚ AJUSTAT</b>                     |  | 22.320          | 19.995                                | 17.205                        |
| <b>Condiții de finanțare</b>            | cash   | cash            | cash                                  | cash                          |
| <b>finantare</b>                        |  | 0               | 0                                     | 0                             |
| <b>PREȚ AJUSTAT</b>                     |  | 22320           | 19995                                 | 17205                         |
| <b>Condiții de piață</b>                | Mai 2018                                     | Mai 2018        | Mai 2018                              | Mai 2018                      |
| <b>Ajustare pt. condițiile de piață</b> |  | 0               | 0                                     | 0                             |
| <b>PREȚ AJUSTAT</b>                     |  | 22,320          | 19,995                                | 17,205                        |
| <b>Condiții de localizare</b>           | Făgăraș, str. Narciselor, cartierul Florilor | Fagaras, centru | Făgăraș, cartierul Tudor Vladimirescu | Fagaras, cartier 13 Decembrie |
| <b>Ajustare %</b>                       |  | -10             | 0                                     | 0                             |
| <b>Ajustare</b>                         |  | -2232           | 0                                     | 0                             |
| <b>PREȚ AJUSTAT</b>                     |  | 20088           | 19995                                 | 17205                         |

**Caracteristici fizice**

|  |  |                      |  |  |
|--|--|----------------------|--|--|
| <b>Data PIF</b>                        | 1970   | 1977                 | 1974   | 1977   |
| <b>Ajustare %</b>                      |  | -7.0                 | -4.0   | -7.0   |
| <b>Ajustare</b>                        |  | -1406                | -800   | -1204  |
| <b>Regim de înălțime bloc</b>          | S+P+4E   | S+P+4E               | S+P+4E   | S+P+4E   |
| <b>Etaj</b>                            | 4  | 3                    | 1  | 1  |
| <b>Ajustare (%)</b>                    |  | -1.0                 | -3.0   | -3.0   |
| <b>Ajustare</b>                        |  | -201                 | -600   | -516   |
| <b>Suprafata utila apartament (mp)</b> | 31.97  | 48                   | 48   | 39   |
| <b>diferenta suprafata mp</b>          |  | -16                  | -16  | -7   |
| <b>Ajustare</b>                        |  | -6709                | -6677  | -3101  |
| <b>Tip apartament</b>                  | Semidecomandat   | Decomandat           | Semidecomandat   | Semidecomandat   |
| <b>Ajustare</b>                        |  | -700                 | 0  | 0  |
| <b>Finisaje</b>                        | finisaje medii vechi, necesita si renovari exterioare si hidroizolatie acoperis(terasa) bloc | finisaje medii vechi | finisaje medii, ap. renovat, tamplarie exterioara PVC si interioara lemn, pardoseli gresie si parchet, | finisaje medii, ap. renovat, tamplarie exterioara PVC si interioara lemn, pardoseli gresie si parchet. |
| <b>Ajustare</b>                        |  | -500                 | -2000  | -2000  |
| <b>Sistem incalzire</b>                | fara incalzire   | termoficare          | CT proprie   | CT proprie   |

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

|  |               |                 |               |                   |
|--|---------------|-----------------|---------------|-------------------|
| Ajustare   |               | -700            | -1500         | -1500             |
| Balcon   | 1 balcon      | fara balcon     | 1 balcon      | 1 balcon          |
| Ajustare   |               | 300             | 0             | 0                 |
| Termoizolatie exterioara a blocului                | nu            | nu              | nu            | nu                |
| Ajustare   |               | 0               | 0             | 0                 |
| Boxa/ garaj/ parcare                               | nu            | nu              | nu            | nu                |
| Ajustare   |               |                 | 0             | 0                 |
| <b>TOTAL Ajustare caracteristici fizice</b>        |               | <b>-9916</b>    | <b>-11577</b> | <b>-8322</b>      |
| PREȚ AJUSTAT                                       |               | <b>10172</b>    | <b>8418</b>   | <b>8883</b>       |
| Austare  |               | 0%              | 0%            | 0%                |
|  |               | <b>10172</b>    | <b>8418</b>   | <b>8883</b>       |
| Componente nonimobiliare                           | nu            | nu              | nu            | mobilat si utilat |
| Ajustare   |               | 0               | 0             | -1000             |
| PREȚ AJUSTAT                                       |               | <b>10,172</b>   | <b>8,418</b>  | <b>7,883</b>      |
| Nr ajustari aplicate                               |               | <b>7</b>        | <b>8</b>      | <b>7</b>          |
| Ajustare totală brută                              |               | 12,748          | 11,577        | 9,322             |
| Ajustare totală brută în                           |               | 57.11%          | 57.90%        | 54.18%            |
| Comparabila aleasa (minim corectia totala bruta in | COMPARABILĂ C | ajustare minima | <b>54.18%</b> |                   |
| VALOAREA PROPUȘĂ euro                              | 7,883         |                 |               |                   |
| VALOAREA PROPUȘĂ euro, dupa rotunjirea in lei      | 7,890         |                 |               |                   |
| Valoare lei  | 36,680        |                 |               |                   |

**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 finanțare           | se considera conditii de finantare "cash" pentru toate comparabilele  |
| Condiții de piață               | nu se fac ajustari, toate comparabilele situandu-se la aceleasi conditii de piata si in perioada apropiata de perioada evaluarii  |
| Condiții de localizare          | s-a aplicat o ajustare negativa comp. A , fiind situat central  |
| Data PIF                        | s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile pentru diferenta de vechime . Valoarea ajustarii este estimat la un procent de 1%/diferenta ani  |
| Regim de înălțime bloc          | s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile 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 negativă comp. A de cca 700 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  |
| Sistem incalzire                | s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile in functie de tipul incalzirii de care dispune fata de proprietatea evaluata care nu are sursa de incalzire  |



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

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Balcon                              | s-a aplicat o ajustare pozitiva comp. comp. A . deoarece nu dispune de balcon                     |
| Boxa/ garaj/ parcare                | nu s-au aplicat ajustari  |
| Termoizolatie exterioara a blocului | nu s-au aplicat ajustari  |
| Componente nonimobiliare            | s-a aplicat o ajustare negativa de cca 1000 euro comp. C . deoarece este oferat mobilat si utilat |

**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      |
|---|--------|--------|--------|
| COMPARABILE   | A      | B      | C      |
| Chirie lunara solicitata  | 170    | 150    | 129    |
| Chirie negociata  | 167    | 147    | 126    |
| Venit Brut Potential (EUR/an)                                       | 1,999  | 1,764  | 1,517  |
| Grad de neocupare (- 1 luna/an)                                     | 167    | 147    | 126    |
| Venit Brut Efectiv (EUR/an)   | 1,833  | 1,617  | 1,391  |
| Cheltuieli aferente proprietarului                                  | 250    | 250    | 250    |
| Venit Net din Exploatare (EUR/an)                                   | 1,583  | 1,367  | 1,141  |
| Valoarea de tranzactie estimata dupa negociere a proprietatii (EUR) | 22,320 | 19,995 | 17,205 |
| Rata de capitalizare (%)  | 7.1    | 6.8    | 6.6    |

Rata de capitalizare = VNE/ V

Proprietatii subiect i se va aplica o rata totala de capitalizare cuprinsa intre  
6.6 si 7.1

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

7.10%

**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 subinteles 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)     | 387          |      |
| Venit brut efectiv                  | 1.161        |      |
| Cheltuieli cu impozitul             | 40           |      |
| Cheltuieli cu asigurarea            | 70           |      |
| Cheltuieli cu intretinere/reparatii | 500          |      |
| Total cheltuieli                    | 610          |      |
| <b>Venit net din exploatare VNE</b> | <b>551</b>   |      |
| Rata de capitalizare "c"            | 7.10%        |      |
| <b>Valoarea</b>                     | <b>7,761</b> |      |

Valoarea proprietății, calculată prin metoda capitalizării veniturilor este:

$$V_{cv} = \frac{551}{7.10\%}$$

$$V_p = 7,761 \text{ Euro}$$

$$7,760 \text{ Euro, dupa rotunjirea sumei in lei}$$

$$V_{plei} = 36,080 \text{ Lei, rotunjit}$$

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 500 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.

$$V_p = 7,761 \text{ Euro}$$

$$7,760 \text{ Euro, dupa rotunjirea sumei in lei}$$

$$V_{plei} = 36,080 \text{ Lei, rotunjit}$$



## COMPARABILE OFERTE APARTAMENTE PENTRU VÂNZARE

### COMPARABILA A

Brasov - Judet Brasov - Imobiliare Brasov - Adresa: Calea Bucuresti nr. 109 Brasov - Judet Brasov - Localitate: Brasov - Localitate: Brasov



24 000 €  
Negociabil

Trmite mesaj

0766 412 149

Brasov, judet Brasov  
Medie de birou

Catalin  
Membru Activitate realtor  
Pe site din febr 2018

Anunturile utilizatorului

### 2 camere Fagaras

Brasov, judet Brasov  Adaugat de pe telefon La 06:47, 15 aprilie 2018. Numar anunt: 160081557

 Inva place 0  Distribuie

 Promoveaza anuntul  Actualizeaza anuntul

|                 |                   |                 |             |
|-----------------|-------------------|-----------------|-------------|
| Ofert de        | Proprietar        | Compartimentare | Decomandat  |
| Suprafata utila | 48 m <sup>2</sup> | An constructie  | 1977 - 1990 |
| Eta             | 3                 |                 |             |

2 camere decomandat et 3/4 in centrul Fagarasului langa Peny , scoala si alte puncte de interes ale brasului. Are vedere pe 2 parti ceea ce il face mult mai insorit.Apartamentul necesita renovare si nu are balcon. Proprietar , pret negociabil !!!

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita CLU.ro,  
disponibila pentru Android, iOS si Windows Phone



<https://www.olx.ro/oferta/2-camere-fagaras-IDaQvyp.html#c8578e8369>

**COMPARABILA B**

**Apartament 2 camere etaj 1 fagaras**

Brasov, judet Brasov Adaugat La 20:32, 10 aprilie 2013. Numar anunt: 159754409

**imi place 0 Distribuie**

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

|                 |                   |                 |                |
|-----------------|-------------------|-----------------|----------------|
| Ofert de        | Proprietar        | Compartimentare | Semidecomandat |
| Suprafata utila | 48 m <sup>2</sup> | An constructie  | 1977 - 1990    |
| Etaj            | 1                 |                 |                |

Apartament cu doua camere semi decomandat, etj. 1, bloc 20 sc b, ad3 cartier tvldimirescuot, detalii amanuntite in particular s-au la fata locului.. numar camere: 2, numar bai: 1, suprafata utila:48, anul constructiei: 1974 apartamentul se prezinta in conditi foarte bune se poate vinde si mobilat la alt pret

Nr. Bucatarii: 1Nr. Balcoane: 1 inchis geam termopan

Utilitati: Apa, Canalizare, CurentSistem Incalzire: Centrala proprie

Finisaje: Stare Interior: BunaFestrestre cu geam termopan; PVCJaluzele: OrizontaleUsa intrare:

Metal Izolatii termice: ExteriorPodetele: Parchet, GresieUsi interior: Faianta, Voosea lavabila

Alte spatii utile: Depara ,Contorizare: Apometre, Contor gazDotari imobil: Interfon,pt detalii

sunati la 767 - arata telefon -

schimb doar cu casa-dif.

<https://www.olx.ro/oferta/apartament-2-camere-etaj-1-fagaras-IDaOiq1.html#31698b78ca>

COMPARABILA C

**IMANZARE**  
**Apartment 2 camere 13 Decembrie** **18.500 EUR**  
1169874

Cosmin Rasu  
PROPIETAR


9 imagini





|                           |              |              |                     |                   |                   |
|---------------------------|--------------|--------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| Zona                      | Vest         | Număr camere | 2                   | Suprafața utilă   | 39 m <sup>2</sup> |
| Completuminiere           | Nedecomandat | Confort      | 2                   | Etaj              | 1                 |
| An finalizare construcție | 1977         | Tip imobil   | Bloc de apartamente | Stare proprietate | Bună              |

Vand apartament 2 camere situat pe strada 13 Decembrie, bloc 15, scara A, apartament 10, etaj 1!!! Ca imbunatatiri are usa metalica, geamuri termopan, parchet laminat, centrala cu proiect la gaz avizat. Se poate vinde utilat sau neutilat.

<https://homezz.ro/apartment-2-camere-13-decembrie-1169874.html>

 **0762637627**

 **TRIMITE MESAJ**

 **SALVEAZĂ ANUNȚUL**

COMPARABILE CHIRII

COMPARABILA A

170 €

Trimite mesaj

0765 671 702

Anchiriez apartament 2 camere

Fagaras, Judet Brasov

Fara plata

Distribuieste

Renovata noua

Anunturile utilizatorului

|                  |                   |              |                    |
|------------------|-------------------|--------------|--------------------|
| Drept de         | Proprietar        | Compartiment | Serviciu curatenie |
| Suprafata totala | 48 m <sup>2</sup> | Anchetare    | 1977 - 1990        |
| Etaj             | 3                 |              |                    |

Giliu

26.09.2018

Anunturile utilizatorului

Ofert spre anchiriere apartament 2 camere confort 1 zona tudor vladimirescu

<https://www.olx.ro/oferta/anchiriez-apartament-2-camere-IDb1rdf.html#Oea53e10fc>

COMPARABILA B

699 lei

Trimite mesaj

0744 672 372

Anchiriez camera


Fagaras, Judet Brasov

Simona

26.09.2018

Anunturile utilizatorului

## Apartament de inchiriat

Fagaras, judet Brasov  Adaugat de pe telefon La 21:41, 15 aprilie 2018. Numar anunt: 141639455

 **Imi place 2** **Distribuire**

 Promoveaza anuntul  Actualizeaza anuntul

Orientare: Proprietar **Compartimentare** Semidecomandat

Etaj: 3

Închiriez apartament 2 camere de strada 1 decembrie, etajul 3. Apartamentul este recent renovat, mobilat în totalitate, izolat exterior!  
In apartament găsiți masina de spălat, aragaz, mobila de sufragerie noua! Bonus internet Wi-Fi și cablu Tv gratis! Pretul este de 150€.

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,  
disponibila pentru Android, iOS și Windows Phone

<https://www.olx.ro/oferta/apartament-de-inchiriat-ID9AiTP.html#0ea53e10fc>

## COMPARABILA C



**OLX** Comenzi noue + ADauga ANUNTI NOI

Casa Autoturisme Terminale Electronice Imobiliare Alte servicii Alte servicii Ultimul anunt

---

 **600 lei**

 **Trimite mesaj**

 **0766 425 723**

**Închiriez apartament**

Fagaras, judet Brasov  Adaugat de pe telefon La 21:52, 25 aprilie 2018. Numar anunt: 161612717

 **Imi place 0** **Distribuire**

 Promoveaza anuntul  Actualizeaza anuntul

Orientare: Proprietar **Compartimentare** Semidecomandat

Etaj: 1

Închiriez apartament în Zona Garii, ofer mai multe detalii la telefon

**129 €**

**Julia**  
mod. Facebook  
Prete de pe OLX.ro

**Anunturile noastre noi!**

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-apartament-IDaV6QJ.html#0ea53e10fc>



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

**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. 101534-C1-U11 Fagaras

|                |       |
|----------------|-------|
| Nr. cerere     | 16050 |
| Ziua           | 31    |
| Luna           | 08    |
| Anul           | 2017  |
| Cod verificare |       |
| 100050353502   |       |

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi:6792

**Adresa:** Loc. Fagaras, Str Narciselor, Bl. B, Sc. A, Ap. 19, Jud. Brasov

**Părți comune:** Terenul de sub bloc, fundatii, subsol tehnic, racorduri utilitati, casa scarii, uscalorie, terasa, instalatii aferente acestora si trotuar de garda

| Nr crt | Nr. cadastral                | Suprafata construita | Suprafata utila (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe   |
|--------|------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|--|
| A1     | Top: 3228/281-308/1/1/1/2/19 |                      |                      | 11/726            | 11/726     | Ap. nr.19, sc.A, compus din: doua camere, hol, baie, bucatarie, ablon, in cota de 11,04 m.p. din elementele de uz comun. |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale |  | Referințe |
|---|--|-----------|
| <b>2985 / 17/07/1992</b>  |  |           |
| Adresa nr. 4136, din 06/05/1992 emis de RASC FAGARAS;                 |  |           |
| B1  | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 | A1        |
| 1) STATUL ROMAN   |  |           |
| OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6792)                         |  |           |

**C. Partea III. SARCINI .**

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



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

Carte Funciară Nr. 101534-C1-U11 Comuna/Oraș/Municipiul: Fagaras

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

Unitate individuală, Adresa: Loc. Fagaras, Str Narciselor, Bl. B, Sc. A, Ap. 19, Jud. Brasov

Părți comune: Terenul de sub bloc, fundatii, subsol tehnic, racorduri utilitati, casa scarii, uscatorie, terasa, instalatii aferente acestora si trotuar de garda

| Nr crt | Nr cadastral                 | Suprafata construită | Suprafata utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe   |
|--------|------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|--|
| A1     | Top: 3228/281-308/1/1/1/2/19 | -                    | -                    | 11/726            | 11/726     | Ap. nr.19, sc.A, compus din: doua camere, hol, baie, bucatarie, ablon, in cota de 11,04 m.p. din elementele de uz comun. |

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

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

S-a achitat tariful de .20 RON, -Chitanta interna nr.2017006327/31-08-2017 in suma de 20. pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data soluționării,

31-08-2017

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,  
DANIELA CIMPOIEȘ

(parafa și semnătura)



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



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BRAȘOV**  
**MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ**



Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel. 0268 - 211313, Fax: 0268 - 213020  
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

Nr. 24532 din 22.10.2015

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**  
**pentru suprafețele cu destinația de locuințe**

Încheiat în baza art.1.777-1 835 Cod Civil, art.2, art. 17, art.37, art.71.72 din Legea 114/1996 privind locuințele, republicată, OUG 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, a intervenit reînnoirea contractului de închiriere cu nr. 24532 din 22.10.2013, între:

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:**

**MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ** cu sediul în Făgăraș, str. Republicii nr.3, jud. Brașov, CIF 4384419, legal reprezentat prin Primar Constantin Sorin Manduc, în calitate de locator

și

**FILICHE TINCUTA** titular al contractului de închiriere, cu domiciliul în Făgăraș, str. Narciselor, bl.B, sc.A, ap.19, legitimat cu CI, seria BV. Nr. 924193, eliberat de Mun. Fagaras, CNP 2610328082436, în calitate de chiriaș-locatar.

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI:**

Prezentul contract are ca obiect închirierea imobilului situat în Făgăraș, str. Narciselor, bl. B, sc.A, ap. 19, jud. Brașov, cu destinația de locuință.

Municipiul Făgăraș în calitate de locator se obligă să predea cu titlu de închiriere-locatiune spațiul locativ situat în Făgăraș, str. Narciselor, bl. B, sc.A, ap. 19, jud. Brașov, iar titularul contractului de închiriere se obligă să primească în chirie imobilul descris anterior, conform fișei privind suprafața locativă - anexa nr.1-parte integrantă din prezentul contract.

Imobilul se predă cu toate accesoriile sale în stare corespunzătoare de folosință, cu instalațiile și inventarul cuprins în procesul-verbal de predare-primire încheiat între titularii contractului de închiriere-anexa nr.2-parte integrantă din prezentul contract.

Imobilul care face obiectul închirierii va fi folosit de chiriașul-locatar și de membrii familiei acestuia, menționați în anexa 5- parte integrantă din prezentul contract.

**III. DURATA CONTRACTULUI:**

Prezentul contract de închiriere se încheie începând cu data de 22.10.2015 și până la data de 26.06.2019, dată la care încetează să mai producă efecte juridice. Contractul de închiriere încetează de drept la expirarea termenului, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

Prezentul contract de închiriere intră în vigoare la data semnării lui de către părțile contractante.

**IV. VALOAREA CONTRACTULUI SI MODALITATEA DE PLATA**

Chiria lunară aferentă folosinței imobilului descris mai sus este de 58.52 lei/lună, calculată în conformitate cu prevederile legale și prevăzută în fișa de calcul-anexa nr.3 și 4-parte integrantă din prezentul contract.

Chiria se datorează începând cu data de 22.10.2015 și se achită până la data de 30(31) a fiecărei luni pentru luna în curs în una din următoarele modalități:

- în numerar la Serviciul Venituri Bugetare din cadrul unității;
- prin ordin de plată în contul nr. .... , deschis la .....

Chiria prevăzută în fișa de calcul anexă la contract se va recalcula ori de câte ori este rezultatul unei erori.

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate, calculată pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit scadentă, fără ca penalitățile să depășească totalul chiriei restante.

Pe durata închirierii tariful de bază lunar al chiriei -lei/mp-se va modifica în funcție de rata anuală a inflației prin hotărâre a guvernului, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an, precum și în funcție de modificarea nivelului veniturilor în condițiile legii. Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului-locatar cu 10 zile înainte de termenul scadent de plată.

Chiriașul-locatar este obligat la plata chiriei și a penalităților aferente, după caz, până la data eliberării efective a locuinței.

## **V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **A. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI**

- să predea imobilul împreună cu toate accesoriile sale chiriașului-locatar în stare normală de funcționare;
- să asigure chiriașului-locatar liniștită și utilă folosință pe toată durata locațiunii, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință, cu excepția tulburării cauzată prin fapta unui terț care nu pretinde vreun drept asupra bunului;
- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejurimi, pavimente), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri, scări exterioare).

### **B. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI-LOCATAR**

- să ia în primire bunul dat în chirie-locatiune;
- să plătească chiria și penalitățile aferente, după caz, în cunștinșul și la termenul stabilite prin contract;
- să exercite o folosință continuă a imobilului cu prudență și diligență, ca un adevărat proprietar, potrivit destinației stabilite prin contract și să se abțină de la orice fapt care ar produce stricăciuni locuinței sau clădirii în care este situată aceasta;
- să întrebuințeze părțile și instalațiile de folosință comună ale clădirii potrivit cu destinația fiecăruia și să se abțină de la orice fapt care ar produce stricăciuni acestor părți comune;
- să achite toate cheltuielile de întreținere curente (electricitate, gaz metan, apă, salubritate, energie termică, telefonie) din folosința exclusivă, cota parte la cheltuielile pentru iluminarea, încălzirea, curățarea părților și instalațiilor de folosință comună, precum și orice alte cheltuieli pe care legea le stabilește în sarcina chiriașului-locatar;
- să nu schimbe, total sau parțial, destinația imobilului, să nu-l întrebuințeze astfel încât să aducă prejudicii administratorului-locator și să nu modifice structura interioară a locuinței fără acordul prealabil scris al locatorului;
- să efectueze lucrări de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de uz din folosința exclusivă;
- să efectueze reparațiile necesare ca urmare a degradării bunului închiriat în timpul folosinței sale. Chiriașul -locatar răspunde și pentru degradarea cauzată de membrii familiei sale, cât și de fapta altor persoane cărora le-a îngăduit în orice mod folosirea, deținerea sau accesul la imobil sau la părțile comune ale clădirii;
- să adopte un comportament care să permită conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile aflate în vecinătate și să nu împiedice în niciun mod folosirea normală a locuinței sau a părților comune;
- să aducă la cunoștința locatorului orice modificare intervenită în venitul mediu net pe familie și să depună, la cerere, dovezi privind venitul în termen de 10 zile de la modificare;
- să aducă, de îndată, la cunoștința locatorului că atât titularul contractului cât și membrii familiei menționați în contractul de închiriere au devenit proprietarii unei locuințe;
- să comunice în scris locatorului dacă titularul contractului și membrii familiei sale menționați în contract părăsesc locuința mai mult de 30 de zile consecutiv și adresa unde poate fi contactat;
- să nu subînchirieze imobilul descris mai sus fără consimțământul scris al locatorului;
- să permită examinarea bunului de către locator/reprezentanții legali ai acestuia la intervale de timp rezonabile în raport cu natura și destinația bunului, precum și de către cei care doresc să îl cumpere sau

## **TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**

### **RAPORT DE EVALUARE**

care, la încetarea contractului doresc să îl ia în locațiune, fără însă ca prin aceasta să i se cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinței bunului;

- în cazul în care este constituită o asociație de proprietari să ia cunoștință de statul acesteia și să respecte toate obligațiile care îi revin conform statului;
- obligațiile legale ce revin pe linie de PSI și de Mediu sunt în sarcina chirieșului
- să restituie bunul luat în chirie-locațiune în starea în care la primit, cu toate accesoriile sale în stare corespunzătoare de folosință și curățenie, cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la preluarea bunului, în caz de încetare din orice motiv a contractului.

#### **VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

**A. Prezentul contract de închiriere încetează de drept în următoarele situații:**

- la expirarea termenului, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă;
  - în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului titularului de contract, cu excepția cazului în care membrii familiei optează, înăuntrul acestui termen, pentru continuarea contractului de închiriere până la expirarea duratei acestuia;
  - în termen de 30 de zile de la data desființării dreptului care permite locatorului să asigure folosința bunului închiriat;
  - în caz de înstrăinare a bunului dat în locațiune în termen de 30 de zile de la data la care i s-a notificat înstrăinarea chiriașului-locatar;
  - dacă bunul este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației stabilite.
- Prezentul contract încetează prin acordul de voință al părților.

**B. Rezilierea contractului de închiriere**, înainte de termenul stabilit, intervine atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractante nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul la rezilierea contractului, în următoarele condiții:

- a) la cererea chiriașului-locatar printr-o notificare scrisă comunicată locatorului cu cel puțin 60 de zile înainte de data de la care se solicită rezilierea;
- b) la cererea locatorului, atunci când:
  - chiriașul-locatar nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
  - chiriașul-locatar, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, deținerea sau accesul în locuință, fie au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile aflate în vecinătate, fie împiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune;
  - chiriașul-locatar modifică bunul ori îi schimbă destinația sau dacă îl întrebuințează astfel încât îl prejudiciază pe locatar;
  - chiriașul-locatar nu a achitat pe o perioadă de 3 luni consecutiv cheltuielile de întreținere curente (electricitate, gaz metan, apă, salubritate, energie termică, telefonie) din folosința exclusivă, cota parte la cheltuielile pentru iluminarea, încălzirea, curățarea părților și instalațiilor de folosință comună, precum și orice alte cheltuieli pe care legea le stabilește în sarcina chiriașului-locatar;
  - chiriașul-locatar a întrerupt folosința continuă a imobilului timp de 3 luni consecutiv, cu excepția cazului în care a comunicat în scris locatorului dacă titularul contractului și membrii familiei sale menționați în contract părăsesc locuința mai mult de 30 de zile consecutiv;
  - chiriașul-locatar a subînchiriat locuința fără consimțământul scris al locatorului.
- c) la cererea asociației de proprietari printr-o hotărâre judecătorească pronunțată în acest sens.

Evacuarea chiriașului-locatar se face în baza unei hotărâri judecătorești.

Încetarea din orice cauză a contractului de închiriere precum și hotărârea judecătorească de evacuare a chiriașului-locatar sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu titlu sau fără, împreună cu chiriașul-locatar.

#### **VII. PACT COMISORIU**

Neplata timp de 3 luni consecutiv a chiriei, a cheltuielilor de întreținere curentă (electricitate, gaz metan, apă, salubritate, energie termică, telefonie) din folosința exclusivă, cota parte la cheltuielile pentru iluminarea, încălzirea, curățarea părților și instalațiilor de folosință comună, precum și orice alte cheltuieli pe care legea le stabilește în sarcina chiriașului-locatar, și/sau nerespectarea unei clauze asumate de chiriașul-locatar, determină rezilierea de plin drept a prezentului contract de închiriere printr-o notificare

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

scrisă comunicată chiriaşului-locatar, fără punere în întârziere, nefiind necesară intervenţia instanţei de judecată sau orice alte formalităţi.

Rezilierea contractului intervine fara chemare în judecată.

În termen de 30 de zile de la data rezilierii de plin drept a contractului de închiriere chiriaşul-locatar are obligaţia de a elibera locuinţa în starea în care i-a fost predată, cu toate accesoriile sale în stare corespunzătoare de folosinţă şi curăţenie, cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la preluarea bunului.

**VIII. CLAUZE FINALE**

Cu cel puţin 10 zile înainte de încetarea contractului locatorul va comunica în scris chiriaşului-locatar intenţia de prelungire a contractului de închiriere, precum şi eventualele modificări ale condiţiilor de închiriere, în caz contrar contractul se consideră menţinut în continuare în aceleaşi condiţii.

În cazul în care părţile nu convin, expres sau tacit, asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriaşul-locatar este obligat să părăsească locuinţa la expirarea termenului contractual.

În toate privinţele, orice divergenţă referitoare la aplicarea sau interpretarea prezentului contract, va fi guvernată de Legea Statului Român.

Părţile vor încerca să rezolve, pe cale amiabilă, orice divergenţă care s-ar putea ivi în derularea prezentului contract. În cazul în care nu se va găsi o cale amiabilă de rezolvare, partile sunt de acord să supună litigiul spre soluţionare Judecătoriei Făgăraş.

Orice înţelegeri anterioare existente între părţi, verbale sau scrise, devin nule o data cu semnarea prezentului contract.

Orice modificare a prezentului contract se face numai prin Act Adiţional încheiat între părţile contractante, în forma scrisa ceruta pentru validitate .

Prezentul contract s-a încheiat la Făgăraş astăzi 22.10.2015 în doua exemplare originale, unul pentru locator şi unul pentru chiriaş-locatar şi cuprinde un număr de 9 pagini.

**LOCATOR,**  
**MUNICIPIUL FĂGĂRAŞ**

PRIMAR  
CONSTANTIN SORIN MĂNDĂLĂ



SECRETAR  
LAURA ELENA GIUNCA

SEF BIROU.  
ELENA TANASE

Intocmit  
MANUELA PICA

**CHIRIAŞ-LOCATAR,**

FILICHE TINCUTA

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

Anexa nr. 1  
parte integrantă din contractul  
de închiriere înregistrat cu  
nr. 24532 din 22.10.2015

FIȘA  
suprafeței locative închiriate în:

Municipiul Făgăraș, str. Narciselor, bl. B, sc.A, ap. 19, situată la nivelul a ) IV , încălzire b )  
centrală, apă curentă c.) în locuința, canalizare d ) în locuința ,instalație electrică e.) da construite  
din materiale inferioare f.) nu

A.  
Date privind locuința închiriată

| Nr.<br>CRT | DENUMIREA ÎNCĂPERII<br>g.) | SUPRAFAȚA | ÎN FOLOSINȚĂ<br>EXCLUSIVĂ | ÎN FOLOSINȚĂ<br>COMUNĂ |
|------------|----------------------------|-----------|---------------------------|------------------------|
| 1          | Camera                     | 15.07 mp. | 15.07 mp.                 |                        |
| 2          | Camera                     | 10.00 mp. | 10.00 mp.                 |                        |
| 3          | Bucatarie                  | 2.60 mp.  | 2.60 mp.                  |                        |
| 4          | Hol                        | 2.10 mp.  | 2.10 mp.                  |                        |
| 5          | Baie                       | 2.20 mp.  | 2.20 mp.                  |                        |
|            |                            |           |                           |                        |
|            |                            |           |                           |                        |
|            |                            |           |                           |                        |
|            |                            |           |                           |                        |

Suprafața curții și grădinii--

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

PRIMAR  
CONSTANTIN SORIN MĂNDUC



CHIRIAȘ  
FILICHE TINCUTA

*Filiche*

Intocmit,  
MANUELA PICA

*[Signature]*

CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 4  
COMISIA PENTRU ACTIVITĂȚI  
ȘTIINȚIFICE, ÎNVĂȚĂMÂNT,  
CULTE, SĂNĂTATE, CULTURĂ,  
PROTECȚIE SOCIALĂ, SPORTIVE  
ȘI DE AGREMENT

AVIZ NR. 12 /19.06.2018

În aplicarea prevederilor art.44 din Legea nr. 215/2001 a Administrației Publice  
Locale, republicată

Comisia de specialitate nr.4 **AVIZEAZĂ** (NU ~~AVIZEAZĂ~~) favorabil proiectul de  
hotărâre privind:

- insusirea Raportului de evaluare nr.19/09.05.2018 pentru imobilul situat in  
Fagaras, str.Narciselor, bl.B, sc.A, ap.19, aprobat la vanzare

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Amendamente propuse:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ A.F \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

PREȘEDINTE,  
Alexandru Florin

SECRETAR,  
Biza Radu

*Biza Radu*

Cod: F-18

*Alexandru Florin*



CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 2  
COMISIA DE ORGANIZARE ȘI  
DEZVOLTARE URBANISTICĂ,  
REALIZAREA LUCRĂRILOR  
PUBLICE, PROTECȚIA MEDIULUI  
ÎNCONJURĂTOR, CONSERVAREA  
MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE  
ARHITECTURĂ

AVIZ NR. 12 / 19.06.2018

În aplicarea prevederilor art.44 din Legea nr. 215/2001 a Administrației Publice  
Locale, republicată

Comisia de specialitate nr.2 **AVIZEAZĂ** (NU ~~AVIZEAZĂ~~) favorabil proiectul de  
hotărâre privind:

- însusirea Raportului de evaluare nr.19/09.05.2018 pentru imobilul situat în  
Fagaras, str.Narciselor, bl.B, sc.A, ap.19, aprobat la vanzare

Amendamente propuse:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

A.F.

PREȘEDINTE,  
Ercău Bruno



SECRETAR,  
Suciu Andreea

Cod: F-18

CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 1  
COMISIA DE STUDII, PROGNOZE  
ECONOMICO-SOCIALE, BUGET  
FINANȚE ȘI ADMINISTRAREA  
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT  
AL MUNICIPIULUI

AVIZ NR. 18 /20.06.2018

În aplicarea prevederilor art.44 din Legea nr. 215/2001 a Administrației Publice  
Locale, republicată

Comisia de specialitate nr.1 ~~AVIZEAZĂ~~ (NU AVIZEAZĂ) favorabil proiectul de  
hotărâre privind:

- însusirea Raportului de evaluare nr.19/09.05.2018 pentru imobilul  
situat în Făgăraș, str.Narciselor, bl.B, sc.A, ap.19, aprobat la vânzare

Amendamente propuse:

AF

PREȘEDINTE,  
Negriță Ion



SECRETAR,  
Șuteu Marilena

Cod: F-18

CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 5  
COMISIA PENTRU ADMINISTRAȚIA  
PUBLICĂ LOCALĂ, JURIDICĂ,  
APĂRAREA ORDINII PUBLICE,  
RESPECTAREA DREPTURILOR ȘI  
LIBERTĂȚILOR CETĂȚENEȘTI,  
PROBLEMELE MINORITĂȚILOR

AVIZ NR. 4 / 20.06.2018

În aplicarea prevederilor art.44 din Legea nr. 215/2001 a Administrației Publice  
Locale, republicată

Comisia de specialitate nr.5 AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ) favorabil proiectul de  
hotărâre privind:

- însusirea Raportului de evaluare nr.19/09.05.2018 pentru imobilul situat  
in Fagaras, str.Narciselor, bl.B, sc.A, ap.19, aprobat la vanzare

Amendamente propuse:

A-F

---

---

---

---

---

---

---

---

PREȘEDINTE,  
Bogdan Ion



SECRETAR,  
Malene Petru



Cod: F-18