

**PROIECT**  
**HOTĂRÂREA nr. ....**  
**Din data de .....**

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 105/2021 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Negoiu, bl. 3A, sc. B, ap.1, înscris în CF 101095-C1-U19 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ,**  
**întrunit în ședință.....,**

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 46217/7/1/11.08.2021 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 46217/7/11.08.2021, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 105/2021 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Negoiu, bl. 3A, sc. B, ap.1, înscris în CF 101095-C1-U19 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

Văzând amendamentele propuse de către comisiile de specialitate.....,

Ținând seama de HCL nr. 50 din 25.02.2021 prin care s-a aprobat vânzarea imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Negoiu, bl. 3A, sc. B, ap.1, înscris în CF 101095-C1-U19 Făgăraș, proprietatea Statului român, în baza Legii nr.85/1992 republicată și a Decretului-Lege nr. 61/1990.

Având în vedere prevederile art. 1650-1652 din Codul Civil

În temeiul art. 129, alin.2, lit. b și c, art. 136, alin. 8 art. 139, alin.3, lit. g, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a, art. 314 și art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1:** Se însușește Raportul de evaluare nr. 105/2021 întocmit de către Expert autorizat ANEVAR Toth Eniko, anexa nr. 1 din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului apartament, două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Negoiu, bl. 3A, sc. B, ap.1, înscris în CF 101095-C1-U19 Făgăraș, proprietatea Statului român, potrivit anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea vânzării, de către Municipiul Făgăraș.

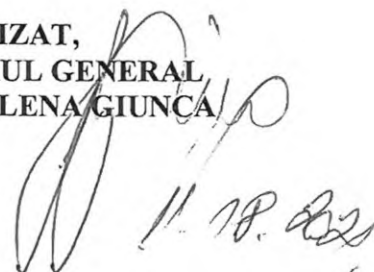
**Art.2** În cazul vânzării locuinței cu plata în rate a pretului, la încheierea contractului se va achita un avans minim de 10% din pretul locuinței. În acest caz ratele lunare pentru achitarea contravalorii locuinței se eșalonează pe o perioadă de 5 ani, la care se adaugă dobânda anuală stabilită de lege.

**Art.3** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Compartimentul Evidență patrimoniu .

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



**AVIZAT,**  
**SECRETARUL GENERAL**  
**LAURA ELENA GIUNCA**





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. înregistrare: 46217/7/11.08.2021

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE

LA COMISIA: .....

**RAPORT AL COMPARTIMENTULUI DE SPECIALITATE  
LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL**

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 105/2021 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Negoiu, bl. 3A, sc. B, ap.1, înscris în CF 101095-C1-U19 Făgăraș, proprietatea Statului Român, apobat la vânzare

HCL nr. 50 din 25.02.2021 prin care s-a aprobat vânzarea imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Negoiu, bl. 3A, sc. B, ap.1, înscris în CF 101095-C1-U19 Făgăraș, proprietatea Statului român, în baza Legii nr.85/1992 republicată și a Decretului-Lege nr. 61/1990, apobat la vânzare

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de cumpărare al imobilului la 42.300 lei ( echivalent 8.600 euro), propunem însușirea raportului de evaluare nr. 105/2021 în vederea definitivării procedurii de vânzare a imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, în Făgăraș, str. Negoiu, bl. 3A, sc. B, ap.1, înscris în CF 101095-C1-U19 Făgăraș, proprietatea Statului Român.

Anexăm prezentului referat Raportul de evaluare nr. 105/2021.

**PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU**

| NR. CRT. | FUNCȚIA ȘI ATRIBUȚIA | NUMELE ȘI PRENUMELE | DATA       | SEMNĂTURA |
|----------|----------------------|---------------------|------------|-----------|
| 1.       | Arhitect Șef         | LILIANA BOER        | 11.08.2021 |           |
| 2.       | Consilier            | ELENA TĂNASE        |            |           |



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. înregistrare: 46217/7/1/11.08.2021

**REPARTIZAT PENTRU AVIZARE**

**LA COMISIA: .....**

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

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 105/2021 pentru imobilul apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Negoiu, bl. 3A, sc. B, ap.1, înscris în CF 101095-C1-U19 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

HCL nr. 50 din 25.02.2021 prin care s-a aprobat vânzarea imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, str. Negoiu, bl. 3A, sc. B, ap.1, înscris în CF 101095-C1-U19 Făgăraș, proprietatea Statului român, în baza Legii nr.85/1992 republicată și a Decretului-Lege nr. 61/1990, aprobat la vânzare

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de cumpărare al imobilului la 42.300 lei ( echivalent 8.600 euro), propunem însușirea raportului de evaluare nr. 105/2021 în vederea definitivării procedurii de vânzare a imobilului apartament două camere și dependințe, situat în Făgăraș, în Făgăraș, str. Negoiu, bl. 3A, sc. B, ap.1, înscris în CF 101095-C1-U19 Făgăraș, proprietatea Statului Român.

**PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU**

| <b>Nr. crt</b> | <b>Nume si Prenume</b> | <b>Adresa imobilului</b>                   | <b>Tip imobil</b>                 | <b>Date de CF</b>                                    | <b>Valoare stabilita prin expertiza</b> | <b>Valoarea finală de vânzare</b> |
|----------------|------------------------|--|-----------------------------------|--|---|-----------------------------------|
| 1              | POPA LOREDANA          | Făgăraș, str. Negoiu, bl. 3A, sc. B, ap. 1 | Apartament 2 camere și dependințe | C.F. nr. 101095-C1-U19 Făgăraș<br>Top: 2851/2/1/1/21 | 42.300 lei                              | 42.700 lei                        |

# ***RAPORT DE EVALUARE***

*NR. 105/ 22.07.2021*

**Beneficiar:** *Municipiul FĂGĂRAȘ*

**Proprietar:** *Statul Român*

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

**Adresa:** *Mun.Făgăraș , str.Negoiu bloc 3A, sc B, ap. 1, jud.Brașov*



**Data de referinta a evaluării:** *08.06.2021*

**Curs lei/EURO = 4,9228**

**Ec. Toth Eniko**

**Evaluator Autorizat**

**Membru titular ANEVAR**

**DECLARAȚIE DE CONFORMITATE**

Prin prezenta certific următoarele:

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

**TOTH ENIKO**  
**EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR**

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

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

*Stimate beneficiar,*

*Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situată în Mun. Făgăraș, str Negoiu 3A, sc B, ap. 1, 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 41.5 mp situat într-un imobilului de tip bloc având regim de înălțime S+P+4E ,edificat în anul 1970, înscris în Extrasul CF nr. 101095-C1-U19 cu nr. cerere 3703/01.02.2021 UAT Făgăraș, identificat cu nr.top 2851/2/1/1/21
- ▶ evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață al proprietății imobiliare, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2020 , în vederea vânzării
- ▶ abordările de evaluare aplicate au fost abordarea prin piață și prin venit
- ▶ data de referință a evaluării este 08.03.2021 Cursul de schimb valutar leu-euro considerat este de 4,9228 stabilit de Banca Națională în ziua anterioară pentru data de referință .
- ▶ evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată;
- ▶ a fost evaluat 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>8.600 EURO</b><br><b>echivalent 42.300 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. Negoiu bloc 3A, sc B, ap.1, jud.Brasov</i>   |           |         |         |  |
| Carte Funciara nr.   | 101095-C1-U19   |           |         |         |  |
| Numar cadastral  | Top 2851/2/1/1/21   |           |         |         |  |
| Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)   | Extras CF nr 101095-C1-U19 cu nr cerere 3703/01.02.2021 UAT Făgăraș<br>Fisa suprafetei locative /Anexa 1 din contractul de inchiriere nr.44393/01.09.2020 |           |         |         |  |
| Dreptul de proprietate   | <i>Construcție: Drept deplin</i><br><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)  | P   |           |         |         |  |
| Nivel de finisare  | <i>Medii partial initiale , necesita renovare</i>   |           |         |         |  |
| Suprafete (mp)   | Apartament  | <b>Au</b> | 41.5 mp |         |  |
|  | Anexe- pivniță  | <b>Au</b> | -       |         |  |
|  |   | <b>Ac</b> |         |         |  |
|  | Teren   | <b>St</b> | 11/706  |         |  |
| Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)  | <b>4,9228</b>   |           |         |         |  |
| Data inspectiei  | <b>08.06.2021</b>   |           |         |         |  |
| Data de referinta a evaluării  | 08.06.2021  |           |         |         |  |
| Valoare abordare prin venit  | 40.900  | LEI       |         |         |  |
| Valoare abordare prin cost   | Nu s-a aplicat  | LEI       |         |         |  |
| Valoare abordare prin comparații   | 42.300  | LEI       |         |         |  |
| <b>VALOAREA de piață recomandată, din care:</b>  | <b>42.300</b>   | LEI       | 8.600   | EURO    |  |
| <b>-Valoare constructie/constructii</b>  | 42.300  | LEI       | 8.600   | EURO    |  |
| <i>-valoarea unitara constructie (la apartamente – pt. aria utila; la cladiri independente – pt. aria desfasurata)</i> | 1019  | LEI /mp   | 207     | EURO/mp |  |
| <i>-valoarea 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 zona   | <i>En.electrica, apa, canalizare ,gaz</i>   |
| Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3) | <i>Nu e cazul</i>   |
| Utilizare  | <i>Rezidentiala ,</i>   |
| Identificare imobil  | <i>S-a realizat identificarea pe teren, conform adresei menționate</i>  |
| Diferențe față de actele de proprietate, constatate la inspecție           | <i>Nu sunt</i>  |
| Caracteristici Teren Liber   | <i>Nu este cazul, terenul este în cotă indiviză</i>   |
| Alte Observații  | <i>Nu a fost prezentat releveul apartamentului, suprafata utilă este conform anexei 1 din contractul de închiriere furnizat de beneficiar</i> |

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



**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**

**RAPORT DE EVALUARE**

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <b>1. EVALUATOR</b>             | Ec.Toth Eniko   |
|                                 | Legitimatie ANEVAR<br>Nr. 16018   |
|                                 | Parafa<br>Nr. 16018 valabila 2021   |
|                                 | Firma<br>TOTH ENIKO EVALUATOR AUTORIZAT   |
|                                 | Adresa evaluatorului<br><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>            | Municipiul Făgăraș  |
|                                 | Adresa<br>Mun. Făgăraș, str.Negoiu bloc 3A, sc B, ap. 1, jud.Brașov   |
| <b>3. PROPRIETATEA EVALUATĂ</b> | Apartament nr.1 compus din 2 camera si dependinte , cu cota părți comune 11/706 și cote teren 11/706 ,situat la etajul P intr-un imobil de tip bloc avand regim de inaltime S+P+4E, edificat in anul 1970, cu Su= 41.5 mp conform Anexa 1 din contractul de inchiriere , compartimentare decomandata – 2 camere , hol, bucatarie, camara, sas, baie |
|                                 | Proprietar<br>STATUL ROMÂN  |
|                                 | Adresa proprietății<br>Mun. Făgăraș , str Negoiu bloc 3A, sc B, ap. 1 , jud.Brasov  |
|                                 | Conditii limitative deosebite<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**

|  |  |
|--|--|
| VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATĂ | <b>8.600 EURO</b><br>echivalent 42.300 LEI |
|--|--|

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>5. BAZA DE EVALUARE</b>           | Valoarea de piață   |
| SCOPUL EVALUĂRII                     | EVALUARE PENTRU ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ  |
| DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII        | 08.06.2021  |
| CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII | 1 EURO = 4.9228 lei   |
| DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII         | Inspectie a fost efectuata de catre evaluator si un reprezentant al Primariei Fagaras |

|   |   |
|---|---|
| <b>6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Descrierea proprietatii, conform Extras CF nr. 101095- C1-U19 cu nr. cerere 3703/01.02.2021 partea I:</li> </ul> <p>Top 2851/2/1/1/21 apartament 1, compus din doua camere si dependinte cu cota de 11/706 din elementele de uz comun respectiv cota teren de 11/706 mp</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inscrieri privitoare la proprietate, conform Extras CF nr.</li> </ul> |
|---|---|

|   |   |   |
|---|---|---|
|   |   | <p>101095-C1-U19 partea II:</p> <p>Intabulare , drept de proprietate , dobândit prin lege, cota actuală 1/1<br/>                 Proprietar - STATUL ROMÂN</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Inscrieri 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= 41.5 mp</li> </ul>   |
| 8.  | SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI                               | Liber   |
| <b>9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b>           |   |   |
|   | ZONA DE AMPLASARE   | Urban – amplasare favorabilă, median  |
|   | ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE                             | <p>Str . Negoiu</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>Institutiile de cult: biserici</li> <li>Institutiile 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: 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>   |
|   | <b>CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE</b>                  | <p>Zona urbana – median</p> <p>Dotări și rețele edilitare bune. Poluare moderata. Ambient civilizat.</p>  |
| <b>10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOC)</b> |   |   |
|   | AMPLASAMENT   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Imobil , regim de înălțime S+P+4E</li> <li>Etaj - P</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: necesite renovare</li> </ul>   |

|  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aspect interior: satisfactor</li> </ul>                       |
| <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>  |  |
|            | BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ                   | Au = 41.5 mp conform contractului de închiriere  |
|            | TIP APARTAMENT                          | Semidecomandat   |
|            | TÂMPLĂRIE                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Exterioară: tâmplărie PVC , uși interioare lemn initiale ,</li> <li>▪ Usa la intrare: metalica</li> </ul>   |
|            | FINISAJE INTERIOARE                     | <p>Apartament</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Pardoseala – pardoseli – gresie si parchet laminat (montat pe costul locatarului)</li> <li>➢ Pereti : zugraveala simpla, pereti partial cu faianta in bucatarie si baie</li> <li>➢ Finisaje medii, necesita renovare</li> <li>➢ Baie , necesita renovare</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 : fara incalzire</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.</b> | <b>ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>        |  |
|            | DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI           | <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, - pretul rămâne unul dintre cele mai importante criterii pentru alegerea unei locuinte; reputatia zonei si mijloacele de transport în comun conteaza, de asemenea, foarte mult</p> <p>- o treime dintre români își cumpără locuinte cu cash tinerii preferă în continuare să locuiască în chirie</p> <p>Preturile ofertate pe piata pentru apartamente compuse din 2 camere, semidecomandate variaza între 7.000-19.500 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> |
|            | NATURA ZONEI                            | <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>  |
|            | OFERTE SIMILARE                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oferte suficiente de variate pentru piața locală la prețuri cuprinse între 150-300 euro/mp</li> </ul>   |

|  |   |
|--|---|
| CERERI SIMILARE                                  | <p>Cererea pe piață în zona mediană al Mun. Făgăraș este încă mai mică față de ofertele existente, ceea ce generează o piață al cumpărătorului. Mediu de afaceri și situația economică au un impact negativ asupra pieței imobiliare, deoarece nivelul de cumpărare al populației este mic, ceea ce se oglindește și în preșurile relativ mici /mp la apartamentele aria pieței studiate.</p> <p>Programul Noua Casa este în măsură să revigoreze piața imobiliară, încurajând tinerii să investească în locuințe în defavoarea plății chiriilor.</p> |
| ECHILIBRUL PIEȚEI                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dezechilibru în favoarea CERERII</li> </ul>  |
| PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minim: 7.100 euro</li> <li>▪ Maxim: 19.500 euro</li> </ul>   |
| CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE       | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nu s-a putut aplica</li> </ul>   |
| CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII | <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

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL          |  |
| STANDARDE DE EVALUARE<br>EDIȚIA 2020 | <p>Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din Standardele de evaluare a compuse din:</p> <p><i>Standarde Generale:</i></p> <p>SEV 100 - Cadrul general;<br/> SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării<br/> SEV 102 - Implementare;<br/> SEV 103 - Raportare;<br/> SEV 104 - Tipuri ale valorii</p> <p><i>Standarde pentru active:</i></p> <p>SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;<br/> GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile</p> |

### 14. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

În conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, analiza de piață are scopul de a estima cel mai bun preț pentru o proprietate în condițiile celei mai bune utilizări.

Conform Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630 cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca: « *utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă din punct de vedere financiar* ».

În conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2020 standarde ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) editia 2017, Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede că valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare, a acestuia.

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

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

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

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

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

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

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

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

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

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

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

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

### 15. Metodologia de evaluare

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

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

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

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

### **15.1 Abordarea prin piață**

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață 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.

Această metodă constă în analizarea elementelor de comparație între apartamentul de evaluat și apartamentele similare tranzacționate sau ofertate curent pe piață. În cele ce urmează vom analiza elementele a trei apartamente din aceeași zonă.

Deoarece pe piața specifică nu există tranzacții sau oferte de proprietăți similare (cu suprafețe similare, cu aceeași utilizare etc...) , apartamente în casă și cu vechimea aferentă iar informațiile comparabilelor existente sunt insuficiente nu s-a putut aplica această metodă de abordare.

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

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

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

## **16. DEFINIȚII ȘI 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 destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport
10. Interdicția de a ceda drepturile litigioase. Pretențiile sau motivele de acțiuni în instanță legate de evaluare nu pot fi cedate unei părți terțe, exceptând:
  - I. situațiile apărute ca urmare a unei fuziuni, consolidări, a achiziției sau vânzării unei societăți,
  - II. . colectarea de bună credință a unei datorii existente aferente serviciilor, însă numai în măsura compensării complete a evaluării la care se adaugă o dobândă rezonabilă, sau
  - III. . în situația unei evaluări efectuate pentru acordarea unui credit ipotecar, ca parte a transferului sau vânzării ipotecii înainte de intrarea în incapacitate de plată sau la notificarea debitorului sau altă procedură legală echivalentă
11. Cu excepția cazului în care intervalul prevăzut prin lege este mai scurt orice acțiune în justiție sau pretenții legale fata de evaluator sau serviciile prestate de evaluator vor fi depuse la registratura instanței în termen de 2 ani de la data predării către client a raportului de evaluare care face obiectul sau reprezintă motivul acțiunii în despăgubire, sau, în cazul unor acțiuni sau acte de comportament ulterioare predării raportului, doi 2 ani de la data presupuselor acțiuni sau acte de comportament. Termenul prevăzut în această clauză nu se va prelungi în niciun fel din motivul descoperirii cu în întârziere sau a acumulării pretențiilor, motivelor sau daunelor formulate. Termenul prevăzut în această clauză se aplică tuturor pretențiilor sau a motivelor de orice fel, de natură nepenală
12. Interdicția de a ceda drepturile litigioase. Pretențiile sau motivele de acțiuni în instanță legate de evaluare nu pot fi cedate unei părți terțe, exceptând:-situațiile apărute ca urmare a unei fuziuni, consolidări, a achiziției sau vânzării unei societăți,

- colectarea de bună credință a unei datorii existente aferente serviciilor, însă numai în măsura
- compensării complete a evaluării la care se adaugă o dobândă rezonabilă, sau
- în situația unei evaluări efectuate pentru acordarea unui credit ipotecar, ca parte a transferului sau vânzării ipotecii înainte de intrarea în incapacitate de plată sau la notificarea debitorului sau altă procedură legală echivalentă

### 16.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografii din interiorul spatiului si 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: situatie juridica, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;
- Informatii privind piata imobiliara specifica (preturi, nivel chirii, etc.)

#### Comparabile vanzari

- <https://www.storia.ro/ro/oferta/exclusivitate-apartament-2-camere-etaj-2-str-plopului-IDhvW6.html#f035093492>
- <https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/brasov/fagaras/apartament-de-vanzare-2-camere-X5EK101EU?lista=82512966&listing=1&imoidusr=424724>
- <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-de-vnzare-fagaras-IDocaD.html#6a5956fe30>

#### Comparabile chirii

- <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-de-vnzare-fagaras-IDocaD.html#f035093492>
- <https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriez-apartament-cu-2-camere-in-fagaras-complet-mobilat-si-utilat-IDnH4h.html#c8d95b98b3>
- <https://www.storia.ro/ro/oferta/nchiriez-apartament-IDoalp.html#c8d95b98b3>

### 16.5 TIPUL VALORII ESTIMATE

Imobilul evaluat este de natura unei 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 **08.06.2021**

### 16.7. MONEDA RAPORTULUI

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

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4.9228 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 referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

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

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

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

- **abordarea prin PIAȚĂ ..... 42.300 lei echivalent 8.600 euro**
- **abordarea prin VENIT.....40.900 lei echivalent 8.315 euro**

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

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

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

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

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și

caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție este valoarea obținută prin abordarea prin piața.

Toate evaluările reprezintă opinii profesionale asupra unei baze declarate, combinate cu orice prezumții corespunzătoare sau speciale. O evaluare nu este un fapt, ci o estimare.

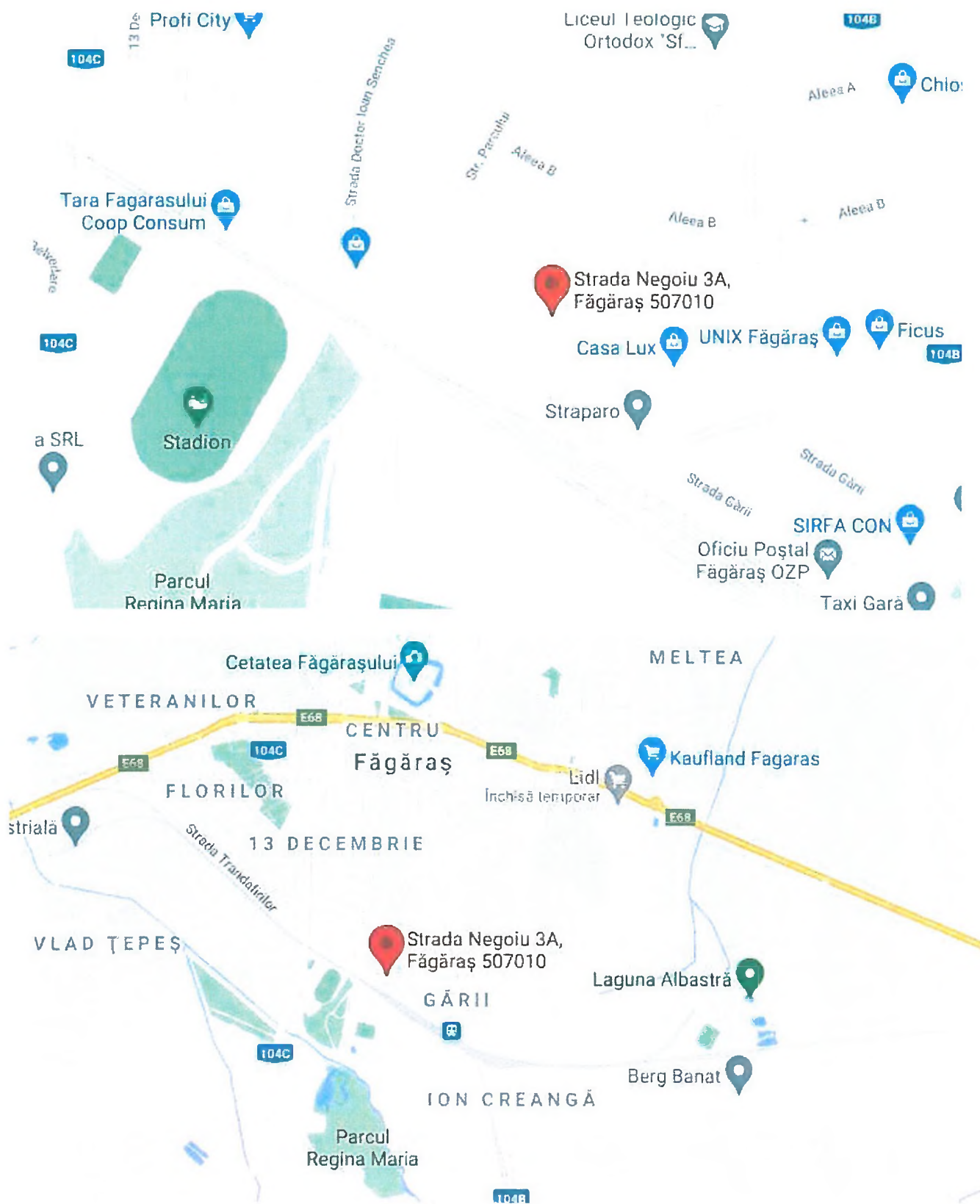
Gradul de subiectivism implicat variază inevitabil de la caz la caz, la fel și gradul de certitudine, sau probabilitatea, ca opinia evaluatorului asupra valorii de piață să coincidă exact cu prețul care ar fi obținut într-o tranzacție efectuată la data evaluării. Asigurarea înțelegerii de către utilizator și a încrederii în evaluare necesită transparența în abordarea evaluării și explicații adecvate pentru toți factorii care au un efect semnificativ asupra evaluării.

|   |   |
|---|---|
| <b>VALOAREA DE PIATA</b>  | <b>8.600 Euro</b><br><b>echivalent 42.300 Lei</b> |
| <b>VALOAREA DE PIATĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN</b><br><b>ABORDAREA PRIN PIATĂ</b> |   |

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



### LOCALIZARE





Anexe calcul  
Abordarea prin piață

| Anexa A   |                                      |                         |                            |                   |
|---|--------------------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------|
|   |                                      |                         | EURO=                      | 4.9228            |
| ELEMENTE DE COMPARAȚIE  | PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ |                         |                            |                   |
|   | DE EVALUAT                           | COMPARABILĂ A           | COMPARABILĂ B              | COMPARABILĂ C     |
| Valoare de ofertare /VĂNZARE  | Euro                                 | 16000                   | 19500                      | 12000             |
| TIP TRANZACȚIE / OFERTA   |                                      | OFERTA                  | OFERTA                     | OFERTA            |
| PREȚ DE VANZARE NEGOCIAȚ  | 10%                                  | 14400                   | 17550                      | 10800             |
| *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  |                                      | 14400                   | 17550                      | 10800             |
| Dreptul de proprietate transm   | integral                             | integral                | integral                   | integral          |
| Ajustare pt.dr.de propr.  |                                      | 0                       | 0                          | 0                 |
| Ajustare pt.dr.de propr.  |                                      | 0                       | 0                          | 0                 |
| PREȚ AJUSTAT  |                                      | 14,400                  | 17,550                     | 10,800            |
| Condiții de finanțare   | cash                                 | cash                    | cash                       | cash              |
| finanțare   |                                      | 0                       | 0                          | 0                 |
| PREȚ AJUSTAT  |                                      | 14400                   | 17550                      | 10800             |
| Condiții de piață   | lunie 2021                           | lunie 2021              | lunie 2021                 | lunie 2021        |
| Ajustare pt. condițiile de piață  |                                      | 0                       | 0                          | 0                 |
| Ajustare pt. condițiile de piață  |                                      | 0                       | 0                          | 0                 |
| PREȚ AJUSTAT  |                                      | 14,400                  | 17,550                     | 10,800            |
| Condiții de localizare  | Făgăras, str.Negoiu                  | Fagaras,                | Fagaras, zona 13 Decembrie | Fagaras,          |
| Ajustare %  |                                      | 0                       | 0                          | 0                 |
| Ajustare  |                                      | 0                       | 0                          | 0                 |
| PREȚ AJUSTAT  |                                      | 14400                   | 17550                      | 10800             |
| Caracteristici fizice   |                                      |                         |                            |                   |
| Data PIF  | 1977                                 | similar                 | 1975                       | 1990              |
| Ajustare %  |                                      | 0.0                     | 0.0                        | -3.0              |
| Ajustare  |                                      | 0                       | 0                          | -324              |
| Regim de înălțime bloc  | S+P+4E                               | S+P+4E                  | S+P+4E                     | S+P+4E            |
| Etaj  | P                                    | 2                       | 3                          | 3                 |
| Ajustare (%)  |                                      | -2.0                    | -3.0                       | -3.0              |
| Ajustare  |                                      | -288                    | -527                       | -324              |
| Suprafata utila apartament (mp)   | 41.5                                 | 42                      | 45                         | 41                |
| diferenta suprafata mp  |                                      | 0                       | -4                         | 0                 |
| Ajustare  |                                      | 0                       | -1365                      | 0                 |
| Tip apartament  | Semiedecomandat                      | Decomandat              | Decomandat                 | Decomandat        |
| Ajustare  |                                      | -350                    | -350                       | -350              |
| Finisaje  | finisaje initiale                    | finisaje medii renovate | finisaje medii renovate    | finisaje initiale |
| Ajustare  |                                      | -2900                   | -2900                      | -500              |
| Sistem incalzire  | fara incalzire                       | termoficare             | termoficare                | convector gaz     |
| Ajustare  |                                      | -350                    | -350                       | -350              |
| Balcon  | fara balcon                          | 1 balcon                | 1 balcon                   | 1 balcon          |
| Ajustare  |                                      | -350                    | -350                       | -350              |

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT

RAPORT DE EVALUARE

|   |   |                             |                             |              |
|---|---|-----------------------------|-----------------------------|--------------|
| Termoizolatie exterioara a blocului                                     | nu  | nu                          | nu                          | nu           |
| Ajustare  |   | 0                           | 0                           | 0            |
| Boxa/ garaj/ parcare  | nu  | nu                          | nu                          | nu           |
| Ajustare  |   | 0                           | 0                           | 0            |
| <b>TOTAL Ajustare caracteristici fizice</b>                             |   | <b>-4238</b>                | <b>-5842</b>                | <b>-2198</b> |
| <b>PREȚ AJUSTAT</b>   |   | <b>10162</b>                | <b>11709</b>                | <b>8602</b>  |
| Austare   |   | 0%                          | 0%                          | 0%           |
|   |   | 10162                       | 11709                       | 8602         |
| <b>Componente nonimobiliare</b>   | nu  | parțial mobilat și utilizat | parțial mobilat și utilizat | nu           |
| Ajustare %  |   | 0                           | 0                           | 0            |
| Ajustare  |   | -1000                       | -1000                       | 0            |
| <b>PREȚ AJUSTAT</b>   |   | <b>9,162</b>                | <b>10,709</b>               | <b>8,602</b> |
| Nr ajustari aplicate  |   | 6                           | 7                           | 6            |
| Ajustare totală brută   |   | 5,238                       | 6,842                       | 2,198        |
| Ajustare totală brută în  |   | 36.38%                      | 38.98%                      | 20.35%       |
| <b>Comparabila aleasa (minim corectia totala bruta in COMPARABILĂ C</b> |   | ajustare minima             | 20.35%                      |              |
| VALOAREA PROPUȘĂ euro   | 8,600   |                             |                             |              |
| VALOAREA PROPUȘĂ euro, după rotunjirea în lei                           | 8,600   |                             |                             |              |
| Valoare lei   | 42,300  |                             |                             |              |
| <b>Explicatii asupra ajustarilor aplicate</b>                           |   |                             |                             |              |
| <b>Elemente de comparatii</b>   | <b>Ajustari:</b>  |                             |                             |              |
| 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 conditiile de finantare "cash" pentru toate comparabilele  |                             |                             |              |
| Condiții de piață   | nu se fac ajustari, toate comparabilele situandu-se la aceleasi conditii de piata si in perioada apropiata de perioada evaluarii  |                             |                             |              |
| Condiții de localizare  | nu s-au aplicat ajustari  |                             |                             |              |
| Data PIF  | s-a aplicat o ajustare negativa la comp. C pentru diferenta de vechime  |                             |                             |              |
| Regim de înălțime bloc  | s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile pentru nivelul cu interes tranzactional mai ridicat fata de nivelul parter al proprietatii de evaluat . Cele mai bine cotate apartamente sunt cele de la etajele 1 si 2, |                             |                             |              |
| Suprafata utila apartament (mp)   | s-au aplicat ajustari negative la comp. B pentru diferentele de suprafata .   |                             |                             |              |
| Tip apartament  | s-au aplicat ajustari negative la toate trei comp. de cca 350 euro deoarece ele dispun de compartimentare de comandata  |                             |                             |              |
| Finisaje  | s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile pentru diferenta de finisaje fata de proprietatea de evaluat care dispune de finisaje care necesita renovari   |                             |                             |              |
| Sistem incalzire  | s-au aplicat ajustari negative la toate trei comp. diferentiat in functie de modul de incalzire fata de prop. de evaluat care nu dispune de incalzire   |                             |                             |              |
| Balcon  | s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile deoarece ele dispun de balcoane  |                             |                             |              |
| Boxa/ garaj/ parcare  | nu s-au aplicat ajustari  |                             |                             |              |
| Termoizolatie exterioara a blocului                                     | nu s-au aplicat ajustari  |                             |                             |              |
| Componente nonimobiliare  | s-au aplicat ajustari negative la comp.A si B ele fiind ofertate partial mobilate si utilizate , valoarea ajustarii s-a estimat conform preturilor second hand al mobilierului  |                             |                             |              |

Abordarea prin venit

**CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE**

Pentru calculul ratei de capitalizare s-au folosit date de piata iar estimarea acesteia s-a facut prin tehnica obtinerii din vanzarile comparabile

Se considera ca proprietatile se afla in exploatare pe baze stabile iar din piata s-au selectat comparabile cu acelasi nivel de riscuri , de venituri, de cheltuieli, cu aceleasi caracteristici fizice si de amplasare si cu aceleasi asteptari

Se considera ca nici conditiile de finantare din afara pietei financiare si nici conditiile diferite de piata nu au afectat preturile proprietatilor comparabile

| COMPARABILE  | A             | B             | C             |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Chirie lunara solicitata   | 250           | 300           | 150           |
| Chirie negociata   | 225           | 270           | 135           |
| <b>Venit Brut Potential (EUR/an)</b>                                       | <b>2,700</b>  | <b>3,240</b>  | <b>1,620</b>  |
| Grad de neocupare (- 3 luna/an)  | 675           | 810           | 405           |
| <b>Venit Brut Efectiv (EUR/an)</b>   | <b>2,025</b>  | <b>2,430</b>  | <b>1,215</b>  |
| Cheltuieli aferente proprietarului   | 250           | 250           | 250           |
| <b>Venit Net din Exploatare (EUR/an)</b>                                   | <b>1,775</b>  | <b>2,180</b>  | <b>965</b>    |
| <b>Valoarea de tranzactie estimata dupa negociere a proprietatii (EUR)</b> | <b>14,400</b> | <b>17,550</b> | <b>10,800</b> |
| <b>Rata de capitalizare (%)</b>  | <b>12.3</b>   | <b>12.4</b>   | <b>8.9</b>    |

Rata de capitalizare = VNE/ V

Proprietatii subiect i se va aplica o rata totala de capitalizare cuprinsa intre **8.9** si **12.4** %

Tinand cont de gradul de comparabilitate al comparabilelor cu proprietatea analizata se alege rata de capitalizare indicata de Comparabila B(vezi grila de comparatii ) care are cel mai mic procent al ajustarii totale brute -comparabila cea mai apropiata ca si caracteristici cu proprietatea subiect **8.90%**

Pentru calculul ratei de capitalizarea s-au folosit aceleasi conditii de exploatare a proprietatii in sistem stabilizat si acelasi procentaj pentru cheltuieli  
Venitul net din exploatare al fiecarei proprietati comparabile a fost calculat si estimat in acelasi mod in care a fost estimat venitul net din exploatare al proprietatii subiect , veniturile  
Alocarea pentru inlocuiri se considera element de cheltuiala subinteles in rata de capitalizare



**Anexa B**

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

|                                     |              |      |
|-------------------------------------|--------------|------|
| Venit brut din chirii / an          | 1,600        | Euro |
| Grad de neocupare (- 2 luna/an)     | 150          |      |
| Venit brut efectiv                  | 1,450        |      |
| Cheltuieli cu impozitul             | 50           |      |
| Cheltuieli cu asigurarea            | 60           |      |
| Cheltuieli cu intretinere/reparatii | 600          |      |
| Total cheltuieli                    | 710          |      |
| <b>Venit net din exploatare VNE</b> | <b>740</b>   |      |
| Rata de capitalizare "c"            | 8.90%        |      |
| <b>Valoarea</b>                     | <b>8,315</b> |      |

Valoarea proprietății, calculată prin metoda capitalizării veniturilor este:

$$V_{cv} = \frac{740}{8.90\%}$$

$$V_p = 8,315 \text{ Euro}$$

8,300 Euro, dupa rotunjirea sumei in lei

$$V_{plei} = 40,900 \text{ Lei, rotunjit}$$

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

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

Cheltuieli cu intretinere/reparatii: s-a estimat la 600 euro/an

In estimarea ratei de capitalizare chiriile au fost reduse cu 10% prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii

Deoarece la calculul ratei de capitalizare s-au folosit oferte la inchiriere mobilate si utilate, se considera si apartamentul subiect inchiriat in aceleasi conditii.

$$V_p = 8,315 \text{ Euro}$$

8,300 Euro, dupa rotunjirea sumei in lei

$$V_{plei} = 40,900 \text{ Lei, rotunjit}$$

POZE PROPRIETATE





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

### Prezentare generala

Suprafata construita (m<sup>2</sup>): **50 m<sup>2</sup>**

Tip proprietate: **apartament**

Numarul de bai: **1**

Suprafata utila (m<sup>2</sup>): **42**

Compartimentare: **decomandat**

Etaj: **2**

Numarul de camere: **2**

Numarul total de etaje: **4**

### Descriere anunt

Exclusivitate - apartament 2 camere, etaj 2, decomandat, str. Plopului, Oras Fagaras. Apartamentul are suprafata utila de 42 mp, dispunerea o are astfel: living, dormitor, bucatarie cu balcon, baie, hol. Utilitati: apa, electricitate, gaz. Apartamentul se vinde partial mobilat! Nu ezitati sa ne contactati la 0751110555 Pret 16000€ negociabil!

### Particularitati

- balcon
- balcon inchis
- dormitor matrimonial

### Infrastructura

- electricitate
- canalizare
- apa curenta

### Comoditati

- mobilat

### Tip Oferta

- negociabil

### Harta

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



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

**COMPARABILA B**

Apartment 2 camere de vanzare zona 13 Decembrie Fagaras

Făgăraș zona Extensii Noi - Vezi harta

19.500 EUR



0371.715.694

Alte telefoane:  
0371 715 649  
0371 715 650

Te poți înscrie în lista noastră de distribuție și să primești anunțuri X254302EUR de pe Imobiliare.ro

Când detaliile suplimentare  
proprietarului TE anunțăm când  
facem unde și poți continua discuția  
din contul tău!



Tipărește anunțul Distribuie Ascunde anunț Sesizează o problemă

## Detalii

Apartament de vânzare în Făgăraș cu 2 camere localizat în zona 13 Decembrie, cu suprafața construită de 54 mp și suprafața utilă 45 mp, situat la etajul intermediar 3 într-un imobil cu 4 etaje.

Apartamentul este compartimentat de comandat și este compus din 2 camere, 1 bucatărie, 1 baie, hol, 1 balcon cu suprafața de 8 mp.

Imobilul este clădire tip bloc construit în anul 1975 cu structura din cărămidă, iar apartamentul a fost renovat ultima dată în 1998.

Încalzirea acestui apartament se realizează prin termoficare, calorifere.

### Utilități și dotări

- bucatărie, parțial mobilată.
- utilități: curent electric, apă, canalizare, gaz, cablu, fibră optică,
- mobilier, parțial.
- interfon.
- contorizare: apometre, contor caldura, contor gaz, contor curent electric.
- izolații.

Finisaje: [Citește mai mult](#)

## Caracteristici

|                      |       |                      |                     |
|----------------------|-------|----------------------|---------------------|
| Nr. camere           | 2     | An construcție       | 1975                |
| Suprafață utilă      | 45 mp | Structură rezistență | cărămidă            |
| Suprafață construită | 54 mp | Tip imobil           | bloc de apartamente |



|                 |            |                    |        |
|-----------------|------------|--------------------|--------|
| Compartimentare | decomandat | Regimul încălzirii | S-P+4E |
| Confort         | 1          | Nr. balconi        | 1      |
| Etaaj           | Etaaj 3/4  |                    |        |
| Nr. etaj        | 1          |                    |        |

## Specificații

### Utilități

- Utilități generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV
- Sistem încălzire: Termoficare, Calorifere

### Finisaje

- Ferestre cu geam termopan: PVC
- Uși interioare: Celulare
- Uși intrare: Metal
- Podele: Gresie, Parchet
- Pereti: Faianța, Vopsea lavabilă, Lambriu

### Dotări

- Alte spații utile: Debara
- Bucătării: Parțial mobilată
- Contorizare: Contor gaz, Apometre
- Electrocasnice: Frigider, Aragaz
- Dotări imobil: Interfon

### Alte detalii zonă

- Amenajare străzi: Asfaltate
- Iluminat stradal
- Mijloace de transport în comun

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



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

COMPARABILA C

**storia** Anunturi Anunturi rezidențiale Companii Blog Credite Cartica de binești Contul meu Adaugă anunt

Incepe la cautare Apartament de vânzare Brasov Făgăraș Apartament de vânzare Făgăraș

**Apartment de vânzare, Făgăraș** **12 000 €**  
250 Cmp

Strada Unirii, Făgăraș

Monica  
0766 023 019

1 / 8

Administrația județeană de cadastru și geoinformații  
Direcția Serviciu S.P.L. Giurgiu, Jui  
Făgăraș, Strada 1 Mai, nr. 10

Trimite mesaj





### Prezentare generala

Suprafata construita (m<sup>2</sup>): 48 m<sup>2</sup>

Tip locuinta: **locuinta utilizata**

Etaj: 3

Suprafata utila (m<sup>2</sup>): 48

Compartimentare: **decomandat**

Numarul de camere: 2

Anul constructiei: 1997

### Descriere anunt

Apartament de vânzare. Făgăraș

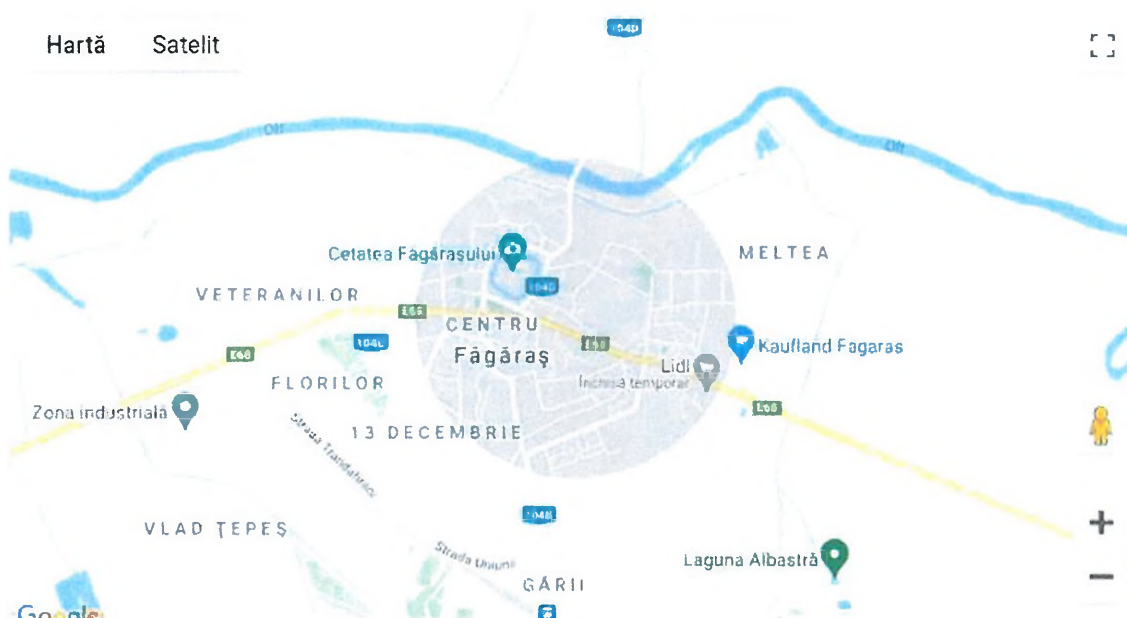
Localizat pe str. Plopului (combinat), bl. 6A, etaj. 3.

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

Nu are îmbunătățiri.

Pret 12.000€.

Nr. de contact: 0768023019



<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-de-vnzare-fagaras-lDocaD.html#6a5956fe30>

COMPARABILA CHIRII  
COMPARABILA A

storia

Anunturi • Ansambluri rezidentiale • Companii • Blog • Creditare • Cardica de biriste

Compu meu

Adauga anunt

Înapoi la cautare • Anunturi de vânzare • Brașov • Făgăraș • Apartament de vânzare Făgăraș

### Apartament de vânzare, Făgăraș

12 000 €

150 €/mp

Strada gării, Făgăraș



Mona

0768 023 019

Sunt interesat de aceasta proprietate și  
aș dori să știu mai multe informații  
privind aceasta ofertă și oferta financiară.

Administrarea anunturilor este în  
Online Serviciu S.R.L. [storia.ro](#)

Vreau să primesc oferte similare

Trimite mesaj



### Prezentare generala

Suprafata construita (m<sup>2</sup>): 48 m<sup>2</sup>

Tip locuinta: locuinta utilizata

Etaj: 3

Suprafata utila (m<sup>2</sup>): 48

Compartimentare: decomandat

Numarul de camere: 2

Anul constructiei: 1997

### Descriere anunt

Apartament de vânzare, Făgăraș

Localizat pe str. Plopului (combinat), bl. 6A, etaj. 3.

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

Nu are îmbunătățiri.

Pret 12.000€.

Nr. de contact: 0768023019

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



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


**COMPARABILA B**

**storia** Anunțuri • Ansambluri rezidențiale • Companii • Blog • Credințe • Căminca de băncă • Contul meu • Adaugă anunț

Mapă la căutare • Apartament de inchiriere • Brașov • Făgăraș • Inchiriere apartament cu 2 camere în Făgăraș complet mobilat și utilat

**Inchiriez apartament cu 2 camere în Făgăraș complet mobilat și utilat.** **300 €**  
4 km<sup>2</sup>

3 zile în trecut Făgăraș



0749 077 567

300.000 € / luna  
100.000 € / luna  
50.000 € / luna  
25.000 € / luna  
12.500 € / luna  
6.250 € / luna  
3.125 € / luna  
1.562 € / luna  
781 € / luna  
390 € / luna  
195 € / luna  
97 € / luna  
48 € / luna  
24 € / luna  
12 € / luna  
6 € / luna  
3 € / luna  
1 € / luna  
0 € / luna

www.storia.ro/ro/oferta/apartament-de-vnzare-fagaras-IDocaD.html#f035093492

Trăiește în siguranță

**Prezentare generala**

|   |                             |  |
|---|-----------------------------|--|
| Suprafata construita (m <sup>2</sup> ): <b>70 m<sup>2</sup></b> | Numarul de camere: <b>2</b> | Suprafata utila (m <sup>2</sup> ): <b>70</b> |
| Compartimentare: <b>decomandat</b>                              | Etaj: <b>Parter</b>         |  |

**Descriere anunt**

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

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



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

**COMPARABILA C**

A screenshot of a real estate listing on the Storia website. The listing is for an apartment in Făgăraș, Romania. The title is "Închiriez apartament". The price is listed as 150 € per month. The listing includes a photo of a modern kitchen with dark cabinetry and a window. The Storia logo is visible in the bottom left corner of the photo. To the right of the photo, there is a contact information section with a phone number 0732 212 517 and a "Trimite mesajul" button. The website header shows navigation links for various services and a search bar.



**Prezentare generala**

Suprafata construita (m²): **56 m²**

Numarul de camere: **2**

Suprafata utila (m²): **56**

Compartimentare: **semidecomandat**

Anul constructiei: **1997**

Etaj: **3**

**Descriere anunt**

Închiriez apartament situat în municipiul Făgăraș, strada 13 Decembrie. Apartamentul are aprox 60 de m². Este compus din hol, bucatărie, sufragerie, baie, dormitor și balcon, toate mobilate. Dispunde de frigider, aragaz cu hotă, mașină de spălat, televizor, Geamuri termopan. Balconul este închis. Chirie 150 de euro pe lună, ușor negociabil. Etajul 3, intrare în bloc pe bază de cartea. Doar pentru persoane serioase și responsabile. Pentru alte detalii vă rugăm să sunați la numărul 0752212517 -Maria.



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

**DOCUMENTE PROPRIETATE**

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



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ**  
**PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 101095-C1-U19 Făgăraș

|                               |      |
|-------------------------------|------|
| Nr. genere                    | 3703 |
| Ziua                          | 01   |
| Luna                          | 02   |
| Anul                          | 2021 |
| Cod verificare<br>10009584790 |      |

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 5659

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. Negolu, Bl. 3A, Sc. B, Ap. 1, Jud. Brașov

Părți comune: terenul de sub bloc, fundații, subsol tehnic, racorduri utilitatii, casa scarii, uscatorie, terasa, instalatiile aferente acestora și trotuar de garda

| Nr crt | Nr. cadastral         | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe  |
|--------|-----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|---|
| A1     | Top:<br>2851/2/1/1/21 | -                    | -                    | 11/706            | 11/706     | Apartam.1 sc.B compus din:2 camere, hol, bucatarie, sas, baie cu o cota de 11,42 m.p. din partile de uz comun |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale |   | Referințe |
|---|---|-----------|
| 1397 / 30/08/1974   |   |           |
| Act nr. 0:  |   |           |
| B1  | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala<br>1/1<br>1) STATUL ROMAN<br>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 5659) | A1        |

**C. Partea III. SARCINI .**

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



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

Carte Funciară Nr. 101095-C1-U19 Comuna/Oraș/Municipiu: Făgăraș

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

Unitate individuală, Adresa: Loc. Făgăraș, Str. Negru, Bl. 3A, Sc. B, Ap. 1, Jud. Brașov

Părți comune: terenul de sub bloc, fundații, subsol tehnic, racorduri utilități, casa scării, uscătorie, terasă, instalațiile aferente acestora și trotuar de gardă

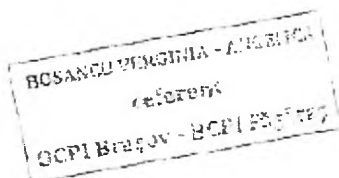
| Nr crt | Nr cadastral          | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe  |
|--------|-----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|---|
| A1     | Top:<br>2851/2/1/1/71 | -                    | -                    | 11/706            | 11/706     | Apartam.1 sc.B compus din:2 camere, hol, bucatarie, sas, baie cu o cota de 11,42 m.p. din partile de uz comun |

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul Informatic Integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al Instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

01/02/2021, 11:29



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

Anexa nr. 1  
parte integrantă din contractul  
de închiriere înregistrat cu  
nr. 44393 din 01.09.2020

**FIȘA**  
suprafeței locative închiriate în:

Municipiul Făgăraș, str.Negoiu, bl.3A, sc.B, ap.1, situată la nivelul a.) parter , încălzire b.) calorifere, apă curentă în locuința c.) , canalizare d.) în clădire ,instalație electrică e.) da construite din materiale inferioare f.) nu.

A.  
Date privind locuința închiriată

| Nr CRT | DENUMIREA ÎNCĂPERII<br>g.) | SUPRAFAȚA | ÎN FOLOSINȚĂ<br>EXCLUSIVĂ | ÎN FOLOSINȚĂ<br>COMUNĂ |
|--------|----------------------------|-----------|---------------------------|------------------------|
| 1      | Camera                     | 16,50 mp  | 16,50 mp                  |                        |
| 2      | Camera                     | 9,50 mp   | 9,50 mp                   |                        |
| 3      | Baie                       | 4,90 mp   | 4,90 mp                   |                        |
| 4      | Bucatarie                  | 6,30 mp   | 6,30 mp                   |                        |
| 5      | Hol                        | 4,30 mp   | 4,30 mp                   |                        |
|        |                            |           |                           |                        |
|        |                            |           |                           |                        |
|        |                            |           |                           |                        |
|        |                            |           |                           |                        |
|        |                            |           |                           |                        |

Suprafața curții și grădini--

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, bucatărie, cămară, vestibul, WC, debura, antreu, culoar, boxă, magazie, șură, șopron, pod, pivniță, etc

PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU

CHIRIAȘ  
POPA LOREDANA

Intocmit  
Stroia Florin

