



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..... 2017

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 103/18.12.2017 pentru imobilul situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl.13, sc. A, ap. 17, aprobat la vânzare

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FAGARAS

Luând act de proiectul de hotărâre și referatul de aprobare al Primarului Municipiului, în calitate de inițiator cu nr.1468/2018, calitate conferită de prevederile art. 33 din Legea 393/2004 privind Statutul aleșilor locali, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu prevederile art. 45 alin. 6 din Legea 215/2001

Ținând seama de referatul nr. 1468/16.01.2018 al Compartimentului evidență patrimoniu și Expunerea de motive a Primarului Municipiului Făgăraș nr. 1468/1/16.01.2018 cu propunerea de însușire a Raportului de evaluare nr. 103/18.12.2017 întocmit de Evaluator autorizat Toth Eniko, imobil construcție aprobat spre vânzare, imobil proprietatea Statului Român situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl.13, sc. A, ap. 17,

Reținând prevederile H.C.L. nr. 227 /31.10.2017 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. 103/18.12.2017, întocmit de Evaluator autorizat Toth Eniko, anexa 1 la prezenta hotărâre, al imobilului situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl.13, sc. A, ap. 17, a cărui vânzare s-a aprobat prin, HCL nr. 227/2017, către Lungociu Lenuța la prețul de **77.210 lei**.

Art.2. Prețul de vânzare final al imobilului este **77.610 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 perfectă 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.

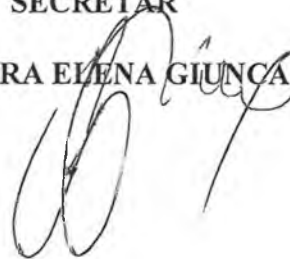
Art. 6. Cu ducerea la îndeplinire se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Compartimentul Evidență Patrimoniu și Direcția Buget Finanțe.

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**





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. înregistrare: 1468/16.01.2018

**PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**

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

privind însușirea Raportului de evaluare nr. 103/18.12.2017 pentru imobilul situat în Făgăraș,
str. T. Vladimirescu, bl.13, sc. A, ap. 17, aprobat la vânzare

Prin HCL nr. 227 din 31.010.2017 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. 103/18.12.2017 în vederea definitivării procedurii de vânzare a locuinței.

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

Anexăm prezentului referat Raportul de evaluare nr. 103/18.12.2017

NR. CRT.	FUNCȚIA ȘI ATRIBUȚIA	NUMELE ȘI PRENUMELE	DATA	SEMNĂTURA
1.	ADMINISTRATOR PUBLIC	MARIUS RICA	16.01.2018	
2.	ARHITECT SEF	LILIANA BOER		
3.	ÎNTOCMIT, CONSILIER	ELENA TANASE		



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. 1468 / 1 / 16.01.2018

EXPUNERE DE MOTIVE
LA PROIECTUL DE
HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind privind însusirea Raportului de evaluare nr. 103/18.12.2017 pentru imobilul situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl.13, sc. A, ap. 17, aprobat la vânzare

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 227 /31.10.2017 prin care s-a aprobat vânzarea imobilului situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl.13, sc. A, ap. 17,

Ținând seama de Raportul de evaluare nr. 103/18.12.2017 întocmit de Evaluator autorizat Toth Eniko pentru imobilul construcție proprietatea Statului Român situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl.13, sc. A, ap. 17, prin care s-a stabilit valoarea de piață recomandată de 57.510 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	LUNGOCIU LENUȚA	Str, T Vladimirescu, bl.13, sc.a, ap.17 Făgăraș	Apartament 3 camere și dependințe	C.F. nr. 100776-C1- U35 Făgăraș, nr. top 3209/6/3/XVII	77.210 lei	77.610 lei

Luoga cu - Iruoto

RAPORT DE EVALUARE

NR. 103 / 18.12.2017

Beneficiar: *Municipiul FĂGĂRAȘ*

Proprietar: *Statul Român*

Obiectul evaluării: *Apartament cu 3 camere și dependințe*

Adresa: *Mun.Făgăraș , str Tudor Vladimirescu bloc.13, Sc.A, Ap.17,
jud.Brașov*



Data de referinta a evaluării: *18.12.2017*

Curs lei/EURO = 4,6346

A handwritten signature in black ink, written over a circular official stamp. The stamp contains text in Romanian, including the name of the evaluator and the date of the report. The signature is a stylized, cursive script.

Ec. Toth Eniko

Evaluator Autorizat

Membru titular ANEVAR

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certifică 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;
- valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport;
- evaluatorul are încheiat asigurare profesională ;

TOTH ENIKO
EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR



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

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situată în Mun. Făgăraș, str.Tudor Vladimirescu, bloc13, sc A, ap.17, jud Brașov, proprietatea Statului Român ,în prezent având destinația de spațiu de locuit , vă comunic următoarele:

- ▶ proprietatea evaluată se compune dintr-un apartament cu 3 camere și dependințe, cu suprafața utilă de 54,21 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. 100776-C1-U35 cu nr. cerere 18336/04.10.2017 UAT Făgăraș, identificat cu nr.top 3209/6/3/XVII
- ▶ *evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață al proprietății imobiliare*, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2017 , în vederea vânzării
- ▶ abordările de evaluare aplicate au fost abordarea prin piață și prin venit
- ▶ data de referință a evaluării este 18.12.2017. Cursul de schimb valutar leu-euro considerat este de 4,6346 , stabilit de Banca Națională în ziua anterioară pentru data de referință . Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată;
- ▶ A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat pentru utilizarea expusă mai sus;
- ▶ Valoarea estimată nu conține TVA

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

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	16.660 EURO echivalent 77.210 LEI,
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

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

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

CUPRINS

Declaratie de conformitate

Adresa catre beneficiarul raportului

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

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

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

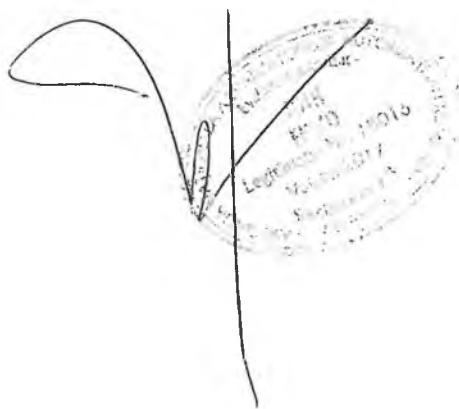
SINTEZA EVALUĂRII
- Raport cu inspectie -

Numele beneficiarului		MUNICIPIUL FĂGRAS			
Nume proprietar		STATUL ROMÂN			
Proprietate		<i>Existentă</i>			
Tip proprietate evaluata		<i>Rezidențială</i>			
Subtip proprietate		<i>Apartament în bloc</i>			
Cod postal		505200			
Adresa proprietatii		<i>Mun.Făgăraș, str Tudor Vladimirescu bloc 13, sc A, AP.17</i>			
Carte Funciara nr.		100776-C1-U35 cu nr cerere 18336/04.10.2017			
Numar cadastral		Top 3209/6/3/XVII			
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)		Extras CF nr . 100776-C1-U35 cu nr cerere 18336/04.10.2017 UAT Făgăraș Anexa nr. 1 din contractul de închiriere din care reiese suprafața utilă al apartamentului			
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		Bună			
Nivel (apartamente)		4			
Nivel de finisare		<i>Medii</i>			
Suprafete (mp)	Apartament	Au	54,25 mp		
	Anexe- pivniță	Au	-		
		Ac			
	Teren	St	19/910		
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)		4,6346			
Data inspectiei		18.12.2017			
Data de referinta a evaluării		18.12.2017			
Valoare abordare prin venit		77.260	Euro		
Valoare abordare prin cost		77.210	Euro		
Valoare abordare prin comparații		Nu s-a aplicat	Euro		
VALOAREA de piață recomandată, din care:		77.260	LEI	16.660	EURO
-Valoare constructie/constructii		77.260	LEI	16.660	EURO
<i>-valoare unitara constructie (la apartamente – pt. aria utila; la cladiri independente – pt. aria desfasurata)</i>		1.423	LEI /mp	307	EURO/mp
-valoare unitara teren			Lei	Euro	
			Lei/mp	Euro/mp	
Grad de finalizare a constructiei (in cazul constructiilor nefinalizate)		apartament	• 100%		

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

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

Evaluator Autorizat
Membru titular ANEVAR,
Ec.Toth Eniko



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

1.	EVALUATOR	Ec.Toth Eniko
	Legitimatie ANEVAR	Nr. 16018
	Parafa	Nr. 16018 valabilă 2017
	Firma	TOTH ENIKO EVALUATOR AUTORIZAT
	Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mun.Sacele, str.Ady Endre nr.11, jud .Brasov ▪ Asigurare ALLIANZ TIRIAC in val de 10.000 Euro
2.	BENEFICIAR	Municipiul Făgăraș
	Adresa	Mun. Făgăraș, str.Republicii nr.3, jud.Brașov
3.	PROPRIETATEA EVALUATĂ	Apartament 17 compus din 3 camere , bucatarie, baie, hol, cămară și balcon, cu cota părți comune 19/910 și cote teren 19/910,
	Proprietar	STATUL ROMÂN
	Adresa proprietății	Mun. Făgăraș , str Tudor Vladimirescu bloc13, sc.A, ap. 17
	Condiții limitative deosebite	<i>Nu a fost prezentat releveul apartamentului, suprafata utilă este conform anexei 1 din contractul de închiriere furnizat de beneficiar</i>

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	16.660 EURO echivalent 77.210 LEI
---	--

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	EVALUARE PENTRU ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ
	DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	18.12.2017
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII	1 EURO = 4.6346 lei
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspeția a fost efectuată de către evaluator Ec. Toth Eniko in prezența locatarului

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none"> • Descrierea proprietatii, conform Extras CF nr. 100776-C1-U35 cu nr. cerere 18336/04.10.2017 partea I: <p style="margin-left: 20px;">Top 3209/6/3/XVII AP.17 sc A, compus din 3 camere, bucătărie, baie, hol, cămară, balcon cu o cotă de 19/910 din elementele de uz comun</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inscriseri privitoare la proprietate, conform Extras CF 100776-C1-U35 cu nr. cerere 18336/04.10.2017 . partea II: <p style="margin-left: 20px;">Intabulare , drept de proprietate , dobândit prin lege, cota</p>
----	--	---

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

		<p>actuală 1/1 Proprietar - STATUL ROMÂN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inscriseri privitoare la sarcini : <p>Nu sunt</p>
	Mentiuni speciale privind Extr. de Carte Funciara	
	Mentiuni 2 privind Abateri de la Extrasul de Carte Funciara	
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Au= 54,25 mp si un balcon
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Locuit
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Urban – amplasare favorabilă, median
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE	<p>Str . Tudor Vladimirescu</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu 1 banda pe sens,
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona rezidentiala, cartier de blocuri în regim de S+P+4E ▪ Rețea de transport în comun, mijloace de transport suficiente. ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine alimentare ▪ Unități de învățământ: școală generală , gradinite și liceu ▪ Institutii de cult: biserici ▪ Institutii medicale: cabinete medicale, ▪ Altele: administratie locala
	UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de energie electrică: existentă ▪ Rețea de apă: existenta ▪ Rețea de termoficare: da ▪ Rețea de gaze naturale: existentă, ▪ Rețea de canalizare: existenta ▪ Rețea de telefonie: existentă
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poluare fonica medie ▪ Poluare cu noxe limitat
	AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Linistit ▪ Trafic auto limitat
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona urbana – median Dotări și rețele edilitare bune. Poluare moderata. Ambient civilizat.
10.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOC)	
	AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imobil , regim de înălțime S+P+4E ▪ Etaj - IV
	ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anul 1970
	CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fundatia:beton armat ▪ Structură:panouri prefabricate ▪ Închideri perimetrare si compartimentari:panouri din prefabricate ▪ Acoperiș:tip terasa, necirculabila ▪ Aspect exterior: bună ▪ Aspect interior: finisaje medii , apartament locuit

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

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

11.	DESCRIEREA SPATIULUI DE EVALUAT	
	BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Au = 54,25 mp conform contractului de închiriere
	TIP APARTAMENT	Semidecomandat,
	TÂMLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioară: tâmplărie PVC cu geam termoizolant , uși interioare lemn, cele initiale ▪ Usa la intrare: metalică
	FINISAJE INTERIOARE	<p>Apartment</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ Pardoseala – parchet laminat în camere, gresie în bucatarie , hol si în baie ➢ Pereti : zugrăveală lavabilă , faianta in baie si bucatarie ➢ Finisaje medii
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Iluminat normal ▪ Curenți slabi (telefonie) ▪ Instalații vechi, functionale
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sistemul de încălzire : termoficare
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Din rețeaua orașului. ▪ Instalații funcționale ▪ Contorizare apa rece
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Din rețeaua orașului. ▪ Instalații functionale
	CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Amplasament favorabil
12.	ANALIZA PIETEII IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEII ȘI SUBPIETEII	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Piața imobiliara este definita de piata imobilelor situate in zonele rezidentiale de tip cartier cu blocuri de locuințe în regim de S+P+4E din Mun. Făgăraș <p>Piata specifica - piata apartamentelor de 3 camere construite in perioada 1970-1977 din zonele mediane si semicentrale ale municipiului Făgăraș,</p> <p>- pretul rămâne unul dintre cele mai importante criterii pentru alegerea unei locuintele; 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 3 camere, semidecomandate variaza între 14.277- 29.000 Euro in functie de etaj, vechime imobil, dispunere imobil. De asemenea un criteriu in baza caruia variaza preturile este suprafata utila si compartimentarea, suprafata pe care ofertantii o prezinta de cele mai multe ori ca fiind utila si in realitate include logia/balconul.</p>
	NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă rezidențială , ▪ Din punct de vedere edilitar: zonă în dezvoltare ▪ Din punct de vedere economic: oras / zona cu economie slab dezvoltata , somaj ridicat,
	OFERTE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> • Oferte suficiente de variate pentru piața locală la prețuri cuprinse între 14.277 – 29.000 euro/mp

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

CERERI SIMILARE	<p>Cererea pe piață în zona mediană al Mun. Făgăraș este încă mai mică față de ofertele existente, ceea ce generează o piață al cumpărătorului. Mediu de afaceri și situația economică au un impact negativ asupra pieței imobiliare, deoarece nivelul de cumpărare al populației este mic, ceea ce se oglindește și în preșurile relativ mici /mp la apartamente aria pieței studiate.</p> <p>Programu Prima Casa este în măsură să revigoreze piața imobiliară, încurajând tinerii să investească în locuințe în defavoarea plății chiriilor.</p> <p>“Există premise ca activitatea de creditare să continue și să se îmbunătățească în 2017, 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>
ECHILIBRUL PIEȚEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dezechilibru în favoarea CERERII
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: 14.277 euro ▪ Maxim: 29.000 euro
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: 120 euro ▪ Maxim: 200 euro
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dezechilibru în favoarea CERERII ▪ Tendință de stagnare în favoarea CERERII. ▪ Rezulta: posibilitatea reducerii prețurilor / chiriei <p>Anexa B cuprinde extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piață al proprietății care susțin elementele de piață incluse în acest raport.</p>

13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE EDIȚIA 2016	<p>SEV 100 – Cadrul general SEV 102 – Implementare SEV 103 – Raportarea evaluării SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile</p>

14. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

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

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

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

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

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 specificările 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,

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

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

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

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

15.2. Abordarea prin venit

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

Chiria este percepută în valută, fiind în cuantum de **150 Euro/luna**, plata făcându-se în lei, la cursul BNR din ziua efectuării plății. Valoarea chiriei este obținută din baza de date deținută de evaluator și din informațiile preluate de la agențiile imobiliare. În obligațiile de plată ale proprietarului intră de asemenea plata taxelor și impozitelor, și anume impozitul pe venitul brut realizat din chirii și taxa pentru asigurare.

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

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

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN VENIT

16.670 EURO echivalent 77.260 LEI
--

16. DEFINIȚII SI IPOTEZE

16.1 DEFINIȚII

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

16.2 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

16.3 ALTE PRECIZĂRI

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

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

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 3 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 **18.12.2017**.

16.7. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EUR.
Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4.6346 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. MODALITĂȚI 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 ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

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

- **abordarea prin PIAȚĂ** 77.210 lei echivalent 16.660 euro
- **abordarea prin VENIT**77.260 lei echivalent 16.670euro

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

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

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

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

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

VALOAREA DE PIATA	16.660 Euro echivalent 77.210 Lei
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	

Ec. Toth Eniko
Evaluator Autorizat ,
Membru Titular ANEVAR,

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

LOCALIZARE



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

POZE PROPRIETATE

Vedere in ansamblu și accesul in imobil



Holul si bucataria



Cele trei camere si baia



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



Balconul



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Anexe calcul
Abordarea prin piață

Anexa A				
			EURO=	4.6346
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ			
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ A	COMPARABILĂ B	COMPARABILĂ C
Valoare de ofertare /VÂNZARE	Euro	14277	29000	27500
TIP TRANZACȚIE / OFERTA		OFERTA	OFERTA	OFERTA
PREȚ DE VANZARE NEGOCIAȚ	3-5%	13849	27550	26125

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

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

Caracteristici specifice tranzacției

PREȚ DE VANZARE NEGOCIAȚ		13849	27550	26125
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		13.849	27.550	26.125
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
finantare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		13849	27550	26125
Condiții de piață	Decembrie 2017	Decembrie 2017	Decembrie 2017	Decembrie 2017
Ajustare pt. condițiile de piață		0	0	0
Ajustare pt. condițiile de piață		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		13,849	27,550	26,125
Condiții de localizare	Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu	Fagaras, cartier 13 Decembrie	Făgăraș, b-dul Unirii	Fagaras, cartier 13 Decembrie
Ajustare %		2	-3	2
Ajustare		277	-827	523
PREȚ AJUSTAT		14126	26724	26648

Caracteristici fizice

Data PIF	1970	1970	1977	1977
Ajustare %		0.0	-7.0	-7.0
Ajustare		0	-1871	-1855
Regim de înălțime bloc	S+P+4E	S+P+4E	S+P+4E	S+P+4E
Etaj	4	4	4	3
Ajustare (%)		0.0	0.0	-2.0
Ajustare		0	0	-533
Suprafata utila apartament (mp)	54.25	46	70	68
diferenta suprafata mp		8	-16	-14
Ajustare		2533	-6013	-5388
Tip apartament	Semidecomandat	Semidecomandat	Decomandat	Semidecomandat
Ajustare		0	-500	0
Finisaje	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii vechi, bine intretinute, tamplarie exterioara PVC si interioara lemn, pardoseli gresie si parchet, obiecte sanitare vechi.	finisaje medii, tamplarie exterioara PVC si interioara lemn, pardoseli gresie si parchet, obiecte sanitare calitate medii

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Sistem incalzire	termoficare	termoficare	termoficare	termoficare
Ajustare		0	0	0
Balcon	1 balcon	1 balcon	1 balcon	1 balcon
Ajustare		0	0	0
Termoizolatie exterioara a blocului	nu	nu	da	da
Ajustare		0	-600	-600
Boxa/ garaj/ parcare	nu	nu	beci	nu
Ajustare			-600	0
TOTAL Ajustare caracteristici fizice		2533	-9583	-8387
PREȚ AJUSTAT		16659	17140	18261
Austare		0%	0%	0%
		16659	17140	18261
Austare		0%	0%	0%
		16659	17140	18261
Componente nonimobiliare	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		16,659	17,140	18,261
Nr ajustari aplicate		2	6	5
Ajustare totală brută		2.810	10.410	8.909
Ajustare totală brută în		20.29%	37.79%	34.10%
Comparabila aleasa (minim corectia totala bruta in	COMPARABILĂ A	ajustare minima	20.29%	
VALOAREA PROPUȘĂ euro	16,659			
VALOAREA PROPUȘĂ euro, dupa rotunjirea in lei	16,660			
Valoare lei	77,210			
Explicatii asupra ajustarilor aplicate				
Elemente de comparatii	Ajustari:			
Dreptul de proprietate transmis	nu s-au facut ajustari la nici una din comparabile. dreptul de proprietate transmis fiind integral			
Condiții de finantare	se considera conditii de finantare "cash" pentru toate comparabilele			
Condiții de piață	nu se fac ajustari. toate comparabilele situandu-se la aceleasi conditii de piata si in perioada apropiata de perioada evaluarii			
Condiții de localizare	s-au aplicat ajustari pozitive/negative în funcție de interesul tranzactional fata de proprietatea de evaluat			
Data PIF	s-au aplicat ajustari negative de cca 7% comp B si C pentru diferenta de vechime. calculat la 1%/ diferenta vechime			
Regim de înălțime bloc	s-au aplicat o ajustare negativă comparabilei C de cca 2% fiind situat la etaj mai bine cotate.			
Suprafata utila apartament (mp)	s-au aplicat ajustari pozitive/negative la toate trei comparabile pentru diferentele de suprafata.			
Tip apartament	s-a aplicat o ajustare negativa de cca 500 euro comp. B care dispune de compartimentare decomandata			
Finisaje	nu s-au aplicat ajustari			
Sistem incalzire	nu s-au aplicat ajustari			

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Balcon	nu s-au aplicat ajustari
Boxa/ garaj/ parcare	s-a aplicat o ajustare negativa de cca 600 euro comp B deoarece dispune de boxă pivnită
Termoizolatie exterioara a blocului	s-au aplicat ajustări negative de cca 600 euro comp B si C deoarece dispun de izolație termică exterioară
Componente nonimobiliare	nu s-au aplicat ajustări

ABORDAREA PRIN VENIT

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

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

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

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

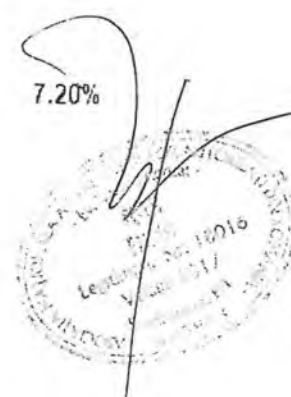
COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara solicitata	120	200	150
Chirie negociata	118	196	147
Venit Brut Potential (EUR/an)	1,411	2,352	1,764
Grad de neocupare (- 1 luna an)	118	196	147
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	1,294	2,156	1,617
Cheltuieli aferente proprietarului	300	300	300
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	994	1,856	1,317
Valoarea de tranzactie estimata dupa negociere a proprietatii (EUR)	13,849	27,550	26,125
Rata de capitalizare (%)	7.2	6.7	5.0

Rata de capitalizare = VNE/V

Proprietatii subiecti se va aplica o rata totala de capitalizare cuprinsa intre 5.0 si 7.2

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

7.20%



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 subintelect in rata de capitalizare

Anexa B

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

Venit brut din chirii / an	1.800	Euro
Gradi de neocupare (- 2 luna an)	300	
Venit brut efectiv	1.500	
Cheltuieli cu impozitul	40	
Cheltuieli cu asigurarea	60	
Cheltuieli cu intretinere/reparatii	200	
Total cheltuieli	300	
Venit net din exploatare VNE	1.200	
Rata de capitalizare "c"	7.20%	
Valoarea	16,667	

Valoarea proprietății, calculată prin metoda capitalizării veniturilor este:

$$V_{cv} = \frac{1.200}{7.20\%}$$

$$V_p = 16,667 \text{ Euro}$$

16,670 Euro. dupa rotunjirea sumei in lei

$$V_{plei} = 77,259 \text{ Lei. rotunjit}$$

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

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

Cheltuieli cu intretinere/reparatii: s-a estimat la 200 euro/an

In estimarea ratei de capitalizare chiriile au fost reduse cu 3% 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.

$$V_p = 16,667 \text{ Euro}$$

16,670 Euro. dupa rotunjirea sumei in lei

$$V_{plei} = 77,260 \text{ Lei. rotunjit}$$



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

COMPARABILE OFERTE APARTAMENTE PENTRU CHIRII

COMPARABILA A

Preț pornire: 14.277 EUR - 📍 Apartament 3 camere Fagaras, Jud. Brasov
Fagaras, Cămin Central - Vezi hartă

Preț pornire: 14.277 EUR - [Cere mai multe detalii](#)



021.5272798

tothgabi_eniko
0744328519
tothgabi_eniko@yahoo.com

Aș dori să primesc mai multe informații
despre proprietatea cu ID-ul #6Q100084
găsită pe Imobiliare.ro

CERE DETALII

Detalii

Apartament cu 3 camere, în suprafață utilă de 46 mp, situat la etajul 4 al unui bloc P+4E. Apartamentul dispune de 3 camere, baie, deparaș, baie, bucătărie și 1 balcon. Imobilul este amplasat în zona mediana a orașului Fagaras, Cartier 13 Decembrie, în apropierea Colegiului Național "Radu Negru".

Imobilul se vinde în întregime cu (ca) (op):

COMISION 3%

Caracteristici

3	Bloc de apartamente
46 mp	P+4E
46 mp	
55 mp	
Etaj 4 / 4	

<https://www.imobiliare.ro/licitatie-apartamente/brasov/fagaras/apartament-de-vanzare-3-camere-X6Q100084?lista=82533672>

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

COMPARABILA B

0 X

Compartiment

0 - 12345678901234567890

1 - 1234567890

12345678901234567890



29 000 €

negociabil

Trimite mesaj

0721 177 322

Fagaras, judet Brasov
Apartment



100%

100% pozitiv

100% pozitiv

Trasactii

Apartment 3 camere Bd. Unirii

Fagaras, judet Brasov Adaugat de pe telefon La 22:58, 3 decembrie 2017. Numar anunt: 126191555

Fagaras, judet Brasov Adaugat de pe telefon La 22:58, 3 decembrie 2017. Numar anunt: 126191555

Imi place 0 Distribuie



Protejeaza anuntul



Actualizeaza anuntul

13

Proprietar

Decomandat

70 m²

1977 - 1990

4

Vand apartament 3 camere decomandate, Bd. Unirii, 70mp, izolat interior, parchet, gresie, fazaanta, termopane, 2 bai, ba cu incalzire, et 4, usa metalica, beci, zona linistita, loc parcare, pret 29000€ negociabil.

<https://www.olx.ro/oferta/apartment-3-camere-bd-unirii-ID8xubF.html#0f29d1c4fd>

COMPARABILA C

0

Compara

Compara

1/1

1/1



27 500 €

Trimiti mesaj

0767 700 886

Fagaras, Judet Brasov
ID955RH



1/1

1/1

Apartment 3 camere

Fagaras, Judet Brasov Adaugat de pe telefon La 18:38, 4 decembrie 2017. Numar anunt: 145679285

Apartment 3 camere

Fagaras, Judet Brasov Adaugat de pe telefon La 18:38, 4 decembrie 2017. Numar anunt: 145679285

Am place! **Distribuie**

Distribuie anuntul

Distribuie anuntul

Tip proprietate	Proprietar	Tip apartament	Semi-decomandat
Suprafata	68 m ²	Suprafata teren	1977 - 1990
Numar camere	3		

Ap 3 camere 13decembrie,centrala proprie,termopane,baie cu termopan, mai multe imbunatatiri,orientat spre soare, pereti izolati interior. Mai multe detalii la tel.

<https://www.olx.ro/oferta/apartment-3-camere-ID955RH.html#0f29d1c4fd>

COMPARABILE CHIRII

COMPARABILA A

Închiriez apartament 2 camere str Campului

📍 Fașaras, Brasov

550 RON



Zona	Central	Număr camere	2
Suprafața utilă (m²)	65	An finalizare construcție	1987
Etaj	4	Compartimentare	Semidecomandat

Închiriez apartament semimobilat
cu 2 camere pe Strada Câmpului.
Condiții: centrala termică proprie,
geamuri din termopan. Toate facturile sunt plătite la zi.

<https://lajumate.ro/inchiriez-apartament-2-camere-str-campului-6723630.html>

COMPARABILA B

0 X

Compart

Trimiteti mesaj

17 foto

Un rezultat anunt



200 €

Trimiteti mesaj

0767 193 086

Fagaras, Judet Brasov
sc. 10/11/12



Gabriel Mina
Trimiteti mesaj

Trimiteti mesaj

Trimiteti mesaj

Apartment 3 camere Tudor Vladimirescu

Fagaras, Judet Brasov Adaugat La 09:16 15 decembrie 2017. Numarul unu: 146939717

Fagaras, Judet Brasov Adaugat La 09:16 15 decembrie 2017. Numarul unu: 146939717

imi place 0 Distribuie



Promo: eședă anuntul



Act: eședă anuntul

Tip proprietate	Proprietar	Compartiment	Semi-decomandat
Suprafata	70 m ²		1977 - 1990
Etaj	1		

Apartment 3 camere, semi-decomandat, tip vagon, amplasat in cartierul Tudor Vladimirescu; ultimele obiecturi in spate la Kaufland; intr-un bloc cu 4 etaje, apartamentul fiind la etajul 1.

Acest apartament este disponibil pentru inchiriat, fiind mobilat si utilitatii gata: masina de spalat, centrala termica. Apartamentul este foarte bine dotat si este dotat cu geamuri termopane.

La predare se achita o luna avans si garantie.

<https://www.olx.ro/oferta/apartment-3-camere-tudor-vladimirescu-ID9VxJr.html#b2b5fb6854>


COMPARABILA C

150 €

Trimite mesaj

0761 464 331

Inchiriez

Fagaras, judet Brasov  Adaugat de pe telefon la 13:02 10 Decembrie 2017

Numar anunt: 146443779

 [Amplaseaza](#) [Descrieaza](#)

 [Amplaseaza](#)  [Amplaseaza](#)

Tip	Proprietar	Destinat
	70 m ²	1977 - 1990
	1	

Fagaras, judet Brasov
edificiu nou



Alex

0761 464 331

4 ane de experienta

[Vezi toate](#)

Apartment 3 camere, 2 bai, balcon, centrale termica, bucatarie mobilata, restul camerelor partial mobilate. Zona centrala (la 200 m de Colegiul Radu Negru) str 1 Decembrie 1918.

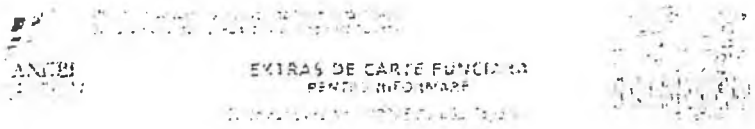
Poate fi vazut dupa data de 3 Ianuarie

Nr telefon: 761 - whatsapp -

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-ID9UsIr.html#4010769d3b>

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

DOCUMENTE PROPRIETATE



EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

A. Partea I. Descrierea imobilului

Localitate: ...
 Adresa: ...
 Partea I descrie imobilul în baza ...
 ...
 ...

B. Partea II. Proprietari și acte

Tipul și data actului de proprietate	Alte drepturi reale	Referințe
1986 / 19/20/1978		
...		

C. Partea III. SARCINI

Tipul și data actului de sarcină de proprietate	Referințe

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT RAPORT DE EVALUARE

Jurgen Fuchs

Data evaluării: _____
Data raportării: _____

Măsurătorii de calitate

Măsurătorii de calitate sunt realizate în conformitate cu cerințele
normelor de aplicare în vigoare și sunt prezentate în tabelul de mai jos.

Măsurătorii de calitate

Nr. crt.	Descrierea măsurătorii	Rezultat	
		Valoare	Unitate
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

Observații:

1. ...

2. ...

3. ...

4. ...

5. ...

6. ...

7. ...

8. ...

9. ...

10. ...

11. ...

12. ...

13. ...

14. ...

15. ...

16. ...

17. ...

18. ...

19. ...

20. ...

21. ...

22. ...

23. ...

24. ...

25. ...

26. ...

27. ...

28. ...

29. ...

30. ...

31. ...

32. ...

33. ...

34. ...

35. ...

36. ...

37. ...

38. ...

39. ...

40. ...

41. ...

42. ...

43. ...

44. ...

45. ...

46. ...

47. ...

48. ...

49. ...

50. ...




Jurgen Fuchs
 Eniko Toth

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. / 25.01.2018

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:

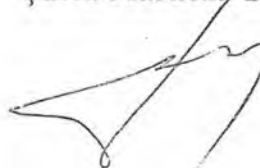
Însusirea Raportului de evaluare nr. 103/18.12.2017 pentru imobilul situat în
Făgăraș, Str. Tudor Vladimirescu, bl. 13, sc. A, ap. 17, aprobat la vânzare

Amendamente propuse:

A.F.

PREȘEDINTE,
Negrilă Ion

SECRETAR,
Șuteu Marilena-Dorina



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. 6 / 23.01.2018

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:

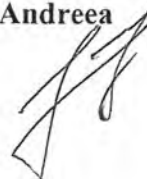
Însușirea Raportului de evaluare nr. 103/18.12.2017 pentru imobilul situat în
Făgăraș, Str. Tudor Vladimirescu, bl. 13, sc. A, ap. 17, aprobat la vânzare

Amendamente propuse:

PREȘEDINTE,
Ercău Bruno



SECRETAR,
Suciu Andreea



Cod: F-18

CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 3
COMISIA PENTRU SERVICII
PUBLICE, PENTRU COMERT
ȘI AGRICULTURĂ

AVIZ NR. 6 / 25.01.2018

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

Comisia de specialitate nr.3 **AVIZEAZĂ** (~~NU AVIZEAZĂ~~) favorabil proiectul de
hotărâre privind:

Însușirea Raportului de evaluare nr. 103/18.12.2017 pentru imobilul situat în
Făgăras, Str. Tudor Vladimirescu, bl. 13, sc. A, ap. 17, aprobat la vânzare

Amendamente propuse:

PREȘEDINTE,
Popa Ovidiu Nicolae



SECRETAR,
Lup Lucian



Cod: F-18

CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

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

AVIZ NR. 6 / 23.01.2018

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

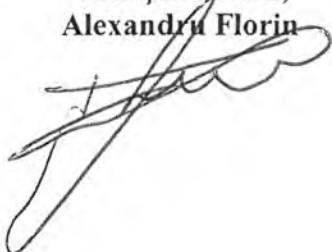
Comisia de specialitate nr.4 **AVIZEAZĂ** (~~NU AVIZEAZĂ~~) favorabil proiectul de hotărâre privind:

Însusirea Raportului de evaluare nr. 103/18.12.2017 pentru imobilul situat în Făgăraș, Str. Tudor Vladimirescu, bl. 13, sc. A, ap. 17, aprobat la vânzare

Amendamente propuse:

A.F.

PREȘEDINTE,
Alexandru Florin



SECRETAR,
Biza Radu



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. 6 / 25.01.2018

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. 103/18.12.2017 pentru imobilul situat în
Făgăras, Str. Tudor Vladimirescu, bl. 13, sc. A, ap. 17, aprobat la vânzare

Amendamente propuse:

AT

PREȘEDINTE,
Bogdan Ion



SECRETAR,
Malene Petru



CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 6
COMISIA DE TURISM, RELAȚII
EXTERNE ȘI INTEGRARE
EUROPEANĂ

AVIZ NR. 6 / 23.01.2018

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

Comisia de specialitate nr.6 **AVIZEAZĂ** (~~NU AVIZEAZĂ~~) favorabil proiectul de
hotărâre privind:

Însusirea Raportului de evaluare nr. 103/18.12.2017 pentru imobilul situat în
Făgăras, Str. Tudor Vladimirescu, bl. 13, sc. A, ap. 17, aprobat la vânzare

Amendamente propuse:

HF

PREȘEDINTE,
Stengel Norbert



SECRETAR,
Clonț Valentin

