



**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. 104/18.12.2017 pentru imobilul situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl.14, sc. C, ap. 10, 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.1465/2018, 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. 1465/16.01.2018 al Compartimentului evidență patrimoniu și Expunerea de motive a Primarului Municipiului Făgăraș nr. 1465/1/16.01.2018 cu propunerea de însușire a Raportului de evaluare nr. 104/18.12.2017 întocmit de Evaluator autorizat Toth Eniko, imobil construcție aprobat spre vânzare, imobil proprietatea Statului Român situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl.14, sc. C, ap. 10 ,

Reținând prevederile H.C.L. nr. 228 /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. 104/18.12.2017, întocmit de Evaluator autorizat Toth Eniko, anexa 1 la prezenta hotărâre, al imobilului situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl.14, sc. C, ap. 10 , a cărui vânzare s-a aprobat prin, HCL nr. 228/2017, către Bârsan Vasile la prețul de **57.510 lei**.

**Art.2.** Prețul de vânzare final al imobilului este **57.910 lei** incluzând și valoarea evaluării, sumă ce va face venit la bugetul local.

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

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

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

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

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

**INIȚIATOR,  
PRIMAR,  
GHEORGHE SUCACIU**



**SECRETAR  
LAURA ELENA GIUNCA**





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: 1465/16.01.2018

PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU

### REFERAT LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind însusirea Raportului de evaluare nr. 104/18.12.2017 pentru imobilul situat în Făgăraș,  
str. T. Vladimirescu, bl.14, sc. C, ap. 10, aprobat la vânzare

Prin HCL nr. 228 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. 104/18.12.2017 în vederea definitivării procedurii de vânzare a locuinței.

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

Anexăm prezentului referat Raportul de evaluare nr. 104/18.12.2017

| 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](http://www.primaria-fagaras.ro), Email: [secretariat@primaria-fagaras.ro](mailto:secretariat@primaria-fagaras.ro)

Nr. 1465 / 1 / 16.01.2018

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

privind privind însusirea Raportului de evaluare nr. 104/18.12.2017 pentru imobilul situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl.14, sc. C, ap. 10, aprobat la vânzare

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 228 /31.10.2017 prin care s-a aprobat vânzarea imobilului situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl.14, sc. C, ap. 10,

Ținând seama de Raportul de evaluare nr. 104/18.12.2017 întocmit de Evaluator autorizat Toth Eniko pentru imobilul construcție proprietatea Statului Român situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl.14, sc. C, ap. 10, 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       | BÂRSAN VASILE   | Str, T<br>Vladimirescu,<br>bl.14, sc.C, ap.10<br>Făgăraș | Apartament 3<br>camere și<br>dependințe | C.F. nr. 100753-C1-<br>U44<br>Făgăraș, nr. top<br>3209/5/1/5/50 | 57.510 lei                       | 57.910 lei                 |

# ***RAPORT DE EVALUARE***

*NR. 104 / 18.12.2017*

**Beneficiar:** *Municipiul FĂGĂRAȘ*

**Proprietar:** *Statul Român*

**Obiectul evaluării:** *Apartament cu 3 camere și dependințe*

**Adresa:** *Mun.Făgăraș , str Tudor Vladimirescu bloc.14, Sc.C, Ap.10,  
jud.Brașov*



**Data de referinta a evaluării:** *18.12.2017*

**Curs lei/EURO =** *4,6346*



**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, bloc14, sc C, ap.10, 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 47,2 mp situat la etajul 2 al imobilului de tip bloc , în regim de înălțime S+P+4E ,edificat în anul 1970, înscris în Extrasul CF nr. 100753-C1-U44 cu nr. cerere 18937/11.10.2017 UAT Făgăraș, identificat cu nr.top 3209/5/1/5/50
- ▶ *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 intregul drept de proprietate considerat pentru utilizarea expusă mai sus;
- ▶ Valoarea estimată nu conține TVA

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

|                                                      |                                                     |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>VALOAREA DE PIAȚĂ<br/>RECOMANDATĂ</b>             | <b>12.408 EURO</b><br><b>echivalent 57.510 LEI,</b> |
| <b>VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST<br/>DETERMINATĂ PRIN</b> | <b>ABORDAREA PRIN PIAȚĂ</b>                         |

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

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandarilor 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**

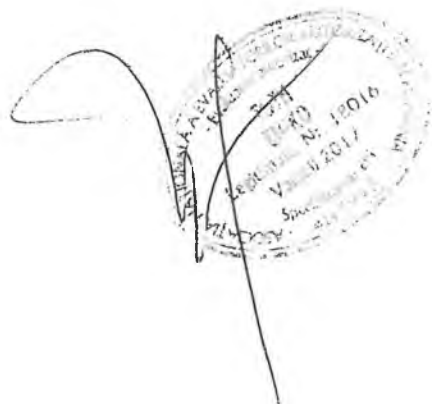
**SINTEZA EVALUĂRII**  
- Raport cu inspectie -

|                                                                                                                        |                |                                                                                                                                                                   |         |         |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|
| Numele beneficiarului                                                                                                  |                | <b>MUNICIPIUL FĂGRAȘ</b>                                                                                                                                          |         |         |         |
| Nume proprietar                                                                                                        |                | <b>STATUL ROMÂN</b>                                                                                                                                               |         |         |         |
| Proprietate                                                                                                            |                | <i>Existentă</i>                                                                                                                                                  |         |         |         |
| Tip proprietate evaluata                                                                                               |                | <i>Rezidențială</i>                                                                                                                                               |         |         |         |
| Subtip proprietate                                                                                                     |                | <i>Apartament în bloc</i>                                                                                                                                         |         |         |         |
| Cod postal                                                                                                             |                | 505200                                                                                                                                                            |         |         |         |
| Adresa proprietatii                                                                                                    |                | <i>Mun.Făgăraș, str Tudor Vladimirescu bloc 14, sc A, AP.10</i>                                                                                                   |         |         |         |
| Carte Funciara nr.                                                                                                     |                | 100753-C1-U44 cu nr cerere 18937/11.10.2017                                                                                                                       |         |         |         |
| Numar cadastral                                                                                                        |                | Top 3209/5/1/5/50                                                                                                                                                 |         |         |         |
| Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)                                             |                | Extras CF nr 100753-C1-U44 cu nr cerere 18937/11.10.2017 UAT Făgăraș<br>Anexa nr. 1 din contractul de închiriere din care reiese suprafața utilă al apartametului |         |         |         |
| 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)                                                                                                    |                | 2                                                                                                                                                                 |         |         |         |
| Nivel de finisare                                                                                                      |                | <i>Medii vechi, cele initiale, necesită renovare completă</i>                                                                                                     |         |         |         |
| Suprafete (mp)                                                                                                         | Apartament     | Au                                                                                                                                                                | 47,2 mp |         |         |
|                                                                                                                        | Anexe- pivniță | Au                                                                                                                                                                | -       |         |         |
|                                                                                                                        |                | Ac                                                                                                                                                                |         |         |         |
|                                                                                                                        | Teren          | St                                                                                                                                                                | 14/694  |         |         |
| 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                                                                                            |                | 57.470                                                                                                                                                            | Euro    |         |         |
| Valoare abordare prin cost                                                                                             |                | 57.510                                                                                                                                                            | Euro    |         |         |
| Valoare abordare prin comparații                                                                                       |                | Nu s-a aplicat                                                                                                                                                    | Euro    |         |         |
| <b>VALOAREA de piață recomandată, din care:</b>                                                                        |                | <b>57.510</b>                                                                                                                                                     | LEI     | 12.408  | EURO    |
| <b>-Valoare constructie/constructii</b>                                                                                |                | 57.510                                                                                                                                                            | LEI     | 12.408  | EURO    |
| <i>-valoarea unitara constructie (la apartamente – pt. aria utila; la cladiri independente – pt. aria desfasurata)</i> |                | 1.218                                                                                                                                                             | LEI /mp | 263     | EURO/mp |
| <i>-valoarea unitara teren</i>                                                                                         |                |                                                                                                                                                                   | 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<br/>Amplasare în zonă mediană,</i>                                                                                            |
| Acces                                                                      | <i>Da<br/>Drum public</i>                                                                                                                     |
| Utilități                                                                  | <i>En.electrica, apa, canalizare</i>                                                                                                          |
| Incadrare în clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgență (U1-U3) | <i>Nu e cazul</i>                                                                                                                             |
| Utilizare                                                                  | <i>Locuit</i>                                                                                                                                 |
| Identificare imobil                                                        | <i>S-a realizat identificarea pe teren, conform adresei menționate</i>                                                                        |
| Diferențe față de actele de proprietate, constatate la inspecție           | <i>Nu sunt</i>                                                                                                                                |
| Caracteristici Teren Liber                                                 | <i>Nu este cazul, terenul este în cotă indiviză</i>                                                                                           |
| Alte Observații                                                            | <i>Nu a fost prezentat releveul apartamentului, suprafata utilă este conform anexei 1 din contractul de închiriere furnizat de beneficiar</i> |

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



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp contains the text 'ANEXA ANEVAR', 'EVALUATOR AUTORIZAT', 'TOTH ENIKO', 'CNP: 12016', and 'SINTEZA SAU...'. The signature is a stylized, cursive script.

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

|                                 |                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. EVALUATOR</b>             | <b>Ec.Toth Eniko</b>                                                                                                                                                                  |
|                                 | Legitimație ANEVAR<br><b>Nr. 16018</b>                                                                                                                                                |
|                                 | Parafa<br><b>Nr. 16018 valabilă 2017</b>                                                                                                                                              |
|                                 | Firma<br><b>TOTH ENIKO EVALUATOR AUTORIZAT</b>                                                                                                                                        |
| Adresa evaluatorului            | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mun.Sacele, str.Ady Endre nr.11, jud .Brasov</li> <li>▪ Asigurare ALLIANZ TIRIAC in val de 10.000 Euro</li> </ul>                            |
| <b>2. BENEFICIAR</b>            | <b>Municipiul Făgăraș</b>                                                                                                                                                             |
|                                 | Adresa<br><b>Mun. Făgăraș, str.Republicii nr.3, jud.Brașov</b>                                                                                                                        |
| <b>3. PROPRIETATEA EVALUATĂ</b> | <b>Apartament 10 compus din 3 camere , bucatarie, baie, hol, cămară , sas si balcon, cu cota părți comune 14/694 și cote teren 14/694</b>                                             |
|                                 | <b>Proprietar</b><br>STATUL ROMÂN                                                                                                                                                     |
|                                 | <b>Adresa proprietății</b><br>Mun. Făgăraș , str Tudor Vladimirescu bloc14, sc.A, ap. 10                                                                                              |
|                                 | <b>Condiții limitative deosebite</b><br><i>Nu a fost prezentat releveul apartamentului, suprafata utilă este conform anexei 1 din contractul de închiriere furnizat de beneficiar</i> |

**4. DECLARAREA VALORII**

|                                                             |                                                    |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATĂ</b> | <b>12.408 EURO</b><br><b>echivalent 57.510 LEI</b> |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|

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

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Descrierea proprietatii, conform Extras CF nr. 100753-C1-U44 cu nr. cerere 18937/11.10.2017 partea I:<br/><br/>Top 3209/5/1/5/50 AP.10 sc C, compus din 3 camere, bucătărie, baie, hol, cămară, sas si balcon cu o cotă de 14/694 din elementele de uz comun</li> <li>• Inscriseri privitoare la proprietate, conform Extras CF nr. 100753-C1-U44 cu nr. cerere 18937/11.10.2017 partea II:</li> <li>• Intabulare , drept de proprietate , dobândit prin lege, cota</li> </ul> |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

|                                                   |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   |                                                             | <p>actuală 1/1<br/>Proprietar - STATUL ROMÂN</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inscriseri privitoare la sarcini :</li> </ul> <p>Nu sunt</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                   | Mentiuni speciale privind Extr. de Carte Funciara           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                   | Mentiuni 2 privind Abateri de la Extrasul de Carte Funciara |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 7.                                                | <b>DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ</b>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au= 47,2 mp si un balcon</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 8.                                                | <b>SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI</b>                        | Locuit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b>           |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                   | ZONA DE AMPLASARE                                           | Urban – amplasare favorabilă, median                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                   | ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE                             | <p>Str . Tudor Vladimirescu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu 1 banda pe sens,</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                   | CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI                                | <p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zona rezidentiala, cartier de blocuri în regim de S+P+4E</li> <li>▪ Rețea de transport în comun, mijloace de transport suficiente.</li> <li>▪ Unități comerciale în apropiere: magazine alimentare</li> <li>▪ Unități de învățământ: școală generală , gradinite și liceu</li> <li>▪ Institutii de cult: biserici</li> <li>▪ Institutii medicale: cabinete medicale,</li> <li>▪ Altele: administratie locala</li> </ul> |
|                                                   | UTILITĂȚI EDILITARE                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea de energie electrică: existentă</li> <li>▪ Rețea de apă: existenta</li> <li>▪ Rețea de termoficare: da</li> <li>▪ Rețea de gaze naturale: existentă,</li> <li>▪ Rețea de canalizare: existenta</li> <li>▪ Rețea de telefonie: existentă</li> </ul>                                                                                                                                                                                   |
|                                                   | GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poluare fonica medie</li> <li>▪ Poluare cu noxe limitat</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                   | AMBIENT                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Liniștit</li> <li>▪ Trafic auto limitat</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                   | <b>CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE</b>                  | Zona urbana – median<br>Dotări și rețele edilitare bune. Poluare moderata. Ambient civilizat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <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 - II</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: bună</li> <li>▪ Aspect interior: finisaje medii , apartament locuit</li> </ul>                                                                                                                                       |

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

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

|            |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>11.</b> | <b>DESCRIEREA SPATIULUI DE EVALUAT</b>         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|            | <b>BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ</b>                   | Au = 47,2 mp conform contractului de închiriere                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|            | <b>TIP APARTAMENT</b>                          | Semidecomandat,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|            | <b>TÂMLĂRIE</b>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Exterioară: tâmplărie lemn cu geam simplu , uși interioare lemn, cele inițiale</li> <li>▪ Usa la intrare: lemn</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | <b>FINISAJE INTERIOARE</b>                     | <p>Apartament</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Pardoseala – ciment acoperit cu linoleu și covoare în tot apartamentul</li> <li>➢ Pereti : zugrăveală veche , deteriorată , faianta în baie și bucatarie</li> <li>➢ Finisaje medii inițiale</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|            | <b>INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Iluminat normal</li> <li>▪ Curenți slabi (telefonie )</li> <li>▪ Instalații vechi, funcționale</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | <b>INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sistemul de încălzire : fără încălzire</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|            | <b>INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Din rețeaua orașului.</li> <li>▪ Instalații funcționale</li> <li>▪ Contorizare apă rece</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|            | <b>INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Din rețeaua orașului.</li> <li>▪ Instalații funcționale</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|            | <b>CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Amplasament favorabil</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>12.</b> | <b>ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|            | <b>DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Piața imobiliară este definită de piața imobilelor situate în zonele rezidențiale de tip cartier cu blocuri de locuințe în regim de S+P+4E din Mun. Făgăraș</li> </ul> <p>Piața specifică - piața apartamentelor de 3 camere construite în perioada 1970-1977 din zonele mediane și semicentrale ale municipiului Făgăraș,</p> <p>- prețul rămâne unul dintre cele mai importante criterii pentru alegerea unei locuințe; reputația zonei și mijloacele de transport în comun contează, de asemenea, foarte mult</p> <p>- o treime dintre români își cumpără locuințe cu cash tinerii preferă în continuare să locuiască în chirie</p> <p>Preturile oferite pe piața pentru apartamente compuse din 3 camere, semidecomandate variază între 12.400 - 29.000 Euro în funcție de etaj, vechime imobil, disponere imobil. De asemenea un criteriu în baza căruia variază prețurile este suprafața utilă și compartimentarea, suprafața pe care ofertantul o prezintă de cele mai multe ori ca fiind utilă și în realitate include logia/balconul.</p> |
|            | <b>NATURA ZONEI</b>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonă rezidențială ,</li> <li>▪ Din punct de vedere edilitar: zonă în dezvoltare</li> <li>▪ Din punct de vedere economic: oraș / zona cu economie slab dezvoltată , somaj ridicat,</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|            | <b>OFERTE SIMILARE</b>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oferte suficiente de variate pentru piața locală la prețuri cuprinse între 12.400 – 29.000 euro/mp</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

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

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CERERI SIMILARE</b>                                  | <p>Cererea pe piață în zona mediană al Mun. Făgăraș este încă mai mică față de ofertele existente, ceea ce generează o piață al cumpărătorului. Mediu de afaceri și situația economică au un impact negativ asupra pietei imobiliare, deoarece nivelul de cumpărare al populației este mic, ceea ce se oglindește și în preșurile relativ mici /mp la apartamentele ariei pietei studiate.</p> <p>Programul Prima Casa este în măsură să revigoreze piața imobiliară, încurajând tinerii să investească în locuințe în defavoarea plății chiriilor.</p> <p>“Există premise ca activitatea de creditare să continue și să se îmbunătățească în 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 Mediafax, Ionuț Dumitru, economist șef la Raiffeisen Bank</p> |
| <b>ECHILIBRUL PIETEI</b>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dezechilibru în favoarea CERERII</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minim: 12.400 euro</li> <li>▪ Maxim: 29.000 euro</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minim: 120 euro</li> <li>▪ Maxim: 200 euro</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dezechilibru în favoarea CERERII</li> <li>▪ Tendință de stagnare în favoarea CERERII.</li> <li>▪ Rezultă: posibilitatea reducerii prețurilor / chiriei</li> </ul> <p>Anexa B cuprinde extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piață al proprietății care susțin elementele de piață incluse în acest raport.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

### 13. EVALUARE

| <b>REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL</b>                 |                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>STANDARDE DE EVALUARE</b><br><b>EDIȚIA 2016</b> | <p>SEV 100 – Cadrul general<br/>SEV 102 – Implementare<br/>SEV 103 – Raportarea evaluării<br/>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 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 alta utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piața ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

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

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

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

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

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

- utilizarea să fie fizic posibilă din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificățiile 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 santier, 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 comparatiei directe utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea. Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmărind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea rezultata in urma tranzactiilor cu imobile efectuate in zona.

Pentru estimarea valorii de piata a activului prin aceasta metoda, evaluatorul a apelat la informatiile provenite din tranzactiile sau din ofertele de vanzare cu apartamente in zona, precum si la datele si informatiile existente in publicatiile ce contin rubrici de publicitate imobiliara.

Aceasta metoda consta in analizarea elementelor de comparatie intre apartamentul de evaluat si apartamentele similare tranzactionate sau ofertate curent pe piata. In cele ce urmeaza vom analiza elementele a trei apartamente din aceeași zona.

Deoarece pe piata specifica nu exista tranzactii sau oferte de proprietati similare (cu suprafete similare, cu aceeasi utilizare etc...) , apartamente in casa si cu vechimea aferenta iar informatiile comparabilelor existente sunt insuficiente nu s-a putut aplica aceasta metoda de abordare.

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

Metoda are la baza ideea ca proprietatea imobiliara de evaluat poate constitui o investitie generatoare de venituri. In acest caz proprietatea este achizitionata sub forma unei investitii, investitorul fiind in principal interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul principal care influenteaza valoarea proprietatii.

Chiria este perceputa in valuta, fiind in quantum de **150 Euro/luna**, plata facandu-se in lei, la cursul BNR din ziua efectuării plății. Valoarea chiriei este obtinuta din baza de date detinuta de evaluator si din informatiile preluate de la agentii imobiliare. In obligatiile de plata ale proprietarului intra de asemenea plata taxelor si impozitelor, si anume impozitul pe venitul brut realizat din chirii si taxa pentru asigurare.

Capitalizarea venitului este metoda folosita pentru a transforma nivelul estimat al venitului net intr-un indicator de evaluare a proprietatii.

In ANEXA B este prezentata determinarea valorii de piata prin abordarea capitalizarii venitului generat de proprietate ,din chirie.

|                                                                 |                                                    |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN<br/>ABORDAREA PRIN VENIT</b> | <b>12.400 EURO</b><br><b>echivalent 57.470 LEI</b> |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|

## **16. DEFINITII SI IPOTEZE**

### **16.1 DEFINITII**

Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) 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

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

## **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.

## **16.3 ALTE PRECIZĂRI**

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

## **16.4. SURSE DE INFORMARE**

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

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 (prețuri, 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. MODALITATI DE PLATA

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

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

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

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

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

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

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

- abordarea prin **PIAȚĂ** ..... **57.510 lei echivalent 12.408 euro**
- abordarea prin **VENIT** ..... **57.470 lei echivalent 12.400 euro**

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

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

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

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

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

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

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

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

|                                                                                 |                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>VALOAREA DE PIATA</b>                                                        | <b>12.408 Euro</b><br><b>echivalent 57.510 Lei</b> |
| <b>VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN</b><br><b>ABORDAREA PRIN PIAȚĂ</b> |                                                    |

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



**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**

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

| Anexa A                                                                                                                                                                                                                                                           |                                      |                               |                                                                                                                                           |                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                      |                               | EURO=                                                                                                                                     | 4.6362                                                                                                                   |
| 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 NEGOCIAȚĂ                                                                                                                                                                                                                                         | 3-7%                                 | 13849                         | 26970                                                                                                                                     | 25575                                                                                                                    |
| *NOTA: Aceasta diminuare nu este considerată o ajustare (nu este element de comparație), ci o transformare a valorii de ofertare în prețul de vânzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluării, având ca bază atitudinea participanților pe piață, |                                      |                               |                                                                                                                                           |                                                                                                                          |
| METODA COMPARAȚIEI DIRECTE                                                                                                                                                                                                                                        |                                      |                               |                                                                                                                                           |                                                                                                                          |
| Caracteristici specifice tranzacției                                                                                                                                                                                                                              |                                      |                               |                                                                                                                                           |                                                                                                                          |
| PREȚ DE VANZARE NEGOCIAȚĂ                                                                                                                                                                                                                                         |                                      | 13849                         | 26970                                                                                                                                     | 25575                                                                                                                    |
| Dreptul de proprietate transmis                                                                                                                                                                                                                                   | integral                             | integral                      | integral                                                                                                                                  | integral                                                                                                                 |
| Ajustare pt.dr.de propr.                                                                                                                                                                                                                                          |                                      | 0                             | 0                                                                                                                                         | 0                                                                                                                        |
| Ajustare pt.dr.de propr.                                                                                                                                                                                                                                          |                                      | 0                             | 0                                                                                                                                         | 0                                                                                                                        |
| PREȚ AJUSTAT                                                                                                                                                                                                                                                      |                                      | 13.849                        | 26.970                                                                                                                                    | 25.575                                                                                                                   |
| Condiții de finanțare                                                                                                                                                                                                                                             | cash                                 | cash                          | cash                                                                                                                                      | cash                                                                                                                     |
| finantare                                                                                                                                                                                                                                                         |                                      | 0                             | 0                                                                                                                                         | 0                                                                                                                        |
| PREȚ AJUSTAT                                                                                                                                                                                                                                                      |                                      | 13849                         | 26970                                                                                                                                     | 25575                                                                                                                    |
| 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                        | 26,970                                                                                                                                    | 25,575                                                                                                                   |
| Condiții de localizare                                                                                                                                                                                                                                            | Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu     | Făgăraș, cartier 13 Decembrie | Făgăraș, b-dul Unirii                                                                                                                     | Făgăraș, cartier 13 Decembrie                                                                                            |
| Ajustare %                                                                                                                                                                                                                                                        |                                      | 2                             | -3                                                                                                                                        | 2                                                                                                                        |
| Ajustare                                                                                                                                                                                                                                                          |                                      | 277                           | -809                                                                                                                                      | 512                                                                                                                      |
| PREȚ AJUSTAT                                                                                                                                                                                                                                                      |                                      | 14126                         | 26161                                                                                                                                     | 26087                                                                                                                    |
| Caracteristici fizice                                                                                                                                                                                                                                             |                                      |                               |                                                                                                                                           |                                                                                                                          |
| Data PIF                                                                                                                                                                                                                                                          | 1970                                 | 1970                          | 1977                                                                                                                                      | 1977                                                                                                                     |
| Ajustare %                                                                                                                                                                                                                                                        |                                      | 0.0                           | -7.0                                                                                                                                      | -7.0                                                                                                                     |
| Ajustare                                                                                                                                                                                                                                                          |                                      | 0                             | -1831                                                                                                                                     | -1826                                                                                                                    |
| Regim de înălțime bloc                                                                                                                                                                                                                                            | S+P+4E                               | S+P+4E                        | S+P+4E                                                                                                                                    | S+P+4E                                                                                                                   |
| Etaj                                                                                                                                                                                                                                                              | 2                                    | 4                             | 4                                                                                                                                         | 3                                                                                                                        |
| Ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                                      |                                      | 2.0                           | 2.0                                                                                                                                       | -1.0                                                                                                                     |
| Ajustare                                                                                                                                                                                                                                                          |                                      | 283                           | 523                                                                                                                                       | -251                                                                                                                     |
| Suprafata utila apartament (mp)                                                                                                                                                                                                                                   | 47.2                                 | 46                            | 70                                                                                                                                        | 68                                                                                                                       |
| diferenta suprafata mp                                                                                                                                                                                                                                            |                                      | 0                             | -23                                                                                                                                       | -21                                                                                                                      |
| Ajustare                                                                                                                                                                                                                                                          |                                      | 0                             | -8521                                                                                                                                     | -7979                                                                                                                    |
| Tip apartament                                                                                                                                                                                                                                                    | Semidecomandat                       | Semidecomandat                | Decomandat                                                                                                                                | Semidecomandat                                                                                                           |
| Ajustare                                                                                                                                                                                                                                                          |                                      | 0                             | -500                                                                                                                                      | 0                                                                                                                        |
| Finisaje                                                                                                                                                                                                                                                          | finisaje medii vechi                 | 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 vechi,renovat |

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

|                                                           |                                                                                                                                                                                       |                        |               |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------|---------------|
| Ajustare                                                  |                                                                                                                                                                                       | -1000                  | -1500         | -1500         |
| <b>Sistem incalzire</b>                                   | fara încălzire                                                                                                                                                                        | termoficare            | termoficare   | termoficare   |
| Ajustare                                                  |                                                                                                                                                                                       | -1000                  | -1000         | -1000         |
| <b>Balcon</b>                                             | 1 balcon                                                                                                                                                                              | 1 balcon               | 1 balcon      | 1 balcon      |
| Ajustare                                                  |                                                                                                                                                                                       | 0                      | 0             | 0             |
| <b>Termoizolatie exterioara a blocului</b>                | nu                                                                                                                                                                                    | nu                     | da            | da            |
| Ajustare                                                  |                                                                                                                                                                                       | 0                      | -500          | -500          |
| <b>Boxa/ garaj/ parcare</b>                               | nu                                                                                                                                                                                    | nu                     | beci          | nu            |
| Ajustare                                                  |                                                                                                                                                                                       |                        | -500          | 0             |
| <b>TOTAL Ajustare caracteristici fizice</b>               |                                                                                                                                                                                       | <b>-1717</b>           | <b>-14029</b> | <b>-13166</b> |
| <b>PREȚ AJUSTAT</b>                                       |                                                                                                                                                                                       | <b>12408</b>           | <b>12132</b>  | <b>12920</b>  |
| <b>Austare</b>                                            |                                                                                                                                                                                       | <b>0%</b>              | <b>0%</b>     | <b>0%</b>     |
|                                                           |                                                                                                                                                                                       | <b>12408</b>           | <b>12132</b>  | <b>12920</b>  |
| <b>Componente nonimobiliare</b>                           | nu                                                                                                                                                                                    | nu                     | nu            | nu            |
| Ajustare                                                  |                                                                                                                                                                                       | 0                      | 0             | 0             |
| <b>PREȚ AJUSTAT</b>                                       |                                                                                                                                                                                       | <b>12,408</b>          | <b>12,132</b> | <b>12,920</b> |
| Nr ajustari aplicate                                      |                                                                                                                                                                                       | <b>4</b>               | <b>8</b>      | <b>7</b>      |
| Ajustare totală brută                                     |                                                                                                                                                                                       | 2.559                  | 15.885        | 13.678        |
| Ajustare totală brută în                                  |                                                                                                                                                                                       | 18.48%                 | 58.93%        | 53.48%        |
| <b>Comparabila aleasa (minim corectia totala bruta in</b> | <b>COMPARABILĂ A</b>                                                                                                                                                                  | <b>ajustare minima</b> | <b>18.48%</b> |               |
| <b>VALOAREA PROPUȘĂ euro</b>                              | <b>12,408</b>                                                                                                                                                                         |                        |               |               |
| <b>VALOAREA PROPUȘĂ euro. dupa rotunjirea in lei</b>      | <b>12,408</b>                                                                                                                                                                         |                        |               |               |
| <b>Valoare lei</b>                                        | <b>57,510</b>                                                                                                                                                                         |                        |               |               |
| <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 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                                    | nu s-au aplicat ajustări                                                                                                                                                              |                        |               |               |
| Data PIF                                                  | s-au aplicat ajustari negative de cca 7% comp B si C pentru diferenta de vechime . calculat la 1%/diferenta ani                                                                       |                        |               |               |
| Regim de înălțime bloc                                    | diferenta de vechime. calculat la 1%/diferență de nivel. Cele mai bine cotate apartamente sunt cele de la etajele 1 si 2. iar cele mai slab cotate sunt parterul si ultimul etaj      |                        |               |               |
| Suprafata utila apartament (mp)                           | s-au aplicat ajustari negative la comp B si C comparabile pentru diferentele de suprafata .                                                                                           |                        |               |               |
| Tip apartament                                            | s-a aplicat o ajustare negativă comp. B de cca 500 euro deoarece dispune de compartimentare decomandata                                                                               |                        |               |               |
| Finisaje                                                  | s-au aplicat ajustari negative intre 20-30 euro/mp la toate trei comparabile în functie de finisajele de care dispun față de prop. de evaluat care nu are nici un fel de îmbunătățiri |                        |               |               |



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

|                                     |                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sistem incalzire                    | s-a aplicat o ajustare negativa de cca 1000 euro la toate trei comparabile deoarece prop. de evaluat nu dispune de nici un fel de sursa de încălzire |
| 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 pivniță                                                              |
| Termoizolatie exterioara a blocului | s-au aplicat ajustari negative comp. B si C în valoare de cca 600 euro deoarece ele dispun de izolatie termică exterioară                            |
| Componente nonimobiliare            | nu s-au aplicat ajustări                                                                                                                             |
| CMBU - cea mai buna utilizare       | s-au aplicat ajustari pozitive la toate trei comparabile deoarece proprietatea de evaluat prin localizare poate avea multiple destinatii             |

**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                                            | 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                                  | 250    | 250    | 250    |
| Venit Net din Exploatare (EUR/an)                                   | 1,044  | 1,906  | 1,367  |
| Valoarea de tranzactie estimata dupa negociere a proprietatii (EUR) | 13,849 | 26,970 | 25,575 |
| Rata de capitalizare (%)                                            | 7.5    | 7.1    | 5.3    |

Rata de capitalizare = VNE/ V

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

5.3 si 7.5

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

7.50%

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

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

**Anexa B**

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

|                                     |               |      |
|-------------------------------------|---------------|------|
| Venit brut din chirii / an          | 1.440         | Euro |
| Grad de neocupare (- 2 luna an)     | 240           |      |
| Venit brut efectiv                  | 1.200         |      |
| Cheltuieli cu impozitul             | 40            |      |
| Cheltuieli cu asigurarea            | 60            |      |
| Cheltuieli cu intretinere/reparatii | 170           |      |
| Total cheltuieli                    | 270           |      |
| <b>Venit net din exploatare VNE</b> | <b>930</b>    |      |
| Rata de capitalizare "c"            | 7.50%         |      |
| <b>Valoarea</b>                     | <b>12,400</b> |      |

Valoarea proprietății, calculată prin metoda capitalizării veniturilor este:

$$V_{ev} = \frac{930}{7.50\%}$$

$$V_p = 12,400 \text{ Euro}$$

12,400 Euro, dupa rotunjirea sumei in lei

$$V_{plei} = 57,470 \text{ Lei rotunjit}$$

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 170 euro/an

In estimarea ratei de capitalizare chiriile au fost reduse cu 2% prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii

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

## COMPARABILE OFERTE APARTAMENTE PENTRU VÂNZARE

### COMPARABILA A

Preț pornire: 14.277 EUR - 📍 Apartament 3 camere Făgăraș, Jud. Brașov  
Făgăraș zona Central-Veciștiștii

Preț pornire **14.277 EUR** comision 0% din vânzare



3 camere | 46 mp utili | Etaj 4 / 4

IMOBILIARE  
PROFESIONAL  
ASOCIATIE

021.5272798

Număr de telefon al agentului de  
imobiliare: 021.5272798

tothgab\_eniko

0744928519

tothgab\_eniko@yanoo.com

Aș dori să primesc mai multe informații  
despre proprietatea cu ID-ul X6Q100084  
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, hol, baie, baie, bucatărie și 1 balcon. Imobilul este amplasat în zona mediana a orașului Făgăraș, Cartier 13 Decembrie, în apropierea Colegiului Național "Radu Negru".

(Imobilul se vinde în licitație publică, online)

COMISION 0%.

### 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>

COMPARABILA B

OLX

Contactează

OLX ROMANIA PUBLICITATE

Cluj Napoca

Cluj Napoca, Romania



29 000 €

Negociabil

Trimite mesaj

0721 771 322

Fagaras, Judet Brasov  
401000000



Identificat

Pe nume: Mihaila Elena

Prima de utilizare

Profilul meu

**Apartment 3 camere Bd. Unirii**

Fagaras, Judet Brasov Adaugat de pe telefon la 22:58, 3 decembrie 2017. Numar anunt: 116191555

Fagaras, Judet Brasov Adaugat de pe telefon la 22:58, 3 decembrie 2017. Numar anunt: 116191555

Am place 0 Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Proprietar

Decomandat

70 m<sup>2</sup>

1977 - 1990

4

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

COMPARABILA C

0 X

20 de mesaje

Trimiti mesaj

27.500 €



27 500 €

Trimiti mesaj

0767 700 886

Fagaras, judet Brasov  
100.000.000



100.000.000

100.000.000

100.000.000

**Apartment 3 camere**

Fagaras, judet Brasov Adaugat de pe telefon La 18:38 - 4 decembrie 2017. Numar anunt: 046879285

**Apartment 3 camere**

Fagaras, judet Brasov Adaugat de pe telefon La 18:38 - 4 decembrie 2017. Numar anunt: 046879285

Like place 0 Distribuie

Profilul acestor anunti Actualizeaza anuntul

|                   |            |                      |                |
|-------------------|------------|----------------------|----------------|
| Proprietar        | Proprietar | Tranzactii realizate | Semidecomandat |
| 68 m <sup>2</sup> |            |                      | 1977 - 1990    |
| 1                 |            |                      |                |

Ap 3 camere, 13 decembrie, centrala proprie, termopane, ba cu termopan, mai multe imbunatatiri, orientat spre soare, pereti izolat interior. Mai multe detalii la cer.

<https://www.olx.ro/oferta/apartment-3-camere-ID9S5RH.html#0f29d1c4fd>


COMPARABILA C

150 €

Trimiti mesaj


0761 464 331

**Inchiriez**

Fagaras, judet Brasov  Ajudat de telefon La 11:02, Lu dec 10 14 2017.

Numar anunt: 146443779

 **Salveaza**  **Distribuie**

 **Trimite mesaj**  **Actualizeaza oferta**

|           | Produsibil        | Detinut     |
|-----------|-------------------|-------------|
| Suprafata | 70 m <sup>2</sup> | 1977 - 1980 |
| Etaj      | 1                 |             |

Fagaras, judet Brasov  
10 Dec 2017



Alex

www.olx.ro

Activitate publicata

Trimiti

Apartment 3 camere, 2 ba, balcon, centrala de incalzire, bucatarie mobilata, restul camerei pr  
partea mobilata. Zona centrala la 200 m de Colegiul Radu Negru din 1 Decembrie 1918.  
Poate fi vazut dupa data de 3 ianuarie.  
Nume telefon: 761 - Judet Brasov -

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

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

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

0 X

Contineți

Salvează anunțul

17 foto

2 întrebări adresate



200 €

Trimite mesaj

0767 193 086

Făgăraș, județ Brașov  
14 decembrie 2017



Gabriel Miron

Activează profilul

Trăiește

**Apartment 3 camere Tudor Vladimirescu**

Făgăraș, județ Brașov Adăugat La 09:16 - 15 decembrie 2017. Număr anunț: 146939717

Făgăraș, județ Brașov Adăugat La 09:16 - 15 decembrie 2017. Număr anunț: 146939717

Ami place 0 Distribuie



Promovează anunțul



Actualizează anunțul

|              |                   |           |                |
|--------------|-------------------|-----------|----------------|
| Tip anunț    | Proprietar        | Tip anunț | Semidecomandat |
| Suprafață    | 70 m <sup>2</sup> | Perioadă  | 1977 - 1990    |
| Număr camere | 1                 |           |                |

Apartment 3 camere, semidecomandat, tip vagon, amp. asat in cartierul Tudor Vladimirescu, ultimele locuri in spate la Kaufland! Intr-un bloc cu 4 etaje, apartamentul fiind la etajul 1.

Acest apartament este disponibil pentru inchiriat, fiind mobilat si utilitat (frigider, masina de spalat, centrala termica). Apartamentul este dotat si este dotat cu geamuri termopane.

La predare se achita o suma avans si garantie.

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


COMPARABILA C

150 €

Trimite mesaj



0761 464 331

**Inchiriez**

Fagaras, judet Brasov  Adaugat de pe telefon la 13:00 10 Decembrie 2017

Numar anunt: 149443779

 [Amplasați](#) [Distribuiți](#)

 [Renovați anunțul](#)  [Actualizați anunțul](#)

|           | Proprietar        | Destinatie  |
|-----------|-------------------|-------------|
| Suprafata | 70 m <sup>2</sup> | 1977 - 1990 |
| Etaj      | 1                 |             |

Fagaras, judet Brasov  
60.08.11.19



Alex

7.11.1981 la 21.00

Activitate verificată

Trageți

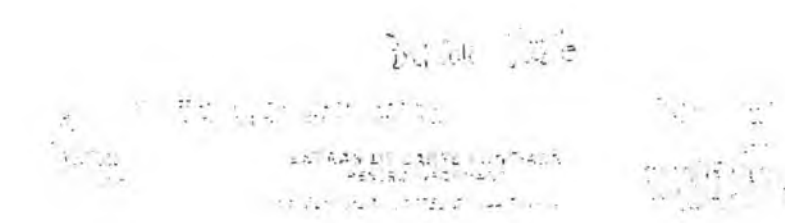
Apartment 3 camere, 2 bai, balcon, centrala termica, bucatarie mobilata, restul camarelor partial mobilate. Zona centrala (la 200 m de Colegiul Radu Negru din Decembrie 1918). Poate fi vazut dupa data de 6 Ianuarie.  
Nr telefon: 761 - alina telefon -

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



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

**DOCUMENTE PROPRIETATE**



**A. Partea I. Datele area imobilizata**

Intrebari si raspunsuri:

Adresa: Strada nr. 1, Sectorul 1, Bucuresti, Romania

Partea I. Datele area imobilizata

| Tipul imobilizarii | Suprafata | Destinatia | Observatii |
|--------------------|-----------|------------|------------|
| ...                | ...       | ...        | ...        |

**B. Partea II. Proprietarii si acti**

| Numarul actului de drept de proprietate si data incheierii | Actiunea |
|------------------------------------------------------------|----------|
| ...                                                        | ...      |
| ...                                                        | ...      |

**C. Partea III. Sarcini**

| Numarul si data actului de drept de proprietate si data incheierii | Sarcina |
|--------------------------------------------------------------------|---------|
| ...                                                                | ...     |

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

Date de evaluare: 12.12.2017

Adresa: Strada 1 Decembrie 1918, Nr. 10, Cluj-Napoca

Nr. de evaluare: 123456789

Data emiterii: 12.12.2017

Scopul prezentului raport este de a prezenta rezultatele evaluării obiectului de evaluare, în conformitate cu cerințele legale și profesionale.

Obiectul de evaluare este un teren situat în zona de dezvoltare urbană, cu o suprafață de 1000 mp.

Rezultatul evaluării este de 1000000 lei.

|                     |             |  |
|---------------------|-------------|--|
| Evaluator autorizat | Subsemnatul |  |
| ENIKO TOTH          | Eniko Toth  |  |
|                     |             |  |

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

Data: \_\_\_\_\_  
 Locul: \_\_\_\_\_  
 Nr. \_\_\_\_\_

Nr. \_\_\_\_\_  
 Data: \_\_\_\_\_

Denumirea obiectului evaluării: \_\_\_\_\_  
 Denumirea beneficiarului: \_\_\_\_\_

Denumirea evaluatorului: \_\_\_\_\_

| C.N.P. | Numele și prenumele | Nivelul de studii | Cursurile absolvite |       |
|--------|---------------------|-------------------|---------------------|-------|
|        |                     |                   | Titlu               | An    |
| _____  | _____               | _____             | _____               | _____ |
| _____  | _____               | _____             | _____               | _____ |
| _____  | _____               | _____             | _____               | _____ |
| _____  | _____               | _____             | _____               | _____ |
| _____  | _____               | _____             | _____               | _____ |
| _____  | _____               | _____             | _____               | _____ |
| _____  | _____               | _____             | _____               | _____ |
| _____  | _____               | _____             | _____               | _____ |
| _____  | _____               | _____             | _____               | _____ |

Observații: \_\_\_\_\_  
 Data: \_\_\_\_\_  
 Locul: \_\_\_\_\_  
 Nr. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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. 7 / 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:

Însușirea Raportului de evaluare nr. 104 /18.12.2017 pentru imobilul situat în  
Făgăraș, Str. Tudor Vladimirescu, bl. 14, sc. C, ap. 10, 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. 7 / 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. 104 /18.12.2017 pentru imobilul situat în  
Făgăraș, Str. Tudor Vladimirescu, bl. 14, sc. C, ap. 10, 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. 7 / 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:

Însusirea Raportului de evaluare nr. 104 /18.12.2017 pentru imobilul situat în  
Făgăraș, Str. Tudor Vladimirescu, bl. 14, sc. C, ap. 10, aprobat la vânzare

Amendamente propuse:

---

---

---

---

---

---

---

---

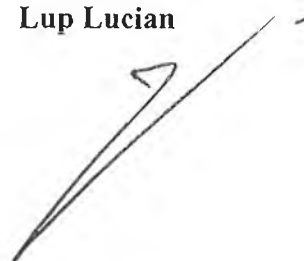
---

---

PREȘEDINTE,  
Popa Ovidiu/Nicolae



SECRETAR,  
Lup Lucian



CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

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

AVIZ NR. 7 / 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. 104 /18.12.2017 pentru imobilul situat în Făgăraș, Str. Tudor Vladimirescu, bl. 14, sc. C, ap. 10, 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. 7 / 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:

Însușirea Raportului de evaluare nr. 104 /18.12.2017 pentru imobilul situat în  
Făgăras, Str. Tudor Vladimirescu, bl. 14, sc. C, ap. 10, aprobat la vânzare

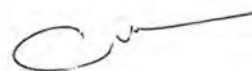
Amendamente propuse:

A-F

PREȘEDINTE,  
Bogdan Ion



SECRETAR,  
Malene Petru





CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 6  
COMISIA DE TURISM, RELAȚII  
EXTERNE ȘI INTEGRARE  
EUROPEANĂ

AVIZ NR. 7 / 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:

Însușirea Raportului de evaluare nr. 104 /18.12.2017 pentru imobilul situat în  
Făgăraș, Str. Tudor Vladimirescu, bl. 14, sc. C, ap. 10, aprobat la vânzare

Amendamente propuse:

AF

---

---

---

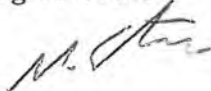
---

---

---

---

PREȘEDINTE,  
Stengel Norbert



SECRETAR,  
Clont Valentin

