



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

privind însușirea Raportului de evaluare nr. 26/03.08.2017 întocmit în vederea achiziționării imobilului – apartament două camere, situat în Făgăraș str. Plopului, bl.2A, sc. C, ap.9, jud. Brașov

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

Analizând Referatul cu nr. 23234/21.08.2017 al Compartimentului evidență patrimoniu, prin care se propune însușirea, de către Consiliul Local al Municipiului Făgăraș a Raportului de evaluare nr. 26/03.08.2017, precum și aprobarea achiziționării de pe piața liberă, prin negociere directă a imobilului apartament două camere situat în Făgăraș, str. Plopului, bl. 2A, sc.C, ap.9, jud. Brașov

Ținând seama de HCL nr. 119/29.06.2017 prin care s-a aprobat achiziționarea imobilului situat în Făgăraș, str. Plopului, bl.2A, sc. C, ap.9, jud. Brașov și a răspunsului d-lui Andonic Petru, nr. 23234/10.08.2017, prin care ne comunică faptul că și-a însușit Raportul de evaluare și este de acord cu prețul stabilit de către evaluator,

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

Având în vedere prevederile art. 36 alin. 2, lit.b și lit. d și alin.6, lit. a, pct. 17 din Legea nr. 2015/2001 privind administrația publică locală,

În temeiul art. 45, alin. 1 și alin.3 și art. 115, alin. 1, lit. b din Legea nr. 2015/2001 privind administrația publică locală, republicată, modificată și completată

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare nr. 26/03.08.2017, anexa nr.1 parte integrantă din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a proprietății situate în Făgăraș, str. Plopului, bl.2A, sc. C, ap.9, jud. Brașov, de către evaluator autorizat Ec. Dobre Elena, în vederea achiziționării, de către Municipiul Făgăraș, a imobilului apartament două camere situat la adresa menționată anterior.

Art. 2: Se aprobă achiziționarea de pe piața liberă, prin negociere directă a imobilului apartament două camere situat în Făgăraș, str. Plopului, bl. 2A, sc. C, ap.9.

Art.3: Imobilul – apartament două camere va avea statut de locuință și va fi închiriat în condițiile Legii nr. 114/1996 și a OUG nr. 40/1999.

Art.4: Se interzice cumpărarea de către chiriași sau înstrăinarea către alte persoane, a locuinței ce se va achiziționa, pe o perioadă de 15 ani de la data adoptării prezentei hotărâri.

Art.5: Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Birou investiții, achiziții și Compartimentul evidență patrimoniu.

INIȚIATOR,
PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

VIZAT LEGALITATE,
SECRETARUL MUNICIPIULUI,
LAURA ELENA GIUNCA



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040 268 211 313, Fax: 0040 268 213 020
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE
LA COMISIA _____

Nr. 23234/21.08.2017

REFERAT LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind însușirea Rapoartului de evaluare nr. 26/03.08.2017 întocmit în vederea achiziționării imobilului – apartament două camere, situat în Făgăraș str. Plopului, bl.2A, sc. C, ap.9, jud. Brașov

Prin HCL nr. 119/29.06.2017 s-a aprobat achiziționarea imobilului- apartament două camere situat în Făgăraș str. Plopului, bl. 2A, sc.C, ap.9, jud. Brașov, urmând ca evaluarea imobilelor să fie întocmită de către un expert autorizat .

Având în vedere Rapoartul de evaluare nr. 26/03.08.2017 întocmit de către Expert autorizat Ec. Dobre Elena, conform anexei 1 la prezenta hotărâre, precum și răspunsul d-lui Andonic Petru prin care ne comunică faptul că și-a însușit Raportul de evaluare și este de acord cu prețul stabilit de către evaluator, propunem:

1. Însușirea Rapoartului de evaluare în vederea definitivării procedurii de achiziționare a imobilului menționat anterior,
2. Aprobarea achiziționării de pe piața liberă, prin negociere directă a imobilului apartament două camere situat în Făgăraș, str. Plopului, bl. 2A, sc. C, ap.9.
3. Apartamentul va avea statut de locuință și va fi închiriat în condițiile Legii nr. 114/1996 și a OUG nr. 40/1999.
4. Se interzice cumpărarea de către chiriași sau înstrăinarea către alte persoane, a locuinței ce se va achiziționa, pe o perioadă de 15 ani de la data adoptării prezentei hotărâr

PRIMAR,
GHEORGHE SUCACIU

NR. CRT.	FUNCȚIA ȘI ATRIBUȚIA	NUMELE ȘI PRENUMELE	DATA	SEMNĂTURA
1.	CONSILIER	ELENA TĂNASE	21.08.2017	

Raport de evaluare
APARTAMENT 2 CAMERE

Nr.26/03.08.2017

Raport de Evaluare

Obiectiv evaluare

Stabilirea valorii de piață a apartamentului cu doua camere
situat in Fagaras, Str.Plopului, Bl.2A, Sc.C, Ap.9,
Judetul Brasov

Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS



Raport de evaluare
APARTAMENT 2 CAMERE

CUPRINS

1. ASPECTE GENERALE.....	5
1.1 Prezentare clientului.....	5
1.2 Prezentarea evaluatorului.....	5
1.3 Obiectul evaluării.....	5
1.4 Scopul și utilizarea raportului.....	6
1.5 Destinatarul raportului de evaluare.....	6
1.6 Bazele evaluării.....	6
1.6.1 Ipoteze și condiții limitative.....	6
1.6.2 Valoarea estimată.....	9
1.6.3 Data evaluării.....	9
1.6.4 Data inspecție.....	9
1.6.5 Alte precizări.....	10
1.6.6 Surse de informare.....	10
1.6.7 Declarație de conformitate.....	10
1.6.8 Moneda raportului.....	11
1.6.9 Clauza de nepublicare.....	11
2. PREZENTAREA DATELOR.....	11
2.1 Descrierea situației juridice.....	11
2.2 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....	12
2.3 Descrierea amenajărilor.....	12
2.4 Studiul pieței imobiliare.....	13
3. EVALUAREA PROPRIETATII.....	15
3.1 Cea mai buna utilizare.....	15
3.2 Abordarea prin comparație.....	16
4. CONCLUZII.....	19
ANEXE.....	21



Raport de evaluare
APARTAMENT 2 CAMERE

CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita cunoștințelor si informațiilor deținute, certific că faptele prezentate în prezentul raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele si condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile si concluziile personale, neinfluențate de niciun factor, imparțiale si nepărtinitoare.

În plus, certific că nu am niciun interes prezent sau viitor care face subiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legate de părțile implicate.

Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.

Analizele si opiniile personale au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele Internationale de Evaluare, recomandările si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator in data de 27.07.2017.

Expertul evaluator are încheiat un contract de asigurare profesională pentru eventualele daune izvorâte în urma activității prestate pentru client.

03.08.2017

Expert autorizat - Membru titular

Ec. Elena Dobre



Dobre C. Elena PFA

Raport de evaluare **APARTAMENT 2 CAMERE**

Sinteza evaluării

Lucrarea de față a fost realizată pentru a stabili valoarea de piață a locuinței în suprafața utilă de 43,67 mp (logie și balcon de 6,68 mp), partile comune în cota de 13,61% și cota de teren de 14/584, situat pe strada Plopului, bloc 2A, scara C, apartament 9 în Municipiul Făgăraș. Data evaluării este 03.08.2017.

Lucrarea de față a fost realizată pentru a stabili valoarea de piață a apartamentului descris anterior, proprietate a dnului Petru Andronic și a dnei Angela Andornic.

Lucrarea s-a elaborat în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2016:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Implementare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

Data raportului este 03.08.2017, inspecția s-a realizat la data de 27.07.2017.

Abordările în evaluare au fost:

- Abordarea prin piață – comparația vânzătorilor

Rezultatul evaluării este următorul:

APARTAMENT 2 CAMERE	13.968	Euro
	63.739	Ron

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare
APARTAMENT 2 CAMERE

1. ASPECTE GENERALE

1.1 Prezentare clientului

Clientul raportului este Primaria Municipiului Fagaras cu sediul in Fagaras, str.Republicii, nr.3, jud.Brasov.

1.2. Prezentarea evaluatorului

Denumire: DOBRE C. ELENA PFA

Sediul social: Sânpetru, Str.Măceşului, Nr.16, Jud.Braşov

Nr.inreg.Registrul Comerţului: F8/714/2012

CUI: 30268103

Evaluator: ec.Elena Dobre

Legitimație: 12135

1.3 Obiectul evaluării

Obiectul evaluării este reprezentat de un apartament cu 2 camere in suprafata utila de 43,67 mp, situat pe de strada Plopului, bloc 2A, scara C, apartament 9 in Municipiul Fagaras.

Dreptul de proprietate aparţin lui ANDRONIC PETRU si ANDRONIC ANGELA, conform extraselor CF anexate.



Raport de evaluare **APARTAMENT 2 CAMERE**

1.4 Scopul și utilizarea raportului

Evaluarea va estima valoarea de piață pentru vânzare la 03.08.2017 a obiectivului descris anterior, aflat în proprietatea ANDRONIC DAN și ANDRONIC ANGELA.

PETRU

1.5 Destinatarul raportului de evaluare

Destinatarul și clientul prezentului raport este Primăria Municipality Fagaras. Conform normelor ANEVAR și Codului Deontologic, evaluatorul își asumă răspunderea doar față de destinatarul raportului.



1.6 Bazele evaluării

1.6.1 Ipoteze și condiții limitative

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data evaluării.

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

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare **APARTAMENT 2 CAMERE**

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. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

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.

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.

Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că 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. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare **APARTAMENT 2 CAMERE**

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.

Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

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.

Evaluatorul nu poate fi solicitat sau obligat să depună marturie în instanțe judecătorești, privind datele și concluziile prezentate în prezentul raport.

Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare **APARTAMENT 2 CAMERE**

precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

1.6.2 Valoarea estimată

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

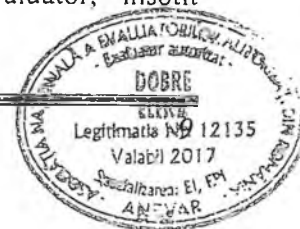
1.6.3 Data evaluării

Evaluarea a fost realizată la data de 03.08.2017 (curs 1 Euro = 4.5632 Ron). La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunilor iulie-august 2017, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării).

1.6.4 Data inspecție

Inspecția s-a realizat în data de 27.07.2017 de către evaluator, însoțit proprietarului bunului.

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare **APARTAMENT 2 CAMERE**

1.6.5 Alte precizări

Raportul de evaluare este completat cu fotografii. În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

1.6.6 Surse de informare

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul a prezentat sursele de informare:

- Documentele puse la dispoziție de către beneficiar și proprietar;
- Inspecția realizată la fața locului de către evaluator;
- Valorile preturilor au fost preluate din următoarele surse:
 - internet;
 - agenții imobiliare;

Veridicitatea și corectitudinea informațiilor primite de la beneficiar sunt în exclusivitate responsabilitatea acestuia.

1.6.7 Declarație de conformitate

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nicio relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare **APARTAMENT 2 CAMERE**

bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Valoarea stabilită reprezintă o opinie personală bazată pe cunoștințele și procedurile profesionale. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru opinia mea privind datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

1.6.8 Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în EUR și LEI. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în și din valută este 4.5632 lei pentru un euro.

1.6.9 Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 Descrierea situației juridice

Locuinta evaluată este în proprietatea lui ANDRONIC PETRU și ANDRONIC ANGELA, înscrisă în CF 102202-C1-U19, nr.top.2453/7/37, obținută prin cumpărare conform contractului de vânzare-cumpărare nr.2358 din 13.04.1992 emis de R.A.S.C. Fagaras.

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare **APARTAMENT 2 CAMERE**

Pentru scopul evaluării am considerat că drepturile evaluate reprezintă dreptul real de proprietate asupra proprietății imobiliare analizate, considerate ca fiind liberă de sarcini, valabilă și vandabilă.

2.2 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Locuinta se situează într-o zonă rezidențială a municipiului Făgăraș, în cartierul Combinat, în imediată apropiere a fostului Combinat Chimic Făgăraș, zona populată preponderent de blocuri de locuit, locuite în proporție mare de romi.

2.3 Descrierea amenajărilor

Locuinta evaluată se compune din 2 camere, bucatărie, hol, debară, camera și baie în suprafața utilă de 43,67 mp și logie și balcon închise în suprafața de 6,68 mp. Apartamentul face parte dintr-o construcție de tip P+4, cu fundații continue, structura din plăci de beton, planșeu din beton, învelișul de tip terasă bituminoasă.

Apartamentul beneficiază de finisaje de nivel mediu: ușa de acces este din lemn, bucatăria și baia sunt plăcate cu gresie și faianta, obiectele sanitare de calitate medie, holul este plăcat cu gresie și lambriu pe pereți, cele două camere beneficiază de parchet laminat, vopsea lavabilă. Locuinta are centrală termică și calorifere. Balconul și logia sunt închise cu geamuri metalice.

Apartamentul beneficiază de racord la curent electric, gaz metan, apă caldă și canalizare.

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare **APARTAMENT 2 CAMERE**

2.4 Studiul pieței imobiliare

Analiza pieței imobiliare

Analiza de piață se realizează în scopul estimării cererii pentru tipul de proprietate imobiliară supuse evaluării. În acest scop se poate defini piața imobiliară ca interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor.

Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilirea veniturilor; deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii; este o piață care nu se autoreglează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale; informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile; există decalaj între cerere și ofertă).

Analiza cererii

Cererea este cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliară care se dorește a fi cumpărată sau închiriată la diferite prețuri, pe o anumită piață și într-o anumită perioadă de timp.

Principali factori luați în considerare în analiza generală a cererii pentru spațiile evaluate au fost:

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare **APARTAMENT 2 CAMERE**

- Populația în aria pieței locale – rata de creștere relativ constantă cu tendință de scădere;
- Atractivitatea zonei pentru investiții imobiliare – zonă rezidențială;
- Tipologia locurilor de munca – mici investitori;
- Structura taxelor locale – diferă de la localitate la localitate;
- Disponibilitatea facilităților de transport – acces auto și pietonal;
- Facilități urbane – toate;
- Modul de utilizare a terenurilor și direcțiile de dezvoltare urbanistică – terenurile intravilane libere sunt deficitare, în timp ce terenurile de la periferie sunt utilizate atât pentru construcții de tip rezidențial, cât și pentru construcții de tip supermarket, depozite dar și unități de producție.

Analiza ofertei

Oferta este cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliară disponibilă pentru vânzare sau pentru închiriere, la diferite prețuri, pe o piață dată, la o anumită perioadă de timp.

Analiza ofertei pornește de la inventarierea proprietăților imobiliare care sunt comparabile cu cele supuse evaluării și anume:

- stocul de proprietăți existente;
- stocul de proprietăți în construcție sau în curs de amenajare.

Oferta competitivă a cuprins studierea și analizarea următorilor factori:

- cantitatea și calitatea concurenței disponibile;
- volumul construcțiilor noi, concurente sau complementare;

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare **APARTAMENT 2 CAMERE**

- costurile de construcție (prețuri unitare practicate);
- proprietăți oferite curent (construcții vechi);
- gradul de ocupare realizat;
- cauzele și numărul de proprietăți vacante;
- transformarea pentru utilizări alternative;
- împrejurările sociale;
- impactul reglementărilor locale asupra zonării urbanistice și asupra volumului și costului construcțiilor.

Echilibrul pieței

Principiul echilibrului menționează că valoarea este creată și susținută atunci când elemente contrastante, opuse sau care interacționează între ele sunt în stare de echilibru.

O problemă care afectează echilibrul pieței este dificultatea finanțării achiziției de proprietăți imobiliare în actualele condiții. Acest lucru se reflectă și în valoarea și volumul tranzacțiilor, destul de scăzute la data evaluării.

3. EVALUAREA PROPRIETATII

3.1 Cea mai buna utilizare

Cea mai bună utilizare este definită de Appraisal Institute ca fiind:

„utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren sau proprietăți construite, care este:

- posibilă din punct de vedere fizic,

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare **APARTAMENT 2 CAMERE**

- fundamentată în mod adecvat,
- fezabilă financiar,
- determină cea mai mare valoare.”

Avand in vedere zona cea mai buna utilizare este cea rezidentiala.

3.2 Abordarea prin comparație

Metoda comparației utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se bazează pe analizarea pieței, pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Această metodă de evaluare este adecvată dacă există pe piață proprietăți de substituție, respectiv proprietăți similare sau identice cu proprietatea supusă evaluării.

Principiul substituției, aplicat la metoda comparației directe, arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul ce ar fi plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilități și atractivități similare, într-un timp rezonabil. Acest principiu se bazează pe rationamentul conform caruia nici un cumparator prudent si in cunostiinta de cauza nu ar plati mai mult pe o proprietate decat pe alta cu caracteristici similare.

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare **APARTAMENT 2 CAMERE**

Pentru estimarea valorii terenului evaluat s-a recurs la analiza prin metoda comparației directe.

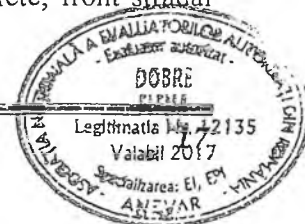
Pentru utilizarea metodei comparației directe, a fost parcursă următoarea procedură de lucru:

1. cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții, listinguri și oferte de cumpărare sau vânzare de proprietăți imobiliare similare cu cea evaluată în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, suprafața, localizarea și zona amplasării;
2. verificarea informațiilor prin confirmarea că datele obținute sunt reale iar tranzacțiile au fost nepărtinitoare. Verificarea poate să aducă și noi informații de pe piață;
3. selectarea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize pe fiecare element de comparație;
4. compararea proprietăților similare cu proprietatea evaluată folosind elemente de comparație și ajustarea prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile cu cea evaluată;
5. reconcilierea rezultatelor evaluării obținute în urma analizelor comparative într-o singură valoare sau un interval de valori. Pe o piață instabilă un interval de valori poate fi o concluzie mai bună decât o singură valoare estimată.

În cazul proprietății evaluate, abordarea prin comparație (în urma analizei efectuate pe segmentul de piață al proprietăților), a fost utilizată pentru estimarea valorii apartamentului cu 2 camere analizat.

S-au analizat toate informațiile avute la dispoziție și s-au făcut corecțiile impuse de caracteristicile de conformare a activului evaluat (amplasare, suprafețe, front stradal etc.) cât și de caracteristica pieței imobiliare.

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare
APARTAMENT 2 CAMERE

Am ales comparabila 2, pentru care s-au facut ajustari brute si procentuale minime.

Valoarea estimată a locuintei este de 13.968 Euro.

Calculule sunt detaliate in Anexa 1.

Comparabilele sunt de asemenea expuse in Anexa 1.

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare
APARTAMENT 2 CAMERE

4. CONCLUZII

În urma evaluării efectuate și a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia evaluatorului este că valoarea de piață a locuinței este următoarea:

VALOARE APARTAMENT 2 CAMERE	13.968	Euro
	63.739	Ron

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei iulie-august 2017;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea nu conține TVA;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4.5632 lei / EUR.
- valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb valutar etc.) nu se modifică semnificativ;
- valoarea este o predicție și este orientată spre viitor;

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare **APARTAMENT 2 CAMERE**

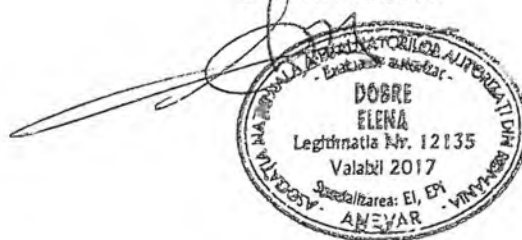
- valoarea este subiectivă;
- valoarea nu este un fapt, ci o opinie asupra celui mai probabil pret care ar fi platit pentru un active, in cadrul unui schimb;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Acest raport nu reprezintă o certitudine de tranzacție; prețul tranzacției este dat de intersecția cererii cu oferta din piață la momentul oportun.

Raportul a fost pregătit în conformitate cu standardele, recomandările și metodologiade lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Expert autorizat - Membru titular,

Ec. Elena Dobre



Raport de evaluare
APARTAMENT 2 CAMERE

ANEXE

ANEXA 1

Element de comparatie	Proprietate subiect Plopului	Comparabila 1 Negoiu	Comparabila 2 Luncii	Comparabila 3 Negoiu
Suprafata apartament - mp	44	48	50	50
Pret vanzare - Euro		22,000	16,000	18,900
Dreptul de proprietate				
Drepturi de proprietate transmise	liber	liber	liber	liber
Corectie		0	0	0
Pret corectat		22,000	16,000	18,900
Restrictii legale				
Restrictii legale	fara	fara	fara	fara
Corectie		0	0	0
Pret corectat		22,000	16,000	18,900
Conditii de vanzare				
Conditii de vanzare		oferta	oferta	oferta
Corectie %		-10	-10	-10
Pret corectat		22,000	16,000	18,900
Conditii de piata				
Conditii de piata	cerere reduasa	cerere reduasa	cerere reduasa	cerere reduasa
Corectie		0	0	0
Pret corectat		22,000	16,000	18,900
Localizare acces				
Localizare	Plopului	Negoiu	Luncii	Negoiu
Corectie %		-10	0	-10
Pret corectat		19,800	16,000	17,010
Caracteristici fizice				
Suprafata apartament	44	48	50	

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare
APARTAMENT 2 CAMERE

Corectie %		-2	-3	-3
Pret corectat		19,404	15,520	16,500
Numar de camere	2	2	2	2
Corectie %		0	0	0
Pret corectat		19,404	15,520	16,500
Nivel finisaje				
Finisaje	medii	superioare	superioare	medii
Corectie (%)		-10	-10	0
Pret corectat		17,464	13,968	16,500
Utilitati tehnico-edilitare				
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Corectie		0	0	0
Pret corectat		17,464	13,968	16,500
Pret corectat		17,464	13,968	16,500
Corectie procentuala neta (%)		-20.62	-12.70	-12.70
Corectie absoluta bruta (Euro)		4,536	2,032	2,400

EURO	13,968
LEI	63,739

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare APARTAMENT 2 CAMERE

Comparabila 1

[Anunturi](#)
[Măști](#)
[Măști](#)
[Măști](#)

[Comenzi](#)
[Căutare de lista](#)
[Agenții](#)
[Adauga anunt](#)

[Anunturi](#)
[Măști](#)
[Măști](#)
[Măști](#)
[Anunturi](#)
[Măști](#)
[Măști](#)
[Măști](#)
[Anunturi](#)
[Măști](#)
[Măști](#)
[Măști](#)

vand urgent apartament cu 2 camere
 Fagaras, Brasov
 22.000 EUR

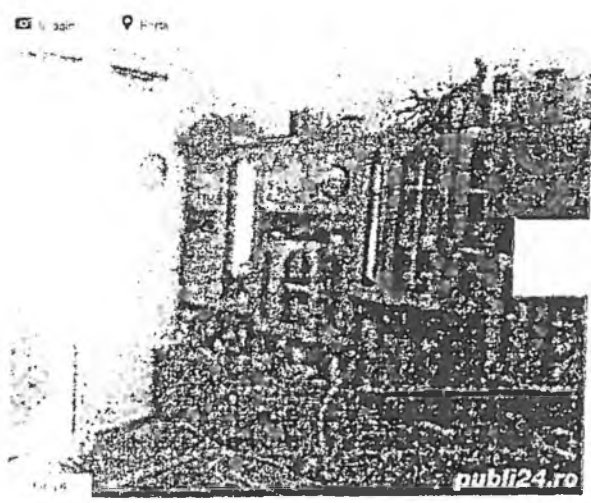
actualizat in urma cu 1 zi

Contactează vânzătorul

Arata numărul de telefon

Contactează

Numar: 0754 081
 Viziteaza: 081



Distribuite pe

- Adauga la favorite
- Lista la favorizati
- Exporta in pdf

Alte detalii

Linia de telefon	4329380
Valoarea estimata	21.07.2017
Tara de origine	29.09.2017
Cod de identificare	classified_17900351
Asigura	
Explicati anuntul	

Detalii

Localitate	Brasov	Adresa	Strada Negru
Localitate	Fagaras		
Tip proprietate	De vanzare	scara	Aholo
Categoria	Apartmente	4	4
Subcategoria	Apartmente 2 camere	Confer	1
Suprafata utila	48m ²	Compartimente	Semidecomandat
Numar camere	2	Numar Ba	1
Pret	22.000 EUR	Numar etaje	4
Pret (RON)	100.209 RON	Anul constructiei	1975

Descriere

Vendo apartament cu 2 camere situat in Fagaras, strada Negru, nr. 3A, scara A, apartamentul se afla la etajul 4. Scoper si finisajul este in stare foarte buna, restructurat recent, prezinta imbunatatiri: usa metalica, geamuri termopan, centrala proprie, aer condiționat, instalatie de apa caldă la baie si bucatarie recent, baia este complet refacuta, dispune de grădina si terasa, parcare situata in Locul nr. 10, la intrarea in dormitor, se vinde mobilat, iar pretul este negociabil.

Dobre C. Elena PFA



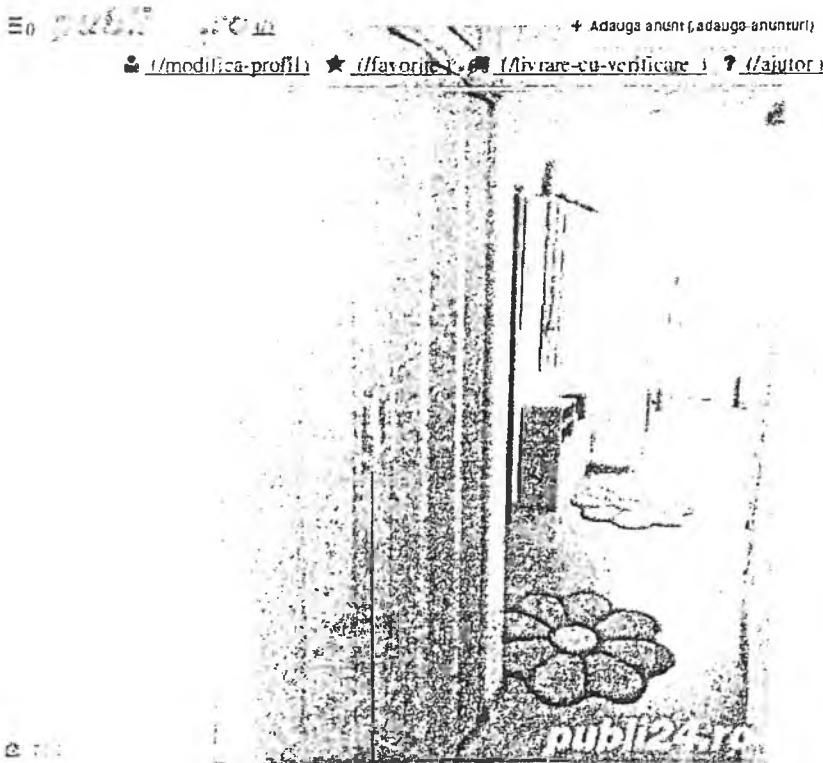
Raport de evaluare APARTAMENT 2 CAMERE

Comparabila 2

[P. Roșu](#) / [Ap. 2 camere](#) / [Strada Iuliu Cezaș](#) / [Facărași](#) / [16.000 EUR](#)
[Ap. 2 camere](#) / [Strada Iuliu Cezaș](#) / [Facărași](#) / [16.000 EUR](#)
[Ap. 2 camere](#) / [Strada Iuliu Cezaș](#) / [Facărași](#) / [16.000 EUR](#)

Apartment 2 camere
16.000 EUR

9 Proșu Iuliu Cezaș, are de vânzare apartamentul apartament 2 camere la av. Facărași, în cartierul
apartament 2 camere, în cartierul Iuliu Cezaș, în cartierul Iuliu Cezaș, în cartierul Iuliu Cezaș.
Vizualizare: 07/20/17 12:26:51



Descriere

Vand apartament 2 camere strada Iuliu Cezaș în combinat, lângă jandarmi renovat în 2016. Instalația sanitară schimbata complet.

Apartmentul are centrala termica, geamuri termopan, gresie, faieta, parchet noi.

În pret este inclus becul care da oțla la subsolul blocului

Apartmentul se poate vinde simbolicat.

Ma multe detalii va oferim la telefon. Etaj: Etaj 2, Compartimentare: Gedcomandat, numar camere: 2, numar bai:

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare APARTAMENT 2 CAMERE

Comparabila 3

ANUNȚ IMMOBILIAR

2024-07-24 10:15:00

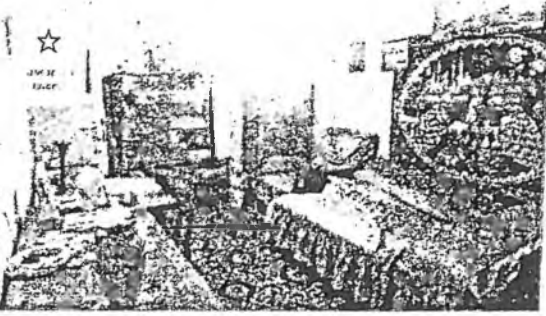
conLab.ro

Director departament control financiar

18 900 €

Trmite mesaj

07xx xxx xxx



Apartment 2 camere, Fagaras

Fagaras, judet Brasov | Adresa: Calea Bucuresti, nr. 200, etaj 2 | 65120194

100 m² | 2 camere | 2 bai | 2 balconi

Obiectiv	Suprafata	Compartimente	Stare
Apartment	50 m ²	2 camere, 2 bai	Bun

Valoarea: 18.900 €

Vinuturi noi, 2 camere, 2 bai, 2 balconi, 50 m² suprafata totala, in Fagaras.

Apartment nou, construit in anul 2018, situat in zona rezidentiala, cu toate utilitatile si finisajele de calitate.

Apartmentul este compus din: 2 camere, 2 bai, 2 balconi, 50 m² suprafata totala.

Conditii de achizitie: plata la semnarea contractului de vanzare-cumparare.

2 camere, 2 bai, 2 balconi, 50 m² suprafata totala.

Informații suplimentare: contactați agentul imobiliar la telefonul 0751-xxx-xxx.

Verificați adresa și starea de conservare a proprietății înainte de a efectua orice plată.

www.conlab.ro

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare APARTAMENT 2 CAMERE

Extras CF

**EXTRAS DE CARTE FUNCI
PENTRU INFORMARE**

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

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate individuală

Nr. CF veche 5821

Adresă: Loc. Făgăraș, Str. Populului, Bl. 2A, Sc. C, Ap. 9, Jud. Brașov
 Partii comune: terenul de sub bloc, fundații, sunsol tehnic, racorduri utilitatii, casa scolare, uscator, terasă instalată, aferente acestora și trotuar oarda

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp.)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Tip: 2453/7/37	-	-	14/584	14/584	Apartment nr.9, sc.C, compus din două camere, hol, debara, bucatărie, cameră, baie, logie balcon, cu o cotă de 13,61 din elementele de uz comun

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscripții privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1080 / 14/04/1998	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2358, din 13/04/1992 emis de R.A.S.C. Făgăraș:	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare în baza L.61/1990, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1
1) ANDRONIC PETRU 2) ANDRONIC ANGELA	

C. Partea III. SĂRCINI

Inscripții privind deznembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Page 1 din 2

Fotografii proprietate

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare APARTAMENT 2 CAMERE

137

Anexa Nr. 1 La Partea I

Titlul individual: Adresa: Loc. Eufemia, Jud. Tulcea, Str. Popului nr. 2A, Scara nr. 5, Etaj nr. 5
Căpătând terenul de sub bloc, funcția mobilă nr. 1815/2017 în baza cărora s-a realizat înregistrarea în cartea funciară a terenului de sub bloc.

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote părți	Alte date
A1	Top 2453/7/27			14/584	14/584	Apartment nr. 505, situat în cadrul terenului de sub bloc, construit din două camere, baie, bucătărie, cămară, balcon, hol, suprafață utilă de 13,41 mp, suprafață construită de 14,584 mp.

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr. 2017004028/29 05-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
30-05-2017

Data eliberării,

Asistent Registrator,
DOBRA IVAN

(parafă și semnătură)

Referent,

(parafă și semnătură)



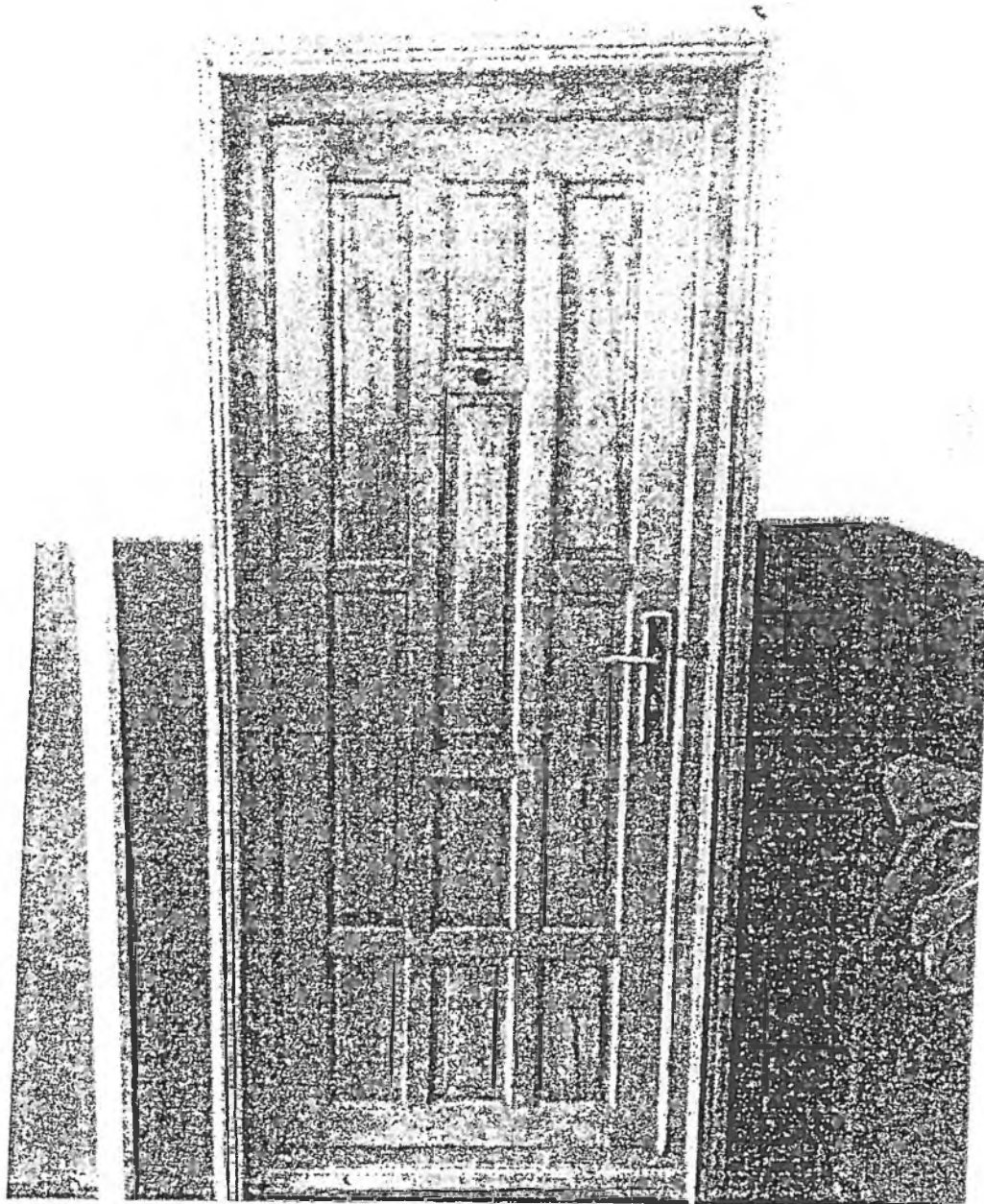
Raport de evaluare
APARTAMENT 2 CAMERE

Fotografii apartament



Dobre C. Elena PFA

Raport de evaluare
APARTAMENT 2 CAMERE



Dobre C. Elena PFA

Raport de evaluare
APARTAMENT 2 CAMERE



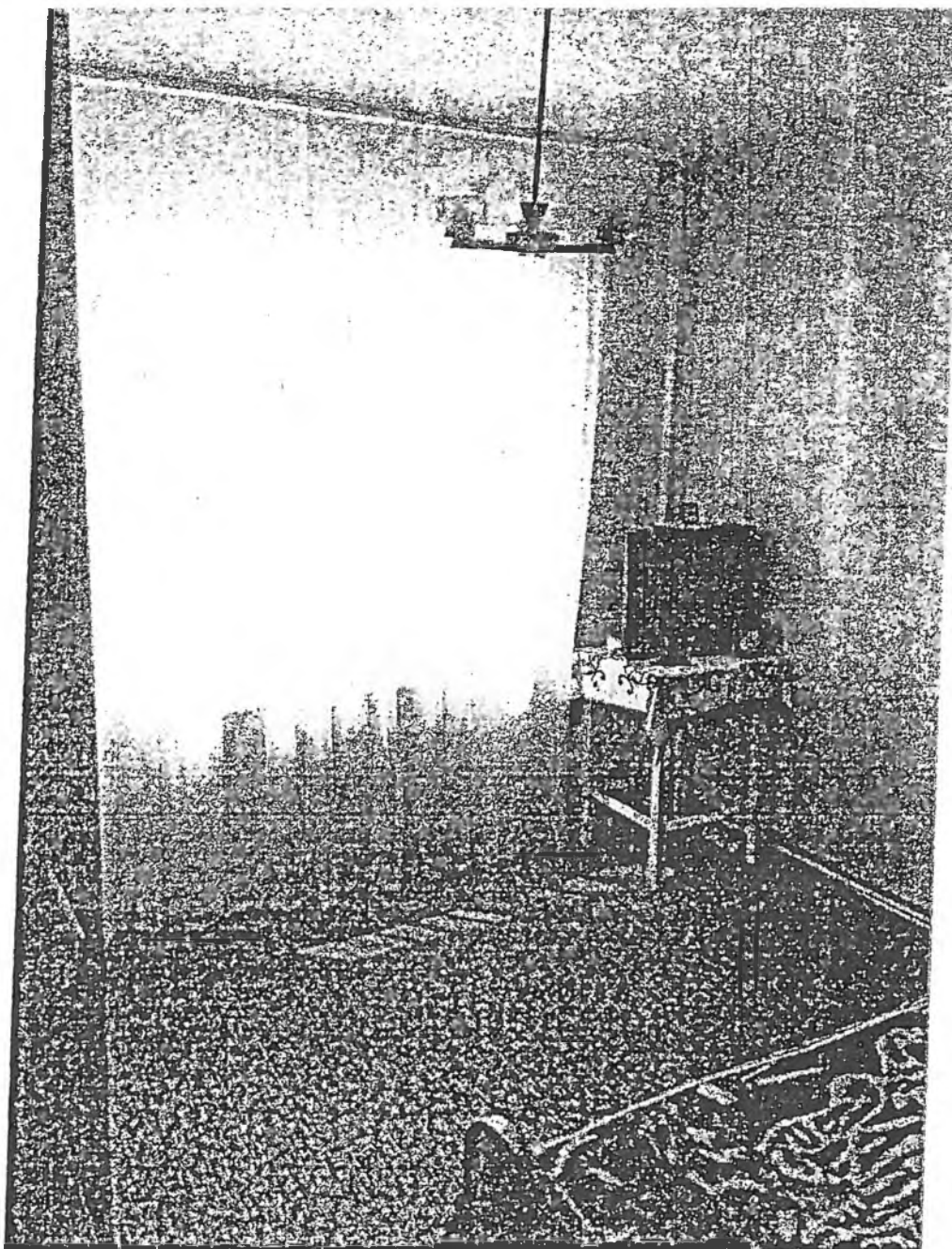
Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare
APARTAMENT 2 CAMERE

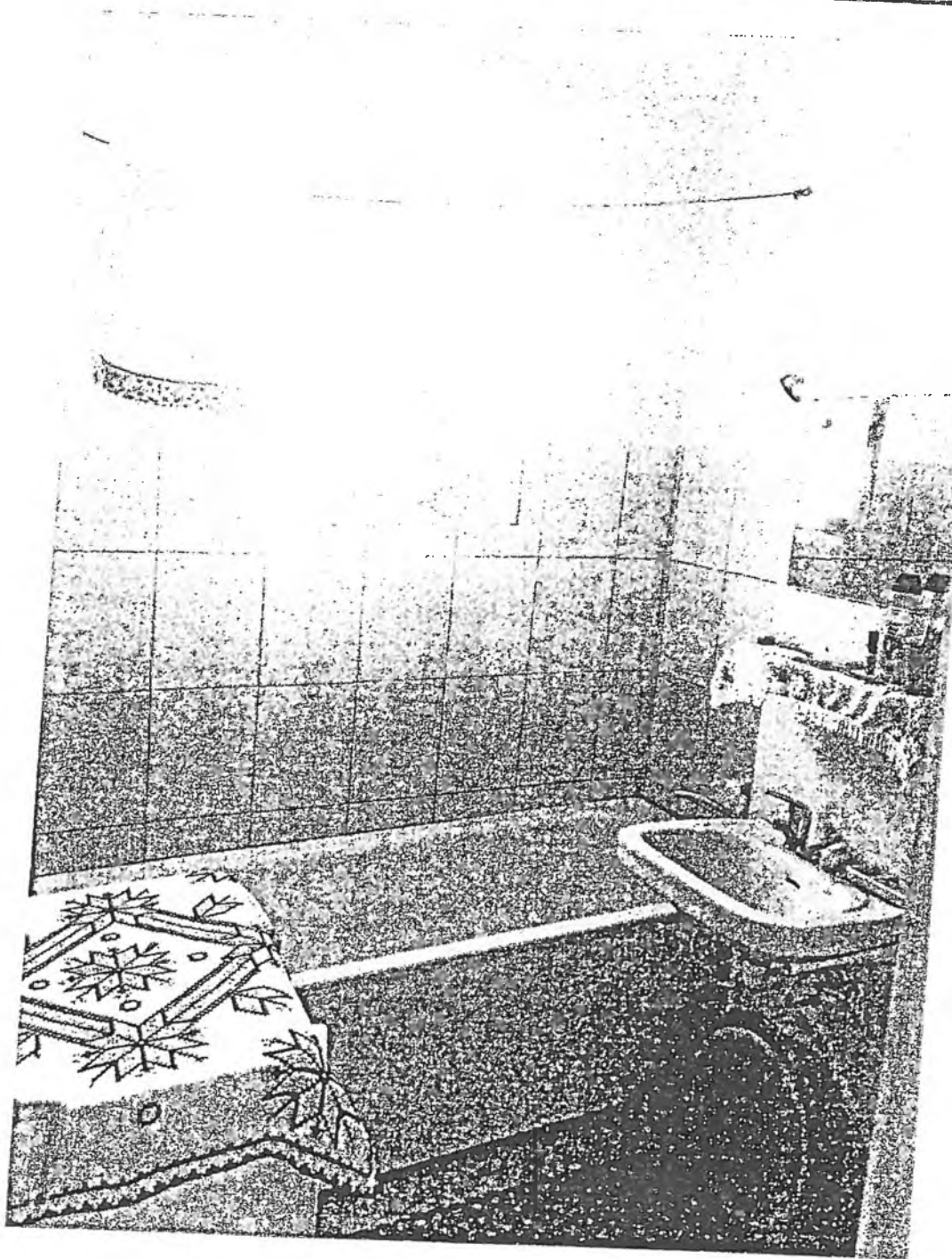


Raport de evaluare
APARTAMENT 2 CAMERE



Dobre C. Elena PFA

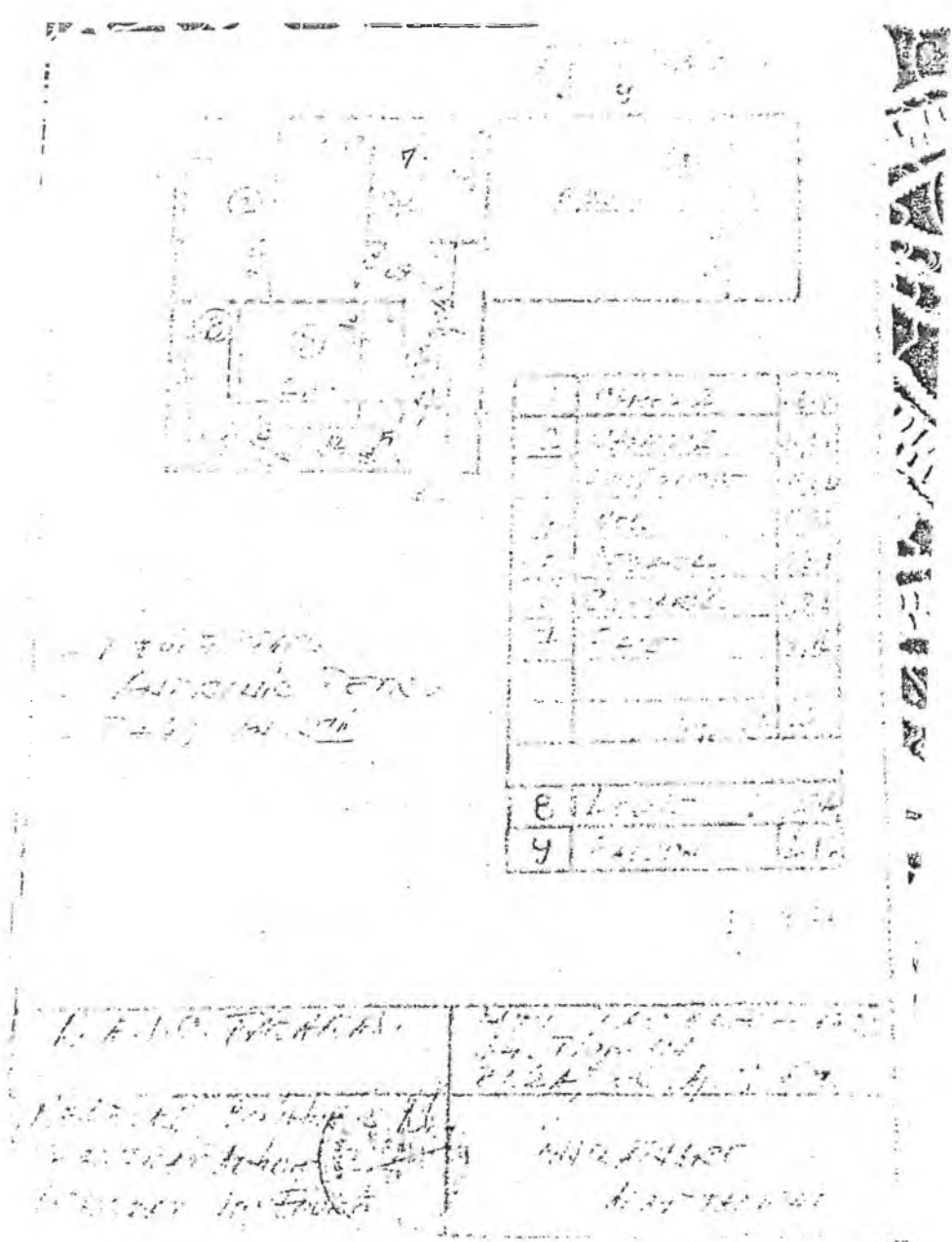
Raport de evaluare
APARTAMENT 2 CAMERE



Dobre C. Elena PFA

Raport de evaluare APARTAMENT 2 CAMERE

Schita apartament



Dobre C. Elena PFA





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040 268 211 313, Fax: 0040 268 213 020
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

NR. 22707/07.08.2017

*Am primit un ex
09-08-2017
A.C.*

Către,

ANDRONIC PETRU SI ANDRONIC ANGELA
Făgăraș, str. Plopului, bl. 2A, ap. 9, jud. Brasov

Având în vedere adresa dumneavoastră înregistrată la Municipiul Făgăraș sub nr. 12553/04.05.2017 prin care ne aduceți la cunoștință, în calitate de proprietari, intenția de vânzare a imobilului situat în Făgăraș, str. Plopului, bl. 2A, sc.C, ap.9, precum și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Făgăraș nr. 119 din data de 29.06.2017 prin care s-a aprobat achiziționarea imobilului apartament două camere, de către Municipiul Făgăraș,

Ținând seama de Raportul de evaluare întocmit de către Dobre Elena – Expert autorizat, în vederea stabilirii valorii proprietății dumneavoastră, vă solicităm să ne transmiteți în scris, dacă vă mențineți intenția de vânzare a imobilului menționat mai sus, către Municipiul Făgăraș.

Anexat vă transmitem o copie după Raportul de evaluare al imobilului.

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU



SECRETAR
LAURA ELENA GIUNCA

NR. CRT.	FUNCȚIA ȘI ATRIBUȚIA	NUMELE ȘI PRENUMELE	DATA	SEMNAȚURA
1.	CONSILIER	ELENA TĂNASE	07.08.2017	

E. Tănase
10.08.2017

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ
Nr. 23234
Ziua 10 Luna 08 Anul 2017

Cerere către Primăria
 Municipiul Făgăraș

Subsemnatul Andronic Petru
din Str. Plopului Bl. 2A, Sc. C. Apt. 9,
Menționez că sunt de acord cu
evaluarea Apartamentului din
Raport de Evaluare Nr. 26/03-08-2017
Vă mulțumesc anticipat.

Semnătura
ACD

Data
10-08-2017

AVIZ NR. 5 / 23.08.2017

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. 26/03.08.2017, întocmit în vederea
achiziționării imobilului – apartament două camere, situat în Făgăraș, Str.
Plopului, Bl. 2A, Sc. C, Ap. 9, Jud. Brașov

Amendamente propuse:

4-7

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. 2 / 22.08.2017

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:

Înșușirea Raportului de evaluare nr. 26/03.08.2017, întocmit în vederea
achiziționării imobilului – apartament două camere, situat în Făgăraș, Str.
Plopului, Bl. 2A, Sc. C, Ap. 9, Jud. Brașov

Amendamente propuse:

PREȘEDINTE,
Ercău Bruno

SECRETAR,
Suciu Andreea

Cod: F-18

AVIZ NR. 2 / 23.08.2017

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

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

Însușirea Raportului de evaluare nr. 26/03.08.2017, întocmit în vederea
achiziționării imobilului – apartament două camere, situat în Făgăraș. Str.
Plopului, Bl. 2A, Sc. C, Ap. 9, Jud. Brașov

Amendamente propuse:

A.F.

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. 2 / 22.08.2017

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

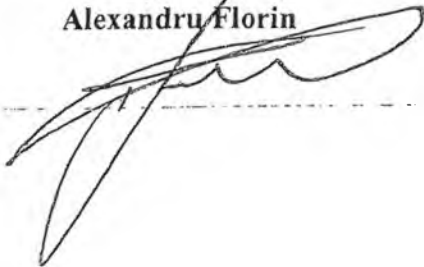
Comisia de specialitate nr.4 **AVIZEAZĂ** (~~NU AVIZEAZĂ~~) favorabil proiectul de
hotărâre privind:

Însușirea Raportului de evaluare nr. 26/03.08.2017, întocmit în vederea
achiziționării imobilului – apartament două camere, situat în Făgăraș, Str.
Plopului, Bl. 2A, Sc. C, Ap. 9, Jud. Brașov

Amendamente propuse:

A. F.

PREȘEDINTE,
Alexandru Florin



SECRETAR,
Biza Radu

17/86

AVIZ NR. 5 / 23.08.2017

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

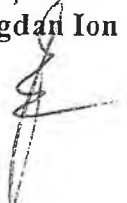
Comisia de specialitate nr.5 **AVIZEAZĂ** (NU ~~AVIZEAZĂ~~) favorabil proiectul de
hotărâre privind:

Însușirea Raportului de evaluare nr. 26/03.08.2017, întocmit în vederea
achiziționării imobilului – apartament două camere, situat în Făgăraș, Str.
Plopului, Bl. 2A, Sc. C, Ap. 9, Jud. Brasov

Amendamente propuse:

A 7

PREȘEDINTE,
Bogdan Ion



SECRETAR,
Malene Petru



AVIZ NR. 5 / 23.08.2017

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

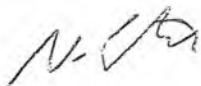
Comisia de specialitate nr.6 **AVIZEAZĂ** (~~NU AVIZEAZĂ~~) favorabil proiectul de
hotărâre privind:

Înșușirea Raportului de evaluare nr. 26/03.08.2017, întocmit în vederea
achiziționării imobilului – apartament două camere, situat în Făgăraș, Str.
Plopului, Bl. 2A, Sc. C, Ap. 9, Jud. Brașov

Amendamente propuse:

_____ AP _____

PREȘEDINTE,
Stengel Norbert



SECRETAR,
Clonț Valentin

