

4,

**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 Rapoartului de evaluare nr. 82/10.10.2017 întocmit de Evaluator autorizat Toth Eniko, pentru stabilirea valorii de piață a imobilului construcție – apartament cu două camere, monument istoric, situat în Făgăraș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 53, jud. Brașov, proprietatea d-nei Pal Viorica, aprobat la cumpărare

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FAGARAS

Luând act de proiectul de hotărâre și referatul de aprobare al Primarului Municipiului, în calitate de inițiator cu nr. 15348/15.06.2017, 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

Analizând Referatul cu nr. 31914/23.10.2017 al Compartimentului evidență patrimoniu, prin care se propune însușirea, de către Consiliul Local al Municipiului Făgăraș a Raportului de evaluare nr. 82/10.10.2017, întocmit de Evaluator autorizat Toth Eniko, imobil construcție – apartament cu două camere, monument istoric, aprobat spre cumpărare, imobil proprietatea d-nei Pal Viorica , situat în Făgăraș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 53, jud. Brașov

Ținând seama de HCL nr. 118 din 29.06.2017 prin care s-a aprobat ca oportună și de interes local, achiziționarea imobilului apartament două camere-monument istoric, înscris în CF nr. 12109 Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 53, jud. Brașov, proprietatea d-nei Pal Viorica , în scopul soluționării cererilor înregistrate la instituția noastră privind atribuirile de locuințe din fondul locativ al Municipiului Făgăraș

Văzând avizele comisiilor de specialitate.....,

Având în vedere prevederile art. 36 alin. 2, lit.b și lit. d și alin.6, lit. a, pct. 11 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală,

În temeiul art. 45, alin. 1 și alin.3 și art. 115, alin. 1, lit. b din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, modificată și completată

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare nr. 82/10.10.2017, anexa nr.1 parte integrantă din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului apartament cu două camere-monument istoric, înscris în CF nr. 12109 Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Nicolae Bălcescu, nr.53, jud. Brașov, proprietatea d-nei Pal Viorica, în scopul rezolvării cererilor înregistrate la instituția noastră privind atribuirile de locuințe din fondul locativ al Municipiului Făgăraș, imobil a cărui cumpărare s-a aprobat prin HCL nr. 118/29.06.2017

Art.2: Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Compartimentul evidență patrimoniu.

Art. 3: 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 GIUNGA**





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: 31914/23.10.2017

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

REFERAT LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind însușirea Raportului de evaluare nr. 82/10.10.2017 întocmit de Evaluator autorizat Toth Eniko, pentru stabilirea valorii de piață a imobilului construcție – apartament cu două camere, monument istoric, situat în Făgăraș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 53, jud. Brașov, proprietatea d-nei Pal Viorica, aprobat la cumpărare

Prin HCL nr. 118 din 29.06.2017 s-a aprobat ca oportună și de interes local, achiziționarea imobilului apartament două camere – monument istoric, înscris în CF 12109 Făgăraș, proprietatea d-nei Pal Viorica , apartament situat în Făgăraș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 53, jud. Brașov, urmând ca evaluarea imobilului supus vânzării să se stabilească de o persoană fizică autorizată .

Având în vedere Raportul de evaluare nr. 82/10.10.2017 întocmit de către Expert autorizat Toth Eniko, conform anexei 1 la prezenta hotărâre

Ținând seama de cele de mai sus, propunem Consiliului Local al Municipiului Făgăraș, însușirea Raportului de evaluare nr. 81/10.10.2017 întocmit de către expert autorizat Toth Eniko.

NR. CRT.	FUNCȚIA ȘI ATRIBUȚIA	NUMELE ȘI PRENUMELE	DATA	SEMNĂTURA
1.	ADMINISTRATOR PUBLIC	MARIUS RICA	23.10.2017	
2.	ARHITECT ȘEF	LILIANA BOER		
3.	ÎNTOCMIT, CONSILIER	ELENA TANASE		



RAPORT DE EVALUARE

NR. 82 / 10.10.2017

Beneficiar: *Municipiul FĂGĂRAȘ*

Proprietar: *Pal VIORICA*

Obiectul evaluării: *Apartament în casă cu 2 cameră și dependințe*

Adresa: *Mun.Făgăraș , str .Nicolae Bălcescu nr. 53, jud.Brașov*



Data de referinta a evaluării: *10.10.2017*

Curs lei/EURO = 4,5780

Ec. Toth Eniko

Evaluator Autorizat

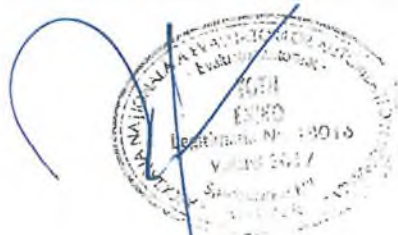
Membru titular ANEVAR

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificăm 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 celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- valorile estimate de către evaluatori 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.

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situată în Mun. Făgăraș, str.Nicolae Bălcescu nr.53, jud Brașov, proprietatea persoanei fizice Pal Viorica ,în prezent având destinația de spațiu de locuit , vă comunic următoarele:

- ▶ proprietatea evaluată se compune dintr-un apartament cu 2 cameră și dependințe, cu suprafața utilă de 67,41 mp și pivniță cu Au 32,74 mp situat la parterul unui imobil de tip casă, regim de înălțime S+P edificat în anul 1890, înscris în Extrasul CF nr. 12109 cu nr cerere 10039/30.05.2017 UAT Făgăraș, identificat cu nr.top 1074/3/3/1, nr. cad 731,
- ▶ proprietatea evaluată este declarată de către Direcția Județeană pentru Cultură monument istoric, și este evidențiat sub cod LMI2015,bv-11-m-B-11681, POZ 610 – casă datată din sec XVIII
- ▶ Direcția Jud. pentru Cultură Brașov nu își exercită dreptul de preempțiune asupra imobilului conform adresei emise cu nr 170/13/15.032017 dar impune respectarea obligației de folosință a monumentului istoric formulat prin adresa emisă cu nr.170/27/15.03.2017
- ▶ *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 cost și prin venit
- ▶ data de referință a evaluării este 10.10.2017. Cursul de schimb valutar leu-euro considerat este de 4,5780 , stabilit de Banca Națională în ziua anterioară pentru data de referință . Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată;
- ▶ A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat pentru utilizarea expusă mai sus;
- ▶ Valoarea estimată nu conține TVA

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

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	12.844 EURO echivalent 58.800 LEI,
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN VENIT

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

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

CUPRINS

Declaratie de conformitate

Adresa catre beneficiarul raportului

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

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

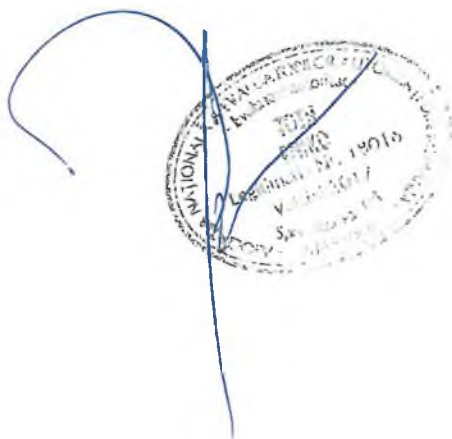
SINTEZA EVALUĂRII

- Raport cu inspectie -

Numele beneficiarului	MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ				
Nume proprietar	PAL VIORICA				
Proprietate	<i>Existentă</i>				
Tip proprietate evaluata	<i>Rezidențială</i>				
Subtip proprietate	<i>Apartament în casă</i>				
Cod postal	505200				
Adresa proprietatii	<i>Jud. Brașov</i>				
Carte Funciara nr.	12109 cu nr cerere 10039/30.05.2017				
Numar cadastral	Top 1074/3/3/1 Cad 731				
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	Extras CF nr .12109 cu nr cerere 10039/30.5.2017 UAT Făgăraș Plan amplasament si delimitare imobil Adresa nr.170/13/15.03.2017 emis de Dir. Jud. pentru Cultură Brașov Adresa nr.170/27/15.03.2017 2017 emis de Dir. Jud. pentru Cultură Brașov Contract de vânzare-cumpărare nr.16926/26.10.2007 emis de Primăria Mun. Făgăraș				
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>Cărămidă</i>				
Anul construirii	1890				
Stare tehnică a construcției	Interior renovat , exterior -stare de degradare avansată				
Nivel (apartamente)	P				
Nivel de finisare	<i>Medii</i>				
Suprafete (mp)	Apartament	Au	67,41 mp		Ad 80,90
	Anexe- pivniță	Au	32,74 mp		Ad 39,30
	TOTAL		100,15		120,20 mp Au*coef.1,2
	Teren	St	Cotă indiviză		
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,5780				
Data inspectiei	10.10.2017				
Data de referinta a evaluării	10.10.2017				
Valoare abordare prin venit	58.800	Euro			
Valoare abordare prin cost	56.200	Euro			
Valoare abordare prin comparații	Nu s-a aplicat	Euro			
VALOAREA de piață recomandată, din care:	58.800	LEI	12.844	EURO	
-Valoare constructie/constructii	58.800	LEI	12.844	EURO	
-valoarea unitara constructie (la apartamente – pt. aria utila; la cladiri independente – pt. aria	489	LEI /mp	107	EURO/mp	

desfasurata)				
-valoarea unitara teren		Lei	Euro	
		Lei/mp	Euro/mp	
Grad de finalizare a constructiei (in cazul constructiilor nefinalizate)	apartament	• 100%		
OBSERVATII SPECIALE				
Localizare	Urban			
Nivel de activitate a pieței	Mediu			
Justificarea Nivelului de activitate a pieței propus	Cerere medie Amplasare în zonă semicentrală,			
Acces	Da Drum public			
Utilități	En.electrica, apa, canalizare și gaz			
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	Nu e cazul			
Utilizare	Locuit			
Identificare imobil	S-a realizat identificarea pe teren, conform adresei menționate			
Diferențe față de actele de proprietate, constatate la inspecție	Nu sunt			
Caracteristici Teren Liber	Nu este cazul, terenul este în cotă indiviză			
Alte Observații	Imobil declarat monument istoric cu obligațiuni de folosință formulate de Dir. Jud. pentru Cultură Brașov prin adresa nr. 170/27/15.03.2017			

Evaluator Autorizat
Membru titular ANEVAR,
Ec.Toth Eniko



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

1. EVALUATOR	Ec.Toth Eniko
	Legitimație ANEVAR Nr. 16018
	Parafa Nr. 16018 valabilă 2017
	Firma TOTH ENIKO EVALUATOR AUTORIZAT
	Adresa evaluatorului <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mun.Sacele, str.Ady Endre nr.11, jud .Brasov ▪ Asigurare ALLIANZ TIRIAC in val de 10.000 Euro
2. BENEFICIAR	Municipiul Făgăraș
	Adresa Mun. Făgăraș, str.Republicii nr.3, jud.Brașov

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	<p>Apartament 1 din C1 compus din 2 camere , bucatarie, camară, cu cota de ½ parte din hol acces , ½ din pod acces. Au 67,41 mp și pivniță Au 32,74 mp, si cota de 38% din podul deasupra apartamentului cu învelitoare, Ac 87,63 mp si C3 boxa WC – 1,66 mp.</p> <p>Elemente de uz comun generale- acces in curte, curtea în sup. de 308 mp, racord utilitati, apă canal, en.electrică în cotă de ¼ parte pentru fiecare apartament</p> <p>Elemente de uz comun speciale între apartamente corp C1, teren in stare indiviză cu Ac 232mp, ½ pereti despărțitori între apartamente</p> <p>Apartamentul in interior dispune de finisaje noi, este renovat complet, exteriorul fiind in stare de degradare avansată</p>
	Proprietar PAL VIORICA
	Adresa proprietății Mun. Făgăraș , str Nicolae Bălcescu nr.53
	Condiții limitative deosebite <i>Imobil declarat monument istoric cu obligațiuni de folosință formulate de Dir. Jud. pentru Cultură Brașov prin adresa nr. 170/27/15.03.2017</i>

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN VENIT	12.844 EURO echivalent 58.800 LEI
--	---

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	EVALUARE PENTRU ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	10.10.2017
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII	1 EURO = 4.5780 lei
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către evaluator Ec. Toth Eniko in prezența proprietarului

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none"> • Descrierea proprietatii, conform Extras CF nr. 12109 cu nr. cerere 10039/30.05.2017 partea I: <p>Apartament 1 din C1 compus din 2 camere , bucatarie, camară, cu cota de ½ parte din hol acces , ½ din pod acces. Au 67,41 mp și pivniță Au 32,74 mp, si cota de 38% din podul deasupra apartamentului cu învelitoare, Ac 87,63 mp si C3 boxa WC – 1,66 mp.</p> <p>Elemente de uz comun generale- acces în curte, curtea în sup. de 308 mp, racord utilitati, apă canal, en.electrică în cotă de ¼ parte pentru fiecare apartament</p> <p>Elemente de uz comun speciale între apartamente corp C1, teren în stare indiviză cu Ac 232mp, ½ pereti despărțitori între apartamente</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inscriseri privitoare la proprietate, conform Extras CF nr. 12109 cu nr. cerere 10039/30.05.2017 partea II: <p>Intabulare drept de proprietate dobândit prin cumpărare cota actuala 1/1 Proprietar - PAL VIORICA</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inscriseri privitoare la sarcini : <p>Nu sunt</p> <p>Temei legal: Extras CF nr .12109 cu nr cerere 10039/30.5.2017 UAT Făgăraș Plan amplasament si delimitare imobil Adresa nr.170/13/15.03.2017 emis de Dir. Jud. pentru Cultură Brașov Adresa nr.170/27/15.03.2017 2017 emis de Dir. Jud. pentru Cultură Brașov Contract de vânzare-cumpărare nr.16926/26.10.2007 emis de Primăria Mun. Făgăraș</p>
	Mentiuni speciale privind Extr. de Carte Funciara	
	Mentiuni 2 privind Abateri de la Extrasul de Carte Funciara	
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Au apartament 67,41 mp, Au pivniță 32,74 mp , Ad calculată prin Au* cu coeficient 1,2= 120 ,20 mp
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Locuit
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Urban – amplasare favorabilă, semicentral
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE	<p>Str . Nicolea Bălcescu</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Calitatea rețelilor de transport: asfaltate cu 1 banda pe sens,

CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona rezidentiala, cartier de case unifamiliale ▪ Rețea de transport în comun, mijloace de transport suficiente. ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine alimentare ▪ Unități de învățământ: școală generală , gradinite și liceu ▪ Institutii de cult: biserici ▪ Institutii medicale: cabinete medicale, ▪ Altele: administratie locala
UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de energie electrică: existentă ▪ Rețea de apă: existenta ▪ Rețea de termoficare: nu ▪ Rețea de gaze naturale: existentă, ▪ Rețea de canalizare: existenta ▪ Rețea de telefonie: existentă
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poluare fonica medie ▪ Poluare cu noxe limitat
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Liniștit ▪ Trafic auto limitat
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona urbana – median Dotări și rețele edilitare bune. Poluare moderata. Ambient civilizat.
10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOC)	
AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imobil , regim de înălțime S+P ▪ Etaj - parter
ANUL PIF	▪ Anul 1890
CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fundatia:piatră și beton ▪ Structură:cărămidă ▪ Închideri perimetrare si compartimentari:cărămidă ▪ Acoperiș:șarpantă lemn, învelitoare țiglă ▪ Aspect exterior: degradare avansată ▪ Aspect interior: finisaje medii , apartament locuit
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Utilități – apa , canalizare , en. electrica și gaz ▪ Finisaje medii ,

11. DESCRIEREA SPATIULUI DE EVALUAT	
BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Au apartament 67,41 mp, Au pivniță 32,74 mp , Ad calculată prin Au* cu coeficient 1,2= 120 ,20 mp
TIP APARTAMENT	Semidecomandat,
TÂMLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioară: tâmplărie PVC cu geam termoizolant , uși interioare noi MDF ▪ Usa la intrare: lemn
FINISAJE INTERIOARE	Apartament <ul style="list-style-type: none"> ➢ Pardoseala – parchet laminat în camere, gresie in bucatarie , hol si în baie ➢ Pereti : zugraveală lavabilă , faianta in baie si bucatarie ➢ Finisaje medii
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Iluminat normal ▪ Curenți slabi (telefonie) ▪ Instalații vechi, functionale
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ Sistemul de încălzire : CT pe gaz

INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Din rețeaua orașului. ▪ Instalații funcționale ▪ Contorizare apa rece
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Din rețeaua orașului. ▪ Instalații funcționale
CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Amplasament favorabil
12. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Piața imobiliară este definită de piața imobilelor situate în zonele rezidențiale de tip cartier cu case unifamiliale din Mun. Făgăraș Piața specifică - piața apartamentelor de 2 camere construite în perioada 1890 - 1980 din zonele mediane și semicentrale ale municipiului Făgăraș, - pretul rămâne unul dintre cele mai importante criterii pentru alegerea unei locuințe; reputația zonei și mijloacele de transport în comun contează, de asemenea, foarte mult - o treime dintre români își cumpără locuințe cu cash tinerii preferă în continuare să locuiască în chirie Preturile oferite pe piața pentru apartamente compuse din 2 camere, semidecomandate variază între 12000 - 25500 Euro în funcție de etaj, vechime imobil, dispunere imobil. De asemenea un criteriu în baza căruia variază preturile 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.
NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă rezidențială , ▪ Din punct de vedere edilitar: zonă în dezvoltare ▪ Din punct de vedere economic: oras / zona cu economie slab dezvoltată , somaj ridicat,
OFERTE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> • Oferte suficiente de variate pentru piața locală la prețuri cuprinse între 12.000 - 25500 euro/mp
CERERI SIMILARE	<p>Cererea pe piață în zona mediană al Mun. Făgăraș este încă mai mică față de ofertele existente, ceea ce generează o piață al cumpărătorului. Mediu de afaceri și situația economică au un impact negativ asupra pieței imobiliare, deoarece nivelul de cumpărare al populației este mic , ceea ce se oglindește și în preșurile relativ mici /mp la apartamente aria pieței studiate.</p> <p>Programu Prima Casa este în măsură să revigoreze piața imobiliară , încurajând tinerii să investească în locuințe în defavoarea plății chiriilor .</p> <p>“Există premise ca activitatea de creditare să continue și să se îmbunătățească în 2017, iar soldul creditelor să înregistreze o dinamică pozitivă pe toate cele trei componente ale sale: credite imobiliare, credite de nevoi personale și credite acordate companiilor. În 2017, stocul creditelor acordate de către sistemul bancar ar putea crește cu 5-10%”, a declarat, pentru <u>Mediafax</u>, Ionuț Dumitru, economist șef la <u>Raiffeisen Bank</u></p>
ECHILIBRUL PIETEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dezechilibru în favoarea CERERII
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: 12.000 euro ▪ Maxim: 25.500 euro

CHIRII IN ZONA PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: 150 euro ▪ Maxim: 168 euro
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dezechilibru în favoarea CERERII ▪ Tendință de stagnare în favoarea CERERII. ▪ Rezulta: posibilitatea reducerii preturilor / chiriei <p>Anexa B cuprinde extrase privind preturile / chiriile pe segmentul de piața al proprietății care susțin elementele de piața incluse în acest raport.</p>

13. EVALUARE

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

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 că valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare, a acestuia.

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

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

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

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

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

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

- utilizarea să fie fizic posibilă din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic ;
- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal ;

- maximizeaza valoarea ; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

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

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

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

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

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

15. Metodologia de evaluare

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

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

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

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

15.1 Abordarea prin piata

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Este o metodă globală care aplică

informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

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

Aceasta metoda consta in analiza elementelor de comparație între apartamentul de evaluat și apartamentele similare tranzacționate sau ofertate curent pe piața. In cele ce urmează vom analiza elementele a trei apartamente din aceeași zona.

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

15.2. Abordarea prin venit

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

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

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

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

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN VENIT	12.844 EURO echivalent 58.800 LEI
---	--

15.3 Abordarea prin cost

Evaluarea construcției

Se realizează conform „**Indreptar etnic pentru evaluarea imediată, la pretul zilei a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe** .Editura Matrix Rom București, actualizat iulie 2017 adaptată și care prevede că în lipsa documentației tehnico-economice de execuție, cea mai indicată metodă de evaluare este cea a valorii de înlocuire.

Aceasta permite stabilirea unei valori apropiate de realitate, cataloagele oglindind cu fidelitate caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare a diverselor categorii de clădiri.

Pentru determinarea valorilor unitare și totale ale fiecărui obiect de construcție ce se evaluează se parcurg următoarele etape:

- documentație privind clădirea care urmează a fi evaluată, prin studierea planurilor parțiale puse la dispoziție de beneficiar și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirilor

- cercetarea obiectului la fața locului, stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente
- se efectuează încadrarea clădirii într-unul din cataloagele de reevaluare
- se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări precum și corecțiile datorate abaterilor față de prevederile din fișele catalogului
- se stabilește valoarea rămasă prin diminuarea valorii de înlocuire cu pierderea de valoare datorită depreciierilor care afectează clădirea.
- Evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea costului de înlocuire brut

2. Estimarea deprecierei totale a construcției, respectiv, pe baza Normativului P 135-2000 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999 care stabilește coeficienți de uzura fizică a mijloacelor fixe din grupa 1 – construcții) și pe baza estimării pierderii de valoare din neadecvări sau cauze externe

3. Determinarea costului de înlocuire net – prin scăderea deprecierei totale din costul de înlocuire brut.

Pentru determinarea valorii unitare și totale a construcției ce se evaluează se parcurg următoarele etape:

- inspectarea clădirilor pe teren și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale acestora, stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirilor și a subansamblelor componente
- efectuarea încadrării clădirii într-unul dintre tipurile prezentate în îndreptar / cataloage.
- determinarea costului unitar de înlocuire pe total și pe categorii de lucrări – valori care nu conțin TVA
- calculul valorii totale de înlocuire prin multiplicarea valorii unitare cu suprafața desfășurată totală a clădirii
- estimarea deprecierei totale
- estimarea costului de înlocuire net prin diminuarea costului de înlocuire brut cu pierderea de valoare datorită deprecierei totale.

Costul de înlocuire brut - reprezintă costul unui activ modern echivalent, la data evaluării.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire brut ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală și, respectiv, un procent global.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- deteriorarea (uzura) fizică - este evidențiată de rosături, cazături, fisuri, infestări, defecte de

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

structura etc. Aceasta poate avea doua componente - uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice).

- neadekvare functionala - este data de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte - neadekvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si neadekvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de o supradimensionare sau de deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus) .

depreciere economica (din cauze externe) - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.

Sabilirea uzurii fizice

Gradul de uzura fizica s-a estimat tinand seama de urmatoarele aspecte de ordin general:

- durata de viata consumata pentru structura de rezistenta;
- starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora si durata lor normala de viata;
- starea instalatiilor, durata de viata, nivelul de reparatii sau inlocuire, perioada executarii acestor lucrari;

Nivelul uzurii fizice a cladirilor s-a orientat dupa "Ghidul cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa 1 - Constructii" - avizati de Consiliul Tehnico-Stiintific al M.L.P.A.T. cu avizul nr. 67/23.08.1999, **facandu-se ajustari in functie de starea fizica a constructiilor constatata cu ocazia inspectiei in teren.**

Estimarea costului de inlocuire si a uzurii fizice sunt prezentate in fisa de evaluare a constructiei din anexa. Anul edificarii constructiei este 2017 ,.

Stabilirea deprecierei din cauze externe :

Deprecierea din cauze externe (depreciere economica) este utilitatea diminuada a unei cladiri datorita unei influente negative din mediul exterior. Ea poate fi cauzata de o serie de factori, cum ar fi: declinul vecinatatii, localizarea proprietatii in localitate, regiune sau provincie, conditiile pietei locale s.a.

Exista doua metode de estimare:

- capitalizarea pierderii de profit sau de chirie atribuita influentelor negative
- compararea cu tranzactii de proprietati similare care sufera aceleasi influente negative (metoda aplicata) .

Din compararea cu tranzactii de proprietati similare, s-a desprins concluzia ca, proprietatea este influentata de o depreciere din cauze externe.

Dupa cum am aratat mai sus, in abordarea prin costuri valoarea proprietatii se obtine prin insumarea

costului de inlocuire net cu valoarea de piata a terenului, respectiv:

Se face comparatie daca este necesar , cu activul modern pentru a selecta tipul deprecierilor functionale.

În ANEXA C este prezentată determinarea valorii constructiilor Apartament în casă si anexe ,prin metoda costurilor segregate , in valoare de: **56.200 lei, respectiv 12.275 euro**

Rezultă valoare proprietate prin metoda costurilor:

Teren în proprietatea statului

VALOAREA DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN COST	56.200 LEI echivalent 12.275 EURO
--	--

16. DEFINIȚII SI IPOTEZE

16.1 DEFINIȚII

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

16.2 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

6. Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

16.3 ALTE PRECIZĂRI

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

16.4. SURSE DE INFORMARE

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

- Valorile de ofertare / tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:

Comparabile chirii

- Proprietarul imobilului – pentru informațiile legate de proprietatea evaluată: situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel chirii, etc.)

16.5 TIPUL VALORII ESTIMATE

Imobilul evaluat este de natura unei proprietăți imobiliare de tip apartament în casă cu 2 camere.. Valoarea de piață estimată conform destinației raportului este definită de standardul de evaluare SEV 100 – Cadrul general.

16.6. DATA ESTIMĂRII VALORII

Data de referință al prezentului raport este **10.10.2017**.

16.7. MONEDA RAPORTULUI

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

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4.5780 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 confidential, 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 VENIT 58.800 lei echivalent 12.844 euro
- abordarea prin COST 56.200 lei echivalent 12.275 euro

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

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

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

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

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

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

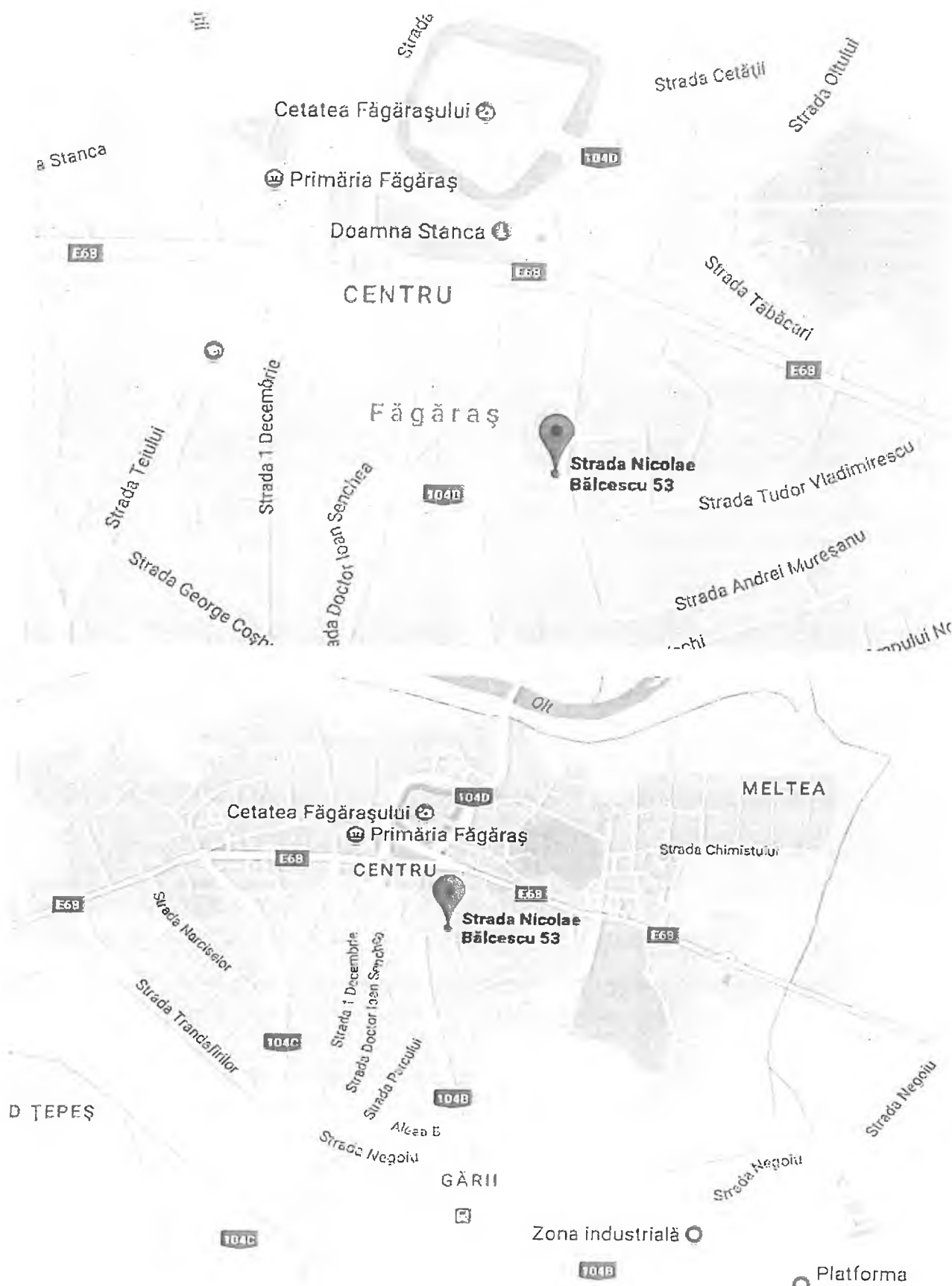
Gradul de subiectivism implicat variaza inevitabil de la caz la caz, la fel si gradul de certitudine, sau probabilitatea, ca opinia evaluatorului asupra valorii de piata sa coincida exact cu pretul care ar fi obtinut intr-o tranzactie efectuata la data evaluarii. Asigurarea intelegerii de catre utilizator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

VALOAREA DE PIATA	12.844 Euro echivalent 58.800 Lei
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN VENIT	

Ec. Toth Eniko
Evaluator Autorizat ,
Membru Titular ANEVAR,



LOCALIZARE



POZE PROPRIETATE

Vedere in ansamblu , vecinatati , accesul in imobil



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Holul si bucataria



Camera 1



Camera 2



Baia si centrala termica



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Pivnita



Anexe calcul
Abordarea prin cost

ANEXA - FISA DE CALCUL ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE

1. ADRESA: Mun. Făgăraș, str
Nicolae Bălcescu nr.53

FISA 34

2. DATE DE REFERINTA:

- an constructie

1890

cota

- suprafata teren aferent (mp)

indiviza

- suprafata desfasurata (mp)-cca

120

- suprafata utila (mp)

3. CALCUL COST DE INLOCUIRE

BRUT

Denumirea lucrarii	UM	Cantitate /	Cost / UM	Coefficient	Coefficient	Cost	% in total	Cost	Cost	Cost
		mp Ad	Conform	realizare	nt					
		Conform	Conform	estimat	estimat	estimat	estimat	estimat	estimat	estimat
		indreptar	indreptar	evaluare	evaluare	evaluare	evaluare	evaluare	evaluare	evaluare
Excavatii	mc	0.4800	103.00	49.44	3.32%	4,985.55	100%	4,985.55	0.00	
Umpluturi si compactari	mc	0.1500	105.20	15.78	3.39%	1,591.26	100%	1,591.26	0.00	
Hydroizolatii si lucrari aferente	mp	0.4000	132.00	52.80	4.26%	5,324.37	100%	5,324.37	0.00	
Beton armat	mc	0.1420	911.00	130.78	29.71%	13,188.10	100%	13,188.10	0.00	
Beton simplu	mc	0.3500	485.00	169.75	15.65%	17,117.65	100%	17,117.65	0.00	
Scari	mp	0.0480	103.00	4.94	3.32%	498.55	100%	498.55	0.00	
Zidarii	mc	0.6100	663.00	404.43	21.39%	40,782.86	100%	40,782.86	0.00	
Inchideri si compartimentari	mp	0.0260	122.00	3.17	3.94%	319.87	100%	319.87	0.00	
Confectii metalice	mp	0.4000	17.10	6.84	0.55%	689.75	100%	689.75	0.00	
Isolatie protectie pod	mp	0.7330	41.50	30.42	1.34%	3,067.51	100%	3,067.51	0.00	
Termoizolatii conducte	mp	0.0640	38.50	2.46	1.24%	248.47	100%	248.47	0.00	
Tamplarie lemn	mp	0.3300	367.00	121.11	11.84%	12,212.77	100%	12,212.77	0.00	
Tamplarie pvc	mp	0.2470	695.00	171.67	22.42%	17,310.76	100%	17,310.76	0.00	
Tamplarie metalica	kg	0.2000	21.00	4.20	0.68%	423.53	100%	423.53	0.00	
Geamuri simple	mp	0.2300	39.00	8.97	1.26%	904.54	100%	904.54	0.00	
Geamuri termopan	mp	0.2470	122.00	30.13	3.94%	3,038.72	100%	3,038.72	0.00	
Pardoseli din beton simplu	mp	0.2240	109.00	24.42	3.52%	2,462.12	100%	2,462.12	0.00	
Pardoseli din gresie	mp	0.0820	202.00	16.56	6.52%	1,670.32	100%	1,670.32	0.00	
Dusumele lemn	mp	0.3900	202.00	78.78	6.52%	7,944.20	100%	7,944.20	0.00	
Tencuieli interioare	mp	4.3000	96.00	412.80	3.10%	41,626.89	100%	41,626.89	0.00	
Zugraveli interioare	mp	3.9900	25.50	101.75	0.82%	10,260.00	100%	10,260.00	0.00	
Placaje cu faianta la interior	mp	0.1100	141.50	15.57	4.57%	1,569.58	100%	1,569.58	0.00	
Vopsitorii interioare	mp	0.2000	46.00	9.20	1.48%	927.73	100%	927.73	0.00	
Tencuieli exterioare	mp	0.8500	101.00	85.85	3.26%	8,657.14	100%	8,657.14	0.00	
Intuare exterioare	mp	0.2190	92.50	21.18	2.98%	2,136.05	100%	2,136.05	0.00	
Sarpanta	mp	0.7330	147.30	107.97	4.75%	10,887.82	100%	10,887.82	0.00	
Invelitoare	mp	1.6210	155.50	252.07	5.02%	25,418.37	100%	25,418.37	0.00	
Jgheaburi	mp	0.1830	40.60	7.43	1.31%	749.22	100%	749.22	0.00	
Strasina	mp	0.3960	184.00	72.86	5.94%	7,347.63	100%	7,347.63	0.00	
Tabachere si lucarne	mp	0.0140	390.00	5.46	12.58%	550.59	100%	550.59	0.00	

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Alte lucrari de constructii	%	2.0000	0.00	46.32	0.00%	4,670.92	100%	4,670.92	0.00
Bransament apa canal	lei	1.0000	122.70	122.70	3.95%	12,373.11	100%	12,373.11	0.00
Fosa septica	lei	0.0000	121.00	0.00	3.90%	0.00	100%	0.00	0.00
Coloane si legaturi sanitare	ml	0.4580	37.10	16.99	1.20%	1,713.46	100%	1,713.46	0.00
Obiecte si armaturi sanitare	lei	1.0000	20.40	20.40	0.66%	2,057.14	100%	2,057.14	0.00
Bransament electric	lei	1.0000	50.00	50.00	1.61%	5,042.02	100%	5,042.02	0.00
Cabluri ,conductori ,teri electrice	ml	3.0500	7.00	21.35	0.23%	2,152.94	100%	2,152.94	0.00
Aparate electrice	lei	1.0000	24.60	24.60	0.79%	2,480.67	100%	2,480.67	0.00
Corpuri de iluminat	lei	1.0000	9.90	9.90	0.32%	998.32	100%	998.32	0.00
Bransament gaze	lei	1.0000	55.10	55.10	1.78%	5,556.30	100%	5,556.30	0.00
Centrala termica	lei	1.0000	38.55	38.55	1.24%	3,887.39	100%	3,887.39	0.00
Coloane si legaturi de incalzire	lei	0.0000	55.20	0.00	1.78%	0.00	100%	0.00	0.00
Corpuri de incalzire	lei	0.0491	450.00	22.10	14.52%	2,228.07	100%	2,228.07	0.00
Sistem antifractie	lei	0.0000	63.65	0.00	2.05%	0.00	100%	0.00	0.00
Alte instalatii comune	%	3.0000	0.00	9.83	0.00%	991.26	100%	991.26	0.00
Diverse ,organizare ,proiectoare	%	9.0000	0.00	242.99	0.00%	24,503.19	100%	24,503.19	0.00
TOTAL	lei			3,099.62		312,566.72		312,567	0
	EUR					68,300		68,288	0
	EUR/mp					569		569	0
TOTAL EURO								68,288	
Curs	4.5772				eur / mp			569	
Profit promotor % din cost					Ad			0%	
Profit promotor absolut ron								0	
Profit promotor absolut euro								0	
COST DE INLOCUIRE BRUT -ron								0	
COST DE INLOCUIRE BRUT - euro								68,288	

3. ESTIMARE DEPRECIERI

3.1. Uzura fizica recuperabila- reparatii neefectuate la timp sau intretinere defectuoasa (costul de aducere a elem de constructie depreciate la cond de nou =costurile reabilitarii, repararii lor

Denumirea lucrarii	Cost brut (rotunjit)	Necesar lucrari de reparatie imediate	Uzura fizica recuperabila	Cost depreciat
Fundatii, structura de rezistenta, ziduri de inchidere si compartimentare	135,443	0	0	135,443
Tamplarie	34,139	0	0	34,139
Pardoseli	53,704	0	0	53,704
Finisaje pereti interior - exterior	34,438	0	0	34,438
Invelitoare total	25,691	0	0	25,691
Instalatii interioare	24,614	0	0	24,614
Rețele exterioare + lucrari asigurare utilitati	4,538	0	0	4,538
Cost de inlocuire	312,567	0	0	312,567

ref. la profil promotor	promotor =dezvoltator/i investitor	este o suma derivata din piata pe care un dezvoltator o primeste pentru initiativa	este val de piata minus costul total de dezvoltare	nu este cauz pentru constructii vechi !!!

3.2. Uzura fizică nerecuperabilă calculata pentru elemente cu viață scurtă

	Cost de inlocuire	Vârsta cronologica	Durata de viață utilă	Depreciere	Uzura fizica nerecuperabila
	rămas	ani	ani		
Tamplarie	34,139	7	20	35.00%	11,950
Pardoseli	53,704	7	20	35.00%	18,800
Finisaje pereti interior - exterior	34,438	20	20	100.00%	34,440
Invelitoare total	25,691	50	50	100.00%	25,690
Instalatii interioare	24,614	35	35	100.00%	24,610
TOTAL	172,586			66.92%	115,490

3.3.Uzură fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață lungă		
Specificatie	Valoare	
CIB total	320,905	
Cost elemente cu viata scurta	172,586	
Cost elemente cu viata lunga	148,319	
Varsta scriptica	70	
Durata de viata fizica normata	100	
Durata de viata fizica estimata ramasa	30	
Grad de uzura fizica nerecuperabila	70%	
Uzura fizica nerecuperabila elemente cu viata lunga	103,823	
Cost de înlocuire. Depreciere externă		
Procent depreciere externa	12%	
Depreciere externă aplicabilă - euro	8,195	
Depreciere externă aplicabilă - RON	37,100	
Centralizare CIN		
Specificatie	Valoare RON	Valoare depreciere %
Total CIB	312,567	
Uzura fizica recuperabila	0	0.0%
Uzura fizica nerecuperabila - elemente cu viata scurta	115,490	36.95%
Uzura fizica nerecuperabila - elemente cu viata lunga	103,823	33.22%
Subtotal uzura fizica	219,313	70.17%
Neadevare functionala	0	0.0%
Depreciere externa	37,100	11.87%
Cost de inlocuire net	56,154	
Sinteza abordare prin cost		
Specificatie	ron	euro
Valoare teren	0	0
Valoare anexe	0	0
Valoare cladire	56,200	12,274
Total abordare prin cost	56,200	12,275

Official stamp of the evaluator, Toth Eniko, with a handwritten signature over it. The stamp contains the text: 'Legitimatie nr. 18016' and '18.01.2017'.

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	150	164	168
Chirie negociata	146	159	163
Venit Brut Potential (EUR/an)	1,746	1,909	1,956
<i>Grad de neocupare (- 1 luna/an)</i>	<i>146</i>	<i>159</i>	<i>163</i>
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	1,601	1,750	1,793
<i>Cheltuieli aferente proprietarului</i>	<i>160</i>	<i>175</i>	<i>179</i>
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	1,441	1,575	1,614
Valoarea de tranzactie estimata dupa negociere a proprietatii (EUR)	19,500	22,000	25,500
<i>Rata de capitalizare (%)</i>	<i>7.4</i>	<i>7.2</i>	<i>6.3</i>

Rata de capitalizare = VNE/ V

Proprietatii subiect i se va aplica o rata totala de capitalizare cuprinsa intre
6.3 si 7.4

Tinand cont de gradul de comparabilitate al comparabilelor cu proprietatea analizata se alege rata de capitalizare indicata de Comparabila B(vezi grila de comparatii) care are cel mai mic procent al ajustarii totale brute -comparabila cea mai apropiata ca si caracteristici cu proprietatea subiect 7,4%

Anexa C

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

Venit brut din chirii / an	1,800	Euro
Grad de neocupare (- 1 luna/an)	150	
Venit brut efectiv	1,650	
Cheltuieli cu impozitul	40	
Cheltuieli cu asigurarea	60	
Cheltuieli cu intretinere/reparatii	600	
Total cheltuieli	700	
Venit net din exploatare VNE	950	
Rata de capitalizare "c"	7.40%	
Valoarea	12,838	

Valoarea proprietății, calculată prin metoda capitalizării veniturilor este:

Valoarea proprietății, calculată prin metoda capitalizării veniturilor este:

$$V_{cv} = \frac{950}{7.40\%}$$

$$V_p = 12,838 \text{ Euro}$$

$$V_{plei} = 12,844 \text{ Euro, după rotunjirea sumei în lei}$$

$$V_{plei} = 58,800 \text{ Lei, rotunjit}$$

Cheltuielile variabile, deși sunt transferate chiriasului, partea de neocupare este plătită de proprietar

Se considera Venitul Net din exploatare pentru un an stabilizat ca exploatare, în care chiriasul își achită și cheltuielile variabile

Cheltuieli cu intretinere/reparatii: s-a estimat la 600 euro/an
 În estimarea ratei de capitalizare chiriile au fost reduse cu 3% prin aproximarea marjei de negociere la data evaluării, având ca bază atitudinea participanților pe piața, vânzătorii și cumpărătorii

Deoarece la calculul ratei de capitalizare s-au folosit oferte la închiriere mobilate și utilitate, se considera și apartamentul subiect închiriat în aceleași condiții.

$$V_p = 12,838 \text{ Euro}$$

$$V_p = 12,844 \text{ Euro, după rotunjirea sumei în lei}$$

$$V_{plei} = 58,800 \text{ Lei, rotunjit}$$



COMPARABILE OFERTE APARTAMENTE PENTRU CHIRII

COMPARABILA A

OLX

Contul meu

+ ADAUGA ANUNT NOU

< Inapoi Anunturi Fagaras Inchiriere Fagaras Apartamente - Gospodarie din inchiriat Fagaras 2 camere Fagaras Urmatorul anunt >



150 €

Trimite mesaj

0769 476 809

Inchiriez apartament doua camere 13 Decembrie

Fagaras, judet Brasov Adaugat La 20:41, 21 septembrie 2017, Numar anunt: 137985419

Mi place 0 Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Ofert de

Proprietar

Compartimentare

Semidecomandat

Etaj

Parter

Fagaras, judet Brasov
Vezi pe harta



Tibi

Pe site din ian 2016

Anunturile utilizatorului

inchiriez apartament doua camere cartier 13 decembrie,parter,recent renovat,partial mobilat cu termopane,centrala.cantorizat. merita vazut..Contact : Maria 769 - arata telefon -

Raporteaza

Tiprecte

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-apartament-doua-camere-13-decembrie-ID9kYjh.html#b2b5fb6854>

COMPARABILA B



Inchiriez apartament cu 3 camere in Fagaras

Apartamente - Gospodarie din inchiriat - 3 camere

164 €

Fagaras

cent

Salveaza ca favorit



750 lei

Trimite mesaj

072 398 339 8

Fagaras, judet Brasov
Vezi pe harta



ovi

Pe site din aug 2011

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Tipareste

Inchiriez apartament cu 3 camere in Fagaras

Fagaras, judet Brasov Adaugat La 09:28, 6 octombrie 2017, Numar anunt: 139443555

imi place Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Compartimentare	Decomandat
Suprafata utila	70 m ²	An constructie	1977 - 1990
Etaj	4		

Apartament cu 3 camere in Fagaras str. Titu Perlea in spatele politiei. Are centrala proprie...
INCHIRIEZ SI VAND. APARTAMENTUL ESTE GOL CUM SE VEDE IN POZE.

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-apartament-cu-3-camere-in-fagaras-ID9r5DB.html#4010769d3b>

COMPARABILA C



Contul meu

+ ADAUGA ANUNT NOU

< Inapoi Anunturi Fagaras Imobilitate Fagaras Apartamente - Gai comune de inchiriat Fagaras 2 camere Fagaras Urmatorul anunt >



168 €

Trimitte mesaj

Apart.2 camere decomandat zona 1Dec.1918

Fagaras, judet Brasov Adaugat La 11:32. 9 octombrie 2017. Numar anunt 139755149

imi place 0 Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Fagaras, judet Brasov
Vezi pe harta



Adrian

Pe site din iul 2017

Anunturile utilizatorului

Oferit de	Proprietar	Compartimentare	Decomandat
Suprafata utila	55 m ²	An constructie	1977 - 1990
Etaj	Parter		

Raporteaza

Tipareste

Fara Agentie.Direct de la Proprietar Apartament 2 camere decomandat in Fagaras,zona 1 Decembrie 1918,langa scoala,zona linistita,utilat si echipat,total mobilat,gresie,faianta,termopan,balcon inchis,centrala termica noua,aragaz,frigider,masina de

<https://www.olx.ro/oferta/apart-2-camere-decomandat-zona-1dec-1918-ID9soHj.html#4010769d3b>

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

DOCUMENTE PROPRIETATE



Nr. carte: 10039
Ziua: 30
Luna: 05
Anul: 2017

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRASOV

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
pentru
INFORMARE

Cartea funciară cu nr. 12105

Comuna/Oraș/Municipiu IAT FAGARAS

A. Partea I-a

Nr. crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafața în mp	Observații
1.	Nr. top. 1074/G/01 Nr. cadastral 731	MONUMENT ISTORIC Apartamentul 1 din C1, situat în str. Nicolae Balcescu nr. 53 compus din două camere, bucatărie, cameră cu 1/2 parte din hol acces, 1/2 parte din acces pod cu Au=67,41 mp, pivniță cu Au=32,74 mp, pod deasupra apartamentului cu învelitoare, respectiv Ac=87,63, revenindu-i o cotă de 28% din elementele de uz comun speciale, respectiv 87,63 mp și din C3 o boxă wc cu s=1,08 mp Elementele de uz comun generale: acces în curte, curtea cu S=306 mp, racordii utilitatii (apa-caldă, electric) în cota de 1/4 parte pentru fiecare apartament Elementele de uz comun speciale: între apartamente corp C1: teren în stare înd viză cu Ac=232,0 mp, 1/2 parte pereți despărțitor între apartamente însc în c.1.2019 Fag.		

B. Partea a II-a

Nr. crt.	Inscrierile privitoare la proprietate	Observații
1.	PAL VIORICA cumpărăre asupra apartam. însc în c.1.731/2007, încheiere nr. 11980/2007,	
2.	STATUL ROMAN - asupra terenului	
3.	Se notează faptul că imobilul înscns sub A+1 este declarat MONUMENT ISTORIC în baza leg nr 422/2001 și nr. 2876/2009 c.1	

C. Partea a III-a

Nr. crt.	Inscrierile privitoare la sarcini	Observații
	Nu sunt	

Cețific că prezenta extras corespunde conținutului cu poartă în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de societate.
Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat, conform conținutului la
și nu este valabil la încheierea actelor autentificate de notari publici.
Se aplică taxă în % la preț estimat în OF 1344/2017 pentru activarea de publicitate în cartea de cadastru nr 232

Data înscnsului: 31.05.2017
Data eliberării: _____

REFERENT _____

Asistent registru
COJOCARIU ADRIANA

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

Intervenit laure: Statul Român prin Municipiul FĂGĂRAȘ cu sediul în strada Republicii nr. 3, județul Brașov, cod 505200, reprezentat legal prin IOAN BARBUȚI - primar, în calitate de vânzător, pe de o parte și

Doamna PAL VIORICA, domiciliată în localitatea Făgăraș, județul Brașov, str. Nicolae Bălcescu, nr. 53, , posesoare a C.I. seria BV nr. 469727, CNP 2589603982491, eliberat de SPCLFP Făgăraș la data de 15.08.06, prin mandatar RIZA ILIE, domiciliat în Făgăraș, str. Dr. Titu Petrescu, Bl. 2, sc. B, ap.14, jud. Brașov, posesor al C.I. seria BJ, nr. 115998, eliberat de Poliția Făgăraș la data de 25.10.2000, în baza procurii aut. sub nr. 1372 din 28.08.2006 de către Notarul Public Pavăl Doina, în calitate de beneficiar - cumpărător, pe de altă parte după cum urmează:



Subscrisul vânzător, vând pentru prețul de 21.083,07 lei RON imobil - locuință situat în Făgăraș, strada Nicolae Bălcescu Nr. 53, CORP 1 ap. 1, Jud. Brașov, proprietate a statului, domeniul privat identic cu cel înscris în CF nr. 12019 Făgăraș, nr top 10748/3 și nr. cadastral 731, în suprafață de 87,63 mp, compus din 2 camere, bucătărie, baie, 1/2 parte din hol acces 1/2 parte din acces pod cu Au = 67,41 mp, pivniță cu Au = 32,94 mp, pod deasupra apartamentului cu învelitoare, respective Ac= 87,63, revenindu-i o parte din elementele de uz comun speciale, respective 87,63 mp și din Corpul 3 o boxă cu s= 1,65 mp. Elementele de uz comun generale sunt: acces în curte, curtea cu S= 306 mp, racorduri utilități (apă-canal, electric) în cotă de 1/2 parte pentru fiecare apartament. Elementele de uz comun speciale între apartamente corp C1 - teren în stare indiviză cu Ac=232,0 mp. 1/2 parte pereți despărțitori între apartamente. Terenul aferent apartamentului 1, în cotă indiviză din întregul imobil rămâne în proprietatea Statului Român, urmând ca ulterior să se atribuie în temeiul Legii 18/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Subscrisul vânzător declar pe proprie răspundere, că imobilul descris mai sus nu este grevat de sarcini, garantez cumpărătorului împotriva eviețiunii și îl autorizez să evalueze înțelegându-se în Cartea Funciară a dreptului astfel dobândit. De asemenea declar că nu am făcut alte acte de înstrăinare cu privire la imobilul descris mai sus.

Prețul acestei vânzări, stabilit în urma documentației tehnice și de evaluare parte integrantă din prezentul contract, în baza H.C.L. 190 din 31.10.2005, în cunoștință prevederilor art. 292 Cod Penal, art 1303 alin. 1 Cod Civil, art. 9 Legea nr 112/1995 precum și cele privind simulația în acte, s-a achitat la Casieria Serviciului Public de Administrare a Domeniului Public și Privat Făgăraș cu chitanța nr. 0000473 suma de 21.083,07 lei

Înstrăinarea în posesie de drept a imobilului s-a făcut anterior prin procesul - verbal de predare-primire Nr. 16926 din 26.10.2007, anexat la prezentul contract.

Doamna PAL VIORICA cumpără creșterea de proprietate asupra întregului imobil descris mai sus, la prețul și în condițiile prezentului act, recunoscând ca reale garanțiile date de către vânzător, precum și faptul că toate taxele și impozitele aferente terenului dobândit, sînt în deplină plată la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

De la momentul autentificării prezentului contract în conformitate cu prevederile art. 9 alin. 8 din Legea nr. 112/1995 d-nei PAL VIORICA și se interzice înstrăinarea timp de 10 ani a imobilului deșcris mai sus.

Subscriselor părți contractante li s-au pus în vedere art. 9 din Legea nr. 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale și declarăm că am luat cunoștință despre conținutul acestor prevederi legale, de asemenea declarăm că prețul specificat mai sus este real. Avem cunoștință de consecințele dăvedirii ca nereal sau ca necesar a prețului declarat și știm că nedeclararea prețului real, constituie fals în declarații și ne asumăm toate consecințele ce decurg din aceasta.

Prezentul act conține un număr de 9 (nouă) anexe care fac parte integrantă din conținut:

- solicitare cumpărare apartament nr. 14093 din 09.08.2005
- contract de închiriere nr. 625 din 08.04.1999
- declarație notarială
- procedură specială
- fișă de calcul
- relevu apartament
- proces verbal de evaluare
- chitanța nr. 0000471, din data de 26.10.2007
- extras C.F. 12019 nr. top. 1074/3/3A

Actul s-a redactat în 6 (șase) exemplare de către Municipiul Corina în calitate de consilier juridic la Serviciul Public de Administrare a Domeniului Public și Privat, fiind semnat de părți după citire.

VĂNZĂTOR
MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

PRIMAR

IOAN BĂRBULEȘ

Consilier Juridic,
Municipiul Corina

CUMPĂRĂTOR
PAL VIORICA

prin mandatar,

RIZA ILIE

Riza

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

S.C. APA SERV S. A.
FAOARAS COD 505200, STR. NEGOTIU NR 147,
J.D. BRASOV, ROMANIA
TEL/FAX 0366/211218, 211219, 211767,
RAB TEL 212863, DISPECERAT 21428,
CUI 14931745 JRG 1222/15 DE 2002

BR EN ISO 9001:2001
OC-SVC Certificat: 03822/1.2002

Stampa: 10.12.2007
1698
10.12.2007

17.12.2007
25.10.07

PROCES VERBAL DE EVALUARE
din25.10.2007

Comisia tehnica de specialitate pentru evaluarea apartamentelor de proprietate statului sau imobilelor de catre inregistrarea statului, care se vausi caracterizor pentru 1.112/1995 in baza Hotararii nr. 2 a Consiliului Judetean pentru Aplicarea Legii nr. 112/1995, am procedat la evaluarea locuintei din judetul Brasov, localitate: FAOARAS str N BALCESCU nr 33 CORP A nr 1 Beneficiar: PAL VIORICA Evaluarea a fost executata in conditiile Legii 112/1995 Locuinta de constructie din ...2...caroaze de locuit si dispunand, cu o suprafata utila de 47,41mp, pivnita 32,74 mp Anexe: pragambr 3,20ml, magazii - mp, WC 1,66 mp! ...-teren nu face obiectul documentatiei! si a fost evaluata la suma de 21.683,07 lei, din care : 20.951,15 lei locuinta 131,92lei anexe si pragambr lei garaj

INTOCMIT,
Comptabil: Ioan

VERIFICAT,
Ing. Marian V

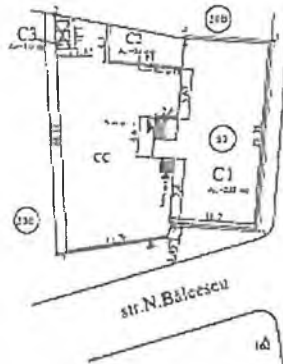
APROBAT
Ing. dr. Radu J
S.C. APA SERV S.A.
1

Alina Andra

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI
SC. 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată (mp)	Adresa imobilului
1074 D/3	569	str. N. Bălcescu nr 53-FĂGĂRAȘ
Carte Funciara nr	456	UAT
		FĂGĂRAȘ



Dest: Pal. vobles

CF, 496 fgs.
top. 1:274/3/3
scf: 579 mp.

= cun. actual de uz comun
Uc. consideră apt 5 = 15%

= sup. execuție L = 13,2 m
= $\frac{132}{4} = 3,30$ mp.

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
1	CC	569		
Total		569		STRUC. RECAP.

B. Date referitoare la construcții

Cod cadastral	Suprafața construită la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
Total			

INVENTAR DE COORDONATE

Poi	X(m)	Y(m)
1	482356,284	498164,740
2	482383,979	498162,568
3	482381,265	498177,777
4	482381,614	498177,757
5	482380,959	498188,287
6	482358,980	498187,002
7	482359,742	498176,666
8	482358,321	498176,373

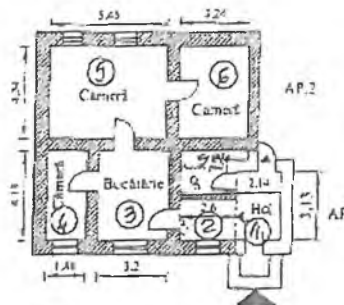
Executant, *[Signature]*
Semnătură și stampă
Data: 25.06.2007

Se confirmă suprafața din măsurător și
Introducerea imobilului în baza de date
Parafă
Semnătură și dată
Stampila B.C.F.L.

Suprafața totală măsurată = 569 mp
Suprafața din act = 579 mp

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

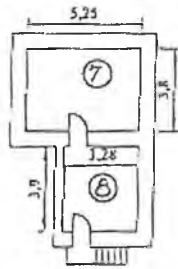
Relevu sc.1:200 -Ap.1
Imobil situat în Făgăraș
str.N.Bălcescu nr.55



Nr.	Descriere	Sup. (mp)
1	Hall 1/2 parte sup ob + dulavura	3,35
2	500 sup ob + dulavura	4,68
3	Bucătărie 240 ob + dulavura	13,22
4	Camera 240 ob + dulavura	2,86
5	Camera 240 ob + dulavura	23,11
6	Camera 240 ob + dulavura	13,74
TOTAL		65,86 mp.
9.	Acasă pod 1/2 parte	1,15
		67,41 mp

7	Beci	19,85
8	Beci	12,79
		32,74 mp.

Relevu beci-Ap.1



F.A. VISERICA
apartament 1
Lu. 112/95

Aucanistructie 1870-

HCC Cluj 190 din 31.10.2007

SC. APASER FAGARAS	N. BALCESCU 55 FAGARAS	2007
Uzoare POTR	Cluj F.S	Relevu Locuinta

TOOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



MINISTERUL CULTURII ȘI IDENTITĂȚII
NAȚIONALE

Direcția Județeană pentru Cultură Brașov
Str. Michael Weiss 22, Brașov 500631, tel. 0268/473004, fax 0268/472836
e-mail: djcbv@culture.ro

170/13/15.03.2017

Către: PAL VIORICA
Str. Nicolae Bălcescu nr. 63,
Loc. Făgăraș, jud. Brașov

Referitor: neexercitarea dreptului de preemțiune al statului român pentru
imobilul din loc. Făgăraș, jud. Brașov, str. Nicolae Bălcescu
nr. 63, casă monument istoric, cod LMI 2015 BV-II-m-B-11661,
poz. 610, casă datare sec. XVIII.

Ca urmare a solicitării dvs. privind intenția de a vinde imobilul situat în
loc. Făgăraș, jud. Brașov, str. Nicolae Bălcescu nr. 63, înscris în CF Făgăraș,
nr. 12109, în baza prevederilor Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor
istorice, art. 4, alin. (4), vă comunicăm că Statul Român prin Direcția
Județeană pentru Cultură Brașov, (nu-și exercită) dreptul de preemțiune
asupra imobilului din loc. Făgăraș, jud. Brașov, str. Nicolae Bălcescu nr. 63.

Precizăm că, în conformitate cu prevederile Legii 422/2001 privind protejarea
monumentelor istorice, completată și modificată prin Legea 260/2006, proprietarii
unui imobil cu un atare statut au următoarele obligații:

- conform prevederilor art. 23 și 36, exploatarea și întreținerea clădirii se
vor face în conformitate cu legislația în vigoare, orice intervenție, inclusiv
reparațiile curente, lucrările de întreținere sau schimbarea de destinație
fiind permisă numai cu avizul instituțiilor abilitate din cadrul Ministerului
Culturii.
- conform prevederilor art. 36, alin. (4), lit. b, proprietarul care va vinde va
notifica noului proprietar că imobilul este înscris în Lista Monumentelor
istorice și are obligațiile ce-i revin prin lege.
- conform prevederilor art. 36 alin. (4), lit. c, în termen de 15 zile de la
data vânzării imobilului, proprietarul va informa în scris Direcția
Județeană pentru Cultură Brașov și vor trimite o copie după acte.



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



MINISTERUL CULTURII ȘI IDENTITĂȚII NAȚIONALE

Direcția Județeană pentru Cultură Brașov
Str. Michael Weiss nr. 22, Brașov 500031 tel. 0268/473.004, fax 0268/472.835
E-mail: djcbv@cultura.ro

170/27/15.03.2017.

Către: PAL VIORICA
Str. Nicolae Bălcescu nr. 53.
loc. Făgăraș, Jud. Brașov

OBLIGAȚIA DE FOLOSINȚĂ A MONUMENTULUI ISTORIC
pentru imobilul din loc. Făgăraș, jud. Brașov, Str. Nicolae Bălcescu nr. 53, cod I.MJ 2015, BV-II-m-B-11661, poz. 610, casă datare sec. XVIII.

În conformitate cu *Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice*, modificată și completată de *Legea 259/2006* vă transmitem alăturat **OBLIGAȚIA DE FOLOSINȚĂ A MONUMENTULUI ISTORIC - CAPITOLUL III**, cuprinzând Obligațiile proprietarilor titularilor de administrare, concesiionarilor și locatarilor monumentelor istorice.

OBLIGAȚIA DE FOLOSINȚĂ A MONUMENTULUI ISTORIC va însoți, conform legii, actele de proprietate, de concesiune și închiriere pe tot parcursul existenței imobilului, Art.17(1).

Întreținerea clădirii se va face în conformitate cu legislația în vigoare, orice intervenție, inclusiv reparațiile curente și lucrările de întreținere, fiind permisă numai cu avizul instituțiilor abilitate din cadrul Ministerului Culturii.

Încălcarea prevederilor legale atrage, după caz, răspunderea civilă, administrativă, materială, disciplinară, contravențională sau penală, cf. art.53.

În cazul executării unor lucrări ilegale, fără avizul Ministerului Culturii și fără autorizație de construcție "făptuitorul este obligat la reconstituirea monumentului sau a părților de monument lezate, conform avizelor prevăzute de prezenta lege", Art.54.

Director executiv,
Stefan Ruxandra

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



MINISTERUL CULTURII

Direcția Județeană pentru Cultură Buzău
Str. Michael Weiss, nr. 22, Buzău 500031 tel. 0266/473.024, fax 0266/472.135
E-mail: directia@scm.ro; scm@scm.ro

OBLIGAȚIE DE FOLOSINȚĂ

Pentru proprietarii de monumente istorice

Conform Legii nr. 422/2001 actualizată, art. 36 Capitolul 1

(1) În scopul protejării monumentelor istorice proprietarii și titularii dreptului de administrare sau ai altor drepturi reale asupra monumentelor istorice sunt obligați:

- a) să întrețină, să folosească și să exploateze imobilul numai cu respectarea prevederilor prezentei legi și a Ordonanței privind folosința monumentului istoric, conform art. 17;
- b) să asigure paza, integritatea și protecția monumentelor istorice, să ia măsuri pentru prevenirea și stingerea incendiilor, să asigure efectuarea lucrărilor de conservare, consolidare, restaurare, reparații curente și de întreținere a acestora în condițiile legii;
- c) să înștiințeze de urgență, în scris, direcția pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național județeană, respectiv a municipiului Buzău, precum și primarul orașului sau al comunei respective despre orice modificare sau degradări în starea fizică a monumentelor istorice deținute și aflate în teritoriul unității administrativ-teritoriale;
- d) să înștiințeze de urgență, în scris, direcția pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național județeană, respectiv a municipiului Buzău, precum și primarul orașului sau al comunei respective despre descoperirea întâmplătoare a oricăror construcții, elemente de construcții, a unor piese de inventar fix ori mobil sau a unui vestigiu arheologic necunoscut anterior, asigurând păstrarea descoperirilor în condițiile legii, până la sosirea delegatului instituției de specialitate, dar nu pentru mai mult de 15 zile;
- e) să asigure, în condițiile legii, accesul specialiștilor desemnați de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau de direcțiile pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național, în vederea constatării stării de conservare sau pentru efectuarea de cercetări, inclusiv arheologice, de expertizare a monumentelor istorice și pentru operațiunile de evidență;
- f) în cazul în care solicită descărcarea imobilului de sarcină arheologică, să finanțeze săpătură, cercetare arheologică, elaborarea documentației aferente, conservare și protejarea eventualelor vestigii descoperite cu ocazia efectuării cercetării arheologice;
- g) să obțină avizele prevăzute de lege pentru toate intervențiile prevăzute la art. 23;
- h) să asigure efectuarea lucrărilor de conservare, consolidare, restaurare, precum și a oricăror alte lucrări, conform prevederilor legale, numai de către persoane fizice sau juridice atestate în acest sens și să prevadă în contracte condițiile și termenii de execuție cuprinse în avizul de specialitate;



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT RAPORT DE EVALUARE

- l) să respecte toate condițiile și termenele de execuție cuprinse în avizul de specialitate atunci când execută ei înșiși lucrări de întreținere curentă sau orice alte intervenții, conform prevederilor prezentei legi;
 - j) să permită, pe baza prevederilor contractuale, executarea intervențiilor asupra monumentelor istorice deținute, în cazul în care acestea sunt inițiate și finanțate de persoane juridice abilitate în condițiile prezentei legi;
 - k) să permită montarea și să întrețină însemnul distinctiv care marchează celestec de monument istoric a imobilului;
 - l) să obțină avizul direcției pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județean, respectiv a municipiului București, și să asigure pe propria răspundere condiții corespunzătoare de vizitare, fotografiere, filmare, reproducere și de publicitate în cazul în care, la solicitarea lor, proprietarii introduc monumentele istorice în circuit public;
 - m) să comunice direcției pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județean, respectiv a municipiului București, orice schimbare a titularului dreptului de proprietate, de administrare sau a altor drepturi reale, după caz, asupra monumentelor istorice.
- (2) Prin derogare de la prevederile alin. (1) lit. h), lucrările de construcție ce fac obiectul autorizării, la monumentele istorice de categorie B, cu excepție lucrărilor la componentele artistice, pot fi efectuate și de persoane fizice sau juridice necotate, cu condiția respectării avizelor de specialitate.
- (3) În cazul în care, în îndeplinirea obligațiilor prevăzute la alin. (1) lit. e), proprietarii monumentelor istorice constată producerea unor pagube, acestea au dreptul la o justă despăgubire, achitată în termen de 60 de zile de la constatare de către instituțiile care au realizat cercetarea sau expertizarea.
- (4) Cu privire la înstrăinarea, închirierea sau concesionarea imobilelor monumente istorice proprietarii acestora au următoarele obligații:
- a) să înștiințeze în scris direcția pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județean, respectiv a municipiului București, despre intenția de a înstrăina monumentul istoric, în vederea exercitării dreptului de preeminență al statului sau, după caz, al unității administrativ-teritoriale, în condițiile prezentei legi;
 - b) să notifice victorului propoziției, chiriaș sau concesionar regiul juridic al monumentului istoric pe care îl deține, prezum și Obligația privind folosirea monumentului istoric;
 - c) să înștiințeze în scris direcția pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județean, respectiv a municipiului București, despre schimbarea proprietarului sau a administratorului în termen de 15 zile de la data încheierii contractelor, potrivit legii, și să transmită acestuia o copie de pe acte.

Pentru informații suplimentare despre avize și reglementări în vigoare nu ezitați să contactați
Direcția Județeană pentru Cultură Brașov.

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. 39 / 25.10.2017

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:

Însusirea Raportului de evaluare nr. 82/10.10.2017 întocmit de Evaluator
autorizat Toth Eniko, pentru stabilirea valorii de piață a imobilului construcție –
apartament cu două camere, monument istoric, situat în Făgăraș, Str. Nicolae
Bălcescu nr. 53, Jud. Brasov, proprietatea D-nei Pal Viorica, aprobat la
cumpărare

Amendamente propuse:

_____ A. ADȚINERE _____

_____ AT _____

PREȘEDINTE,
Ercău Bruno



SECRETAR,
Suciu Andreea



CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 3
COMISIA PENTRU SERVICII
PUBLICE, PENTRU COMERT
ȘI AGRICULTURĂ

AVIZ NR. 82 / 25.10.2017

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:

Însusirea Raportului de evaluare nr. 82/10.10.2017 întocmit de Evaluator autorizat Toth Eniko, pentru stabilirea valorii de piață a imobilului construcție – apartament cu două camere, monument istoric, situat în Făgăraș, Str. Nicolae Bălcescu nr. 53, Jud. Brasov, proprietatea D-nei Pal Viorica, aprobat la cumpărare

Amendamente propuse:

AF.

PREȘEDINTE,
Popa Ovidiu Nicolae



SECRETAR,
Lup-Lucian



CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 6
COMISIA DE TURISM, RELAȚII
EXTERNE ȘI INTEGRARE
EUROPEANĂ

AVIZ NR. 45 / 25.10.2017

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. 82/10.10.2017 întocmit de Evaluator
autorizat Toth Eniko, pentru stabilirea valorii de piață a imobilului construcție –
apartament cu două camere, monument istoric, situat în Făgăraș, Str. Nicolae
Bălcescu nr. 53, Jud. Brasov, proprietatea D-nei Pal Viorica, aprobat la
cumpărare

Amendamente propuse:

PREȘEDINTE,
Stengel Norbert



SECRETAR,
Clonț Valentin

