



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

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

PROIECT

HOTĂRÂREA Nr.
din data de..... 2017

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 30/2017 pentru imobilul situat în Făgăraș,
str. 13 Decembrie , bl.10A, sc. A, ap. 8, aprobat la vânzare

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FAGARAS

Luând act de proiectul de hotărâre și referatul de aprobare al Primarului Municipiului, în calitate de inițiator cu nr.26228/2017, 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

Ținând seama de referatul nr. 26228/11.09.2017 al Compartimentului evidență patrimoniu, cu propunerea de însușire a Raportului de evaluare nr. 30/01.09.2017 întocmit de Evaluator autorizat Dobre Elena, imobil construcție aprobat spre vânzare, imobil proprietatea Statului Român situat în Făgăraș, str. str. 13 Decembrie , bl.10A, sc. A, ap. 8,

Reținând prevederile H.C.L. nr. 156 /31.07.2017 prin care s-a aprobat vânzarea imobilului,

Văzând prevederile art.1, 2 alin.4, art. 7, art. 11 Legea 85/ 1992 și art.36 alin.2 lit „c” , alin. 5 lit. ”b” din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește Raportul de evaluare nr. 30/01.09.2017, întocmit de Evaluator autorizat Dobre Elena, anexa 1 la prezenta hotărâre, al imobilului situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie , bl.10A, sc. A, ap. 8, a cărui vânzare s-a aprobat prin, HCL nr. 156/2017, către Lurtz Harold- Georg la prețul de **11.252 lei**.

Art.2. Prețul de vânzare final al imobilului este **11.702 lei** incluzând și valoarea evaluării, sumă ce va face venit la bugetul local.

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

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

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

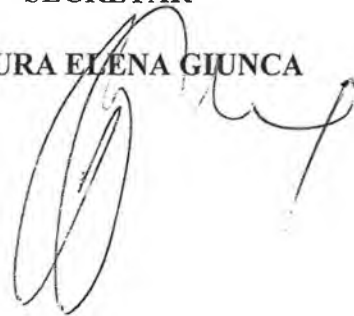
Art. 6. Cu ducerea la îndeplinire se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Compartimentul Evidență Patrimoniu și Direcția Buget Finanțe.

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

**INIȚIATOR,
PRIMAR,
GHEORGHE SUCACIU**



**SECRETAR
LAURA ELENA GIUNCA**





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0268 - 211313, Fax: 0268 - 213020
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

Nr. înregistrare: 26228/11.09.2017



REFERAT LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind însusirea Raportului de evaluare nr. 30/2017 pentru imobilul situat în Făgăraș,
str. 13 Decembrie , bl.10A, sc. A, ap. 8, aprobat la vânzare

Prin HCL nr. 156 din 31.07.2017 s-a aprobat vânzarea locuinței construite din fondurile statului în condițiile Legii nr.85/1992 și a Decretului-Lege nr. 60/119 urmând ca evaluarea locuinței supuse vânzării să se stabilească de o persoană fizică autorizată .

Având în vedere că acest raport de expertiză tehnică de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de vânzare al imobilului conform anexei 1 la prezenta hotărâre,

Ținând seama de cele precizate mai sus, propunem însușirea raportului de evaluare nr. 30/01.09.2017 în vederea definitivării procedurii de vânzare a locuinței.

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

NR. CRT.	FUNCȚIA ȘI ATRIBUȚIA	NUMELE ȘI PRENUMELE	DATA	SEMNĂTURA
1.	ADMINISTRATOR PUBLIC	MARIUS RICA	11.09.2017	
2.	SEF BIROU	LILIANA BOER	11.09.2017	
3.	ÎNTOCMIT, CONSILIER	ELENA TANASE	11.09.2017	

Anexa 1 la HCL nr./2017

Nr. crt	Nume si Prenume	Adresa imobilului	Tip imobil	Date de CF	Valoare stabilita prin expertiza	Valoarea finală de vânzare
1	LURTZ HAROLD- GEORG	Str, 13 Decembrie, bl.10A, sc.A, ap.8, Făgăraș	Apartament 2 camere	C.F. nr. 101129-C1- U22 Făgăraș, nr. top 2410/1/2/1/7,2411/1/1/ 1/1/7,2412/1/1/7/VIII	11.252 lei	11.702 lei

Raport de evaluare
APARTAMENT 2 CAMERE

Nr.30/01.09.2017

Raport de Evaluare

Obiectiv evaluare

Stabilirea valorii de piață a apartamentului cu doua camere
situat in Fagaras, Str.13 Decembrie, Bl.10A, Sc.A, Ap.8

Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS



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.

In 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 08.08.2017.

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

01.09.2017

Expert autorizat - Membru titular,



Elena Dobre

Dobre C. Elena PFA

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.....	12
3. EVALUAREA PROPRIETATII.....	15
3.1 Cea mai buna utilizare.....	15
3.2 Abordarea prin comparație.....	16
4. CONCLUZII.....	18
ANEXE.....	20



Raport de evaluare

APARTAMENT 2 CAMERE

Sinteza evaluării

Lucrarea de față a fost realizată pentru a stabili valoarea de piață a locuintei in suprafata de 34 mp si partile comune in suprafata de 10,18 mp, respective cota comuna de teren de 10/428, situat pe strada 13 Decembrie, bloc 10A, scara A, apartament 8 in Municipiul Fagaras. Data evaluării este 01.09.2017.

Lucrarea de față a fost realizată pentru a stabili valoarea de piață a suprafetei de **34 mp**, proprietate a STATULUI ROMAN prin Primaria Municipiului Fagaras.

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 01.09.2017, inspecția s-a realizat la data de 08.08.2017.

Abordările în evaluare au fost:

- Abordarea prin piață – comparatia vanzarilor

Rezultatul evaluarii este urmatorul:

APARTAMENT 2 CAMERE	2.449	Euro
	11.252	Ron

Dobre C. Elena PFA



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.Măceșului, Nr.16, Jud.Brașov

Nr.inreg.Registrul Comerțului: 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 de 34 mp utili, situat pe de pe strada 13 Decembrie, bloc 10A, scara A, apartament 8 in Municipiul Fagaras.

Dreptul de proprietate aparține STATULUI ROMAN, conform extraselor CF anexate.

1.4 Scopul și utilizarea raportului

Evaluarea va estima valoarea de piață pentru vanzare la 01.09.2017 a obiectivului descris anterior, aflat în proprietatea STATULUI ROMAN.

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare

APARTAMENT 2 CAMERE

1.5 Destinatarul raportului de evaluare

Destinatarul si clientul prezentului raport este Primaria Municipiului Fagaras. Conform normelor ANEVAR si Codului Deontologic, evaluatorul își asumă raspunderea 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 nemodificate 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 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

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare

APARTAMENT 2 CAMERE

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 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

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare

APARTAMENT 2 CAMERE

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 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.

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare

APARTAMENT 2 CAMERE

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 01.09.2017 (curs 1 Euro = 4.5945 Ron). La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare semestrului 1 al anului 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 08.08.2017 de către evaluator, însoțit de un reprezentant al chiriasului.



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;
- 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 4.5945 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 STATULUI ROMÂN, înscrisă în CF 101129-C1-U22, fost CF-5624, nr.top.2410/1/2/1/7, 2411/1/1/7, 2412/1/1/7/VIII.



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, populată preponderant blocuri de gasoniere și apartamente cu 2 camere.

2.3 Descrierea amenajărilor

Locuinta evaluată se compune din 2 camere în suprafața de aprox. 24 mp, un hol de aproximativ 3 mp, un grup sanitar de aproximativ 3 mp și o bucatărie de 4 mp.

Apartamentul face parte dintr-o construcție de tip P+4, cu fundații continue, structura din plăci de beton, planșeu din beton, învelitoarea de tip terasă bituminoasă.

Obiectivul evaluat nu beneficiază de îmbunătățiri, are finisaje inferioare.

Locuinta beneficiază de ușă metalică de acces.

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

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 **pieța imobiliară** ca interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare

APARTAMENT 2 CAMERE

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 munca 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.

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

- 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;

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare

APARTAMENT 2 CAMERE

- Facilități urbane – toate ~~în afara de gaz metan;~~
- 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.

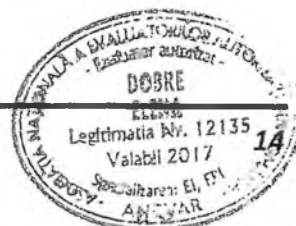
Analiza ofertei pornește de la inventarierea proprietăților imobiliare care sunt comparabile cu cele supuse evaluării și anume:

- 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;
- costurile de construcție (prețuri unitare practicate);
- proprietăți oferite curent (construcții vechi și noi);
- gradul de ocupare realizat;
- cauzele și numărul de proprietăți vacante;
- transformarea pentru utilizări alternative;
- împrejurările sociale;

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare

APARTAMENT 2 CAMERE

- 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:

- Y posibilă din punct de vedere fizic,
- Y fundamentată în mod adecvat,
- Y fezabilă financiar,
- Y determină cea mai mare valoare.”

Având în vedere zona cea mai buna utilizare a terenului liber este cea rezidentiala.

Dobre C. Elena PFA



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 căruia nici un cumparator prudent și în cunoștința de cauză nu ar plăti mai mult pe o proprietate decât pe alta cu caracteristici similare.

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 de amplasare.



Raport de evaluare

APARTAMENT 2 CAMERE

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 o camera 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.

Având în vedere suprafața de 34 mp a apartamentului luăm în considerare ca și comparabile garsoniere cu suprafețe similare.

Am ales comparabila 2, pentru care s-au făcut ajustări brute minime.

Valoarea estimată a locuinței este de 2.449 Euro.

Calculul este detaliat în Anexa 1.

Comparabilele sunt de asemenea expuse în Anexa 1.

Dobre C. Elena PFA



4. CONCLUZII

In 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	2.449	Euro
	11.252	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 februarie - aprilie 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 4.5231 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;

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare

APARTAMENT 2 CAMERE

- valoarea este o predicție și este orientată spre viitor;
- valoarea este subiectivă;
- valoarea nu este un fapt, ci o opinie asupra celui mai probabil pret care ar fi platit pentru un active, în 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



Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare

APARTAMENT 2 CAMERE

ANEXE

ANEXA 1

Element de comparatie	Proprietate subiect 13 Decembrie	Comparabila 1 Negoiu	Comparabila 2 Negoiu	Comparabila 3 Parcului
Suprafata apartament - mp	34	20	29	25
Pret vanzare - Euro/mp		2.300	2.240	3.500
Dreptul de proprietate				
Drepturi de proprietate transmise	liber	liber	liber	liber
Corectie		0	0	0
Pret corectat		2.300	2.240	3.500
Restrictii legale				
Restrictii legale	fara	fara	fara	fara
Corectie		0	0	0
Pret corectat		2.300	2.240	3.500
Conditii de vanzare				
Conditii de vanzare		oferta	oferta	oferta
Corectie %		-10	-10	-10
Pret corectat		2.300	2.240	3.500
Conditii de piata				
Conditii de piata	cerere reduca	cerere reduca	cerere reduca	cerere reduca
Corectie		0	0	0
Pret corectat		2.300	2.240	3.500
Localizare acces				
Localizare	13 Decembrie	Negoiu	Negoiu	Parcului
Corectie %		7	7	-5
Pret corectat		2.461	2.397	3.325
Caracteristici fizice				
Suprafata apartament	34	20	29	10
Corectie %		15		

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare

APARTAMENT 2 CAMERE

Pret corectat		2.830	2.517	3.658
Numar de camere	2	1	1	1
Corectie %		7	7	7
Pret corectat		3.028	2.693	3.914
Nivel finisaje				
Finisaje	inferioare	inferioare	cu imbunatatiri	cu imbunatatiri
Corectie (%)		0	-15	-15
Pret corectat		3.028	2.289	3.326
Utilitati tehnico-edilitare				
Utilitati	toate	fara gaz metan	fara gaz metan	toate
Corectie		7	7	0
Pret corectat		3.240	2.449	3.326
Pret corectat		3.240	2.449	3.326
Corectie procentuala neta (%)		40,88	9,34	-4,96
Corectie absoluta bruta (Euro)		1.138	841	1.095

				2.449
				11.252

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare

APARTAMENT 2 CAMERE

Comparabila 1

Vanzare Garsoniera 1 camera Fagaras , 2300 €

26 Noiembrie 2016



Pret Vanzare: 2300 €

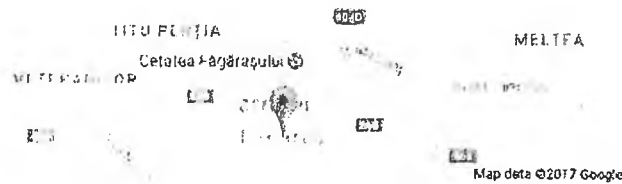
Telefon: 071276900



Garsoniera fara imobilitati imobiliare se afla la etajul 3/3 strada negoiu bl 1

 ANUNTURI IMOBILIARE	 Apartment , Drisor 71900 €	 Apartment , Barbu Vacarescu 165000 €
-------------------------	--------------------------------------	--

Go gje



Anunturi imobiliare similare

Dobre C. Elena PFA



Comparabila 3

Garsonieră Făgăraș

Fagaras, Brasov

Acum 3 zile

3.500 EUR

1/1



Zona	Central	Suprafața utilă (m²)	25
An finalizare construcție	1998	Flaj	3

Se vinde urgent garsoniera pe strada parcului nr 2.Garsoniera este echipata cu mobilier cu

vitrina,dulapuri sertare loc ptr TV din cap în cap a peretelui ,cu coșar -pat din piele frigider mașină de spălat chiuveta din inox posibilitate de a face baie și duș in casa ușa din metal covor, perdea chiuveta ptr baie etc complet mobilata vecini buni pe palier pretul ei este de 5000 euro rar fără mobila

Vrei să adaugi anunț rapid?
Descarcă acum aplicația
Ajută-ne



Raport de evaluare

APARTAMENT 2 CAMERE

Extras CF



Carte Funciară Nr. 101129-C1-U22 Comuna/Oraș/Municipiu: Făgăraș

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Nr.	1222
Ziua	04
Luna	07
Anul	2017



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 5624

Adresa: Loc. Făgăraș, Str 13 Decembrie, Bl. 10A, Sc. A, Ap. 8, Jud. Brașov

Părți comune: terenul, terasa, casa scării, subsol cu canal median, racorduri utilitatii, fundatii, fatade, instalatii aferente acestora si trotuar de garda

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 2410/1/2/1/7, 2411/1/1/7, 2412/1/1/7/VIII	-	-	10/428	10/428	Apartment nr.8, sc. A, compus din doua camere, hol, sas, baie, bucatarie, cu o cota de 10,18 m. p. din elementele de uz comun

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2058 / 13/12/1991	
Adresa nr 13915, din 20/11/1991 emis de RASC Făgăraș (Cerere nr.1995/1974 c.f.):	
B1	A1
1/1	
1) STATUL ROMÂN	
OBSERVATII: (provenite din conversia CF 5624)	

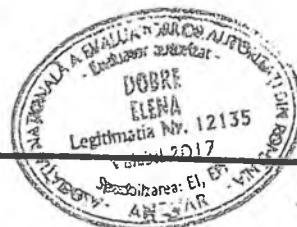
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

Pagina 1 din 2

Dobre C. Elena PFA



25

Raport de evaluare

APARTAMENT 2 CAMERE

Carte Funciară Nr. 101129-C1-U22 Comuna/Oraș/Municipiu: Făg.

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Făgăraș, Str 13 Decembrie, Bl. 10A, Sc. A, Ap. 8, Jud. Brașov
Parti comune: terenul, terasa, casa scarii, subsol cu canal median, racorduri utilitati, fundatii, fatade, instalatii aferente acestora si trotuar de garda

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 2410/1/2/1/7, 2411/1/1/7, 2412/1/1/7/III			10/428	10/428	Apartment nr.8, sc. A, compus din doua camere, hol, sas, baie, bucatarie, cu o cota de 10,18 nr. p. din elementele de uz comun.

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 notarul public 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, -Chitanta interna nr.2017004855/04-07-2017 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data soluționării,

04-07-2017

Data eliberării,

04-07-2017

Asistent Registrator,
DOINA IVAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare

APARTAMENT 2 CAMERE

Amplasament proprietate



Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare

APARTAMENT 2 CAMERE

Fotografii proprietate



Dobre C. Elena PFA

Raport de evaluare

APARTAMENT 2 CAMERE



Dobre C. Elena PFA

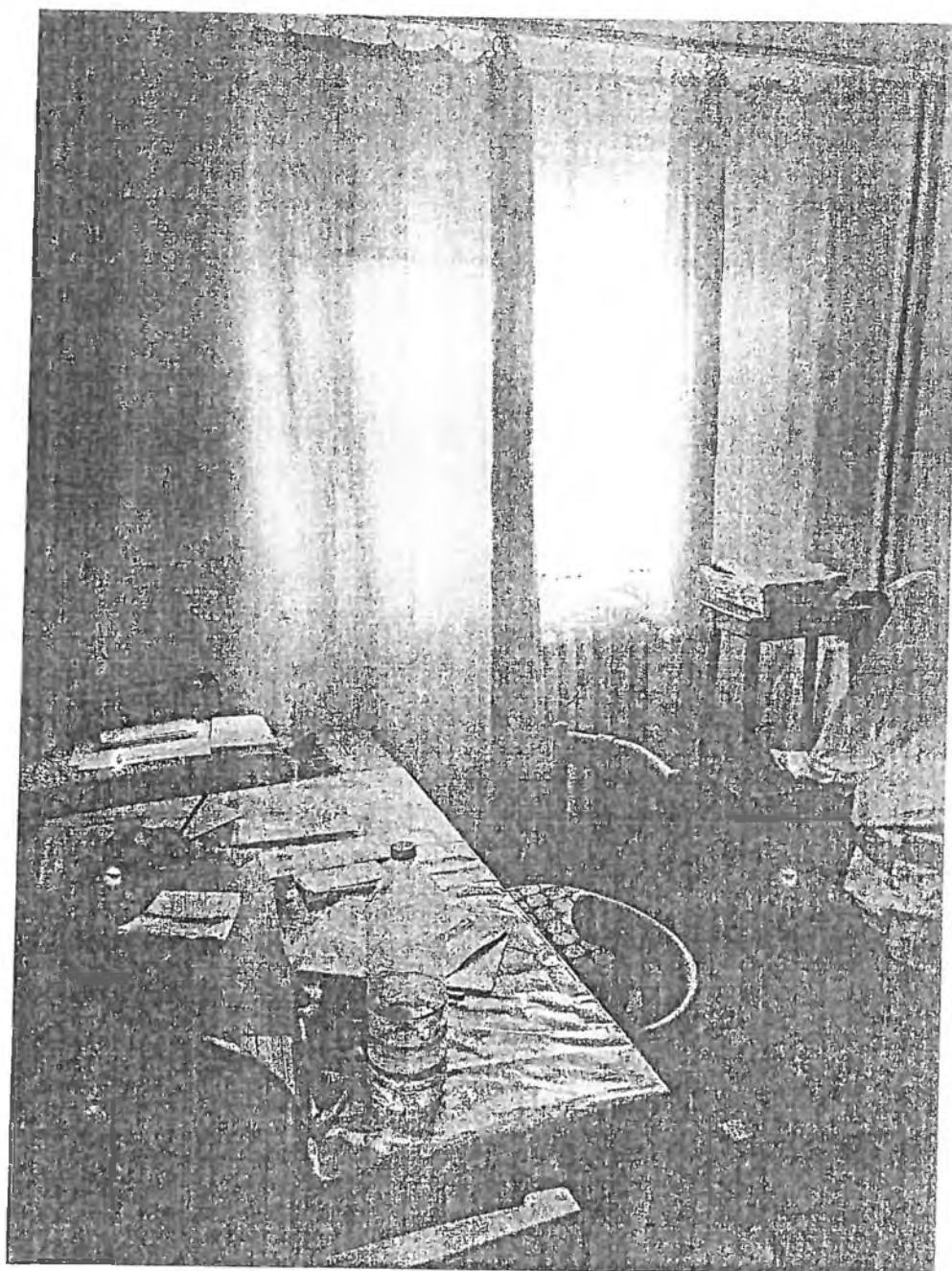






Raport de evaluare

APARTAMENT 2 CAMERE

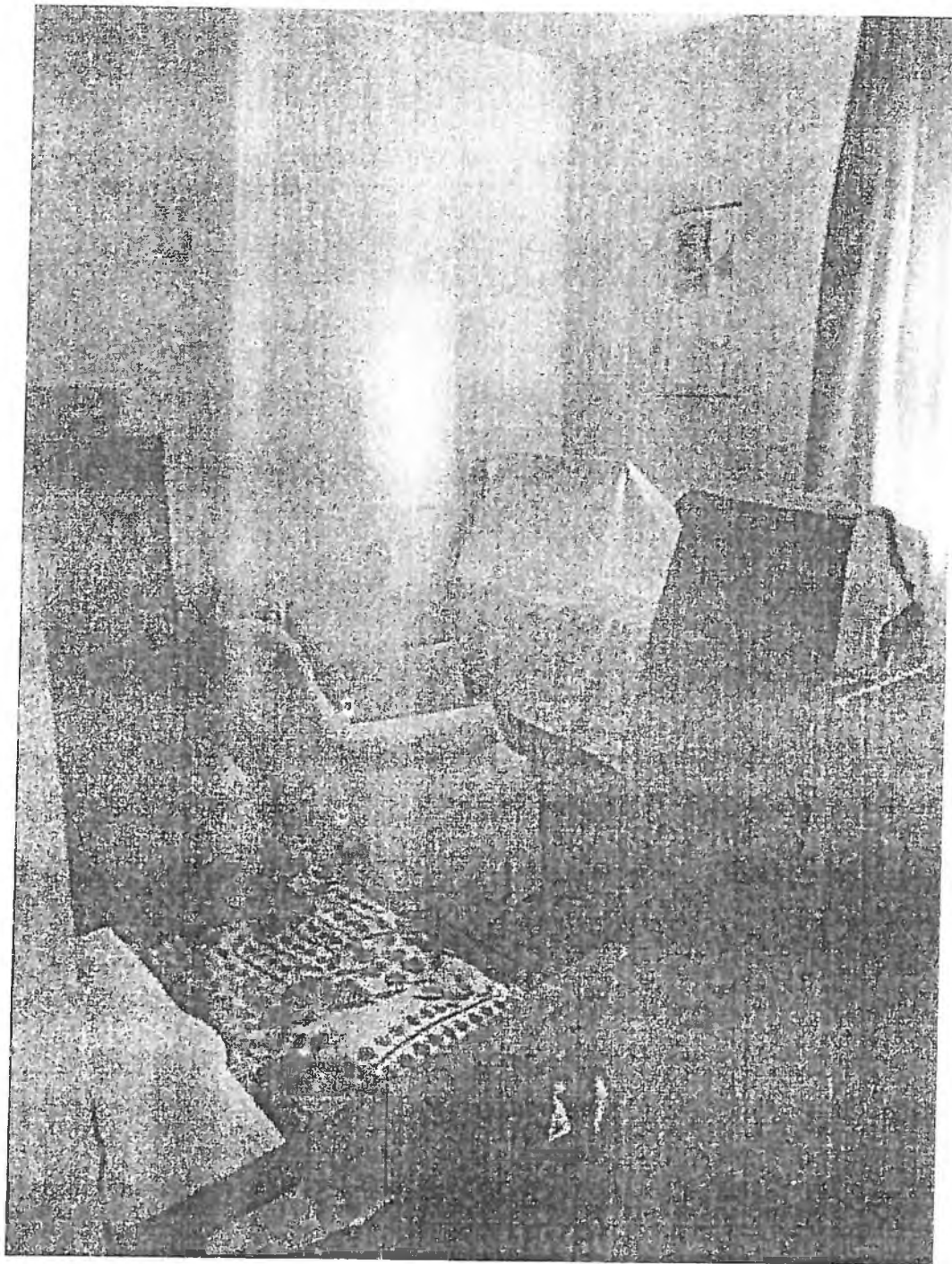


Dobre C. Elena PFA

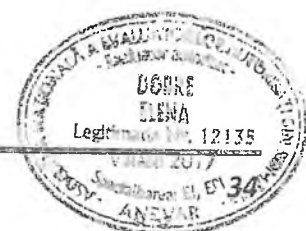


Raport de evaluare

APARTAMENT 2 CAMERE



Dobre C. Elena PFA



AVIZ NR. 26 / 21.09.2017


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:

Înșușirea Raportului de evaluare nr. 30/2017 pentru imobilul situat în Făgăraș,
Str. 13 Decembrie, bl. 10A, sc. A, ap. 8, aprobat la vânzare

Amendamente propuse:

PREȘEDINTE,
Negrilă Ion



SECRETAR,
Șuteu Marilena-Dorina



AVIZ NR. 24 / 21.09.2017

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. 30/2017 pentru imobilul situat în Făgăraș,
Str. 13 Decembrie, bl. 10A, sc. A, ap. 8, aprobat la vânzare

Amendamente propuse:

A.F.

PREȘEDINTE,
Popa Ovidiu Nicolae

SECRETAR,
Lup Lucian



AVIZ NR. 14 / 19.09.2017

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:

Însusirea Raportului de evaluare nr. 30/2017 pentru imobilul situat în Făgăraș,
Str. 13 Decembrie, bl. 10A, sc. A, ap. 8, aprobat la vânzare

Amendamente propuse:

A.F.

PREȘEDINTE,
Alexandru Elin

SECRETAR,
Biza Radu

13130

AVIZ NR. 26 / 21.09.2017

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:

Însusirea Raportului de evaluare nr. 30/2017 pentru imobilul situat în Făgăraș,
Str. 13 Decembrie, bl. 10A, sc. A, ap. 8, aprobat la vânzare

Amendamente propuse:

A F

ADĂUGARE AL CĂPUȘ CATAZILOR.

PREȘEDINTE,
Bogdan Ion

SECRETAR,
Malene Petru

AVIZ NR. 20 / 19.09.2017

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

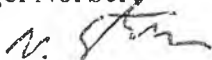
Comisia de specialitate nr.6 **AVIZEAZĂ** (~~NU AVIZEAZA~~) favorabil proiectul de
hotărâre privind:

Însusirea Raportului de evaluare nr. 30/2017 pentru imobilul situat în Făgăraș,
Str. 13 Decembrie, bl. 10A, sc. A, ap. 8, aprobat la vânzare

Amendamente propuse:

AF

PREȘEDINTE,
Stengel Norbert



SECRETAR,
Clonț Valentin

