

8.



**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. 29/2017 pentru imobilul situat în Făgăraș,
str. 1 Decembrie 1918, bl.13B, sc. E, 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. 26216/2017, 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. 26216/11.09.2017 al Compartimentului evidență patrimoniu, cu propunerea de însușire a Raportului de evaluare nr. 29/01.09.2017 întocmit de Evaluator autorizat Dobre Elena, imobil construcție aprobat spre vânzare, imobil proprietatea Statului Român situat în Făgăraș, str. 1 Decembrie 1918, bl.13B, sc. E, ap. 8,

Reținând prevederile H.C.L. nr. 157 /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. 29/01.09.2017, întocmit de Evaluator autorizat Dobre Elena, anexa 1 la prezenta hotărâre, al imobilului situat în Făgăraș, str. 1 Decembrie 1918, bl. 13B, sc. E, ap.8, a cărui vânzare s-a aprobat prin, HCL nr. 157/2017, către Ionescu Mirela Silvia la prețul de **12.324 lei**.

Art.2. Prețul de vânzare final al imobilului este **12.774 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.

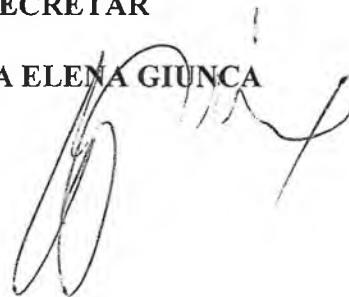
Art. 6. Cu ducerea la îndeplinire se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Compartimentul Evidență Patrimoniu și Direcția Buget Finanțe.

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: 26216/11.09.2017

PRIMAR

GHEORGHE SUÇACIU



REFERAT LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind însușirea Raportului de evaluare nr. 29/2017 pentru imobilul situat în Făgăraș,
str. 1 Decembrie 1918, bl.13B, sc. E, ap. 8, aprobat la vânzare

Prin HCL nr. 157 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. 29/01.09.2017 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	

Nr. crt	Nume si Prenume	Adresa imobilului	Tip imobil	Date de CF	Valoare stabilita prin expertiza	Valoarea finală de vânzare
1	IONESCU MIRELA SILVIA	Str, 1 Decembrie 1918, bl.13B, sc. E, ap.8, Făgăraș	Apartament 2 camere	C.F. nr. 101687-C1- U52 Făgăraș, nr. top 2411/1/1/22/1/1/1/1/ /18/88	12.324 lei	12.774 lei

Raport de evaluare
APARTAMENT 2 CAMERE

Nr.29/01.09.2017

Raport de Evaluare

Obiectiv evaluare

Stabilirea valorii de piață a apartamentului cu doua camere
situat in Fagaras, Str.1 Decembrie 1918,
Bl.13B, Sc.E, Ap.8

Beneficiar: PRIMARIA MUNCIPULUI FAGARAS



Raport de evaluare

APARTAMENT 2 CAMERE

CERTIFICARE

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

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

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

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

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în 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,

Ec. Elena Dobre



Dobre C. Elena PFA

2

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.....	5
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 37,40 mp si partile comune in suprafata de 10 mp, respectiv cota comuna de teren de 10/1030, situat pe strada 1 Decembrie 1918, bloc 13B, scara E, 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 37 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	2.682	Euro
	12.324	Ron

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare

APARTAMENT 2 CAMERE

1. ASPECTE GENERALE

1.1 *Prezentare clientului*

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

1.2. *Prezentarea evaluatorului*

Denumire: DOBRE C. ELENA PFA

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

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

CUI: 30268103

Evaluator: ec.Elena Dobre

Legitimație: 12135

1.3 *Obiectul evaluării*

Obiectul evaluării este reprezentat de un apartament cu 2 camere in suprafata de 37,40 mp utili, situat pe de pe strada 1 Decembrie 1918, bloc 13B, scara E, apartament 8 in Municipiul Fagaras.

Dreptul de proprietate aparţine 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



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 acurateții 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 trimestrului 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 chirasului.

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare

APARTAMENT 2 CAMERE

1.6.5 Alte precizări

Raportul de evaluare este completat cu fotografiile. 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 ROMAN, înscrisă în CF 101687-C1-U52, fost CF-6835, nr.top.2411/1/1/22/1/1/1/1/18/88.

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare

APARTAMENT 2 CAMERE

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

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

Locuinta se situează într-o zonă rezidențială a municipiului Făgăraș, 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. 25 mp, un hol de aproximativ 4 mp, un grup sanitar de aproximativ 3 mp și o bucatărie de 7 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 și se află într-o stare degradată.

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



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.

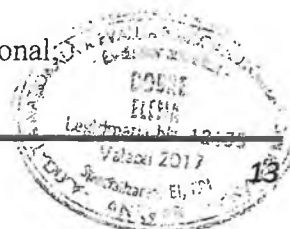
Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilirea veniturilor; deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de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

Analiza cererii

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

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 muncă – mici investitori;
- Structura taxelor locale – diferă de la localitate la localitate;
- Disponibilitatea facilităților de transport – acces auto și pietonal;



Raport de evaluare

APARTAMENT 2 CAMERE

- Facilități urbane – toate;
- Modul de utilizare a terenurilor și direcțiile de dezvoltare urbanistică – terenurile intravilane libere sunt deficitare, în timp ce terenurile de la periferie sunt utilizate atât pentru construcții de tip rezidențial, cât și pentru construcții de tip supermarket, depozite dar și unități de producție.

Analiza ofertei

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

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

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

Oferta competitivă a cuprins studierea și analizarea următorilor factori:

- cantitatea și calitatea concurenței disponibile;
- volumul construcțiilor noi, concurente sau complementare;
- costurile de construcție (prețuri unitare practice);
- proprietăți oferite curent (construcții vechi și noi);
- gradul de ocupare realizat;
- cauzele și numărul de proprietăți vacante;
- transformarea pentru utilizări alternative;
- împrejurările sociale;



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.



3.2 Abordarea prin comparație

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

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

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

Principiul substituției, aplicat la metoda comparației directe, arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul ce ar fi plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilități și atractivități similare, într-un timp rezonabil. Acest principiu se bazează pe rationamentul conform caruia nici un cumparator prudent 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 amplasării;

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 37 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 2.682 Euro.

Calcululele sunt detaliate 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 locuintei este urmatoarea:

VALOARE APARTAMENT 2 CAMERE	2.682	Euro
	12.324	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 ianuarie-august 2017;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea nu conține TVA;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4.5945 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, in cadrul unui schimb;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

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

Expert autorizat - Membru titular,

Ec. Elena Dobre



Raport de evaluare

APARTAMENT 2 CAMERE

ANEXE

ANEXA 1

Element de comparatie	Proprietate subiect 1 Decembrie 1918	Comparabila 1 Negoiu	Comparabila 2 Negoiu	Comparabila 3 Parcului
Suprafata apartament - mp	37	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 redusa	cerere redusa	cerere redusa	cerere redusa
Corectie		0	0	0
Pret corectat		2.300	2.240	3.500
Localizare acces				
Localizare	1 Decembrie 1918'	Negoiu	Negoiu	Parcului
Corectie %		7	7	-5
Pret corectat		2.461	2.397	3.325
Caracteristici fizice				
Suprafata apartament	37	20	29	
Corectie %		25	15	

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare

APARTAMENT 2 CAMERE

Pret corectat		3.076	2.756	3.990
Numar de camere	2	1	1	1
Corectie %		7	7	7
Pret corectat		3.292	2.949	4.269
Nivel finisaje				
Finisaje	inferioare-deteriorat	inferioare	cu imbunatatiri	cu imbunatatiri
Corectie (%)		-5	-15	-15
Pret corectat		3.127	2.507	3.629
Utilitati tehnico-edilitare				
Utilitati	toate	fara gaz metan	fara gaz metan	toate
Corectie		7	7	0
Pret corectat		3.346	2.682	3.629
Pret corectat		3.346	2.682	3.629
Corectie procentuala neta (%)		45,47	19,75	3,68
Corectie absoluta bruta (Euro)		1.261	1.134	1.480

				2.682
				12.324

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare

APARTAMENT 2 CAMERE

Comparabila 1

Vanzare Garsoniera 1 camera Fagoras . 2300 €

28 Noiembrie 2016



Pret Vanzare: 2300 €

Telefon: 0712/6900



Garsoniera fara imbunatatiri imobilul se afla la etajul 3/3 strada negoiiu bi 1

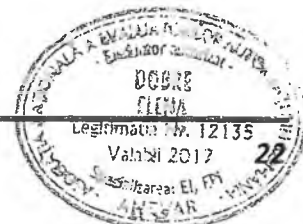
 ANUNTURI IMOBILIARE	 Aparament i, Dristor 71900 €	 Aparament , Barbu Vacarescu 165000 €
-------------------------	--	--

Google



Anunturi imobiliare similare

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare

APARTAMENT 2 CAMERE

Comparabila 2

Vanzare Garsoniera 1 camera Finantata 22400 €

05 Octombrie 2016



Pret Vanzare: 22400 €

Suprafata Utila 29 m²

Telefon: 0760451783

Publica ACL
anuntul 110, SIMU
pe 15 site-uri

Balcon inchis cu geam termopan, pe jos pus parchet, si zolac baie cu , imobii amenajat cu gresie si fa anta si apa calda la boiler celdura de la ecaterm, in camera este parchet pe jos imobilul se afla la etajul ul 1, usa metalica

titirez.ro
ANUNTURI IMOBILIARE

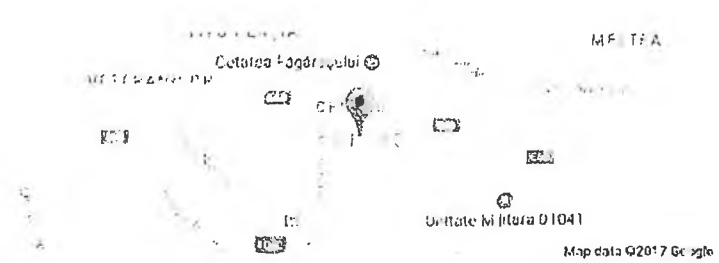


Apartment
Barbu Vacarescu
155000 €



Apartment
Cristor
71900 €

Go gile



Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare

APARTAMENT 2 CAMERE

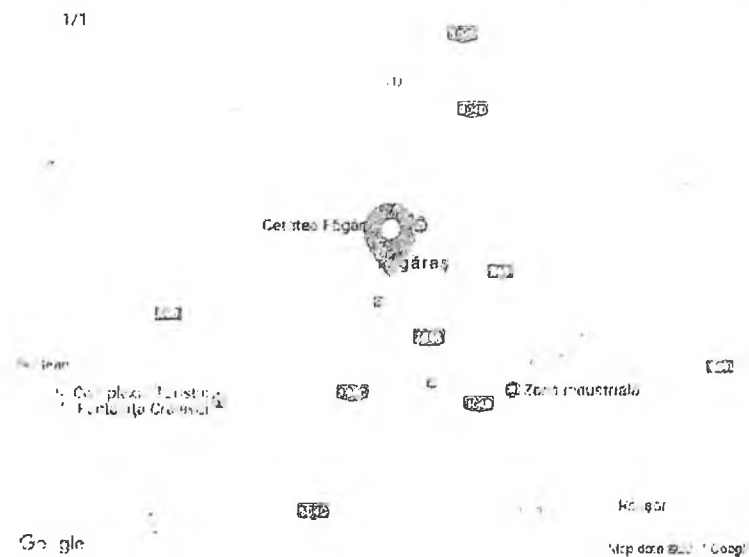
Comparabila 3

Garsonieră Făgăraș

Făgăraș, Brașov

Acum 3 zile

3.500 EUR



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

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

vitrina, dulapuri sertare loc ptr TV din cap in cap a peretei, cu colțar-pat din piele frigider mașină de spălat chiuveta din inox posibilitate de a FC 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 iar fără mobila

Vrei să adaugi anunț rapid?
Descarcă acum aplicația
Tălmășește.ro

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare

APARTAMENT 2 CAMERE

Extras CF

1007201865

Carte Funciară Nr. 101687-C1-U52 Comuna/Oras/Municipiu: Fagaras

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE**

ANCP
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Fagaras

Nr.	11933
Zile	29
Luna	06
Anul	2017

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 6835

Adresa: Loc. Fagaras, Str 1 Decembrie 1918, Bl. 138, Sc. E, Ap. 8, Jud. Brasov
Părți comune: terenul de sub bloc, fundatii, subsol tehnic, casa scarii, uscatorie la sc.A+B+C+D, terasa, racorduri utilitatii, instalatii aferente si trotuar de garda

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2411/1/1/22/1/ 1/1/1/18/88			10/1030	10/1030	Ap. nr 8, sc.E compus din: 2 camere, hol, sas, baie, bucătăne, cămară, balcon, cu o cotă de 10,0 m.p. din elementele de uz comun

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3063 / 15/08/1992	
Adresa nr. 4844, din 01/01/1992 emis de R.A.S.C FAGARAS;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala
1/1	A1
1) STATUL ROMAN	

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

Page 1 din 2

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare

APARTAMENT 2 CAMERE

Carte Funciară Nr. 101687-C1-U52 Comuna/Oraș/Municipiu:

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Făgăraș, Str 1 Decembrie 1918, Bl. 13B, Sc. E, Ap. 8, Jud. Brașov
Părți comune: terenul de sub bloc, fundații, subsol tehnic, casa scării, uscătorie la sc.A+B+C+D, terasa,
racorduri utilitatii, instalații aferente și trotuar de garda

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2411/1/1/22/1/1/ 1/1/8/88			10/1030	10/1030	Ap. nr. 8, sc.E compus din: 2 camere, hol, sas, baie, bucătărie, cămară, balcon, cu o cotă de 10,0 m.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, -Chitanța internă nr.2017004758/29-06-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
29-06-2017

Data eliberării,
/ /

Asistent Registror,
DANIELA CIMPOIEȘ

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Document care conține date cu caracter...

Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare

APARTAMENT 2 CAMERE

Amplasament proprietate



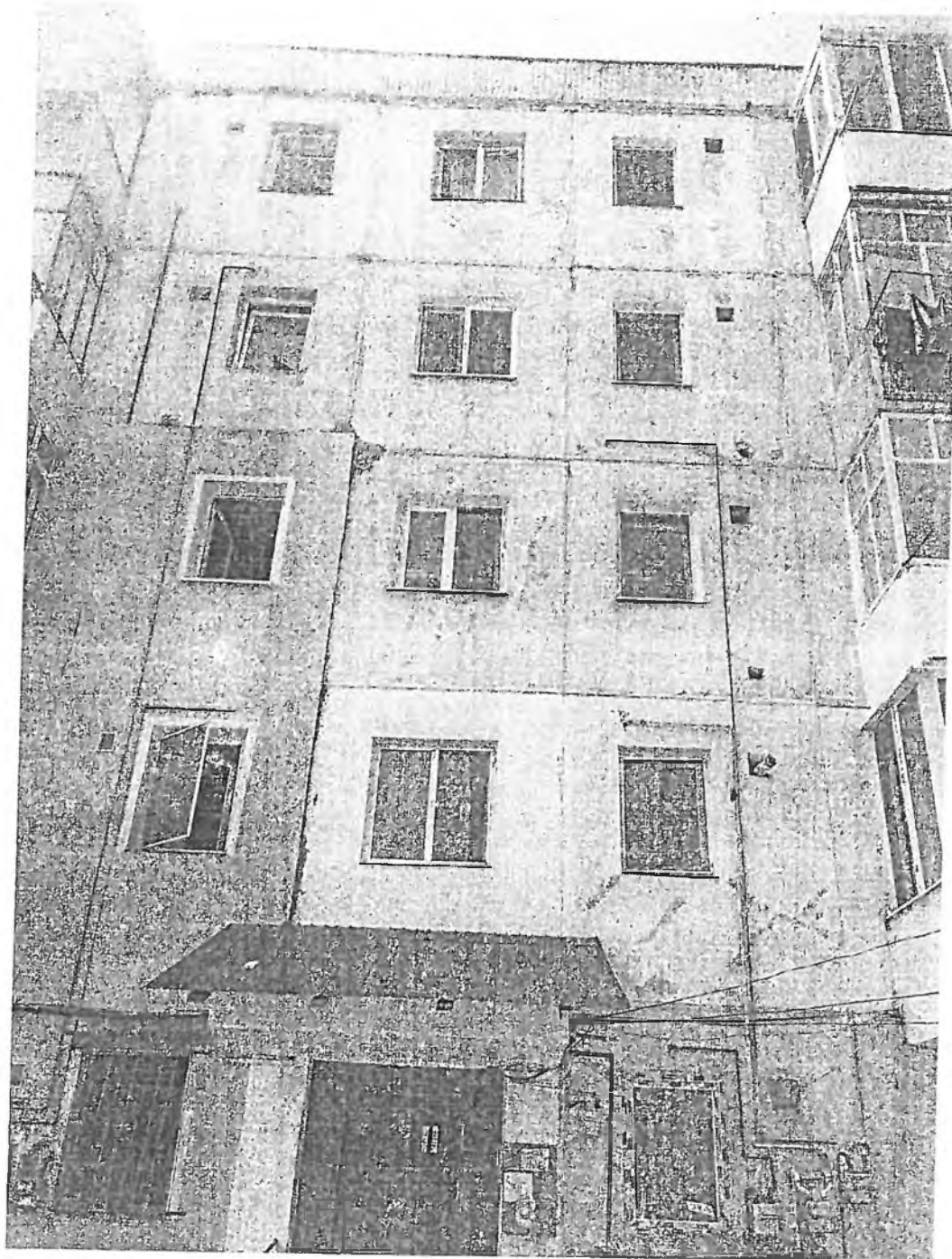
Dobre C. Elena PFA



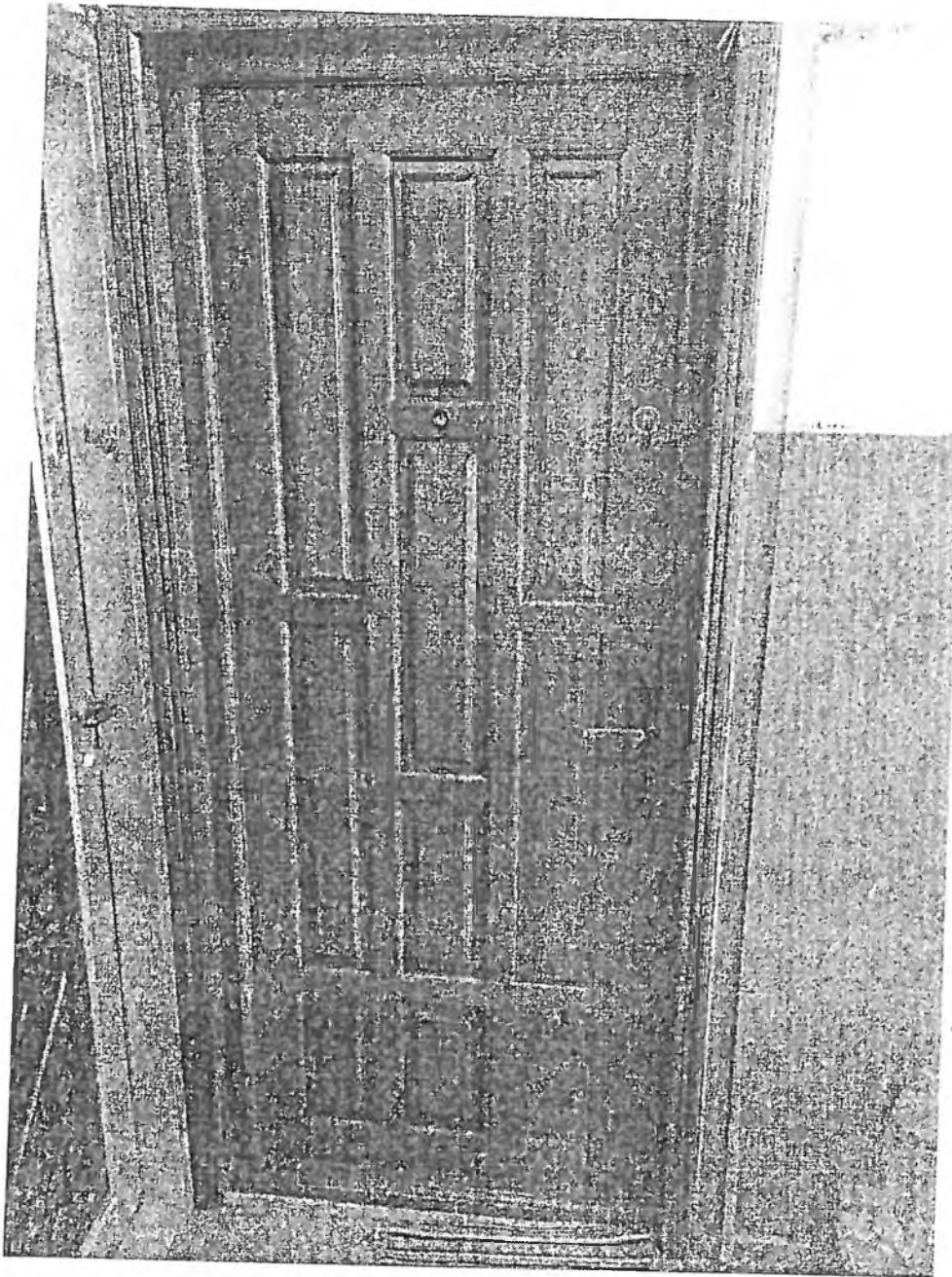
Raport de evaluare

APARTAMENT 2 CAMERE

Fotografii proprietate



Dobre C. Elena PFA



Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare

APARTAMENT 2 CAMERE



Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare

APARTAMENT 2 CAMERE

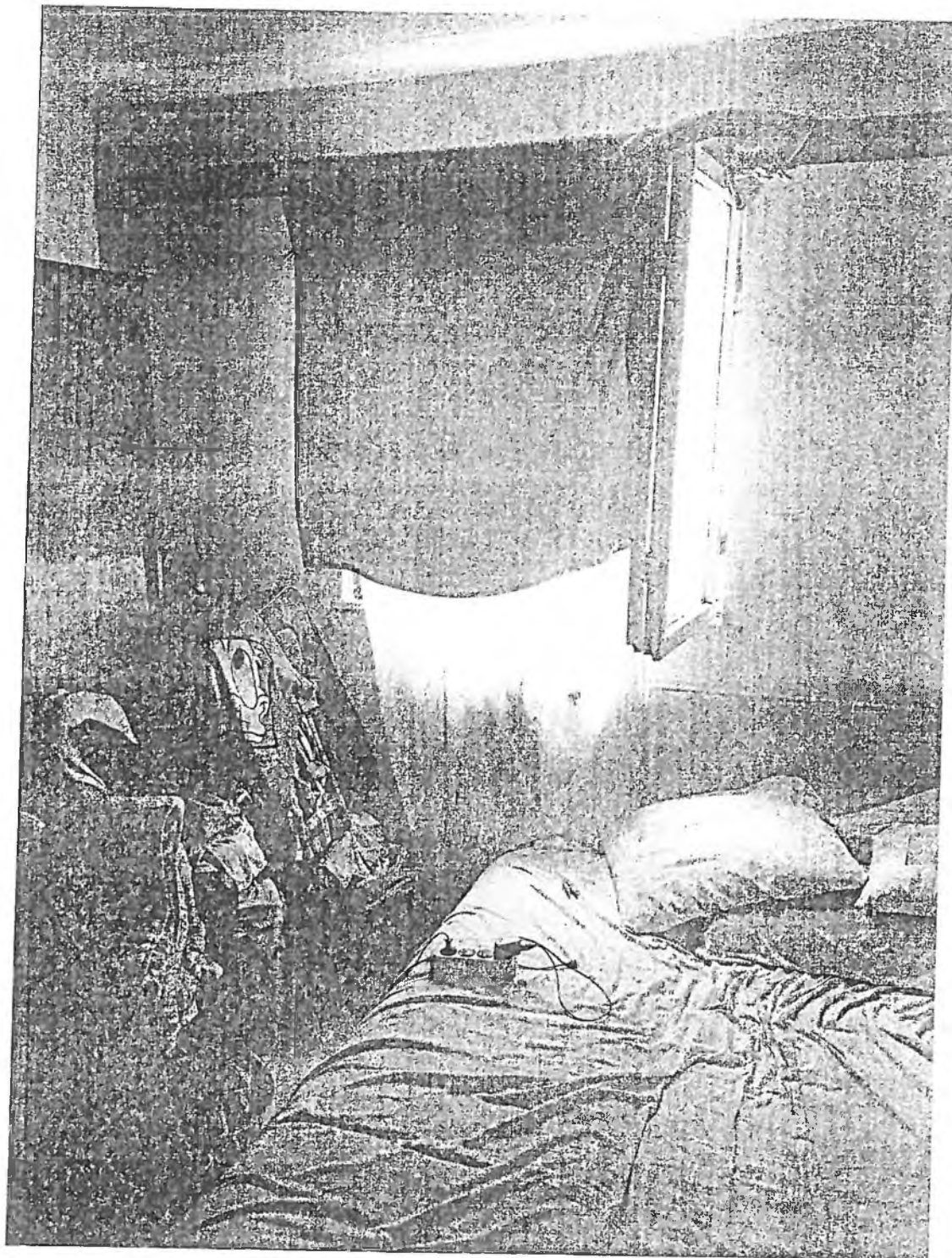


Dobre C. Elena PFA



Raport de evaluare

APARTAMENT 2 CAMERE



Dobre C. Elena PFA



AVIZ NR. 25 / 21.09.2017

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

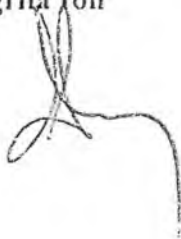
Comisia de specialitate nr.1 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de
hotărâre privind:

Însusirea Raportului de evaluare nr. 29/2017 pentru imobilul situat în Făgăraș,
Str. 1 Decembrie 1918, bl. 13B, sc. E, ap. 8, aprobat la vânzare

Amendamente propuse:

_____ A-7 .

PREȘEDINTE,
Negriță Ion



SECRETAR,
Șuteu Marilena-Dorina



CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 2
COMISIA DE ORGANIZARE ȘI
DEZVOLTARE URBANISTICĂ,
REALIZAREA LUCRĂRILOR
PUBLICE, PROTECȚIA MEDIULUI
ÎNCONJURĂTOR, CONSERVAREA
MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE
ARHITECTURĂ

AVIZ NR. 13 / 19.09.2017

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. 29/2017 pentru imobilul situat în Făgăraș,
Str. 1 Decembrie 1918, bl. 13B, sc. E, ap. 8, aprobat la vânzare

Amendamente propuse:

_____ A.F. _____

_____ 1 Act. noue _____

PREȘEDINTE,
Ercău Bruno

SECRETAR,
Suciu Andreea

Cod: F-18

AVIZ NR. 23 / 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. 29/2017 pentru imobilul situat în Făgăras,
Str. 1 Decembrie 1918, bl. 13B, sc. E, ap. 8, aprobat la vânzare

Amendamente propuse:

A.F.

PREȘEDINTE,
Popa Ovidiu Nicolae

SECRETAR,
Lup Lucian



AVIZ NR. 13 / 19.09.2017

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

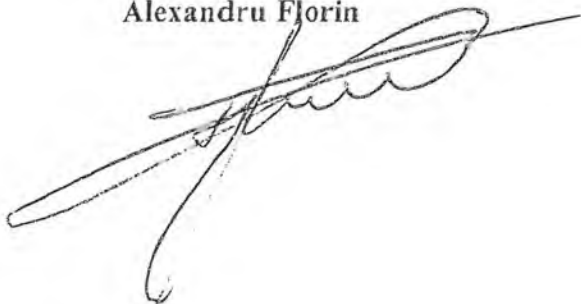
Comisia de specialitate nr.4 ~~AVIZEAZĂ~~ (NU ~~AVIZEAZĂ~~) favorabil proiectul de
hotărâre privind:

Însușirea Raportului de evaluare nr. 29/2017 pentru imobilul situat în Făgăraș,
Str. 1 Decembrie 1918, bl. 13B, sc. E, ap. 8, aprobat la vânzare

Amendamente propuse:

A.T.

PREȘEDINTE,
Alexandru Florin



SECRETAR,
Biza Radu

13130

AVIZ NR. 25 / 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. 29/2017 pentru imobilul situat în Făgăraș,
Str. 1 Decembrie 1918, bl. 13B, sc. E, ap. 8, aprobat la vânzare

Amendamente propuse:

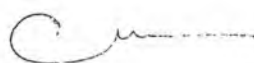
AF

ADĂUGAREA DI - CĂPĂȘI

PRESEDINTE,
Bogdan Ion



SECRETAR,
Malene Petru



AVIZ NR. 19 / 19.09.2017

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

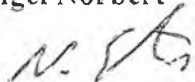
Comisia de specialitate nr.6 AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ) favorabil proiectul de
hotărâre privind:

Însușirea Raportului de evaluare nr. 29/2017 pentru imobilul situat în Făgăras,
Str. 1 Decembrie 1918, bl. 13B, sc. E, ap. 8, aprobat la vânzare

Amendamente propuse:

AF

PREȘEDINTE,
Stengel Norbert



SECRETAR,
Clont Valentin

