



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 2, 500009, Tel: 0040 38 211 313, Fax: 0040 38 211 025
Web: www.comunafagaras.ro E-mail: consiliul@comunafagaras.ro



22

PROIECT

HOTĂRÂREA Nr.
din data de..... 2019

privind însușirea Raportului de evaluare nr. 21/29.03.2019 pentru imobilul – apartament 2 camere, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 20, sc.B, ap.2, aprobat la vânzare

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FAGARAS

Ținând seama de referatul nr. 42055/15.04.2019 al Compartimentului evidență patrimoniu și Expunerea de motive a Primarului Municipiului Făgăraș nr. 42055/1/15.04.2019 cu propunerea de însușire a Raportului de evaluare nr. 21/29.03.2019 întocmit de Evaluator autorizat Toth Eniko, imobil construcție – apartament 2 camere, aprobat spre vânzare, imobil proprietatea Statului Român situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 20, sc.B, ap.2

Reținând prevederile H.C.L. nr. 197/27.07.2018 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. 21/29.03.2019, întocmit de Evaluator autorizat Toth Eniko, anexa 1 la prezenta hotărâre, al imobilului apartament 2 camere, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 20, sc.B, ap.2, a cărui vânzare s-a aprobat prin, HCL nr. 197/27.07.2018, către Manu Duca Rozalia, la prețul de **57.600 lei**.

Art.2. Prețul de vânzare final al imobilului este **58.000 lei** incluzând și valoarea evaluării, sumă ce va face venit la bugetul local.

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

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

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

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

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

**INIȚIATOR,
PRIMAR,
GHEORGHE SUCACIU**

**SECRETAR
LAURA ELENA GIUNCA**



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, C.C.200, Tel: 0040 208 211 311 Fax: 0040 208 211 030
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

Nr. 42055/1/15.04.2019

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

privind însușirea Raportului de evaluare nr. 21/29.03.2019 pentru imobilul – apartament 2 camere, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 20, sc.B, ap.2, aprobat la vânzare

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 197/27.07.2018 prin care s-a aprobat vânzarea imobilului situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 20, sc.B, ap.2

Ținând seama de Raportul de evaluare nr. 21/29.03.2019 întocmit de Evaluator autorizat Toth Eniko pentru imobilul construcție proprietatea Statului Român situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 20, sc.B, ap.2, prin care s-a stabilit valoarea de piață recomandată de 57.600 lei.

Propunem aprobarea proiectului supus dezbaterilor.

**PRIMARUL MUNICIPIULUI FAGARAS
GHEORGHE SUCACIU**



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 605200, Tel: 0040 268 211 515 Fax: 0040 268 213 020
Web: www.primariafagaras.ro Email: secret@primariafagaras.ro



Nr. 42055/15.04.2019

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

REFERAT
LA PROIECTUL DE
HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind însușirea Raportului de evaluare nr. 21/29.03.2019 pentru imobilul – apartament 2 camere, situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 20, sc.B, ap.2, aprobat la vânzare

Prin HCL nr. 197/27.07.2018 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 I la prezenta hotărâre,

Ținând seama de cele precizate mai sus, propunem însușirea raportului de evaluare nr. 21/29.03.2019 în vederea definitivării procedurii de vânzare a locuinței.

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

Anexăm prezentului referat Raportul de evaluare nr. 21/29.03.2019

NR. CRT.	FUNCȚIA ȘI ATRIBUȚIA	NUMELE ȘI PRENUMELE	DATA	SEMNĂTURA
1.	ARHITECT SEF	LILIANA BOER	15.04.2019	
2.	ÎNTOCMIT, CONSILIER	ELENA TANASE		

Nr. crt	Nume si Prenume	Adresa imobilului	Tip imobil	Date de CF	Valoare stabilita prin expertiza	Valoarea finală de vânzare
1	MANU DUCA ROZALIA	Str. T. Vladimirescu, bl. 20, sc.B, ap.2, Făgăraș	Apartament 2 camere și dependințe	C.F. nr. 101298-C1- U20 Făgăraș, nr. top 3209/4/4/22	57.600 lei	58.000 lei



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

HOTĂRÂREA nr.197 din data de 27 iulie 2018

- privind vânzarea locuinței situate în Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu, bl. 20, sc. B, ap. 2, în baza Legii nr. 85/1992 republicată și a Decretului-Lege nr. 61/1990

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ, întrunit în ședință ordinară,

Analizând referatul Compartimentului evidență patrimoniu nr.19289/16.07.2018, precum și expunerea de motive a Primarului Municipiului Făgăraș nr.19289/1/16.07.2018 prin care se propune vânzarea unei locuințe, construit din fondurile statului, în conformitate cu prevederile Legii nr. 85/1992, republicată și a Decretului-Lege 61/1990,

Ținând seama de avizul favorabil al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului, al Comisiei pentru servicii publice, pentru comerț și agricultură, precum și al Comisiei pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești, problemele minorităților,

Văzând prevederile art.1, alin.1, art. 10, art.11 și art. 12 din Legea 85/1992, republicată și ale Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și art. 16 din Legea nr. 244/2011,

În temeiul art 45 alin.3, art.115 alin.1 lit.b) și art. 123, alin.1 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, modificată și completată,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aproba vânzarea locuinței construite din fondurile statului, situată în Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu, bl. 20, sc. B, ap. 2, către titularul contractului de închiriere nominalizat în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Evaluarea locuinței supuse vânzării se va face de către o persoană fizică autorizată, contravaloarea acesteia urmând a fi cuprinsă în valoarea de vânzare al imobilului.

Art.3. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Compartiment evidență patrimoniu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CLONȚ DAN VALENTIN



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul municipiului,
LAURA ELENA GIUNCA



Anexa nr. 1 la HCL nr.197/2018

LISTA

Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a locuinței situată în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 20, sc. B, ap. 2, ce se vinde în baza Legii nr.85/1992

Nr. crt.	Numele și prenumele titularului contractului de închiriere	Nr. contractului de închiriere	Adresa locuinței care se vinde	Componenta locuinței	Date de C.F.
1.	MANU DUCA - ROZALIA	1010/27.06.2014	Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl. 20, sc. B, ap. 2	Cameră – 15.92 mp Cameră – 8.98 mp Camara - 0.77 mp Bucătărie– 6.61 mp Hol - 2.48 mp Sas - 1.12 mp Baie - 2.44 mp	C.F. nr. 101298-C1-U20 Făgăraș Top: 3209/4/4/22



RAPORT DE EVALUARE

NR. 21/ 29.03.2019

Beneficiar: *Municipiul FĂGĂRAȘ*

Proprietar: *Statul Român*

Obiectul evaluării: *Apartament cu 2 camere și dependințe*

Adresa: *Mun.Făgăraș , str.Tudor Vladimirescu bloc 20, sc B, ap.2 jud.Brașov*



Data de referinta a evaluării: *29.03.2019*

Curs lei/EURO = 4,7603

Ec. Toth Eniko

Evaluator Autorizat

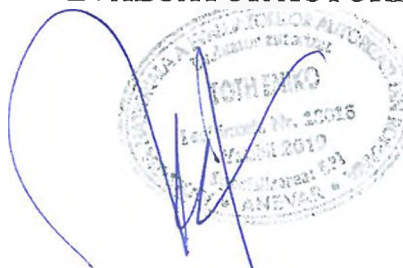
Membru titular ANEVAR

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certific următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale și corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data inspecției;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport și se constituie ca analize, opinii și concluzii profesionale, imparțiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății evaluate, și nu există nici un interes personal sau partinitor față de vreuna din părțile implicate
- onorariul nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile noastre precum și prezentul raport au fost efectuate în Codul de Etică Profesională al Evaluatorului Autorizat și cu Standardele ANEVAR, cu excepțiile menționate expres în acest raport;
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională și are experiența și competența necesară evaluării pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai după efectuarea inspecției proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o altă persoană, cu excepția celui specificat în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport;
- evaluatorul are încheiat asigurare profesională ;

TOTH ENIKO
EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR



Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situată în Mun. Făgăraș, str Tudor Vladimirescu bloc 20, sc B, ap.2 jud. Brașov, proprietatea Statului Român ,în prezent având destinația de spațiu de locuit , vă comunic următoarele:

- ▶ proprietatea evaluată se compune dintr-un apartament cu 2 camere și dependințe, cu suprafata utilă de 38.32 mp situat la parterul unui imobilului de tip bloc , în regim de înălțime S+P+4E ,edificat în anul 1977, înscris în Extrasul CF nr. 101298-C1-U20 cu nr. cerere 14345/29.06.2018 UAT Făgăraș, identificat cu nr.top 3209/4/4/22
- ▶ *evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață al proprietății imobiliare*, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2018 , în vederea vânzării
- ▶ abordările de evaluare aplicate au fost abordarea prin piață și prin venit
- ▶ data de referință a evaluării este 29.03.2019 Cursul de schimb valutar leu-euro considerat este de 4,7603 stabilit de Banca Națională în ziua anterioară pentru data de referință . Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată;
- ▶ A fost evaluat intregul drept de proprietate considerat pentru utilizarea expusă mai sus;
- ▶ Valoarea estimată nu conține TVA

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

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	12.100 EURO echivalent 57.600 LEI,
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

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

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

CUPRINS

Declaratie de conformitate

Adresa catre beneficiarul raportului

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

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

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

SINTEZA EVALUĂRII
- Raport cu inspectie -



Numele beneficiarului		MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ			
Nume proprietar		STATUL ROMÂN			
Proprietate		<i>Existentă</i>			
Tip proprietate evaluata		<i>Rezidențială</i>			
Subtip proprietate		<i>Apartament în bloc</i>			
Cod postal		505200			
Adresa proprietatii		<i>Mun.Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu bloc 20, sc B, AP.2, jud.Brasov</i>			
Carte Funciara nr.		101298- C1-U20			
Numar cadastral		Top 3209/4/4/22			
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)		Extras CF nr 101298- C1-U20 cu nr cerere UAT Făgăraș Fisa suprafetei locative /Anexa 1 din contractul de inchiriere nr.1010/27.06.2014			
Dreptul de proprietate		<i>Construcție: Drept deplin</i>			
		<i>Teren în indiviziune – proprietatea Statului Român</i>			
Utilizare existentă constatată		<i>Rezidențială</i>			
Tip constructiv (structura)		<i>Panouri prefabricate</i>			
Anul construirii		1977			
Stare tehnică a construcției		Buna			
Nivel (apartamente)		Etaj parter			
Nivel de finisare		<i>Medii vechi renovate pe costul locatarului</i>			
Suprafete (mp)	Apartament	Au	38,32 mp		
	Anexe- pivniță	Au	-		
		Ac			
	Teren	St	11/687		
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)		4,7603			
Data inspectiei		29.03.2019			
Data de referinta a evaluării		29.03.2019			
Valoare abordare prin venit		56.900	LEI		
Valoare abordare prin cost		Nu s-a aplicat	LEI		
Valoare abordare prin comparații		57.600	LEI		
VALOAREA de piață recomandată, din care:		57.600	LEI	12.100	EURO
-Valoare constructie/constructii		57.600	LEI	12.100	EURO
-valoarea unitara constructie (la apartamente – pt. aria utila; la cladiri independente – pt. aria desfasurata)		1503	LEI /mp	316	EURO/mp
-valoarea unitara teren			Lei		Euro
			Lei/mp		Euro/mp
Grad de finalizare a constructiei (in cazul constructiilor nefinalizate)		apartament	• 100%		
OBSERVATII SPECIALE					

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Localizare	<i>Urban</i>
Nivel de activitate a pieței	<i>Mediu</i>
Justificarea Nivelului de activitate a pieței propus	<i>Cerere medie Amplasare în zonă mediană,</i>
Acces	<i>Da Drum public</i>
Utilități zona	<i>En.electrica, apa, canalizare ,gaz</i>
Incaдрare în clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	<i>Nu e cazul</i>
Utilizare	<i>Locuit</i>
Identificare imobil	<i>S-a realizat identificarea pe teren, conform adresei menționate</i>
Diferențe față de actele de proprietate, constatate la inspecție	<i>Nu sunt</i>
Caracteristici Teren Liber	<i>Nu este cazul, terenul este în cotă indiviză</i>
Alte Observații	<i>Nu a fost prezentat releveul apartamentului, suprafata utilă este conform anexei 1 din contractul de închiriere furnizat de beneficiar</i>

Evaluator Autorizat
Membru titular ANEVAR,
Ec.Toth Eniko

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

1. EVALUATOR	Ec.Toth Eniko
	Legitimatie ANEVAR Nr. 16018
	Parafa Nr. 16018 valabila 2019
	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. Tudor Vladimirescu bloc 20, sc B, ap.2, jud.Brasov
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Apartament nr. 2 compus din 2 camera si dependinte , cu cota părți comune 11/687 și cote teren 11/687 ,situat la etajul parter al unui imobil de tip S+P+4E, edificat in anul 1977, cu Su= 38,32 mp conform Anexa 1 din contractului de inchiriere , compartimentare semidecomandata – 2 camere , baie, bucatarie, camera , sas, debara si hol
	Proprietar STATUL ROMÂN
	Adresa proprietății Mun. Făgăraș , str Tudor Vladimirescu bloc 20, sc B, ap.2 , jud.Brasov
	Conditii limitative deosebite <i>Nu a fost prezentat releveul apartamentului, suprafata utilă este conform anexei 1 din contractul de închiriere furnizat de beneficiar.</i>

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	12.100 EURO echivalent 57.600 LEI
---	--

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	EVALUARE PENTRU ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	29.03.2019
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII	1 EURO = 4.7603 lei
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspeția a fost efectuată numai la exterior de către evaluator Ec. Toth Eniko in prezența unui reprezentant al Primariei Mun. Fagaras

6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none"> • Descrierea proprietatii, conform Extras CF nr. 101298-C1-U20 cu nr. cerere 14345/29.06.2018 partea I: <p style="text-align: center;">Top 3209/4/4/22 apartament 2 compus din doua camere si dependinte cu cota de 11/687 din elementele de uz comun respectiv 11,08 mp ,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inscrieri privitoare la proprietate, conform Extras CF nr. 101298-C1-U20 partea II:
---	---

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

		<p>Intabulare , drept de proprietate , dobândit prin lege, cota actuală 1/1 Proprietar - STATUL ROMÂN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inscriseri privitoare la sarcini : <p>Nu sunt</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= 38,32 mp si fara balcon
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Locuit pe baza contractului de inchiriere inreg. cu nr. 1010/27.06.2014 emis de Primaria Mun. Fagaras de Manu Duca Rozalia
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Urban – amplasare favorabilă, median
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE	<p>Str Tudor Vladimirescu</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu 1 banda pe sens,
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona rezidentiala, cartier de blocuri în regim de S+P+4E ▪ 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: existenta ▪ 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"> ▪ Linistit ▪ 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+4E ▪ Etaj - parter
	ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anul 1977
	CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fundatia:beton armat ▪ Structură:panouri prefabricate ▪ Închideri perimetrare si compartimentari:panouri din prefabricate ▪ Acoperiș:tip terasa, necirculabila ▪ Aspect exterior: necesite renovare ▪ Aspect interior: renovat pe costul locatarului

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Utilități – apa , canalizare , en. electrica , gaz
--	--

11.	DESCRIEREA SPATIULUI DE EVALUAT	
	BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Au = 38,32 mp conform contractului de închiriere
	TIP APARTAMENT	Semidecomandat,
	TÂMLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioară: tâmplărie PVC cu geam termoizolant , uși interioare lemn noi ▪ Usa la intrare: lemn
	FINISAJE INTERIOARE	<p>Apartament</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ Pardoseala – pardoseli – gesie, parchet ➢ Pereti : zugrăveală simple , ➢ Finisaje medii partial renovate pe costul locatarului
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Iluminat normal ▪ Curenți slabi (telefonie) ▪ Instalații vechi, functionale
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sistemul de încălzire : convector
	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 imobiliara este definita de piata imobilelor situate in zonele rezidentiale de tip cartier cu blocuri de locuințe în regim de S+P+4E din Mun. Făgăraș <p>Piata specifica - piata apartamentelor de 2 camere construite in perioada 1970-1977 din zonele mediane si semicentrale ale municipiului Făgăraș,</p> <p>- pretul rămâne unul dintre cele mai importante criterii pentru alegerea unei locuinte; reputatia zonei si mijloacele de transport în comun conteaza, de asemenea, foarte mult</p> <p>- o treime dintre români își cumpără locuinte cu cash tinerii preferă în continuare să locuiască în chirie</p> <p>Preturile ofertate pe piata pentru apartamente compuse din 2 camere, semidecomandate variaza între 12.100 – 25.500 Euro in functie de etaj, vechime imobil, zona de localizare. De asemenea un criteriu in baza caruia variaza preturile este suprafata utila si compartimentarea, suprafata pe care ofertantii o prezinta de cele mai multe ori ca fiind utila si in realitate include logia/balconul.</p>
	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 dezvoltata , somaj ridicat,
	OFERTE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> • Oferte suficiente de variate pentru piața locală la prețuri cuprinse între 12.100 -25.500 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 apartamentele ariei pieței studiate.</p> <p>Programul Prima Casa este în măsură să revigoreze piața imobiliară, încurajând tinerii să investească în locuințe în defavoarea plății chiriilor.</p>
ECHILIBRUL PIEȚEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dezechilibru în favoarea CERERII
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: 12.100 euro ▪ Maxim: 25.500 euro
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: 180 euro ▪ Maxim: 210 euro
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dezechilibru în favoarea CERERII ▪ Tendință de stagnare în favoarea CERERII. ▪ Rezultă: posibilitatea reducerii prețurilor / chiriei <p>Anexa B cuprinde extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piață al proprietății care susțin elementele de piață incluse în acest raport.</p>

13. EVALUARE

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

14. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

În conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, analiza de piață are scopul de a estima cel mai bun preț pentru o proprietate în condițiile celei mai bune utilizări.

Conform Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630 cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca: « *utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă din punct de vedere financiar* ».

În conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2017 standarde ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) editia 2017, Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede 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 utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic ;
- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa 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 implicat 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 fiecărei 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 în analizarea elementelor de comparație între apartamentul de evaluat și apartamentele similare tranzacționate sau oferite curent pe piața. În cele ce urmează vom analiza elementele a trei apartamente din aceeași zonă.

Deoarece pe piata specifica nu exista tranzactii sau oferte de proprietati similare (cu suprafete similare, cu aceeasi utilizare etc..) , apartamente in casa si cu vechimea aferentă iar informatiile comparabilelor existente sunt insuficiente nu s-a putut aplica aceasta 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 **170 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 piata prin abordarea capitalizării venitului generat de proprietate ,din chirie.

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN VENIT	11.950 EURO echivalent 56.900 LEI
---	--

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 verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

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 fotografiile 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:
 - 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 proprietati imobiliare de tip apartament în bloc 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 **29.03.2019**

16.7. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON si in EUR.

Curs BNR la data evaluarii: **1 euro = 4.7603 lei.**

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica 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 si numai pentru uzul clientului si 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 mentionate in raport, atrage dupa 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 in aplicarea a doua abordari de evaluare adecvate si s-au obtinut urmatoarele valori:

- abordarea prin PIAȚĂ	57.600 lei echivalent	12.100 euro
- abordarea prin VENIT	56.900 lei echivalent	11.950 euro

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

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

Precizia: Precizia unei evaluari este legata de increderea evaluatorului in acuratetea informatiilor utilizate astfel ca la abordarea prin piata fiind utilizate oferte ce au fost scazute prin marja de negociere si adaptate

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

conform informatiilor primite telefonic de la agentii imobiliari/proprietari; la abordarea prin venit s-au utilizat informatii din piata pentru apartamente inasa de multe ori in piata pentru inchiriere nu este recunoscut in pret valoarea materialelor utilizate pentru finisarea apartamentului astfel incat sa poata fi inchiriat.

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


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

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

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

VALOAREA DE PIATA	12.100 Euro echivalent 57.600 Lei
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	

Ec. Toth Eniko
Evaluator Autorizat ,
Membru Titular ANEVAR,



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



Anexe calcul
Abordarea prin piață

Anexa A				
			EURO=	4.7603
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ			
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ A	COMPARABILĂ B	COMPARABILĂ C
Valoare de ofertare /VÂNZARE	Euro	25500	23000	23900
TIP TRANZACȚIE / OFERTA		OFERTA	OFERTA	OFERTA
PREȚ DE VANZARE NEGOCIA	10%	22950	20700	21510
*NOTA: Aceasta diminuare nu este considerata o ajustare(nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negocierea la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata				
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
Caracteristici specifice tranzacției				
PREȚ DE VANZARE NEGOCIAT		22950	20700	21510
Dreptul de proprietate transr	integral	integral	integral	integral
Ajustare pt.dr.de propr.		0	0	0
Ajustare pt.dr.de propr.		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		22.950	20.700	21.510
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
finanțare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		22950	20700	21510
Condiții de piață	Martie 2019	Martie 2019	Martie 2019	Martie 2019
Ajustare pt. condițiile de piață		0	0	0
Ajustare pt. condițiile de piață		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		22,950	20,700	21,510
Condiții de localizare	Făgăraș, str.Tudor Vladimirescu	Fagaras,	Făgăraș, str Garii	Fagaras, str.Vasile A.
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		22950	20700	21510
Caracteristici fizice				
Data PIF	1977	1984	1974	1977
Ajustare %		-7.0	3.0	0.0
Ajustare		-1607	621	0
Regim de înălțime bloc	S+P+4E	S+P+4E	S+P+4E	S+P+4E
Etaj	P	P	1	4
Ajustare (%)		0.0	-1.0	-3.0
Ajustare		0	-207	-645
Suprafata utila apartament (mp)	38.32	50	52	49
diferenta suprafata mp		-12	-14	-11
Ajustare		-5361	-5446	-4688
Tip apartament	Semidecomandat	Semidecomandat	Decomandat	Semidecomandat
Ajustare		0	-200	0
Finisaje	finisaje medii complet renovate(pe costul locatarului)	finisaje medii complet renovate	finisaje medii complet renovate	finisaje medii partial renovate
Ajustare		-2300	-2300	-2300
Sistem incalzire	convector	CT	CT	CT
Ajustare		-1500	-1500	-1500
Balcon	fara balcon	fara balcon	1 balcon	1 balcon

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT

RAPORT DE EVALUARE

Ajustare			-250	-250
Termoizolatie exterioara a blocului	nu	da	nu	nu
Ajustare		-450	0	0
Boxa/ garaj/ parcare	nu	nu	boxa pivnita	nu
Ajustare			-200	0
TOTAL Ajustare caracteristici fizice		-11218	-9482	-9384
PREȚ AJUSTAT		11732	11218	12126
Austare		0%	0%	0%
		11732	11218	12126
Componente nonimobiliare	nu	nu	partial mobilat	nu
Ajustare		0	-350	0
PREȚ AJUSTAT		11,732	10,868	12,126
Nr ajustari aplicate		5	9	5
Ajustare totală brută		11.218	11.074	9.384
Ajustare totală brută în		48.88%	53.50%	43.62%
Comparabila aleasa (minim corectia totala bruta in	COMPARABILĂ C	ajustare minima	43.62%	
VALOAREA PROPUȘĂ euro	12,126			
VALOAREA PROPUȘĂ euro, dupa rotunjirea in lei	12,100			
Valoare lei	57,600			
Explicatii asupra ajustarilor aplicate				
Elemente de comparatii	Ajustari:			
Dreptul de proprietate transmis	nu s-au facut ajustari la nici una din comparabile, dreptul de proprietate transmis fiind integral			
Condiții de finanțare	se considera conditii de finantare "cash" pentru toate comparabilele			
Condiții de piață	nu se fac ajustari, toate comparabilele situandu-se la aceleasi conditii de piata si in perioada apropiata de perioada evaluarii			
Condiții de localizare	nu s-au aplicat ajustari, toate trei comp. au localizari similare			
Data PIF	s-au aplicat ajustari negative/pozitive la comp. A si B pentru diferenta de ani vechime calculat la cca 1%/dif.an			
Regim de înălțime bloc	s-au aplicat ajustari negative la comp. B si C pentru diferenta de nivel , calculat la 1%/diferență de nivel. Cele mai bine cotate apartamente sunt cele de la etajele 1 si 2, iar cele mai slab cotate sunt parterul si ultimul etaj			
Suprafata utila apartament (mp)	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile pentru diferentele de suprafata .			
Tip apartament	s-a aplicat o ajustare negativa la comp. B de cca 200 euro deoarece dispune de compartimentare de comandata			
Finisaje	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile in functie de finisajele de care dispune fiecare in parte fata de proprietatea de evaluat care dispune de finisaje renovate dar pe costul locatarului .			
Sistem incalzire	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comp deoarece ele dispun de CT			
Balcon	s-au aplicat ajustari negative la comp. B si C deoarece ele dispun de balcoane			
Boxa/ garaj/ parcare	s-a aplicat o ajustare negativa comp B deoarece dispune de boxa pivnita.			
Termoizolatie exterioara a blocului	s-a aplicat o ajustare negativa comp. A deoarece dispune de izolatatie termica exterioara			
Componente nonimobiliare	s-a aplicat o ajustare negativa comp. B fiind ofertat partial mobilat			

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	200	170	180
Chirie negociata	196	167	176
Venit Brut Potential (EUR/an)	2,352	1,999	2,117
<i>Grad de neocupare (- 1 luna an)</i>	<i>196</i>	<i>167</i>	<i>176</i>
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	2,156	1,833	1,940
<i>Cheltuieli aferente proprietarului</i>	<i>250</i>	<i>250</i>	<i>250</i>
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	1,906	1,583	1,690
Valoarea de tranzactie estimata dupa negociere a proprietatii (EUR)	22,950	20,700	21,510
<i>Rata de capitalizare (%)</i>	<i>8.3</i>	<i>7.6</i>	<i>7.9</i>

Rata de capitalizare = VNE/ V

Proprietatii subiect i se va aplica o rata totala de capitalizare cuprinsa intre
7.6 si 8.3

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

7.60%

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

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Anexa B

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

Venit brut din chirii / an	1,548	Euro
Grad de neocupare (- 2 luna/an)	340	
Venit brut efectiv	1,208	
Cheltuieli cu impozitul	40	
Cheltuieli cu asigurarea	60	
Cheltuieli cu intretinere/reparatii	200	
Total cheltuieli	300	
Venit net din exploatare VNE	908	
Rata de capitalizare "c"	7.60%	
Valoarea	11,947	

Valoarea proprietății, calculată prin metoda capitalizării veniturilor este:

$$V_{cv} = \frac{908}{7.60\%}$$

$$V_p = 11,947 \text{ Euro}$$

11,950 Euro, dupa rotunjirea sumei in lei

$$V_{plei} = 56,900 \text{ Lei, rotunjit}$$

Cheltuielile variabile , desi sunt transferate chiriasului , partea de neocupare este platita de proprietar

Se considera Venitul Net din exploatare pentru un an stabilizat ca exploatare , in care chiriasul isi achita si cheltuielile variabile

Cheltuieli cu intretinere/reparatii: s-a estimat la 200 euro/an

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

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

$$V_p = 11,947 \text{ Euro}$$

11,950 Euro, dupa rotunjirea sumei in lei

$$V_{plei} = 56,900 \text{ Lei, rotunjit}$$

POZE PROPRIETATE

Vedere in ansamblu, vecinatati și accesul in imobil



COMPARABILE OFERTE APARTAMENTE PENTRU VÂNZARE

COMPARABILA A

25.500 EUR

4/9



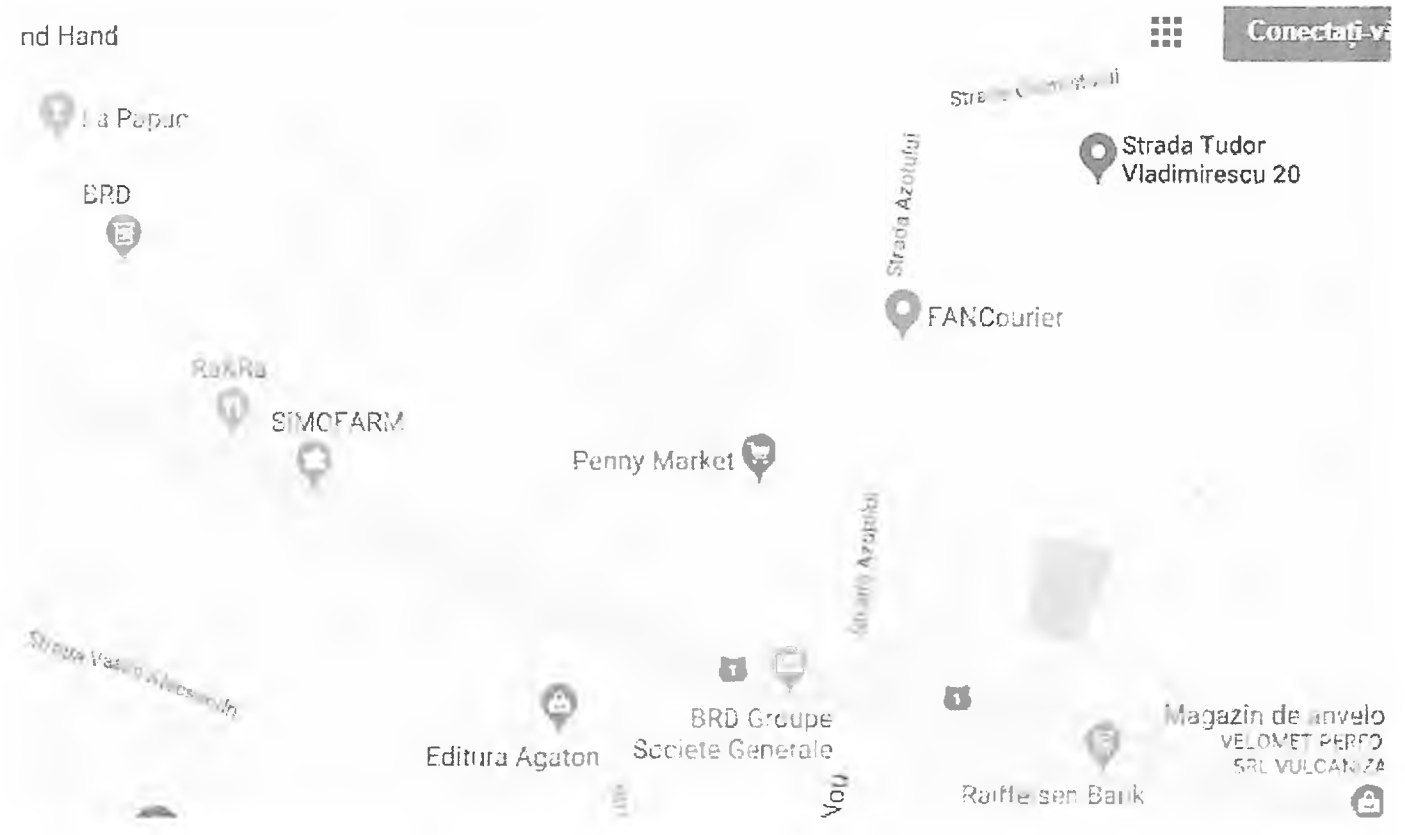
 veronica szekely
TRIMITE MESAJ
SALVEAZĂ ANUNȚUL

Zona	Central	Număr camere	2
Suprafața utilă (m ²)	50	An finalizare construcție	1985
Etaj	parter	Compartimentare	Semidecomandat

vand apartament doua camere,Fagaras,zona garii,parter,izolat exterior si jos(sub parchet),centrala,parchet toata casa,geamuri termopane,usa metalica la intrare, cu fata la soare,pe o scara linistita.

<https://lajumate.ro/apartament-doua-camere-fagaras-nord-4394210.html>

LOCALIZARE



COMPARABILA B



Contul meu

+ ADAUGA ANUNT NOU

< inapoi

Un anunț nou



23 000 €

Trmite mesaj

0745 409 666

Fagaras, judet Brasov
Proprietar



Vasile

Anunturile utilizatorului

Vand apartament 2 camere decomandat

Fagaras, judet Brasov Adaugat de pe telefon La 19:29, 10 martie 2019. Numar anunt: 170873520

imi place Distribuie

Vand apartament 2 camere decomandat

Fagaras, judet Brasov Adaugat de pe telefon La 19:29, 10 martie 2019. Numar anunt: 170873520

imi place 1 Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Categoria: Proprietar C: Decomandat

Suprafata: 52 m²

Apartament 2 camere decomandat, zona Garii, 52 mp, etaj intermediar, modificari interioare, centrala termica, gresie, faianta, parchet, beci la subsolul blocului, uscatorie pe palier.

Acte ok, pret usor negociabil la cerere partial mobilat.

Detalii la tel 745 - arata telefon - sau 743 - arata telefon -

<https://www.olx.ro/oferta/vand-apartament-2-camere-decomandat-IDbyY1E.html#8b3f9a53df>

COMPARABILA C

OLX

+ ADAUGA ANUNT NOU



23 900 €

Negociabil

Trimițe mesaj

0721 670 870

Făgăraș, Județ Brașov
Vezi pe hartă

Cătălin



☑ Răspunde rapid

Pe site din mai 2013

B
V
R
P

Apartament mobilat Vasile Alecsandri

Făgăraș, județ Brașov  Adăugat de pe telefon La 20:18, 19 martie 2019. Număr anunt: 148832077

 Îmi place 1  Distribuie



Promovează anunțul



Actualizează anunțul

Cămin	Proprietar	Compartimentare	Semidecomandat
Suprafață utilă	49 m ²	Etaj	1977 - 1990
Camere	4		

La distanța de ~ 50 m de Școala Gen. Nr.2. Foarte util pentru familie cu copii elevi.

Apartament cu 2 camere.

În apropiere de școala generală nr. 2.

Apartament dotat cu centrală termică, parchet, termopane la geamuri și balcon închis, mobilat.

Orientare E-S

Vasile Alecsandri / Făgăraș

<https://www.olx.ro/oferta/apartament-mobilat-vasile-alecsandri-IDa4u1n.html#6f13627b36;promoted>

COMPARABILE CHIRII

COMPARABILA A



200 €

Trimitte mesaj

0751 283 376

Făgăraș, județ Brașov



Armina Maier

13 mai 2019

Acum începe utilizarea

Închiriez apartament 2 camere, Făgăraș

Făgăraș, județ Brașov Adăugat de pe telefon La 13 07, 7 aprilie 2019. Număr anunț: 176559113

54 place Distribuie

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-apartament-2-camere-fagaras-IDbVP5D.html#4010769d3b>



Promovează anunțul



Actualizează anunțul

Opriți-l

Proprietar

Compartimentare

Decomandat

Suprafața utilă

55 m²

Apelabil

1977 - 1990

Etaj

4

Închiriez apartament 2 camere, decomandat, izolat, complet mobilat și utilat pe Str. 1 Decembrie, Făgăraș. Centrala proprie, aer condiționat, geamuri termopan, frigider, mașină de spălat, cablu și internet.

Disponibil din data de 1 mai 2019.

Contact: 766 - arata telefon - sau 751 - arata telefon -

COMPARABILA B

170 €

Trimite mesaj

0745 159 652

Fagaras, judet Brasov
Vezi pe harta

Maria

Anunturile utilizatorului

Închiriez apartament

Fagaras, judet Brasov Adaugat de pe OLX.ro La 19:52, 12 martie 2019. Numar anunt: 174630516

Ami plasea 1 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Categoria	Proprietar	Completat	Decandant
Suprafata totala	45 m ²		1977 - 1990
Camere	3		

Renovata, controlata tehnica, pazamurii terose pan

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-apartament-IDbOJoO.html#b2b5fb6854>

COMPARABILA C

OLX

Contul meu + ADAUGA ANUNT NOU

Inapoi Anuntul Fagaras Imobiliare Fagaras Apartamente Garsoniere de inchiriat Fagaras 2 camere Fagaras Urmatorul anunt

180 €

Trimite mesaj

072 398 339 8

Fagaras, judet Brasov
Vezi pe harta

cvi

Profil din aug 2011

Anunturile utilizatorului

Apartament 2 camere in Fagaras

Fagaras, judet Brasov Adaugat La 21:51, 4 aprilie 2019. Numar anunt: 181360228

 **imi place 0**  **Distribuie**



Provezi aceasta oferta



Actualizeaza oferta

Tipul ofertei	Proprietar	Completat	Decomandat
Suprafata utila	50 m ²	Anul constructiei	1977 - 1990
Etaj	Parter		

Inchiriez apartament cu doua camere zona centrala mobilat si utilat cum se vede in poze, este situat la 200 m de liceul Radu Negru, se inchiriaza doar cu contract pe minim un an si se cere doua chirii in avans ca si garantie + o chirie pentru luna care incepe.

<https://www.olx.ro/oferta/apartament-2-camere-in-fagaras-IDcgY4Y.html#4010769d3b>

DOCUMENTE PROPRIETATE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101298-C1-U20 Fagaras

Nr. cerere 14345
Ziua 29
Luna 06
Anul 2018



Cod verificare
100058638898

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 6850

Adresa: Loc. Fagaras, Str T. Vladimirescu, Bl. 20, Sc. B, Ap. 2, Jud. Brasov

Părți comune: terenul, subsol, racorduri utilitatii, casa scarii, uscatorie, instalatii aferente acestora si trotuar de garda

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3209/4/4/22			11/687	11/687	Ap.nr. 2, sc.B compus din: doua camere, bucatarie, camera, hol, sas, baie, debara, cu o cota de 11,08 m.p. din elementele de uz comun.

B. Partea II. Proprietari și acte

Nr. CF vechi: 6850

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3726 / 13/10/1992 Act nr. 8558, din 05/10/1992 emis de RASC FAGARAS;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6850)	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Referințe



Prezentul extras de

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Făgăraș, Str T. Vladimirescu, Bl. 20, Sc. B, Ap. 2, Jud. Brașov
Parti comune: terenul, subsol, racorduri utilitatii, casa scarii, uscatorie, instalatii aferente acestora si trotuar de garda

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3209/4/4/22	-	-	11/687	11/687	Ap.nr. 2, sc.B compus din: doua camere, bucatarie, camera, hol, sas, baie, debara, cu o cota de 11.08 m.p. din elementele de uz comun.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in 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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.2102/28-06-2018 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data soluționării,

29-06-2018

Data eliberării,

1/1

Asistent Registrator,

DANIELA CIMPOJES

(parafa și semnătura)



Anexa nr. 1
parte integrantă din contract
de închiriere înregistrat
nr. 1010 din 27.06.20

FIȘA
suprafeței locative închiriate în:

Municipiul Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu, bl. 20, sc. B, ap. 2, situată la nivelul a.) parter
, încălzire b.) calorifere, apă curentă c.) în locuință, canalizare d.) în locuință, instalație electrică e.)
da construite din materiale inferioare f.) nu.

A.
Date privind locuința închiriată

Nr. CRT	DENUMIREA ÎNCĂPERII g.)	SUPRAFAȚA MP.	ÎN FOLOSINȚĂ EXCLUSIVĂ MP.	ÎN FOLOSINȚĂ COMUNĂ
1	Camera	15.92	15.92	
2	Camera	8.98	8.98	
3	Camara	0.77	0.77	
4	Bucatarie	6.61	6.61	
5	Hol	2.48	2.48	
6	Sas	1.12	1.12	
7	Baie	2.44	2.44	

Suprafața curții și grădinii—

- a) subsol, etaj, mansardă, alte nivele
- b) centrală, sobe de gaz, alte mijloace de încălzire
- c) în locuință, în clădire, în curte, în stradă
- d) în locuință, în clădire, în curte, în stradă
- e) da sau nu
- f) da sau nu

g) cameră, hol, oficiu, baie, bucătărie, cămară, vestibul, WC, debara, antreu, culoar, boxă,
magazie, șură, șopron, pod, pivniță, etc

PRIMAR
CONSTANTIN SORIN MĂNDUC

Intocmit,
GHEORGHE LUPU



CHIRIAȘ
MANU DUCA ROZALIA

22

**CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ**

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

AVIZ NR. 25 /18.04.2019

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:

- insusirea Raportului de evaluare nr.21/29.03.2019 pentru imobilul-apartament 2 camere,
situat in Fagaras, str.Tudor Vladimirescu, bl.20, sc.B, ap.2, aprobat la vanzare

Amendamente propuse:

_____ AF _____

PREȘEDINTE,
Alexandru Florin

SECRETAR,
Biza Radu
17/2

Cod: F-18

**CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ**

**COMISIA 1
COMISIA DE STUDII, PROGNOZE
ECONOMICO-SOCIALE, BUGET
FINANȚE ȘI ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT
AL MUNICIPIULUI**

AVIZ NR. 15 /18.04.2019

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.21/29.03.2019 pentru imobilul-apartament 2 camere, situat în Făgăraș, str.Tudor Vladimirescu, bl.20, sc.B, ap.2, aprobat la vânzare

Amendamente propuse:

A.F.

PREȘEDINTE,
Negrilă Ion

SECRETAR,
Șuteu Marilena



Cod: F-18

CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 5
COMISIA PENTRU ADMINISTRAȚIA
PUBLICĂ LOCALĂ, JURIDICĂ,
APĂRAREA ORDINII PUBLICE,
RESPECTAREA DREPTURILOR ȘI
LIBERTĂȚILOR CETĂȚENEȘTI,
PROBLEMELE MINORITĂȚILOR

AVIZ NR. 25 / 18.04.2019

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.21/29.03.2019 pentru imobilul-apartament 2 camere,
situat în Făgăraș, str.Tudor Vladimirescu, bl.20, sc.B, ap.2, aprobat la vânzare

Amendamente propuse:

27

PREȘEDINTE,
Bogdan Ion



SECRETAR,
Malene Petru



Cod: F-18

CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 3
COMISIA PENTRU SERVICII
PUBLICE, PENTRU COMERT
ȘI AGRICULTURĂ

AVIZ NR. 25 / 18.04.2019

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.21/29.03.2019 pentru imobilul-apartament 2 camere,
situat în Fagaras, str.Tudor Vladimirescu, bl.20, sc.B, ap.2, aprobat la vanzare

Amendamente propuse:

a v f

PREȘEDINTE,
Popa Ovidiu Nicolae



SECRETAR,
Cârlan Anca



Cod: F-18

**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. 22 / 17.04.2019

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.21/29.03.2019 pentru imobilul-apartament 2 camere,
situat în Fagaras, str.Tudor Vladimirescu, bl.20, sc.B, ap.2, aprobat la vanzare

Amendamente propuse:

**PREȘEDINTE,
Ercău Bruno**



**SECRETAR,
Suciu Andreea**



Cod: F-18

AVIZ NR. 22 / 17.04.2019

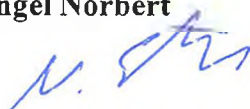
În aplicarea prevederilor art.44 din Legea nr. 215/2001 a Administrației Publice
Locale, republicată

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

- însusirea Raportului de evaluare nr.21/29.03.2019 pentru imobilul-apartament 2 camere,
situat în Făgăraș, str.Tudor Vladimirescu, bl.20, sc.B, ap.2, aprobat la vânzare

Amendamente propuse:

PREȘEDINTE,
Stengel Norbert



SECRETAR,
Clonț Valentin

