

PROIECT
HOTĂRÂREA nr.
Din data de

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 4/2020 pentru imobilul apartament 4 camere, înscris în CF nr. 106402-C1-U2 Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Podului, nr.1, ap.2, proprietatea d-nei Trif Claudia, ce va avea destinația de "locuință socială", aprobat la cumpărare

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 1969/1/20.01.2020 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 1969/20.01.2020, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 4/2020 pentru imobilul apartament 4 camere, înscris în CF nr. 106402-C1-U2 Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Podului, nr.1, ap.2, proprietatea d-nei Trif Claudia, ce va avea destinația de "locuință socială", aprobat la cumpărare,

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

Ținând seama de HCL nr. 263 din 31.10.2019 s-a aprobat ca oportună și de interes local achiziționarea imobilului – apartament 4 camere, înscris în CF nr. 106402-C1-U2 Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Podului, nr.1, ap.2, proprietatea d-nei Trif Claudia, ce va avea destinația de "locuință socială"

Având în vedere prevederile art. 863, alin. d din Codul Civil

În temeiul art. 129, alin.2, lit. b și c, art. 136, alin. 8 art. 139, alin.3, lit. g, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a și art. 286, alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se însușește Raportul de evaluare nr. 4/2020 întocmit de către Expert autorizat ANEVAR Toth Eniko, parte integrantă din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului apartament 4 camere, înscris în CF nr. 106402-C1-U2 Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Podului, nr.1, ap.2, proprietatea d-nei Trif Claudia, în vederea achiziționării, de către Municipiul Făgăraș.

Art.2: Se aprobă achiziționarea de pe piața liberă, prin negociere directă, pomind de la prețul stabilit în Raportul de evaluare menționat la art.1, respectiv 182.000 lei (38.100), a imobilului apartament 4 camere, înscris în CF nr. 106402-C1-U2 Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Podului, nr.1, ap.2, proprietatea d-nei Trif Claudia ce va avea destinația de "locuință socială"

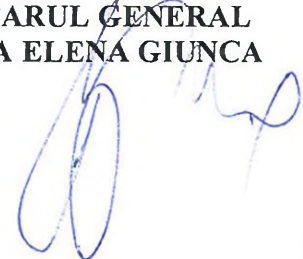
Art.3: Se aprobă completarea Inventarului bunurilor ce aparțin domeniului public al Municipiului Făgăraș, cu bunul descris la art.2.

Art.4: Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Compartiment Evidență Patrimoniu.

INIȚIATOR,
PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU



AVIZAT,
SECRETARUL GENERAL
LAURA ELENA GIUNCA





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

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

Nr. înregistrare: 1969/20.01.2020

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE

LA COMISIA:

RAPORT AL COMPARTIMENTULUI DE SPECIALITATE LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 4/2020 pentru imobilul apartament 4 camere, înscris în CF nr. 106402-C1-U2 Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Podului, nr.1, ap.2, proprietatea d-nei Trif Claudia, ce va avea destinația de "locuință socială", aprobat la cumpărare

Având în vedere HCL nr. 263 din 31.10.2019 s-a aprobat ca oportună și de interes local achiziționarea imobilului – apartament 4 camere, înscris în CF nr. 106402-C1-U2 Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Podului, nr.1, ap.2, proprietatea d-nei Trif Claudia, ce va avea destinația de "locuință socială", aprobat la cumpărare, urmând ca evaluarea imobilului să se stabilească de o persoană fizică autorizată.

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de cumpărare al imobilului la 182.000 lei (38.100 euro), propunem însușirea raportului de evaluare nr. 4/2020 în vederea definitivării procedurii de cumpărare a imobilului apartament 4 camere, înscris în CF nr. 106402-C1-U2 Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Podului, nr.1, ap.2, proprietatea d-nei Trif Claudia, ce va avea destinația de "locuință socială".

Anexăm prezentului referat Raportul de evaluare nr. 4/2020

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

| NR. CRT. | FUNCȚIA ȘI ATRIBUȚIA | NUMELE ȘI PRENUMELE | DATA | SEMNĂTURA |
|----------|----------------------|---------------------|------------|-----------|
| 1. | Arhitect Șef | LILIANA BOER | 20.01.2020 | |
| 2. | Consilier | ELENA TĂNASE | | |



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

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

Nr. înregistrare: 1969/1/20.01.2020

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE

LA COMISIA:

**REFERAT DE APROBARE
LA PROIECTUL DE
HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL**

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 4/2020 pentru imobilul apartament 4 camere, înscris în CF nr. 106402-C1-U2 Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Podului, nr.1, ap.2, proprietatea d-nei Trif Claudia, ce va avea destinația de "locuință socială", aprobat la cumpărare

Având în vedere HCL nr. 263 din 31.10.2019 s-a aprobat ca oportună și de interes local achiziționarea imobilului – apartament 4 camere, înscris în CF nr. 106402-C1-U2 Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Podului, nr.1, ap.2, proprietatea d-nei Trif Claudia, ce va avea destinația de "locuință socială", aprobat la cumpărare, urmând ca evaluarea imobilului să se stabilească de o persoană fizică autorizată .

Propunem însușirea raportului de evaluare nr. 4/2020 în vederea definitivării procedurii de cumpărare a imobilului apartament 4 camere, înscris în CF nr. 106402-C1-U2 Făgăraș.

**PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**

RAPORT DE EVALUARE

NR. 4/ 22.01.2020

Beneficiar: *Municipiul FĂGĂRAȘ*

Proprietar: *TRIF CLAUDIA*

Obiectul evaluării: *Apartament II si dependinte*

Adresa: *Mun.Făgăraș , str.Podului nr.1 jud.Brașov*



Data de referinta a evaluării: *22.01.2020*

Curs lei/EURO = *4,7790*

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.

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situată în Mun. Făgăraș, str Podului nr.1, jud. Brașov, proprietatea persoanei fizice Trif Claudia ,în prezent având destinația de spațiu de locuit , vă comunic următoarele:

- ▶ proprietatea evaluată se compune dintr-un apartament in casa , cu 4 camere și dependințe conform descriere Extras CF , regim de inaltime S+P , edificat in anul 1900 cu renovari ulterioare , avand cote parti comune ½ si cota teren ½ , inscris în Extrasul CF nr. 106402-C1-U2 cu nr. cerere 24593/22.10.2019 UAT Făgăraș, identificat cu nr.top 519/2/b, 520/2/b
- ▶ cu ocazia inspectiei s-a constatat faptul ca descrierea compartimentarii din Extrasul CF este eronata, apartamentul are 2 camere in loc de patru si mai dispune de baie, pivnita , terasa, magazie si 2 wc -uri rurale , situatie factica care corespunde celor stipulate in Contractul de vanzare-cumparare nr.185/22.07.1997 emis de R.A.S.C.Fagaras si releveului anexat
- ▶ *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 pentru cota de teren , abordarea prin cost pentru apartament
- ▶ data de referință a evaluării este 22.01.2020 Cursul de schimb valutar leu-euro considerat este de 4,7790 stabilit de Banca Națională în ziua anterioară pentru data de referință . Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată;
- ▶ A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat pentru utilizarea expusă mai sus;
- ▶ Valoarea estimată nu conține TVA

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

| | |
|--|--|
| VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ | 38.100 EURO echivalent 182.000 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 , venit si cost
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 cost apartament
22. Anexa B – calcul, abordarea prin cost anexe
23. Anexa C – calcul abordarea prin piata ptr teren
24. Comparabile
25. Documente proprietate

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

SINTEZA EVALUĂRII
- Raport cu inspectie -

| | | | | | | |
|---|------------|--|-----------------------|--------|---------|--------------|
| Numele beneficiarului | | MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ | | | | |
| Nume proprietar | | TRIF CLAUDIA | | | | |
| Proprietate | | <i>Existentă</i> | | | | |
| Tip proprietate evaluata | | <i>Rezidențială</i> | | | | |
| Subtip proprietate | | <i>Apartament în casa</i> | | | | |
| Cod postal | | 505200 | | | | |
| Adresa proprietatii | | <i>Mun.Făgăraș, str.Podului nr.1, ap.II, jud.Brasov</i> | | | | |
| Carte Funciara nr. | | 106402-C1-U2 | | | | |
| Numar cadastral | | Top 519/2/b, 520/2/b | | | | |
| Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie) | | Extras CF nr 106402-C1-U2 cu nr cerere 24593/22.10.2019 UAT Făgăraș Extras CF 106402 cu nr. cerere 24593/22.102019 Contract de vanzare-cumparare nr.185/22.07.1997 emis de RASC Fagaras Relevu apartament emis de RASC Fagaras Ordinul nr.1599/15.12.2008 emis de Prefectura Brasov Adresa nr.29136/06.01.2009 -atribuire teren de 619 mp | | | | |
| Dreptul de proprietate | | <i>Construcție: Drept deplin</i> | | | | |
| | | <i>Teren în cota indiviza</i> | | | | |
| Utilizare existentă constatată | | <i>Rezidențială</i> | | | | |
| Tip constructiv (structura) | | <i>Caramida</i> | | | | |
| Anul construirii | | 1900 | | | | |
| Stare tehnică a construcției | | Satisfacatoare | | | | |
| Nivel (apartamente) | | Etaj parter | | | | |
| Nivel de finisare | | <i>Medii vechi care necesita renovare</i> | | | | |
| Suprafete (mp) | Apartament | Au | 108,58 mp | | | Ac 138.90 mp |
| | Pivniță | Au | 60.92 | | | Ac. 60.92 mp |
| | Anexe | Au | 19,83 | | | Ac 27.23 mp |
| | Teren | St | Cota de ½ din 1238 mp | | | |
| Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR) | | 4,7790 | | | | |
| Data inspectiei | | 22.01.2020 | | | | |
| Data de referinta a evaluării | | 22.01.2020 | | | | |
| Valoare abordare prin venit | | Nu s-a putut aplica | LEI | | | |
| Valoare abordare prin cost | | 182.000 | LEI | | | |
| Valoare abordare prin comparații | | Nu s-a putut aplica | LEI | | | |
| VALOAREA de piață recomandată, din care: | | 182.000 | LEI | 38.100 | EURO | |
| -Valoare constructie/constructii | | 124.200 | LEI | 26.000 | EURO | |
| -valoarea unitara constructie (la apartamente – pt. aria utila; la cladiri independente – pt. aria | | 967 | LEI /mp | 202 | EURO/mp | |

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT

RAPORT DE EVALUARE

| | | | | |
|--|--|--------|--------|---------|
| desfasurata) | | | | |
| -valoare unitara teren | 57.800 | Lei | 12.100 | Euro |
| | 93 | Lei/mp | 19,50 | Euro/mp |
| Grad de finalizare a constructiei (in cazul constructiilor nefinalizate) | apartament | • 100% | | |
| OBSERVATII SPECIALE | | | | |
| Localizare | <i>Urban</i> | | | |
| Nivel de activitate a pietei | <i>Mediu</i> | | | |
| Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus | <i>Cerere medie Amplasare în zonă mediană,</i> | | | |
| Acces | <i>Da Drum public</i> | | | |
| Utilități zona | <i>En.electrica, apa, canalizare ,gaz</i> | | | |
| Incadrare in 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>Descrierea compartimentarii din Extrasul CF nu corespunde cu compartimentarea identificata pe teren</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 valabilă 2020 |
| | 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.Podului nr.1, ap.II jud.Brasov |
| 3. | PROPRIETATEA EVALUATĂ | <p>Apartament nr. 2 compus din 4 camere si dependinte conform descriere Extras CF , cu cota părți comune ½ din cote parti comune reprezentand zidul despartitor dintre apartamente și cote teren ½ din terenul de 1238 mp ,situat la etajul parter al unui imobil de tip casa , regim inaltime S+P edificat in anul 1900,</p> <p>Conform situatiei gasite pe teren , care corespunde cu Contractul de vaz-cumparare anexat si releveu , apartamentul dispune de 2 camere, bucatarie, antreu, baie, camara , cu Su= 108,58 mp , pivnita de 60,92 mp si corpuri anexa , magazie si 2 wc-uri rurale cu Su totala de 19,86 mp conform</p> |
| | Proprietar | Trif Claudia |
| | Adresa proprietății | Mun. Făgăraș , str Podului nr.1 , ap.II , jud.Brasov |
| | Conditii limitative deosebite | <i>Descrierea compartimentarii din Extrasul CF nu corespunde cu compartimentarea identificata pe teren</i> |
| | | |

4. DECLARAREA VALORII

| | |
|---|--|
| VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ | 38.100 EURO echivalent 182.000 LEI |
| | |

| | | |
|----|---|---|
| 5. | BAZA DE EVALUARE | Valoarea de piață |
| | SCOPUL EVALUĂRII | EVALUARE PENTRU ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ |
| | DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII | 22.01.2020 |
| | CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII | 1 EURO = 4.7790 lei |
| | DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII | Inspeția a fost efectuată 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. 106402-C1-U2 cu nr. cerere 24593/22.10.2019 partea I: <p>Top 519/2/b, 52/2/b apartament II compus din patru camere , bucatarie , camara si antreu , cu cota de ½ din elementele de uz comun,</p> |
| | | |

| | | |
|-----|---|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> Inscrieri privitoare la proprietate, conform Extras CF nr. 106402-C1-U2 partea II: <p>Intabulare , drept de proprietate , dobândit prin lege, cota actuală 1/1 Proprietar - Trif Claudia</p> <ul style="list-style-type: none"> Inscrieri 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= 108,58 mp , pivnita 60.92 mp, anexe 19,86 mp |
| 8. | SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI | Locuit de proprietar |
| 9. | DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE | |
| | ZONA DE AMPLASARE | Urban – amplasare favorabilă, median |
| | ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE | <p>Str Podului nr.1</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, cu case unifamiliale Rețea de transport în comun, mijloace de transport suficiente. Unități comerciale în apropiere: magazine alimentare Unități de învățământ: scoală 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 de tip apartament in casa , regim de înălțime S+P Etaj – S+P |
| | ANUL PIF | <ul style="list-style-type: none"> Anul 1900 |
| | CARACTERISTICI | <ul style="list-style-type: none"> Fundatia:beton armat Structură:caramida Închideri perimetrare si compartimentari:caramida |

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Acoperiș: sarpanta lemn, invelitoare tigla ▪ Aspect exterior: fatada bine intretinuta , partea dinspre curte necesita renovare ▪ Aspect interior: finisaje vechi, necesita renovare |
| 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 = 108,58 mp conform contractului de vanzare-cumparare , releveu, si anexe |
| | TIP APARTAMENT | Semidecomandat, |
| | TÂMLĂRIE | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioară: tâmplărie partial PVC cu geam termoizolant , partial lemn cu geam simplu, cele initiale , uși interioare lemn vechi ▪ Usa la intrare: lemn |
| | FINISAJE INTERIOARE | <p>Apartment</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ Pardoseala – dusumea lemn vechi in camere si ciment in baie, bucatarie, camara si antreu ➢ Pereti : zugraveală simpla, veche ➢ Finisaje medii care necesita renovare |
| | 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 : sobe de teracota |
| | 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 functionale |
| | CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Amplasament favorabil |
| 12. | ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE | |
| | DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Piața imobiliara este definita de piata imobilelor situate in zonele rezidentiale de tip cartier cu case unifamiliale din Mun. Făgăraș ▪ Piața specifica - piata apartamentelor in casa , construite in perioada 1900 din zonele mediane si semicentrale ale municipiului Făgăraș, ▪ - 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 ▪ - o treime dintre români isi cumpără locuinte cu cash tinerii preferă în continuare să locuiască în chirie ▪ La data evaluarii in Mun. Fagaras si zonele din vecinatate nu au fost gasite oferte de vanzare si inchiriere pentru apartamente in case , edificate in jurul anului 1900, drept pentru care abordările prin piata si venit nu s-au putut aplica. In situatia s-a aplicat abordarea prin cost pentru constructie si abordarea prin piata pentru teren. |
| | 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"> Nu au fost gasite la data evaluarii |
| | 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 pietei imobiliare, deoarece nivelul de cumpărare al populației este mic, ceea ce se oglindește și în preșurile relativ mici /mp la apartamente arie pietei studiate.</p> <p>Programu Prima Casa este în măsură să revigoreze piața imobiliară, încurajând tinerii să investească în locuințe în defavoarea plății chirii.</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"> 38.100 euro |
| | | <ul style="list-style-type: none"> |
| | CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII | <ul style="list-style-type: none"> Dezechilibru în favoarea CERERII Tendință de stagnare în favoarea CERERII. Rezulta: posibilitatea reducerii preturilor / chiriei <p>Anexa A și B cuprind calculele privind abordarea prin cost</p> |

13. EVALUARE

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

14. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

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 ca 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 în considerare a următoarelor cerințe:

- 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 implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

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

15. Metodologia de evaluare

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

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

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

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

15.1 Abordarea prin piata

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza 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. 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.

Această metodă constă în analizarea elementelor de comparație între apartamentul de evaluat și apartamentele similare tranzacționate sau oferite curent pe piață. În cele ce urmează vom analiza elementele a trei apartamente din aceeași zonă.

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

Abordarea prin piață s-a aplicat pentru estimarea pretului pentru teren

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.

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

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

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

Abordarea prin cost

Evaluarea terenului:

Valoarea unui teren este influențată în permanență de cerere și ofertă. Anticiparea, schimbarea, substituția și echilibrul sunt principiile evaluării care la rândul lor au influența asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins nici măcar pe termen scurt, de aceea valoarea terenului este în mare măsură influențată de cerere.

Terenul liber este o proprietate imobiliară cu caracter specific, iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele de evaluare sunt:

- **metoda comparației directe** - este metoda cea mai uzuală și se poate utiliza când există suficiente date despre vânzări pe piața specifică;
- **analiza parcelării și dezvoltării** - se folosește atunci când parcelarea și dezvoltarea reprezintă utilizarea cea mai importantă a parcelei de teren în curs de evaluare;
- **metoda alocării** - se bazează tot pe vânzări de terenuri pentru a stabili un raport între valoarea terenului și cea a proprietății (când avem și construcții pe teren);
- **metoda extractiei de pe piață** - se estimează valoarea terenului prin diferența dintre prețul de vânzare al unor proprietăți comparabile și valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor;
- **tehnica reziduală** - identifică venitul net din exploatare atribuit terenului și îl capitalizează cu o rată adecvată luată din piață;
- **capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chirie)** - se poate aplica doar când se cunosc

rente/chirii de comparatie, precum si rate de capitalizare din vanzari de terenuri.

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata, asa cum este definita in *Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018*. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii, precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata **tehnica comparatiei vanzarilor**.

Analizand informatiile culese din piata pentru proprietati similare cu a obiectului evaluat, evaluatorul s-a oprit asupra a 3 comparabile selectate din ofertele existente la momentul analizei, care in opinia acestuia se apropie cel mai mult de obiectul analizat.

Evaluarea a fost efectuata prin *metoda comparatiilor directe*, care este cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii privind vanzari comparabile. Este o metoda globala, care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, publicate in mass-media sau alte surse de informare si se bazeaza pe valorile unitare rezultate in urma tranzactiilor cu proprietati efectuate in zona.

Metoda comparatiilor de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza *analiza comparativa*, adica estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparand apoi aceste proprietati cu cea "de evaluat".

Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare se afla in relatie directa cu preturile de tranzactionare ale unor proprietati competitive si comparabile.

Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati, intre elementele care influenteaza preturile de tranzactie. Caracteristicile, datele de comparatie si cele de ajustare sunt expuse in fisele de calcul tabelar.

S-au trecut in revista elementele de comparatie necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzactiilor recente.

Evaluarea constructiei:

Se realizeaza conform catalogului Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire cladiri rezidentiale , editura IROVAL Bucuresti ,de Corneliu Schiopu actualizat cu indici aferent perioada 2019-2020 , adaptata, si care prevede ca in lipsa documentatiei tehnico-economice de executie *cea mai indicata metoda de evaluare este cea a valorii de inlocuire*.

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

Pentru determinarea valorilor unitare si totale ale fiecarui obiect de constructii ce se evalueaza se parcurg urmatoarele etape:

- documentatie privind cladirea care urmeaza a fi evaluata, prin studierea planurilor partiale puse la dispozitie de beneficiar si stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale cladirilor;
- cercetarea obiectului la fata locului, stabilirea dotarilor si instalatiilor, precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente;
- se efectueaza incadrarea cladirii intr-unul din cataloagele de reevaluare;
- se elaboreaza faza de evaluare si se determina valorile unitare de inlocuire, pe total si pe categorii de lucrari, precum si corectiile datorate abaterilor fata de prevederile din fisele catalogului;
- se stabileste valoarea ramasa prin diminuarea valorii de inlocuire cu pierderea de valoare din cauza depreciilor care afecteaza cladirea.

Evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

1. Stabilirea costului de inlocuire brut;
2. Estimarea depreciilor totale a constructiei, respectiv, pe baza Normativului P 135-2000 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1888, care stabileste coeficientii de uzura fizica a mijloacelor fixe din grupa 1 - constructii) si pe baza estimarii pierderii de valoare din neadecvari sau cauze externe;
3. Determinarea costului de inlocuire net - prin scaderea depreciilor totale din costul de inlocuire brut.

Pentru determinarea valorii unitare si totale a constructiei ce se evalueaza se parcurg urmatoarele etape:

- inspectarea cladirilor pe teren si stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale acestora, stabilirea dotarilor si instalatiilor, precum si stabilirea starii tehnice a cladirilor si subansamblelor componente;
- efectuarea incadrarii cladirii intr-unul dintre tipurile prezentate in indreptar/cataloge;
- determinarea costului unitar de inlocuire pe total si pe categorii de lucrari - valori care nu contin TVA;
- calculul valorii totale de inlocuire prin multiplicarea valorii unitare cu suprafata desfasurata totala a cladirii;
- estimarea deprecierei totale;
- estimarea costului de inlocuire net prin diminuarea costului de inlocuire brut cu pierderea de valoare din cauza deprecierei totale.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul unui activ modern echivalent, la data evaluarii.

Deprecierea reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de inlocuire brut, ce poate sa apara din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin *metoda segregarii*. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala si, respectiv, un procent global.

Principalele *tipuri de depreciere* care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

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

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

- *depreciere economica (din cauze externe)* - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare, cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc. Nu s-a aplicat depreciere externa deoarece zona este foarte atractiva pe segmentul rezidential, imobilul are finisaje superioare, preturile de vanzare pentru vile sunt la limita superioara si exista cerere pe piata .

Sabilirea uzurii fizice:

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

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

Nivelul uzurii fizice a cladirilor s-a orientat dupa "*Ghidul cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa 1 - Constructii*" - avizati de Consiliul Tehnico-Stiintific al M.L.P.A.T. cu avizul nr. 82/23.08.1888, **facandu-se ajustari in functie de starea fizica a constructiilor constatata cu ocazia inspectiei in teren.**

Estimarea costului de inlocuire si a uzurii fizice sunt prezentate in fisa de evaluare a constructiei din anexa.

Stabilirea deprecierei din cauze externe:

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

Exista doua metode de estimare:

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

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

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

In ANEXA C este prezentata determinarea valorii constructiei **Apartment de locuit** prin metoda costurilor segregate, in valoare de:123.500 lei , anexe 700 lei

Dupa cum am aratat mai sus, in **abordarea prin costuri, valoarea proprietatii se obtine prin insumarea costului de inlocuire net cu valoarea de piata a terenului, respectiv:**

Valoare proprietate prin metoda costurilor:

57.800 lei (valoare teren) + 123.500 lei (valoare apartamet)+ 700 lei(anexe) = 182.000 lei

| | |
|--|--|
| VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN COST | 182.000 LEI, echivalent 38.100 EURO |
|--|--|

16. DEFINIȚII SI IPOTEZE

16.1 DEFINIȚII

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

16.2 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

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

16.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu 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 proprietăți imobiliare de tip apartament în casa 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 **22.01.2020**

16.7. MONEDA RAPORTULUI

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

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4.7790 lei.**

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atata vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări 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 menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

18 . ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru analiza rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Procesul de evaluare a constat în aplicarea a doua abordări de evaluare adecvate și s-au obținut următoarele valori:

- **abordarea prin cost 182.000 lei echivalent 38.100 euro**

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

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

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

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

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

Toate evaluările reprezintă opinii profesionale asupra unei baze declarate, combinate cu orice prezumții corespunzătoare sau speciale. O evaluare nu este un fapt, ci o estimare.

Gradul de subiectivism implicat variază inevitabil de la caz la caz, la fel și gradul de certitudine, sau probabilitatea, ca opinia evaluatorului asupra valorii de piață să coincidă exact cu prețul care ar fi obținut într-o tranzacție efectuată la data evaluării. Asigurarea înțelegerii de către utilizator și a încrederii în

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

evaluari necesita transparenta in abordarea evaluarii si explicatii adecvate pentru toti factorii care au un efect semnificativ asupra evaluarii.

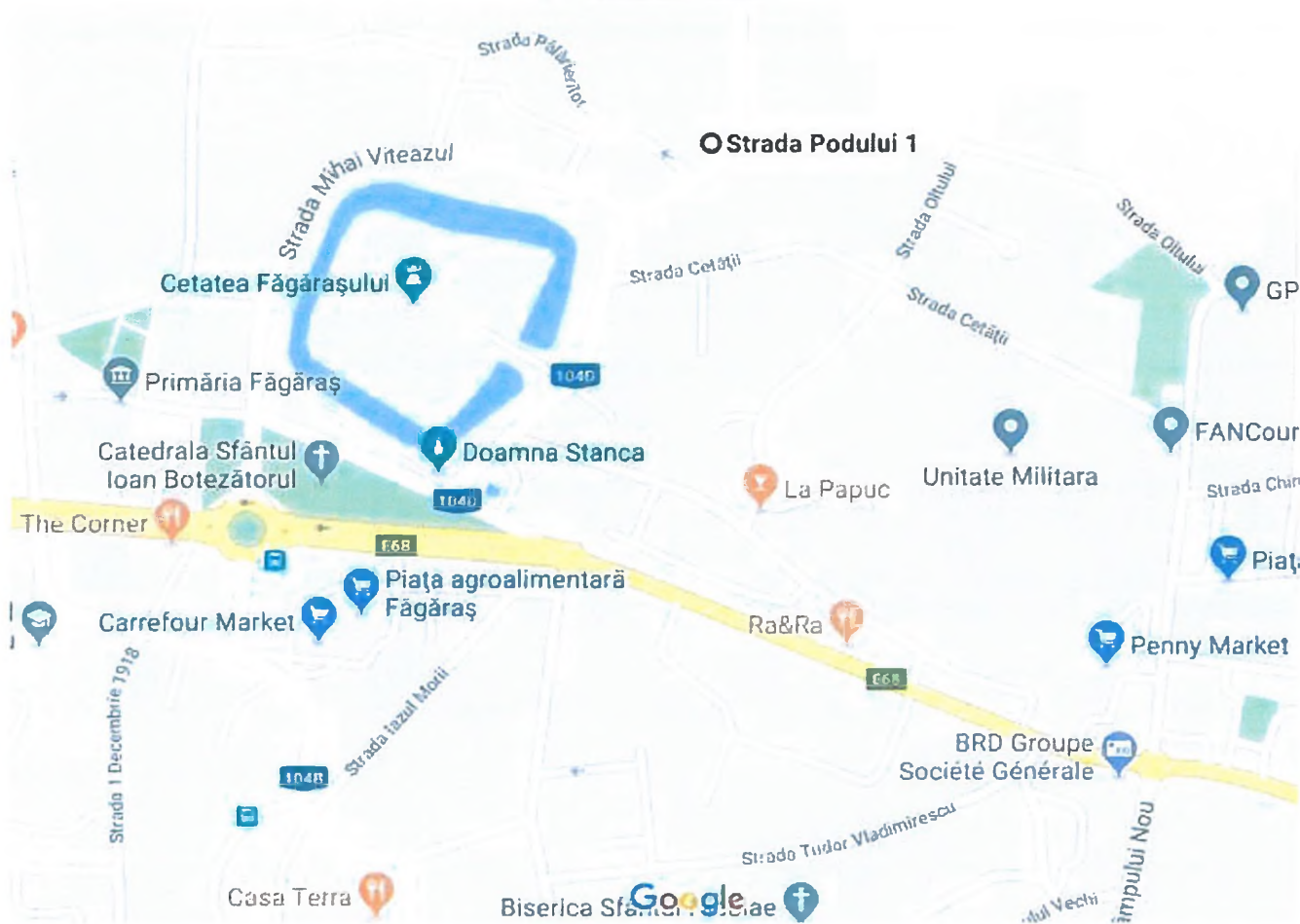
| | |
|---|---|
| VALOAREA DE PIATA | 38.100 Euro Echivalent 182.000 Lei |
| VALOAREA DE PIATĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATĂ | |

Ec. Toth Eniko
Evaluator Autorizat ,
Membru Titular ANEVAR,



A handwritten signature in blue ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the following text: 'ROMANIA A EVALUATORI DE AUTORIZATI', 'Evaluator autorizat', 'TOTH ENIKO', 'Inregistrat Nr. 18016', 'Valabil 2020', 'Specializarea: EPL', and 'ANVAR - ROMANIA'.

LOCALIZARE



POZE PROPRIETATE



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Bucataria



Camera 1



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Camera 2



Antreu



Baie



Camara



Pivnita



Magazie si wc-uri





Anexe calcul
Abordarea prin cost

| Anexa A | | | | | | | |
|--|---|---------------------------|------------------------------|---|-------------------|-----------------------|---------------------|
| TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE | | | | | | | |
| CLADIRE :Apartment II -2 camere , bucatarie, vestibul, camera, baie , pivnita si terasa | | | | | | | |
| ADRESA CLĂDIRII: Fagaras , str Podului nr.1, jud Brasov | | | | | | | |
| | | Sdc (MP)= 138.9 | | Coef distanta pt 20 km = 1 Coef manopera= | | 0.9826 | |
| Costurile unitare sunt calculate pentru distanta de transport de 10 km si nivelul II de salarizare | | | | | | | |
| Nr. cr. | Tip fundație (simbol) | Suprafața construită (mp) | Cost / mp tip fundație | total cost catalog | corecție distanță | Corecție manoperă (2) | Cost total corectat |
| | | A | B | C=AxB | D | E | F=CxDxE |
| 1 | FSUBSPAR | 138.90 | 1,375.10 | 191,001.39 | 1.000 | 0.9826 | 187,677.97 |
| TOTAL INFRASTRUCURĂ | | | | | | | 187,677.97 |
| Nr. cr. | Tip PARTER (simbol) | Suprafața construită (mp) | Cost / mp | total cost catalog | corecție distanță | Corecție manoperă (2) | Cost total corectat |
| | | A | B | C=AxB | D | E | F=CxDxE |
| | 7ZDCAR30PFS | 138.90 | 924.80 | 128,454.72 | 1.000 | 0.9826 | 126,219.61 |
| TOTAL PARTER | | | | | | | 0.00 |
| TOTAL MP | | | | | | | 126,219.61 |
| TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ (LEI) | | | | | | | 313,897.57 |
| TOTAL PREȚ LEI / MP | | | | | | | 2,259.88 |
| FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR | | | | | | | |
| Nr. cr. | Finisaj PARTER(simbol) | Suprafața construită (mp) | Cost / mp finisaj parter | total cost catalog | corecție distanță | Corecție manoperă (2) | Cost total corectat |
| | | A | B | C=AxB | D | E | F=CxDxE |
| 1 | FOBF | 138.90 | 1466.70 | 203,724.63 | 1.000 | 0.9826 | 200,179.82 |
| TOTAL FINISAJ ETAJ | | | | | | | 200,179.82 |
| Nr. cr. | Învelitoare (simbol) | Suprafața construită (mp) | Cost/mp învelitoare/terasă | total cost catalog | corecție distanță | Corecție manoperă (2) | Cost total corectat |
| | | A | B | C=AxB | D | E | F=CxDxE |
| 1 | INVTIG | 138.90 | 468.60 | 65,088.54 | 1.000 | 0.9826 | 63,956.00 |
| TOTAL ÎNVELITOARE | | | | | | | 63,956.00 |
| TOTAL MP LEI | | | | | | | |
| TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ LEI | | | | | | | 264,135.82 |
| TOTAL PREȚ LEI / MP | | | | | | | 1,901.63 |
| INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE | | | | | | | |
| Nr. cr. | Instalații electrice (poziție) | Suprafața construită (mp) | Cost/mp instalație electrică | total cost catalog | corecție distanță | Corecție manoperă (2) | Cost total corectat |
| | | A | B | C=AxB | D | E | F=CxDxE |
| 1 | ELINGR | 138.90 | 136.20 | 18,918.18 | 1.000 | 0.9826 | 18,589.00 |
| TOTAL INSTALATII ELECTRICE | | | | | | | 18,589.00 |
| Nr. cr. | Obiecte sanitare (poziție) | Simbol ansamblu | ansamble | total cost catalog | corecție distanță | Corecție manoperă (2) | Cost total corectat |
| | | | A | B | C | D | E=BxCxD |
| 1 | CALAWC | | 1.00 | 4041.9 | 4,041.90 | 1.000 | 3,971.57 |
| | CHFOBO | | 1.00 | 1287 | 1,287.00 | 1.000 | 1,264.61 |
| TOTAL INSTALATII SANITARE | | | | | | | 5,236.18 |
| Nr. cr. | Instalații de încălzire (simbol)-INCCONV.CL | Suprafața construită (mp) | Cost/mp instalație încălzire | total cost catalog | corecție distanță | Corecție manoperă (2) | Cost total corectat |
| | | A | B | C=AxB | D | E | F=CxDxE |
| 1 | INCCONV | 138.90 | 150.70 | 20,932.23 | 1.000 | 0.9826 | 20,568.01 |
| | TERNE | 10.01 | 556.40 | 5,569.56 | 1.000 | 0.9826 | 5,472.65 |
| TOTAL INSTALATAȚII ÎNCĂLZIRE INCELFS | | | | | | | 26,040.66 |
| TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE | | | | | | | 49,865.84 |
| TOTAL PREȚ LEI / MP | | | | | | | 359.01 |

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

| Componenta | Acd | An PIF | Varsta/Vechime | Contributia componentei in varsta efectiva | |
|------------------|--------------|--------|----------------|--|--------|
| Caldire initiala | 138.9 | 1,900 | 120 | (139/278)*120 | 60 ani |
| Renovare | 138.9 | 2,007 | 13 | (139/278)*13 | 7 |
| Modernizare | 0 | - | - | | |
| TOTAL | 277.8 | | | 67 | |

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU ANALIZA DEPRECIERII FIZICE A CLADIRII

Sc (mp) = 138.9
 Sd (mp) = 138.9
 1 euro = 4.7790
 Data PIF 1900 cu renovari ulterioare
 Mediu de folosinta normala
 Stare tehnica necesita renovare in interior

| Varsta efectiva | 67 | | | |
|-----------------|--|----------------------------------|------------------|----------------------------------|
| Grad uzura | 74% ¹ Normativ P135/2000 , subgrupa 1.6.1.a | | Grad uzura | aplicata 74% |
| NR CURENT | DENUMIRE SUBSTRUCTURALA | COST DE INLOCUIRE BRUT CIB (lei) | UZURA FIZICA (%) | VALOARE RAMASA ACTUALIZATA (lei) |
| 1 | STRUCTURA DE REZISTENTA | 313,898 | 74% | 81,613 |
| 2 | FINISAJ | 264,136 | 74% | 68,675 |
| 3 | INSTALATII ELECTRICE | 18,589 | 74% | 4,833 |
| 4 | INSTALATII SANITARE | 5,236 | 74% | 1,361 |
| 5 | INSTALATII DE INCALZIRE SI VENTILATIE | 26,041 | 74% | 6,771 |
| | TOTAL COST CU TVA (lei) | 627,899 | | 163,254 |
| | TOTAL COST CU TVA (lei/MP) | 4,521 | | 1,175 |
| | TOTAL COST FARA TVA (lei) | 527,646 | | 137,188 |
| | TOTAL COST FARA TVA (lei /MP) | 3,799 | | 988 |
| | NEADECVARE FUNCTIONALA | | 0% | 137,188 |
| | DEPRECIERE DIN CAUZE EXTERNE | | 10% | 123,469 |
| | Profit antreprenor | | 0% | 0 |
| | VALOARE ROTUNJITA CONSTRUCTIE (LEI) | | | 123,500 |
| | VALOARE CONSTRUCTIE(EURO) | | | 25,842 |
| | Grad de finalizare a constructiei | | | 100.0% |
| | Lucrari ramase de executat (LEI) rotunjit | | | 0 |
| | Valoare constructie la data inspectiei (LEI) | | | 123,500 |
| | Valoare constructie la data inspectiei (euro) | | | 25,850 |

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

ABORDAREA PRIN COST PTR MAGAZIE SI WC-uri

Anexa B

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

CLADIRE :Apartment II - magazia si wc- uri rurale

ADRESA CLĂDIRII: Fagares , str Podului nr.1, jud Brasov

Sdc (MP)= 138.9 Coef distanta pt 20 km = 1 Coef manopere= 0.9826

Costurile unitare sunt calculate pentru distanta de transport de 10 km si nivelul II de salarizare

| Nr. cr. | Tip fundație (simbol) | Suprafața construită (mp) | Cost / mp tip fundație | total cost catalog | corecție distanță | Corecție manoperă (2) | Cost total corectat |
|--|-----------------------|---------------------------|------------------------|--------------------|-------------------|-----------------------|---------------------|
| | | A | B | C=AxB | D | E | F=CxDxE |
| 1 | Mag cu zidarie+WC | 27.23 | 701.00 | 19,088.23 | 1.000 | 0.9826 | 18,756.09 |
| TOTAL INFRASTRUCURĂ | | | | | | | 18,756.09 |
| Nr. cr. | Tip PARTER (simbol) | Suprafața construită (mp) | Cost / mp | total cost catalog | corecție distanță | Corecție manoperă (2) | Cost total corectat |
| | | A | B | C=AxB | D | E | F=CxDxE |
| | Învelitoare SATPSR | 27.23 | 307.50 | 8,373.23 | 1.000 | 0.9826 | 8,227.53 |
| | | | | | | | 0.00 |
| TOTAL MP LB | | | | | | | |
| TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ LB | | | | | | | 0.00 |
| TOTAL PREȚ LB / MP | | | | | | | 0.00 |

V2

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU ANALIZA DEPRECIERII FIZICE A CLADIRII

Sc (mp) = 27.23

Sd (mp) = 27.23

1 euro = 4.7790

Data PIF 1900

Stare tehnica necesita demolare

Varsta efectiva 100

Grad uzura 95% 1 Normativ P135/2000 , subgrupa 1.6.1.a

Grad uzura aplicata 95%

| NR CURENT | DENUMIRE SUBSTRUCTURALA | COST DE ÎNLOCUIRE BRUT CIB (lei) | UZURA FIZICA (%) | VALOARE RAMASA ACTUALIZATA (lei) |
|--|---|----------------------------------|------------------|----------------------------------|
| 1 | STRUCTURA DE REZISTENTA | 26,984 | 95% | 1,349 |
| 2 | FINISAJ | 0 | 0% | 0 |
| 3 | INSTALATIILE ELECTRICE | 0 | 0% | 0 |
| 4 | INSTALATIILE SANITARE | 0 | 0% | 0 |
| 5 | INSTALATIILE DE ÎNCĂLZIRE ȘI VENTILATIE | 0 | 0% | 0 |
| TOTAL COST CU TVA (lei) | | 26,984 | | 1,349 |
| TOTAL COST CU TVA (lei/MP) | | 194 | | 10 |
| TOTAL COST FARA TVA (lei) | | 22,675 | | 1,134 |
| TOTAL COST FARA TVA (lei /MP) | | 163 | | 8 |
| NEADECVARE FUNCTIONALA | | | 30% | 794 |
| DEPRECIERE DIN CAUZE EXTERNE | | | 10% | 714 |
| Profit antreprenor | | | 0% | 0 |
| VALOARE ROTUNJITA CONSTRUCTIE (LEI) | | | | 714 |
| VALOARE CONSTRUCTIE(EURO) | | | | 149 |
| Grad de finalizare a constructiei | | | | 100.0% |
| Lucrari ramase de executat (LEI) rotunjit | | | | 0 |
| Valoare constructie la data inspectiei (LEI) | | | | 700 |
| Valoare constructie la data inspectiei (euro) | | | | 150 |

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT

RAPORT DE EVALUARE

| EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE | | | | |
|---|---|--|---|---|
| Element de comparatie | Subiect | COMPARABILA A | COMPARABILA B | COMPARABILA C |
| Suprafata teren (mp) | 619 mp | 2,500 mp | 500 mp | 700 mp |
| Pret oferta/vanzare (€/mp) | | 20.0 €/mp | 19 €/mp | 27 €/mp |
| ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIEI | | | | |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | | OFERTA | OFERTA | OFERTA |
| Marja de negociere din piata specifica (%) | -10% | -10% | -10% | -10% |
| Cuquantum ajustare (€/mp) | | -2.0 | -1.9 | -2.7 |
| PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp) | | 18.0 €/mp | 17.1 €/mp | 24.4 €/mp |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | teren in cota indiviza | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| Cuquantum Ajustare % | | -25% | -25% | -25% |
| Cuquantum ajustare (€/mp) | | -4.5 | -4.275 | -6.1065 |
| PRET AJUSTAT (€/mp) | | 13.5 €/mp | 12.8 €/mp | 18.3 €/mp |
| RESTRICII LEGALE (reglementare urbanistica) | Nu sunt | Similar | Similar | Similar |
| Cuquantum Ajustare % | | 0% | 0% | 0% |
| Cuquantum ajustare (€/mp) | | 0 | 0 | 0 |
| PRET AJUSTAT (€/mp) | | 13.5 €/mp | 12.8 €/mp | 18.3 €/mp |
| CONDITII DE FINANTARE | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar |
| Cuquantum Ajustare % | | 0% | 0% | 0% |
| Cuquantum ajustare (€/mp) | | 0 | 0 | 0 |
| PRET AJUSTAT (€/mp) | | 18.0 €/mp | 17.1 €/mp | 24.4 €/mp |
| CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| Cuquantum Ajustare % | | 0% | 0% | 0% |
| Cuquantum ajustare (€/mp) | | 0 | 0 | 0 |
| PRET AJUSTAT (€/mp) | | 18.0 €/mp | 17.1 €/mp | 24.4 €/mp |
| CONDITII DE PIATA | Curente | Curente | Curente | Curente |
| Cuquantum Ajustare % | | 0% | 0% | 0% |
| Cuquantum ajustare (€/mp) | | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| PRET AJUSTAT (€/mp) | | 18.0 €/mp | 17.1 €/mp | 24.4 €/mp |
| ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII | | | | |
| Localizare | Fagaras, str.Podului | Fagaras | Fagaras, periferic | Fagaras |
| Comparativ cu subiectul | | locatie inferioara | locatie inferioara | locatie similara |
| Cuquantum Ajustare % | | 10% | 10% | 0% |
| Cuquantum ajustare (€/mp) | | 1.8 | 1.7 | 0.0 |
| PRET AJUSTAT (€/mp) | | 19.8 €/mp | 18.8 €/mp | 24.4 €/mp |
| CARACTERISTICI FIZICE | | | | |
| Suprafata teren (mp) | 619 mp | 2,500 mp | 500 mp | 700 mp |
| Cuquantum Ajustare % | | 19% | 0% | 0% |
| Cuquantum ajustare (€/mp) | | 3.76 | 0.00 | 0.00 |
| PRET AJUSTAT (€/mp) | | 23.6 €/mp | 18.8 €/mp | 24.4 €/mp |
| DESTINATIA (utilizarea terenului) | Constructii | similar | Similar | Similar |
| Cuquantum Ajustare % | | 0% | 0% | 0% |
| Cuquantum ajustare (€/mp) | | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| TOPOGRAFIE/RELIEF | drept | drept | drept | drept |
| Cuquantum Ajustare % | | 0% | 0% | 0% |
| Cuquantum ajustare (€/mp) | | 0 | 0 | 0 |
| FORMA IN PLAN&DESCHIDERE | regulata, 1 deschidere la drum asfaltat | regulata, 2 deschideri la drum pietruit, | regulata, 1 deschidere la drum pietruit | regulata, 1 deschidere la drum pietruit |

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT

RAPORT DE EVALUARE

| | | | | |
|---|--|--|--|--|
| Cuquantum Ajustare % | | 0% | 5% | 5% |
| Cuquantum ajustare (€/mp) | | 0.0 | 0.9 | 1.2 |
| Utilitati | energie electrica, apa , gaz canalizare | apa , en.electrica, gaz, canalizare la limita terenului, | apa , en.electrica, gaz, canalizare la limita terenului, | apa , en.electrica, gaz, canalizare la limita terenului, |
| Cuquantum Ajustare % | | 0% | 0% | 0% |
| Cuquantum ajustare (€/mp) | | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Total ajustare caracteristici fizice (%) | | 29% | 15% | 5% |
| Total ajustare caracteristici fizice (€/mp) | | -0.7 | -1.6 | -4.9 |
| Pret ajustat (€/mp) | | 17.3 €/mp | 15.5 €/mp | 19.5 €/mp |
| Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren constructibil | Nu | Nu | Nu | Nu |
| Cuquantum Ajustare % | | 0% | 0% | 0% |
| Cuquantum ajustare (€/mp) | | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat (€/mp) | | 17.3 €/mp | 15.5 €/mp | 19.5 €/mp |
| Ajustare neta | | 1.1 | -1.6 | -4.9 |
| Ajustare neta (%) | | 5.90% | -9.50% | -20.00% |
| Ajustare bruta | | 10.1 | 6.9 | 7.3 |
| Ajustare bruta (%) | | 55.90% | 40.50% | 30.00% |
| nr. Ajustari | | 3 | 3 | 2 |
| ajustare minima | 30.0% | | | |
| valoare pe mp selectata | 19.50 | | | 4.7790 lei |
| valoare lei rotunjita | | 57,800 lei | | |
| valoare euro | | 12,100 € | | |

Conform GEV630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila C, care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.

Aceasta ajustare a comparabilelor (-10%) nu este element de comparatie, ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii).

Explicatii ajustari :

Dreptul de proprietate: s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile deoarece ele dispun de teren cu drept de proprietate deplina fata de terenul prop. de evaluat care este in cota indiviza

Localizare: s-au aplicat ajustari pozitive la comp. A si B , ele fiind localizate in zone cu interes tranzactional mai scazut .S-a aplicat tehnica interviului

Caracteristici fizice (suprafata): S-au aplicat ajustari pozitive la toate trei comparabile acestea avand suprafate cu interes tranzactional diferit fata de suprf. prop. de evaluat . S-a aplicat o ajustare de 1%/diferenta de 100 mp, diferenta , recunoscuta pe piata imobiliara-s-a utilizat tehnica interviului

Utilitati: nu s-au aplicat ajustari

Deschidere: nu s-au aplicat ajustari

Stare teren: nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele sunt libere

Acces teren / Vizibilitate: s-au aplicat ajustari pozitive la comp B si C avand accesul din strada pietruita . Comp. A nu se ajusteaza deoarece dispune de doua fronturi ,ceea ce este mai bine cotate si acces tot din strada pietruita , mai slab cotate .S-a aplicat tehnica interviului

COMPARABILE OFERTE TEREN

COMPARABILA A



20 €

Trimite mesaj

0745 275513



Beno

Pe site din aug 2015

Anunțurile utilizatorului

Teren intravilan

Făgăraș, județ Brașov Adaugat de pe telefon La 18:04, 15 decembrie 2019. Număr anunț: 90175956



Promovează anunțul



Actualizează anunțul

Alte anunțuri ale utilizatorului



Vietna
1.500 €



Promovează anunțul



Actualizează anunțul

Oferit de

Proprietar

Extravilan / intravilan

Introvilan

Suprafata utila

2.500 m²

Teren intravilan pe libertatii .pentru detalii sunati la 745275513

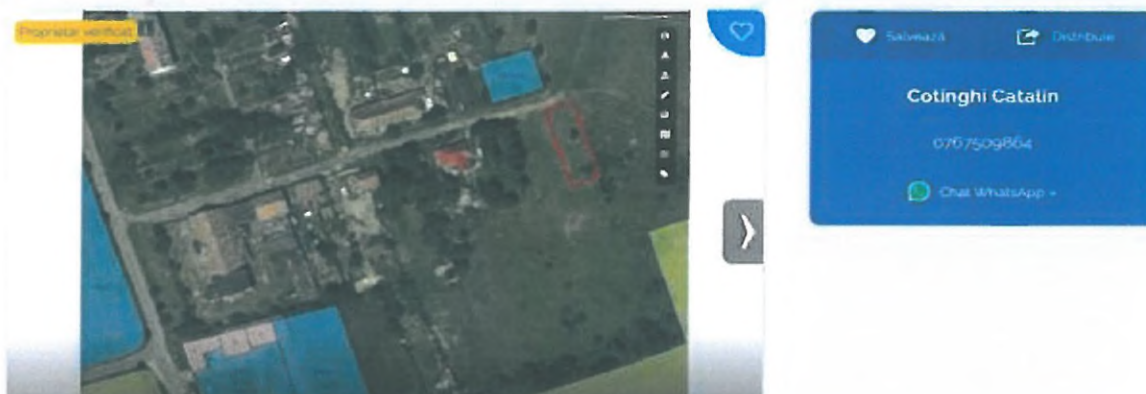


<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-ID66mSU.html#a99b661d85>

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

COMPARABILA B

Teren de vânzare cu 500 mp
» Braşov » Făgăraş » Vând teren intravilan



9.500 € 6 zile în urmă



Vând teren intravilan

Sesizează o problemă

Detalii

| | | | |
|------------------------------|--------------------|-----------------------------|-------------|
| Preț / m²: | 19 € | Deschidere stradală: | 13 m |
| Suprafață utilă: | 500 m ² | Comision: | Nu |
| Clasificare teren: | Intravilan | Tipul terenului: | Construcții |
| Etaj | Nespecificat | | |

Descriere

Teren intravilan cu deschidere la strada de 13 m si cu o lungime de 39 m avand toate utilitatile langa el Terenul se afla in Făgăraş pe strada Vlad Tepes.

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/500-mp-teren-vanzare-fagaras-30601645>

COMPARABILA C



Salveaza ca
favorit

19 000 €

Negociabil

Trimite mesaj

079 993 8563

Fagaras, judet Brasov
Vezi pe harta

Eugen

Pe site din iul 2019

Anunturile utilizatorului

Reporteaza

Vânzare teren

Fagaras, judet Brasov Adaugat de pe telefon La 15:03, 8 ianuarie 2020, Numar anunt: 195054013

Cămașă lungă din jerse

Vânzare teren

Fagaras, judet Brasov Adaugat de pe telefon La 15:03, 8 ianuarie 2020, Numar anunt: 195054013

imi place 0

Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Oferit de

Proprietar

Extravilan / intravilan

Intravilan

Suprafata utila

700 m²

Terenul este situat pe strada Nouă, în cartierul Meltea, Făgăraș. Este situat între două vile și are deschidere la stradă de 30m.

Nr. telefon 799 - **arata telefon** -

<https://www.olx.ro/oferta/vanzare-teren-IDdcast.html#60ab2b7f6e>

DOCUMENTE PROPRIETATE

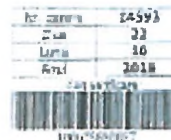
TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 106402-C1-02 Făgăraș



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Nr. CF vechi: 5213

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. Podului, Nr. 1, jud. Brașov

Părți comune: terenul propriu zis, intrarea în curtea și dul despărțitor dintre apartamente în cotă de 1/2 parte din fiecare apartament

| Nr. crt. | Nr. cadastral | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe |
|----------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|---|
| A1 | nr. 519/2/b, 520/2/b | - | - | 1/2 | 1/2 | Apartament în complex din: patru camere, bucătărie, cămară și antru cu o cotă de 1/2 parte din elementele de uz comun |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Inscrieri privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|---|-----------|
| 5150 / 23/05/2007 | |
| Sentința Civilă nr. 1625, din 01/01/2006 emisă de Judecătoria Făgăraș; | |
| A1 | A1 |
| înțabulare, drept de PROPRIETATE (partaj curat în fracții), debandit prin hotărâre judecătorească, cote actuale 1/1 | |
| 1. TRIF CLAUDIA | |

C. Partea III. SARCINI .

| Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT | |

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Carte Funciară Nr. 106462-C1-02 Comuna/Gras/Municipi

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate Individuală, Adresă: Loc. Pașarui, Str. Podului, Nr. 1, Jud. Brașov

Părți comune: terenul propriu zis: terenul la care, înălț. despărțitorului apartanente în total de 1/2 parte pe fiecare apartament

| Nr. crt. | Nr. cadastru | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe |
|----------|---------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|---|
| A1 | Tap: 519/2018 520/2018 | - | - | 1/2 | 1/2 | Apartment în complex din: patru camere, bucatărie, cămară și antreu cu o cotă de 1/2 parte 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 sîng drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sînt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat banul de 75 RON, Chitanța Interim nr.201900589472-10-2019 în suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 341.

Data soluționării,

23-10-2019

Data eliberării,

23

Asistent Registratar,

DANIELA DIMONES

[Signature]

(seal) și semnătură

Referent:



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIASOV
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Făgăraș

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 105402 Făgăraș



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intabulare

Nr. CF vecini: 727

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. Podului, Nr. 1, pentru ap. nr. 4, jud. Brașov

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|---------------------------------|-----------------|---|
| 47 | 100-519/2 520/2 | 1,258 | Construcție 01 înscrisă în CF 105402-C1 |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|---|-----------|
| 1118 / 28/11/1978 Certificat De Moștenitor nr. 195, din 01/01/1978 emis de Notariatul de stat Făgăraș: Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra cotelor din teren și elementele de uz comun aferente apartamentului C1-U1, dobândit prin Succesiune cota actuale 1/2 1) STATUL ROMAN | AI |
| 200 / 12/01/2009 Ordin nr. 1599, din 15/07/2008 emis de Instituția Prefecturală: Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra cotelor din teren și elementele de uz comun aferente apartamentului C1-U2, dobândit prin lege, cota actuale 1/2 1) TRIF CLAUDIA | AI |

C. Partea III. SARCINI .

| Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|---|-----------|
| NU SUNT | |

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Carta Funciară Nr. 105462 Comuna/Oras/Municipiu

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr. cadastral | Suprafata (mp) | Observatii / Referinta |
|-------------------|----------------|------------------------|
| Top: 519/2, 520/2 | 1.238 | |

* Suprafata este determinata in planul de proiecta Scara 70

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g. sit.

Date referitoare la teren

| nr. in | Categoria folosinta | uzul star | Suprafata (mp) | Taria | Parcela | Nr. topo | Observatii / Referinta |
|--------|---------------------|-----------|----------------|-------|---------|--------------|------------------------|
| 1 | curti constructi | GA | 1.238 | - | - | 519/2, 520/2 | curte si gradina |

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

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

5-A arhivat tarful de 75 RON. -Chitanta interna nr 201908284/22-10-2019 in suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 241.

Data de uponarii,

29-10-2019

Data aliborarii,

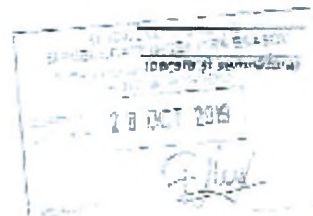
1/1

As stant Registrator,

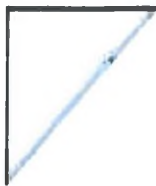
DANIELA CIMPORES

(Signature)
Diana Daniela Cimpores

Referent,



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



Nr. 29136 din data de 06.01.2009

Către:
Biroul de Carte Funciara - Făgăraș

Prin prezenta confirmăm că numita **TRIF CLAUDIA**, cu domiciliul în Făgăraș, str. Podului, nr. 1, ap. 2, jud. Brașov, este cuprinsă în tabelul aprobat de Prefectura Brașov, conform Ordinului nr. 1599 din 15.12.2008 la poziția 1, în conformitate cu art. 36 alin. 2 din Legea nr. 18/1991, republicată, urmând a se înscrie în C.F. 5213, 727 colectiv, nr. top. 5192/b, 5202/b, titlul de proprietate asupra terenului în cotă de 50% din părțile de uz comun, respectiv 619 mp.

PRIMAR

CONSTANTIN SORIN MĂNĂLĂC

SECRETAR

EMIL MOCAN

| NR. CRT. | FUNCȚIA ȘI ATRIBUȚIA | NUMELE ȘI PRENUMELE | DATA | SEMĂNĂTURA |
|----------|----------------------------|---------------------|------------|------------|
| 1 | Întocmit, consilier tehnic | GABRIELA TAINA | 06.01.2009 | |

INSTITUTIA PREFERCTULUI JUDETELUI
BRAȘOV

ANEXĂ LA ORDINUL NR. 1509/2008

TABEL NOMINAL

| NR. CRT. | NUMELE SI PRENUMELE | ADRESA | C.F. | Nr. top. | SUPRAF. ATRII |
|----------|---------------------|--|-------------------------|----------------------|--|
| 1 | TRIF CLAUDIA | Păgureș nr. 16-1001, nr. 1, ap. 3, local. Buzășca | 5211 727 Căbeștii | 140730, 5.08.2008 | 30% din pășcuțe de uz comun. respectiv 619 mp |

PREȘEDINTE
Enikó Toth

CONFORM CU
ORIGINALA

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



ORDINUL nr. 1599
din 15 decembrie 2008

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
NR. 19/2008 FĂGĂRAȘ
Data: 19 Dec 2008

privind
atribuirea în proprietate a unor terenuri aferente
apartamentelor cumpărate în
mun. Făgăraș, județul Brașov

Prefectul Județului Brașov,

Nr. 1599/2008
Data: 15 Dec 2008

Analizând propunerile cuprinse în adresa nr. 23544/2008 a Primăriei mun. Făgăraș, privind atribuirea în proprietate a terenurilor aferente unor apartamente cumpărate în mun. Făgăraș

În conformitate cu prevederile art. 36 din 2 din Legea nr. 18/1991 republicată, modificată și completată și ale art. 10 din Legea nr. 95/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu sine destinate construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat și

În temeiul art. 32 din (1) din Legea nr. 340/2004 privind prefectul și instituția prefectului emite următoarea

ORDIN

Art. 1 - Se atribuie în proprietate persoanelor menționate în anexa nr. 1 ca face parte integrantă din prezentul ordin, terenurile situate în mun. Făgăraș.

Art. 2 - Intabularea în CF a dreptului de proprietate asupra terenurilor ampute se va face la cererea beneficiarilor adresată Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov.

Art. 3 - Primăria mun. Făgăraș va urmări aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentului ordin.

PREFECT
EMIL MIȚĂ

CONTRASEMNE-ȚĂ
SUBPREFECT
ANDRAS SZAKAL

AVIZAT LEGALITATE
DIRECTOR EXECUTIV
CRATIELLE CHITU

Intocmit de consilier juridic
Bianca Daniela

CONFORM CU
ORIGINALUL

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

R.A.S. Făgăraș
 J 08/10-1001
 Str. Neguț nr 35

CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE Nr. 195/22.07.97

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. R.A. SERVICE COMUNALE FĂGĂRAȘ, cu sediul în Făgăraș, str. Neguț nr 35 - județul Brașov, reprezentată de ing. DRĂNEANU GABRIEL - director și de ARDELEAN MELANIA - contabil șef, în calitate de VÂNZĂTOR (pe de o parte și)

2. Doamna (doamna) GHETEA CLAUDIA și GHETEA RADU-GHEORGHE
 soț și soție, domiciliată în localitatea FĂGĂRAȘ, județul Brașov
 nr. POBULUI nr. 1 bl. - sc. - et. - ap. 2
 posesorii și ai surselor S.S. / S.S. nr. 151747 / 579675 eliberat de
 Poșta FĂGĂRAȘ / FĂGĂRAȘ la data de 04.12.1985
18.01.1997 în calitate de CUMPĂRĂTOR (s), pe de altă parte

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. În baza cărții cecului de cumpărare nr. 548 / 27.01.1997
 și în baza actului 112/1986 art. 9, vânzătorul vinde și cumpărătorul cumpără casa nr. 100 % din
 suprafața situată în localitatea FĂGĂRAȘ, județul Brașov, str. POBULUI
 nr. 1 bl. - sc. - et. - ap. -2-
 Art. 2. Suprafața de se vinde este compusă din cumpărarea în baza contractului de încheiere nr. 188 / 01.04.84
 și este compusă din: 2 camere de locuit și dependințe: baie, bucatărie, cămăruță

cu un cost total aliv de 108,58 lei, din care cumpărătorul de vinde casa de 100 %
 și în baza încheierii de vânzare și ansele posesorilor și tipul naturii următoarea: meșerie = 16,98 mp.,
2 pe-cușă marmură = 2,98 mp., terasă = 10,01 mp. și câșă parte ecceea
cușă = 9,28 mp.
 precum și instalațiile și instalațiile aferente acestor: câșă parte poartă lemn = 1,90 ml.

III. PREȚUL APARTAMENTULUI ȘI MODALITĂȚI DE PLĂȚI

Art. 3. Prețul total de 100 % a cumpărării este de 21.525.478 lei, care este
 deosebit de plătit și de achitat anexat, de laca parte integrată din prezenta contract.

Art. 4. Prețul încheierii de cumpărare este:
 suma de 1.517.293 lei, în data de 20.03/21.07.1997
 suma de 215.255 lei, în data de 15.02/27.01.1997 și 16.372.930 lei, în data de 15.02/27.01.1997
 și se va achita în rate lunare, cu o dobândă reprezentând
 dobânda de referință stabilită anual de Banca Națională a României
 și deosebit de plătit și de achitat anexat, de laca parte integrată din prezenta contract.

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT

RAPORT DE EVALUARE

... și o dobândă calculată la data vânzării de
... și rambursarea ratelor fără de ... lei
- taxa curentă 80.730 lei - dob. curentă 141.261 = 222.991 lei
- taxa ultimă 80.850 lei - dob. ultimă 141.249 = 222.099 lei
Rambursarea ratelor se face începând cu sept. 2017 până la iulie 2017
la casala R.A.S.C. Făgăraș, str. Negru nr 35

IV. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.6. Neachitarea ratelor lunare atrage după sine majorări de întârziere de 0.05 % pe zi de întârziere calculate la suma restantă.

Art.7. Neplata a 2 (pază) rate consecutive dă dreptul vânzătorului să ceară anularea vânzării și să poartese răspunderea civilă prin sancționarea la instanța de judecată.

V. ALTE CLAUZE

Art.8. În conformitate cu prevederile art. 9 alin 8 din Legea 117/1998, locuința nu poate fi înstrăinată termen de 10 ani de la data cumpărării.

Art.9. Ramburs 5% va fi aplicat în favoarea vânzătorului în Cartea Funciară, până la achitarea integrală a împrumutului.



Art.10. Prezentul contract are valoare de înscris autentic și constituie totuși executiv.


Art.11. Prezentul raport este de răspundere partea care din-oacă în condițiile legii.

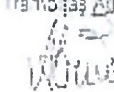
Art.12. Prezentul contract se încheie în 4 (patru) exemplare originale, din care 2 (două) se predau vânzătorului.


VĂNZĂTOR

R.A. SERVICII COMUNALE FĂGĂRAȘ

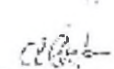

DIRECTOR,
Ing. Crăciun Gabriel



CONTABIL ȘEF,
et. Ardelean Melinda


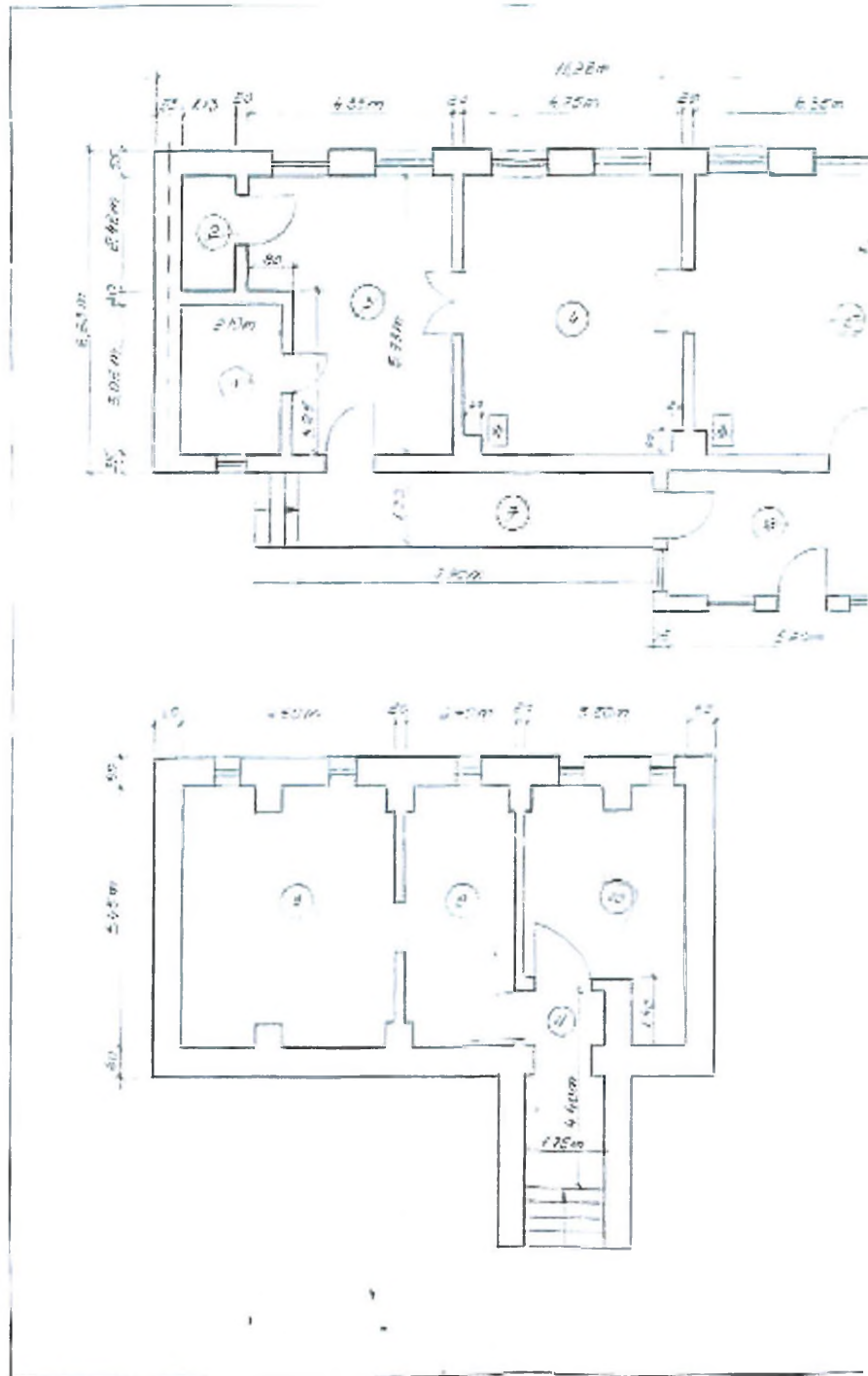
MEAT OFICIU JURIDIC
Tranțaș Adina


INTOCMIT
e.ing. ENUICA E.


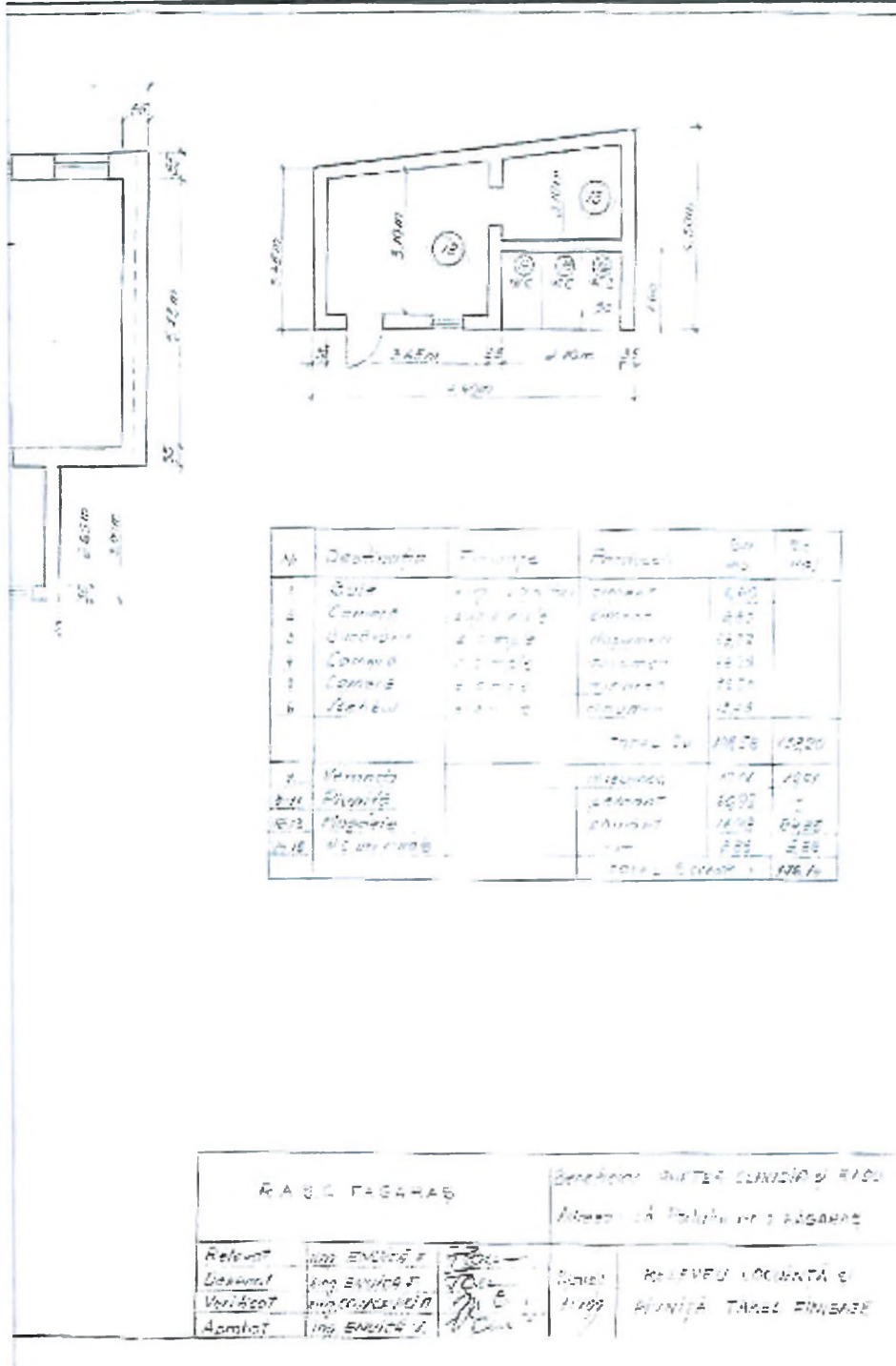
CUMPĂRĂTOR (II)

1. CRISTEA CRISTINA 
2. CRISTEA RADE STELIAN 

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

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

AVIZ NR. 7 /13.02.2020

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ
Comisia de specialitate nr.4 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de
hotărâre privind:

- însusirea Raportului de evaluare nr. 4/2020 pentru imobilul apartament 4 camere,
înscris în CF nr. 106402-C1-U2 Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Podului, nr.1, ap.2,
proprietatea d-nei Trif Claudia, ce va avea destinația de "locuință socială", aprobat la
cumpărare

Amendamente propuse:

AF

PREȘEDINTE,
Alexandru Florin

SECRETAR,
Biza Radu

19/70

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. 7 /13.02.2020

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ
Comisia de specialitate nr.1 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de
hotărâre privind:

- însusirea Raportului de evaluare nr. 4/2020 pentru imobilul apartament 4 camere,
înscris în CF nr. 106402-C1-U2 Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Podului, nr.1, ap.2,
proprietatea d-nei Trif Claudia, ce va avea destinația de "locuință socială", aprobat la
cumpărare

Amendamente propuse:

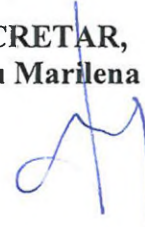
A-F

1. politica

PREȘEDINTE,
Negriță 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. 12 / 13.02.2020

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ Comisia de specialitate nr.5 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de hotărâre privind:

- însusirea Raportului de evaluare nr. 4/2020 pentru imobilul apartament 4 camere, înscris în CF nr. 106402-C1-U2 Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Podului, nr.1, ap.2, proprietatea d-nei Trif Claudia, ce va avea destinația de "locuință socială", aprobat la cumpărare

Amendamente propuse:

**PREȘEDINTE,
Bogdan Ion**



**SECRETAR,
Malene Petru**

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. 5 / 12.02.2020

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ
Comisia de specialitate nr.2 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de hotărâre
privind:

- însusirea Raportului de evaluare nr. 4/2020 pentru imobilul apartament 4 camere,
înscris în CF nr. 106402-C1-U2 Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Podului, nr.1, ap.2,
proprietatea d-nei Trif Claudia, ce va avea destinația de "locuință socială", aprobat la
cumpărare

Amendamente propuse:

PREȘEDINTE,
Ercău Bruno



SECRETAR,
Suciu Andreea



Cod: F-18

CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 3
COMISIA PENTRU SERVICII
PUBLICE, PENTRU COMERT
ȘI AGRICULTURĂ

AVIZ NR. 5 / 12.02.2020

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ
Comisia de specialitate nr.3 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de
hotărâre privind:

- însusirea Raportului de evaluare nr. 4/2020 pentru imobilul apartament 4 camere,
înscris în CF nr. 106402-C1-U2 Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Podului, nr.1, ap.2,
proprietatea d-nei Trif Claudia, ce va avea destinația de "locuință socială", aprobat la
cumpărare

Amendamente propuse:

AF

PREȘEDINTE,
Popa Ovidiu Nicolae



SECRETAR,
Cârlan Anca



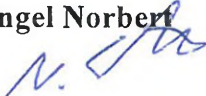
Cod: F-18

AVIZ NR. 5 / 12.02.2020

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ
Comisia de specialitate nr.6 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de
hotărâre privind:

- însusirea Raportului de evaluare nr. 4/2020 pentru imobilul apartament 4 camere,
înscris în CF nr. 106402-C1-U2 Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Podului, nr.1, ap.2,
proprietatea d-nei Trif Claudia, ce va avea destinația de "locuință socială", aprobat la
cumpărare

Amendamente propuse:

PREȘEDINTE,
Stengel Norbert


SECRETAR,
Clonț Valentin

