



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BRAȘOV**



# **CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ**

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

PROIECT

**HOTĂRÂREA Nr. ....**  
**din data de..... 2017**

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 106/18.12.2017 pentru imobilul situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl.21, ap. 23, aprobat la vânzare

## **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FAGARAS**

Luând act de proiectul de hotărâre și referatul de aprobare al Primarului Municipiului, în calitate de inițiator cu nr.1467/2018, calitate conferită de prevederile art. 33 din Legea 393/2004 privind Statutul aleșilor locali, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu prevederile art. 45 alin. 6 din Legea 215/2001

Ținând seama de referatul nr. 1467/16.01.2018 al Compartimentului evidență patrimoniu și Expunerea de motive a Primarului Municipiului Făgăraș nr. 1467/1/16.01.2018 cu propunerea de însușire a Raportului de evaluare nr. 106/18.12.2017 întocmit de Evaluator autorizat Toth Eniko, imobil construcție aprobat spre vânzare, imobil proprietatea Statului Român situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl.21, ap. 23

Reținând prevederile H.C.L. nr. 229 /31.10.2017 prin care s-a aprobat vânzarea imobilului,

Văzând prevederile art.1, 2 alin.4, art. 7, art. 11 Legea 85/ 1992 și art.36 alin.2 lit „c” , ailm. 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. 106/18.12.2017, întocmit de Evaluator autorizat Toth Eniko, anexa I la prezenta hotărâre, al imobilului situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl.21, ap. 23, a cărui vânzare s-a aprobat prin, HCL nr. 229/2017, către Nedelca Alexandra Valentina la prețul de **33.600 lei**.

**Art.2.** Prețul de vânzare final al imobilului este **34.000 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.

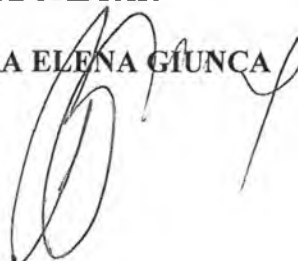
**Art. 6.** Cu ducerea la îndeplinire se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Compartimentul Evidență Patrimoniu și Direcția Buget Finanțe.

**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, 505200, Tel: 0268 - 211313, Fax: 0268 - 213020  
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

Nr. înregistrare: 1467/16.01.2018

PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU

REFERAT  
LA PROIECTUL DE  
HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind însusirea Raportului de evaluare nr. 106/18.12.2017 pentru imobilul situat în Făgăraș,  
str. 13 Decembrie, bl.21, ap. 23, aprobat la vânzare

Prin HCL nr. 229 din 31.10.2017 s-a aprobat vânzarea locuinței construite din fondurile statului în condițiile Legii nr.85/1992 și a Decretului-Lege nr. 60/119 urmând ca evaluarea locuinței supuse vânzării să se stabilească de o persoană fizică autorizată.

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

Ținând seama de cele precizate mai sus, propunem însușirea raportului de evaluare nr. 106/18.12.2017 în vederea definitivării procedurii de vânzare a locuinței.

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

Anexăm prezentului referat Raportul de evaluare nr. 106/18.12.2017

NR. CRT.	FUNCȚIA ȘI ATRIBUȚIA	NUMELE ȘI PRENUMELE	DATA	SEMNĂTURA
1.	ADMINISTRATOR PUBLIC	MARIUS RICA	16.01.2018	
2.	ARHITECT SEF	LILIANA BOER		
3.	ÎNTOCMIT, CONSILIER	ELENA TANASE		



**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. 1467 / 1 / 16.01.2018**

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

privind însusirea Raportului de evaluare nr. 106/18.12.2017 pentru imobilul situat în Făgăraș,  
str. 13 Decembrie, bl.21, ap. 23, aprobat la vânzare

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 229 /31.10.2017 prin care s-a aprobat vânzarea  
imobilului situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl.21, ap. 23,

Ținând seama de Raportul de evaluare nr. 106/18.12.2017 întocmit de Evaluator autorizat Toth  
Eniko pentru imobilul construcție proprietatea Statului Român situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie,  
bl.21, ap. 23 , prin care s-a stabilit valoarea de piață recomandată de 33.600 lei

Propunem aprobarea proiectului supus dezbaterilor.

**PRIMARUL MUNICIPIULUI FAGARAS**  
**GHEORGHE SUCACIU**

Nr. crt	Nume si Prenume	Adresa imobilului	Tip imobil	Date de CF	Valoare stabilita prin expertiza	Valoarea finală de vânzare
1	<b>NEDELCA ALEXANDRA VALENTINA</b>	Str, 13 Decembrie, bl. 21, ap.23 Făgăraș	Apartament 2 camere și dependințe	C.F. nr. 101613-C1- U18 Făgăraș, nr. top 2410/1/2/1/19/23,2411/ 1/1/19/23,2412/1/1/19/ 23	33.600 lei	34.000 lei

# ***RAPORT DE EVALUARE***

*NR. 106 / 18.12.2017*

**Beneficiar:** *Municipiul FĂGĂRAȘ*

**Proprietar:** *Statul Român*

**Obiectul evaluării:** *Apartament cu 2 camere și dependințe*

**Adresa:** *Mun.Făgăraș , str 13Decembrie , bloc 21, ap.23, jud.Brașov*



**Data de referinta a evaluării:** *18.12.2017*

**Curs lei/EURO = 4,6346**

A circular official stamp of the ANEVAR (National Association of Real Estate Valuers) with a handwritten signature over it.

**Ec. Toth Eniko**

**Evaluator Autorizat**

**Membru titular ANEVAR**

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

**DECLARAȚIE DE CONFORMITATE**

Prin prezenta certifică 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;
- valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport;
- evaluatorul are încheiat asigurare profesională ;

**TOTH ENIKO**  
**EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR**



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

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

*Stimate beneficiar,*

*Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situată în Mun. Făgăraș, str.13Decembrie bloc,23, 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 suprafața utilă de 27,19 mp situat la etajul 2 al imobilului de tip bloc , în regim de înălțime S+P+4E ,edificat în anul 1970, înscris în Extrasul CF nr. 101613-C1-U18 cu nr. cerere 19033/12.10.2017 UAT Făgăraș, identificat cu nr.top 2410/1/2/1/19/23,2411/1/1/19/23,2412/1/1/19/23
- ▶ *evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață al proprietății imobiliare*, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2017 , în vederea vânzării
- ▶ abordările de evaluare aplicate au fost abordarea prin piață și prin venit
- ▶ data de referință a evaluării este 18.12.2017. Cursul de schimb valutar leu-euro considerat este de 4,6346 , 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:*

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ</b>	<b>7.250 EURO</b> <b>echivalent 33.600 LEI,</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN</b>	<b>ABORDAREA PRIN PIAȚĂ</b>

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

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



## **CUPRINS**

Declaratie de conformitate

Adresa catre beneficiarul raportului

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

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

**TOTH ENIKO - EVALUATOR AU  
RA**

Anexa B

Structura cheltuielilor și a veniturilor obținute din chirii pen

Venit brut din chirii / an	1.44
Grad de neocupare (- 3 luna an)	36
Venit brut efectiv	1.08
Cheltuieli cu impozitul	4
Cheltuieli cu asigurarea	6
Cheltuieli cu intretinere/reparatii	20
Total cheltuieli	30
<b>Venit net din exploatare VNE</b>	<b>78</b>
Rata de capitalizare "c"	10.90%
<b>Valoarea</b>	<b>7,15</b>

Valoarea proprietății, calculată prin metoda capi

$$V_{cv} = \frac{780}{10.90\%}$$

$$V_p = 7,15$$

$$7,15$$

$$V_{plei} = 33,16$$

Cheltuielile variabile , desi sunt transferate chiriasului , pa  
proprietar

Se considera Venitul Net din exploatare pentru un an st  
chiriasul isi achita si cheltuielile v

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

In estimarea ratei de capitalizare chiriile au fost reduse cu 1% prin  
aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitud  
participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii

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

$$V_p = 7,15$$

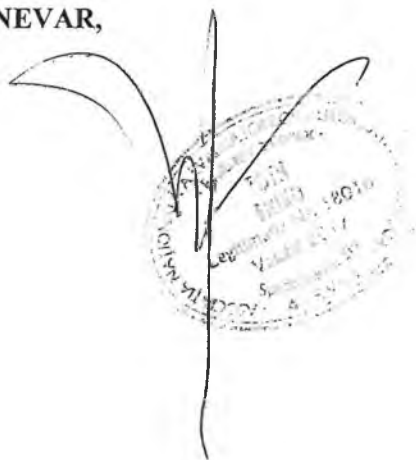
$$7,15$$

$$V_{plei} = 33,16$$

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

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	<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>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**

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains text in Romanian, including the name 'TOOTH ENIKO' and the acronym 'ANEVAR'. The signature is a stylized, cursive script.

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

<b>1. EVALUATOR</b>	<b>Ec.Toth Eniko</b>
	Legitimație ANEVAR <b>Nr. 16018</b>
	Parafă <b>Nr. 16018 valabilă 2017</b>
	Firma <b>TOTH ENIKO EVALUATOR AUTORIZAT</b>
	Adresa evaluatorului <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Mun.Sacele, str.Ady Endre nr.11, jud .Brasov</b></li> <li>▪ <b>Asigurare ALLIANZ TIRIAC in val de 10.000 Euro</b></li> </ul>
<b>2. BENEFICIAR</b>	<b>Municipiul Făgăraș</b>
	Adresa <b>Mun. Făgăraș, str.Republicii nr.3, jud.Brașov</b>
<b>3. PROPRIETATEA EVALUATĂ</b>	<b>Apartament 23 compus din 2 camere , hol si baie, cu cota părți comune 10/294 și cote teren 10/294</b>
	Proprietar <b>STATUL ROMÂN</b>
	Adresa proprietății <b>Mun. Făgăraș , str 13 Decembrie bloc 21 ap.23, jud.Brașov</b>
	Condiții limitative deosebite <i>Nu a fost prezentat releveul apartamentului, suprafața utilă este conform anexei 1 din contractul de închiriere furnizat de beneficiar</i>

**4. DECLARAREA VALORII**

<b>VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ</b>	<b>7.250 EURO</b> <b>echivalent 33.600 LEI</b>
---	---

<b>5. BAZA DE EVALUARE</b>	<b>Valoarea de piață</b>	
	<b>SCOPUL EVALUĂRII</b>	<b>EVALUARE PENTRU ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ</b>
	<b>DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII</b>	<b>18.12.2017</b>
	<b>CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII</b>	<b>1 EURO = 4.6346 lei</b>
	<b>DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII</b>	<b>Inspeția a fost efectuată de către evaluator Ec. Toth Eniko in prezența locatarului</b>

<b>6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Descrierea proprietatii, conform Extras CF nr.101613- C1-U18 cu nr. cerere 19033/12.10.2017 partea I:</b>  <b>Top 2410/1/2/1/19/23,2411/1/1/19/23,2412/1/1/19/23, ap.23 compus din două camere si dependințe cu cota de 10/294 din părțile comune si 10/294 cotă teren</b></li> <li>• <b>Inscrieri privitoare la proprietate, conform Extras CF nr.: 101613- C1-U18 cu nr. cerere 19033/12.10.2017 partea II: Intabulare , drept de proprietate , dobândit prin lege, cota actuală 1/1</b></li> </ul>
---	---

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

		<p>Proprietar - STATUL ROMÂN</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inscriseri privitoare la sarcini :</li> </ul> <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"> <li>▪ Au= 27,19 mp fără balcon</li> </ul>
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Locuit
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Urban – amplasare favorabilă, median
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE	<p>Str . 13Decembrie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu 1 banda pe sens,</li> </ul>
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zona rezidentiala, cartier de blocuri în regim de S+P+4E</li> <li>▪ Rețea de transport în comun, mijloace de transport suficiente.</li> <li>▪ Unități comerciale în apropiere: magazine alimentare</li> <li>▪ Unități de învățământ: școală generală , gradinite și liceu</li> <li>▪ Institutii de cult: biserici</li> <li>▪ Institutii medicale: cabinete medicale,</li> <li>▪ Altele: administratie locala</li> </ul>
	UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea de energie electrică: existentă</li> <li>▪ Rețea de apă: existenta</li> <li>▪ Rețea de termoficare: da</li> <li>▪ Rețea de gaze naturale: existentă,</li> <li>▪ Rețea de canalizare: existenta</li> <li>▪ Rețea de telefonie: existentă</li> </ul>
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poluare fonica medie</li> <li>▪ Poluare cu noxe limitat</li> </ul>
	AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Linistit</li> <li>▪ Trafic auto limitat</li> </ul>
	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"> <li>▪ Imobil , regim de înălțime S+P+4E</li> <li>▪ Etaj - II</li> </ul>
	ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anul 1970</li> </ul>
	CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fundatia:beton armat</li> <li>▪ Structură:panouri prefabricate</li> <li>▪ Închideri perimetrare si compartimentari:panouri din prefabricate</li> <li>▪ Acoperiș:tip terasa, necirculabila</li> <li>▪ Aspect exterior: bună</li> <li>▪ Aspect interior: finisaje medii , apartament locuit</li> </ul>
	CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Utilități – apa , canalizare , en. electrica și gaz</li> <li>▪ Finisaje medii ,</li> </ul>

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

<b>11. DESCRIEREA SPATIULUI DE EVALUAT</b>	
BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Au = 27,19 mp conform contractului de închiriere
TIP APARTAMENT	Semidecomandat,
TÂMPLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Exterioară: tâmplărie PVC cu geam termoizolant , uși interioare MDF</li> <li>▪ Usa la intrare: metalică</li> </ul>
FINISAJE INTERIOARE	<p>Apartament</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Pardoseala – parchet laminat și gresie</li> <li>➤ Pereti : zugrăveală veche</li> <li>➤ Finisaje medii</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Iluminat normal</li> <li>▪ Curenți slabi (telefonie )</li> <li>▪ Instalații vechi, functionale</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sistemul de încălzire : termoficare</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Din rețeaua orașului.</li> <li>▪ Instalații funcționale</li> <li>▪ Contorizare apa rece</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Din rețeaua orașului.</li> <li>▪ Instalații funcționale</li> </ul>
CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Amplasament favorabil</li> </ul>
<b>12. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>	
DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Piața imobiliară este definită de piața imobilelor situate în zonele rezidențiale de tip cartier cu blocuri de locuințe în regim de S+P+4E din Mun. Făgăraș</li> </ul> <p>Piața specifică - piața apartamentelor de 2 camere construite în perioada 1970-1977 din zonele mediane și semicentrale ale municipiului Făgăraș,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pretul rămâne unul dintre cele mai importante criterii pentru alegerea unei locuințe; reputația zonei și mijloacele de transport în comun contează, de asemenea, foarte mult</li> <li>- o treime dintre români își cumpără locuințe cu cash tinerii preferă în continuare să locuiască în chirie</li> </ul> <p>Preturile oferite pe piața pentru apartamente compuse din 2 camere, semidecomandate variază între 7.250-18.500 Euro în funcție de etaj, vechime imobil, dispunere imobil. De asemenea un criteriu în baza căruia variază preturile este suprafața utilă și compartimentarea, suprafața pe care ofertanții o prezintă de cele mai multe ori ca fiind utilă și în realitate include logia/balconul.</p>
NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonă rezidențială ,</li> <li>▪ Din punct de vedere edilitar: zonă în dezvoltare</li> <li>▪ Din punct de vedere economic: oras / zona cu economie slab dezvoltată , somaj ridicat,</li> </ul>
OFERTE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oferte suficiente de variate pentru piața locală la prețuri cuprinse între 7.250 – 18.500 euro/mp</li> </ul>
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</p>

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

	<p>populației este mic , ceea ce se oglindește și în preșurile relativ mici /mp la apartamente arie 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> <p>“Există premise ca activitatea de creditare să continue și să se îmbunătățească în 2017, iar soldul creditelor să înregistreze o dinamică pozitivă pe toate cele trei componente ale sale: credite imobiliare, credite de nevoi personale și credite acordate companiilor. În 2017, stocul creditelor acordate de către sistemul bancar ar putea crește cu 5-10%”, a declarat, pentru <u>Mediafax</u>, Ionuț Dumitru, economist șef la <u>Raiffeisen Bank</u></p>
<b>ECHILIBRUL PIEȚEI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dezechilibru în favoarea CERERII</li> </ul>
<b>PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minim: 7.250 euro</li> <li>▪ Maxim: 18.500 euro</li> </ul>
<b>CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minim: 120 euro</li> <li>▪ Maxim: 200 euro</li> </ul>
<b>CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dezechilibru în favoarea CERERII</li> <li>▪ Tendință de stagnare în favoarea CERERII.</li> <li>▪ Rezultă: posibilitatea reducerii prețurilor / chiriei</li> </ul> <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

<b>REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL</b>	
<b>STANDARDE DE EVALUARE</b> <b>EDIȚIA 2016</b>	<p>SEV 100 – Cadrul general</p> <p>SEV 102 – Implementare</p> <p>SEV 103 – Raportarea evaluării</p> <p>SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare</p> <p>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 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.

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

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce **conduce la maximizarea utilizarii terenului.**

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata.

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 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



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

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

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

### **15.1 Abordarea prin piata**

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

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

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

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 quantum de **120 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.

<b>VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN VENIT</b>	<b>7.156 EURO</b> echivalent 33.165 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

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

## **16.2 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE**

1. Presentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar 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:

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

- Valorile de ofertare / tranzactionare 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 casă cu 3 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 **18.12.2017**.

#### 16.7. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EUR.  
Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4.6346 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 investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

#### 16.8. MODALITATI DE PLATA

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.)

### *17 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE*

Prezentul raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

### **18 . ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

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

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

- abordarea prin **PIAȚĂ** ..... 7.250 lei echivalent 33.600 euro
- abordarea prin **VENIT** .....7.156 lei echivalent 33.165 euro

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

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, insa 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 conform informatiilor primite telefonic de la agentii imobiliari/prorietari; 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);

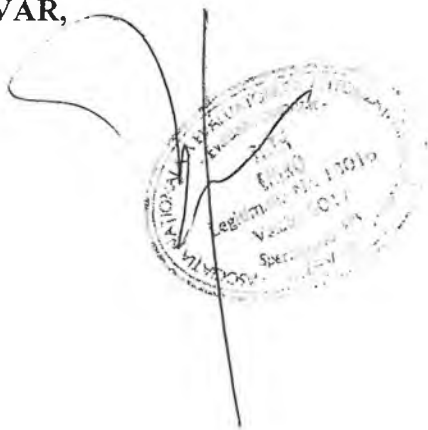
Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată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

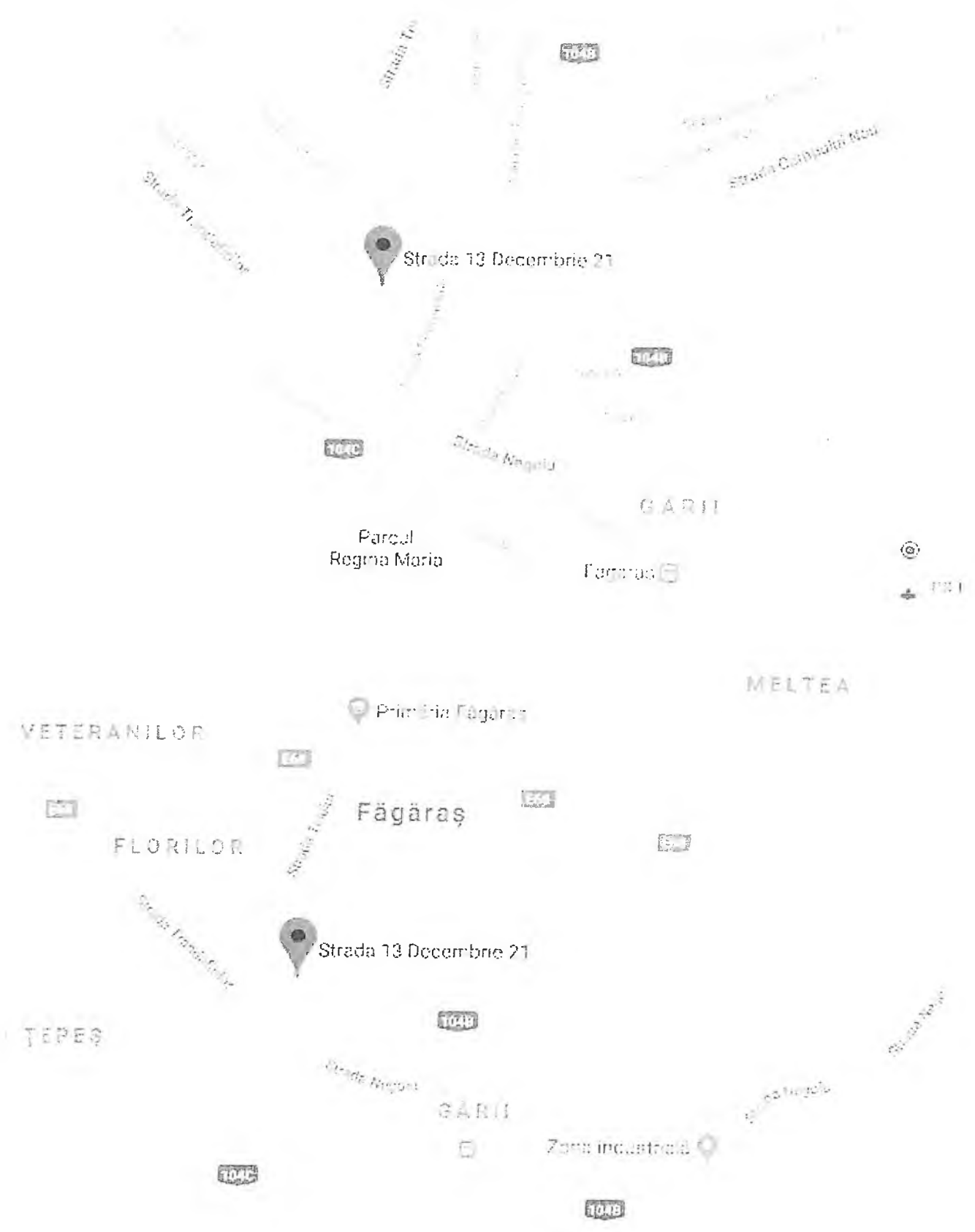
Gradul de subiectivism implicat variaza inevitabil de la caz la caz, la fel si gradul de certitudine, sau probabilitatea, ca opinia evaluatorului asupra valorii de piata sa coincida exact cu pretul care ar fi obtinut intr-o tranzactie efectuata la data evaluarii. Asigurarea intelegerii de catre utilizator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

<b>VALOAREA DE PIATA</b>	<b>7.250 Euro</b> <b>echivalent 33.600 Lei</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN</b> <b>ABORDAREA PRIN PIAȚĂ</b>	

**Ec. Toth Eniko**  
**Evaluator Autorizat ,**  
**Membru Titular ANEVAR,**



**LOCALIZARE**



**POZE PROPRIETATE**

Vedere in ansamblu și accesul in imobil



Holul transformat partial in bucatarie



Cele două camere



Convecturul si baia



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

**Anexe calcul**  
**Abordarea prin piață**

Anexa A				
			EURO=	4.6346
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ			
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ A	COMPARABILĂ B	COMPARABILĂ C
Valoare de ofertare /VÂNZARE	Euro	18500	15710	17000
TIP TRANZACȚIE / OFERTA		OFERTA	OFERTA	OFERTA
PREȚ DE VANZARE NEGOCIAȚ	7%	17205	14610	15810
*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 data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata.				

**METODA COMPARAȚIEI DIRECTE**

Caracteristici specifice tranzacției

PREȚ DE VANZARE NEGOCIAȚ		17205	14610	15810
Dreptul de proprietate transn	integral	integral	integral	integral
Ajustare pt.dr.de propr.		0	0	0
Ajustare pt.dr.de propr.		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		17.205	14.610	15.810
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
finantare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		17205	14610	15810
Condiții de piață	Decembrie 2017	Decembrie 2017	Decembrie 2017	Decembrie 2017
Ajustare pt. conditiile de piață		0	0	0
Ajustare pt. conditiile de piață		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		17,205	14,610	15,810
Condiții de localizare	Făgăraș, str. 13 Decembrie	Făgăraș, cartier 13 Decembrie	Făgăraș, zona Garii	Făgăraș
Ajustare %		-5	-5	-5
Ajustare		-860	-731	-791
PREȚ AJUSTAT		16345	13880	15020
Caracteristici fizice				
Data PIF	1970	1970	1970	1977
Ajustare %		0.0	0.0	-7.0
Ajustare		0	0	-1051
Regim de înălțime bloc	S+P+4E	S+P+4E	S+P+4E	S+P+4E
Etaj	2	4	4	P
Ajustare (%)		2.0	2.0	2.0
Ajustare		327	278	300
Suprafata utila apartament (mp)	27.19	52	43	40
diferenta suprafata mp		-25	-16	-13
Ajustare		-7798	-5103	-4810
Tip apartament	Semidecomandat	Decomandat	Semidecomandat	Semidecomandat
Ajustare		-300	0	0

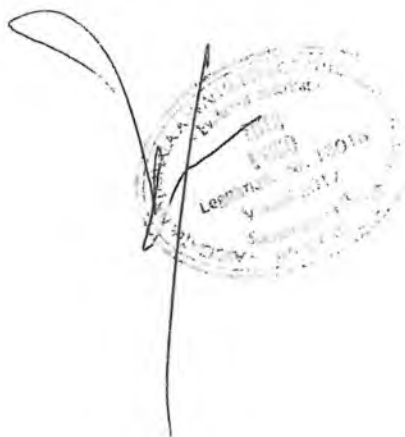
**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

Finisaje	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii vechi, bine intretinute, tamplarie exterioara PVC si interioara lemn, pardoseli gresie si parchet, obiecte sanitare vechi,	finisaje medii, tamplarie exterioara PVC si interioara lemn, pardoseli gresie si parchet, obiecte sanitare vechi,
Ajustare		-1000	-1000	-1000
<b>Sistem incalzire</b>	convector	termoficare	termoficare	termoficare
Ajustare		-500	-500	-500
<b>Balcon</b>	fara balcon	1 balcon	1 balcon	fara balcon
Ajustare		-300	-300	0
<b>Termoizolatie exterioara a blocului</b>	nu	nu	nu	da
Ajustare		0	0	-600
<b>Boxa/ garaj/ parcare</b>	nu	nu	nu	nu
Ajustare			0	0
<b>TOTAL Ajustare caracteristici fizice</b>		<b>-9571</b>	<b>-6626</b>	<b>-7661</b>
<b>PREȚ AJUSTAT</b>		<b>6773</b>	<b>7254</b>	<b>7359</b>
<b>Austare</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
		<b>6773</b>	<b>7254</b>	<b>7359</b>
<b>Componente nonimobiliare</b>	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0	0	0
<b>PREȚ AJUSTAT</b>		<b>6,773</b>	<b>7,254</b>	<b>7,359</b>
Nr ajustari aplicate		<b>7</b>	<b>8</b>	<b>7</b>
Ajustare totală brută		11.085	7.911	9.052
Ajustare totală brută în		61,43%	54,15%	57,26%
<b>Comparabila aleasa (minim corectia totala bruta in</b>	<b>COMPARABILĂ B</b>	<b>ajustare minima</b>	<b>54,15%</b>	
VALOAREA PROPUȘĂ euro	<b>7,254</b>			
VALOAREA PROPUȘĂ euro, dupa rotunjirea in lei	<b>7,250</b>			
Valoare lei	<b>33,600</b>			
<b>Explicatii asupra ajustarilor aplicate</b>				
Dreptul de proprietate transmis	nu s-au facut ajustari la nici una din comparabile. dreptul de proprietate transmis fiind integral			
Conditii de finantare	se considera conditii de finantare "cash" pentru toate comparabilele			
Conditii de piatã	nu se fac ajustari, toate comparabilele situandu-se la aceleasi conditii de piata si in perioada apropiata de perioada evaluarii			
Conditii de localizare	s-au aplicat ajustari negative de cca 5% la toate trei comparabile pentru zona mai putin favorabila al pietei imobiliare. interes tranzactional scazut			
Data PIF	s-a aplicat o ajustare negative de cca 7% comp C pentru diferenta de vechime, calculat la 1%/diferenta ani			
Regim de înãlțime bloc	s-au aplicat ajustari pozitive de cca 2% la toate trei comparabile, calculat la 1% dif. de nivel pe considerentul ca cele mai bine cotate apartamente sunt cele de la etajele 1 si 2 iar cele mai slab cotate sunt parterul si ultimul etaj.			



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

Suprafata utila apartament (mp)	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile pentru diferentele de suprafata .
Tip apartament	s-a aplicat o ajustare negativă comp. A deoarece dispune de compartimentare de comandata
Finisaje	s-au aplicat ajustari negative de cca 1000 euro la toate trei comparabile pentru diferenta de finisaje si confort. față de prop. de evaluat
Sistem incalzire	s-au aplicat ajustari negative de cca 500 euro la toate trei comparabile pentru sistemul de incalzire
Balcon	s-au aplicat ajustari negative la comp A si B in valoare de cca 300 euro deoarece ele dispun de balcoane
Boxa/ garaj/ parcare	nu s-au aplicat ajustari
Termoizolatie exterioara a blocului	s-a aplicat o ajustare negativa de cca 600 euro comp.C deoarece dispune de izolatie termică exterioară
Componente nonimobiliare	nu s-au aplicat ajustari



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

**ABORDAREA PRIN VENIT**

**CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE**

Pentru calculul ratei de capitalizare s-au folosit date de piata iar estimarea acestora 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	120	150
Chirie negociata	198	119	149
Venit Brut Potential (EUR/an)	2,376	1,426	1,782
Grad de neocupare (- 1 luna an)	193	119	149
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	2,178	1,307	1,634
Cheltuieli aferente proprietarului	300	300	300
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	1,878	1,007	1,334
Valoarea de tranzactie estimata dupa negociere a proprietatii (EUR)	17.205	14.610	15.810
Rata de capitalizare (%)	10.9	6.9	8.4

Rata de capitalizare =  $\frac{VNE}{V}$

Proprietatii subiect i se va aplica o rata totala de capitalizare cuprinsa intre  
6.9 si 10.9

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 10.90%

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	1.440	Euro
Grazi de neocupare 1- 3 luna anu	360	
Venit brut efectiv	1,080	
Cheltuieli cu impozitul	40	
Cheltuieli cu asigurarea	60	
Cheltuieli cu intretinere/reparatii	200	
Total cheltuieli	300	
<b>Venit net din exploatare VNE</b>	<b>780</b>	
Rata de capitalizare "c"	10.90%	
<b>Valoarea</b>	<b>7,156</b>	

Valoarea proprietăți, calculată prin metoda capitalizării veniturilor este:

$$V_{cv} = \frac{780}{10.90\%}$$

$$V_p = 7,156 \text{ Euro}$$

7,156 Euro. dupa rotunjirea sumei in lei

$$V_{plei} = 33,165 \text{ Lei rotunjit}$$

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

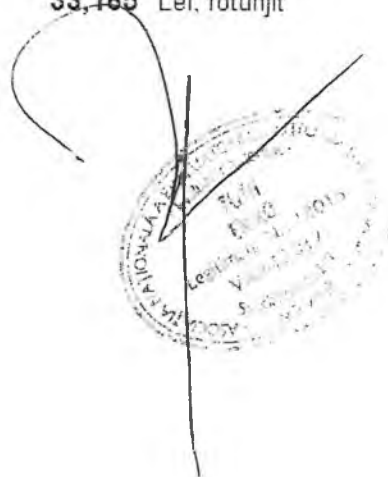
In estimarea ratei de capitalizare chiriile au fost reduce cu 1% prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii

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

$$V_p = 7,156 \text{ Euro}$$

7,156 Euro. dupa rotunjirea sumei in lei

$$V_{plei} = 33,165 \text{ Lei, rotunjit}$$



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

COMPARABILE OFERTE APARTAMENTE PENTRU VÂNZARE

COMPARABILA A

18 500 €  
Mg/m²



Trimite mesaj



0762 344 653

Vand urgent apartament

Fagaras, judet Brasov Adaugat la preferinte La 01:58 8 decembrie 2017 Numar anunt: 4097477

Salveaza in favorite Distribuie


Proiectat de:  Decorat de: 

Proiectat de:  Decorat de: 

52 m²

Decorat de: 2017

Fagaras, judet Brasov Judet Brasov

 Cery  
18 Decembrie 2017  
Vand urgent apartament

Vand apartament 2 camere, 52 m², etaj 4 in Fagaras. Apartamentul este mobilat si necesita renovare!!

<https://www.olx.ro/oferta/vand-urgent-apartament-ID9D44B.html#760e9a41a6>

COMPARABILA B

OLX

Compara

120X

15 710 €

Contact prin Story.ro

0215 272 720  
0215 272 737

Fagaras, judet Brasov Judet Brasov

 Cery  
18 Decembrie 2017  
Vand urgent apartament



Apartment 2 camere - Fagaras, jud. Brasov

Fagaras, judet Brasov Adaugat La 17:43 14 decembrie 2017, Numar anunt: 101750085

Salveaza in favorite Distribuie

Vand urgent apartament

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

**Apartment 2 camere - Fagaras, jud. Brasov**

Fagaras, judet Brasov Adaugat La 17:18, 14 decembrie 2017. Numar anunt: 131750266

**imi place 0** **Dislike**

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Agentie **43 m<sup>2</sup>**

1 camera **inainte de 1977** **4**

Apartmentul are suprafata construita de 44.77 mp si suprafata utila de 43.37 mp, este compus din 2 camere, bucatarie, camera, baie, balcon. Este situat in Făgăraș, str. Vasile Alecsandri, bl. 2, sc. B, Et.4, 4, ap. 13, jud. Brasov, intr-un bloc cu regim de inaltime P+4E, edificat in anul 1970, avand starea tehnica buna.

COMISION 0%

Se vinde in licitatie publica.

CR-201004240152352

Anunturi publicate de: HomeLand

Anuntul [Apartment 2 camere - Fagaras, jud. Brasov](#) este salvat in lista [Storile](#) de

<https://www.olx.ro/oferta/apartment-2-camere-fagaras-jud-brasov-ID8UOgB.html#e52bc01ad0>

**COMPARABILA C**



© Imobili

Contul meu **ADAGIJA ANUNTURI**

Un mesaj nou

**Vand apartament 2 camere**

**17 000 €**

Fagaras, judet Brasov Adaugate pe telefon La 23:32, 01 noiembrie 2017  
Numar anunt: 141304915

**imi place 0** **Dislike**

**Trimite mesaj**

**0735 345 306**

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Proprietar **Semidecomandat**

**40 m<sup>2</sup>** **1977 - 1990**

Paute

Fagaras, judet Brasov  
14.11.2017



Imobili

0735 345 306

Anunturi salvate

De vanzare Apartment 2 camere la parter zona Negozi in Fagaras, langa IM, tipol izolati  
e, terfon si sub pransu in peci,  
geamuri termopan, usa metalica, incalzire la Ecoterm dar si sistem cu panou radiant Suno  
boiler pt apa calda. Se vinde mobilat, mobilier sau inchid cu gansoniera in Brasov. Zona si  
bloc in scit cu interfon, loc de parcare, etc. In apropiere scoala, gradinita, magazine, depozite  
stare autoobuz si gara. Detalii si foto in privat sau la telefon: 735 - la data telefon -

Tranzactii

<https://www.olx.ro/oferta/vand-apartament-2-camere-ID9yTPW.html#0a2fc1baa6>

COMPARABILE CHIRII  
COMPARABILA A

## Închiriez apartament 2 camere str Campului

📍 Făgăraș, Brașov

**550 RON**



Zona	Central	Număr camere	2
Suprafața utilă (m <sup>2</sup> )	65	An finalizare construcție	1987
Etaj	4	Compartimentare	Semidecomandat

Închiriez apartament semimobilat  
cu 2 camere pe Strada Câmpului.  
Condiții: centrala termică proprie,  
geamuri din termopan. Toate facturile sunt plătite la zi.

<https://lajumate.ro/inchiriez-apartament-2-camere-str-campului-6723630.html>

COMPARABILA B

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

OLX

Căsuță

Detalii ofertă

Adresa anunțului

Un rezultat la vânzare



200 €

Trimite mesaj

0767 193 086

Făgăraș, Județ Brașov  
colț de fațadă



Gabriel Mihael  
agent imobiliara

Agenti de imobiliara

### Apartment 3 camere Tudor Vladimirescu

Făgăraș, Județ Brașov Adăugat La 09:16, 15 decembrie 2017. Număr anunț: 146939717

Făgăraș, Județ Brașov Adăugat La 09:16, 15 decembrie 2017. Număr anunț: 146939717

Imi place 0 Distribuie



Promovează anunțul



Actualizează anunțul

Tip Locuință	Proprietate	Stare Locuință	Semi-decomandat
Suprafață Locuință	70 m <sup>2</sup>	Perioada Construcției	1977 - 1990
Număr Camere	1		

Apartment 3 camere, semi-decomandat, tip vagon, amplasat în cartierul Tudor Vladimirescu (ultimile blocuri în spate la Kaufland), într-un bloc cu 4 etaje, apartamentul fiind la etajul 2.

Acest apartament este disponibil pentru închiriat, fiind mobilat și utilitat (frigidere, mașină de spălat, centrală termică). Apartamentul este izolat și este dotat cu geamuri termopane.

La predare se achită o lună avans și garanție.

<https://www.olx.ro/oferta/apartment-3-camere-tudor-vladimirescu-ID9VxJr.html#b2b5fb6854>

COMPARABILA C

150 €

Trimite mesaj

0761 464 331

**Inchiriez**

Fagaras, judet Brasov Adaugat de pe telefon la 13:02 10 decembrie 2017

Numar anunt: 140443779

Imaginare D Disabilitat

Proprietar Anunt

Tip	Proprietar	Decorat
Suprafata	70 m <sup>2</sup>	1977 - 1990
Etaj	1	

Apartment 3 camere, 2 bai, balcon, centrala termica, bucatarie mobilata, restul camerei or  
parțial mobilate. Zona centrala - la 200 m de Colegiul Radu Negru din 1 Decembrie 1918.  
Poate fi vazut dupa date de 3 persoane  
Nu telefon 761 - nu se telim -

Fagaras, judet Brasov  
Vezi pe harta



Aia

Membru din 2014

Anunturi publicate: 1

Comentarii

Tranzactii

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-ID9UsIr.html#4010769d3b>



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

**DOCUMENTE PROPRIETATE**



Asociația Națională a Inginerilor de Cadastru și Publicitate Imobiliară  
București, Piața Unirii nr. 100, etaj 1, sector 1

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 1156/1/Cl. 010/2008



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate Individuată

Nr. Cl. func. 5536

Adresa: Loc. Făcșara, Str. 13 Decembrie, Nr. 21, Ap. 23, Jud. Buzov  
Parti comună: teren de agricultură, fundație, casa, mezan, casa scolare, locuință, terenuri agricole, terenuri pentru construcții și terenuri de agrement.

Nr. cart.	Nr. cadastral	Suprafața constr. (m <sup>2</sup> )	Suprafața utilă (m <sup>2</sup> )	Cote de teren	Cote teren	Observații / Remarce
A1	10p. 2410/1/2/1/19/23			10/294	10/294	Apărăten nr. 25, de tipul nr. 1 Joaă camera suspendată, cu cota de 3,3% din suprafața de 112 m <sup>2</sup> util, respectiv 3,8 m <sup>2</sup>
	2411/1/1/19/23					
	2412/1/1/19/23					

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1995 / 16/12/1974 Act nr. 1 din 18/12/1974 emis de: a. în calitate de proprietar, dobândit prin lege, cota actuală b. în calitate de proprietar, dobândit prin lege, cota actuală 1/ STATUL ROMÂN	

**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

Lătitate industrială, Adresa: Str. 11 Decembrie 1918, Ap. 10, Iași, România  
 Birou comun: Biroul de evaluare a bunurilor mobile și imobile, județul Iași, Str. 11 Decembrie 1918, Ap. 10, Iași, România

nr.	nr. de ordine	Suprafața construită	Suprafața de teren	Cota părți de teren	Data teren	Observații / Referințe
1	2410/2017/200	2410/2017/200		100%	10/2017	Substanța nr. 2410/2017/200 din 10/10/2017 a Judecătoarei de Pace nr. 2 din Iași, judecătoria Iași, în baza cărții funciare nr. 2410/2017/200.

Verificăm prezenta extras de conținut și poartăm în vedere că acesta funcționează corect, rămânând de actualizat.

Prezentul extras de carte funciară este emis în baza actelor de înregistrare în sistemul public de informare privind terenurile agricole și terenurile care se sînt în proces de schimb și de vânzare și achiziție succesivă, în baza planșelor de prețuri și sunt sistematizate în baza de date în conformitate cu legislația în vigoare.

S-a verificat valoarea de 22 RON, conform art. 201 din Legea nr. 201/2007 (25.01.2017) în suma de 10, pentru valoarea calculată împotriva c. nr. 272.

Data calculării: 13-10-2017	Asesor Autorizat <b>EAN-DIA CIMPOIEȘ</b>	Rețineri:
Data eliberării: 13-10-2017	(semnatura autorizatului)	(seală profesională)

# TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT

## RAPORT DE EVALUARE

*Georgeta Măgălaș*

Date actualizate în conformitate  
cu încheierea înregistrată nr. 1177/2019/12.2019

FIȘA  
suprafeței locative închinată în:

Municipal Făgăraș, str. 15 Decembrie, bl. 71, ap. 23, înscris în nomenclatură, înscris în planșă, apă caldă în locuință și, canalizare și în scările instalație electrică și gasă construite din materiale rezistente fier.

A.  
Date privind încheierea închinării

Nr. C/P	DENUMIREA ÎNCĂPERII	SUPRAFAȚA	ÎN FOLOSINȚĂ EXCLUSIVĂ	ÎN FOLOSINȚĂ COMUNĂ
1	Camera	12,65 mp	12,65 mp	
2	Camera	9,14 mp	9,14 mp	
3	Hol	3,50 mp	3,50 mp	
4	WC	1,80 mp	1,80 mp	

Suprafața curții și grădini:

a) în subsol, etaj, mansardă, alte nivele

b) centrală, sobe de gaz, alte mijloace de încălzire

c) în locuință, în scări, în curte, în stradă

d) în locuință, în clădire, în curte, în stradă

e) da sau nu

f) da sau nu

g) camera, hol, oficiu, baie, bucătărie, cămară, vestibul, WC, deoraș, ar. cor., colțar, foraj, magazie, garaj, suprafa. pod, pivniță, etc.

PRIMAR  
GHEORGHE ȘEVACI

CHIRIȘ  
NEDELCĂ ALEXANDRA VALENTINA

Inchisă  
Stana Flavia

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. 9 / 25.01.2018

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

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

Înșușirea Raportului de evaluare nr. 106/18.12.2017 pentru imobilul situat în  
Făgăraș, Str. 13 Decembrie, bl. 21, ap. 23, aprobat la vânzare

Amendamente propuse:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

A - F

PREȘEDINTE,  
Negriță Ion

SECRETAR,  
Șuteu Marilena-Dorina



CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

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

AVIZ NR. 9 / 23.01.2018

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:

Însușirea Raportului de evaluare nr. 106/18.12.2017 pentru imobilul situat în  
Făgăraș, Str. 13 Decembrie, bl. 21, ap. 23, aprobat la vânzare

Amendamente propuse:

---

---

---

---

---

---

---

---

A I

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. 9 / 25.01.2018

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. 106/18.12.2017 pentru imobilul situat în Făgăraș, Str. 13 Decembrie, bl. 21, ap. 23, aprobat la vânzare

Amendamente propuse:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

PREȘEDINTE,  
Popa Ovidiu Nicolae



SECRETAR,  
Lup Lucian



CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

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

AVIZ NR. 9 / 23.01.2018

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

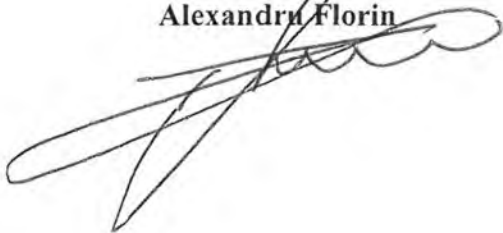
Comisia de specialitate nr.4 **AVIZEAZĂ** (~~NU AVIZEAZĂ~~) favorabil proiectul de hotărâre privind:

Însușirea Raportului de evaluare nr. 106/18.12.2017 pentru imobilul situat în Făgăraș, Str. 13 Decembrie, bl. 21, ap. 23, aprobat la vânzare

Amendamente propuse:

A.F.

PREȘEDINTE,  
Alexandru Florin



SECRETAR,  
Biza Radu

Biza Radu

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. 9 / 25.01.2018

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. 106/18.12.2017 pentru imobilul situat în  
Făgăras, Str. 13 Decembrie, bl. 21, ap. 23, aprobat la vânzare

Amendamente propuse:

*AF*

PREȘEDINTE,  
Bogdan Ion

SECRETAR,  
Malene Petru



CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 6  
COMISIA DE TURISM, RELAȚII  
EXTERNE ȘI INTEGRARE  
EUROPEANĂ

AVIZ NR. 9 / 23.01.2018

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

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

Însușirea Raportului de evaluare nr. 106/18.12.2017 pentru imobilul situat în  
Făgăraș, Str. 13 Decembrie, bl. 21, ap. 23, aprobat la vânzare

Amendamente propuse:

AF

---

---

---

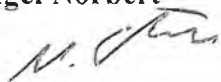
---

---

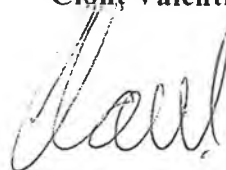
---

---

PREȘEDINTE,  
Stengel Norbert



SECRETAR,  
Clonț Valentin



Cod: F-18