



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BRAȘOV**



# **CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ**

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

## **HOTĂRÂREA Nr.172** **din data de 28 iunie 2018**

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 20/09.05.2018 pentru imobilul situat în Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu, bl.14, sc.B, ap.15, aprobat la vânzare

### **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FAGARAS,** **întrunit în ședință ordinară,**

Ținând seama de referatul nr.16003/16.05.2018 al Compartimentului evidență patrimoniu și Expunerea de motive a Primarului Municipiului Făgăraș nr.16003/1/16.05.2018 cu propunerea de însușire a Raportului de evaluare nr. 20/09.05.2018 întocmit de Evaluator autorizat Toth Eniko, imobil construcție aprobat spre vânzare, imobil proprietatea Statului Român situat în Făgăraș, str., T. Vladimirescu, bl.14, sc.B, ap.15,

Văzând avizul favorabil al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, al Comisiei pentru activități științifice, învățământ, culte, sănătate, cultură, protecție socială, sportive și de agrement, al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului, precum și al Comisiei pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești, problemele minorităților,

Reținând prevederile H.C.L. nr. 51/2018 prin care s-a aprobat vânzarea imobilului,

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

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

### **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se însușește Raportul de evaluare nr. 20/09.05.2018, întocmit de Evaluator autorizat Toth Eniko, anexa 1 la prezenta hotărâre, al imobilului situat în Făgăraș, str. T. Vladimirescu, bl.14, sc.B, ap.15, a cărui vânzare s-a aprobat prin, HCL nr. 51/2018, către Toc Gheorghe la prețul de **48.770 lei**.

**Art.2.** Prețul de vânzare final al imobilului este **49.170 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 a prevederilor prezentei hotărâri, 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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
CÎRJE CĂTĂLIN GEORGE



CONTRASEMNEAZĂ,  
Secretarul municipiului,  
LAURA ELENA GIUNÇA

Hotărâre s-a adoptat cu **15 voturi pentru**

Consilieri în funcție - 18

Consilieri prezenți - 15

**Prezenta hotărâre se comunică:**

- 1 ex. Dosar ședință
- 1 ex. Colecție
- 1 ex. Prefectură
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Secretar
- 1 ex. Compartiment Evidență Patrimoniu
- 1 ex. Direcția Buget Finanțe
- 1 ex. Comp. Relații cu publicul, arhivă
- 1 ex. Afișare

Nr. crt	Nume si Prenume	Adresa imobilului	Tip imobil	Date de CF	Valoare stabilita prin expertiza	Valoarea finală de vânzare
1	<b>TOC GHEORGHE</b>	Str. T. Vladimirescu, bl.14, sc.B, ap.15, Făgăraș	Apartament 2 camere și dependințe	C.F. nr. 100753-C1-U28 Făgăraș, nr. top 3209/5/1/5/35	48.770 lei	49.170 lei





# ***RAPORT DE EVALUARE***

**NR. 20 / 09.05.2018**



**Beneficiar:** *Municipiul FĂGĂRAȘ*

**Proprietar:** *Statul Român*

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

**Adresa:** *Mun.Făgăraș , str Tudor Vladimirescu bloc.14,sc.B, ap.15, jud.Brașov*



**Data de referință a evaluării:** *09.05.2018*

**Curs lei/EURO = 4,6494**

**Ec. Toth Eniko**

**Evaluator Autorizat**

**Membru titular ANEVAR**

**DECLARAȚIE DE CONFORMITATE**

Prin prezenta certific următoarele:

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

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



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

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

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situată în Mun. Făgăraș, str Tudor Vladimirescu bloc.14, scB , ap.15, 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 39,84 mp situat la etajul 4 al imobilului de tip bloc , în regim de înălțime S+P+4E ,edificat în anul 1970, înscris în Extrasul CF nr. 100753-C1-U28 cu nr. cerere 23367/07.12.2017 UAT Făgăraș, identificat cu nr.top 3209/5/1/5/35
- ▶ evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață al proprietății imobiliare, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2018 , în vederea vânzării
- ▶ abordările de evaluare aplicate au fost abordarea prin piață și prin venit
- ▶ data de referință a evaluării este 09.05.2018 Cursul de schimb valutar leu-euro considerat este de 4,6494, 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>10.490 EURO</b> <b>echivalent 48.770 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 AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

**SINTEZA EVALUĂRII**  
- Raport cu inspectie -

Numele beneficiarului		<b>MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ</b>			
Nume proprietar		<b>STATUL ROMÂN</b>			
Proprietate		<i>Existență</i>			
Tip proprietate evaluata		<i>Rezidențială</i>			
Subtip proprietate		<i>Apartament în bloc</i>			
Cod postal		505200			
Adresa proprietatii		<i>Mun.Făgăraș, str Tudor Vladimirescu bloc.14, sc B, ap.15, jud.Brasov</i>			
Carte Funciara nr.		100753- C1-U28 cu nr cerere 23367/07.12.2017			
Numar cadastral		Top 3209/5/1/5/35			
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)		Extras CF nr 100753-C1-U28 cu nr. cerere 23367/07.12.2017 UAT Făgăraș Contract de inchiriere cu nr inregistrare 22914/27.06.2014 emis de Primaria Mun. Fagaras			
Dreptul de proprietate		<i>Construcție: Drept deplin</i> <i>Teren în indiviziune – proprietatea Statului Român</i>			
Utilizare existentă constatată		<i>Rezidențială</i>			
Tip constructiv (structura)		<i>Panouri prefabricate</i>			
Anul construirii		1970			
Stare tehnică a construcției		Satisfacatoare			
Nivel (apartamente)		2			
Nivel de finisare		<i>Medii vechi, cele initiale, necesită renovare completă</i>			
Suprafete (mp)	Apartament	Au	39,84 mp		
	Anexe- pivniță	Au	-		
		Ac			
	Teren	St	11/694		
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)		4,6494			
Data inspectiei		09.05.2018			
Data de referinta a evaluării		09.05.2018			
Valoare abordare prin venit		48.610	Lei		
Valoare abordare prin cost		Nu s-a aplicat	Lei		
Valoare abordare prin comparații		48.770	Lei		
<b>VALOAREA de piață recomandată, din care:</b>		<b>48.770</b>	LEI	10.490	EURO
<b>-Valoare constructie/constructii</b>		48.770	LEI	10.490	EURO
<b>-valoarea unitara constructie (la apartamente – pt. aria utila; la cladiri independente – pt. aria desfasurata)</b>		1224	LEI /mp	263	EURO/mp
<b>-valoarea unitara teren</b>			Lei		Euro
			Lei/mp		Euro/mp
Grad de finalizare a construcției (in cazul constructiilor nefinalizate)		apartament	• 100%		



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

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

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



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

<b>1. EVALUATOR</b>	<b>Ec.Toth Eniko</b>
	Legitimatie ANEVAR <b>Nr. 16018</b>
	Parafa <b>Nr. 16018 valabilă 2018</b>
	Firma <b>TOTH ENIKO EVALUATOR AUTORIZAT</b>
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mun.Sacele, str.Ady Endre nr.11, jud .Brasov</li> <li>▪ Asigurare ALLIANZ TIRIAC in val de 10.000 Euro</li> </ul>
<b>2. BENEFICIAR</b>	<b>Municipiul Făgăraș</b>
	Adresa <b>Mun. Făgăraș, str.Republicii nr.3, jud.Brasov</b>
<b>3. PROPRIETATEA EVALUATĂ</b>	<b>Apartament 15 compus din 2 camere , bucatarie, baie, hol ,sas si balcon, cu cota părți comune 11/694 și cote teren 11/694, Su= 39,84 mp</b>
	Proprietar <b>STATUL ROMÂN</b>
	Adresa proprietății <b>Mun. Făgăraș , str Tudor Vladimirescu bloc 14, scB, ap.15 , jud.Brasov</b>
	Condiții limitative deosebite <i>Nu a fost prezentat releveul apartamentului, suprafata utilă este conform anexei 1 din contractul de închiriere furnizat de beneficiar</i>

**4. DECLARAREA VALORII**

<b>VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATĂ</b>	<b>10.490 EURO</b> <b>echivalent 48.770 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>09.05.2018</b>
	<b>CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII</b>	<b>1 EURO = 4.6494 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>• Descrierea proprietății, conform Extras CF nr. 100753-C1-U28 cu nr. cerere 23367/07. 2017 partea I:  Top 3209/5/1/5/35 , compus din 2 camere, bucătărie, baie, hol, sas si balcon cu o cotă de 11/694 din elementele de uz comun</li> <li>• Inscriseri privitoare la proprietate, conform Extras CF nr. 101753 -C1-U28 partea II:  Intabulare , drept de proprietate , dobândit prin lege, cota actuală 1/1</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>
	Mentuni speciale privind Extr. de Carte Funciara	
	Mentuni 2 privind Abateri de la Extrasul de Carte Funciara	
7.	<b>DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au= 39,84 mp si un balcon</li> </ul>
8.	<b>SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI</b>	Locuit
9.	<b>DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b>	
	ZONA DE AMPLASARE	Urban – amplasare favorabilă, median
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE	<p>Str . Tudor Vladimirescu</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>• Liniștit</li> <li>▪ Trafic auto limitat</li> </ul>
	<b>CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE</b>	Zona urbana – median Dotări și rețele edilitare bune. Poluare moderata. Ambient civilizat.
10.	<b>DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOC)</b>	
	AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Imobil , regim de înălțime S+P+4E</li> <li>• Etaj - 4</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: satisfactor</li> <li>▪ Aspect interior: finisaje mediivechi , apartament locuit</li> </ul>
	<b>CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Utilități – apa , canalizare , en. electrica</li> <li>▪ Finisaje medii vechi, necesita renovare</li> </ul>

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

<b>11. DESCRIEREA SPATIULUI DE EVALUAT</b>	
BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Au = 39,84 mp conform contractului de închiriere
TIP APARTAMENT	Semidecomandat,
TÂMLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Exterioară: tâmplărie lemn cu geam simplu , uși interioare lemn, cele initiale</li> <li>▪ Usa la intrare: lemn</li> </ul>
FINISAJE INTERIOARE	<p>Apartament</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Pardoseala – ciment acoperit cu linoleu si covoare în tot apartamentul</li> <li>➢ Pereti : zugrăveală veche , deteriorată , faianta in baie si bucatarie</li> <li>➢ Finisaje medii inițiale</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 : fără încălzire</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 imobiliara este definita de piata imobilelor situate in zonele rezidentiale de tip cartier cu blocuri de locuințe în regim de S+P+4E din Mun. Făgăraș</li> </ul> <p>Piata specifica - piata apartamentelor de 2 camere construite in perioada 1970-1977 din zonele mediane si semicentrale ale municipiului Făgăraș,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> <li>- o treime dintre români își cumpără locuinte cu cash tinerii preferă în continuare să locuiască în chirie</li> </ul> <p>Preturile ofertate pe piata pentru apartamente compuse din 2 camere, semidecomandate variaza între 7.800 – 24.000 Euro in functie de etaj, vechime imobil, zona de localizare. De asemenea un criteriu in baza caruia variaza preturile este suprafata utila si compartimentarea, suprafata pe care ofertantii o prezinta de cele mai multe ori ca fiind utila si 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 dezvoltata , somaj ridicat,</li> </ul>
OFERTE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oferte suficiente de variate pentru piața locală la prețuri cuprinse între 10.400 – 24.000 euro/mp</li> </ul>

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

<b>CERERI SIMILARE</b>	<p>Cererea pe piață în zona mediană al Mun. Făgăraș este încă mai mică față de ofertele existente, ceea ce generează o piață al cumpărătorului. Mediu de afaceri și situația economică au un impact negativ asupra pieței imobiliare, deoarece nivelul de cumpărare al populației este mic, ceea ce se oglindește și în preșurile relativ mici /mp la apartamentele aria pieței studiate.</p> <p>Programu 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 2018, 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: 10.400 euro</li> <li>▪ Maxim: 24.000 euro</li> </ul>
<b>CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minim: 129 euro</li> <li>▪ Maxim: 170 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>▪ Rezulta: posibilitatea reducerii preturilor / 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 SEV 102 – Implementare SEV 103 – Raportarea evaluării SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile</p>

### 14. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

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

CMBU poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

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,

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

deprecieri 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 comparatiei 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. În 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 cuantum de **129 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 capitalizarii venitului generat de proprietate ,din chirie.

<b>VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN VENIT</b>	<b>10.455 EURO</b> <b>echivalent 48.610 LEI</b>
---	--

## **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 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 fotografii din interiorul spațiului și exteriorul blocului.

## **16.4. SURSE DE INFORMARE**



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

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul a apelat la următoarele surse de informare:

- 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 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 **09.05.2018**.

#### 16.7. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EUR.  
Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4.6494 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 confidențial, 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 .....	48.770 lei echivalent	10.490 euro
- abordarea prin VENIT .....	48.610 lei echivalent	10.455 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/proprietari; la abordarea prin venit s-au utilizat informatii din piata pentru apartamente insa 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.

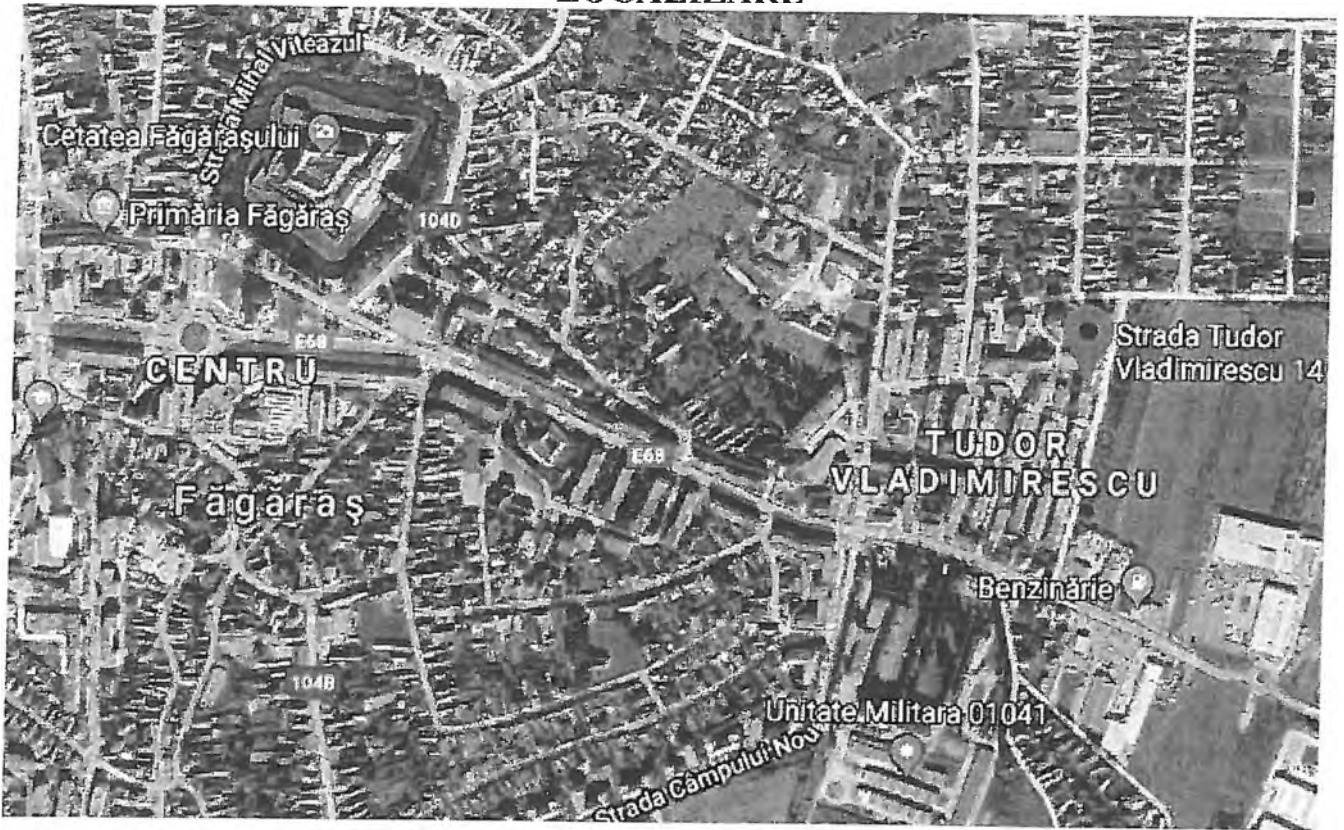
Gradul de subiectivism implicat variaza inevitabil de la caz la caz, la fel si gradul de certitudine, sau probabilitatea, ca opinia evaluatorului asupra valorii de piata sa coincida exact cu pretul care ar fi obtinut intr-o tranzactie efectuata la data evaluarii. Asigurarea intelegerii de catre utilizator 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>10.490 Euro</b> <b>echivalent 48.770 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, vecinatati și accesul in imobil



Holul și bucataria



Baia și balconul



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

Camera 1



Camera 2



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



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

<b>Anexa A</b>				
				EURO= 4.6494
<b>ELEMENTE DE COMPARAȚIE</b>	<b>PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ</b>			
	<b>DE EVALUAT</b>	<b>COMPARABILĂ A</b>	<b>COMPARABILĂ B</b>	<b>COMPARABILĂ C</b>
<b>Valoare de ofertare /VÂNZARE</b>	Euro	24000	21500	18500
<b>TIP TRANZACTIE / OFERTA</b>		OFERTA	OFERTA	OFERTA
<b>PREȚ DE VANZARE NEGOCIAȚ</b>	7%	22320	19995	17205

**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 negociere la data evaluarii, avand ca baza studierea participantilor pe piata,

**METODA COMPARAȚIEI DIRECTE**

**Caracteristici specifice tranzacției**

<b>PREȚ DE VANZARE NEGOCIAȚ</b>		<b>22320</b>	<b>19995</b>	<b>17205</b>
<b>Dreptul de proprietate transmis</b>	integral	integral	integral	integral
Ajustare pt.dr.de propr.		0	0	0
Ajustare pt.dr.de propr.		0	0	0
<b>PREȚ AJUSTAT</b>		<b>22.320</b>	<b>19.995</b>	<b>17.205</b>
<b>Condiții de finanțare</b>	cash	cash	cash	cash
finantare		0	0	0
<b>PREȚ AJUSTAT</b>		<b>22320</b>	<b>19995</b>	<b>17205</b>
<b>Condiții de piață</b>	Mai 2018	Mai 2018	Mai 2018	Mai 2018
Ajustare pt. condițiile de piață		0	0	0
Ajustare pt. condițiile de piață		0	0	0
<b>PREȚ AJUSTAT</b>		<b>22,320</b>	<b>19,995</b>	<b>17,205</b>
<b>Condiții de localizare</b>	Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu	Fagaras, centru	Făgăraș, cartierul Tudor Vladimirescu	Fagaras, cartier 13 Decembrie
Ajustare %		-10	0	0
Ajustare		-2232	0	0
<b>PREȚ AJUSTAT</b>		<b>20088</b>	<b>19995</b>	<b>17205</b>

**Caracteristici fizice**

<b>Data PIF</b>	1970	1977	1974	1977
Ajustare %		-7.0	-4.0	-7.0
Ajustare		-1406	-800	-1204
<b>Regim de înălțime bloc</b>	S+P+4E	S+P+4E	S+P+4E	S+P+4E
<b>Etaj</b>	4	3	1	1
Ajustare (%)		-1.0	-3.0	-3.0
Ajustare		-201	-600	-516
<b>Suprafata utila apartament (mp)</b>	39.84	48	48	39
diferenta suprafata mp		-8	-8	0
Ajustare		-3415	-3399	0
<b>Tip apartament</b>	Semidecomandat	Decomandat	Semidecomandat	Semidecomandat
Ajustare		-700	0	0
<b>Finisaje</b>	finisaje medii vechi, necesita si renovari exterioare si hidroizolatie acoperis(terasa) bloc	finisaje medii vechi	finisaje medii, ap. renovat, tamplarie exterioara PVC si interioara lemn, pardoseli gresie si parchet,	finisaje medii, ap. renovat, tamplarie exterioara PVC si interioara lemn, pardoseli gresie si parchet,
Ajustare		-700	-2500	-2500
<b>Sistem incalzire</b>	fara incalzire	termoficare	CT proprie	CT proprie

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

Balcon	1 balcon	1 balcon	1 balcon	1 balcon
Ajustare		0	0	0
Termoizolatie exterioara a blocului	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0	0	0
Boxa/ garaj/ parcare	nu	nu	nu	nu
Ajustare			0	0
<b>TOTAL Ajustare caracteristici fizice</b>		<b>-7122</b>	<b>-8799</b>	<b>-5721</b>
<b>PREȚ AJUSTAT</b>		<b>12966</b>	<b>11196</b>	<b>11485</b>
Ajustare		0%	0%	0%
		12966	11196	11485
Componente nonimobiliare	nu	nu	nu	mobilat si utilat
Ajustare		0	0	-1000
<b>PREȚ AJUSTAT</b>		<b>12,966</b>	<b>11,196</b>	<b>10,485</b>
Nr ajustari aplicate		<b>7</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
Ajustare totală brută		9.354	8.799	6.721
Ajustare totală brută în		41.91%	41.91%	39.06%
<b>Comparabila aleasa (minim corectia totala bruta in</b>	<b>COMPARABILĂ C</b>	<b>ajustare minima</b>	<b>39.06%</b>	
<b>VALOAREA PROPUȘĂ euro</b>	<b>10,485</b>			
<b>VALOAREA PROPUȘĂ euro, dupa rotunjirea in lei</b>	<b>10,490</b>			
<b>Valoare lei</b>	<b>48,770</b>			
<b>Explicatii asupra ajustarilor aplicate</b>				
<b>Elemente de comparatii</b>	<b>Ajustari:</b>			
Dreptul de proprietate transmis	nu s-au facut ajustari la nici una din comparabile, dreptul de proprietate transmis fiind integral			
Condiții de finanțare	se considera conditiile de finantare "cash" pentru toate comparabilele			
Condiții de piață	nu se fac ajustari, toate comparabilele situandu-se la aceleasi conditii de piata si in perioada apropiata de perioada evaluarii			
Condiții de localizare	s-a aplicat o ajustare negativa comp. A , fiind situat central			
Data PIF	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile pentru diferenta de vechime . Valoarea ajustarii este estimat la un procent de 1%/diferenta ani			
Regim de înălțime bloc	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile pentru diferenta de nivel, calculat la 1%/diferență de nivel. Cele mai bine cotate apartamente sunt cele de la etajele 1 si 2, iar cele mai slab cotate sunt parterul si ultimul etaj			
Suprafata utila apartament (mp)	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile pentru diferentele de suprafata			
Tip apartament	s-a aplicat o ajustare negativă comp. A de cca 700 euro deoarece dispune de compartimentare decomandata			
Finisaje	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile in functie de finisajele de care dispune fiecare in parte			
Sistem incalzire	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile in functie de tipul incalzirii de care dispune fata de proprietatea evaluata care nu are sursa de incalzire			
Balcon	s-a aplicat o ajustare pozitiva comp. comp. A , deoarece nu dispune de balcon			



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

Boxa/ garaj/ parcare	nu s-au aplicat ajustari
Termoizolatie exterioara a blocului	nu s-au aplicat ajustari
Componente nonimobiliare	s-a aplicat o ajustare negativa de cca 1000 euro comp. C . deoarece este oferat mobilat si utilat

**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	170	150	129
Chirie negociata	167	147	126
Venit Brut Potential (EUR/an)	1,999	1,764	1,517
Grad de neocupare (- 1 luna an)	167	147	126
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	1,833	1,617	1,391
Cheltuieli aferente proprietarului	250	250	250
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	1,583	1,367	1,141
Valoarea de tranzactie estimata dupa negociere a proprietatii (EUR)	22,320	19,995	17,205
Rata de capitalizare (%)	7.1	6.8	6.6

Rata de capitalizare =  $VNE/V$

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

6.6 si 7.1

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

6.60%



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

Pentru calculul ratei de capitalizare 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

**Anexa B**

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

Venit brut din chirii / an	1.548	Euro
Grad de neocupare (- 5 luna an)	258	
Venit brut efectiv	1.290	
Cheltuieli cu impozitul	40	
Cheltuieli cu asigurarea	60	
Cheltuieli cu intretinere/reparatii	500	
Total cheltuieli	600	
<b>Venit net din exploatare VNE</b>	<b>690</b>	
Rata de capitalizare "c"	6.60%	
<b>Valoarea</b>	<b>10,455</b>	

Valoarea proprietății, calculată prin metoda capitalizării veniturilor este:

$$V_{cv} = \frac{690}{6.60\%}$$

$$V_p = 10,455 \text{ Euro}$$

$$10,455 \text{ Euro, dupa rotunjirea sumei in lei}$$

$$V_{plei} = 48,610 \text{ Lei, rotunjit}$$

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

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

$$V_p = 10,455 \text{ Euro}$$

$$10,455 \text{ Euro, dupa rotunjirea sumei in lei}$$



## COMPARABILE OFERTE APARTAMENTE PENTRU VÂNZARE

### COMPARABILA A



24 000 €  
Sugestii

Trmite mesaj


0766 412 149

Brasov, judet Brasov  
Vedea pe harta

Cata in  
1 Ramona

Anunturile utilizatorului

### 2 camere Fagaras

Brasov, judet Brasov  Adaugat de pe telefon La 06:47, 15 aprilie 2018. Numar anunt: 160281557

 Izi place 0  Distribuie

 Renoveaza anuntul  Actualizeaza anuntul

Oferta este	Proprietar	Credibilitate	Decomandat
Situatia terenului	48 m <sup>2</sup>	Amplasament	1977 - 1990
Etaj	3		

2 camere decomandat et. 3/4 in centrul Fagarasului langa Peris, scoala si alte puncte de interes ale orasului. Are vedere pe 2 parti ceea ce il face mult mai insorit. Apartamentul necesita renovare si nu are balcon. Proprietar, pret negociabil !!!

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,  
disponibila pentru Android, iOS si Windows Phone



<https://www.olx.ro/oferta/2-camere-fagaras-IDaQvyp.html#c8578e8369>



COMPARABILA C

VAZUITE

**Apartment 2 camere 13 Decembrie**

**18.500 EUR**

1169874



9 imagini



Zona	Vest	Număr camere	2	Suprafata utila	39 m <sup>2</sup>
Completamente	Nedecomandat	Confort	2	Etaaj	1
An finalizare construcție	1977	Tip imobil	Bloc de apartamente	Stare proprietate	Bună

Vand apartament 2 camere situat pe strada 13 Decembrie, bloc 15, scara A, apartament 10. etaj 1!!! Ca imbunatatiri are usa metalica, geamuri termopan, parchet laminat, centrala cu proiect la gaz avizat. Se poate vinde utilat sau neutilat.

<https://homezz.ro/apartament-2-camere-13-decembrie-1169874.html>

☎ 0762637627

✉ TRIMITE MESAJ

💾 SALVEAZĂ ANUNȚUL

COMPARABILE CHIRII

COMPARABILA A

Inapoi Un rezultat anunt

**170 €**

**Trimite mesaj**

**0765 671 702**

**Anchiriez apartament 2 camere**  
 Fagaras, Judet Brasov Adaugat de pe telefon la 10:08, 6 mai 2018. Nu raspunde 1621 10135

**Ami place 0** **Detalii**

Proprietar Adauga poza ta

Tip de apartament	Priorieta	Suprafata	Serviciu mandat
2 camere	48 m²	1977 - 1990	
Etaj	3		

**Trimite mesaj**

Ofert spre anchiriere apartament 2 camere confort 1 zona tudor vladimirescu

<https://www.olx.ro/oferta/anchiriez-apartament-2-camere-IDb1rdf.html#0ea53e10fc>

COMPARABILA B

Contul meu + ADauga ANUNT NOU

Inapoi Anunturi Fagaras Imobiliare Fagaras Apartmente Comercialitate Servicii Fagaras Locuinte Fagaras Un rezultat anunt

**699 lei**

**Trimite mesaj**


**0744 672 372**


**Fagaras, Judet Brasov**  
Vechi de carte


**Simona**  
Pe termen lung 2018


**Amintuile utilizatorului**

## Apartment de inchiriat

Fagaras, judet Brasov  Adaugat de pe telefon La 21:41, 15 aprilie 2018, Numar anunt: 141639465

 **imi place 2** **Distribuie**

 Promoveaza anuntul

 Actualizeaza anuntul

**Tipul proprietatii:** Proprietar **Tipul contractului:** Semidecomandat

**Etaj:** 3

Închiriez apartament 2 camere pe strada 1 decembrie, etajul 3! Apartamentul este recent renovat, mobilat în totalitate, izolat exterior!

În apartament găsiți mașina de spălat, aragaz, mobila de sufragerie noua! Bonus internet Wi-Fi și cablu Tv gratis! Pretul este de 150€.

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,  
disponibila pentru Android, iOS si Windows Phone

<https://www.olx.ro/oferta/apartment-de-inchiriat-ID9AiTP.html#0ea53e10fc>

## COMPARABILA C

**OLX**

OLX.ro

Contul meu

+ ADUGAT ADRESA NOUA

Compartim anuntul

600 lei

 Trimite mesaj


 0766 425 723

### Închiriez apartament

Fagaras, judet Brasov  Adaugat de pe telefon La 20:50, 05 aprilie 2018, Numar anunt: 16310717

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

 Promoveaza anuntul

 Actualizeaza anuntul

**Tipul proprietatii:** Proprietar **Tipul contractului:** Semidecomandat

**Etaj:** 1

Închiriez apartament în Zona Gării, ofer mai multe detalii la telefon

Fagaras, judet Brasov  
1000 lei



**Elena**

0766 425 723  
15 APRILIE 2018

Adauga un comentariu

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-apartament-IDaV6QJ.html#0ea53e10fc>

Inchiriez apartament

129 €

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

**DOCUMENTE PROPRIETATE**



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ**  
**PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 100753-C1-U2B Făgăraș

Nr. cerere : 23367  
Ziua : 07  
Luna : 12  
Anul : 2017



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 6817

**Adresa:** Loc. Făgăraș, Str. T. Vladimirescu, Bl. 14, Sc. B, Ap. 15, Jud. Brașov

**Părți comune:** terenul, fundații, subsol tehnic, racorduri utilitatii, casa scarii, uscatorie la sc.B, terasa, instalatii aferente, trotuar de garda

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3209/5/1/5/35			11/694	11/694	Apartment nr.15, sc.B, compus din două camere, hol, bucătărie, cămară, sas, baie, balcon, cu o cotă de 11,11 m.p. din elementele de uz comun

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>2019 / 07/04/1992</b>		
Adresa nr. 2886, din 19/03/1992 emis de RASC Făgăraș;		
BI	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) STATUL ROMÂN		
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6817)		

**C. Partea III. SARCINI .**

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





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

Carte Funciară Nr. 100753-C1-U28 Comuna/Oraș/Municipiu: Fagaras .

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

Unitate individuală, Adresa: Loc. Fagaras, Str.T.Vladimirescu, Bl. 14, Sc. B, Ap. 15, Jud. Brasov  
Părți comune: terenul, fundatii, subsol tehnic, racorduri utilitatii, casa scarii, uscatorie la sc.B, terasa, instalatii aferente, trotuar de garda

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3209/5/1/5/35	-	-	11/694	11/694	Apartament nr.15, sc.B, compus din două camere, hol, bucătărie, cămară, sas, baie, balcon, cu o cotă de 11,11 m.p. din elementele de uz comun

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterrea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta interna nr.2017008529/07-12-2017 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data soluționării,

07-12-2017

Data eliberării,

/ /

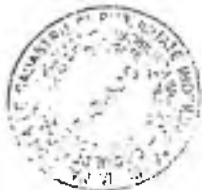
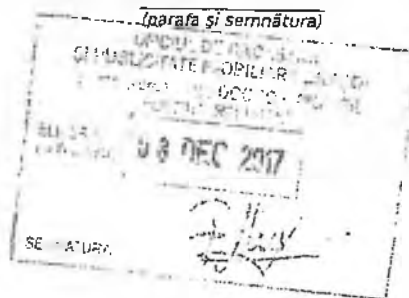
Asistent Registrator,

DIANA IVAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





**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. 22914 din 27.06.2014

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**  
**pentru suprafețele cu destinația de locuințe**

Încheiat în baza art.1.777-1.835 Cod Civil, art.2, art. 17, art.37, art.71,72 din Legea 114/1996 privind locuințele, republicată, OUG 43/2014 privind durata unor contracte de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuințe, a intervenit reînnoirea contractului de închiriere cu nr. 22914 din 12.10.2011, între:

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:**

**MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ** cu sediul în Făgăraș, str. Republicii nr.3, jud. Brașov, CIF 4384419, legal reprezentat prin Primar Constantin Sorin Manduc, în calitate de locator

Și

**TOC GHEORGHE** titular al contractului de închiriere, cu domiciliul în Făgăraș, str Tudor Vladimirescu, bl.14, sc. B, ap. 15, jud. Brașov, legitimat cu CI, seria BV. nr. 317695, eliberat de Mun. Făgăraș, CNP 1561021082421, în calitate de chiriaș-locatar.

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI:**

Prezentul contract are ca obiect închirierea imobilului situat în Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu, bl. 14, sc. B, ap. 15, jud. Brașov, cu destinația de locuință.

Municipiul Făgăraș în calitate de locator se obligă să predea cu titlu de închiriere-locatiune spațiul locativ situat în Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu, bl. 14, sc. B, ap. 15, jud. Brașov, iar titularul contractului de închiriere se obligă să primească în chirie imobilul descris anterior, conform fișei privind suprafața locativă - anexa nr.1-parte integrantă din prezentul contract.

Imobilul se predă cu toate accesoriile sale în stare corespunzătoare de folosință, cu instalațiile și inventarul cuprins în procesul-verbal de predare-primire încheiat între titularii contractului de închiriere-anexa nr.2-parte integrantă din prezentul contract.

Imobilul care face obiectul închirierii va fi folosit de chiriașul-locatar și de membrii familiei acestuia, menționați în anexa 5- parte integrantă din prezentul contract.

**III. DURATA CONTRACTULUI:**

Prezentul contract de închiriere se încheie începând cu data de 27.06.2014 și până la data de 26.06.2019, dată la care încetează să mai producă efecte juridice. Contractul de închiriere încetează de drept la expirarea termenului, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.

Prezentul contract de închiriere intră în vigoare la data semnării lui de către părțile contractante.

**IV. VALOAREA CONTRACTULUI SI MODALITATEA DE PLATA**

Chiria lunară aferentă folosinței imobilului descris mai sus este de 21.30 lei/lună, calculată în conformitate cu prevederile legale și prevăzută în fișa de calcul-anexa nr. 3 și 4 -parte integrantă din prezentul contract.

Chiria prevăzută în fișa de calcul anexă la contract se va recalcula ori de câte ori este rezultatul unei erori.

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate, calculată pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit scadentă, fără ca penalitățile să depășească totalul chiriei restante.

Pe durata închirierii tariful de bază lunar al chiriei -lei/mp-se va modifica în funcție de rata anuală a inflației prin hotărâre a guvernului, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an, precum și în funcție de modificarea nivelului veniturilor în condițiile legii. Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului-locatar cu 10 zile înainte de termenul scadent de plată.

Chiriașul-locatar este obligat la plata chiriei și a penalităților aferente, după caz, până la data eliberării efective a locuinței.

## **V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **A. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI**

- să predea imobilul împreună cu toate accesoriile sale chiriașului-locatar în stare normală de funcționare;
- să asigure chiriașului-locatar liniștită și utilă folosință pe toată durata locațiunii, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință, cu excepția tulburării cauzată prin fapta unui terț care nu pretinde vreun drept asupra bunului;
- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejurimi, pavimente), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri, scări exterioare).

### **B. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI-LOCATAR**

- să ia în primire bunul dat în chirie-locatiune;
- să plătească chiria și penalitățile aferente, după caz, în cunștinștință și la termenul stabilite prin contract;
- să exercite o folosință continuă a imobilului cu prudență și diligență, ca un adevărat proprietar, potrivit destinației stabilite prin contract și să se abțină de la orice fapt care ar produce stricăciuni locuinței sau clădirii în care este situată aceasta;
- să întrebuințeze părțile și instalațiile de folosință comună ale clădirii potrivit cu destinația fiecăruia și să se abțină de la orice fapt care ar produce stricăciuni acestor părți comune;
- să achite toate cheltuielile de întreținere curente (electricitate, gaz metan, apă, salubritate, energie termică, telefonie) din folosința exclusivă, cota parte la cheltuielile pentru iluminarea, încălzirea, curățarea părților și instalațiilor de folosință comună, precum și orice alte cheltuieli pe care legea le stabilește în sarcina chiriașului-locatar;
- să nu schimbe, total sau parțial, destinația imobilului, să nu-l întrebuințeze astfel încât să aducă prejudicii administratorului-locatar și să nu modifice structura interioară a locuinței fără acordul prealabil scris al locatorului;
- să efectueze lucrări de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de uz din folosința exclusivă;
- să efectueze reparațiile necesare ca urmare a degradării bunului închiriat în timpul folosinței sale. Chiriașul -locatar răspunde și pentru degradarea cauzată de membrii familiei sale, cât și de fapta altor persoane cărora le-a îngăduit în orice mod folosirea, deținerea sau accesul la imobil sau la părțile comune ale clădirii;
- să adopte un comportament care să permită conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile aflate în vecinătate și să nu împiedice în niciun mod folosirea normală a locuinței sau a părților comune;
- să aducă la cunoștința locatorului orice modificare intervenită în venitul mediu net pe familie și să depună, la cerere, dovezi privind venitul în termen de 10 zile de la modificare;
- să aducă, de îndată, la cunoștința locatorului că atât titularul contractului cât și membrii familiei menționați în contractul de închiriere au devenit proprietarii unei locuințe;
- să comunice în scris locatorului dacă titularul contractului și membrii familiei sale menționați în contract părăsesc locuința mai mult de 30 de zile consecutiv și adresa unde poate fi contactat;
- să nu subînchirieze imobilul descris mai sus fără consimțământul scris al locatorului;
- să permită examinarea bunului de către locator/reprezentanții legali ai acestuia la intervale de timp rezonabile în raport cu natura și destinația bunului, precum și de către cei care doresc să îl cumpere sau

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

care, la încetarea contractului doresc să îl ia în locațiune, fără însă ca prin aceasta să i se cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinței bunului;

- în cazul în care este constituită o asociație de proprietari să ia cunoștință de statul acesteia și să respecte toate obligațiile care îi revin conform statului;
- obligațiile legale ce revin pe linie de PSI și de Mediu sunt în sarcina chiriasului
- să restituie bunul luat în chirie-locațiune în starea în care l-a primit, cu toate accesoriile sale în stare corespunzătoare de folosință și curățenie, cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la preluarea bunului, în caz de încetare din orice motiv a contractului.

## **VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

A. *Prezentul contract de închiriere încetează de drept în următoarele situații:*

- la expirarea termenului, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă;
- în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului titularului de contract, cu excepția cazului în care membrii familiei optează, înăuntrul acestui termen, pentru continuarea contractului de închiriere până la expirarea duratei acestuia;
- în termen de 30 de zile de la data desființării dreptului care permite locatorului să asigure folosința bunului închiriat;
- în caz de înstrăinare a bunului dat în locațiune în termen de 30 de zile de la data la care i s-a notificat înstrăinarea chiriașului-locatar;
- dacă bunul este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației stabilite.

Prezentul contract încetează prin acordul de voință al părților .

B. *Rezilierea contractului de închiriere, înainte de termenul stabilit, intervine atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractante nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul la rezilierea contractului, în următoarele condiții:*

- a) la cererea chiriașului-locatar printr-o notificare scrisă comunicată locatorului cu cel puțin 60 de zile înainte de data de la care se solicită rezilierea;
- b) la cererea locatorului, atunci când:
  - chiriașul-locatar nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
  - chiriașul-locatar, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, deținerea sau accesul în locuință, fie au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile aflate în vecinătate, fie împiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune;
  - chiriașul-locatar modifică bunul ori îi schimbă destinația sau dacă îl întrebuițează astfel încât îl prejudiciază pe locatar;
  - chiriașul-locatar nu a achitat pe o perioadă de 3 luni consecutiv cheltuielile de întreținere curente (electricitate, gaz metan, apă, salubritate, energie termică, telefonie) din folosința exclusivă, cota parte la cheltuielile pentru iluminarea, încălzirea, curățarea părților și instalațiilor de folosință comună, precum și orice alte cheltuieli pe care legea le stabilește în sarcina chiriașului-locatar;
  - chiriașul-locatar a întrerupt folosința continuă a imobilului timp de 3 luni consecutiv, cu excepția cazului în care a comunicat în scris locatorului dacă titularul contractului și membrii familiei sale menționați în contract părăsesc locuința mai mult de 30 de zile consecutiv;
  - chiriașul-locatar a subînchiriat locuința fără consimțământul scris al locatorului.
- c) la cererea asociației de proprietari printr-o hotărâre judecătorească pronunțată în acest sens.

Evacuarea chiriașului-locatar se face în baza unei hotărâri judecătorești.

Încetarea din orice cauză a contractului de închiriere precum și hotărârea judecătorească de evacuare a chiriașului-locatar sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu titlu sau fără, împreună cu chiriașul-locatar.

## **VII. PACT COMISORIU**

Neplata timp de 3 luni consecutiv a chiriei, a cheltuielilor de întreținere curentă (electricitate, gaz metan, apă, salubritate, energie termică, telefonie) din folosința exclusivă, cota parte la cheltuielile pentru iluminarea, încălzirea, curățarea părților și instalațiilor de folosință comună, precum și orice alte cheltuieli pe care legea le stabilește în sarcina chiriașului-locatar, și/sau nerespectarea unei clauze asumate de chiriașul-locatar, determină rezilierea de plin drept a prezentului contract de închiriere printr-o notificare

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

pe care legea le stabilește în sarcina chirișului-locatar, și/sau nerespectarea unei clauze asumate de chirișul-locatar, determină rezilierea de plin drept a prezentului contract de închiriere printr-o notificare scrisă comunicată chirișului-locatar, fără punere în întârziere, nefiind necesară intervenția instanței de judecată sau orice alte formalități.

Rezilierea contractului intervine fara chemare în judecată.

În termen de 30 de zile de la data rezilierii de plin drept a contractului de închiriere chirișul-locatar are obligația de a elibera locuința în starea în care i-a fost predată, cu toate accesoriile sale în stare corespunzătoare de folosință și curățenie, cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la preluarea bunului.

#### VIII. CLAUZE FINALE

Cu cel puțin 10 zile înainte de încetarea contractului locatorul va comunica în scris chirișului-locatar intenția de prelungire a contractului de închiriere, precum și eventualele modificări ale condițiilor de închiriere, în caz contrar contractul se consideră menținut în continuare în aceleași condiții.

În cazul în care părțile nu convin, expres sau tacit, asupra reînnoirii contractului de închiriere, chirișul-locatar este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului contractual.

În toate privințele, orice divergență referitoare la aplicarea sau interpretarea prezentului contract, va fi guvernată de Legea Statului Roman.

Părțile vor încerca să rezolve, pe cale amiabilă, orice divergență care s-ar putea ivi în derularea prezentului contract. În cazul în care nu se va găsi o cale amiabilă de rezolvare, partile sunt de acord să supună litigiul spre soluționare Judecătorei Făgăraș.

Orice înțelegeri anterioare existente între părți, verbale sau scrise, devin nule o data cu semnarea prezentului contract.

Orice modificare a prezentului contract se face numai prin Act Adițional încheiat între părțile contractante, în forma scrisa ceruta pentru validitate .

Prezentul contract s-a încheiat la Făgăraș astăzi 27.06.2014 in doua exemplare originale, unul pentru locator și unul pentru chiriș-locatar și cuprinde un număr de 9 pagini.

**LOCATOR,**  
**MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ**

PRIMAR  
CONSTANTIN SORIN MANDUC

SECRETAR  
LAURA ELENA GIUNGA

DIRECTOR D.A.P.L.  
IOANA HARTOAGA

**CHIRIAȘ-LOCATAR,**

TOC GHEORGHE

Intocmit  
GHEORGHE LUPU

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

Anexa nr. I  
parte integrantă din contractul  
de închiriere înregistrat cu  
nr. 22914 din 27.06.2014

FIȘA  
suprafeței locative închiriate în:

Municipiul Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu, bl. 14, sc. B, ap. 15, situată la nivelul a.)II ,  
încălzire b.) calorifere. apă curentă c.) în locuință, canalizare d.) în locuință, instalație electrică e.)  
da construite din materiale inferioare f.) nu.

A.  
Date privind locuința închiriată

Nr. CRT	DENUMIREA ÎNCĂPERII g.)	SUPRAFAȚA Mp.	ÎN FOLOSINȚĂ EXCLUSIVĂ Mp.	ÎN FOLOSINȚĂ COMUNĂ Mp.
1	Camera	15.92	15.92	
2	Bucatarie	6.61	6.61	
3	Camera	8.98	8.98	
4	Hol	4.00	4.00	
5	Baie	2.44	2.44	
6	Camara	0.77	0.77	
7	Hol	1.12	1.12	

Suprafața curții și grădinii—

- a) subsol, etaj, mansardă, alte nivele
- b) centrală, sobe de gaz, alte mijloace de încălzire
- c) în locuință, în clădire, în curte, în stradă
- d) în locuință, în clădire, în curte, în stradă
- e) da sau nu
- f) da sau nu
- g) cameră, hol, oficiu, baie, bucătărie, cămară, vestibul, WC, debara, antreu, culoar, boxă, magazie, șură, șopron, pod, pivniță, etc

ROMANIA  
PRIMAR MUNICIPIUL  
CONSTANTIN ȘORIN MĂSDUC  
BRAȘOV

CHIRIAȘ  
TOC GHEORGHE

*TOCG*

Intocmit,  
GHEORGHE LUPU

*G*