

HOTĂRÂREA Nr.189
din data de 27 iulie 2018

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 26/25.06.2018 pentru imobilul situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl.22, ap.4, aprobat la vânzare

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FAGARAS
întreunit în ședință ordinară,

Ținând seama de referatul nr. 20643/2/2018 al Compartimentului evidență patrimoniu și Expunerea de motive a Primarului Municipiului Făgăraș nr. 20643/2/1/2018 cu propunerea de însușire a Raportului de evaluare nr. 26/25.06.2018 întocmit de Evaluator autorizat Toth Eniko, imobil construcție aprobat spre vânzare, imobil proprietatea Statului Român situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl.22, ap.4,

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

Reținând prevederile H.C.L. nr. 105/26.04.2018 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. 26/25.06.2018, întocmit de Evaluator autorizat Toth Eniko, anexa 1 la prezenta hotărâre, al imobilului situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl.22, ap.4, a cărui vânzare s-a aprobat prin HCL nr. 105/26.04.2018, către Burchea Alexandru Constantin, la prețul de **28.600 lei**.

Art.2. Prețul de vânzare final al imobilului este **29.000 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 prețul locuinței. În acest caz ratele lunare pentru achitarea contravalorii locuinței se eșaloncaza 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.

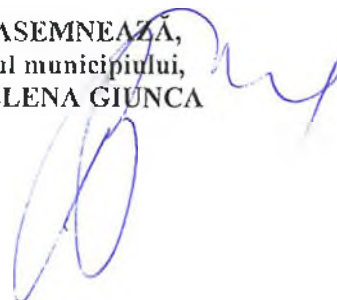
Art.6. Cu ducerea la îndeplinire se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Compartimentul Evidență Patrimoniu și Direcția Buget Finanțe.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CLONȚ DAN VALENTIN



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul municipiului,
LAURA ELENA GIUNCA



| Nr. crt | Nume si Prenume | Adresa imobilului | Tip imobil | Date de CF | Valoare stabilita prin expertiza | Valoarea finală de vânzare |
|---------|---|--|---|---|----------------------------------|----------------------------|
| 1 | BURCHEA ALEXANDRU CONSTANTIN | Str. 13 Decembrie, bl.22, ap.4 Făgăraș | Apartament 2 camere și dependințe | C.F. nr. 101276-C1- U19 Făgăraș, nr. top 2410/1/2/1/20, 2411/1/1/20, 2412/1/1/20/4 | 28.600 lei | 29.000 lei |



Ec. Toth Eniko
29.06.2018



RAPORT DE EVALUARE

NR. 26 / 25.06.2018

| |
|--|
| MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ |
| Nr. <u>20643/2</u> |
| Ziua <u>29</u> Luna <u>06</u> Anul <u>2018</u> |

Beneficiar: *Municipiul FĂGĂRAȘ*

Proprietar: *Statul Român*

Obiectul evaluării: *Apartament cu 2 camere și dependințe*

Adresa: *Mun. Făgăraș, str. 13 Decembrie bloc 22, ap. 4 jud. Brașov*



Data de referință a evaluării: *25.06.2018*

Curs lei/EURO = *4,6686*

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 13Decembrie bloc 22, ap.4, 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 26,46 mp situat la etajul parter al imobilului de tip bloc , în regim de înălțime S+P+4E ,edificat în anul 1970, înscris în Extrasul CF nr. 101276-C1-U19 cu nr. cerere 8297/12.04.2018 UAT Făgăraș, identificat cu nr.top 2410/1/2/1/20, 2411/1/1/20, 2412/1/1/20/4
- ▶ 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 25.06.2018 Cursul de schimb valutar leu-euro considerat este de 4,6686, stabilit de Banca Națională în ziua anterioară pentru data de referință . Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată;
- ▶ A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat pentru utilizarea expusă mai sus;
- ▶ Valoarea estimată nu conține TVA

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

| | |
|--|--|
| VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ | 6.125 EURO echivalent 28.600 LEI, |
| VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN | ABORDAREA PRIN PIAȚĂ |

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

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



CUPRINS

Declaratie de conformitate

Adresa catre beneficiarul raportului

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

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

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT

RAPORT DE EVALUARE

SINTEZA EVALUĂRII
- Raport cu inspectie -



| | | | | | |
|---|----------------|---|----------|---------|---------|
| Numele beneficiarului | | MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ | | | |
| Nume proprietar | | STATUL ROMÂN | | | |
| Proprietate | | <i>Existentă</i> | | | |
| Tip proprietate evaluata | | <i>Rezidențială</i> | | | |
| Subtip proprietate | | <i>Apartament în bloc</i> | | | |
| Cod postal | | 505200 | | | |
| Adresa proprietatii | | <i>Mun.Făgăraș, str. 13 Decembrie bloc.22, ap.4, jud.Brasov</i> | | | |
| Carte Funciara nr. | | 101276-C1-U19 cu nr cerere 8297/12.04.2018 | | | |
| Numar cadastral | | Top 2410/1/2/1/20, 2411/1/1/20,2412/1/1/20/4 | | | |
| Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie) | | Extras CF nr 101276-C1-U19 cu nr cerere 8297/12.04.2018 UAT Făgăraș Contract de inchiriere cu nr inregistrare 23604/27.06.2014 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) | | parter | | | |
| Nivel de finisare | | <i>Medii vechi, partial renovate pe costul locatarului,</i> | | | |
| Suprafete (mp) | Apartament | Au | 26,46 mp | | |
| | Anexe- pivniță | Au | - | | |
| | | Ac | | | |
| | Teren | St | 10/294 | | |
| Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR) | | 4,6686 | | | |
| Data inspectiei | | 25.06.2018 | | | |
| Data de referinta a evaluării | | 25.06.2018 | | | |
| Valoare abordare prin venit | | 28.000 | LEI | | |
| Valoare abordare prin cost | | Nu s-a aplicat | LEI | | |
| Valoare abordare prin comparații | | 28.600 | LEI | | |
| VALOAREA de piață recomandată, din care: | | 28.600 | LEI | 6.125 | EURO |
| -Valoare constructie/constructii | | 28.600 | LEI | 6.125 | EURO |
| -valoare unitara constructie (la apartamente – pt. aria utila; la cladiri independente – pt. aria desfasurata) | | 1.081 | LEI /mp | 231 | EURO/mp |
| -valoare unitara teren | | | Lei | Euro | |
| | | | Lei/mp | Euro/mp | |
| Grad de finalizare a constructiei (in cazul constructiilor nefinalizate) | | apartament | • 100% | | |
| OBSERVATII SPECIALE | | | | | |
| Localizare | | Urban | | | |

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.electrică, 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



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

| | |
|---------------------------------|--|
| 1. EVALUATOR | Ec.Toth Eniko |
| | Legitimatie ANEVAR Nr. 16018 |
| | Parafa Nr. 16018 valabilă 2018 |
| | Firma TOTH ENIKO EVALUATOR AUTORIZAT |
| | Adresa evaluatorului <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mun.Sacele, str.Ady Endre nr.11, jud .Brasov ▪ Asigurare ALLIANZ TIRIAC in val de 10.000 Euro |
| 2. BENEFICIAR | Municipiul Făgăraș |
| | Adresa Mun. Făgăraș, str.Republicii nr.3, jud.Brasov |
| 3. PROPRIETATEA EVALUATĂ | Apartament nr. 4 compus din 2 camere si dependinte , cu cota părți comune 10/294 și cote teren 10/294 ,situat la etajul parter al unui imobil de tip S+P+4E, edificat in anul 1970, cu Su= 26,46 mp conform contract de inchiriere , compartimentare semidecomandata , |
| | Proprietar STATUL ROMÂN |
| | Adresa proprietății Mun. Făgăraș , str 13Decembrie bloc.22, ap. 4, jud.Brasov |
| | Conditii limitative deosebite <i>Nu a fost prezentat releveul apartamentului, suprafata utilă este conform anexei 1 din contractul de închiriere furnizat de beneficiar.</i> |

4. DECLARAREA VALORII

| | |
|---|---|
| VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ | 6.125 EURO echivalent 28.600 LEI |
|---|---|

| | |
|------------------------------|---|
| 5. BAZA DE EVALUARE | Valoarea de piață |
| | SCOPUL EVALUĂRII EVALUARE PENTRU ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ |
| | DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII 25.06.2018 |
| | CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII 1 EURO = 4.6686 lei |
| DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII | Inspeția a fost efectuată numai la exterior de către evaluator Ec. Toth Eniko în prezența unui reprezentant al Primăriei Mun. Fagaras |

| | |
|---|---|
| 6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE | <ul style="list-style-type: none"> • Descrierea proprietatii, conform Extras CF nr. 101276-C1-U19 cu nr. cerere 8297/ 12.04.2018 partea I: Top 2410/1/2/1/ 20 , 2411/1/1/ 20, 2412/1/1/ 20/ 4 compus din 2 camere, si dependinte cu o cotă de 10/294 din elementele de uz comuni cota teren 10/294 • Inscrisuri privitoare la proprietate, conform Extras CF nr. 101276- C1-U19 partea II: |
|---|---|

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

| | | |
|-----|---|---|
| | | <p>Intabulare , drept de proprietate , dobândit prin lege, cota actuală 1/1 Proprietar - STATUL ROMÂN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inscriseri privitoare la sarcini : <p>Nu sunt</p> |
| | Mentiuni speciale privind Extr. de Carte Funciara | |
| | Mentiuni 2 privind Abateri de la Extrasul de Carte Funciara | |
| 7. | DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Au= 26,46 mp , fara balcon |
| 8. | SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI | Locuit de Burchea Alexandru |
| 9. | DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE | |
| | ZONA DE AMPLASARE | Urban – amplasare favorabilă, median |
| | ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE | <p>Str . 13 Decembrie</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu 1 banda pe sens, |
| | CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI | <p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona rezidentiala, cartier de blocuri în regim de S+P+4E ▪ Rețea de transport în comun, mijloace de transport suficiente. ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine alimentare ▪ Unități de învățământ: școală generală , gradinite și liceu ▪ Institutii de cult: biserici ▪ Institutii medicale: cabinete medicale, ▪ Altele: administratie locala |
| | UTILITĂȚI EDILITARE | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de energie electrică: existentă ▪ Rețea de apă: existenta ▪ Rețea de termoficare: existenta ▪ Rețea de gaze naturale: existentă, ▪ Rețea de canalizare: existenta ▪ Rețea de telefonie: existentă |
| | GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV | <ul style="list-style-type: none"> • Poluare fonica medie ▪ Poluare cu noxe limitat |
| | AMBIENT | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Liniștit ▪ Trafic auto limitat |
| | CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE | Zona urbana – median Dotări și rețele edilitare bune. Poluare moderata. Ambient civilizat. |
| 10. | DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOC) | |
| | AMPLASAMENT | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Imobil , regim de înălțime S+P+4E ▪ Etaj - parter |
| | ANUL PIF | <ul style="list-style-type: none"> • Anul 1970 |
| | CARACTERISTICI | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fundatia:beton armat ▪ Structură:panouri prefabricate ▪ Închideri perimetrare si compartimentari:panouri din prefabricate ▪ Acoperiș:tip terasa, necirculabila ▪ Aspect exterior: necesita renovare ▪ Aspect interior: finisaje medii, partial renovate pe costul locatarului |

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

| | |
|--|---|
| | , apartament locuit.Necesita reparatii la peretii cu igrasie si la instalatia sanitara a blocului |
| CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCTIA DE BAZĂ | ▪ Utilități – apa , canalizare , en. electrica , gaz |

| | | |
|------------|---|---|
| 11. | DESCRIEREA SPATIULUI DE EVALUAT | |
| | BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ | Au = 26,46 mp conform contractului de închiriere |
| | TIP APARTAMENT | Semidecomandat, |
| | TÂMLĂRIE | ▪ Exterioară: tâmplărie lemn cu geam simplu , uși interioare lemn, cele initiale ▪ Usa la intrare: lemn |
| | FINISAJE INTERIOARE | Apartament <ul style="list-style-type: none"> ➤ Pardoseala – pardoseli -gresie si parchet laminat ➤ Pereti : zugraveală simple , faianta in baie si bucatarie ➤ Finisaje medii partial renovate pe costul locatarului |
| | INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE | ▪ Iluminat normal ▪ Curenți slabi (telefonie) ▪ Instalații vechi, functionale |
| | INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE | ▪ Sistemul de încălzire : fara incalzire |
| | INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ | ▪ Din rețeaua orașului. ▪ Instalații funcționale ▪ Contorizare apa rece |
| | INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE | ▪ Din rețeaua orașului. ▪ Instalații functionale |
| | CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL | ▪ Amplasament favorabil |
| 12. | ANALIZA PIETEI IMOBILIARE | |
| | DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI | ▪ 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 Piata specifica - piata apartamentelor de 2 camere construite in perioada 1970-1977 din zonele mediane si semicentrale ale municipiului Făgăraș, - pretul rămâne unul dintre cele mai importante criterii pentru alegerea unei locuințe; reputatia zonei si mijloacele de transport în comun conteaza, de asemenea, foarte mult - o treime dintre români își cumpără locuințe cu cash tinerii preferă în continuare să locuiască în chirie Preturile ofertate pe piata pentru apartamente compuse din 2 camere, semidecomandate variaza între 6.125 – 24.000 Euro în functie de etaj, vechime imobil, zona de localizare. De asemenea un criteriu în 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. |
| | NATURA ZONEI | ▪ Zonă rezidențială , ▪ Din punct de vedere edilitar: zonă în dezvoltare ▪ Din punct de vedere economic: oras / zona cu economie slab dezvoltata , somaj ridicat, |

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

| | |
|--|--|
| OFERTE SIMILARE | <ul style="list-style-type: none"> Oferte suficiente de variate pentru piața locală la prețuri cuprinse între 6.125 – 24.000 euro/mp |
| CERERI SIMILARE | <p>Cererea pe piață în zona mediană al Mun. Făgăraș este încă mai mică față de ofertele existente, ceea ce generează o piață al cumpărătorului. Mediu de afaceri și situația economică au un impact negativ asupra pietei imobiliare, deoarece nivelul de cumpărare al populației este mic, ceea ce se oglindește și în preșurile relativ mici /mp la apartamentele ariei pietei 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 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 Mediafax, Ionuț Dumitru, economist șef la Raiffeisen Bank</p> |
| ECHILIBRUL PIETEII | <ul style="list-style-type: none"> Dezechilibru în favoarea CERERII |
| PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE | <ul style="list-style-type: none"> Minim: 6.125 euro Maxim: 24.000 euro |
| CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE | <ul style="list-style-type: none"> Minim: 129 euro Maxim: 170 euro |
| CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII | <ul style="list-style-type: none"> Dezechilibru în favoarea CERERII Tendință de stagnare în favoarea CERERII. Rezultă: posibilitatea reducerii prețurilor / chiriilor <p>Anexa B cuprinde extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piață al proprietății care susțin elementele de piață incluse în acest raport.</p> |

13. EVALUARE

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

14. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

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

În conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2017 standarde ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) editia 2017, Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede că valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare, a acestuia.

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

CMBU poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare este un concept deterministic care susține că utilizarea așteptată este utilizarea singulară și specifică ce **conduce la maximizarea utilizării terenului.**

Conceptul CMBU - cea mai bună utilizare reprezintă alternativa cea mai favorabilă de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în continuarea analizei din evaluarea de față.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- utilizarea să fie fizic posibilă din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic ;
- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal ;
- maximizează valoarea ; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

- demolare construcție și vânzare teren liber – inadecvată
- utilizare rezidențială – adecvată
- **utilizare comercială – inadecvată**
- utilizare office: - adecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- demolare construcție și vânzare teren liber – inadecvată
- utilizare rezidențială – da
- **utilizare comercială – nu**
- utilizare office – da

Acest concept (CMBU) este adecvat în special în cazul terenurilor libere dar și a terenurilor construite când construcțiile și clădirile existente sunt vechi sau când structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii și implicit a ofertei impunând noi standarde în cadrul pieței respective.

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului construit. Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, **respectiv proprietate imobiliară rezidențială**

15. Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele de Evaluare ANEVAR prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume : abordarea prin comparații, abordarea prin venit, abordarea prin cost, în cadrul fiecărei abordări existând mai multe tehnici și analize, etc.

Rezultatele se bazează strict pe informații de piață, surse de costuri actualizate fără vreo asumare nejustificată din partea evaluatorului privind unele costuri sau uzuri. Acestea sunt : costuri din cataloage, indici de actualizare, cota de TVA, profit antreprenor, organizare de șantier, cheltuieli de proiectare,

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 utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea. Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmărind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea rezultata in urma tranzactiilor cu imobile efectuate in zona.

Pentru estimarea valorii de piata a activului prin aceasta metoda, evaluatorul a apelat la informatiile provenite din tranzactiile sau din ofertele de vanzare cu apartamente in zona, precum si la datele si informatiile existente in publicatiile ce contin rubrici de publicitate imobiliara.

Aceasta metoda consta in analiza elementelor de comparatie intre apartamentul de evaluat si apartamentele similare tranzactionate sau ofertate curent pe piata. In cele ce urmeaza 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 aferenta iar informatiile comparabilelor existente sunt insuficiente nu s-a putut aplica aceasta metoda de abordare.

15.2. Abordarea prin venit

Metoda are la baza ideea ca proprietatea imobiliara de evaluat poate constitui o investitie generatoare de venituri. In acest caz proprietatea este achizitionata sub forma unei investitii, investitorul fiind in principal interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul principal care influenteaza valoarea proprietatii.

Chiria este perceputa in valuta, fiind in cuantum de **150 Euro/luna**, plata facandu-se in lei, la cursul BNR din ziua efectuării plății. Valoarea chiriei este obtinuta din baza de date deținută de evaluator și din informatiile preluate de la agentile imobiliare. In obligatiile de plata ale proprietarului intra de asemenea plata taxelor si impozitelor, si anume impozitul pe venitul brut realizat din chirii si taxa pentru asigurare.

Capitalizarea veniturii este metoda folosita pentru a transforma nivelul estimat al veniturii net intr-un indicator de evaluare a proprietatii.

In ANEXA B este prezentata determinarea valorii de piata prin abordarea capitalizarii veniturii generat de proprietate ,din chirie.

| | |
|---|--|
| VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN VENIT | 6.125 EURO echivalent 28.600 LEI |
|---|--|

16. DEFINITII SI IPOTEZE

16.1 DEFINITII

Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunoastinta de cauza, prudent si fara constrangere

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 fotografiile din interiorul spațiului și exteriorul blocului.

16.4. SURSE DE INFORMARE

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

- Valorile de ofertare / 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 **25.06.2018**.

16.7. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EUR.
Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4.6686 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 | 28.600 lei echivalent | 6.125 euro |
| - abordarea prin VENIT | 28.600 lei echivalent | 6.000 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.

| | |
|---|---|
| VALOAREA DE PIATA | 6.125 Euro echivalent 28.600 Lei |
| VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ | |

Ec. Toth Eniko
Evaluator Autorizat,
Membru Titular ANEVAR,



LOCALIZARE



POZE PROPRIETATE

Vedere in ansamblu, vecinatati și accesul in imobil



Poze interior





Anexe calcul
Abordarea prin piață

| | | | | |
|-----------------------------|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Anexa A | | | | |
| | | | EURO= | 4.6686 |
| ELEMENTE DE COMPARAȚIE | PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ | | | |
| | DE EVALUAT | COMPARABILĂ A | COMPARABILĂ B | COMPARABILĂ C |
| Valoare de ofertare VÂNZARE | Euro | 15710 | 24000 | 20000 |
| TIP TRANZACȚIE / OFERTA | | OFERTA | OFERTA | OFERTA |
| PREȚ DE VANZARE NEGOCIAȚ | 7% | 14610 | 22320 | 18600 |

*NOTA: Aceasta diminuare nu este considerata o ajustare (nu este element de comparatie), ci o transformare a valori de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata,

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

Caracteristici specifice tranzacției

| | | | | |
|----------------------------------|------------------------------|------------------------------------|--|----------------------------------|
| PREȚ DE VANZARE NEGOCIAȚ | | 14610 | 22320 | 18600 |
| Dreptul de proprietate transmis | integral | integral | integral | integral |
| Ajustare pt.dr.de propr. | | 0 | 0 | 0 |
| Ajustare pt.dr.de propr. | | 0 | 0 | 0 |
| PREȚ AJUSTAT | | 14.610 | 22.320 | 18.600 |
| Condiții de finanțare | cash | cash | cash | cash |
| finanțare | | 0 | 0 | 0 |
| PREȚ AJUSTAT | | 14610 | 22320 | 18600 |
| Condiții de piață | Iunie 2018 | 31.Mai 2018 | Iunie 2018 | Iunie 2018 |
| Ajustare pt. condițiile de piață | | 0 | 0 | 0 |
| Ajustare pt. condițiile de piață | | 0 | 0 | 0 |
| PREȚ AJUSTAT | | 14,610 | 22,320 | 18,600 |
| Condiții de localizare | Făgăraș, str.13Decembrie, | Făgăraș, str Vasile Alecsandrii | Făgăraș, cartierul Tudor Vladimirescu | Făgăraș, cartier 13 Decembrie |
| Ajustare % | | -5 | -5 | -3 |
| Ajustare | | -731 | -1116 | -558 |
| PREȚ AJUSTAT | | 13880 | 21204 | 18042 |

Caracteristici fizice

| | | | | | |
|---------------------------------|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Data PIF | | 1970 | 1970 | 1977 | 1970 |
| Ajustare % | | 0.0 | -7.0 | 0.0 | 0.0 |
| Ajustare | | 0 | -1484 | 0 | 0 |
| Regim de înălțime bloc | S+P+4E | S+P+4E | S+P+4E | S+P+4E | S+P+4E |
| Etaj | P | 4 | 3 | 3 | 3 |
| Ajustare (%) | | -3.0 | -5.0 | -5.0 | -5.0 |
| Ajustare | | -416 | -1060 | -902 | -902 |
| Suprafata utila apartament (mp) | 26.46 | 43 | 48 | 48 | 48 |
| diferenta suprafata mp | | -17 | -22 | -22 | -22 |
| Ajustare | | -5339 | -9515 | -8095 | -8095 |
| Tip apartament | Semidecomandat | Semidecomandat | Decomandat | Semidecomandat | Semidecomandat |
| Ajustare | | 0 | -300 | 0 | 0 |
| Finisaje | finisaje medii , necesita renovare. exteriora si interioara si la instalatia sanitara al blocului | finisaje medii | finisaje medii | finisaje medii | finisaje medii |

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

| | | | | |
|---|----------------------|------------------------|---------------|---------------|
| Ajustare | | -1200 | -1200 | -1200 |
| Sistem incalzire | fara incalzire | termoficare | termoficare | termoficare |
| Ajustare | | -500 | -500 | -500 |
| Balcon | fara balcon | 1 balcon | fara balcon | 1 balcon |
| Ajustare | | -300 | 0 | -300 |
| Termoizolatie exterioara a blocului | nu | nu | nu | nu |
| Ajustare | | 0 | 0 | 0 |
| Boxa/ garaj/ parcare | nu | nu | nu | nu |
| Ajustare | | | 0 | 0 |
| TOTAL Ajustare caracteristici fizice | | -7755 | -14060 | -10998 |
| PREȚ AJUSTAT | | 6125 | 7144 | 7044 |
| Austare | | 0% | 0% | 0% |
| | | 6125 | 7144 | 7044 |
| Componente nonimobiliare | nu | nu | nu | nu |
| Ajustare | | 0 | 0 | 0 |
| PREȚ AJUSTAT | | 6,125 | 7,144 | 7,044 |
| Nr ajustari aplicate | | 7 | 8 | 7 |
| Ajustare totală brută | | 8.486 | 15.176 | 11.556 |
| Ajustare totală brută în | | 58,08% | 67,99% | 62,13% |
| Comparabila aleasa (minim corectia totala bruta in | COMPARABILĂ A | ajustare minima | 58,08% | |
| VALOAREA PROPUȘĂ euro | 6,125 | | | |
| VALOAREA PROPUȘĂ euro, dupa rotunjirea in lei | 6,125 | | | |
| Valoare lei | 28,600 | | | |

Explicatii asupra ajustarilor aplicate

| Elemente de comparatii | Ajustari: |
|---------------------------------|--|
| Dreptul de proprietate transmis | nu s-au facut ajustari la nici una din comparabile, dreptul de proprietate transmis fiind integral |
| Conditii de finantare | se considera conditii de finantare "cash" pentru toate comparabilele |
| Conditii de piață | 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 la toate trei comparabile fiind situate in zone cu interes tranzactional mai ridicat |
| Data PIF | s-a aplicat o ajustare negativa comp B 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. B de cca 300 euro deoarece dispune de compartimentare decomandata |

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

| | |
|-------------------------------------|---|
| Finisaje | s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile in functie de finisajele de care dispune fiecare in parte . Proprietatea evaluata necesita repartii la peretii cu igrasie si la instalatia sanitara a blocului |
| Sistem incalzire | s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile deoarece proprietatea de evaluat nu are sursa de incalzire |
| Balcon | s-au aplicat ajustari negative comp. A si C , deoarece ele dispun de cat un balcon |
| Boxa/ garaj/ parcare | nu s-au aplicat ajustari |
| Termoizolatie exterioara a blocului | nu s-au aplicat ajustari |
| Componente nonimobiliare | nu s-au aplicat ajustari |

ABORDAREA PRIN VENIT

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

Pentru calculul ratei de capitalizare s-au folosit date de piata iar estimuarea 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 | 129 | 170 | 150 |
| Chirie negociata | 126 | 167 | 147 |
| Venit Brut Potential (EUR/an) | 1,517 | 1,999 | 1,764 |
| Grad de neocupare (- 1 luna/an) | 126 | 167 | 147 |
| Venit Brut Efectiv (EUR/an) | 1,391 | 1,833 | 1,617 |
| Cheltuieli aferente proprietarului | 250 | 250 | 250 |
| Venit Net din Exploatare (EUR/an) | 1,141 | 1,583 | 1,367 |
| Valoarea de tranzactie estimata dupa negociere a proprietatii (EUR) | 14,810 | 22,320 | 18,600 |
| Rata de capitalizare (%) | 7.8 | 7.1 | 7.3 |

Rata de capitalizare = VNE/ V

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

7.1 si 7.8

Tinand cont de gradul de comparabilitate al comparabilelor cu proprietatea analizata se alege rata de capitalizare indicata de Comparabila B(rezi grila de comparatii) care are cel mai mic procent al ajustarii totale brute -comparabila cea mai apropiata ca si caracteristici cu proprietatea subiect

7.80%

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 (- luna an) | 450 | |
| Venit brut efectiv | 1.098 | |
| Cheltuieli cu impozitul | 30 | |
| Cheltuieli cu asigurarea | 50 | |
| Cheltuieli cu intretinere/reparatii | 550 | |
| Total cheltuieli | 630 | |
| Venit net din exploatare VNE | 468 | |
| Rata de capitalizare "c" | 7.80% | |
| Valoarea | 6,000 | |

Valoarea proprietății, calculată prin metoda capitalizării veniturilor este:

$$V_{ev} = \frac{468}{7.80\%}$$

$$V_p = 6,000 \text{ Euro}$$

$$6,000 \text{ Euro. dupa rotunjirea sumei in lei}$$

$$V_{plei} = 28,000 \text{ Lei. rotunjit}$$

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

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

Cheltuieli cu intretinere/reparatii: s-a estimat la 550 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.

$$V_p = 6,000 \text{ Euro}$$

$$6,000 \text{ Euro. dupa rotunjirea sumei in lei}$$

$$V_{plei} = 28,000 \text{ Lei. rotunjit}$$



COMPARABILE OFERTE APARTAMENTE PENTRU VÂNZARE

COMPARABILA A

★ Apartament 2 camere - Făgăraș, Jud. Brașov

Regiune: MEDIANE

Preț: 15.710 EUR cu 100% comision



021.5272720

tothgab_eniko

0744320511

tothgab_eniko@ehco.com

Aș dori să știu încă mai multe informații
despre proprietatea cu ID-ul X6Q10006J

2 camere | 43 mp utili | Etaj 4



Detalii

Apartamentul are suprafața construită de 44,77 mp și suprafața utilă de 43,37 mp, este compus din 2 camere, bucatărie, cameră, baie, balcon. Este situat în Făgăraș, Str. Veșnie Alexandru, bl. 1, sc. B, Etaj 4, ap. 13, Jud. Brașov, într-un bloc cu regim de înălțime P+4E, edificat în anul 1970, având starea tehnică bună.

COMISION 0%.

Se vinde în licitație publică.

Caracteristici

| | | | |
|----------------------|----------------|--------------------|---------------------|
| Număr camere | 2 | Tipul construcției | Bloc de apartamente |
| Suprafața construită | 43 mp | | |
| Suprafața utilă | 44 mp | | |
| Tipul construcției | semidecomandat | | |
| Etaj | Etaj 4 | | |
| | 1 | | |
| | 2 | | |

<https://www.imobiliare.ro/licitatii-apartamente/brasov/fagaras/apartament-de-vanzare-2-camere-X6Q10008U?lista=82508126>

COMPARABILA B



Cercați mea

+ ADĂUGA ANUNȚ NOU

< Înapoi Anunțuri Brașov Anunțuri Făgăraș Apartamente - Căminare și apartamente în vânzare - Brașov Anunțuri



24 000 €

Negociabil

Trimite mesaj

0766 412 149

Brașov, județ Brașov
Vezi pe hartă

Cătălin

Reprezentant

Anunțurile utilizatorului

Alte anunțuri ale utilizatorului



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

| | | | |
|-----------------|-------------------|---------------------|-------------|
| Căminare | Proprietar | Căminare - Anunț | Decontandul |
| Suprafata utila | 48 m ² | Alte caracteristici | 1977 - 1990 |
| Etaj | 3 | | |

2 camere decontandat es 3/4 in centrul Fagarasului langa Peny . 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 !!!



<https://www.olx.ro/oferta/2-camere-fagaras-IDaQvvp.html#73a2083d8e>

COMPARABILA C

Apartment in Fagaras!
Fagaras - Vezi harta

20.000 EUR



Anunt publicat de



0250.713.938

Alte telefoane:
0782.245.052
0706.881.280
0250.713.938 (fax)

Pe baza prezentei descrieri și imaginilor, nu putem garanta corectitudinea informațiilor și nu putem fi responsabile pentru orice pierdere sau daune.

Care detalii suplimentare
proprietarului. Te rugăm când
rețorzi să poți continua discuția din
consultul tău!

2 camere | Etaj 3 / 4



Tipărește anunțul Distribuie Ascunde anunț Sesizează o problemă

Detalii

APARTAMENT, FAGARAS, LA 50 KM. DE BRASOV

Caracteristici

| | | | |
|-----------------|-------------------|----------------------|--------------------|
| Număr camere | 2 | Înălțimea | Înălțime de 1800 |
| Suprafață utilă | 55 m ² | Tipul construcției | beton |
| Stare | semidecomandat | Tipul de apartamente | tip de apartamente |
| Etaj | 2 | Tipul de încălzire | P+G |

Etaaj 3 / 4

1

Specificații

Utilități

- ▶ Utilități generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV
- ▶ Sistem încălzire: Termoficare, Calorifere
- ▶ Acces Internetu Cablu

Finișaje

- ▶ Stare interior: Buna
- ▶ Podele: Linoleum
- ▶ Usi interior: Celulare
- ▶ Pereti: Vopsea lavabila

Servicii

- ▶ Serviciu mobil: Administrare

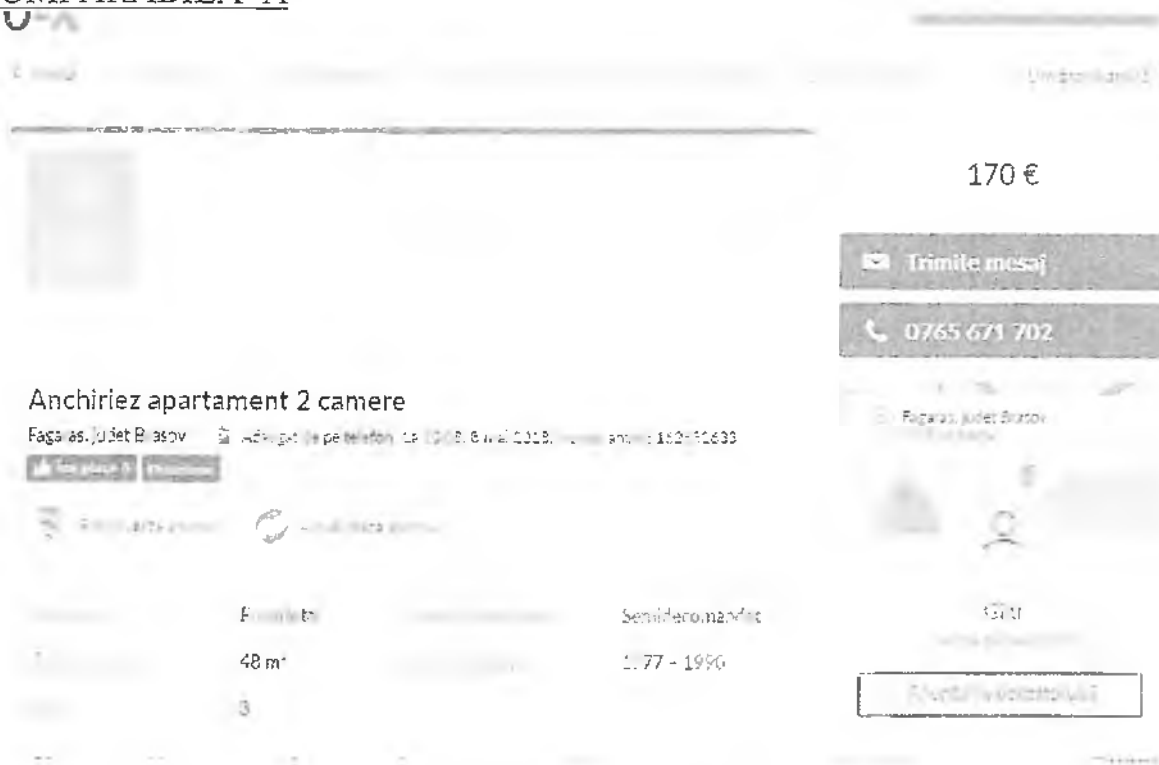
Alte detalii zonă

- ▶ Amenajare strada: Asfaltate, Betonate
- ▶ Iluminat strada:

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/brasov/fagaras/apartament-de-vanzare-2-camere-X09Q00007?lista=82508126>

COMPARABILE CHIRII

COMPARABILA A



170 €

Trmite mesaj

0765 671 702

Făgăraș, Județ Brașov

Anchiriez apartament 2 camere

Făgăraș, Județ Brașov Adresa pe telefon: 0765 671 702, e-mail: toth.eniko@olx.ro

48 m²

3

Semifero, năuțic

1977 - 1996

15 ani

Revenit la domiciliu

Ofer spre anchirire apartament 2 camere confort 1 zona tudor, Vladimirescu

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

COMPARABILA B



699 lei

Trmite mesaj

0744 672 372


Făgăraș, Județ Brașov

Camera de închiriat

5 ani

Revenit la domiciliu

Apartment de inchiriat

Fagaras, judet Brasov  Adauga de pe telefon La 2141, 15 aprilie 2019, numar anunt: 141a39466

 **mai place 2** **Distribuie**



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Comisioane

Provizorat

Contractare

Semidecomandat

0

2

Închiriez apartament 2 camere pe strada 1 de ce năbră, etajul 3. Apartamentul este recent renovat, mobilat în totalitate (zolat exterior).

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

Anunțul este disponibil și pe aplicația gratuită OLX.ro.
Descarcă aplicația pentru Android, iOS și Microsoft Phone.

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

COMPARABILA C

OLX


Comisioane  **2 (1) 425 723**

▼ Inimă  **1 (1) 425 723**  **1 (1) 425 723**



600 lei

 **Trimite mesaj**

 **0766 425 723**

Închiriez apartament

Fagaras, judet Brasov  Adauga de pe telefon La 2132, 16 aprilie 2019, numar anunt: 161612717

 **mai place 0** **Distribuie**



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Comisioane

Provizorat

Contractare

Semidecomandat

0

1

Închiriez apartament în Zona Gării oferim mai multe fete la telefon

Fagaras, judet Brasov
Vest de Maria

Iulia
Vest Raspunde rapid
Vest de Maria

Adauga un telefon nou

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

Închiriez apartament

129 €

DOCUMENTE PROPRIETATE



ROMANIA
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.23604 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 suprafețele locative cu destinația de locuințe, a intervenit reînnoirea contractului de închiriere nr.23604 din 24.10.2012 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

BURCHEA ALEXANDRU-CONSTANTIN titular al contractului de închiriere, cu domiciliul în Făgăraș, str.13 Decembrie, bl.22, ap.4, legitimat cu CI, seria BV, Nr.388813, CNP, 1630206082414 eliberat de SPCLEP. Fagaras, în calitate de chiriaș-locatar.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Prezentul contract are ca obiect închirierea imobilului situat în Făgăraș, str.13 Decembrie, bl.22, ap.4, 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.13 Decembrie, bl.22, ap.4, 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 ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

Chiria lunară aferentă folosinței imobilului descris mai sus este de 35,70 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 se datorează începând cu data de 27.06.2014 și se achită până la data de 30(31) a fiecărei luni pentru luna în curs în una din următoarele modalități:

- în numerar la Serviciul Venituri Bugetare din cadrul unității;
- prin ordin de plată în contul nr., deschis la

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 utila 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-locațiune;
- să plătească chiria și penalitățile aferente, după caz, în cunștința 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 locatarului;
- 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 locatarului 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 locatarului că atât titularul contractului cât și membrii familiei menționați în contractul de închiriere au devenit proprietarii unei locuințe;
- să comunice în scris locatarului 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 locatarului;

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

- 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 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;
- să restituie bunul luat în chirie-locatiune în starea în care la 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 urma le-a îngaduit, 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 îi întrebunțează 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

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

prezentului contract de închiriere printr-o notificare scrisă comunicată chiriaşului-locatar, fără punere în întârziere, nefiind necesară intervenţia instanţei de judecată sau orice alte formalităţi.

Rezilierea contractului intervine fara chemare în judecată.

În termen de 30 de zile de la data rezilierii de plin drept a contractului de închiriere chiriaşul-locatar are obligaţia de a elibera locuinţa în starea în care i-a fost predată, cu toate accesoriile sale în stare corespunzătoare de folosinţă şi curăţenie, cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la preluarea bunului.

VIII. CLAUZE FINALE

Cu cel puţin 10 zile înainte de încetarea contractului locatorul va comunica în scris chiriaşului-locatar intenţia de prelungire a contractului de închiriere, precum şi eventualele modificări ale condiţiilor de închiriere, în caz contrar contractul se consideră menţinut în continuare în aceleaşi condiţii.

În cazul în care părţile nu convin, expres sau tacit, asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriaşul-locatar este obligat să părăsească locuinţa la expirarea termenului contractual. În toate privinţele, orice divergenţă referitoare la aplicarea sau interpretarea prezentului contract, va fi guvernată de Legea Statului Roman.

Părţile vor încerca să rezolve, pe cale amiabilă, orice divergenţă 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 soluţionare Judecătoria Făgăraş.

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

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

Prezentul contract s-a încheiat la Făgăraş astăzi 27.06.2014 în 2 exemplare originale, unul pentru locator şi unul pentru chiriaş-locatar şi cuprinde un număr de 9 pagini.

LOCATOR,
MUNICIPIUL FĂGĂRAŞ

PRIMAR
CONSTANTIN SORIN MĂNDUŢ

SECRETAR
LAURA ELÉNA GIUNCA

DIRECTOR D.A.P.L.
IOANA HARTOAGA

CHIRIAŞ-LOCATAR,
BURCHEA ALEXANDRU-CONSTANTIN

Intocmit
Stroia Florin

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Anexa nr. 1
parte integrantă din contractul
de închiriere înregistrat cu
nr.23604 din 27.06.2014

FIȘA
suprafeței locative închiriate în:

Municipiul Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 22, ap. 4, situată la nivelul a.) etaj , încălzire b.) calorifere, apă curentă în locuința c.) , canalizare d.) în locuința , instalație electrică e.) da construite din materiale inferioare f.) nu.

A.
Date privind locuința închiriată

| Nr. CRT | DENUMIREA ÎNCĂPERII g.) | SUPRAFAȚA | ÎN FOLOSINȚĂ EXCLUSIVĂ | ÎN FOLOSINȚĂ COMUNĂ |
|---------|----------------------------|-----------|---------------------------|------------------------|
| 1 | Camera | 12,15 mp | 12,15 mp | |
| 2 | Camera | 9,28 mp | 9,28 mp | |
| 3 | Hol | 3,42 mp | 3,42 mp | |
| 4 | Wc | 1,61 mp | 1,61 mp | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Suprafața curții și grădinii--

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

PRIMAR
CONSTANTIN-SORIN MĂNDUȚ



CHIRIAȘ
BURCHEA ALEXANDRU-CONSTANTIN

Intocmit,

Stroia Florin,

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101276-C1-U19 Fagaras

| | |
|----------------|------|
| Nr. cerere | 8297 |
| Ziua | 12 |
| Luna | 04 |
| Anul | 2018 |
| Cod verificare | |

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 101276

Adresa: Loc. Fagaras, Str 13 Decembrie, Bl. 22, Ap. 4, Jud. Brasov

Părți comune: terenul de sub bloc, fundatii, canal median, casa scarii, coridor, instalatii aferente, terasa, record utilitatii si trotuar de garda

| Nr crt | Nr. cadastral | Suprafata construită | Suprafata utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe |
|--------|---|----------------------|----------------------|-------------------|------------|--|
| A1 | Top: 2410/1/2/1/20, 2411/1/1/20, 2412/1/1/20/4 | | | 10/294 | 10/294 | Ap. nr. 4 compus din: 2 camere și dependințe cu o terasă 3 3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m p. |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|---|--|-----------|
| 6728 / 16/06/2008 | | |
| Hotarare nr. 59, din 29/03/2004 emis de SPADPP FAGARAS; | | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 | A1 |
| 1) STATUL ROMÂN | | |

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. 101276-C1-U19 Comuna/Oraș/Municipiu: Fagaras.

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Fagaras, Str 13 Decembrie, Bl. 22, Ap. 4, Jud. Brasov
 Părți comune: terenul de sub bloc, fundatii, canal median, casa scarii, coridor, instalatii aferente, terasa, record utilitatii si trotuar de garda

| Nr. crt. | Nr cadastral | Suprafata construită | Suprafata utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe |
|----------|---|----------------------|----------------------|-------------------|------------|--|
| A1 | Top: 2410/1/2/1/20, 2411/1/1/20, 2412/1/1/20/4 | | | 10/294 | 10/294 | Ap. nr. 4 compus din: 2 camere și dependinte, cu o cotă de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p. |

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.1151/12-04-2018 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data soluționării,

12-04-2018

Data eliberării,

Asistent Registrator,
DANIELA CIMPOIES

(parafa și semnătura)

Referent,

