



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.190
din data de 27 iulie 2018**

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 25/25.06.2018 pentru imobilul situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl.23, ap.27, aprobat la vânzare

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FAGARAS,
întreținut în ședință ordinară,**

Ținând seama de referatul nr. 20643/1/2018 al Compartimentului evidență patrimoniu și Expunerea de motive a Primarului Municipiului Făgăraș nr. 20643/1/1/2018 cu propunerea de însușire a Raportului de evaluare nr. 25/25.06.2018 întocmit de Evaluator autorizat Toth Eniko, imobil construcție aprobat spre vânzare, imobil proprietatea Statului Român situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl.23, ap.27,

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. 106/26.04.2018 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. 25/25.06.2018, întocmit de Evaluator autorizat Toth Eniko, anexa 1 la prezenta hotărâre, al imobilului situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl.23, ap.27, a cărui vânzare s-a aprobat prin, HCL nr. 106/26.04.2018, către Salveti Maricica, la prețul de **31.000 lei**.

Art.2. Prețul de vânzare final al imobilului este **31.400 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 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 perfectă 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	SALVETI MARICICA	Str. 13 Decembrie, bl.23, ap.27 Făgăraș	Apartament 2 camere și dependințe	C.F. nr. 101410-C1- U14 Făgăraș, nr. top 2410/1/2/1/21, 2411/1/1/21, 2412/1/1/21/27	31.000 lei	31.400 lei



ETAVOSE
29.06.2018



RAPORT DE EVALUARE

NR. 25 / 25.06.2018

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ		
Nr.	20463/1	
Ziua	Luna	Anul
29	06	2018

Beneficiar: Municipiul FĂGĂRAȘ

Proprietar: Statul Român

Obiectul evaluării: Apartament cu 2 camere și dependințe

Adresa: Mun. Făgăraș, str. 13 Decembrie bloc 23, ap. 27 jud. Brașov



Data de referință a evaluării: 25.06.2018

Curs lei/EURO = 4,6686

Ec. Toth Eniko

Evaluator Autorizat

Membru titular ANEVAR

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

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 13 Decembrie bloc 23, ap.27, 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 24,78 mp situat la etajul 3 al imobilului de tip bloc, în regim de înălțime S+P+4E, edificat în anul 1970, înscris în Extrasul CF nr. 101410-C1-U14 cu nr. cerere 6818/19.03.2018 UAT Făgăraș, identificat cu nr.top 2410/1/2/1/21,2411/1/1/21,2412/1/1/21/27
- ▶ 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	6.640 EURO echivalent 31.000 LEI,
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

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

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, 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		MUNICIPIUL FĂGĂRAS			
Nume proprietar		STATUL ROMÂN			
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. 13 Decembrie bloc.23, ap.27, jud.Brasov</i>			
Carte Funciara nr.		101410-C1-U14 cu nr cerere 6818/19.03.2018			
Numar cadastral		Top 2410/1/2/1/21, 2411/1/1/21, 2412/1/1/21/27			
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)		Extras CF nr 101410-C1-U14 cu nr cerere 6818/19.03.2018 UAT Făgăraș Contract de inchiriere cu nr inregistrare 802/27.06.2014 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)		3			
Nivel de finisare		<i>Medii vechi, partial renovate pe costul locatarului,</i>			
Suprafete (mp)	Apartament	Au	24,78 mp		
	Anexe- pivniță	Au	-		
		Ac			
	Teren	St	9/338		
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)		4,6686			
Data inspectiei		25.06.2018			
Data de referinta a evaluării		25.06.2018			
Valoare abordare prin venit		29.830	LEI		
Valoare abordare prin cost		Nu s-a aplicat	LEI		
Valoare abordare prin comparații		31.000	LEI		
VALOAREA de piață recomandată, din care:		31.000	LEI	6.640	EURO
-Valoare constructie/constructii		31.000	LEI	6.640	EURO
-valoare unitara constructie (la apartamente – pt. aria utila; la cladiri independente – pt. aria desfasurata)		1.251	LEI /mp	268	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.electrica, apa, canalizare ,gaz</i>
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	<i>Nu e cazul</i>
Utilizare	<i>Locuit</i>
Identificare imobil	<i>S-a realizat identificarea pe teren, conform adresei menționate</i>
Diferențe față de actele de proprietate, constatate la inspecție	<i>Nu sunt</i>
Caracteristici Teren Liber	<i>Nu este cazul, terenul este în cotă indiviză</i>
Alte Observații	<i>Nu a fost prezentat releveul apartamentului, suprafata utilă este conform anexei 1 din contractul de închiriere furnizat de beneficiar</i>

Evaluator Autorizat
Membru titular ANEVAR,
Ec.Toth Eniko



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

1. EVALUATOR	Ec.Toth Eniko	
	Legitimatie ANEVAR	Nr. 16018
	Parafa	Nr. 16018 valabila 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. 27 compus din 2 camere si dependinte , cu cota părți comune 9/338 și cote teren 9/338 ,situat la etajul trei al unui imobil de tip S+P+4E, edificat in anul 1970, cu Su= 24,78 mp conform contract de inchiriere , compartimentare semidecomandata ,	
	Proprietar	STATUL ROMÂN
	Adresa proprietății	Mun. Făgăraș , str 13Decembrie bloc.23, ap.27, jud.Brasov
	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

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	6.640 EURO echivalent 31.000 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 EVALUARII	1 EURO = 4.6686 lei
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspeția a fost efectuată numai la exterior de către evaluator Ec. Toth Eniko in prezența unui reprezentant al Primariei Mun. Fagaras	

6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none"> • Descrierea proprietatii, conform Extras CF nr. 101410-C1-U14 cu nr. cerere 6818/19.03.2018 partea I: <p>Top 2410/1/2/1/21, 2411/1/1/21, 2412/1/1/21/27 compus din 2 camere, si dependinte cu o cotă de 9/338 din elementele de uz comuni cota teren 9/338</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Inscriseri privitoare la proprietate, conform Extras CF nr. 101410-C1-U14 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= 24,78 mp , fara balcon
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Locuit de Tobias Maricica
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: scoală generală , gradinite și liceu ▪ Institutii de cult: biserici ▪ Institutii medicale: cabinete medicale, ▪ Altele: administratie locala
	UTILITAȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de energie electrică: existentă ▪ Rețea de apă: existenta ▪ Rețea de termoficare: existenta ▪ Rețea de gaze naturale: existentă, ▪ Rețea de canalizare: existenta ▪ Rețea de telefonie: existentă
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poluare fonica medie ▪ Poluare cu noxe limitat
	AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Linistit ▪ Trafic auto limitat
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona urbana – median Dotări și rețele edilitare bune. Poluare moderata. Ambient civilizat.
10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOC)		
	AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imobil , regim de înălțime S+P+4E ▪ Etaj - 3
	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

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

	locatarului , apartament locuit
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	▪ Utilități – apa , canalizare , en. electrica , gaz

11.	DESCRIEREA SPATIULUI DE EVALUAT	
	BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Au = 24,78 mp conform contractului de închiriere
	TIP APARTAMENT	Semidecomandat,
	TÂMPLĂRIE	▪ Exterioară: tâmplărie PVC cu geam termoizolant (montat pe costul locatarului) , 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 lavabila , faianta in baie si bucatarie ➤ Finisaje medii renovate pe costul locatarului
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	▪ Iluminat normal ▪ Curenți slabi (telefonie) ▪ Instalații vechi, functionale
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ Sistemul de încălzire : convector gaz
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ Din rețeaua orașului. ▪ Instalații funcționale ▪ Contorizare apa rece
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Din rețeaua orașului. ▪ Instalații funcționale
	CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL	▪ Amplasament favorabil
12.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ 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 locuinte; reputatia zonei si mijloacele de transport în comun conteaza, de asemenea, foarte mult - o treime dintre români își cumpără locuinte cu cash tinerii preferă în continuare să locuiască în chirie Preturile ofertate pe piata pentru apartamente compuse din 2 camere, semidecomandate variaza între 6.640 – 24.000 Euro in 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,
	OFERTE SIMILARE	• Oferte suficiente de variate pentru piața locală la prețuri cuprinse între 6.640 – 24.000 euro/mp

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

CERERI SIMILARE	<p>Cererea pe piață în zona mediană al Mun. Făgăraș este încă mai mică față de ofertele existente, ceea ce generează o piață al cumpărătorului. Mediu de afaceri și situația economică au un impact negativ asupra pieței imobiliare, deoarece nivelul de cumpărare al populației este mic, ceea ce se oglindește și în preșurile relativ mici /mp la apartamentele 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 Mediafax, Ionuț Dumitru, economist șef la <u>Raiffeisen Bank</u></p>
ECHILIBRUL PIEȚEI	▪ Dezechilibru în favoarea CERERII
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 6.640 euro ▪ Maxim: 24.000 euro
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ 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. ▪ Rezulta: posibilitatea reducerii prețurilor / chiriei <p>Anexa B cuprinde extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piață al proprietății care susțin elementele de piață incluse în acest raport.</p>

13. EVALUARE

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

14. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

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

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

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

CMBU poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piața 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 specificățiile 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,

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 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 detinuta de evaluator si din informatiile preluate de la agentii 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 venitului este metoda folosita pentru a transforma nivelul estimat al venitului net intr-un indicator de evaluare a proprietatii.

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

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN VENIT	6.640 EURO echivalent 31.000 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 cunostinta 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 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 (prețuri, 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 referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

18 . ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru analiza rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța că 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	31.000 lei echivalent	6.640 euro
- abordarea prin VENIT	29.830 lei echivalent	6.390 euro

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

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

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

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

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

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

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

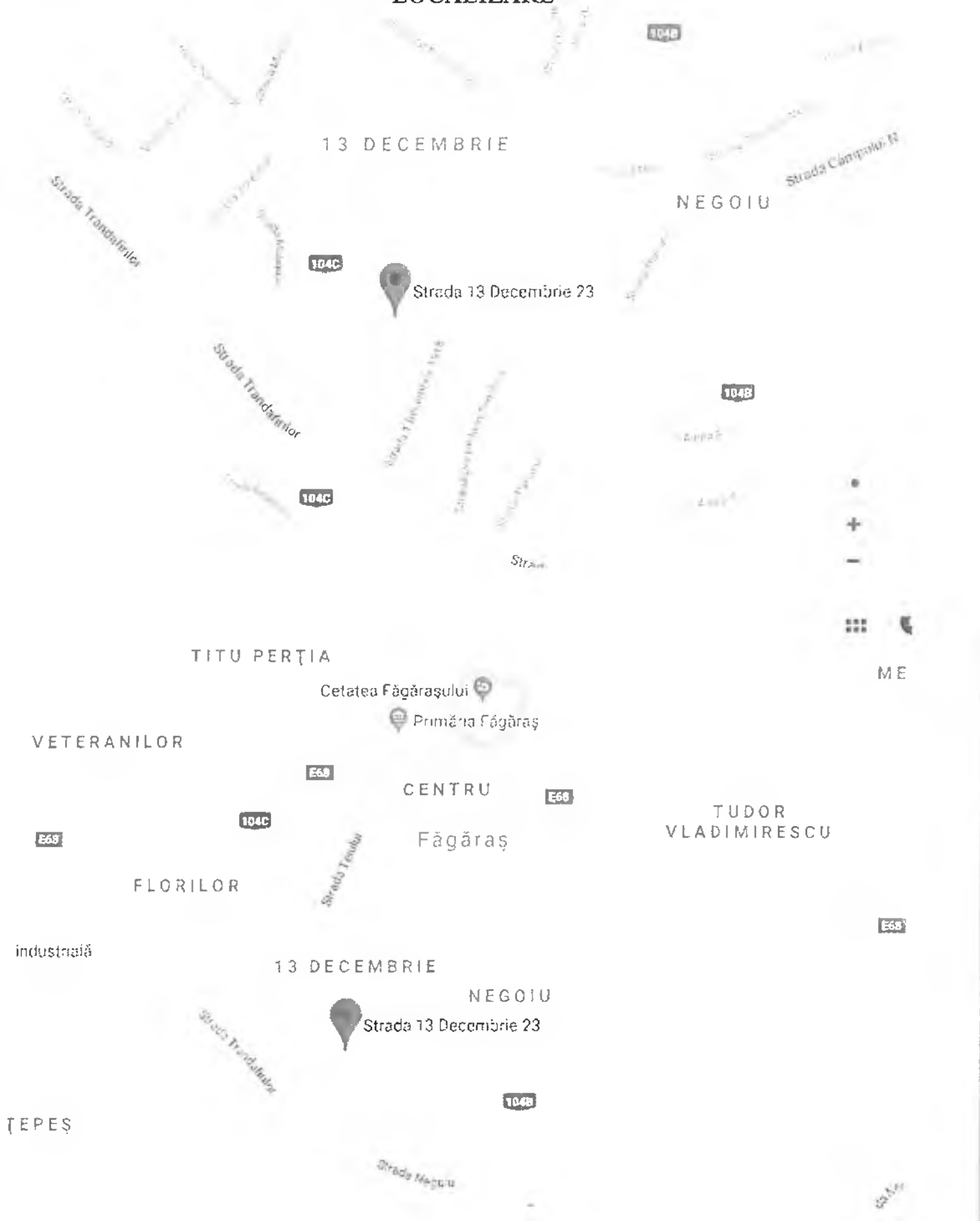
Gradul de subiectivism implicat variază inevitabil de la caz la caz, la fel și gradul de certitudine, sau probabilitatea, ca opinia evaluatorului asupra valorii de piață să coincidă exact cu prețul care ar fi obținut într-o tranzacție efectuată la data evaluării. Asigurarea înțelegerii de către utilizator și a încrederii în evaluări necesită transparență în abordarea evaluării și explicații adecvate pentru toți factorii care au un efect semnificativ asupra evaluării.

VALOAREA DE PIATA	6.640 Euro echivalent 31.000 Lei
VALOAREA DE PIATĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATĂ	

Ec. Toth Eniko
Evaluator Autorizat ,
Membru Titular ANEVAR,



LOCALIZARE



POZE PROPRIETATE

Vedere in ansamblu, vecinatati și accesul in imobil



Poze interior



Anexe calcul

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

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 considerată o ajustare (nu este element de comparație), ci o transformare a valorii de ofertare în prețul de vânzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluării, având ca bază atitudinea participanților pe piața,

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
Ajustare		0	-1484	0
Regim de înălțime bloc	S+P+4E	S+P+4E	S+P+4E	S+P+4E
Etaj	3	4	3	3
Ajustare (%)		1.0	0.0	0.0
Ajustare		139	0	0
Suprafata utila apartament (mp)	24.78	43	48	48
diferenta suprafata mp		-18	-23	-23
Ajustare		-5881	-10257	-8728
Tip apartament	Semidecomandat	Semidecomandat	Decomandat	Semidecomandat
Ajustare		0	-300	0
Finisaje	finisaje medii, exterior necesita renovare	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Sistem incalzire	convectoz gaz si centrala ptr. apa calda montat pe costul locatarului	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		-7242	-13242	-10228
		6637	7962	7814
Componente nonimobiliare	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0	0	0
PRET AJUSTAT		6,637	7,962	7,814
Nr ajustari aplicate		7	8	7
Ajustare totală brută		8.250	14.358	10.786
Ajustare totală brută în		56.47%	64.33%	57.99%
Comparabila aleasa (minim corectia totala bruta in	COMPARABILĂ A	ajustare minima	56.47%	
VALOAREA PROPUȘĂ euro	6,637			
VALOAREA PROPUȘĂ euro, dupa rotunjirea in lei	6,640			
Valoare lei	31,000			

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 piatã	nu se fac ajustari, toate comparabilele situandu-se la aceleasi conditii de piata si in perioada apropiata de perioada evaluarii
Conditii de localizare	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile deoarece sunt localizate mai favorabil fata de proprietatea de evaluat
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 înãltime bloc	s-a aplicat o ajustare pozitiva la comp. A 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 negativã comp. B de cca 300 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

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Sistem incalzire	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile in functie de tipul incalzirii de care dispune fata de proprietatea evaluata al carei surse de incalzire este instalat pe cheltuiala locatarului- CT pe gaz .
Balcon	s-au aplicat ajustari pozitive la comp. A si C , deoarece ele dispun de balcoane
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 estimarea acestuia 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
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 hma/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)	14,610	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(vezi grila de comparatii) care are cel mai mic procent al ajustarii totale brute -comparabila cea mai apropiata ca si caracteristici cu proprietatea subiect

7.80%

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 subintelect in rata de capitalizare

Anexa B

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

Venit brut din chirii / an	1.548	Euro
Grad de neocupare (- 31ma an)	450	
Venit brut efectiv	1.098	
Cheltuieli cu impozitul	40	
Cheltuieli cu asigurarea	60	
Cheltuieli cu intretinere/reparatii	500	
Total cheltuieli	600	
Venit net din exploatare VNE	498	
Rata de capitalizare "c"	7.80%	
Valoarea	6,385	

Valoarea proprietății, calculată prin metoda capitalizării veniturilor este:

$$V_{cv} = \frac{498}{7.80\%}$$

$$V_p = 6,385 \text{ Euro}$$

6,390 Euro, dupa rotunjirea sumei in lei

$$V_{plei} = 29,832 \text{ Lei, rotunjit}$$

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.

$$V_p = 6,385 \text{ Euro}$$

6,390 Euro, dupa rotunjirea sumei in lei

$$V_{plei} = 29,830 \text{ Lei, rotunjit}$$

COMPARABILE OFERTE APARTAMENTE PENTRU VÂNZARE

COMPARABILA A

▲ Apartament 2 camere - Fagaras, jud. Brasov

Fagaras - Vezi lista

Preț pornire: **15.710 EUR** Comis de vânzare: 3%



IMMOBILIAR
HOTEL & SPA
PROCEPTEE
021.5272720

Preț estimat: 15.710 EUR
ID-ul: Ye01000401003-20110424152720
E-mail: tothgab_eniko@yahoo.com

tothgab_eniko
0744328519
tothgab_eniko@yahoo.com

Aș dori să primesc mai multe informații
despre proprietatea cu ID-ul: 6Q1000SU

2 camere | 43 mp utili | Etaj 4



Detalii

Apartamentul are suprafața construită de 44,77 mp și suprafața utilă de 43,97 mp, este compus din 2 camere, bucatărie, cameră, baie, balcon. Este situat în Făgăraș, str. Vasile Alecsandri, bl 1, sc. B, Et.4/4, ap. 13, jud. Brasov. 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

Tipul proprietății	2	Tipul construcției	bloc de apartamente
Suprafața construită	43 mp	Suprafața utilă	43 mp
Suprafața terenului	44 mp	Starea tehnică	semidecomandat
Regimul de înălțime	Etaj 4	Tipul încălzirii	centralizat
Tipul de construcție	1970	Tipul de construcție	1970

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

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

COMPARABILA B



Contul meu

+ ADauga ANUNT NOU

← Incepe

▼ Incepe cautarea



☆
Salveaza ca
favorit

24 000 €

Negociabil

✉ Trimite mesaj

☎ 0766 412 149

Brasov, judet Brasov
Vezi pe harta



Catalin

Proprietar din 2022

Autentifica utilizatorul

2 camere Fagaras

Brasov, judet Brasov Adauga de pe telefon 14/04/19 12 Iunie 2019 Numar anunt: 160202587



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Definitie: Proprietar Comparteaza: Decomandat

Suportanta: 48 m² Distribuie: 1977 - 1990

Etsi: 3

2 camere decomandat et 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 !!!

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



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

COMPARABILA C

Apartament in Fagaras!
Fagaras - Vezi hartă

20.000 EUR



Salvează



Adaugă notițe



0250.713.938

Alte telefonare:

0250.713.938

0710.603.000

0250.713.938 (fax)

Adresa: Fagaras, Calea Bucuresti, nr. 10
Cămin nr. 104-000012, etaj 3/4, nr. 104

Cere detalii suplimentare
proprietarului. Te anunțăm când
răspunde și poți continua discuția din
contul tău.

2 camere | Etaj 3 / 4



 Tipărește anunțul  Distribuie  Ascunde anunț  Sesizează o problemă

Detalii

APARTAMENT, FAGARAS, LA 50 KM. DE BRASOV

Caracteristici

Număr de camere	2	Anul de construcție	Înainte de 1990
Suprafață utilă	56 mc	Tipul construcției	beton
Tipul construcției	semioccomandat	Tipul apartamentului	blocc de apartamente
Etaj	3	Tipul apartamentului	2+4E

Etaj: B / 4

3

3

Specificații

Utilități

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

Finisaje

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

Servicii

- ▶ Servicii imobiliare: Administrare

Alte detalii zonă

- ▶ Amenajare stradă: Asfaltate, Betonate
- ▶ Iluminat strădal

<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

Fagaras, judet Brasov

Anchiriez apartament 2 camere

Fagaras, judet Brasov Aasaugui de pe telefon La 10:09, 8 mai 2018, Nr. inregistrare: 160360693

Ama place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Proprietar	Familie cuastidnt
48 m ²	1977 - 1990

Giur

Anunturile utilizatorului

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



699 lei

Trmite mesaj

0744 672 372

Fagaras, judet Brasov

Inapoi Urmatorul anunt >




Simona

Anunturile utilizatorului

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Apartment de inchiriat

Fagaras, judet Brasov  Adaugat de pe telefon La 21:41, 15 aprilie 2018. Numar anunt: 141639-85

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

 Promoveaza anuntul  Actualizeaza anuntul

Tip anunt: Proprietar  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 masina de spălat, aragaz, mobila de sufragerie noua! Bonus Internet Wi-Fi și cablu Tv gratis! Pretul este de 150€.

Anunt scutit 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


Zona Gara **+ ADUGAT ANUNT NOU**

Tranzacții

Urmatorul anunt




600 lei

 Trmite mesaj

 0766 425 723

Închiriez apartament

Fagaras, judet Brasov  Adaugat de pe telefon La 21:50, 25 aprilie 2018. Numar anunt: 161612717

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

 Promoveaza anuntul  Actualizeaza anuntul

Tip anunt: Proprietar  Semidecomandat

Etaj: 1

Închiriez apartament în Zona Gara! Ofer mai multe detalii la telefon.

Fagaras, judet Brasov
141639-85



Iulia

Un Raspuns rapid
Raspunde pe OLX

Anunturile utilizatorului

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

Închiriez apartament

129 €

DOCUMENTE PROPRIETATE



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.802 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 reanșarea contractului de închiriere nr.802 din 19.05.2009 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

TOBIAS MARICICA titular al contractului de închiriere, cu domiciliul în Făgăraș, str.13Decembrie,bl.23,ap.27, legitimat cu CI, seria BV, Nr.590998,CNP 2710129082421 eliberat de SPCLEP. Fagaras, în calitate de chiriaș-locatar.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Prezentul contract are ca obiect închirierea imobilului situat în Făgăraș, str.13Decembrie,bl.23,ap.27, 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.13Decembrie,bl.23,ap.27, 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 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 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

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT RAPORT DE EVALUARE

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-locățune;
- să plătească chiria și penalitățile aferente, după caz, în cunștumul și la termenul stabilite prin contract;
- să exercite o folosință continuă a imobilul 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-locator 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 proprietari ai 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;

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-locațiune 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 chirieșului-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 chirieșului-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:
 - chirieșul-locatar nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
 - chirieșul-locatar, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urma 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;
 - chirieșul-locatar modifică bunul ori îi schimbă destinația sau dacă îl întrebuințează astfel încât îl prejudiciază pe locatar;
 - chirieșul-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 chirieșului-locatar;
 - chirieșul-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;
 - chirieșul-locatar a subînchiriat locuința fără consimțământul scris al locatorului.
- c) la cererea asociației de proprietari printr-o hotărâre judecătorească pronunțată în acest sens.

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

Încetarea din orice cauză a contractului de închiriere precum și hotărârea judecătorească de evacuare a chirieșului-locatar sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu titlu sau fără, împreună cu chirieșul-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 chirieșului-locatar, și/sau nerespectarea unei clauze asumate de chirieșul-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, părţile sunt de acord să supună litigiul spre soluţionare Judecătoriei 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 MANDUC



SECRETAR
LAURA ELENA GIUNCA

A handwritten signature in black ink, appearing to read "L. Giunca".

DIRECTOR D.A.P.L.
IOANA HARTOAGA

CHIRIAŞ-LOCATAR,
TOBIAS MARICICA

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Tobias Maricica".

Intocmit
Stroia Florin

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Stroia Florin".

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Anexa nr. 1
parte integrantă din contractul
de închiriere înregistrat cu
nr.802 din 27.06.2014

FIȘA
suprafeței locative închiriate în:

Municipiul Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl. 23, ap. 27, 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 FOLOSINȚA EXCLUSIVĂ	ÎN FOLOSINȚA COMUNĂ
1	Camera	11,08 mp	11,08 mp	
2	Camera	10,00 mp	10,00 mp	
3	Hol	2,70 mp	2,70 mp	
4	Wc	1,00 mp	1,00 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 MANDUC

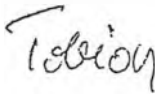


Intocmit,

Stroia Florin



CHIRIAȘ
TOBIAS MARICICA



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101410-C1-U14 Fagaras

Nr. cerere	6818
Ziua	19
Luna	03
Anul	2018
Cod verificare	
100056113325	

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:5638

Adresa: Loc. Fagaras, Str 13 Decembrie, Bl. 23, Ap. 27, Jud. Brasov

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

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2410/1/2/1/21, 2411/1/1/21, 2412/1/1/21/27	-	-	9/338	9/338	Ap.nr.27 compus din: doua camere si dependinte cu o cota de 2,76% din elementele de uz comun, respectiv 9,33 m.p.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1995 / 16/12/1974	
Act nr. 0;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) STATUL ROMAN	
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 5638)	

C. Partea III. SARCINI .

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



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT

RAPORT DE EVALUARE

Carte Funciară Nr. 101410-C1-U14 Comuna/Oraș/Municipiu: Fagaras

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Fagaras, Str 13 Decembrie, Bl. 23, Ap. 27, Jud. Brasov
 Părți comune: terenul, fundații, canal median, casa scării, coridor, instalații aferente, terasa, record
 utilitatii și trotuar de gardă

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2410/1/2/1/21, 2411/1/1/21, 2412/1/1/21/27	-	-	9/338	9/338	Ap.nr.27 compus din: doua camere si dependinte cu o cota de 2,76% din elementele de uz comun, respectiv 9,33 m.p.

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.846/19-03-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

19-03-2018

Data eliberării,

1 /

Asistent Registrator,
 ADRIANA COJOCARIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

