



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.298 din data de 28 noiembrie 2019

- privind aprobarea încheierii Actului adițional nr. 2 la Contractul de locațiune nr. 8/25.06.2012 încheiat între Municipiul Făgăraș și S.C. PIETE TÂRGURI ȘI OBOARE FĂGĂRAȘ S.R.L., având ca obiect locațiunea pentru bunurile imobil care aparțin domeniului public al Municipiului Făgăraș, pentru imobilul teren și construcții, cu destinația "Târg de animale și produse agricole", situat în Făgăraș, str. Hurezului, nr.12, în suprafață de 5.714 mp înscris în CF nr. 104236 Făgăraș, proprietatea publică a Județului Brașov cu drept de administrare deținut de Municipiul Făgăraș

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FAGARAS, întrunit în ședință ordinară,

Analizând Raportul de specialitate nr. 74140/28.11.2019 a Compartimentului evidență patrimoniu și Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș 74140/1/28.11.2019, prin care se propune aprobarea încheierii Actului adițional nr. 2 la Contractul de locațiune nr. 8/25.06.2012 încheiat între Municipiul Făgăraș și S.C. PIETE TÂRGURI ȘI OBOARE FĂGĂRAȘ S.R.L., având ca obiect locațiunea pentru bunurile imobil care aparțin domeniului public al Municipiului Făgăraș, pentru imobilul teren și construcții, cu destinația "Târg de animale și produse agricole", situat în Făgăraș, str. Hurezului, nr.12, în suprafață de 5.714 mp înscris în CF nr. 104236 Făgăraș,

Ținând seama de Contractul de locațiune nr. 8/25.06.2012 ce are ca obiect locațiunea pentru bunurile imobile care aparțin domeniului public al Municipiului Făgăraș, aprobat prin HCL nr. 79/31.05.2012, prelungit până la data de 31.05.2020 prin Act adițional nr.1/2015 aprobat prin HCL nr. 101/27.05.2015, de Contractul de administrare nr. 29714/28.10.2015 prin care Județul Brașov – în calitate de proprietar, transmite dreptul de administrare către Municipiul Făgăraș, pe o perioadă de 10 ani, asupra imobilului teren în suprafață de 5.714 mp edificat cu construcții: C1 – Sediul administrativ în suprafață de 27 mp, C2-Depozit în suprafață de 317 mp, C3 – Atelier în suprafață de 109 mp și C4 – Depozit în suprafață de 257 mp, imobil situat în Făgăraș, str. Hurezului, nr.12, înscris în CF nr. 104236 Făgăraș, precum și de Raportul de evaluare nr. 71/21.11.2019, întocmit de către Ec. Toth Eniko – Evaluator autorizat,

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,

Având în vedere prevederile Legii contabilității nr. 82/1991 republicată ale Ordinului nr. 2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii, ale art. 129, alin.2, lit. c, art. 139, alin.3, lit. g, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a și art. 287, lit. b, art. 298, art. 300, alin.1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare nr. 71/21.11.2019 întocmit de către Ec. Toth Eniko – Evaluator autorizat.

Art.2. Se aprobă încheierea Actului adițional nr. 2 la Contractul de locațiune nr. 8/25.06.2012 încheiat între Municipiul Făgăraș și S.C. PIETE TÂRGURI ȘI OBOARE FĂGĂRAȘ S.R.L., având ca obiect locațiunea

pentru bunurile imobil care aparțin domeniului public al Municipiului Făgăraș, pentru imobilul teren în suprafață de 5.714 mp edificat cu construcții: C1 – Sediul administrativ în suprafață de 27 mp, C2-Depozit în suprafață de 317 mp, C3 – Atelier în suprafață de 109 mp și C4 – Depozit în suprafață de 257 mp, cu destinația ”Târg de animale și produse agricole”, situat în Făgăraș, str. Hurezului, nr.12, în suprafață de 5.714 mp înscris în CF nr. 104236 Făgăraș, proprietatea publică a Județului Brașov cu drept de administrare deținut de Municipiul Făgăraș.

Art.3. Se aprobă încheierea actului adițional menționat la art.2, până în data de 31.05.2020.

Art.4. Se stabilește redevența pentru imobilul descris la art.2, în cuantum de 1.050 lei/lună și va fi achitată până la sfârșitul fiecărei luni.

Art.5: Prezenta hotărâre se revocă de plin drept în contextul modificării situației juridice a imobilului descris la art.2.

Art.6. Ca efect al aplicării art.5, actul adițional se reziliază de plin drept.

Art.7. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Compartiment evidența patrimoniu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MIRCEA BOBEȘ



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general,
LAURA ELENA GIUNCA

Hotărârea s-a adoptat cu **16 voturi pentru**, ___ abținere, ___ împotriva
Consilieri în funcție - 19
Consilieri prezenți -16

Prezenta hotărâre se comunică:

- 1ex.Dosar de ședință
- 1ex.Colecție
- 1ex.Prefectură
- 1ex.Primar
- 1ex.Secretar general
- 1ex.Compartiment evidența patrimoniu
- 1ex.S.C. PIETE TÂRGURI ȘI OBOARE FAGĂRAȘ S.R.L
- 1 ex.Direcția Buget Finanțe
- 1 ex.Compartiment Relații cu Publicul, Arhivă
- 1 ex.Afișare

Cod: F-50



RAPORT DE EVALUARE

NR. 71 / 21.11.2019

Beneficiar: Municipiul FĂGĂRAȘ

Proprietar: JUDETUL BRASOV

Obiectul evaluării: Estimarea chirie lunare al proprietatii imobiliare utilizate pentru organizarea targurilor de animale

Adresa: Mun.Făgăraș , str.Hurez nr.12, jud.Brașov



Data de referinta a evaluării: 21.11.2019

Curs lei/EURO = 4,7776

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 Hurez nr.12 , jud Brașov, proprietatea Judetului Brasov, cu drept de administrare al Mun. Fagaras , având destinația de spațiu utilizat exclusiv pentru organizarea saptamanala al targurilor de animale si produse agricole , vă comunic următoarele:

- ▶ proprietatea evaluată se compune dintr-un ansamblu de cladiri cu destinatia de depozitare si expunere temporara pe perioada targului al animalelor si cerealelor oferite la vanzare de catre crescatorii de animale si producatorii / comerciantii de produse agricole. Proprietatea dispune de 4 constructii intabulate distinct , edificate in anii 1979-1980 pe un teren in suprafata de 5714 mp , inscrise in Extrasul CF 104236 cu nr cerere 9794/25.05.2017
- ▶ *evaluarea a fost solicitată pentru estimarea chirie lunare al proprietății imobiliare* așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2018 , în vederea inchirierii pe o perioada de 6 ani
- ▶ *abordările de evaluare aplicate au fost abordarea prin piață și prin cost*
- ▶ *data de referință a evaluării este 21.11.2019* Cursul de schimb valutar leu-euro considerat este de 4.7776 stabilit de Banca Națională în ziua anterioară pentru data de referință . Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată;
- ▶ *A fost evaluat intregul drept de proprietate considerat inchiriabil 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 chiriei lunare estimată de către evaluator în scopul menționat, după cum urmează:

CHIRIA LUNARA RECOMANDATĂ	220 EURO echivalent 1050 LEI,
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN PIAȚĂ SI ABORDAREA PRIN COST SI PIATA

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 inspecției 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).

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

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		JUDETUL BRASOV			
Proprietate		<i>Existentă</i>			
Tip proprietate evaluata		<i>Constructii administrative , social culturale</i>			
Subtip proprietate		<i>Constructii de tip depozite si atelier si sediu adm.</i>			
Cod postal		505200			
Adresa proprietatii		<i>Mun.Făgăraș, str. Hurez nr.12, jud.Brasov</i>			
Carte Funciara nr.		104236 cu nr cerere 9794/25.05.2017			
Numar cadastral		104236 – ptr teren 104236-C1 104236-C2 104236-C3 104236-C4			
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)		Extras CF nr 104236 cu nr cerere 9794/25.05.2017 UAT Făgăraș			
Dreptul de proprietate		<i>Construcție: Drept de administrare atribuit Mun. Fagaras</i>			
		<i>Teren : Drept de administrare atribuit Mun. Fagaras</i>			
Utilizare existentă constatată		<i>Exclusiv pentru organizarea targului de animale si produse agricole , odata pe saptamana</i>			
Tip constructiv (structura)		<i>Soproane constructie metalica si magazie cereale din boltari si caramida</i>			
Anul construirii		1979-1980			
Stare tehnică a construcției		Buna			
Nivel (apartamente)		1			
Nivel de finisare		<i>Medii</i>			
Suprafete (mp)	Imobile	Ac	710 mp		
	Anexe- pivniță	Au	-		
		Ac			
	Teren	St	5714		
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)		4,7776			
Data inspectiei		21.11.2019			
Data de referinta a evaluării		21.11.2019			
Chirie lunara estimata		1050	LEI		
Grad de finalizare constructii			• 100%		
OBSERVATII SPECIALE					
Localizare		<i>Urban</i>			
Nivel de activitate a pieței		<i>Mediu</i>			
Justificarea Nivelului de activitate a pieței propus		<i>Cerere medie Amplasare în zonă periferica</i>			
Acces		<i>Da Drum public</i>			

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Utilități	<i>En.electrica, apa,</i>
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	<i>Nu e cazul</i>
Utilizare	<i>O singura data pe saptamana cu ocazia organizarii targului de animale</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	
Alte Observații	<i>Investiile anexa referitoare la bunurile mobile – abator , fosa septica, incinerator nu fac obiectul prezentului raport</i>

Evaluator Autorizat
Membru titular ANEVAR,
Ec.Toth Eniko



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

1. EVALUATOR	Ec.Toth Eniko	
	Legitimație ANEVAR	Nr. 16018
	Parafa	Nr. 16018 valabilă 2019
	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	Proprietate imobiliara compusa din patru cladiri , respectiv C1 sediu administrativ utilizat ptr cabina poarta cu Sc de 27 mp, C2 depozit cu Sc. de 317 mp , C3 atelier utilizat ptr spatiu expunere animale cu Sc de 109 mp, C4 depozit utilizat pentru spatiu expunere animale cu Sc de 257 mp si teren in suprafata de 5714 mp	
	Proprietar	Judetul Brasov
	Adresa proprietății	Mun. Făgăraș , str. Hurez nr. 12 , jud.Brasov
	Conditii limitative deosebite	<i>Deoarece pe piata imobiliara la data evaluarii nu au fost gasite proprietati similare la inchiriere si pentru faptul ca veniturile viitoare generate de proprietate sunt mici incerte si limitate pe o zi pe saptamana ,si sunt influentate de mediul economic, zona si interdictii de vanzare al animalelor (pesta porcina de exp la data evaluarii) nu s-a putut aplica abordarea prin venit si abordarea prin piata pe baza chiriilor practicate. In situatia data , chiria lunara a fost estimata pe baza unei redevente anuale/lunare ,mod de calcul aplicat cu ocazia concesionarilor de proprietati.</i>

4. DECLARAREA VALORII

CHIRIA LUNARA ESTIMATA	220 EURO Echivalent 1050 LEI
-------------------------------	---

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piata
SCOPUL EVALUĂRII	EVALUARE PENTRU ESTIMAREA CHIRIEI LUNARE
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	21.11.2019
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII	1 EURO = 4.7776 lei
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspeția a fost efectuată de către evaluator Ec. Toth Eniko in prezența unui reprezentant al Primariei Mun. Fagaras, D-na Elena Tanase

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none"> • Descrierea proprietatii, conform Extras CF nr. 104236 cu nr. cerere 9794/25.05.2017 partea I: Nr.cad 104236 – 5714 mp teren 104236-C1 sediu administrativ , Sc27 mp 104236- C2 – depozit , Sc 317 mp 104236-C3 – atelier Sc.109 mp 104236-C4- depozit Sc. 257 mp • Inscrisi privitoare la proprietate, conform Extras CF nr. 104236 partea II: Proprietar ;Jud.Brasov Intabulare , drept de administrare a proprietatii atribuit Mun. Fagaras <p>Inscrisi privitoare la sarcini :</p> <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	▪ Atc = 710 mp mp si teren de 5714 mp
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Liber
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE		
	ZONA DE AMPLASARE	Urban – amplasare periferica, favorabila destinatiei
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE	Str . Hurez nr.12 ▪ Calitatea rețelilor de transport: asfaltate cu 1 banda pe sens,
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Zona intravilana periferica
	UTILITĂȚI EDILITARE al zonei	▪ 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	▪ Poluare fonica medie ▪ Poluare cu noxe limitat
	AMBIENT	▪ 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	▪ Periferic
	ANUL PIF	▪ Anul 1979-1980

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fundatia: beton armat ▪ Structură: boltari, caramidala depozit si metalic la cele doua soproane ▪ Închideri perimetrare si compartimentari: boltari la depozit, si inchidere partial la soproane realizat din tabla ▪ Acoperiş: sarpanta usoara din lemn , invelitoare tabla neagra si azbociment ondulat ▪ Aspect exterior: bun ▪ Aspect interior: bun
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Utilități – apa , en. electrica

11.	DESCRIEREA SPATIULUI DE EVALUAT	
	BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Ac = 710 mp conform contractului de închiriere
	Regim inaltime	Parter
	TÂMLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioară: tâmplărie lemn cu geam simplu, ▪ Usa la intrare: usi metakice
	FINISAJE INTERIOARE	Apartament <ul style="list-style-type: none"> ➢ Pardoseala – pardoseli ciment /beton ➢ Pereti : zugrăveală simpla , vopsitorii metalice
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Iluminat normal ▪ Curenți slabi (telefonie) ▪ Instalații vechi, functionale
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sistemul de încălzire : nu este incalzit
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Din rețeaua orașului. ▪ Instalații funcționale ▪ Contorizare apa rece
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fara bransament la gaz
	CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Amplasament favorabil
12.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Piața imobiliara este definita de piata imobilelor situate in periferia Mun. Fagaras destinate utilizării de spatii comerciale si desfacere produse . tip activitate targuri saptamanale de animale.
	NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă intavilana, destinatie mixta ▪ Din punct de vedere edilitar: zonă în dezvoltare ▪ Din punct de vedere economic: oras / zona cu economie slab dezvoltata , somaj ridicat,
	OFERTE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> • Nu au fost gasite la data evaluării prop. similar la inchiriere
	CERERI SIMILARE	Cererea pe piață pentru destinatii similare este mica din cauza ofertei limitate de produse la desfacere , fiind producatori agricoli si crescatori de animale putine la nr.
	ECHILIBRUL PIEȚEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dezechilibru în favoarea CERERII

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

	Tip activitate	▪ Ocazionala , odata pe saptamana
	CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dezechilibru în favoarea CERERII ▪ Tendință de stagnare in favoarea CERERII. ▪ Rezulta: posibilitatea reducerii preturilor / chiriei <p>Anexa B cuprinde extrase privind preturile / chiriile pe segmentul de piata al proprietatii care sustin elementele de piata incluse in acest raport.</p>

13. EVALUARE

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

14. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

In 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 ii maximizeaza valoarea si care este posibila din punct de vedere fizic, este permisa legal si este fezabila din punct de vedere financiar* ».

In conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2017 standarde ce incorporeaza Standardele Internationale de Evaluare (IVS) editia 2017, Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede ca valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare, a acestuia.

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

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

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

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

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

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic ;
- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal ;
- maximizeaza valoarea ; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

- demolare constructie si vanzare teren liber – inadecvata
- utilizare rezidentiala – inadecvata
- **utilizare comercială – adecvata**
- utilizare office: - adecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- demolare constructie si vanzare teren liber – inadecvata
- utilizare rezidentiala – nu
- **utilizare comercială – da**
- utilizare office– da

Acest concept (CMBU) este adecvat in special in cazul terenurilor libere dar si a terenurilor construite cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

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

15. Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare ANEVAR prevad posibilitatea utilizarii a mai multor abordari de evaluare si anume : abordarea prin comparatii, abordarea prin venit, abordarea prin cost, in cadrul fiecarei abordari existand mai multe tehnici si analize, etc. Pentru determinarea chirie lunare in prezentul raport , in lipsa informatiilor necesare la data evaluarii pentru aplicarea abordarii prin venit , s-a recurs la calculul redeventei anuale respectiv lunare pe baza estimarii valorii prop. imobiliare obtinut prin abordarea prin cost al constructiilor si abordarea prin piata al terenului . Proprietate atipica deoarece se utilizeaza o singura data pe saptamana cu ocazia org. targurilor de animale , din cauza zonei si a factorilor economici incasarile preconizate pe baza informatiilor din anii trecuti sunt relativ mici, media saptamanala fiind de cca 350 lei

Rezultatele se bazeaza strict pe informatii de piata, surse de costuri actualizate fara vreo asumare nejustificata din partea evaluatorului privind unele costuri sau uzuri. Acestea sunt : costuri din cataloage, indici de actualizare, cota de TVA, profit antreprenor, organizare de santier, cheltuieli de proiectare, 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 comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piata se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

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

Aceasta metoda consta în analizarea elementelor de comparație între terenuri similare tranzacționate sau ofertate curent pe piața. În cele ce urmează vom analiza elementele a trei loturi de teren din aceeași zonă.

Această abordare s-a aplicat la evaluarea terenului

15.2. Abordarea prin venit

Metoda are la bază ideea că proprietatea imobiliară de evaluat poate constitui o investiție generatoare de venituri. În acest caz proprietatea este achiziționată sub forma unei investiții, investitorul fiind în principal interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul principal care influențează valoarea proprietății.

Această abordare nu s-a putut aplica deoarece nu au fost găsite comparabile similare pe piața imobiliară la data evaluării.

15.3 Abordarea prin cost **Evaluarea construcției**

Se realizează conform **Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire clădiri rezidențiale editura IROVAL – București 2012 de Corneliu Schiopu, ajustat cu indici de actualizare aug.2019- iul 2020** adaptată și care prevede că în lipsa documentației tehnico-economice de execuție, cea mai indicată metodă de evaluare este cea a valorii de înlocuire.

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

Pentru determinarea valorilor unitare și totale ale fiecărui obiect de construcție ce se evaluează se parcurg următoarele etape:

- documentație privind clădirea care urmează a fi evaluată, prin studierea planurilor parțiale puse la dispoziție de beneficiar și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirilor
- cercetarea obiectului la fața locului, stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente
- se efectuează încadrarea clădirii într-unul din cataloagele de reevaluare
- se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări precum și corecțiile datorate abaterilor față de prevederile din fișele catalogului
- se stabilește valoarea rămasă prin diminuarea valorii de înlocuire cu pierderea de valoare datorită depreciierilor care afectează clădirea.
- Evaluarea cuprinde următoarele etape:
 1. Stabilirea costului de înlocuire brut
 2. Estimarea deprecierei totale a construcției, respectiv, pe baza Normativului P 135-2000 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1888 care stabilește coeficienți de uzura fizică a mijloacelor fixe din

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

grupa 1 – constructii) si pe baza estimarii pierderii de valoare din neadecvari sau cauze externe

3. Determinarea costului de inlocuire net – prin scaderea deprecierii totale din costul de inlocuire brut.

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

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

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

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

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

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

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

- neadecvare functionala - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate.

Se poate manifesta sub doua aspecte - neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de o supradimensionare sau de deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus) .

depreciere economica (din cauze externe) - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Sabilirea uzurii fizice

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

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

Nivelul uzurii fizice a cladirilor s-a orientat dupa "Ghidul cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa 1 - Constructii" - avizati de Consiliul Tehnico-Stiintific al M.L.P.A.T. cu avizul nr. 67/23.08.1888, **facandu-se ajustari in functie de starea fizica a constructiilor constatata cu ocazia inspectiei in teren.**

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

Stabilirea deprecierei din cauze externe :

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

Exista doua metode de estimare:

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

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

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

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

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Făgăraș este un municipiu în județul Brașov, Transilvania, România. Are o populație de 30.714 locuitori.

Înainte de Unirea Transilvaniei cu România orașul a fost centrul administrativ al comitatului Făgăraș, iar între 1920 și 1950 a fost reședința județului Făgăraș.

Municipiul Făgăraș se află situat pe traseul șoselei DN1, la 66 km de orașul Brașov și 76 km de orașul Sibiu, pe malul râului Olt, la poalele Munților Făgăraș. Din punct de vedere geografic orașul Făgăraș este situat în zona numită Țara Făgărașului, una dintre cele mai vechi și importante zone geografice și etno-culturale din România. Această zonă se mai numește Țara Oltului și se învecinează cu Țara Loviștei, Țara Bârsei și Țara Amlașului.

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Locuitori, situatie sociala

Conform recensământului efectuat în 2011 populația municipiului Făgăraș se ridică la 30.714 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 36.121 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (84,17%). Principalele minorități sunt cele de romi (3,48%) și maghiari (3,44%). Pentru 8,19% din populație nu este cunoscută apartenența etnică. Din punct de vedere confesional majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (83,12%), dar există și minorități de reformati (1,85%) și romano-catolici(1,37%). Pentru 8,53% din populație nu este cunoscută apartenența confesională

16. DEFINIȚII SI IPOTEZE

16.1 DEFINIȚII

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

16.2 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului vericator, 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 neschimbate 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.

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

7. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Cu excepția cazului în care intervalul prevăzut prin lege este mai scurt orice acțiune în justiție sau pretenții legale față de evaluator sau serviciile prestate de evaluator vor fi depuse la registratura instanței în termen de 2 ani de la data predării către client a raportului de evaluare care face obiectul sau reprezintă motivul acțiunii în despăgubire, sau, în cazul unor acțiuni sau acte de comportament ulterioare predării raportului, 2 ani de la data presupuselor acțiuni sau acte de comportament. Termenul prevăzut în această clauză nu se va prelungi în niciun fel din motivul descoperirii cu în întârziere sau a acumulării pretențiilor, motivelor sau daunelor formulate. Termenul prevăzut în această clauză se aplică tuturor pretențiilor sau a motivelor de orice fel, de natură nepenală
11. Interdicția de a ceda drepturile litigioase. Pretențiile sau motivele de acțiuni în instanță legate de evaluare nu pot fi cedate unei părți terțe, exceptând:
 - I. situațiile apărute ca urmare a unei fuziuni, consolidări, a achiziției sau vânzării unei societăți,
 - II. colectarea de bună credință a unei datorii existente aferente serviciilor, însă numai în măsura compensării complete a evaluării la care se adaugă o dobândă rezonabilă, sau
 - III. în situația unei evaluări efectuate pentru acordarea unui credit ipotecar, ca parte a transferului sau vânzării ipotecii înainte de intrarea în incapacitate de plată sau la notificarea debitorului sau altă procedură legală echivalentă

16.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografiile din interiorul spațiului și exteriorul blocului.

16.4. SURSE DE INFORMARE

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

- Valorile de ofertare / tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
 - Proprietarul imobilului – pentru informațiile legate de proprietatea evaluată: situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
 - Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel chirii, etc.)

16.5 TIPUL VALORII ESTIMATE

Imobilul evaluat este de natura unei proprietăți imobiliare de tip construcții administrative. Valoarea de piață estimată conform destinației raportului este definită de standardul de evaluare SEV 100 – Cadrul general.

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

16.6. DATA ESTIMĂRII VALORII

Data de referință al prezentului raport este **19.11.2019**

16.7. MONEDA RAPORTULUI

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

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4.7776 lei.**

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta 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. MODALITĂȚI DE PLATA

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

17 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

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

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

18 . ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Procesul de evaluare a constat determinarea valorii chiriei lunare ;

CALCUL REDEVENTA(CHIRIE) LUNARA

Se considera recuperare valorii actuale al prop.imobiliare in termen de 50 ani

VALOARE PROPRIETATE 313600 RON / 25 ANI / 12 LUNI = 1050 ron

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 că la abordarea prin piață fiind utilizate oferte ce au fost scăzute prin marja de negociere și adaptate

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

conform informatiilor primite telefonic de la agentii imobiliari/propietari; 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.

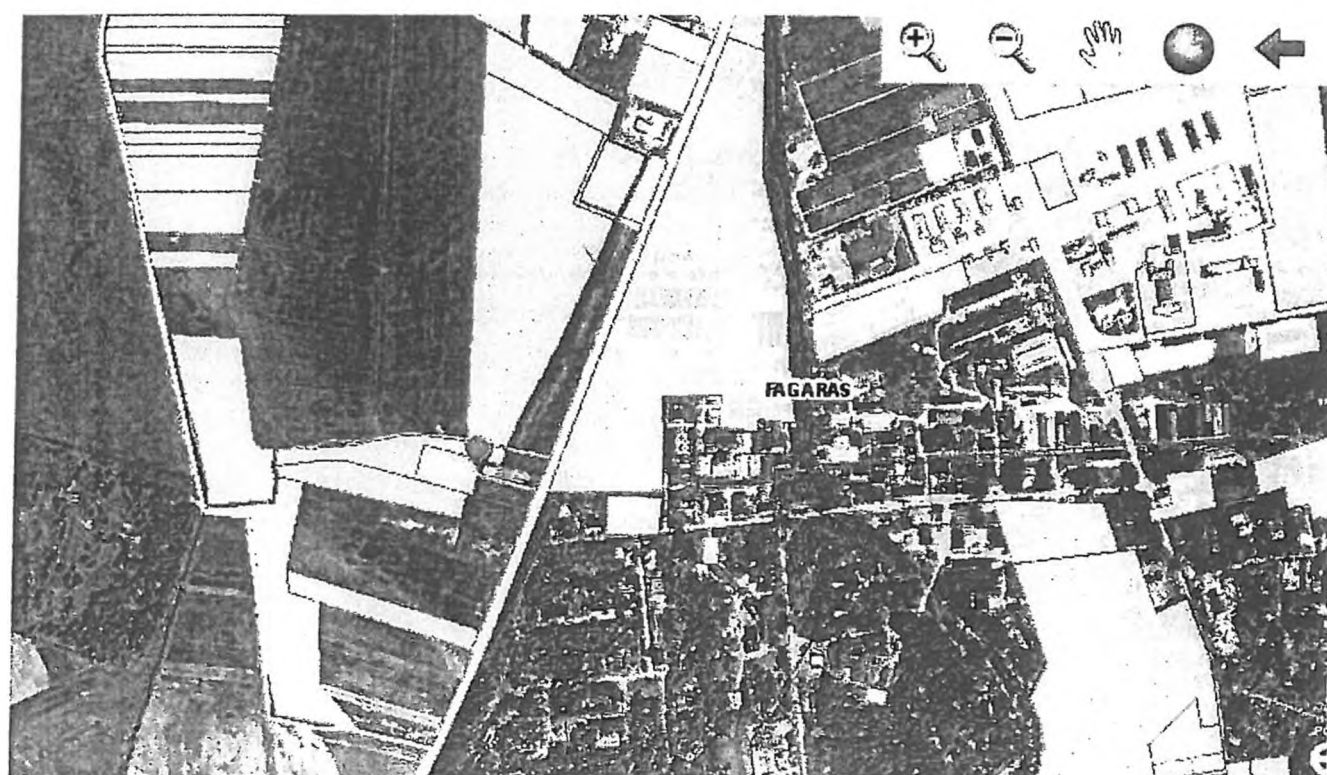
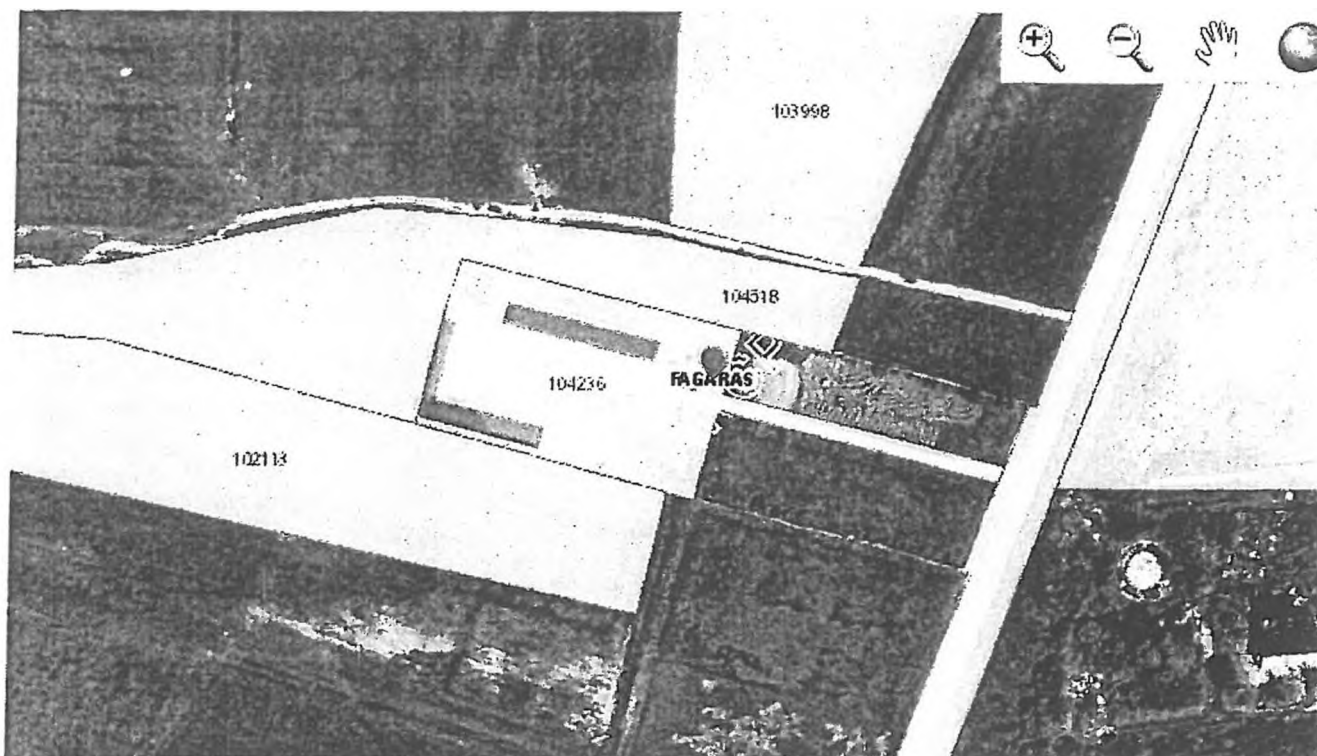
Gradul de subiectivism implicat variaza inevitabil de la caz la caz, la fel si gradul de certitudine, sau probabilitatea, ca opinia evaluatorului asupra valorii de piata sa coincida exact cu pretul care ar fi obtinut intr-o tranzactie efectuata la data evaluarii. Asigurarea intelegerii de catre utilizator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

CHIRIA LUNARA ESTIMATA	220 Euro echivalent 1050 Lei
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ LA TEREN SI ABORDAREA PRIN COST LA CONSTRUCTII	

Ec. Toth Eniko
Evaluator Autorizat ,
Membru Titular ANEVAR,

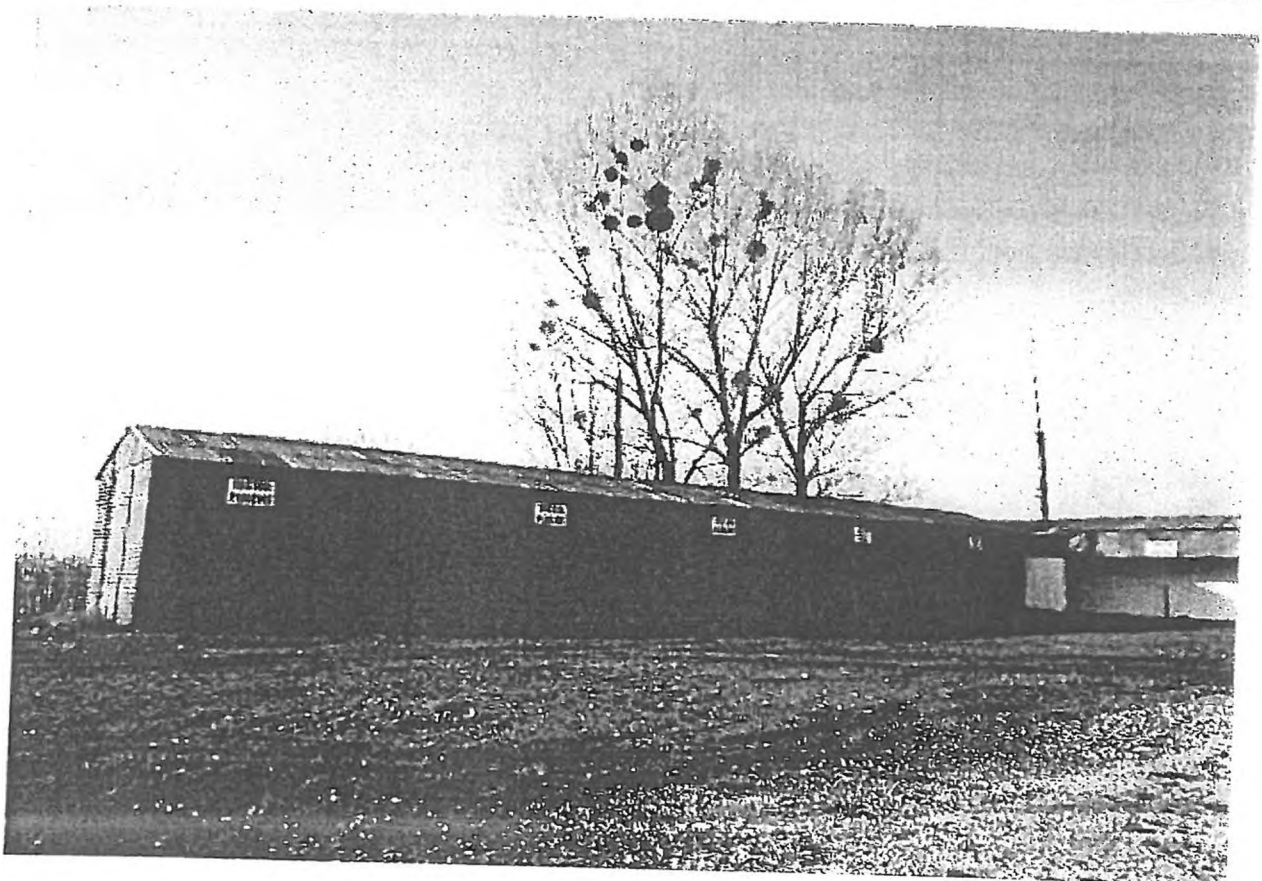


LOCALIZARE

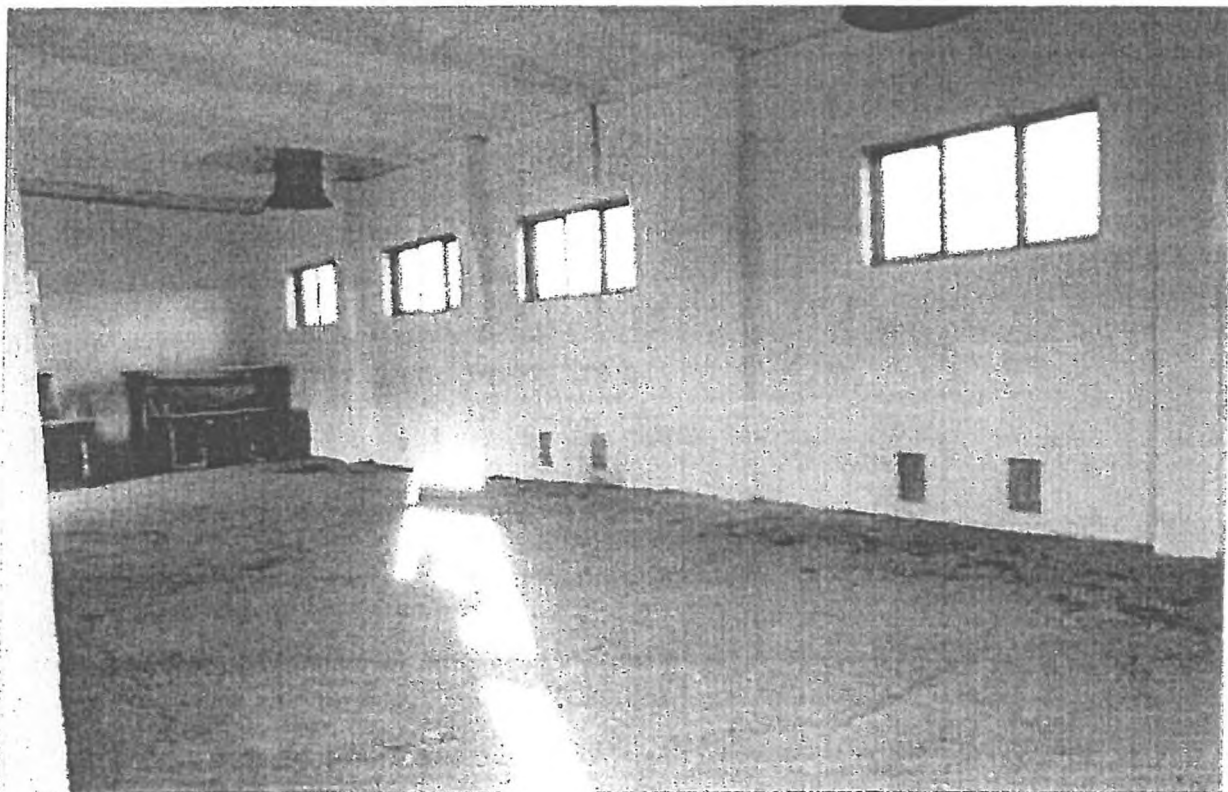


TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

POZE PROPRIETATE



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Anexe calcul
Abordarea prin piață

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHE DE DATE				
Element de comparatie	Subiect	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
Suprafata teren (mp)	5,714 mp	15,700 mp	11,400 mp	5,500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		2.5 €/mp	3.0 €/mp	9.0 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIEI				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere din piata specifica (%)		-3%	-3%	-20%
Quantum ajustare (€/mp)		-0.1	-0.1	-1.8
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		2.4 €/mp	2.9 €/mp	7.2 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		2.4 €/mp	2.9 €/mp	7.2 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	fara restrictii legale	fara restrictii legale	fara restrictii legale	fara restrictii legale
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		2.4 €/mp	2.9 €/mp	7.2 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		2.4 €/mp	2.9 €/mp	7.2 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		2.4 €/mp	2.9 €/mp	7.2 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (€/mp)		2.4 €/mp	2.9 €/mp	7.2 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Fagaras, periferic	Fagaras,	Fagaras ,	Fagaras
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie superioara
Quantum Ajustare %		0%	0%	-20%
Quantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	-1.4
PRET AJUSTAT (€/mp)		2.4 €/mp	2.9 €/mp	5.8 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata teren (mp)	5,714 mp	15,700 mp	11,400 mp	5,500 mp
Quantum Ajustare %		25%	20%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.60	0.58	0.00
PRET AJUSTAT (€/mp)		3.0 €/mp	3.5 €/mp	5.8 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept, front 5.59 ml	drept, front 67 ml	drept, front 49 ml	drept, front 160 ml
Quantum Ajustare %		-10%	-5%	-25%
Quantum ajustare (€/mp)		0	0	-1
FORMA IN PLAN&DESCHIDERE	regulata , 1 deschidere la drum asfaltat	regulata , 2 deschidere la drum asfaltat si 1 drum pietruit	regulata, 1 deschidere la drum asfaltat	regulata, 1 deschidere la drum asfaltat

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Quantum Ajustare %		-3%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		-0.1	0.0	0.0
Utilitati	utilitati pe teren , en.electrica si apa	utilitati in apropiere	utilitati in apropiere	utilitati la limita proprietatii
Quantum Ajustare %		25%	25%	10%
Quantum ajustare (€/mp)		0.6	0.7	0.6
Total ajustare caracteristici fizice (%)		37%	15%	-45%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0.9	1.2	-2.3
Pret ajustat (€/mp)		3.3 €/mp	4.1 €/mp	4.9 €/mp
Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren construibil, sau alte restrictii	Nu	Nu	Nu	Nu
Quantum Ajustare %		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Pret ajustat (€/mp)		3.3 €/mp	4.1 €/mp	4.9 €/mp
Ajustare neta		0.9	1.2	-2.3
Ajustare neta (%)		37.00%	40.00%	-32.00%
Ajustare bruta		1.5	1.5	3.5
Ajustare bruta (%)	4.9 €/mp	63.00%	50.00%	48.00%
nr. Ajustari		2	5	2
ajustare minima	48.0%			
		28,000 €		4.7776 lei
valoare lei rotunjita		133,800 lei		
valoare euro dupa rotunjire euro		28,006 €		

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

Aceasta ajustare a comparabilelor (3-20%) nu este element de comparatie, ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii).

Explicatii ajustari :

RESTRICTII LEGALE - nu s-au aplicat ajustari

Localizare: s-a aplicat o ajustare negativa la comp C in functie de interesul tranzactional al zonei de localizare a acestora fata de proprietatea de evaluat

Caracteristici fizice (suprafata): S-au aplicat ajustari pozitive la comp. A si B deoarece ele dispun de suprafete mai mari, mai greu vandabile . Valoarea ajustarii este estimat conform tehnicii interviului

Utilitati: s-au aplicat ajustari pozitive la toate trei comp. in functie de posibilitatile de bransare la utilitati

Destinatie teren : nu s-au aplicat ajustari

Deschidere/ Acces teren: s-a aplicat o ajustare negativa comp. A deoarece dispune de doua fronturi , s-a aplicat tehnica comp. pe perechi de date

Topografie , relief, front: nu s-au aplicat ajustari

Alte restrictii - nu s-au aplicat ajustari

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Anexa I

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCŢIE SAU DE ÎNLOCUIRE

SOPRON CU STRUCTURA METALICA C3+C4

ADRESA CLĂDIRII: Mun.Fagaras , str.Hurez nr.12

Sc 366 mp

Sdc (MP)= 366

Coef distanta pt 20 km = Coef manopera= 0.9826

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

Nr. cr.	STRUCTURA+FINISAJ	Suprafata construita (mp)	Cost / mp tip fundatie	Cost total catat	Coef distanta	Corectie manopera (%)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
2	SLITC/NV	366.00	716.80	262,348.80	1.000	0.9826	257,783.93
TOTAL INFRASTRUCTURA							257,783.93

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU ANALIZA DEPRECIERII FIZICE A CLĂDIRII

Sd (mp) = 366

1 euro = 4.7776

Data PIF 1980

Mediu de folosinta normala

Stare tehnica buna

Varsta efectiva 39 ani

Tablel 16, poz 1.5.12.2

NR CURENT	DENUMIRE SUBSTRUCTURALA	COST DE ÎNLOCUIRE BRUT CIB (lei)	UZURA FIZICA (%)	VALOARE RAMASA ACTUALIZATA (lei)
1	STRUCTURA DE REZISTENTA	257,784	54%	118,581
2	FINISAJ	0		0
3	INSTALATII ELECTRICE	0		0
4	INSTALATII SANITARE	0		0
5	INSTALATII DE INCALZIRE SI	0		0
TOTAL COST CU TVA (lei)		257,784		118,581
TOTAL COST CU TVA (lei/MP)		704		324
TOTAL COST FARA TVA (lei)		216,625		99,648
TOTAL COST FARA TVA (lei /MP)		592		272
NEADECVARE FUNCTIONALA			25%	74,736
DEPRECIERE DIN CAUZE EXTERNE			20%	59,789
Profit antreprenor			0%	0
VALOARE ROTUNJITA CONSTRUCTIE (LEI)				60,000
VALOARE CONSTRUCTIE(EURO)				12,559
Grad de finalizare a constructiei				100.0%
Lucrari ramase de executat (LEI) rotunjit				0
Valoare constructie la data inspectiei (LEI)				60,000
Valoare constructie la data inspectiei (euro)				12,548

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Anexa II

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

CABINA POARTA

ADRESA CLĂDIRII: Mun.Fagaras , str.Hurez nr.12

Sc 27 mp

Sdc (MP)= 27

Coef distanta pt 20 km = Coef manopere= 0.9826

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

Nr. cr.	STRUCTURA+FINISAJ	Suprafata construită (mp)	Cost / mp tip fundajie	Cost total cată	Corecție distanță	Corecție manoperă (α)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=αDxE
2	CABPOARTA	27.00	2,987.33	80,657.10	1.000	0.9826	79,253.67
TOTAL INFRASTRUCURA							79,253.67

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU ANALIZA DEPRECIERII FIZICE A CLĂDIRII

Sd (mp) = 27

1 euro = 4.7776

Data PIF 1980

Mediu de folosinta normala

Stare tehnica buna

Varsta efectiva 40 ani

Tabel 16, poz 1.5.12.2

NR CURENT	DENUMIRE SUBSTRUCTURALA	COST DE ÎNLOCUIRE BRUT CIB (lei)	UZURA FIZICA (%)	VALOARE RAMASA ACTUALIZATA (lei)
1	STRUCTURA DE REZISTENTA	79,254	65%	27,739
2	FINISAJ	0		0
3	INSTALATII ELECTRICE	0		0
4	INSTALATII SANITARE	0		0
5	INSTALATII DE INCALZIRE SI	0		0
TOTAL COST CU TVA (lei)		79,254		27,739
TOTAL COST CU TVA (lei/MP)		2,935		1,027
TOTAL COST FARA TVA (lei)		66,600		23,310
TOTAL COST FARA TVA (lei /MP)		2,467		863
NEADECVARE FUNCTIONALA			25%	17,482
DEPRECIERE DIN CAUZE EXTERNE			20%	13,986
Profit antreprenor			0%	0
VALOARE ROTUNJITA CONSTRUCTIE (LEI)				13,986
VALOARE CONSTRUCTIE(EURO)				2,927
Grad de finalizare a constructiei				100.0%
Lucrari ramase de executat (LEI) rotunjit				0
Valoare constructie la data inspectiei (LEI)				14,000
Valoare constructie la data inspectiei (euro)				2,927

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Anexa III

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCŢIE SAU DE ÎNLOCUIRE

MAGAZE CEREALE

ADRESA CLĂDIRII: Mun.Fagaras , str.Murex nr.12

Sc 317 mp

Sdc (MP)= 317

Coef distanta pt 20 km = Coef manopera

0.9826

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

Nr. cr.	STRUCTURA+FINISAJ	Suprafata construita (mp)	Cost / mp tip fundatie	Total costi catad	Corectie distanta	Corectie manoperă p1	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
2	INFRMAGC	317.00	387.20	122,742.40	1.000	0.9826	120,606.68
	SUPRAMAGC	317.00	309.90	98,238.30	1.000	0.9826	96,528.95
	FINMAGC	317.00	204.40	64,794.80	1.000	0.9826	63,667.37
	AZBMAGC	317.00	224.90	71,293.30	1.000	0.9826	70,052.80
	ELMAGC	317.00	15.00	4,755.00	1.000	0.9826	4,672.26
TOTAL INFRASTRUCURA							318,426.07

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU ANALIZA DEPRECIERII FIZICE A CLADIRII

Sd (mp) = 317

1 euro = 4.7776

Data PIF 1979

Mediu de folosinta normala

Stare tehnica buna

Varsta efectiva 40 ANI

Tabel 16, poz 1.5.12.2

NR CURENT	DENUMIRE SUBSTRUCTURALA	COST DE ÎNLOCUIRE BRUT CIB (lei)	UZURA FIZICA (%)	VALOARE RAMASA ACTUALIZATA (lei)
1	STRUCTURA DE REZISTENTA	287,188	41%	169,441
2	FINISAJ	63,667	41%	37,564
3	INSTALATII ELECTRICE	4,672	41%	2,757
4	INSTALATII SANITARE	0		0
5	INSTALATII DE INCALZIRE SI	0		0
TOTAL COST CU TVA (lei)		355,528		209,762
TOTAL COST CU TVA (lei/MP)		1,122		662
TOTAL COST FARA TVA (lei)		298,763		176,270
TOTAL COST FARA TVA (lei /MP)		942		556
NEADECVARE FUNCTIONALA			25%	132,203
DEPRECIERE DIN CAUZE EXTERNE			20%	105,762
Profit antreprenor			0%	0
VALOARE ROTUNJITA CONSTRUCTIE (LEI)				105,762
VALOARE CONSTRUCTIE(EURO)				22,137
Grad de finalizare a constructiei				100.0%
Lucrari ramase de executat (LEI) rotunjit				0
Valoare constructie la data inspectiei (LEI)				105,800
Valoare constructie la data inspectiei (euro)				25,089

NOTA : La estimarea valorii s-a aplicat un procent de 25% neadecvare functionala deoarece aceasta proprietate se utilizeaza o singura data pe saptamana pentru organizarea targului de animale si produse agricole

Periodicitatea organizarii targurilor de animale este stabilit de Primaria Mun. Fagaras , prin hotararea Cons.Local

CALCUL REDEVANTA(CHIRIE) LUNARA

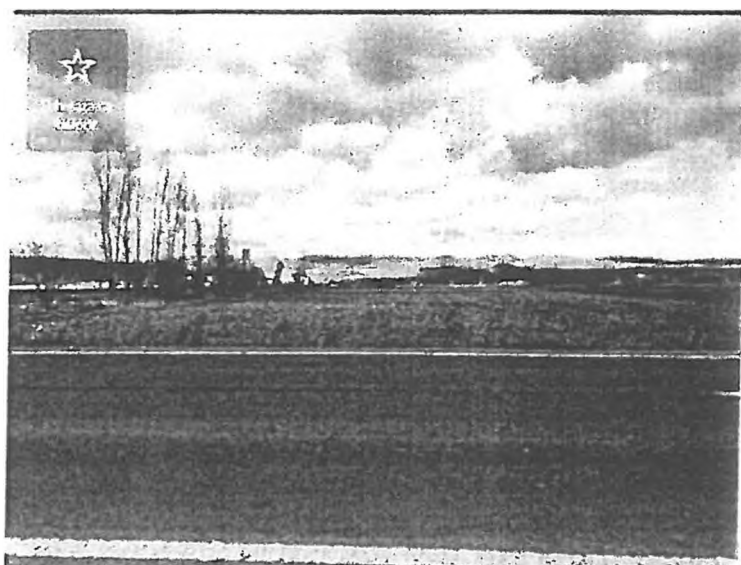
Se considera recuperare valorii actuale al prop.imobiliare in termen de 50 ani

VALOARE PROPRIETATE 313600 RON / 25 ANI / 12 LUNI = 1050 ron

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

COMPARABILE OFERTE APARTAMENTE PENTRU VÂNZARE

COMPARABILA A



39 000 €

Trimite mesaj

0744 183 583

Făgăraș, județ Brașov
Vezi pe hartă

Daniel

Anunțurile utilizatorului

Oportunitate de investitie!!TEREN CU PUZ PENTRU HALA

Făgăraș, județ Brașov - Adresa: CA 16.17. 22 octombrie 2019, Nr. inregistrare: 160458162

Pantofi Animal Print

Facilități de vânzare

Actualizări

Tipul proprietății

Proprietar

Tipul terenului

Intravilan

Suprafața terenului

15 700 m²

Comisioane Imobiliare va prezinta spre vanzare in exclusivitate teren INTRAVILAN cu deschidere la sosea, mai exact la DN1. Terenul este situat inainte de 800m de intrarea in localitatea Făgăraș într-o zonă cu puternic impact economic și dezvoltare în progres. Terenul are suprafața de 15700 mp cu deschidere de 67m la DN1 și alți front de 250m la un drum secundar. Terenul are PUZ făcut și se încadrează în următorii coeficienți tehnici: POT: 15% C.U.T. 0,5. Terenul se vinde liber de sarcini. Terenul prezintă interes atât prin amplasament cât și prin potențialul pe care acesta îl are, acesta putându-se beneficia de depozitare foraj, diverse servicii: service auto, spalatorie auto, showroom, etc. Curentul este la o distanță de 50m.

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



<https://www.olx.ro/oferta/oportunitate-de-investitie-teren-cu-puz-pentru-hala-IDcdbpv.html#bf3c1f605d>

COMPARABILA B

Teren de vânzare cu 11400 mp
Brazov • Fagaras • Vand teren intravilan

Proprietar
0727185307
Chat WhatsApp

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

34.200 €

o zi în urmă

Vand teren intravilan

Securitate problema

Detalii

Preț / m²:	3 €	Suprafață utilă:	11400 m ²
Comision:	Nu	Clasificare teren:	Intravilan
Tipul terenului:	Construcții		

Descriere

Vand teren intravilan, la Dn1 intrarea in Fagaras dinspre Brasov, vizavi de benzinărie Rompetrol. Terenul este intrabulat deschidere la sosea 49 m. Pret 3 euro/mp

Harta

45°50'60.0"N 24°58'00.0"E



View larger map



View map

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/11400-mp-teren-vanzare-fagaras-31179298>

COMPARABILA C

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan de vânzare

50 000 EUR

📍 Brasov, Fagaras 📍 [Vezi pe harta](#)

Specificatii

Suprafata terenului	5500.0 m ²	Front stradal	160.00
---------------------	-----------------------	---------------	--------

Descriere Imobiliare

Teren intravilan de vânzare suprafata de 5500mp intr-e Fagaras si Mindra cu o deschidere la DN1 de 160mDetalii la telefon 0268544903 Se preteaza la constructii industriale ,casa ,depozite etc. suprafata totala: 5500, Front stradal: 160

Vezi detalii pe www.romimo.ro

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-intravilan-de-vanzare/7808617f7f606154.html>

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

DOCUMENTE PROPRIETATE



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. nr. cadastral		Suprafața teren		Observații / Referințe	
CP	nr. cadastral	Acte	Observații / Referințe		
1	2708/2007	...	...	...	...
2	2709/2007	...	...	...	...
3	2710/2007	...	...	...	...
4	2711/2007	...	...	...	...

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri autentice la biroul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<p>9332 - 27/08/2007</p> <p>...</p> <p>JUDEȚUL BRAȘOV, TRIBUNAL PUBLIC</p>	
<p>19794 - 25/05/2017</p> <p>...</p> <p>MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, DOMINIUL PUBLIC</p>	

C. Partea III. SARCINI

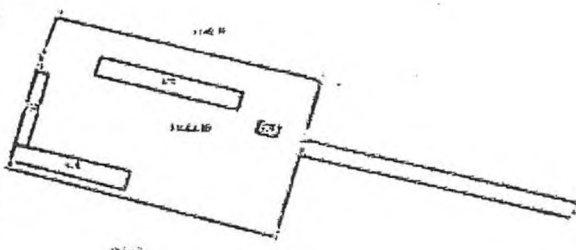
Inscrieri privind drepturile de sarcini de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Anexa Nr. 1 la Partea I

Teren

Nr. actului	Data emiterii	Adresa	Observații



Date referitoare la teren

Crt.	Categoria teren	Suprafata teren	Tipul	Adresa	Ar. hris.	Observații relevante
1	DA	5.714	-	-	1024212.0	-

Date referitoare la construcții

Crt.	Nr. act	Tipul construcției	Supraf. teren	St. de avans	Observații relevante
A1.1	104236-03	administrative si servicii	27	Ca. 50%	5. Construcție în st. av. 50% în baza planșei de teren din anul 1948.
A1.2	104236-02	administrative si servicii	117	Ca. 50%	5. Construcție în st. av. 50% în baza planșei de teren din anul 1948.
A1.3	104236-04	administrative si servicii	100	Ca. 50%	5. Construcție în st. av. 50% în baza planșei de teren din anul 1948.
A1.4	104236-01	administrative si servicii	257	Ca. 50%	5. Construcție în st. av. 50% în baza planșei de teren din anul 1948.

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Page 2 din 3



18764007

Carte Funciară Nr. 104236 Comuna/Oraș/Municipiu: Fagaras

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE**

Nr.	9794
Ziua	25
Luna	05
Anul	2017

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Fagaras****A. Partea I. Descrierea imobilului****TEREN** IntravilanNr. CF vechi:6951
Nr. topografic:3224/2/2/2

Adresa: Loc. Fagaras, Str Hurez, Nr. 12, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	104236	5.714	suprafața din c.f. hârtie 5713,8 m.p.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	104236-C1	Loc. Fagaras, Str Hurez, Nr. 12, Jud. Brasov	S. construita la sol:27 mp; Sediu administrativ, regim P, construita in anul 1979.L
A1.2	104236-C2	Loc. Fagaras, Str Hurez, Nr. 12, Jud. Brasov	S. construita la sol:317 mp; Depozit, regim P, construita in anul 1979.
A1.3	104236-C3	Loc. Fagaras, Str Hurez, Nr. 12, Jud. Brasov	S. construita la sol:109 mp; Atelier, regim P, construita in anul 1980.
A1.4	104236-C4	Loc. Fagaras, Str Hurez, Nr. 12, Jud. Brasov	S. construita la sol:257 mp; Depozit, regim P, construita in anul 1980.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
9212 / 27/08/2007	
Hotarare nr. 277, din 30/07/2002 emis de Consiliul Judetean Braşov;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza hotărârii, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDEȚUL BRASOV, DOMENIU PUBLIC OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6951). Cerere nr.18122/2016 c.f.
9794 / 25/05/2017	
Act Administrativ nr. Contract de administrare, din 19/10/2015 emis de Consiliul Judetean Brasov; Act Administrativ nr. 154, din 31/08/2015 emis de Consiliul local Fagaras; Act Administrativ nr. 161, din 29/04/2015 emis de Consiliul Judetean Brasov;	
B8	Intabulare, drept de ADMINISTRARE pe o durată de 10 ani, începând cu data de 19.10.2015 până la 18.10.2025 1) MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, CIF:4384419, DOMENIUL PUBLIC

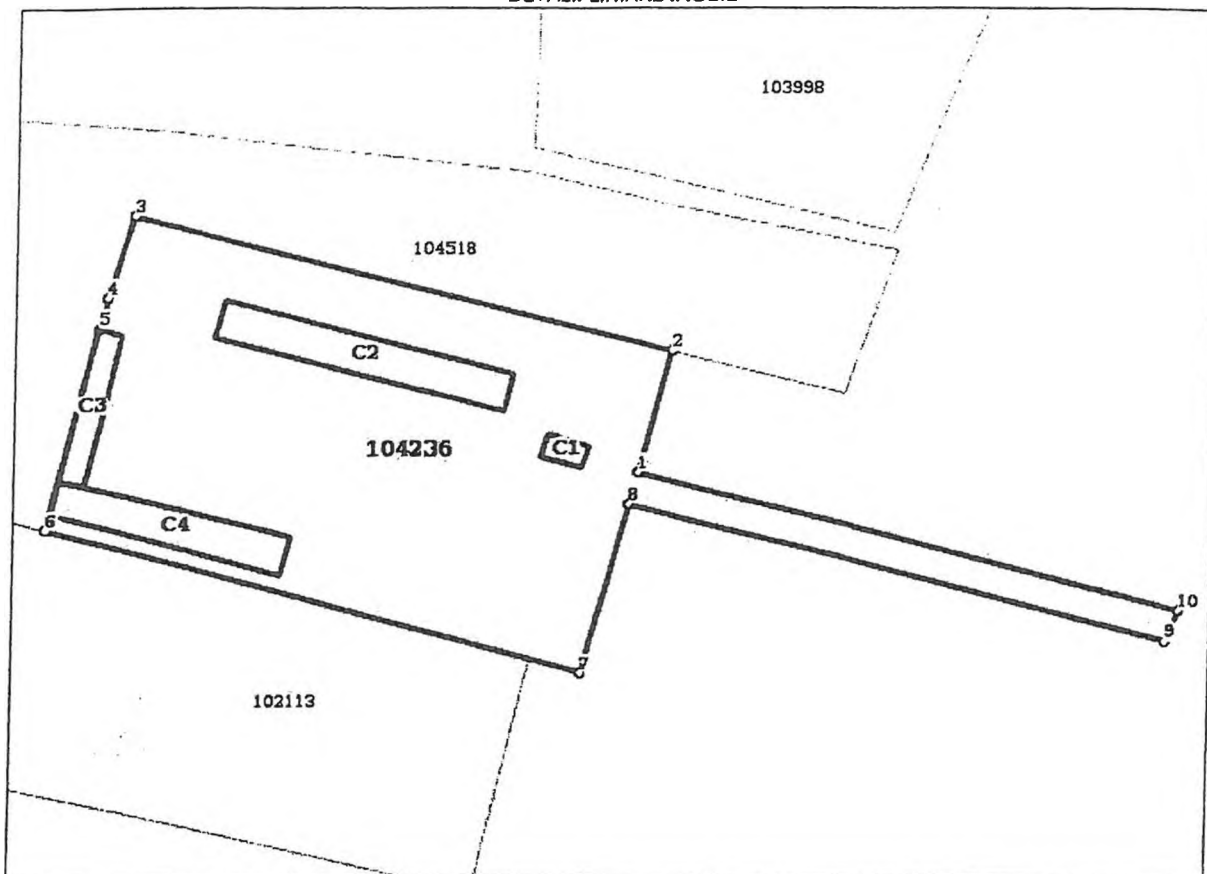
C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
104236	5.714	suprafața din c.f. hârtie 5713,8 m.p.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	5.714	-	-	3224/2/2/2/2	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	104236-C1	construcții administrative și social culturale	27	Cu acte	S. construită la sol:27 mp; Sediu administrativ, regim P, construită în anul 1979.L
A1.2	104236-C2	construcții administrative și social culturale	317	Cu acte	S. construită la sol:317 mp; Depozit, regim P, construită în anul 1979.
A1.3	104236-C3	construcții administrative și social culturale	109	Cu acte	S. construită la sol:109 mp; Atelier, regim P, construită în anul 1980.
A1.4	104236-C4	construcții administrative și social culturale	257	Cu acte	S. construită la sol:257 mp; Depozit, regim P, construită în anul 1980.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	21.099
2	3	93.785
3	4	14.353
4	5	5.356
5	6	34.753
6	7	93.46
7	8	29.446
8	9	93.674
9	10	5.591
10	1	94.403

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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 dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.1278/23-05-2017 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

30-05-2017

Data eliberării,

/ /




Asistent Registrator,
ADRIANA ZOJOCARIU

(parafa și semnătura)



Aviz
Avizele

ROMANIA
JUDETUL BRASOV



CONSILIUL LOCAL FAGARAS

Strada Republicii, nr. 1, 680001, Tel: 0368 213 213 Fax: 0040 268 213 020
Web: www.primaria-fagaras.ro E-mail: consiliul@primaria-fagaras.ro

HOTARAREA NR. 79
din data de 31.05. 2012

privind aprobarea incheierii contractului de locatiune intre Municipiul Fagaras si SC „PIE II, TARGURI SI OBOARE FAGARAS” SRL pentru bunurilor imobile care apartin domeniului public al Municipiului

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FAGARAS

Intrunit in sedinta ordinara,

Avand in vedere ca prin HCL nr 11/2012 s-a aprobat asociat a Municipiului Fagaras prin Consiliul Local la infiintarea SC „PIE II, TARGURI SI OBOARE FAGARAS” SRL iar prin HCL nr. 54/26.03. 2012 privind aprobarea incheierii contractelor de locatiune intre Municipiul Fagaras si SC VILLA et CASTRI SRL si SC „PIE I, TARGURI SI OBOARE FAGARAS” SRL pentru mijloacele fixe si obiectele de inventar care apartin domeniului privat al Municipiului Fagaras

Vazand Avizele Comisiei de studii prognoze economico sociale, buget finante si administrarea domeniului public si privat si al Comisiei pentru servicii publice, comerț si agricultura precum si Dispozitia nr 356/29.02.2012 privind constituirea Comisie de inventariere a bunurilor proprietate publica si privata a Municipiului din cadrul Cetatii Fagarasului si din cadrul Serviciului Public Administratia Pietelor si Targurilor

In conformitate cu prevederile Legii contabilitatii nr.82/1991 republicata, ale O.G. nr.81/28.08.2003 modificata privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe aflate in patrimoniul institutiilor publice, ale Ordinului nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe corporale aflate in patrimoniul institutiilor publice si cu dispozitiile Ordinului nr.2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea si efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor si capitalurilor proprii, ale Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publica, modificata si completata si ale art. 36 alin. (2) lit. „c”, alin. (5) lit. „a” si „b”, pct. 10 din Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala, republicata, modificata si completata.

In temeiul art. 45 alin. (1), art 115 alin 1 lit b din Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala, republicata, modificata si completata.

HOTARASTE:

Art.1. Se aproba locatiunea pentru bunurile imobile care apartin domeniului public al Municipiului conform anexelor 1 si 2, catre SC „PIE II, TARGURI SI OBOARE FAGARAS” SRL pe o perioada de 5 ani si pentru suma de 100.000 Ron/an.

Art.2 Se imputerniceste dl. CONSTANTIN SORIN MANDUC, primarul Municipiului Fagaras, sa semneze in numele si pe seama Consiliului Local al Municipiului Fagaras contractul de locatiune.

Art.3. Se aprobă Regulamentul de Organizare și Funcționare pentru SC „PIEȚE, TÂRGURI ȘI OBOARE FĂGĂRAȘ” SRI

Art.4. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Biroul Administrare, clădiri, terenuri și bunuri publice și directorul societății comerciale.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
DUȚĂ TRAIAN**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI
GIUNCA LĂMARA ELENA**

Hotararea s-a adoptat cu 13 voturi pentru

Prezenta hotărâre se comunică:

- lex. dosarul de ședință
- lex. colecție
- lex. Prefectură
- lex. Primar
- lex. Secretar
- lex. Comp Juridic
- lex. Alișare
- lex. Sc „Piețe, Târguri și Oboare Făgăraș” Srl

Cod: F-50

Piese Targuri si Oboare Fagaras S.R.L

Nr Intraire 08

Joare
Data 25.06.2012



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr 3, 505200 Tel: 0268 - 211315 Fax: 0268 - 213020
Web: www.primaria-fagaras.ro Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

CONTRACT DE LOCATIUNE

Încheiat astăzi 01.06.2012

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. **Municipiul Fagaras**, cu sediul in Fagaras, str. Republicii, nr. 3, cod fiscal 4384419, reprezentat de Manduc Constantin Sorin - primar, Giunca Laura Elena - secretar, Prescure Victoria - director economic, în calitate de **LOCATOR**, pe de o parte, și

1.2. **S.C. Piete Targuri si Oboare Fagaras S.R.L.**, cu sediul social în Fagaras, str. N. Balcescu, nr.25, județul Brasov, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Brasov, sub nr. J8/214/2012, cod fiscal 29759816, reprezentată de Ungureanu Bogdan Cristian, cu funcția de director, în calitate de **LOCATAR**, pe de altă parte,

au convenit să încheie prezentul contract de locațiune, conform H.C.L. 79/31.05.2012, cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Locatorul dă în locațiune locatarului bunurile cuprinse in anexa 1 si 2 a prezentului contract, conform HCL 79/31.05.2012.

2.2. Bunurile ce constituie prezentul contract sunt bunuri imobile.

III. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

3.1. Obligațiile locatorului sunt următoarele:

- să predea bunul în locațiune la termenul convenit de părți și la locul unde se găsea în momentul contractării;
- să se abțină de la orice fapt personal, care ar avea drept consecință tulburarea locatarului în folosința bunului;
- să răspundă pentru evicțiune și viciile ascunse ale bunului care îi împiedică întrebuințarea;

3.2. Obligațiile locatarului sunt următoarele:

- să plătească chiria de 100.000 lei/an .
- să efectueze reparațiile necesare în tot timpul locațiunii;
- să folosească în perioada locațiunii bunurile care constituie obiectul prezentului contract, ca un posesor de bună-credință, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;
- să restituie la sfârșitul locațiunii bunurile care fac obiectul prezentului contract în starea în care le-a preluat consemnată în procesul-verbal de predare-primire;
- să încheie contracte cu furnizorii de utilitati pentru locatiile ce fac obiectul prezentului contract;
- în cazul în care în exploatarea bunurilor apar defecțiuni tehnice din culpa locatarului, locatorul este îndreptățit să pretindă și să i se plătească despăgubiri;

IV. DURATA CONTRACTULUI

4.1. Durata locațiunii este de 5 ani începând cu data de 01.06.2012 până la data de 31.05.2017, cu posibilitati de prelungire.

V. PREȚUL CONTRACTULUI

5.1. Părțile au convenit ca locatarul să plătească o chirie de 100.000 lei/an până în data de 31 decembrie a anului în curs.

VI. SUBLOCAȚIUNEA CONTRACTULUI

6.1. Locatarul are dreptul de a transmite în parte, dreptul de folosință asupra unui terț, în baza unui contract de sublocațiune (subînchiriere).

6.2. Sublocațiunea să nu fie convenită în condiții care să contravină condițiilor din contractul de locațiune.

VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

8.1. Contractul de locațiune încetează prin:

- a) acordul de voință al părților;
- b) denunțare unilaterală;
- c) expirarea termenului;
- d) pieirea bunului;
- e) desființarea titlului locatorului;
- f) prin efectul înstrăinării, prin acte între vii, cu titlu particular, a bunului dat în locațiune.

IX. FORȚA MAJORĂ

9.1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau executarea în mod necorespunzător - totală sau parțială - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră așa cum este definită de lege.

9.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 2 zile producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

9.3. Dacă în termen de 15 zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

X. NOTIFICĂRI

10.1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

10.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată pe confirmare de oficiul poștal primitor.

10.3. Dacă confirmarea se trimite prin telex sau telefax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

10.4. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente."

XI. LITIGII

11.1. Litigii de orice fel, decurgând din executarea și interpretarea prezentului contract de închiriere, se soluționează pe cale amiabilă, în caz contrar, sunt de competența Judecătorei Municipiului Făgăraș.

XII. CLAUZE FINALE

12.1. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

12.2. Prezentul contract, împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

12.3. În cazul în care părțile își încalcă obligațiile lor, neexercitarea de partea care suferă vreun prejudiciu a dreptului de a cere executarea întocmai sau prin echivalent bănesc a obligației respective nu înseamnă că ea a renunțat la acest drept al său.

12.4. Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de 3 exemplare, astăzi 01.06.2012, data semnării lui 01.06.2012.

LOCATOR
MUNICIPIUL FAGARAS
Primar,
Manduc Constantin Sorin



Secretar,
Giunca Laura Elena



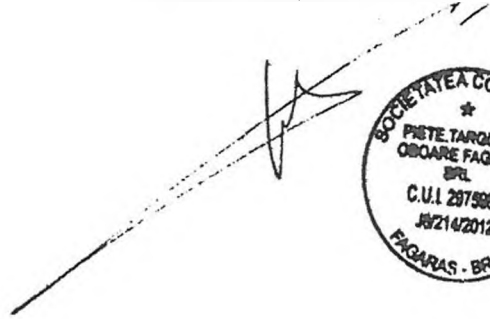
Director Economic,
Prescure Victoria



Sef birou ACTBPUC
Anca Vlad



LOCATAR
S.C. PIETE TARGURI SI OBOARE FAGARAS SRL
Director,
Ungureanu Bogdan Cristian



JUDETUL BRASOV
MUNICIPIUL FAGARAS

PROCES VERBAL
De primire – predare
Incheiat azi 01.06.2012

1.1. **Municipiul Fagaras**, cu sediul in Fagaras, str. Republicii, nr. 3, cod fiscal 4384419, reprezentat de Manduc Constantin Sorin - primar, Giunca Laura Elena - secretar, Prescure Victoria - director economic, în calitate de **LOCATOR**, **predă**, și

1.2. **S.C. Piete Targuri si Oboare Fagaras S.R.L.**, cu sediul social în Fagaras, str. N. Balcescu, nr.25, județul Brasov, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Brasov, sub nr. J8/214/2012, cod fiscal 29759816, reprezentată de Ungureanu Bogdan Cristian, cu funcția de director, în calitate de **LOCATAR**, pe de altă parte **primește**:

Bunurile cuprinse în HCL 79/31.05.2012 , anexa 1 si 2.

Prezentul proces verbal s-a incheiat in 3 (trei) exemplare.

LOCATOR
MUNICIPIUL FAGARAS
Primar,
Manduc Constantin Sorin

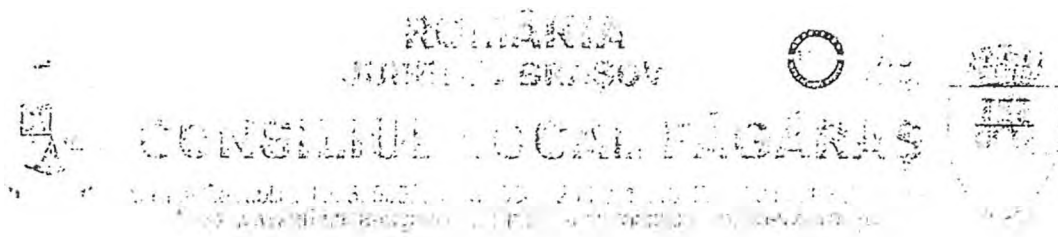
Secretar,
Giunca Laura Elena

Director Economic
Prescure Victoria



LOCATAR
S.C. PIETE TARGURI SI OBOARE FAGARAS SRL
Director,
Ungureanu Bogdan Cristian





HOTĂRÂREA NR.101
din data de 27 mai 2015

- privind aprobarea prelungirii duratei contractului de locațiune
nr.08/25.06.2012

Consiliul Local al Municipiului Făgăraș, întrunit în ședința ordinară,

Analizând cererea nr. 62 din data de 18.03.2015 a SC Piete Târguri și Oboare Făgăraș SRL, prin care se propune prelungirea duratei contractului de locațiune nr.08/25.06.2012,

Ținând seama de avizul favorabil al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului, al Comisiei pentru servicii publice, pentru comerț și agricultură, 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.

Având în vedere că prin H.C.L. nr. 11/2012 s-a aprobat asocierea Municipiului Făgăraș prin Consiliul Local la înființarea S.C. "PIETE TÂRGURI ȘI OBOARE FĂGĂRAȘ" SRL, iar prin H.C.L. nr. 79/31.05.2012 s-a aprobat încheierea contractului de locațiune între Municipiul Făgăraș și S.C. "PIETE TÂRGURI ȘI OBOARE FĂGĂRAȘ" SRL, pentru bunurile imobile care aparțin domeniului public al Municipiului.

Văzând Dispoziția nr. 356/29.02.2012 privind constituirea Comisiei de inventariere a bunurilor proprietate publică și privată a Municipiului Făgăraș din cadrul Cetății Făgărașului și din cadrul Serviciului Public Administrația Piețelor și Târgurilor.

În conformitate cu prevederile Legii contabilității nr. 82/1991 republicată, ale O.G. nr. 81/2003, modificată privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, ale Ordinului nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice și cu dispozițiile Ordinului nr. 2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii, ale Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, modificată și completată

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

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 - Se aprobă prelungirea contractului de locațiune nr. 08/25.06.2012, având ca obiect locațiunea pentru bunurile imobile care aparțin domeniului public al Municipiului Făgăraș, conform anexei 1 și 2.

Art.2 - Perioada pentru care se aprobă prelungirea contractului de locațiune este de 5 ani, de la data de 01.06.2015 și până la data de 31.05.2020

Art.3 - Se aprobă încheierea actului adițional nr.1/2015 la contractul de locațiune conform anexei nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre

Art.4 - Se împuternicește dl. Constantin Sorin Mănduc, primar al Municipiului Făgăraș să semneze în numele și pe seama Consiliului Local al Municipiului Făgăraș actul adițional la contractul de locațiune nr.08/26.06.2012.

Art.5 - Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarului Municipiului Făgăraș, prin S.C. Piete Lărguri și Oboare Făgăraș S.R.L.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
SZASZ ALEXANDRU CĂTĂLIN**



**CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul Municipiului,
LAURA ELENA GIUNCA**

Hotărârea s-a adoptat cu 17 voturi pentru.
Consilieri în funcție-19
Consilieri prezenți la ședința ordinară-17

Prezenta hotărâre se comunică:

- 1 ex. Dosarul de ședință
- 1 ex. Colecție
- 1 ex. Prefectură
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Secretar
- 1 ex. Direcția buget-finanțe
- 1 ex. S.C. Piete Lărguri și Oboare Făgăraș S.R.L.
- 1 ex. Comp.Relatii cu publicul, arhivă
- 1 ex. Afișare.

Cod: 1-50



ROMANIA
JUDEȚUL BRAȘOV

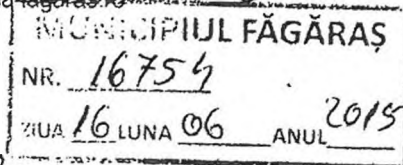


MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0268 - 211313, Fax: 0268 - 213020
Web: www.primaria-fagaras.ro. Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

ACT ADIȚIONAL NR.1/2015

La contractul de închiriere nr. 08/25.06.2012



Între părțile:

I.1. Municipiul Făgăraș, cu sediul în Făgăraș, str. Republicii, nr. 3, cod fiscal 4384419, reprezentat prin Mănduc Constantin Sorin – primar, Giunca Laura Elena – secretar, Prescure Victoria – director economic, în calitate de LOCATOR, pe de o parte, și

I.2. S.C. PIETE TÂRGURI ȘI OBOARE FĂGĂRAȘ S.R.L. cu sediul în Făgăraș, str. Nicolae Bălcescu, nr. 25, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J8/214/2012, CUI RO29759816, având contul curent RO06BTRL00801202H73629XX, deschis la Banca Transilvania, reprezentată legal prin domnul Ungureanu Bogdan Cristian, în calitate de LOCATAR, pe de altă parte.

În conformitate cu H.C.L. nr. 101/27.05.2015 privind aprobarea prelungirii duratei contractului de locațiune nr. 08/25.06.2012, s-a încheiat prezentul act adițional, în următoarele condiții:

A. Se modifică cap. IV, punctual 4.1, astfel:

Se prelungeste durata contractului de locațiune nr. 08/25.06.2012 pe o perioadă de 5 ani de la data de 01.06.2015 și până la data de 31.05.2020.

Toate celelalte clauze contractuale rămân neschimbate.

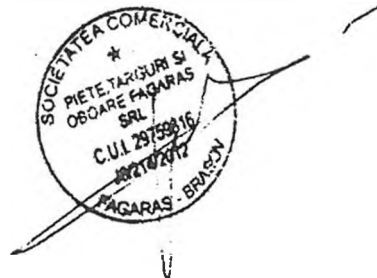
Prezentul act adițional s-a încheiat astăzi 15.06.2015, în 3(trei) exemplare considerate toate originale, din care 2(două) la locator și unul la locatar.

LOCATOR
MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ
Primar,
Mănduc Constantin Sorin

LOCATAR
SC PIETE TÂRGURI ȘI OBOARE FĂGĂRAȘ SRL
Director,
Ungureanu Bogdan Cristian

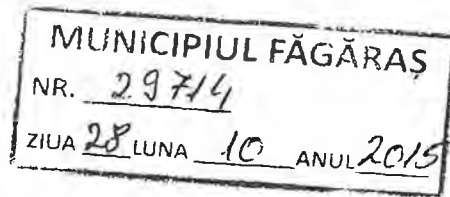
Secretar,
Giunca Laura Elena

Director Economic
Prescure Victoria





CONSILIUL JUDETEAN
BRASOV
Nr. 13505
Ziua 22 Luna 10 Anul 2015.



CONTRACT DE ADMINISTRARE

1. PREAMBUL

În realizarea atribuțiilor ce revin autorităților locale, a intervenit prezentul contract de administrare care este guvernat de prevederile Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 215/2001 administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.J. Brașov nr.161/29.04.2015 și H.C.L. Făgăraș nr.154/31.08.2015, între:

2. PĂRȚILE CONTRACTANTE

JUDETUL BRASOV reprezentat legal p.Președinte, Vicepreședinte, Claudiu Coman, în calitate de **proprietar**,

UAJ Municipiul Făgăraș cu sediul în Făgăraș, str. Republicii nr.3, cod fiscal, reprezentat legal prin Constantin Sorin Manduc, Primar, în calitate de **administrator**,

3. OBIECTUL CONTRACTULUI

3.1 În urma acordului de voință intervenit între părți, proprietarul "Bunurilor" aflate în domeniul public al județului, înscris în CF nr. 104236 Făgăraș, sub nr. Top 3224/2/2/2/2 - teren în suprafață de 5714 mp si nr. cad C1-nr. Top 3224/2/2/2/2 -atelier reparații, două depozite, magazie și sediu administrativ, încredințează către **Consiliul Local al Municipiul Făgăraș** gestionarea (exercitarea dreptului de folosință, posesie) bunurilor, în vederea desfășurării activităților de întreținere și amenajare a acestora în conformitate cu obligațiile asumate conform art. 6 din prezentul contract.

3.2. În condițiile respectării dreptului de proprietate, bunul va fi administrat și gospodărit într-un sistem unitar, în sensul exploatării sale conform destinației.

3.3. Predarea primirea bunului care face obiectul prezentului contract se va face prin proces verbal de predare-preluare.

4. DURATA CONTRACTULUI

4.1. Prezentul contract se încheie pe o durată de 10 ani, începând cu data de 19.10.2015 până la 18.10.2025. Prezentul contract poate fi modificat prin act adițional cu acordul părților, dar poate fi revocat de către proprietar în mod unilateral dacă acesta consideră că obligațiile asumate prin prezentul contract nu au fost îndeplinite sau au fost îndeplinite în mod defectuos.

5. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI

5.1. Proprietarul are drept de informare nelimitată asupra operațiunilor exercitate în legătură cu terenul ce formează obiectul contractului, având acces la toate documentele privind modul de gestionare.

5.2. să inspecteze bunurile administrate, să verifice stadiul de realizare a lucrărilor specifice precum și modul în care este satisfăcut interesul public. În acest sens va pune la dispoziția administratorului un plan general de intervenție privind modul de administrare și întreținere corespunzătoare a acestora cu activitățile specifice destinației.

LEGALIZAREA PE
VERSO

5.3. are dreptul sa modifice in mod unilateral partea reglementara a contractului de administrare, din motive exceptionale legate de interesul național sau local.

5.4. proprietarul se obligă să asigure administratorului deplina libertate în organizarea și gestionarea activităților , în limitele prevăzute de lege și prezentul contract.

6. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE ADMINISTRATORULUI

6.1. administratorul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul ce face obiectul contractului, **fără a putea schimba destinația spațiilor;**

6.2. să gestioneze spațiile puse la dispoziție ca un adevărat proprietar, căutând să asigure atât amenajarea, întreținerea și îmbunătățirea aspectului bunurilor ce fac obiectul administrării și exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a acestora, **administratorul are dreptul de a negocia în condițiile legii contracte de închiriere, urmând ca forma finală a contractului de închiriere să fie supusă aprobării plenului;**

6.3. să prezinte proprietarului informări anuale cu privire la gestionarea patrimoniului dat în administrare;

6.4. **să folosească spațiile conform destinației;**

6.5. să exploateze bunurile, evitând distrugerea, degradarea și deteriorarea acestuia; să asigure permanent starea de curățenie și pe căile de acces, a împrejurimilor corespunzătoare.

6.6. să aducă la cunoștința proprietarului orice fapte și acte care pun în pericol integritatea bunurilor și, de asemenea orice acte sau fapte de natură să împiedice folosința normală a acestuia;

6.7. administratorul are obligația de a restitui bunul dat în administrare, după expirarea contractului, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, inclusive investițiile realizate, cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse;

6.8. orice îmbunătățiri, transformări sau instalații s-ar face de administrator, rămân bunuri câștigate bunurilor din momentul executării lor, constituind bunuri de preluare, fără ca prin aceasta să le poată opune drept compensație pentru stricăciunile făcute sau pentru alte sume datorate de el proprietarului ca daune interese pentru violarea dispozițiilor din acest contract. Ele nu se vor putea face decât cu acordul scris al proprietarului;

7. ÎNCETAREA ȘI MODIFICAREA CONTRACTULUI

7.1 Prevederile prezentului contract se vor adapta corespunzător reglementărilor legale ulterioare încheierii acestuia și care îi sunt aplicabile.

7.2. Orice modificare va face obiectul unui act adițional acceptat de părți.

7.3. Prezentul contract încetează prin:

- denunțare unilaterală de către proprietar în cazul neîndeplinirii obligațiilor asumate de către administrator, prin prezentul contract
- acordul de voință al părților semnatare;
- apariția unei situații neimputabile părților care fac imposibilă îndeplinirea contractului;

8. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

8.1. Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, se va soluționa de către instanțele judecătorești competente de pe raza unității administrativ teritoriale parte în contract.

9. FORȚA MAJORĂ

9.1. Intervenirea unui eveniment de forță majoră trebuie comunicată de partea care îl invocă celeilalte părți în termen de cel mult 10 zile de la data apariției. Forța majoră trebuie demonstrată în termen de cel mult 15 zile de la data apariției; ea înlătură răspunderea părții ce a invocat-o dacă aceasta se supune condițiilor prevăzute mai sus de a o anunța și demonstra în termenul prevăzut.

10. RESPONSABILITATE

10.1. Administratorul răspunde pentru orice prejudiciu produs proprietarului prin:

Alina



- incalcarea actelor normative și/sau a reglementarilor speciale in vigoare; culpa in executarea contractului; neexecutarea sau executarea defectuoasă a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

10.2. Administratorul va despăgubi potrivit legii pentru pagubele pricinuite ca urmare a întreținerii necorespunzătoare a bunurilor administrate.

10.3. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de administrare atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

Dacă penalitățile nu acoperă paguba, se vor plăti în completare daune interese.

11. DISPOZIȚII FINALE

11.1. Părțile declară că au cunoștință de faptul că imobilele date în administrare sunt de interes local și aparțin domeniului public al Județului Brașov și sunt supuse regimului juridic reglementat de Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

11.2. Contractul este supus și va fi interpretat potrivit legilor din România.

11.3. În litigiile privitoare la dreptul de administrare, în instanță, titularul acestui drept va sta în nume propriu.

11.4. Clauzele contractuale pot fi renegociate anual.

11.5. Prezentul contract s-a încheiat astăzi 19.10.2015 în 3 exemplare, egale ca putere între ele, conținând 11 capitole pe 3 pagini.

JUDEȚUL BRAȘOV

**P. PREȘEDINTE
VICEPREȘEDINTE,
Claudiu Coman**

**SECRETAR,
Maria Dumitrescu**

JUDEȚUL BRAȘOV

ADMINISTRATOR,

**UAT Municipiul Făgăraș,
PRIMAR,
Constantin Sorin Manduc**

**SECRETAR,
Laura Elena Giunca**

DIRECȚIA ECONOMICĂ,

**Director Ex.
Viorica Olteanu**

DIRECTOR ECONOMIC,

Victoria Prescure

DIRECȚIA JURIDICĂ și RELAȚII cu PUBLICUL,

**Director Ex.
Claudia Crăciun**

Consilier Juridic,

Adrian Gavrilă

Vizat Serv. Contencios - Juridic,

Vizat Comp. Patrim. M. Mitarcă
Red. G. Moldovan

19.10.2015

ROMÂNIA
UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL
POPA MARIA CRISTINA
Licenta de functionare nr.2388/2105/04.12.2013
Mun. Fagaras, str. Republicii, nr. 14
Jud. Brasov

INCHEIERE DE LEGALIZARE COPIE Nr. 436.
Anul 2017 luna 05... Ziua 08...

POPA MARIA CRISTINA - Notar Public legalizeaza aceasta copie conforma cu in scrisul prezentat noua de catre parte la sediul biroului, care este *Contract administrare in stare buna* si are pagini, colationat de secretarul *7/10*

In scrisul

S-a perceput onorariul in suma de *10.71* lei cu T.V.A. inclus prin bon fiscal nr. /2017.-

COLATIONAT
SECRETAR

[Signature]

NOTAR PUBLIC
POPA MARIA CRISTINA

