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

PROIECT

HOTĂRÂREA Nr. .....
din data de..... 2018

privind insusirea Raportului de evaluare nr. 26/25.06.2018 pentru imobilul situat in Fagaras, str. 13 Decembrie, bl.22, ap.4 , aprobat la vânzare

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FAGARAS

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

Reținând prevederile H.C.L. nr. 105/26.04.2018 prin care s-a aprobat vânzarea imobilului,

Văzând prevederile art.1, 2 alin.4, art. 7, art. 11 Legea 85/ 1992 si art.36 alin.2 lit „c" , ailn. 5 lit. "b" din Legea nr.215/2001 privind administratia publica locala, republicată

În temeiul art. 45.alin. 3 si ale art.115 alin.1 lit (b) din Legea 215/2001 privind administrația publică locală,republicata,modificata si completata,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însuşeşte Raportul de evaluare nr. 26/25.06.2018, intocmit de Evaluator autorizat Toth Eniko, anexa 1 la prezenta hotărâre, al imobilului situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl.22, ap.4, a cărui vânzare s-a aprobat prin, HCL nr. 105/26.04.2018, către Burchea Alexandru Constantin, la prețul de **28.600 lei**.

Art.2. Prețul de vânzare final al imobilului este **29.000 lei** incluzând şi valoarea evaluării, sumă ce va face venit la bugetul local.

Art.3. În cazul vânzării locuinței cu plata in rate a pretului, la incheierea contractului se va achita un avans minim de 10% din pretul locuintei. În acest caz ratele lunare pentru achitarea contravalorii locuintei se eşaloneaza pe o perioada de 5 ani, la care se adaugă dobânda anuală stabilită de lege.

Art.4. Vânzarea propriu-zisă a imobilului descris mai sus, se va perfecta conform Codului Civil prin act autentic la un notar public.

Art. 5. Se împuterniceşte Primarul Municipiului Făgăraș ca personal sau prin persoane desemnate să semneze contractul de vânzare- cumpărare.

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

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

INIȚIATOR,
PRIMAR,
GHEORGHE SUCACIU

SECRETAR
LAURA ELENA GIUNCA

Nr. înregistrare: 20643/2/10.07.2018

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

REFERAT
LA PROIECTUL DE
HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind insusirea Raportului de evaluare nr. 26/25.06.2018 pentru imobilul situat in Fagaras, str. 13 Decembrie, bl.22, ap.4, aprobat la vânzare

Prin HCL nr. 105/26.04.2018 s-a aprobat vânzarea locuinţei construite din fondurile statului în condiţiile Legii nr.85/1992 şi a Decretului-Lege nr. 60/119 urmând ca evaluarea locuinţei supuse vânzării să se stabilească de o persoană fizică autorizată .

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

Ţinând seama de cele precizate mai sus, propunem însuşirea raportului de evaluare nr. 26/25.06.2018 în vederea definitivării procedurii de vânzare a locuinţei.

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

Anexăm prezentelui referat Raportul de evaluare nr. 26/25.06.2018

NR. CRT.	FUNCŢIA ŞI ATRIBUŢIA	NUMELE ŞI PRENUMELE	DATA	SEMNĂTURA
1.	ARHITECT SEF	LILIANA BOER	10.07.2018	
2.	ÎNTOCMIT, CONSILIER	ELENA TANASE		

Nr. 20643/2/1/10.07.2018

EXPUNERE DE MOTIVE
LA PROIECTUL DE
HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind insusirea Raportului de evaluare nr. 26/25.06.2018 pentru imobilul situat in Fagaras, str. 13 Decembrie, bl.22, ap.4 , aprobat la vânzare

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 105/26.04.2018 prin care s-a aprobat vânzarea imobilului situat in Fagaras, str. 13 Decembrie, bl.22, ap.4,

Ținând seama de Raportul de evaluare nr. 26/25.06.2018 intocmit de Evaluator autorizat Toth Eniko pentru imobilul construcție proprietatea Statului Român situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, bl.22, ap.4, prin care s-a stabilit valoarea de piață recomandată de 28.600 lei

Propunem aprobarea proiectului supus dezbaterilor.

PRIMARUL MUNICIPIULUI FAGARAS
GHEORGHE SUCACIU

Anexa 1 la HCL nr. ...../2018

Nr. crt	Nume si Prenume	Adresa imobilului	Tip imobil	Date de CF	Valoare stabilita prin expertiza	Valoarea finală de vânzare
1	**SALVETI MARICICA**	Str. 13 Decembrie, bl.22, ap.4 Făgaraş	Apartament 2 camere şi dependinţe	C.F. nr. 101276-C1-U19 Făgăraş, nr. top 2410/1/2/1/20, 2411/1/1/20, 2412/1/1/20/4	28.600 lei	29.000 lei

RAPORT DE EVALUARE

NR. 26 / 25.06.2018

MUNICIPIUL FĂGĂRAŞ
Nr. 20643/2
Ziua 29 Luna 06 Anul 2018

Beneficiar: *Municipiul FĂGĂRAȘ*
Proprietar: *Statul Român*
Obiectul evaluării: *Apartament cu 2 camere și dependințe*
Adresa: *Mun.Făgăraș , str.13Decembrie bloc 22, ap.4 jud.Brașov*

Data de referinta a evaluării: *25.06.2018*
Curs lei/EURO = *4,6686*

Ec. Toth Eniko
Evaluator Autorizat
Membru titular ANEVAR

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certific următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale şi corecte şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului la data inspectiei;
- analizele şi concluziile sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile limitative prezentate în raport si se constitue ca analize, opinii si concluzii profesionale, impartiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectiva asupra proprietăţii evaluate, si nu exista nici un interes personal sau partinitor fata de vreuna din partile implicate
- onorariul nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile si concluziile noastre precum si prezentul raport au fost efectuate în Codul de Etica Profesionala al Evaluatorului Autorizat şi cu Standardele ANEVAR, cu exceptiile mentionate expres in acest raport;
- evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională si are experienţa si competenta necesara evaluarii pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai dupa efectuarea inspecţia proprietăţii ce face obiectul raportului;
- nici o alta persoană, cu excepţia celui specificat în raport, nu a acordat asistenţă profesională în elaborarea raportului;
- valoarea estimata de către evaluator este valabila la data prezentată în raport;
- evaluatorul are incheiat asigurare profesională ;

TOTH ENIKO
EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR
Evaluator autorizat
TOTH ENIKO
Legitimația Nr. 18016
Valabil 2018
Specializarea: EPI
ANEVAR

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

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietăţii imobiliare situată în Mun. Făgăraş, str 13Decembrie bloc 22, ap.4, jud Braşov, proprietatea Statului Român ,în prezent având destinaţia de spaţiu de locuit , vă comunic următoarele:

- proprietatea evaluată se compune dintr-un apartament cu 2 camere şi dependinţe, cu suprafata utilă de 26,46 mp situat la etajul parter al imobilului de tip bloc , în regim de înălţime S+P+4E ,edificat în anul 1970, înscris în Extrasul CF nr. 101276-C1-U19 cu nr. cerere 8297/12.04.2018 UAT Făgăraş, identificat cu nr.top 2410/1/2/1/20, 2411/1/1/20, 2412/1/1/20/4
- *evaluarea a fost solicitată pentru estimarea **valorii de piaţă** al proprietăţii imobiliare*, aşa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2018 , în vederea vânzării
- abordările de evaluare aplicate au fost abordarea prin piaţă şi prin venit
- data de referinţă a evaluării este 25.06.2018 Cursul de schimb valutar leu-euro considerat este de 4,6686, stabilit de Banca Naţională în ziua anterioară pentru data de referinţă . Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată;
- A fost evaluat intregul drept de proprietate considerat pentru utilizarea expusă mai sus;
- Valoarea estimată nu conţine TVA

Ca rezultat al aplicării abordărilor de evaluare precizate anterior şi a reconcilierii rezultatelor acestora, s-a obţinut valoarea de piaţă a proprietăţii imobiliare evaluate estimată de către evaluator în scopul menţionat, după cum urmează:

VALOAREA DE PIAŢĂ RECOMANDATĂ	**6.125 EURO echivalent 28.600 LEI,**
VALOAREA DE PIAŢĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	**ABORDAREA PRIN PIAŢĂ**

Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietăţii, amplasarea, etc. Datele prezentate, analiza, concluziile şi opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condiţiilor specifice şi nu sunt influenţate de nici un alt factor. Ele sunt corecte şi adevărate în limita informaţiilor existente în documente şi constatate cu ocazia inspectării proprietăţii şi a analizei pieţei imobiliare .

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

CUPRINS

Declaratie de conformitate

Adresa catre beneficiarul raportului

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea şi competenţa evaluatorului
2. Identificarea clientului şi a oricaror alţi utilizatori desemnaţi
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

SINTEZA EVALUĂRII
- Raport cu inspectie -

Numele beneficiarului		**MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ**					
Nume proprietar		**STATUL ROMÂN**					
Proprietate		*Existentă*					
Tip proprietate evaluata		*Rezidențială*					
Subtip proprietate		*Apartament în bloc*					
Cod postal		*505200*					
Adresa proprietatii		*Mun.Făgăraș, str. 13 Decembrie bloc.22, ap.4, jud.Brasov*					
Carte Funciara nr.		101276-C1-U19 cu nr cerere 8297/12.04.2018					
Numar cadastral		Top 2410/1/2/1/20, 2411/1/1/20,2412/1/1/20/4					
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)		Extras CF nr 101276-C1-U19 cu nr cerere 8297/12.04.2018 UAT Făgăraș Contract de inchiriere cu nr inregistrare 23604/27.06.2014 emis de Primaria Mun. Fagaras					
Dreptul de proprietate		*Construcție: Drept deplin*					
		Teren în indiviziune – proprietatea Statului Român					
Utilizare existentă constatată		*Rezidentială*					
Tip constructiv (structura)		*Panouri prefabricate*					
Anul construirii		1970					
Stare tehnică a construcției		Satisfacatoare					
Nivel (apartamente)		parter					
Nivel de finisare		*Medii vechi, partial renovate pe costul locatarului,*					
Suprafete (mp)	Apartament	**Au**	26,46 mp				
	Anexe- pivniță	**Au**	-				
		Ac					
	Teren	**St**	10/294				
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)		**4,6686**					
Data inspectiei		**25.06.2018**					
Data de referinta a evaluării		25.06.2018					
Valoare abordare prin venit		28.000	LEI				
Valoare abordare prin cost		Nu s-a aplicat	LEI				
Valoare abordare prin comparații		28.600	LEI				
VALOAREA de piață recomandată, din care:		**28.600**	LEI	6.125	EURO		
-Valoare constructie/constructii		28.600	LEI	6.125	EURO		
-valoare unitara constructie (la apartamente – pt. aria utila; la cladiri independente – pt. aria desfasurata)		1.081	LEI /mp	231	EURO/mp		
-valoare unitara teren			Lei	Euro			
			Lei/mp	Euro/mp			
Grad de finalizare a constructiei (in cazul constructiilor nefinalizate)		apartament	• 100%				
OBSERVATII SPECIALE							
Localizare		*Urban*					

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

Evaluator Autorizat
Membru titular ANEVAR,
Ec.Toth Eniko

1.	EVALUATOR	**Ec.Toth Eniko**
	Legitimaţie ANEVAR	**Nr. 16018**
	Parafa	**Nr. 16018 valabilă 2018**
	Firma	**TOTH ENIKO EVALUATOR AUTORIZAT**
	Adresa evaluatorului	▪ **Mun.Sacele, str.Ady Endre nr.11, jud .Brasov** ▪ **Asigurare ALLIANZ TIRIAC in val de 10.000 Euro**
2.	**BENEFICIAR**	**Municipiul Făgăraş**
	Adresa	**Mun. Făgăraş, str.Republicii nr.3, jud.Braşov**

3.	**PROPRIETATEA EVALUATĂ**	**Apartament nr. 4 compus din 2 camere si dependinte , cu cota părţi comune 10/294 şi cote teren 10/294 ,situat la etajul parter al unui imobil de tip S+P+4E, edificat in anul 1970, cu Su= 26,46 mp conform contract de inchiriere , compartimentare semidecomandata ,**
	Proprietar	**STATUL ROMÂN**
	Adresa proprietăţii	**Mun. Făgăraş , str 13Decembrie bloc.22, ap. 4, jud.Brasov**
	Conditii limitative deosebite	*Nu a fost prezentat releveul apartamentului, suprafata utilă este conform anexei 1 din contractul de închiriere furnizat de beneficiar.*

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAŢĂ	**6.125 EURO** **echivalent 28.600 LEI**

5.	**BAZA DE EVALUARE**	**Valoarea de piaţă**
	SCOPUL EVALUĂRII	**EVALUARE PENTRU ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ**
	DATA DE REFERINŢĂ A EVALUĂRII	**25.06.2018**
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUARII	**1 EURO = 4.6686 lei**
	DATA INSPECŢIEI PROPRIETĂŢII	**Inspecţia a fost efectuatănumai la exterior de către evaluator Ec. Toth Eniko in prezenţa unui reprezentant al Primariei Mun. Fagaras**

6.	**DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE**	• **Descrierea proprietatii, conform Extras CF nr. 101276-C1-U19 cu nr. cerere 8297/ 12.04.2018 partea I:** **Top 2410/1/2/1/ 20 , 2411/1/1/ 20, 2412/1/1/ 20/ 4 compus din 2 camere, si dependinte cu o cotă de 10/294 din elementele de uz comunsi cota teren 10/294** • **Inscrieri privitoare la proprietate, conform Extras CF nr. 101276- C1-U19 partea II:**

		Intabulare , drept de proprietate , dobândit prin lege, cota actuală 1/1 **Proprietar - STATUL ROMÂN** • **Inscrieri privitoare la sarcini :** **Nu sunt**
	Mentiuni speciale privind Extr. de Carte Funciara	
	Mentiuni 2 privind Abateri de la Extrasul de Carte Funciara	
7.	**DATE PRIVIND DOCUMENTAŢIA CADASTRALĂ**	▪ **Au= 26,46 mp , fara balcon**
8.	**SITUAŢIA ACTUALĂ A IMOBILULUI**	**Locuit de Burchea Alexandru**
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	**Urban – amplasare favorabilă, median**
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAŢIE	Str . 13 Decembrie ▪ **Calitatea reţelelor de transport: asfaltate cu 1 banda pe sens,**
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	**Tipul zonei** ▪ **Zona rezidentiala, cartier de blocuri în regim de S+P+4E** ▪ **Reţea de transport în comun, mijloace de transport suficiente.** ▪ **Unităţi comerciale în apropiere: magazine alimentare** ▪ **Unităţi de învăţământ: scoală generală , gradinite şi liceu** ▪ **Institutii de cult: biserici** ▪ **Institutii medicale: cabinete medicale,** ▪ **Altele: administratie locala**
	UTILITĂŢI EDILITARE	▪ **Reţea de energie electrică: existentă** ▪ **Reţea de apă: existenta** ▪ **Reţea de termoficare: existenta** ▪ **Reţea de gaze naturale: existentă,** ▪ **Reţea de canalizare: existenta** ▪ **Reţea de telefonie: existentă**
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	▪ **Poluare fonica medie** ▪ **Poluare cu noxe limitat**
	AMBIENT	▪ **Linistit** ▪ **Trafic auto limitat**
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE		**Zona urbana – median** **Dotări şi reţele edilitare bune. Poluare moderata. Ambient civilizat.**
10.	**DESCRIEREA CONSTRUCŢIEI DE BAZĂ (BLOC)**	
	AMPLASAMENT	▪ **Imobil , regim de înălţime S+P+4E** ▪ **Etaj - parter**
	ANUL PIF	▪ **Anul 1970**
	CARACTERISTICI	▪ **Fundatia:beton armat** ▪ **Structură:panouri prefabricate** ▪ **Închideri perimetrale si compartimentari:panouri din prefabricate** ▪ **Acoperiş:tip terasa, necirculabila** ▪ **Aspect exterior: necesita renovare** ▪ **Aspect interior: finisaje medii, partial renovate pe costul locatarului**

		, apartament locuit.Necesita reparatii la peretii cu igrasie si la instalatia sanitara a blocului
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCŢIA DE BAZĂ		▪ **Utilităţi – apa , canalizare , en. electrica , gaz**

11.	DESCRIEREA SPATIULUI DE EVALUAT	
	BILANŢUL DE SUPRAFAŢĂ	**Au = 26,46 mp conform contractului de închiriere**
	TIP APARTAMENT	**Semidecomandat,**
	TÂMPLĂRIE	▪ **Exterioară: tâmplărie lemn cu geam simplu , uşi interioare lemn, cele initiale** ▪ **Usa la intrare: lemn**
	FINISAJE INTERIOARE	**Apartament** ➢ **Pardoseala – pardoseli -gresie si parchet laminat** ➢ **Pereti : zugravează simple , faianta in baie si bucatarie** ➢ **Finisaje medii partial renovate pe costul locatarului**
	INSTALAŢII ŞI DOTĂRI ELECTRICE	▪ **Iluminat normal** ▪ **Curenţi slabi (telefonie)** ▪ **Instalaţii vechi, functionale**
	INSTALAŢII ŞI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ **Sistemul de încălzire : fara incalzire**
	INSTALAŢII ŞI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ **Din reţeaua oraşului.** ▪ **Instalaţii funcţionale** ▪ **Contorizare apa rece**
	INSTALAŢII ŞI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ **Din reţeaua oraşului.** ▪ **Instalaţii functionale**
CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL		▪ **Amplasament favorabil**
12.	ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIEŢEI ŞI SUBPIEŢEI	▪ **Piaţa imobiliara este definita de piata imobilelor situate in zonele rezidentiale de tip cartier cu blocuri de locuinţe în regim de S+P+4E din Mun. Făgăraş** **Piata specifica - piata apartamentelor de 2 camere construite in perioada 1970-1977 din zonele mediane si semicentrale ale municipiului Făgăraş,** **- pretul rămâne unul dintre cele mai importante criterii pentru alegerea unei locuintele; reputatia zonei si mijloacele de transport în comun conteaza, de asemenea, foarte mult** **- o treime dintre români îsi cumpără locuinte cu cash tinerii preferă în continuare să locuiască în chirie** **Preturile ofertate pe piata pentru apartamente compuse din 2 camere, semidecomandate variaza intre 6.125 – 24.000 Euro in functie de etaj, vechime imobil, zona de localizare. De asemenea un criteriu in baza caruia variaza preturile este suprafata utila si compartimentarea, suprafata pe care ofertantii o prezinta de cele mai multe ori ca fiind utila si in realitate inlcude logia/balconul.**
	NATURA ZONEI	▪ **Zonă rezidenţială ,** ▪ **Din punct de vedere edilitar: zonă în dezvoltare** ▪ **Din punct de vedere economic: oras / zona cu economie slab dezvoltata , somaj ridicat,**

	OFERTE SIMILARE	• Oferte suficiente de variate pentru piața locală la prețuri cuprinse între 6.125 – 24.000 euro/mp
	CERERI SIMILARE	**Cererea pe piață in zona mediană al Mun. Făgăraș este încă mai mică față de ofertele existente, ceea ce generează o piață al cumpărătorului. Mediu de afaceri și situația economică au un impact negativ asupra pietei imobiliare, deoarece nivelul de cumpărare al populatiei este mic , ceea ce se oglindește si in prețurile relativ mici /mp la apartartamente aria pietei studiate.** **Programu Prima Casa este în măsură să revigoreze piața imobiliară , încurajând tinerii să investească în locuințe în defavoarea plății chiriilor .** "Există premise ca activitatea de creditare să continue și să se îmbunătățească în 2018, iar soldul creditelor să înregistreze o dinamică pozitivă pe toate cele trei componente ale sale: credite imobiliare, credite de nevoi personale și credite acordate companiilor. În 2017, stocul creditelor acordate de către sistemul bancar ar putea crește cu 5-10%", a declarat, pentru Mediafax, Ionuț Dumitru, economist sef la Raiffeisen Bank
	ECHILIBRUL PIEȚEI	▪ **Dezechilibru în favoarea CERERII**
	PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ **Minim: 6.125 euro** ▪ **Maxim: 24.000 euro**
	CHIRII IN ZONA PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ **Minim: 129 euro** ▪ **Maxim: 170 euro**
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII		▪ **Dezechilibru în favoarea CERERII** ▪ **Tendință de stagnare in favoarea CERERII.** ▪ **Rezulta: posibilitatea reducerii preturilor / chiriei** **Anexa B cuprinde extrase privind preturile / chiriile pe segmentul de piata al proprietatii care sustin elementele de piata incluse in acest raport.**

13. EVALUARE

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

14. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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 situaţii:

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

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

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

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

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

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

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

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

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

15.Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare ANEVAR prevad posibilitatea utilizarii a mai multor abordari de evaluare si anume : abordarea prin comparatii, abordarea prin venit, abordarea prin cost, in cadrul fiecarei abordari existand mai multe tehnici si analize, etc.

Rezultatele se bazeaza strict pe informatii de piata, surse de costuri actualizate fara vreo asumare nejustificata din partea evaluatorului privind unele costuri sau uzuri. Acestea sunt : costuri din cataloage, indici de actualizare, cota de TVA, profit antreprenor, organizare de santier, cheltuieli de proiectare,

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 utlizate 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 comparaţiei directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare şi compararea acestor proprietăţi cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi şi tranzacţii, care influenţează valoarea. Este o metodă globală care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piaţa imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacţiilor cu imobile efectuate în zonă.

Pentru estimarea valorii de piaţă a activului prin această metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile provenite din tranzacţiile sau din ofertele de vânzare cu apartamente în zona, precum şi la datele şi informaţiile existente în publicaţiile ce conţin rubrici de publicitate imobiliară.

Aceasta metoda consta in analizarea elementelor de comparaţie intre apartamentul de evaluat si apartementele similare tranzacţionate sau ofertate curent pe piaţa. In cele ce urmează vom analiza elementele a trei apartamente din aceeaşi zona.

Deoarece pe piata specifica nu exista tranzactii sau oferte de proprietati similare (cu suprafete similare, cu aceeasi utilizare etc...) , apartamente in casă si cu vechimea aferentă iar informatiile comparabilelor existente sunt insuficiente nu s-a putut aplica aceasta metodă de abordare.

15.2. Abordarea prin venit

Metoda are la bază ideea că proprietatea imobiliară de evaluat poate constitui o investiţie generatoare de venituri. În acest caz proprietatea este achiziţionată sub forma unei investiţii, investitorul fiind în principal interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul principal care influenţează valoarea proprietăţii.

Chiria este percepută în valută, fiind în cuantum de **150 Euro/luna**, plata făcându-se în lei, la cursul BNR din ziua efectuării plăţii. Valoarea chiriei este obţinută din baza de date deţinută de evaluator şi din informaţiile preluate de la agenţiile imobiliare. În obligaţiile de plată ale proprietarului intră de asemenea plata taxelor şi impozitelor, şi anume impozitul pe venitul brut realizat din chirii şi taxa pentru asigurare.

Capitalizarea venitului este metoda folosită pentru a transforma nivelul estimat al venitului net într-un indicator de evaluare a proprietăţii.

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

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

16. DEFINIŢII SI IPOTEZE

16.1 DEFINIŢII

Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere

16.2 **IPOTEZE ŞI IPOTEZE SPECIALE**

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia şi 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 şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi 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) şi responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi 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 cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinte şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul a obţinut informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile şi evaluatorul considera că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.
8. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.

16.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografii din interiorul spatiului si exteriorul blocului.

16.4. SURSE DE INFORMARE

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

- Valorile de ofertare / tranzactionare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
  - Proprietarul imobilului – pentru informațiile legate de proprietatea evaluată: situatie juridica, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;
  - Informatii privind piata imobiliara specifica (preturi, nivel chirii, etc.)

16.5 TIPUL VALORII ESTIMATE

Imobilul evaluat este de natura unei proprietati imobiliare de tip apartament în casă cu 2 camere.. Valoarea de piață estimată conform destinației raportului este definită de standardul de evaluare SEV 100 – Cadrul general.

16.6. DATA ESTIMĂRII VALORII

Data de referință al prezentului raport este **25.06.2018.**

16.7. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON si in EUR.
Curs BNR la data evaluarii**: 1 euro = 4.6686 lei.**

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.).

16.8. MODALITATI DE PLATA

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

17 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

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

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele mentionate in raport, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.

18 . ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Procesul de evaluare a constat in aplicarea a doua abordari de evaluare adecvate si s-au obtinut urmatoarele valori:

- abordarea prin PIAȚĂ ..... 28.600 lei echivalent 6.125 euro
- abordarea prin VENIT ..... 28.600 lei echivalent 6.000 euro

Pentru analiza rezultatelor si exprimarea concluziei finale asupra valorii, evaluatorul a verificat intreg procesul de evaluare, informatiile si tehnicile de analiza a acestora, precum si judecata aplicata, prin prisma criteriilor mentionate mai sus, astfel:

Adecvarea: atat abordarea prin piata cat si abordarea prin venit sunt adecvate pentru acest tip de proprietate, insa avand in vedere scopul evaluarii consideram ca abordarea prin piata este cea mai adecvata.

Precizia: Precizia unei evaluari este legata de increderea evaluatorului in acuratetea informatiilor utilizate astfel ca la abordarea prin piata fiind utilizate oferte ce au fost scazute prin marja de negociere si adaptate conform informatiilor primite telefonic de la agentii imobiliari/proprietari; la abordarea prin venit s-au utilzat 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 obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanţa acestora şi informaţiile de piaţă care au stat la baza aplicării lor şi pe de altă parte scopul evaluării şi caracteristicile proprietăţii imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuţie este valoarea obţinută prin abordarea prin piata.

Toate evaluarile reprezinta opinii profesionale asupra unei baze declarate, combinate cu orice prezumtii corespunzatoare sau speciale. O evaluare nu este un fapt, ci o estimare.

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

VALOAREA DE PIATA	**6.125 Euro** **echivalent 28.600 Lei**
VALOAREA DE PIAŢĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAŢĂ	

Ec. Toth Eniko
Evaluator Autorizat ,
Membru Titular ANEVAR,

LOCALIZARE

Strada 13 Decembrie 22
Biserica penticostal
Școala Gimnazială 7
Strada Trandafirilor
Imperial
Cetatea Făgărașului
Primăria Făgăraș
VETERANILOR
CENTRU
TUDOR
VLADIMIRESCU
Făgăraș
FLORILOR
13 DECEMBRIE
NEGOIU
Strada 13 Decembrie 22
TEPEȘ
GĂRII

POZE PROPRIETATE

Vedere in ansamblu, vecinatati și accesul in imobil

Poze interior

Anexe calcul
Abordarea prin piaţă

Anexa A				
			EURO=	4.6686
ELEMENTE DE COMPARAŢIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENŢIALĂ			
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ A	COMPARABILĂ B	COMPARABILĂ C
Valoare de ofertare /VÂNZARE	Euro	15710	24000	20000
TIP TRANZACTIE / OFERTA		OFERTA	OFERTA	OFERTA
PRET DE VANZARE NEGOCIA	7%	14610	22320	18600

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

METODA COMPARAŢIEI DIRECTE

Caracteristici specifice tranzactiei				
PRET DE VANZARE NEGOCIAT		14610	22320	18600
Dreptul de proprietate transm	integral	integral	integral	integral
Ajustare pt.dr.de propr.		0	0	0
Ajustare pt.dr.de propr.		0	0	0
PREŢ AJUSTAT		14,610	22,320	18,600
Condiţii de finanţare	cash	cash	cash	cash
finantare		0	0	0
PREŢ AJUSTAT		14610	22320	18600
Condiţii de piaţă	Iunie 2018	31.Mai 2018	Iunie 2018	Iunie 2018
Ajustare pt. condiţiile de piaţă		0	0	0
Ajustare pt. conditiile de piată		0	0	0
PREŢ AJUSTAT		14,610	22,320	18,600
Condiţii de localizare	Făgăraş, str.1Decembrie,	Fagaras, str Vasile Alecsandrii	Făgăraş, cartierul Tudor Vladimirescu	Fagaras, cartier 1 Decembrie
Ajustare %		-5	-5	-3
Ajustare		-731	-1116	-558
PREŢ AJUSTAT		13880	21204	18042
Caracteristici fizice				
Data PIF	1970	1970	1977	1970
Ajustare %		0.0	-7.0	0.0
Ajustare		0	-1484	0
Regim de înălţime bloc	S+P+4E	S+P+4E	S+P+4E	S+P+4E
Etaj	P	4	3	3
Ajustare (%)		-3.0	-5.0	-5.0
Ajustare		-416	-1060	-902
Suprafata utila apartament (mp)	26.46	43	48	48
diferenta suprafata mp		-17	-22	-22
Ajustare		-5339	-9515	-8096
Tip apartament	Semidecomandat	Semidecomandat	Decomandat	Semidecomandat
Ajustare		0	-300	0
Finisaje	finisaje medii , necesita renovare, exterioara si interioara si la instalatia sanitara al blocului	finisaje medii	finisaje medii	finisaje medii

Ajustare		-1200	-1200	-1200
Sistem incalzire	fara incalzire	termoficare	termoficare	termoficare
Ajustare		-500	-500	-500
Balcon	fara balcon	1 balcon	fara balcon	1 balcon
Ajustare		-300	0	-300
Termoizolatie exterioara a blocului	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0	0	0
Boxa/ garaj/ parcare	nu	nu	nu	nu
Ajustare			0	0
TOTAL Ajustare caracteristici fizice		-7755	-14060	-10998
PREŢ AJUSTAT		6125	7144	7044
Austare		0%	0%	0%
		6125	7144	7044
Componente nonimobiliare	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0	0	0
PREŢ AJUSTAT		6,125	7,144	7,044
Nr ajustari aplicate		7	8	7
Ajustare totală brută		8,486	15,176	11,556
Ajustare totală brută în		58.08%	67.99%	62.13%
Comparabila aleasa (minim corectia totala bruta in	COMPARABILĂ A	ajustare minima	58.08%	
VALOAREA PROPUSĂ euro	6,125			
VALOAREA PROPUSĂ euro, dupa rotunjirea in lei	6,125			
Valoare lei	28,600			

Explicatii asupra ajustarilor aplicate

Elemente de comparatii	Ajustari:
Dreptul de proprietate transmis	nu s-au facut ajustari la nici una din comparabile, dreptul de proprietate transmis fiind integral
Condiţii de finanţare	se considera conditii de finantare "cash" pentru toate comparabilele
Condiţii de piaţă	nu se fac ajustari, toate comparabilele situandu-se la aceleasi conditii de piata si in perioada apropiata de perioada evaluarii
Condiţii de localizare	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile fiind situate in zone cu interes tranzactional mai ridicat
Data PIF	s-a aplicat o ajustare negativa comp B pentru diferenta de vechime . Valoarea ajustarii este estimat la un procent de 1%/diferenta ani
Regim de înălţime bloc	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile pentru diferenta de nivel . calculat la 1%/diferenţă de nivel. Cele mai bine cotate apartamente sunt cele de la etajele 1 si 2, iar cele mai slab cotate sunt parterul si ultimul etaj
Suprafata utila apartament (mp)	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile pentru diferentele de suprafata .
Tip apartament	s-a aplicat o ajustare negativă comp. B de cca 300 euro deoarece dispune de compartimentare decomandata

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

ABORDAREA PRIN VENIT

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

Pentru calculul ratei de capitalizare s-au folosit date de piata iar estimarea acesteia s-a facut prin tehnica obtinerii din vanzarile comparabile

Se considera ca proprietatile se afla in exploatare pe baze stabile iar din piata s-au selectat comparabile cu acelasi nivel de riscuri , de venituri, de cheltuieli, cu aceleasi caracteristici fizice si de amplasare si cu aceleasi asteptari

Se considera ca nici conditiile de finantare din afara pietei financiare si nici conditiile diferite de piata nu au afectat preturile proprietatilor comparabile

COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara solicitata	129	170	150
Chirie negociata	126	167	147
Venit Brut Potential (EUR/an)	**1,517**	**1,999**	**1,764**
Grad de neocupare (- 1 luna/an)	*126*	*167*	*147*
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	**1,391**	**1,833**	**1,617**
Cheltuieli aferente proprietarului	*250*	*250*	*250*
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	**1,141**	**1,583**	**1,367**
Valoarea de tranzactie estimata dupa negociere a proprietatii (EUR)	14,610	22,320	18,600
Rata de capitalizare (%)	*7.8*	*7.1*	*7.3*

Rata de capitalizare = VNE/ V

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

7.1 si 7.8

Tinand cont de gradul de comparabilitate al comparabilelor cu proprietatea analizata se alege rata de capitalizare indicata de Comparabila B(vezi grila de comparatii) care are cel mai mic procent al ajustarii totale brute -comparabila cea mai apropiata ca si caracteristici cu proprietatea subiect 7.80%

Pentru calculul ratei de capitalizarea s-au folosit aceleasi conditii de exploatare a proprietatii in sistem stabilizat si acelasi procentaj pentru cheltuieli
Venitul net din exploatare al fiecarei proprietati comparabile a fost calculat si estimat in acelasi mod in care a fost estimat venitul net din exploatare al proprietatii subiect , veniturile
Alocarea pentru inlocuiri se considera element de cheltuiala subinteles in rata de capitalizare

Anexa B

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

Venit brut din chirii / an	1.548	Euro
Grad de neocupare (- luna an)	450	
Venit brut efectiv	1.098	
Cheltuieli cu impozitul	30	
Cheltuieli cu asigurarea	50	
Cheltuieli cu intretinere/reparatii	550	
Total cheltuieli	630	
Venit net din exploatare VNE	468	
Rata de capitalizare "c"	7.80%	
Valoarea	6,000	

Valoarea proprietăţii, calculată prin metoda capitalizării veniturilor este:

$V_{cv} =$ 468 / 7.80%

Vp = **6,000** Euro
6,000 Euro, dupa rotunjirea sumei in lei
Vplei = **28,000** Lei, rotunjit

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

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

Cheltuieli cu intretinere/reparatii: s-a estimat la 550 euro/an
In estimarea ratei de capitalizare chiriile au fost reduse cu 2% prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii
Deoarece la calculul ratei de capitalizare s-au folosit oferte la inchiriere mobilate si utilate, se considera si apartamentul subiect inchiriat in aceleasi conditii.

Vp= 6,000 Euro
6,000 Euro, dupa rotunjirea sumei in lei
Vplei= 28,000 Lei, rotunjit

COMPARABILE OFERTE APARTAMENTE PENTRU VÂNZARE

COMPARABILA A

Apartament 2 camere - Fagaras, jud. Brasov

Fagaras - Vezi harta

Preț pe mp: 15.710 EUR

021.5272720

tothgabi_eniko

0744328518

tothgabi_eniko@yahoo.com

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X6Q10008U

2 camere | 43 mp utili | Etaj 4

Detalii

Apartamentul are suprafata construita de 44,77 mp si suprafata utila de 43,37 mp, este compus din 2 camere, bucatarie, camera, baie, balcon. Este situat in Făgăraș, str. Vasile Alecsandri, bl 1, sc. B, Et.4/4, ap. 13, jud. Brasov, intr-un bloc cu regim de inaltime P+4E, edificat in anul 1970, avand starea tehnica buna.

COMISION 0%.

Se vinde in licitatie publica.

Caracteristici

	2		bloc de apartamente
	43 mp		
	44 mp		
	semidecomandat		
	Etaj 4		
	1		
	1		

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

COMPARABILA B

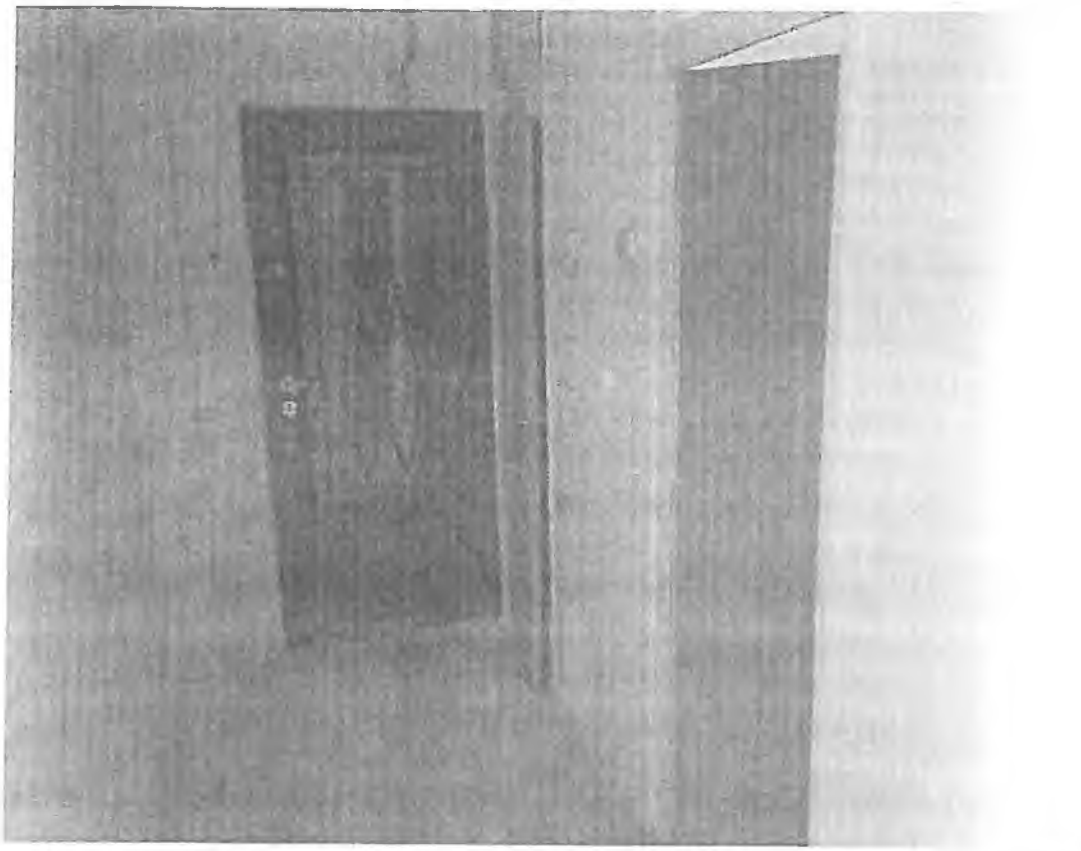
2 camere Fagaras

Brasov, judet Brasov

Alte anunturi alte utilizatorului

Oferit de	Proprietar	Compartimentare	Decomandat
Suprafata utila	48 m²	An constructie	1977 - 1990
Etaj	3		

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



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

COMPARABILA C

Apartament in Fagaras!
Fagaras - Vezi harta

20.000 EUR

0250.713.938

Tipărește anunțul Distribuie Ascunde anunț Sesizează o problemă

Detalii

APARTAMENT,FAGARAS,LA 50 KM. DE BRASOV

Caracteristici

[illegible]	2	[illegible]	Inainte de 1990
[illegible]	Etaj 3	[illegible]	beton
[illegible]	recomandat	[illegible]	Bloc de apartamente
[illegible]	2	[illegible]	P+4E

	Etaj 3 / 4		1
	1		1
	1		

Specificații

Utilități

- Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV
- Sistem incalzire: Termoficare, Calorifere
- Acces internet: Cablu

Finisaje

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

Servicii

- Servicii imobil: Administrare

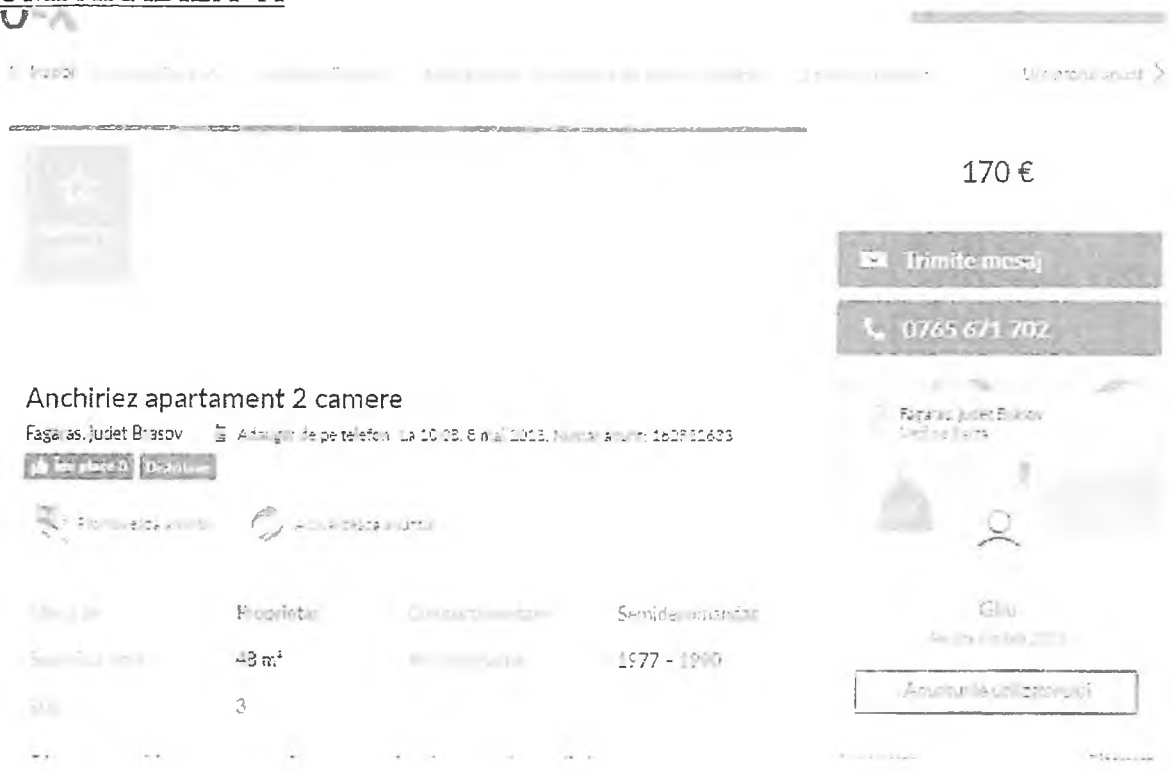
Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: Asfaltata, Betonate
- Iluminat stradal

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

COMPARABILE CHIRII

COMPARABILA A



Ofer spre anchiriere apartament 2 camere confort 1 zona tudor vladimirescu

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

COMPARABILA B

Apartament de inchiriat

Fagaras, judet Brasov Adaugat de pe telefon La 21:41, 15 aprilie 2018, Numar anunt: 141639435

Imi place 2 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Compartimentare Semidecomandat

Etaj 3

Inchiriez apartament 2 camere pe strada 1 decembrie, etajul 3.Apartamentul este recent renovat , mobilat in totalitate ,izolat exterior!
In apartament găsiți masina de spălat, aragaz, mobila de sufragerie noua! Bonus internet Wi-fi si cablu Tv gratis! Pretul este de 150€.

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro.
Disponibila pentru Android, IOS si Windows Phone

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

COMPARABILA C

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

DOCUMENTE PROPRIETATE

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

Nr.23604 din 27.06.2014

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele cu destinația de locuințe

Încheiat în baza art.1.777-1.835 Cod Civil, art.2, art. 17, art.37, art.71,72 din Legea 114/1996 privind locuințele, republicată ,OUG 43/2014 privind durata unor contracte de inchiriere pentru suprafetele locative cu destinatia de locuinte, a intervenit reinnoirea contractului de inchiriere nr.23604 din 24.10.2012 intre:

I.PĂRȚILE CONTRACTANTE:
MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ cu sediul in Făgăraș, str. Republicii nr.3, jud. Brasov, CIF 4384419, legal reprezentat prin Primar Constantin Sorin Manduc, în calitate de locator
Și
BURCHEA ALEXANDRU-CONSTANTIN titular al contractului de închiriere, cu domiciliul în Făgăraș,str.13Decembrie,bl.22.ap.4, legitimat cu CI, seria BV, Nr.388813,CNP,1630206082414 eliberat de SPCLEP. Fagaras, in calitate de chiriaș-locatar.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:
Prezentul contract are ca obiect închirierea imobilului situat în Făgăraș, str.13Decembrie.bl.22,ap.4 , jud. Brașov, cu destinația de locuință.
Municipiul Făgăraș în calitate de locator se obligă să predea cu titlu de inchiriere-locatiune spatiul locativ situat in Făgăraș, str.13Decembrie,bl.22,ap.4, jud. Brașov, iar titularul contractului de închiriere se obligă să primească în chirie imobilul descris anterior, conform fișei privind suprafața locativă - anexa nr.1-parte integrantă din prezentul contract.
Imobilul se predă cu toate accesoriile sale în stare corespunzătoare de folosință, cu instalațiile si inventarul cuprins în procesul-verbal de predare-primire încheiat între titularii contractului de închiriere-anexa nr.2-parte integrantă din prezentul contract.
Imobilul care face obiectul închirierii va fi folosit de chiriașul-locatar și de membrii familiei acestuia, menționați în anexa 5- parte integrantă din prezentul contract.

III. DURATA CONTRACTULUI:
Prezentul contract de închiriere se încheie începând cu data de 27.06.2014 și pâna la data de 26.06.2019, dată la care încetează sa mai producă efecte juridice. Contractul de închiriere încetează de drept la expirarea termenului, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.
Prezentul contract de închiriere intră în vigoare la data semnării lui de catre părțile contractante.

IV. VALOAREA CONTRACTULUI SI MODALITATEA DE PLATA
Chiria lunară aferentă folosinței imobilului descris mai sus este de 35,70 lei/lună, calculată în conformitate cu prevederile legale si prevazută în fișa de calcul-anexa nr. 3 si 4 -parte integrantă din prezentul contract.
Chiria se datorează începând cu data de 27.06.2014 și se achită până la data de 30(31) a fiecărei luni pentru luna în curs în una din următoarele modalități:
- în numerar la Serviciul Venituri Bugetare din cadrul unității;
- prin ordin de plată în contul nr..... , deschis la .....;

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

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

Pe durata închirierii tariful de bază lunar al chiriei –lei/mp-se va modifica în funcţie de rata anuală a inflaţiei prin hotărâre a guvernului, până la data de 31 ianuarie a fiecarui an, precum şi în funcţie de modificarea nivelului veniturilor în condiţiile legii. Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriaşului-locatar cu 10 zile înainte de termenul scadent de plată.

Chiriaşul-locatar este obligat la plata chiriei şi a penalităţilor aferente, după caz, până la data eliberării efective a locuinţei.

V.OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

A. OBLIGAŢIILE LOCATORULUI

- să predea imobilul împreună cu toate accesoriile sale chiriaşului-locatar în stare normală de funcţionare;
- să asigure chiriaşului-locatar liniştita şi utila folosinţă pe toată durata locaţiunii, fiind dator să se abţină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosinţă, cu excepţia tulburării cauzată prin fapta unui terţ care nu pretinde vreun drept asupra bunului;
- să întreţină în bune condiţii elementele structurii de rezistenţă a clădirii, elementele de construcţie exterioare ale clădirii(acoperiş, faţadă, împrejurimi, pavimente), curţile şi grădinile, precum şi spaţiile comune din interiorul clădirii(casa scarii, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri, scări exterioare).

B. OBLIGAŢIILE CHIRIAŞULUI-LOCATAR

- să ia în primire bunul dat în chirie-locaţiune;
- să plătească chiria si penalitaţile aferente, după caz, în cuntumul şi la termenul stabilite prin contract;
- să exercite o folosinţă continuă a imobilul cu prudenţă şi diligenţă, ca un adevărat proprietar, potrivit destinaţiei stabilite prin contract şi să se abţină de la orice fapt care ar produce stricăciuni locuinţei sau clădirii în care este situată aceasta;
- să întrebuinţeze părţile şi instalaţiile de folosinţă comună ale clădirii potrivit cu destinaţia fiecaruia şi să se abţină de la orice fapt care ar produce stricăciuni acestor părţi comune;
- să achite toate cheltuielile de întreţinere curente (electricitate, gaz metan, apă, salubritate, energie termica, telefonie) din folosinţa exclusivă, cota parte la cheltuielile pentru iluminarea, încălzirea, curăţarea părţilor şi instalaţiilor de folosinţă comună, precum şi orice alte cheltuieli pe care legea le stabileşte în sarcina chirişului-locatar;
- să nu schimbe, total sau parţial, destinaţia imobilului, să nu-l întrebuinţeze astfel încat să aducă prejudicii administratorului-locator şi să nu modifice structura interioara a locuinţei fără acordul prealabil scris al locatorului;
- să efectueze lucrări de întreţinere, de reparaţii sau de înlocuire a elementelor de uz din folosinţa exclusivă;
- să efectueze reparaţiile necesare ca urmare a degradării bunului închiriat în timpul folosinţei sale. Chiriaşul –locatar răspunde şi pentru degradarea cauzată de membrii familiei sale, cât şi de fapta altor persoane cărora le-a îngăduit în orice mod folosirea, deţinerea sau accesul la imobil sau la părţile comune ale clădirii;
-să adopte un comportament care să permită convieţuirea cu celelalte persoane care locuiesc în acelaşi imobil sau în imobile aflate în vecinătate şi să nu împiedice în niciun mod folosirea normală a locuinţei sau a părţilor comune;
- să aducă la cunoştinţa locatorului orice modificare intervenită în venitul mediu net pe familie şi să depună, la cerere, dovezi privind venitul în termen de 10 zile de la modificare;
- să aducă, de îndată, la cunostinţa locatorului că atât titularul contractului cât şi membrii familiei menţionaţi în contractul de închiriere au devenit proprietarii unei locuinţe;
- să comunice în scris locatorului dacă titularul contractului şi membrii familiei sale mentionaţi în contract părăsesc locuinţa mai mult de 30 de zile consecutiv şi adresa unde poate fi contactat;
-să nu subînchirieze imobilul descris mai sus fără consimţământul scris al locatorului;

-să permită examinarea bunului de către locator/reprezentanții legali ai acestuia la intervale de timp rezonabile în raport cu natura și destinația bunului, precum și de către cei care doresc să îl cumpere sau care, la încetarea contractului doresc sa îl ia în locațiune, fără însă ca prin aceasta să i se cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinței bunului;
- în cazul în care este constituită o asociație de proprietari să ia cunoștință de statul acesteia și să respecte toate obligatiile care îi revin conform statului;
-să restituie bunul luat în chirie-locațiune în starea în care la primit, cu toate accesoriile sale în stare corespunzătoare de folosință și curățenie, cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la preluarea bunului, în caz de încetare din orice motiv a contractului.

VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

Prezentul contract încetează prin acordul de voință al părților .
B. *Rezilierea contractului de închiriere,* inainte de termenul stabilit, intervine atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractante nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealalta parte are dreptul la rezilierea contractului, în urmatoarele condiții:
a) la cererea chiriașului-locatar printr-o notificare scrisă comunicată locatorului cu cel puțin 60 de zile înainte de data de la care se solicită rezilierea;
b) la cererea locatorului , atunci când:
-chiriașul-locatar nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
-chiriașul-locatar, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urma le-a îngaduit, în orice mod, folosirea, deținerea sau accesul în locuință, fie au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile aflate în vecinatate, fie impiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune;
-chiriașul-locatar modifică bunul ori îi schimbă destinația sau dacă îl întrebuințează astfel încat îl prejudiciază pe locator;
- chiriașul-locatar nu a achitat pe o perioadă de 3 luni consecutiv cheltuielile de întreținere curente (electricitate, gaz metan, apă, salubritate, energie termica, telefonie) din folosința exclusivă, cota parte la cheltuielile pentru iluminarea, încălzirea, curățarea părților și instalațiilor de folosință comună, precum și orice alte cheltuieli pe care legea le stabilește în sarcina chirișului-locatar;
- chiriașul-locatar a întrerupt folosința continuă a imobilului timp de 3 luni consecutiv, cu excepția cazului în care a comunicat în scris locatorului dacă titularul contractului și membrii familiei sale mentionați în contract părăsesc locuința mai mult de 30 de zile consecutiv;
- chiriașul-locatar a subînchiriat locuința fără consimțământul scris al locatorului.

c) la cererea asociației de proprietari printr-o hotărâre judecătorească pronunțată în acest sens.

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

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

VII. PACT COMISORIU

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

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

Rezilierea contractului intervine fara chemare în judecată.

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

VIII. CLAUZE FINALE

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

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

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

Părţile vor încerca să rezolve, pe cale amiabilă, orice divergenţă care s-ar putea ivi în derularea prezentului contract. În cazul în care nu se va gasi o cale amiabilă de rezolvare, partile sunt de acord să supună litigiul spre soluţionare Judecătoriei Făgăraş.

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

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

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

LOCATOR,
MUNICIPIUL FĂGĂRAŞ

PRIMAR
CONSTANTIN SORIN MĂNDUC

ROMÂNIA FĂGĂRAŞ JUDEŢUL BRAŞOV

SECRETAR
LAURA ELENA GIUNCA

DIRECTOR D.A.P.L.
IOANA HARTOAGA

CHIRIAŞ-LOCATAR,
BURCHEA ALEXANDRU-CONSTANTIN

Intocmit
Stroia Florin

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

FIŞA
suprafeței locative închiriate în:

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

A.
Date privind locuința închiriată

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

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

PRIMAR
CONSTANTIN-SORIN MANDUC

CHIRIAŞ
BURCHEA ALEXANDRU-CONSTANTIN

Intocmit,

Stroia Florin

ANCPI

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

Nr. cerere	8297
Ziua	12
Luna	04
Anul	2018

Cod verificare
100056578520

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101276-C1-U19 Fagaras

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:101276

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

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 2410/1/2/1/20, 2411/1/1/20, 2412/1/1/20/4	-	-	10/294	10/294	Ap. nr. 4 compus din: 2 camere şi dependinţe, cu o cotă de 3,3% din elementele de uz comun, respectiv 9,8 m.p.

B. Partea II. Proprietari şi acte

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

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRAŞOV
BIROUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ FĂGĂRAŞ

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extras pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Anexa Nr. 1 La Partea I

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.1151/12-04-2018 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
12-04-2018
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
DANIELA CIMPOIES
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAŞOV
Nume şi prenume: BOSANCU VERGINICA-ANG...
FUNCŢIA: REFERENT
ELIBERAT LA DATA DE 16 APR 2018
SEMNĂTURA

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAŞ

COMISIA 4
COMISIA PENTRU ACTIVITĂŢI ŞTIINŢIFICE, ÎNVĂŢĂMÂNT, CULTE, SĂNĂTATE, CULTURĂ, PROTECŢIE SOCIALĂ, SPORTIVE ŞI DE AGREMENT

AVIZ NR. 5 /18.07.2018

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

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

- INSUSIRE RAPORT EVALUARE nr. 29/2018 PENTRU IMOBILUL SITUAT IN FAGARAS STR 13 DECEMBRIE, BL 22, AP 4, APROBAT LA VANZARE

Amendamente propuse:

A.F.

PREŞEDINTE,
Alexandru Florin

SECRETAR,
Biza Radu

Cod: F-18

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAŞ

COMISIA 6
COMISIA DE TURISM, RELAŢII EXTERNE ŞI INTEGRARE EUROPEANĂ

AVIZ NR. 5 / 18.07.2018

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

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

- INSUSIRE RAPORT EVALUARE nr. 29/2018 PENTRU IMOBILUL SITUAT IN FAGARAS STR 13 DECEMBRIE, BL 22, AP 4, APROBAT LA VANZARE

Amendamente propuse:

PREŞEDINTE,
Stengel Norbert

SECRETAR,
Clonţ Valentin

Cod: F-18

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAŞ

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

AVIZ NR. 5 / 18.07.2018

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

Comisia de specialitate nr.2 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de hotărâre privind:

- INSUSIRE RAPORT EVALUARE nr. 29/2018 PENTRU IMOBILUL SITUAT IN FAGARAS STR 13 DECEMBRIE, BL 22, AP 4, APROBAT LA VANZARE

Amendamente propuse:

A. F.

PREŞEDINTE,
Ercău Bruno

SECRETAR,
Suciu Andreea

Cod: F-18

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAŞ

COMISIA 5
COMISIA PENTRU ADMINISTRAŢIA PUBLICĂ LOCALĂ, JURIDICĂ, APĂRAREA ORDINII PUBLICE, RESPECTAREA DREPTURILOR ŞI LIBERTĂŢILOR CETĂŢENEŞTI, PROBLEMELE MINORITĂŢILOR

AVIZ NR. 5 /19.07.2018

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

Comisia de specialitate nr.5 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de hotărâre privind:

- INSUSIRE RAPORT EVALUARE nr. 26/2018 PENTRU IMOBILUL SITUAT IN FAGARAS STR 13 DECEMBRIE , BL 22, AP 4, APROBAT LA VANZARE

Amendamente propuse:

AF. Unu abținere Matac Alexandra

PREŞEDINTE,
Bogdan Ion

SECRETAR,
Malene Petru

Cod: F-18

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAŞ

COMISIA 1
COMISIA DE STUDII, PROGNOZE ECONOMICO-SOCIALE, BUGET FINANŢE ŞI ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ŞI PRIVAT AL MUNICIPIULUI

AVIZ NR. 5/19.07.2018

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

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

- INSUSIRE RAPORT EVALUARE nr. 26/2018 PENTRU IMOBILUL SITUAT IN FAGARAS STR 13 DECEMBRIE , BL 22, AP 4, APROBAT LA VANZARE

Amendamente propuse:

PREŞEDINTE,
Negrilă Ion

SECRETAR,
Şuteu Marilena

Cod: F-18

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAŞ

COMISIA 3
COMISIA PENTRU SERVICII PUBLICE, PENTRU COMERT ŞI AGRICULTURĂ

AVIZ NR. 5 /19.07.2018

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

Comisia de specialitate nr.3 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de hotărâre privind:

- INSUSIRE RAPORT EVALUARE nr. 29/2018 PENTRU IMOBILUL SITUAT IN FAGARAS STR 13 DECEMBRIE, BL 22, AP 4, APROBAT LA VANZARE

Amendamente propuse:

PREŞEDINTE,
Popa Ovidiu Nicolae

SECRETAR,

Cod: F-18