



HOTĂRÂREA NR. 97 DIN 28.11.2017

privind însușirea raportului de evaluare, stabilirea prețului și a condițiilor de vânzare și aprobarea vânzării apartamentului nr. 13 situat în Târgu Frumos, strada Cuza Vodă, bl. 47, et. 4, scara A, jud. Iași

Consiliul Local al orașului Târgu Frumos, județul Iași,

Având în vedere prevederile art. 36 alin. (2) lit. c) coroborat cu alin. (5) lit. b) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile art. 123 alin. (3) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere solicitarea nr. 38991/30.08.2017, a doamnei Poștovei Mihailina,

Având în vedere prevederile Legii nr. 85/1992, privind vânzările de locuințe și de spații cu altă destinație decât locuințe, modificată și actualizată de Legea nr. 244/2011,

Având în vedere HCL nr. 62/31.03.2016,

Având în vedere raportul de evaluare înregistrat sub nr. 42809/31.10.2017, întocmit de expert evaluator membru corporativ ANEVAR nr. 0572 – SC EVALIASI SRL ;

Având în vedere expunere de motive nr. 43923/17.11.2017,

Având în vedere Raportul compartimentului de resort întocmit de Compartimentul Administrarea Patrimoniului sub nr. 43924/17.11.2017,

Având în vedere avizele favorabile ale comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local oraș Târgu Frumos înregistrate sub numărul 386/27.11.2017, sub nr. 390/27.11.2017 și sub nr. 397/28.11.2017

Având în vedere contract de închiriere nr. 16/06.02.2014, încheiat între proprietarul Orașul Târgu Frumos și chiriașul – Poștovei Mihailina,

În temeiul art. 45 alin. (3), din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se însușește Raportul de evaluare înregistrat sub nr. 42809/31.10.2017, întocmit de expert evaluator membru corporativ ANEVAR nr. 0572 – SC EVALIASI SRL, conform anexei care face parte integrantă din prezenta.

(2) Se stabilește prețul de vânzare a apartamentului nr. 13 situat în Târgu Frumos, strada Cuza Vodă, bl. 47, et. 4, scara A, jud. Iași, în sumă de 109.723,00 lei.

Art. 2. (1) Se aprobă vânzarea apartamentului nr. 13 situat în Târgu Frumos, strada Cuza Vodă, bl. 47, et. 4, scara A, jud. Iași, înscris în Cartea Funciară nr. 60272-C1-U11, nr. cadastral 60272-C1-U11.

(2) Chiriașul apartamentului beneficiază de dreptul de preempțiune la cumpărarea apartamentului în conformitate cu prevederile Legii 85/1992.

Art.3. Se aprobă vânzarea apartamentului nr. 13 situat în Târgu Frumos, strada Cuza Vodă, bl. 47, et. 4, scara A, jud. Iași, cu plata în rate și avans 15% din prețul total de vânzare.

Art.4. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se împuternicește Primarul prin aparatul de specialitate.

Art.5. Prezenta hotărâre se va comunica:

- Instituției Prefectului Județului Iași;
- Primarului orașului Târgu Frumos;
- Celor vizati în actul administrativ;

și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul și/sau pe site-ul instituției.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
TOARBĂ DANIEL**



**Avizat pentru legalitate,
SECRETAR,
Spulber Felicia Elena**

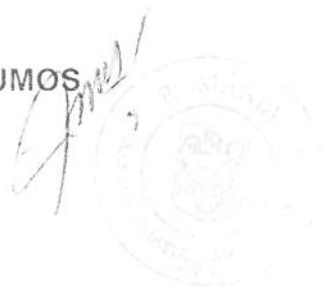
Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un număr de 17 voturi „pentru”, 0 „abțineri” și 0 voturi „împotrivă” dintr-un număr total de 17 consilieri locali în funcție, prezenți la ședință un număr de 17 consilieri locali.

RAPORT DE EVALUARE

AL PROPRIETATII IMOBILIARE SITUATA IN
ORAS TARGU FRUMOS, STR. CUZA VODA,
BL. 47, SC. A, ET. 4, AP. 13
JUD. IASI

PROPRIETAR: ORASUL TARGU FRUMOS

BENEFICIAR: ORASUL TARGU FRUMOS



S.C. EVALIASI S.R.L.
membru corporativ ANEVAR nr. 0572



SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluarii

Prezentul raport de evaluare are ca obiect estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare situata in oras Targu Frumos, str. Cuza Voda, bl. 47, sc. A, et. 4, ap. 13, jud. Iasi, proprietatea orasului Targu Frumos.

Scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare are ca scop **estimarea valorii juste** a proprietatilor imobiliare in vederea stabilirii valorii de piata. Evaluarea a fost solicitata de catre orasul Targu Frumos, conform notei de comanda nr. 42463/25.10.2017.

Tipul proprietatii

Proprietatea imobiliara ce constituie subiectul prezentului raport de evaluare este imobil situat in orasul Targu Frumos, jud. Iasi.

Data evaluarii

Data evaluarii este 31.10.2017.

Cursul BNR la data de 31.10.2017 este 1 Euro = 4,5974 Lei.

Definitia valorii de piata

Valoarea de piata - conform Standardelor de evaluare a bunurilor editia 2017 - suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Cea mai buna utilizare

Cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare subiect este locuinta.

OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare situata in oras Targu Frumos, str. Cuza Voda, bl. 47, sc. A, et. 4, ap. 13, jud. Iasi, la data de 31.10.2017, este de:

V_p = 109.723 LEI

echivalent a

V_p = 23.866 EURO

ing. George NEACSU
evaluator autorizat ANEVAR
legitimatie 14535

CAPITOLUL 1. DATE GENERALE

1.1. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit de catre S.C. EVALIASI S.R.L. identificata prin J22/1684/2016, CUI 36345485, reprezentata prin administrator ing. Neacsu George Aurel.

Evaluatorul este membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR) si este autorizat pentru:

- evaluari proprietati imobiliare;
- evaluari bunuri mobile.

Date de identificare:

- adresa: str. Prof. A. Sesan nr. 46, bloc C4-5, sc. C5, ap. 18;
- e-mail: neacsu_george67@yahoo.com;
- telefon: 0232/231918; 0723343145.

Ca urmare a efectuării programului de pregătire profesională continuă a ANEVAR detin cunostintele necesare realizării misiunii de evaluare în mod competent și pot să ofere o evaluare obiectivă și imparțială.

Evaluatorul nu are nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea.

La elaborarea prezentului raport de evaluare nu am apelat la asistență substanțială din partea altor specialiști.

1.2. PREZENTAREA BENEFICIARULUI

Beneficiarul este orașul Târgu Frumos, cu sediul în Târgu Frumos, str. Cuza Voda nr. 67, județul Iași.

1.3. OBIECTUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară situată în oraș Târgu Frumos, str. Cuza Voda, bl. 47, sc. A, et. 4, ap. 13, jud. Iași, proprietatea orașului Târgu Frumos.

1.4. SCOPUL ȘI DATA EVALUARII

Evaluarea este necesară pentru **estimarea valorii de piață** a proprietății imobiliare. Evaluarea a fost solicitată de către orașul Târgu Frumos, conform notei de comandă nr. 42463/25.10.2017.

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Marimea valorii reflecta starea si circumstantele pietei, asa cum sunt ele la data evaluarii, si nu cele aferente oricarei alte date.

Exprimarea in valuta a opiniei finale poate fi considerata adecvata atat timp cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara, etc).

Culegerea informatiilor, prelucrarea acestora, analizele si calculele s-au facut in perioada 25.10.2017– 31.10.2017, raportul fiind redactat in forma finala la data de 31.10.2017. Inspectia a fost efectuata in data de 31.10.2017 in prezenta dlui Micu Silviu.

Data evaluarii: 31.10.2017.

Cursul BNR la data de 31.10.2017 este 1 euro = 4,5974 lei.

1.5. TIPUL DE VALOARE

In lucrarea de fata a fost exprimata valoarea justa.

Valoarea de piata - conform Standardelor de evaluare a bunurilor editia 2017 - suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

La estimarea valorii juste s-au avut in vedere recomandarile Standardelor de a bunurilor, editia 2017 si in mod special:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 – Implementarea (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Glosar IVS 2017.

1.6. DOCUMENTAREA, NATURA SI SURSA INFORMATIILOR

Informatiile utilizate la elaborarea prezentului raport de evaluare si pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie au fost considerate de acesta ca fiind corecte, de incredere si suficiente in realizarea scopurilor declarate.

Evaluatorul nu a putut verifica toate informatiile, in unele cazuri neavind competenta profesionala necesara (in cazul legalitatii actelor de proprietate).

Sursele de informatii folosite au fost:

- Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2017;
- Ghiduri metodologice de evaluare;
- Inspectia proprietatii in scopul evaluarii, 2009;
- Buletine informative si metodologii de evaluare publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Agentii imobiliare;
- Internet – site-uri specializate, anunturi particulari;
- Extrasul de carte funciara nr. 18132/13.10.2017;
- Documentatia de carte funciara;
- Baza de date a evaluatorului.

1.7. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata:

- aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil in afara cazului in care se specifica altfel. Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;
- evaluatorul declara ca acest raport de evaluare a fost realizat la cerinta destinatarului. Acest raport a fost realizat pentru informarea asupra valorii

economic actual precum si pe baza informatiilor gasite la momentul evaluarii pe piata;

- prezenta lucrare nu se inscrie in categoria lucrarilor de expertiza tehnica a structurii de rezistenta a constructiilor si nici a expertizelor asupra caracteristicilor fizice si chimice a terenului;
- se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o ne-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- nu am realizat o analiza structurala a cladirii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la reprezentanti. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor;
- ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspectie exterioara neinvaziva a proprietatii si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor datorita acestei inspectii exterioare. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ,este posibil ca ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii dar aceste deteriorari nu au putut fii identificate. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte;
- nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau ne-aparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Cu ocazia inspectiei nu am fost informat despre existenta pe amplasament a unor contaminanti; Nu am realizat nici un fel de investigatie suplimentara pentru stabilirea existentei altor contaminanti. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- situatia actuala a proprietatii imobiliare, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;

- evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinta;
- orice referinta in acest raport de evaluare la rasa, etnie, credinta, varsta sau sex sau orice alt grup individual a fost facuta in scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat ca nu au niciun efect asupra valorii de piata a proprietatii evaluate sau a oricarei proprietati in zona studiata;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Intrucat piata conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment;
- orice valori estimate in raport se aplica intregii afaceri si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.8. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICITATE

Prezentul raport de evaluare, sau parti ale sale, nu pot fi incluse in nici un document, nu pot fi publicate, mediatizate sau difuzate sub nici o forma fara aprobarea scrisa prealabila a evaluatorului.

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator, este valabil numai pentru scopul mentionat iar evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil.

1.9. CLAUZA DE VERIFICARE A EVALUARII

Evaluatorul este de acord ca prezentul raport de evaluare sa poata fi verificat de un alt evaluator ANEVAR in conditiile respectarii prevederilor ANEVAR.

1.10. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU SEV

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte. De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

Certific ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva asupra bunului imobil care face obiectul acestui raport de evaluare si nu am nici un interes personal si nu sunt partinitor fata de vreuna din partile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Nici evaluatorul nici alta persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei.

Analizele, opiniile si concluziile formulate au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele si metodologia de lucru recomandate de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR).

La data elaborarii acestui raport de evaluare, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR si a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR BUNURILOR EVALUATE

2.1. IDENTIFICAREA SI SITUATIA JURIDICA

Proprietatea imobiliara situata in Targu Frumos, str. Cuza Voda, bl. 47, sc. A, et. 4, ap. 13 jud. Iasi, este proprietatea Orasului Targu Frumos, conform urmatoarelor acte:

Extrasul de carte funciara nr. 18132/13.10.2017;

Dreptul de proprietate al Orasului Targu Frumos asupra imobilului situat in Targu Frumos, str. Cuza Voda, bl. 47, sc. A, et. 4, ap. 13, jud. Iasi este inregistrat in Cartea funciara nr. 60272 cu nr. cadastral 60272-C1-U11.

2.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea imobiliară (rezidentiala) evaluata este amplasata in oras Targu Frumos, str. Cuza Voda, bl. 47, sc. A, et. 4, ap. 13, Iasi, in zona centrala a orasului Targu Frumos, pe Esplanada.

Zona este una rezidentiala, constructii P, P+4E cu aspect civilizatat, curatat. Zona este una cu usoara poluare sonora.

Zona are ca utilitati: energie electrica, gaz metan, apa, canalizare.

In zona se afla :

- Parcul Dumitrache
- Casa de Cultura
- Unitati comerciale
- Agentii bancare
- Sedii societati comerciale
- Primaria orasului Targu Frumos
- Politia orasului Targu Frumos
- Unitati de invatamant: Scoala generala Garabet Ibraileanu

Zona dispune de mijloace de transport in comun.

AMPLASAMENT PROPRIETATE



2.3. DESCRIEREA IMOBILULUI DE EVALUAT

Proprietate imobiliara situata in Targu Frumos, pe str. str. Cuza Voda, bl. 47, sc. A, et. 4, ap. 13, jud. Iasi, are urmatoarele caracteristici:

- anul constructiei : 1987;
- regim de inaltime: p+4E
- suprafata construita: 54,86 mp;
- suprafata utila: 50,79 mp + 4,07 mp logie;
- etaj: 4;
- nr. camere: 2;
- compartimentare: decomandat;
- nr. bai: 1;
- cota indiviza teren: 6,42 % din terenul aferent blocului, in folosinta.

Conform solicitarilor proprietarului (beneficiarului) apartamentul a fost evaluat cu finisajele/dotarile initiale (fara imbunatatirile aduse de chirias).

Fotografii realizate cu ocazia inspectiei in teren sunt prezentate in Anexa nr. 1.

2.4. DESCRIEREA PIETEI IMOBILIARE A PROPRIETATII DE EVALUAT

Piata imobiliara a proprietatii de evaluat este cea a locuintelor din oras Targu Frumos, jud. Iasi.

Tranzactiile imobiliare cu astfel de proprietati se caracterizeaza printr-o stagnare si scaderi moderate de preturi. Vanzarile sunt reduse ca numar, timpul de expunere a proprietatilor imobiliare oferite spre vanzare este mare.

Ofertele de vanzare pentru imobile sunt cuprinse intre 35.000 euro – 38.000 euro in functie de amplasament fata de caile rutiere, suprafata, dotari, etc.

CAPITOLUL 3. EVALUAREA

3.1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Valoarea de piata a unei proprietati imobiliare reflecta cea mai buna utilizare a acesteia. Cea mai buna utilizare este utilizarea unei proprietati care ii maximizeaza productivitatea si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii existente sau o utilizare alternativa. Aceasta

este determinata de utilizarea pe care un participant pe piata ar intentiona sa o dea unei proprietati, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca urmatoarele patru criterii:

1. Permisă legal – trebuie analizate restrictiile impuse de PUG, PUZ, PUD sau certificatul de urbanism. Condițiile cele mai restrictive: restricții de construire normative de construcții, restricții privind clădirile de patrimoniu și siturile istorice. Trebuie avute în vedere reglementările de mediu precum și posibilitatea unei schimbări în reglementările zonale.
2. Posibilă fizic – utilizarea unei proprietăți este determinată de caracteristicile fizice: mărimea, forma, suprafața, topografia, fațada, adâncimea, natura terenului de fundare, accesibilitatea, riscul dezastrelor naturale, structura geologică a terenului și utilități publice. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale pentru o altă utilizare, considerată mai bună.
3. Fezabilă financiar – utilizările care au îndeplinit condițiile legale și fizice se analizează pentru a determina dacă ar aduce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.
4. Maxim productivă – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este aceea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului. Cea mai bună utilizare potențială a terenului este, de obicei, o utilizare pe termen lung și se presupune că rămâne aceeași pe toată durata existenței construcțiilor.

3.2. ABORDARI ÎN EVALUARE

În conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare există trei tipuri de abordări posibile:

Abordarea prin cost – este bazată pe afirmația că un cumpărător prudent și informat ar plăti pentru un bun cel mult costul de achiziție sau de producție al unui înlocuitor cu aceeași utilitate. Acest principiu este cunoscut ca principiul substituției.

Abordarea prin comparația vânzărilor – constă în analiza prețurilor de vânzare recente (sau a ofertelor de vânzare) de bunuri imobile identice sau similare cu cel evaluat, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii acestuia.

Abordarea prin venit – este o abordare comparativă a valorii oricărei proprietăți generatoare de venit, care ia în considerare informațiile referitoare la veniturile și cheltuielile aferente proprietății evaluate și estimează valoarea acesteia prin convertirea venitului în valoare. Abordarea se bazează pe principiul anticipării.

3.3. ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR

Informatii comparabile sunt informatii utilizate in evaluare care conduc la estimarile valorii. Informatiile comparabile se refera la proprietatile imobiliare care au caracteristici similare cu cele ale proprietatii evaluate (proprietatea subiect).

Elemente de comparatie sunt caracteristicile specifice ale proprietatilor si tranzactiilor care determina diferentele dintre preturile platite pentru proprietatile imobiliare.

Elementele de comparatie includ, fara a se limita numai la acestea, urmatoarele:

- drepturile de proprietate transmise;
- conditiile de finantare;
- conditiile de vanzare;
- conditiile de piata;
- localizarea/amplasarea;
- caracteristicile fizice;
- suprafata terenului;
- regim de inaltime;
- suprafata desfasurata a constructiei;
- structura;
- finisaje interioare si exterioare;
- utilitati si instalatii;
- anul punerii in functiune (PIF).

Abordarea prin comparatia vanzarilor considera ca preturile proprietatii sunt stabilite de piata. Valoarea de piata poate fi deci calculata in urma studierii preturilor de pe piata ale proprietatilor competitive pe segmentul respectiv de piata. Procesele comparative aplicate sunt fundamentale pentru procesul de evaluare. Atunci cand exista informatii disponibile, abordarea prin comparatia vanzarilor este cea mai directa si sistematica abordare pentru estimarea valorii.

In ANEXA NR. 2 este prezentata determinarea valorii de piata a imobilului prin metoda comparatiei vanzarilor.

In ANEXA NR. 3 sunt prezentate cele trei proprietati comparabile similare cu proprietatea imobiliara supusa evaluarii.

CAPITOLUL 4. RECONCILIAREA VALORII. OPINIA FINALA

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari de evaluare pentru a putea avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica si rationamentele aplicate au condus la judecati consistente.

In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii

- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- datele primare au caracter de piata.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- valoarea estimata este valabila in conditii economice, sociale, politice, fiscale si juridice existente la data evaluarii;
- valoarea este o predictie;
- valoarea poate fi considerata ca cea mai buna estimare a pretului posibil obtenabil in urma unei tranzactii obiective si nepartinitoare pentru bunul evaluat si poate reprezenta un nivel de referinta in vederea negocierilor.
- valorile nu contin TVA.

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare situata in oras Targu Frumos, str. str. Cuza Voda, bl. 47, sc. A, et. 4, ap. 13, jud. Iasi, la data de 31.10.2017, este de:

V_p = 109.723 LEI

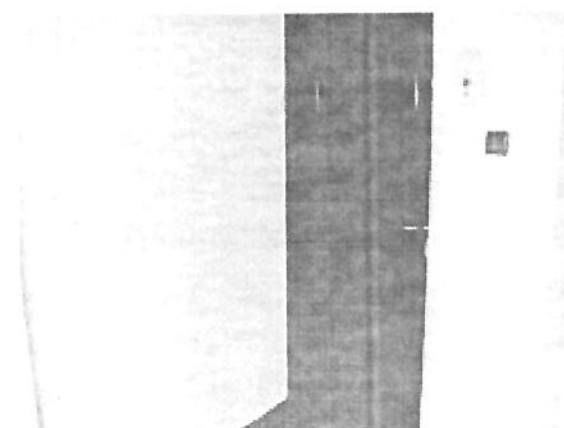
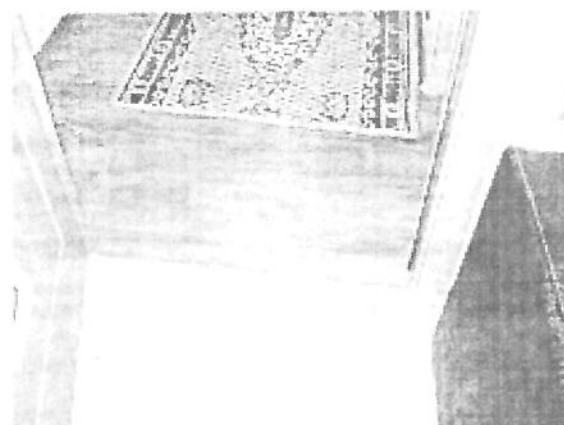
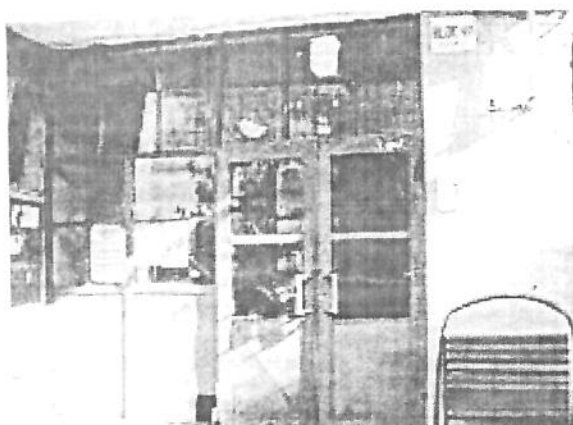
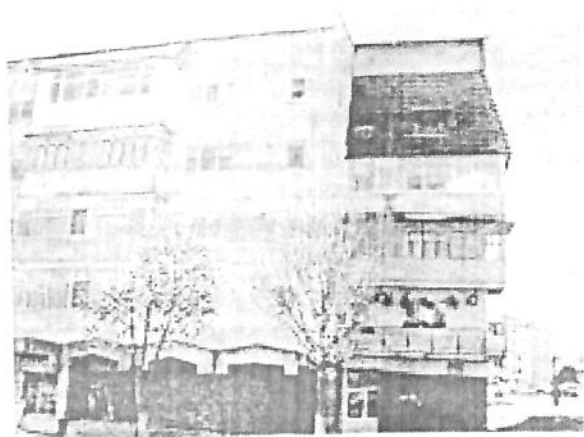
echivalent a

V_p = 23.866 EURO

ing. George NEACSU
evaluator autorizat ANEVAR
legitimatie 14535



FOTOGRAFII PROPRIETATE IMOBILIARA



DETERMINAREA VALORII DE PIATA A IMOBILULUI PRIN COMPARATIA VANZARILOR

Elemente de comparatie	Imobil de evaluat	Proprietati imobiliare similare		
		Imobil comparabila 1	Imobil comparabila 2	Imobil comparabila 3
Pret oferta/vanzare, euro		29,989	29,000	28,800
Tipul tranzactiei		ofertă	ofertă	ofertă
Valoare corectie %		-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (euro)		-2,999	-2,900	-2,880
Pret corectat		26,990	26,100	25,920
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro)		0	0	0
Pret corectat		26,990	26,100	25,920
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro)		0	0	0
Pret corectat		26,990	26,100	25,920
Conditii de vanzare	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro)		0	0	0
Pret corectat		26,990	26,100	25,920
Condiții piața (data)		sept. 2017	oct. 2017	oct. 2017
Valoarea corecției (%)		0%	0%	0%
Valoarea corecției (euro)		0	0	0
Pret corectat		26,990	26,100	25,920
Localizare	str. Cuza Voda, bl. 47	str. Ecaterina Teodorescu, bl. 12	Esplanada	Petru Rares
Valoarea corecției (%)		0%	0%	10%
Valoarea corecției (euro)		0	0	2,592

Pret corectat		26,990	26,100	28,512
Numar de camere	2	2	2	2
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro)		0	0	0
Pret corectat		26,990	26,100	28,512
Aria utila, mp	50.79	56	50	54
Dif. supraf. fata de subiect		-5	1	-3
Valoarea corectiei (euro)		-2,511	412	-1,695
Pret corectat		24,479	26,512	26,817
Etaj	4/p+4	2/p+3	4/p+4	3/p+4
Valoarea corectiei (%)		-5%	0%	-5%
Valoarea corectiei (euro)		-1,224	0	-1,341
Pret corectat		23,255	26,512	25,476
An construire	1987	1983	1984	1984
Valoarea corectiei (%)		4%	3%	3%
Valoarea corectiei (euro)		930	795	764
Pret corectat		24,185	27,307	26,240
Compartimentare	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro)		0	0	0
Pret corectat		24,185	27,307	26,240
Finisaje	medii	superioare	superioare	superioare
Valoarea corectiei (%)		-8%	-8%	-8%
Valoarea corectiei (euro)		-1,935	-2,185	-2,099
Pret corectat		22,250	25,122	24,141
Centrala termica	nu	da	da	da
Valoarea corectiei (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea corectiei (euro)		-1,112	-1,256	-1,207
Pret corectat		21,138	23,866	22,934
CMBU	locuinta	locuinta	locuinta	locuinta

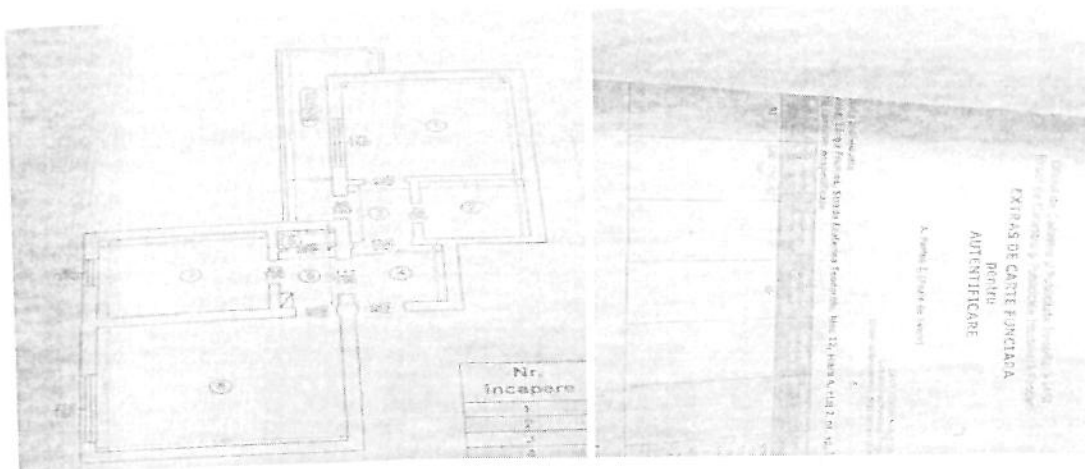
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro)		0	0	0
Pret corectat		21,138	23,866	22,934
Total corecție brută (euro)		10,711	7,548	12,578
Total corecție brută (%)		36%	26%	44%
Total corecție neta (euro)		-8,851	-5,134	-5,866
Total corecție neta (%)		-30%	-18%	-20%
Curs valutar 31.10.2017	4.5974 lei			
Comparabila 2 are cea mai mică corecție brută				
Valoare estimată, euro	23,866			
Valoare estimată, lei	109,723			

COMPARABILA 1



Vand apartament 2 camere ***esplanada ultracentral** Et 2 Targu Frumos Iasi, judet Iasi

Adaugat La 18:48, 28 septembrie 2017, Numar anunt: 118577519



***PROPRIETAR ***Vand apartament 2 camere 56 mp in oras Targu Frumos etaj 2 din 3
ultracentral decomandat vedere extraordinara la pare si esplanadaparțial termopan,
centrala, usa metalica, gresie+faianța baie si bucatarie, scara curată cu interfon,

toate actele inclusiv intabulare+scrișta cadastrala fără datorii etc,***se accepta si
credit*** PREȚUL NU ESTE NEGOCIABIL

Anunturi publicate de: Acord Imobiliare

Compartimentare	decomandat
Pret	29 989 €
Suprafata utila	56 m ²
An constructie	1977 - 1990
Etaj	2

<https://www.olx.ro/oferta/vand-apartament-2-camere-esplanada-ultracentral-et-2-targu-frumos-ID81xqD.html#92b263301e>

COMPARABILA 2

Vand apartament 2 camere | Strada Ecaterina Teodorescu | Apartament 2 camere ultra

lajumate.ro

Apartment 2 camere ultracentral Targu Frumos

Targu Frumos, Iasi

29.000 EUR

12

Stai la curent cu cele mai noi oferte!

Abonează-te la newsletter

070-xxx-xxx-xxx

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Vand apartament 2 camere | Strada Ecaterina Teodorescu | Apartament 2 camere ultra

lajumate.ro

APONARE

Cautari Prezentate:

Termin	Zona	Central	Număr camere	2
Data	Suprafață (m ²)	50	no. etaj/care constructie	1584
Apartmente 2 camere	Etaj	4	Compartimentare	Recomandat

Apartmente 2 camere

Casa de vanzare

Vand apartament cu doua camere 50 mp, ultracentral, foarte luminos, cu vedere la parc, garaj nou, termopane, centrala, izolatie exterioara, fara datorii, se accepta si credit.

Vrei sa adaugi anunt rapid? Descarca acum aplicatia Lajumate.ro!

070-xxx-xxx-xxx

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

DISTRIBUIE PE FACEBOOK

19:21 AM 13/7/2021

<https://lajumate.ro/apartament-2-camere-ultracentral-targu-frumos-6151716.html>

COMPARABILA 3

Vand apartament 2 camere | Strada Petru Poni | Apartament 2 camere etaj

lojumat.ro

Apartamente de vânzare
Judetul Iasi
Targu Frumos
Biserica
Biserica
Cantina
Dacia
Fiecare
Inchiriere
Iasi
Municipal

Apartament 2 camere etaj int renovat mobilat utilat central

Targu Frumos, Iasi

28.800 EUR

Stai la curent cu cele mai noi oferte

17-19 NOIEMBRIE
PIATA PARLAMENTULUI

Vand apartament 2 camere | Strada Petru Poni | Apartament 2 camere etaj

lojumat.ro

ANUNTA

Cautari Frecvente

Cautari Frecvente	Rezultate	Central	Numar camere	2
Apartament 3 camere	Suprafata 150 m ²	54	An constructiei 1990	1990
Apartament 2 camere	Etaj	3	Complet renovat	Recomandat
Teren	Proiectat	Bloc	Stare proaspata	Buna
Casa				

Vand apartament in oras Tg. Frumos Petru Poni, 2 camere etaj intermediu. Renovat mobilat si utilat.

Centra termica si caloriferi din fonta. Terminatele exterioare pro cu geam termopan + rubin. Usi interioare de lemn. Parchet de 8 mm. Bucatarie si baie mite. Hol cu debarale. Pozitionat complet epr SUD. Frigidier, aragaz si hota de inox BEKO. Se poate vinde si neutilat.

Vrei sa adaugi anunt rapid?
Descarca acum aplicatia
Lojumat.ro

17-19 NOIEMBRIE
PIATA PARLAMENTULUI

apartament 2 camere - 2 camere, 2 bai, bucatarie, living, dormitor, balcon, terasa, parking, garda noaptea, curatenie, etc.

lajumate.ro

Pretul = 29850 EURO + Negociabil
Acordat in plată în 2 rate prin credit
Situat în zona centrală, renovat și mobilat

60m² IS, 1 Magazie, 1 Dormitor, 2 bai, bucatarie, living
Fotografiile sunt orientate în

Conținut:
Tip Imobil: Bloc de apartamente

Publicat prin **Home24.ro** - vezi anunțul complet aici

DISTRIBUIE PE FACEBOOK

**17-19 NOIEMBRIE
PIATA PARLAMENTULUI**

17-19 NOIEMBRIE
PIATA PARLAMENTULUI

<https://lajumate.ro/apartament-2-camere-etaj-int-renovat-mobilat-utilat-central-5616668.html>



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IASI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Păscani

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60272-C1-U11 Târgu Frumos

Nr. cerere 18132
Ziua 18
Luna 10
Anul 2017



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Târgu Frumos, Str. Cuzavoda, Bl. 47, Sc. A, Et. 4, Ap. 13, Jud. Iasi

Părți comune: nespecificate

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60272-C1-U11	54,86	50,79	642/10000	642/10000	Imobil cu suprafata utila de 50.79mp compus din doua camere,bucatarie,baie,hol si o logie cu suprafata de 4.67mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
18132 / 13/10/2017	
Act Administrativ nr. 40790, din 28/09/2017 emis de ORAS TG. FRUMOS (adeverinta); Act Administrativ nr. 62, din 31/03/2016 emis de ORAS TG. FRUMOS (H.C.L. cu inventar);	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala
1/1	A1
1) ORASUL TARGU FRUMOS, CIF:4541068, domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Târgu Frumos, Str. Cuzavoda, Bl. 47, Sc. A, Et. 4, Ap. 13, Jud. Iasi
Părți comune: nespecificate

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60272-C1-U11	54,86	50,79	642/10000	642/10000	Imobil cu suprafata utila de 50.79mp compus din doua camere, bucatarie, baie, hol si o logie cu suprafata de 4.07mp.

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 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
19-10-2017

Asistent Registrator,
Cecilia RAILEANU

Referent,

Data eliberării,
//___

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ

1. Adresa imobil: Intravilan oras Tg. Frumos ,str.Cuza Voda ,bl. 47 ,sc.A ,et.4 ,ap.13 ,judetul Iasi;

2. Tipul lucrării: prima inregistrare U.I.;

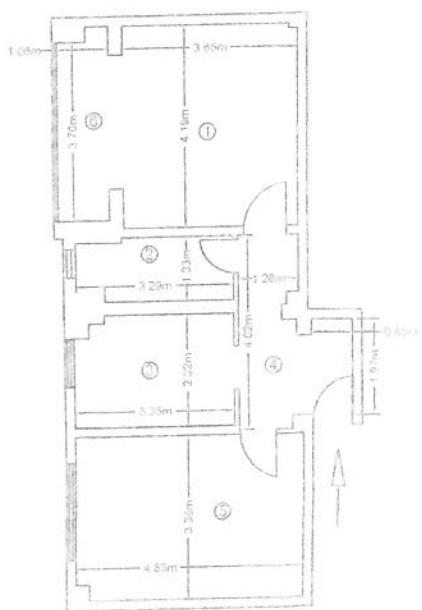
3. Scurtă prezentare a situației din teren:

- Imobil cu suprafata utila de 50.79 mp compus din doua camere, bucatarie, baie, hol si o logia cu suprafata de 4.07 mp ;
- Amplasamentul constructiei : TARLA 27; PARCELA 1(1871/1/1;1871/1/2;1871/1/3) ;

5. Operațiuni topo-cadastrale efectuate:

Releveul unitatii individuale s-a realizat în baza măsurătorilor executate la teren cu un TELEMETRU BOCH TLR50 cu precizia de $\pm 2\text{mm}$,iar amplasamentul constructiei(bl. 47 din Str.Cuza Voda) s-a stabilit prin planul de încadrare în zona scara 1:2000.

Elaborarea documentației cadastrale s-a făcut conform regulamentelor si ordinelor in vigoare si in baza masuratorilor,actelor,declarațiilor și copiilor după actele de identitate ale proprietarilor beneficiari.



Persoana fizică autorizată



HÎNDRESCU GABRIEL

[Handwritten signature]

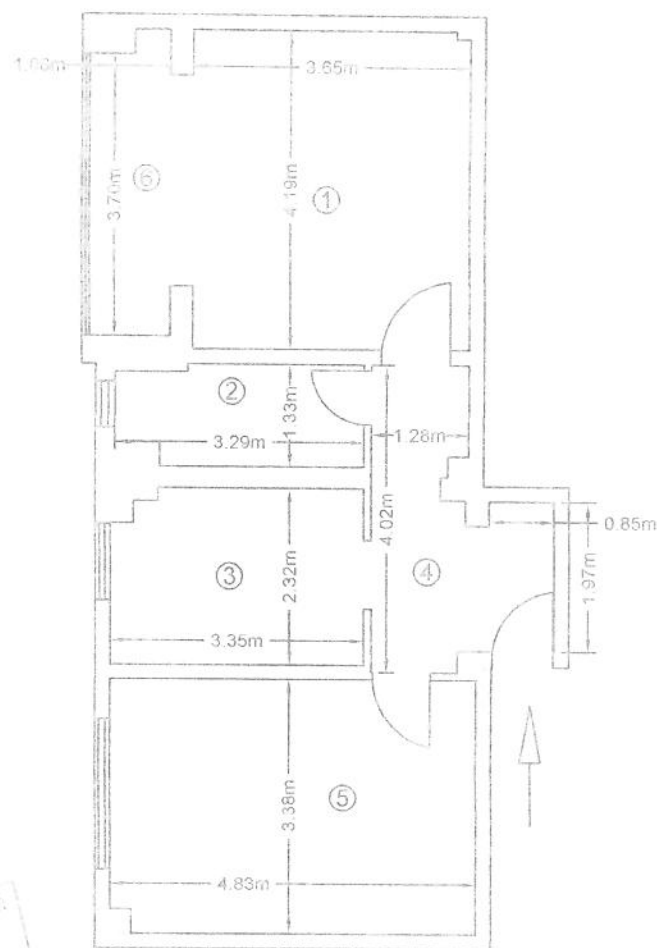
CERTIFICAT
AUTORITATE
Seria RO-84
Nr. 0071
G. HÎNDRESCU
14/03/2014

RELEVANT APARTAMENT

SCARA 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobil:		
156/0234	929 mp	Oras Tg. Frumos, str. Cuza Voda, bl. 47, sc. A, et. 3, nr. 13, 14, 15		
Carte Funciara colectiva nr.	60272	UAT	Tg. Frumos	
Cod unitate individuala (U)		CF individuala		

C₁ - U₁₁



Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
ASI
RADEANU DANIEL GHEORGHE
CONSILIER

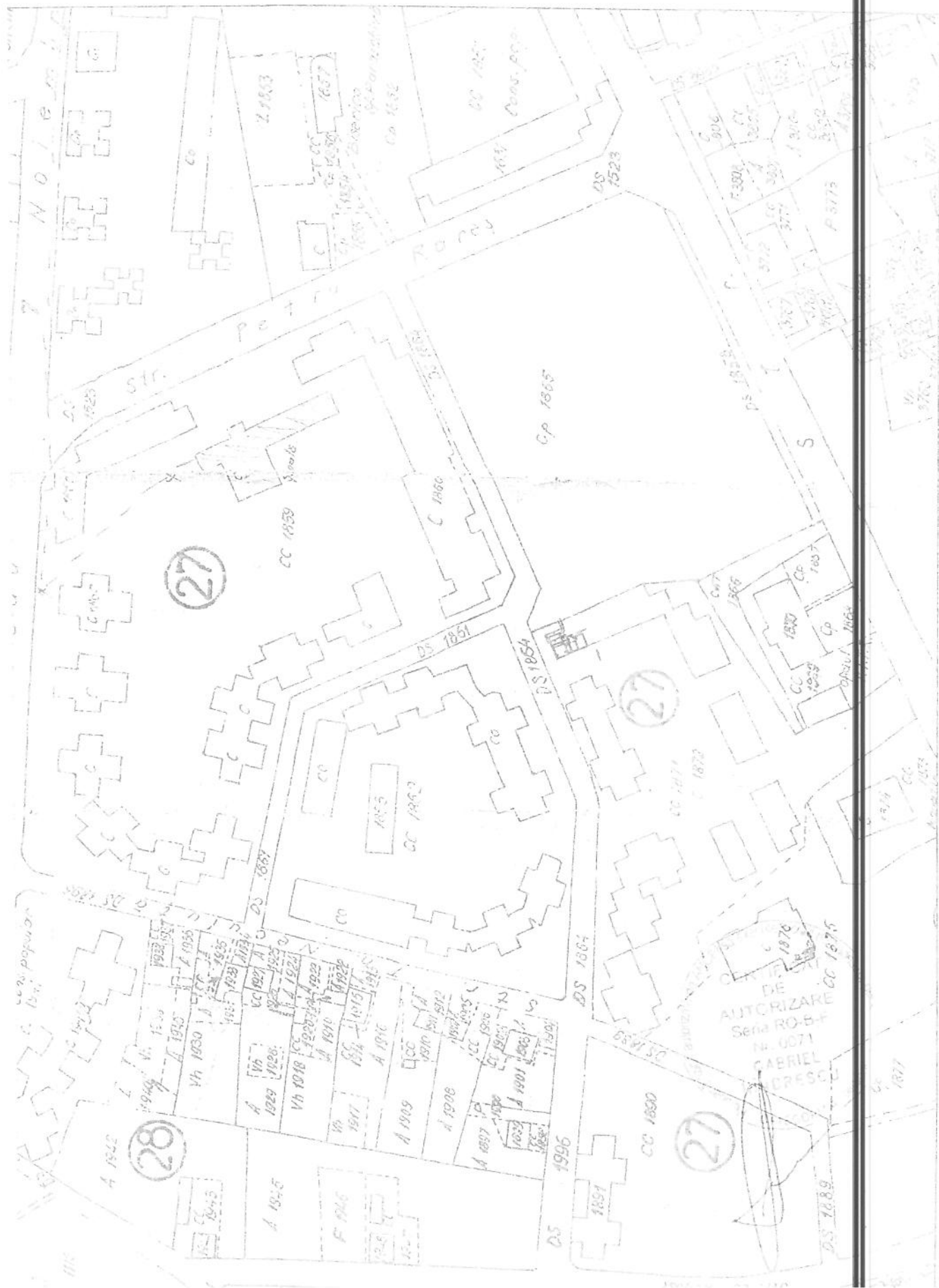
16. OCT. 2017

RECAPITULATIE

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Dormitor	15.29
2	Baie	4.38
3	Bucatarie	7.77
4	Hol	7.02
5	Sufragerie	16.33
SUPRAFATA UTILA		50.79
6	Logie	4.07
SUPRAFATA TOTALA		54.86

CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE
Sera PO
Nr. 607
GABRIEL
MINERES

PLAN DE INCADRARE A IMOBILITATII





ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
ORAȘUL TÂRGU FRUMOS

Str. Cuza Vodă, nr. 67, cod 705300,
Târgu Frumos – Iași – România
Telefon: 0232-710.906/ 0232-710.330 ;
Fax: 0232-710.330/ 0232-710.080,
Secretariat int. 102

Internet: www.primaria.tgfrumos.ro
E-mail: primariatgfrumos@adslexpress.ro
Nr. 21774 din 06.02.2014



CONTRACT DE LOCAȚIUNE
(ÎNCHIRIERE)
nr. 16 /06.02.2014

Între:

1. Unitatea administrativ-teritorială ORAȘUL TÂRGU FRUMOS, cu sediul în str. Cuza Vodă nr. 67 județul Iași, C.F. 4541068, reprezentată prin Vatamanu Ionel, în calitate de Primar,
și

2. POȘTOVEI MIHAILINA, legitimat/legitimata cu buletinul/cartea de identitate seria MX nr. 774759, C.N.P. 2641009226339, eliberat/eliberata de SPCLEP Tg.-Frumos, la data de 08.10.2008, în calitate de chiriaș, în baza Legii locuinței nr. 114/1996 republicată și actualizată, a O.U.G. nr.40/1999 actualizată și a Codului Civil, a intervenit prezentul contract.

I. Obiectul închirierii

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, în calitate de chirie locuința din localitatea oraș Tg.-Frumos, str. Cuza Vodă, nr. -, bl. 47, sc. A, et. 4, ap. 13, județul Iași, compusă din 2(două) camere în suprafața de 31,80 mp (camera 16,38 mp, camera 15,42 mp), dependințe în suprafața de 20,12 mp (baie 4,30 mp, bucatărie 7,05 mp, WC - mp, debara 1,61 mp, camera - mp, boxa - mp, hol - 7,16 mp, pod - mp, pivnita - mp, boxa - mp), - mp curte (grădina) și 4,50 mp terasa, folosite în exclusivitate, și, folosite în comun.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și de membrii familiei, astfel:

1. POȘTOVEI MIHAILINA - chiriaș,
2. MICU SILVIU -FLORENTIN – fiu
3. MICU CĂTĂLIN – VASILE – fiu
4. alte persoane (părinții soților, precum și ginerii, nurele și copiii acestora).

Locuința descrisă la cap. I se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract.

Termenul de închiriere este 5 ani, cu începere de la data de 01.01.2014 până la data de 31.12.2018 .

Contractul va înceta de drept la expirarea termenului convenit de părți, fără a mai fi necesară o înștiințare prealabilă.

Dacă, după împlinirea termenului, locatarul continua să dețină bunul și să-și îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatorului, se consideră încheiată o nouă locațiune, pentru o perioadă egală cu cea inițială, fără a putea depăși durata maximă a locațiunii prevăzută de art. 1783 C. Civ.

II. Chiria aferentă locuinței închiriate

Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este de 121,00 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale. Tariful de baza lunar al chiriei se va actualiza în funcție de rata anuală a inflației, prin hotărâre a Guvernului, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an.

De asemenea, pentru contractele de închiriere cu o durată mai mare de un an, proprietarul poate cere majorarea chiriei.

Plata chiriei se suportă de către locatar (chiriaș).

Chiria se datorează începând cu data de 01.01.2014 și se achită în numerar la casieria Primăriei Orașului Târgu Frumos, astfel:

- în prima zi lucrătoare a fiecărei luni pentru luna anterioară.

La începerea contractului, chiria se achită anticipat începând cu data semnării acestuia, proportional cu numărul de zile rămase din luna în curs.

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

În caz de neplată executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, precum și dobânda și cheltuielile de judecată.

III. Obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului

a) Proprietarul / locatorul se obligă:

- să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
- să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata locațiunii;
- să asigure locatarului liniștită și utilă folosință a bunului pe tot timpul locațiunii;

Locatorul este obligat să predea bunul împreună cu toate accesoriile sale în stare corespunzătoare utilizării acestuia.

Locatorul este obligat să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata locațiunii, conform destinației.

Sunt în sarcina locatarului reparațiile locative, a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului.

Dacă, după încheierea contractului, se ivește nevoia unor reparații care sunt în sarcina locatarului, iar acesta din urmă, deși încunoscător, nu începe să ia de îndată măsurile necesare, reparațiile pot fi făcute de locatar. În acest caz, locatorul este dator să plătească, în afara sumelor avansate de locatar, dobânzi socotite de la data efectuării cheltuielilor.

În caz de urgență, locatarul îl poate înștiința pe locator și după începerea reparațiilor, dobânzile la sumele avansate neputând curge decât de la data înștiințării.

Locatorul este obligat să întreprindă tot ceea ce este necesar pentru a asigura în mod constant locatarului folosința liniștită și utilă a bunului, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință.

b) Chiriașul / locatarul se obligă:

- să ia în primire bunul dat în locațiune
- să plătească chiria în quantumul și la termenul stabilite prin contract
- să plătească obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune
- să folosească bunul cu prudență și diligență
- să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de locațiune

Locatarul este obligat să folosească bunul luat în locațiune cu prudență și diligență, potrivit destinației stabilite prin contract sau, în lipsă, potrivit celei prezumate după anumite împrejurări, cum ar fi natura bunului, destinația sa anterioară ori cea potrivit căreia locatarul îl folosește.

Dacă locatarul modifică bunul ori îi schimbă destinația sau dacă îl întrebuințează astfel încât îl prejudiciază pe locator, acesta din urmă poate cere daune-interese și, după caz, rezilierea contractului.

Locatarul este obligat, sub sancțiunea plății de daune-interese și a suportării oricăror alte cheltuieli, să îi notifice de îndată locatarului necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă.

Reparațiile de întreținere curentă sunt în sarcina locatarului.

Reparația sau înlocuirea obiectelor sanitare sunt în sarcina chiriașului.

Întreținerea curentă și reparațiile lunare la elementele de folosință comună sunt în sarcina chiriașului.

Locatarul este obligat să permită examinarea bunului de către locator la intervale de timp rezonabile în raport cu natura și destinația bunului, precum și de către cei care doresc să îl cumpere sau care, la încetarea contractului, doresc să îl ia în locațiune, fără însă ca prin aceasta să i se cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinței bunului.

IV. Încetarea contractului

Încetarea contractului se poate realiza:

- prin reziliere
- prin imposibilitatea folosirii bunului
- prin desființarea titlului locatorului
- în cazul părăsirii domiciliului de către titularul contractului
- prin decesul chiriașului
- alte cazuri prevăzute de lege

Rezilierea locațiunii

Atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii.

Locatorul este în drept să solicite rezilierea contractului atunci când:

- chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;
- chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni.

De asemenea, locatorul poate cere instanței rezilierea contractului de închiriere și în cazul în care chiriașul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, deținerea sau accesul în locuință fie au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile aflate în vecinătate, fie împiedică folosirea normală a locuinței sau a părților comune.

Imposibilitatea folosirii bunului

Dacă bunul este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației stabilite, locațiunea încetează de drept.

Dacă imposibilitatea folosirii bunului este numai parțială, locatarul poate, după împrejurări, să ceară fie rezilierea locațiunii, fie reducerea proporțională a chiriei.

Atunci când bunul este doar deteriorat, locațiunea continuă, fiind aplicabile dispozițiile art. 1.788 Cod Civil.

În toate cazurile în care imposibilitatea totală sau parțială de folosire a bunului este fortuită, locatarul nu are drept la daune-interese.

Desființarea titlului locatorului

Desființarea dreptului care permitea locatorului să asigure folosința bunului închiriat determină încetarea de drept a contractului de locațiune.

Cu toate acestea, locațiunea va continua să producă efecte și după desființarea titlului locatorului pe durata stipulată de părți, fără a se depăși un an de la data desființării titlului locatorului, însă numai dacă locatarul a fost de bună-credință la încheierea locațiunii.

Părăsirea domiciliului

Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuință.

Decesul chiriașului

Contractul de închiriere a locuinței încetează în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriașului.

Descendenții și ascendenții chiriașului au dreptul, în termenul prevăzut la alin. precedent, să opteze pentru continuarea contractului de închiriere până la expirarea duratei acestuia, dacă sunt menționați în contract și dacă au locuit împreună cu chiriașul.

Persoanele prevăzute la alin. precedent, care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana sau persoanele care semnează contractul de închiriere în locul chiriașului decedat. În cazul în care aceștia nu ajung la un acord în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriașului, desemnarea se face de către locator.

V. Sublocațiunea și cesiunea contractului de închiriere

Chiriașul nu poate încheia o sublocațiune, totală sau parțială ori să cedeze locațiunea, în totul sau în parte, unei alte persoane.

În cazul în care chiriașul a încălcat această interdicție, locatorul este în drept să solicite rezilierea contractului.

VI. Evacuarea chiriașului

Evacuarea chiriașului se face în baza unei hotărâri judecătorești.

Chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

VII. Alte persoane care locuiesc împreună cu chiriașul

Persoanele care locuiesc împreună cu chiriașul sunt ținute solidar cu acesta, pe durata folosinței exercitate, pentru oricare dintre obligațiile izvorâte din contract.

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

VIII. Dreptul de preferință al chiriașului la închiriere

La încheierea unui nou contract de închiriere a locuinței, chiriașul are, la condiții egale, drept de preferință. El nu are însă acest drept atunci când nu și-a executat obligațiile născute în baza închirierii anterioare.

Exercitarea dreptului de preempțiune în materia vânzării sunt aplicabile în mod corespunzător.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi 06.02.2014, în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Locator,
ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
prin reprezentant legal
PRIMAR,
VATAMANU IONEL




ȘEF BIROU CONTABILITATE
ec. IACOB MARTA



AVIZAT CLAUZE CONTRACTUALE
CONSILIER JURIDIC
VALACHE ARGHIR GABRIEL



ȘEF SERVICIU U.C.A.A.T.P.M.,
Ing. VĂLIANU GEORGE ADRIAN



R/D. Insp. MUSTEAȚĂ MARICICA



Locatar (chiriaș),
POȘTOVEI MIHAILINA



Potrivitoriu.

ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
JUDEȚUL IAȘI
SECRETARIAT

INTRARE / IEȘIRE NR. 58991

Ziua 20 Luna 08 Anu 2017

Domnule Primar,

Subsemnata Postoiu Luchina, posesor
al C.I. seria M.X. Nr. 774759, CNP 2641009226339,
eliberat de SPCLER Tg. Frumos în data de 8.10.2008
valabil pînă în 9.10.2018, domiciliată în oraș
Tg. Frumos, str. Cuză-Vodă, Bl. 47, Sc.A, Et. 4, Ap. 13,
în calitate de chirieș al imobilului situat în
oraș Tg. Frumos, str. Cuză-Vodă, Bl. 42, Sc.A, Et. 4, Ap. 13
vă rog să-mi aprobați cererea de cumpărare
al imobilului în plotă în rate.

30.08.2017

semnatura
Jes.

Către Domnul Primar al orașului Tg. Frumos.

