



ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA CRISCIOR
CONSILIUL LOCAL

Criscior, str. Plopilor nr 6, județul Hunedoara
Tel : 0254/616367; fax: 0254616366
prim.criscior@yahoo.com



HOTARARE NR. 45 /2021

Privind aprobarea vanzarii unui apartament din fondul locativ de stat catre actualul chirias.

Consiliul local al comunei Criscior , județul Hunedoara

Analizand Proiectul de hotrarare nr 37 /2021 initiat de domnul Primar al comunei Criscior prin care propune aprobarea vanzarii unor apartamente din fondul locativ de stat catre actualii chiriasi ;

Avand in vedere referatul de aprobare a Primarului comunei Criscior nr 70/42 / 10.06.2021 prin care se propune aprobarea vanzarii unui apartament din fondul locativ de stat catre actualul chirias ;

Luand in considerare raportul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Criscior nr 71/42 / 10.06.2021.

Raportul de avizare al comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local al comnuei Criscior , județul Hunedoara prin care avizeaza favorabil proiectul de hotarare initiat de domnul Primar – Furdui Ovidiu Ilie;

Prevederile legii nr 85/1992 privind vanzarea de locuinte si spatii cu alta destinatie construite din fondurile statului si din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat, republicata cu modificarile si completarile ulterioare;

Prevederile Decretului-lege nr 61/1990 privind vanzarea de locuinte construite din fondurile statului catre populatie , cu modificarile si completarile ulterioare ;

Avand in vedere art 129 lit b si c , art 139 alin 1si alin 2 si art 196 alin 1 lit a din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr 57/2019 privind Codul Administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aproba vanzarea unui apartament din fondul locativ de stat situat in Criscior , str. Salciei , bl Fil 2, scara 1, etaj 4, ap 18, catre actualul titular al contractului de inchiriere d-nul CRACIUN DANIELA- ANA , in conformitate cu prevederile legislative

in vigoare, la pretul de 26.100 lei stabilit prin raportul de evaluare intocmit de catre o persoana autorizata .

Art.2. Se aproba raportul de evaluare privind stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare pentru un apartament intocmite de catre P.F.A – Dusan Gheorghe Adrian, ca anexa ce face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.3. (1) Cumpărătorul intră în stăpânirea de drept și de fapt a bunului cumpărat de la data semnării contractului de vânzare cumpărare atunci când se achită ultima rată și dobândă din preț.

(2) Autoritatea locală, prin compartimentul de specialitate, va efectua demersurile privind instituirea unei ipoteци în favoarea sa până la achitarea integrală a prețului de vânzare, iar costurile vor fi achitate de cumpărător.

Art.4. Cumpărătorul are obligația de a suporta cheltuielile ocazionate de perfectarea contractului de vanzare cumparare

Art.5. Prezenta hotărâre poate fi contestată în termen prevazut de lege la instanța de contencios administrativă competentă,

Art.6. Biroul Buget Finanțe Contabilitate, Serviciul Impozite și Taxe, precum și Compartimentul Juridic vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.7. Prezenta hotărâre va fi comunicată Primarului comunei Criscior și Instituției Prefectului – Județul Hunedoara în vederea exercitării controlului de legalitate.

PRESEDINTE DE SEDINTA

CHIRICA IONELA-LUCIA



CONTRASEMNEAZA

SECRETAR GENERAL

TODA ALEXANDRA

Criscior 29.06.2021

Prezenta hotărâre s-a adoptat prin vot deschis

Consilieri in functie : 13

Consilieri prezenti : 13

Voturi „pentru „: 13

Voturi „impotriva” 0

Abtineri : 0

RAPORT DE EVALUARE

Privind stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare :

- apartament cu trei camere si dependintele aferente -

situata in com. Criscior , sat Criscior , judetul Hunedoara ,
str. Salciei , bl. FIL 2 , sc. 1 , etaj 4 , apart. 18

Executant: DUSAN GHEORGHE ADRIAN -- P.F.A.

Proprietar: COMUNA CRISCIOR , jud. HUNEDOARA

Solicitant : COMUNA CRISCIOR , jud. HUNEDOARA

Utilizator : COMUNA CRISCIOR , jud. HUNEDOARA

SINTEZA EVALUARII

1.	Evaluator autorizat	Dusan Gheorghe – Adrian
	Parafa ANEVAR	12407 – valabil 2021
	Asig. prof. nivel de acoperire/nr/an	Valoare – 10.000 EURO . Polita nr. 571118521 din 17.11.2020 ; Certificat nr. 34393 din 12.12.2020 incheiata la Allianz – Tiriac Asigurari S.A.
	Categorie membru	Membru Titular , al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR)
	Specializari detinute	Evaluator autorizat pentru proprietati imobiliare (EPI) si evaluator autorizat pentru bunuri mobile (EBM)
	Adresa evaluatorului	Oraşul: BRAD Strada Avram Iancu , nr. 7, bloc 42, scara 1, etaj 2, ap. 6 Telefon: 0722.246680 E-mail: ghe.dusan@yahoo.com
	Forma juridica de organizare	Persoana Fizica Autorizata inregistrata la O.R.C Hunedoara sub nr. F20/794/2010 , avand C.U.I. 27202737
2.	Client	COMUNA CRISCIOR , jud. HUNEDOARA CUI : 4468331
	Adresa clientului	Comuna Criscior , Judeţul Hunedoara Sat Criscior , str. Plopilor , nr. 6
	Destinatarul raportului	COMUNA CRISCIOR , jud. HUNEDOARA
	Utilizatorul raportului	COMUNA CRISCIOR , jud. HUNEDOARA
3.	Proprietatea evaluata	Proprietate imobiliara rezidentiala - apartament compus din trei camere , hol intrare cu bucatarie , sas si baie , avand Su = 39,25 mp , identificat la poz. nr. 12 din Anexa nr.1 la Hotararea nr. 20/2013 a Consiliului Local Criscior .
	Proprietar	COMUNA CRISCIOR , Jud. HUNEDOARA
	Adresa proprietăţii	com. Criscior , sat Criscior , judetul Hunedoara , str. Salciei , bl. FIL 2 , scara 1 , etaj 4, apart. 18
4.	TIPUL VALORII ESTIMATE	Valoarea de piaţă
	SCOPUL EVALUĂRII	Lucrarea s-a realizat la solicitarea COMUNEI CRISCIOR , si are drept scop stabilirea valorii de piata a proprietatii mai sus identificata , in vederea valorificarii prin vanzare , prin procedura de negociere directa cu actualul chiras , a bunui imobil mai sus identificat
	DATA INSPECŢIEI PROPRIETĂŢII	Inspectia proprietatii evaluate a fost efectuată de către evaluator autorizat ing. Dusan Gheorghe Adrian la data de 19.05.2021
	DATA EVALUĂRII	19.05.2021
	DATA REALIZĂRII RAPORTULUI	20.05.2021

	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUARII	1 EURO = 4,9268 LEI
	ABORDARI IN EVALUARE UTILIZATE	Abordarea prin piata Abordarea prin cost
5.	DECLARAREA VALORII	Valoarea de piata estimata prin metoda de abordarea prin piata
	VALOAREA DE PIATA PROPUSA	26.100 LEI echivalent a 5.300 EURO

EVALUATOR AUTORIZAT

ing. DUSAN GHEORGHE ADRIAN

membru titular ANEVAR

aut. nr. 12407



CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	4
1.1. Identificarea si competenta evaluatorului	
1.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	
1.3. Scopul evaluarii	
1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii	
1.5. Tipul valorii	
1.6. Data evaluarii	
1.7. Documentarea necesara pentru efectuării evaluarii	
1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea	
1.9. Ipoteze si ipoteze speciale	
1.10. Restricții de utilizare , difuzare sau publicare	
1.11. Conformitatea cu standardele de evaluare in vigoare	
1.12 Descrierea raportului	
2. PREZENTAREA DATELOR.....	11
2.1. Descrierea juridica	
2.2. Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliara)	
2.3. Date despre zona , localitate , vecinatati si amplasare	
2.4. Informatii despre amplasament . Descrierea fizica	
2.5. Date privind impozitele si taxele	
2.6. Istoricul proprietatii	
3. ANALIZA PIETEI	18
3.1. Considerente generale	
3.2. Identificarea pietei proprietatii subiect	
3.3. Analiza cererii	
3.4. Analiza Ofertei	
3.5. Echilibrul pietei	
3.6. Analiza preturilor	
4. CEA MAI BUNA UTILIZARE	22
5. EVALUARE.....	23
5.1. Abordarea prin piata	
5.2. Abordarea prin cost	
6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	31
7. ANEXE.....	32
7.1. Analiza de piata pe segmentul de piata al proprietatii	
7.2. Documente de proprietate	

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Prezenta evaluare este realizata de catre Dusan Gheorghe Adrian , de profesie inginer , membru titular ANEVAR (Asociatia nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) cu autorizatia nr 12.407 . Subsemnatul evaluator autorizat , detin specializarile de evaluator autorizat pentru proprietati imobiliare (EPI) din anul 2005 si evaluator autorizat pentru bunuri mobile (EBM) din anul 2009 . Declar ca , in calitate de evaluator autorizat , detin stampila ANEVAR valabila 2021 , detin asigurare profesionala in valoare de 10.000 euro , la data elaborarii prezentului raport indeplinesc cerintele programului de pregatire profesionala continua a profesiei de evaluator si am competenta necesara intocmirii acestuia . In aceasta calitate , certific urmatoarele :

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte si adevarate in limita cunostintelor si informatiilor detinute .

- Analizele , ipotezele , opiniile si concluziile raportate se limiteaza doar la ipotezele si ipotezele speciale prezentate si reprezinta analizele , opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale .

- Nu am nici un interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si nici un interes personal legat de partile implicate .

- Nu am nici o partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare .

- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate , de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului .

- Analizele , concluziile si opiniile mele , precum si acest raport , au fost efectuate in conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor , elaborate de ANEVAR , editia 2020 , iar raportul poate fi verificat la cerere in conformitate cu standardele in vigoare .

- Activitatea de evaluare se desfasoara sub forma juridica de Persoana Fizica Autorizata inregistrata la Oficiul Registrului Comertului al jud. Hunedoara sub nr. F20/794/2010 avand C.U.I. 27202737

1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client	COMUNA CRISCIOR , jud. HUNEDOARA CUI ; 4468331
Adresa clientului	Comuna Criscior , Județul Hunedoara Sat Criscior , str. Plopilor , nr. 6
Destinatarul raportului	COMUNA CRISCIOR , jud. HUNEDOARA
Utilizatorul raportului	COMUNA CRISCIOR , jud. HUNEDOARA

1.3 Scopul evaluarii

Lucrarea s-a realizat la solicitarea COMUNEI CRISCIOR , si are drept scop stabilirea valorii de piata a proprietatii mai sus identificata , in vederea valorificarii prin vanzare , prin procedura de negociere directa cu actualul chirias , a bunui imobil mai sus identificat

1.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Proprietatea evaluata	Proprietate imobiliara rezidentiala - apartament compus din trei camere , hol intrare cu bucatarie , sas si baie , avand Su = 39,25 mp , identificat la poz. nr. 12 din Anexa nr.1 la Hotararea nr. 20/2013 a Consiliului Local Criscior .
Proprietar	COMUNA CRISCIOR , Jud. HUNEDOARA
Adresa proprietății	com. Criscior , sat Criscior , judetul Hunedoara , str. Salciei , bl. FIL 2 , scara 1 , etaj 4 , apart. 18
Dreptul de proprietate	
Apartament construit din fondurile Statului Roman si preluat spre administrare de COMUNA CRISCIOR , jud. HUNEDOARA	
Detinator al dreptului de proprietate este : STATUL ROMAN prin COMUNA CRISCIOR	
Stabilirea dreptului de proprietate s-a facut pe baza urmatoarelor documente (anexate) , puse la dispozitie de solicitantul prezentei lucrari caruia , i s-a pus in vedere ca poarta toata raspunderea pentru exactitatea informatiilor furnizate :	
- Hotararea nr.20/23.04.2013 a C.L. Criscioranexa 1 - Protocol de predare/primire nr.969/25.03.2013.....anexa 2 - Contract de inchiriere nr.48/4 din 19.06.2020.....anexa 3	
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini: NU SUNT	
- Identificarea proprietatii s-a efectuat pe baza anexei nr.1 la HCL Criscior nr.20/2013 si Contract de inchiriere nr. 48/4 din 19.06.2020, puse la dispozitie de către solicitant, din care s-au extras datele mai sus prezentate (anexat prezentului raport și considerat parte integrantă) . - Recomand actualului sau viitorului proprietar sa faca identificarea in CF a proprietatii evaluate ; - Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini - Imobilul este liber; - Imobilul este grevat de un contract de inchiriere cu solicitantul vanzarii acestuia – vezi anexa 3 la raport	

1.5 Tipul valorii

Avand in vedere scopul evaluarii si recomandările Standardelor de Evaluare in vigoare, s-a apelat la estimarea valorii de piata .

Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii , între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat , într-o tranzactie nepartinitoare , dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza , prudent si fara constrangere (Standarde de Evaluare a Bunurilor , elaborate de ANEVAR , editia 2020 , SEV 100 - Cadrul general)

Opinia finală a evaluării este prezentata în LEI si EURO . Exprimarea în EURO a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții

similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

Cursul de schimb LEU / EURO , folosit pentru transpunerea calculelor in prezentul raport de evaluare , conform cotației BNR de la data evaluării , este :	1 EURO = 4,9268 LEI
---	---------------------

1.6 Data evaluării

Data inspectării proprietății	Inspecția proprietății evaluate a fost efectuată de către evaluator autorizat ing.Dusan Gheorghe Adrian la data de 19.05.2021
Data evaluării	19.05.2021
Data realizării raportului	20.05.2021

1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

In vederea identificării proprietății , evaluatorul a avut la dispoziție următoarele documente , anexate si considerate parte integranta a prezentului raport :

- Hotărârea nr.20/23.04.2013 a C.L. Criscioranexa 1
- Protocol de predare/primire nr.969/25.03.2013.....anexa 2
- Contract de inchiriere nr.48/4 din 19.06.2020.....anexa 3

Inspectia tehnica a proprietății a fost asigurata de către reprezentantul proprietarului , d-na Coroi Silvia – Elena si in prezenta chirasului , d-na Craciun Daniela – Ana , care a asigurat accesul pentru a fi vizualizate toate componentele proprietății , cu exceptia partilor care , prin natura lor , sunt ascunse sau neaccesibile

În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, am avut acces la toate informațiile considerate relevante

1.8 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea , sunt prezentate in anexa

1.9 Ipoteze si ipoteze speciale

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze :

- Situația juridică prezentată de evaluator este presupusă pe baza informațiilor furnizate de solicitantul prezentului raport de evaluare , caruia i s-a pus in vedere ca poartă toată răspunderea pentru exactitatea informațiilor furnizate , evaluatorul neasumându-și nici o răspundere pentru eventualele neconcordanțe cu realitatea a înscrisurilor din documentele prezentate .

- Evaluatorul a studiat documentele de proprietate prezentate (anexate in raport) si a identificat proprietatea in prezenta reprezentantului proprietarului , d-na Coroi Silvia – Elena si in prezenta chirasului d-na Craciun Daniela Ana . In calitate de evaluator autorizat , declar ca nu am calificarea necesara (topograf / topometrist) pentru a masura si garanta ca locatia

si limitele proprietatii , asa cum au fost acestea indicate de catre proprietar si descrise in raport , corespund cu documentele de proprietate prezentate . Orice schita din raportul de evaluare , prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea , masuratorile de cadastru fiind considerate prioritare .

- La baza selectarii metodelor de evaluare utilizate a stat situatia actuala a bunului astfel incat valorile rezultate sa duca la estimarea celei mai probabile valori in conditiile tipului de valoare selectata , considerand ca presupunerile facute la opinarea valorii de piata sunt in lumina informatiilor disponibile de la data evaluarii .

- Proprietatea se evalueaza in ipoteza dreptului absolut de proprietate asupra acesteia , (fara ipoteci sau datorii) .

- Raportul de evaluare este realizat pentru a estima o valoare a proprietatii in ipoteza in care acesta corespunde cu cea din documentele de proprietate/cadastrale . Orice neconcordanza intre proprietatea identificata si cea din actele de proprietate , invalideaza corespondenta dintre valoarea exprimata si proprietatea atestata prin documentele de proprietate dar , pastreaza valida valoarea pentru proprietatea identificata in raport .

- Utilizarea metodelor de evaluare prezentate in raport , s-a realizat tinand cont de tipul valorii estimate si de informatiile de piata disponibile la data evaluarii

- Valoarea estimata este valabila la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat in care conditiile specifice ale pietei nu sufera modificari semnificative care sa afecteze opiniile estimate , caz in care valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare .

- S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcul eventualele modificari ce pot aparea in perioada viitoare .

- Se presupune ca nu exista vicii ascunse sau neaparente ale bunului imobil evaluat , care sa influenteze valoarea estimata .

- Nu au putut fi inspectate acele parti ale bunului care sunt acoperite , neexpuse sau inaccesibile acestea fiind considerate a fi in stare buna . In acest context nu se poate exprima o opinie asupra starii tehnice a partilor neinspectate si ca atare raportul de evaluare nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii bunului inspectat .

- Proprietatea a fost analizata pe baza documentelor puse la dispozitie de solicitantul lucrarii . In cazul in care exista si alte documente relevante (masuratori de cadastru, expertize etc) care sa modifice semnificativ ipotezele avute in calcul la opinarea valorii , acestea vor avea prioritate.

- Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta unor contaminanti sau a unor materiale periculoase . Din discutiile purtate cu proprietarul , a rezultat ca nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimici care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine .

- Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea fata de utilizatorii nementionati in prezentul raport de evaluare sau fata de orice utilizator care nu a fost avut in vedere .

- 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 .

- Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la bunul imobil evaluat in prezentul raport , in afara cazului in care au fost incheiate in prealabil astfel de intelegeri .

- Posesia raportului de evaluare nu confera dreptul de publicare a acestuia total sau partial (in special concluziile referitoare la valori si identitatea evaluatorului) , fara acordul prealabil al evaluatorului autor al raportului .

- Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru orice alterare neautorizata adusa prezentului raport .

• In estimarea valorii proprietatii evaluate , evaluatorul a utilizat numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie , existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care nu a avut cunostinta . In cazul aparitiei altor documente legale si a altor informatii decat cele utilizate la realizarea raportului , evaluatorul isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii .

• Valoarea estimata in prezentul raport de evaluare , nu reprezinta o valoare de asigurare

Ipoteze speciale : Se considera ca valoarea de valorificare prin procedura de negociere directa cu actualul chirias , poate conduce la o usoara afectare a valorii de piata estimata in ipoteza valorificarii pe piata libera .

1.10 Restricii de utilizare , difuzare sau publicare

• Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarilor mentionati si a utilizatorului mentionat .

• Datele si informatiile continute in raport sunt confidentiale

• Publicarea partiala sau integrala a raportului de evaluare precum si utilizarea lui de catre alte persoane nementionate in raport , nu atrage dupa sine raspunderea evaluatorului .

1.11 Conformitatea cu standardele de evaluare in vigoare

Prezentul raport de evaluare , a fost realizat cu respectarea stricta a Standardelor de Evaluare a Bunurilor , elaborate de ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) , editia 2020

- ✓ SEV 100 Cadrul general
- ✓ SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii
- ✓ SEV 102 Implementare
- ✓ SEV 103 Raportare
- ✓ SEV 104 Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- ✓ GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Baza legislativa avuta in vedere la intocmirea Raportului de evaluare a fost urmatoarea :

- ✓ Legea 85/1992 privind vanzarea de locuinte si spatii cu alta destinatie construite din fondurile statului si din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat
- ✓ Legea 244/2011, privind modificarea articolului 16 din Legea 85/1992 privind vanzarea de locuinte si spatii cu alta destinatie construite din fondurile statului si din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat

1.12 Descrierea raportului

Raportul de evaluare are urmatoarea structura :

- Sinteza evaluarii ;
- Termenii de referinta ai evaluarii , elemente cu caracter specific ce delimiteaza modul de abordare a evaluarii si certificarea evaluatorului ;
- Prezentarea datelor , identificarea si descrierea bunului evaluat si a zonei de amplasare a acestuia , situatia juridica ;
- Analiza pietei imobiliare si a celei mai bune utilizari ;
- Abordarile in evaluare , reconcilierea rezultatelor si opinia finala a evaluatorului ;
- Anexe , argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului evaluat , documente de proprietate , date de piata , fotografii , etc .

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea juridica

Au fost prezentate urmatoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate :

- Hotararea nr.20/23.04.2013 a C.L. Criscioranexa 1
- Protocol de predare/primire nr.969/25.03.2013.....anexa 2

Proprietate imobiliara rezidentiala - apartament compus din trei camere , hol intrare cu bucatarie , sas si baie , avand Su = 39,25 mp , identificat la poz. nr. 12 din Anexa nr.1 la Hotararea nr. 20/2013 a Consiliului Local Criscior .

2.2. Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliara)

Prezenta evaluare nu include nicio componenta nonimobiliara . Proprietatea a fost evaluata fara a lua in considerare piesele de mobilier , electronicele si electrocasnicele , etc

2.3. Date despre zona , localitate , vecinatati si amplasare

ZONA DE AMPLASARE	RURALA: sat Criscior , sat resedinta al com. Criscior , zona denumita Gurabarza
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE	Auto: DN 74 – Brad – Criscior – Abrud – Zlatna – Alba Iulia , peste care se suprapune str. Calea Zarandului Str. Salciei Feroviar: cel mai apropiat stația Brad pe ruta: Arad – Brad . Linie neelectrificata
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Cartier rezidențial de blocuri de locuințe , locuinte duplex de tip muncitoresc si case individuale .
ANALIZA ZONEI DE AMPLASARE	Sintelizat , analiza zonei de amplasare se prezinta astfel :

Tip locatie	urban ☐	suburban ☐	rural res com ☒	rural sat comp ☐
Distanța fata de centru localității	mare ☐	medie ☒	mica ☐	
Densitatea construcțiilor in zona	> 75% ☐	50 - 75% ☒	< 25% ☐	
Caracterul edilitar al zonei	rezident ☒	comercial ☐	mixt ☐	
Infrastructura	buna ☒	medie ☐	curs realiz ☐	
Tip drum acces la proprietate	asfaltat ☒	betonat ☐	pietruit ☐	

Accesul in zona	auto	☒	bus	☒	tramvai	☐	metrou	☐
Varsta medie a constructiilor in zona	< 50 ani	☐	~ 50 ani	☒	> 50 ani	☒		
Utilitati edilitare in zona	en electr	☒	retea apa	☒	retea termof	☐	retea gaze	☐
Locuri de parcare in zona	mare	☐	mediu	☒	mic	☐	inexistent	☐
Nivel de dezvoltare	mic	☒	mediu	☐	mare	☐		
Economia zonei	scazuta	☒	in regres	☐	in stagnare	☐	in dezvoltare	☐
Somaj in zona	in crestere	☐	in stagnare	☒	in scadere	☐		

CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referința mediană , amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare relativ satisfacatoare . Poluare fonica si cu noxe auto redusa . Ambient civilizat
--	---

2.4. Informatii despre amplasament . Descrierea fizica

Teren

Identificare teren	In lipsa unui extras CF nu se poate identifica				
Tipul terenului	Teren in cota indiviza – probabil				
Utilitati accesibile	Relativ complete				
Cota	indiviza	probabil	exclusiva		
Proprietate	de stat	probabil	privata		
Front stradal	da	X	nu		



Construcția de baza

Numar de nivele	P+4E	Anul constr.	1963
Proprietate aflata pe lista monumentelor istorice	☐ da	☐ nu	☒ x
Propr. aflata pe lista cladirilor cu risc seismic ridicat	☐ da	☐ nu	☒ x
Calitatea constructiei	f. bun ☐ bun ☒ X	mediu ☐	inferior ☐
Aspectul exterior	f. bun ☐ bun ☐	mediu ☒ x	nesatisf ☐
Intretinere	f. bun ☐ bun ☐	mediu ☒ x	nasatisf ☐
Functionalitate	f. bun ☐ bun ☒ X	mediu ☐	nasatisf ☐

Aspect general	f. bun	☐	bun	☐	mediu	☒	satisf	☐
Structura constructiva	Fundatii din beton armat							
Inchideri exterioare	Zidarie de caramida si boltari de beton							
Compartimentari interioare	Zidarie din caramida							
Finisajul scarii	superior	☐	mediu	☐	inferior	☒		
Acoperis	Terasa cu termo si hidroizolatie , relativ afectata							
Instalatii	apa	☒	can	☒	en electr	☒	retea gaz	☐
	cablu TV	☒	net	☐	telefonie	☐	retea inc	☐
Sistem de incalzire in bloc	termoficare oras	☐	CT individ.	☐	CT de bloc	☐		
Bloc prevazut cu lift			da	☐	nu	☒		
Possibilitati de parcare	garaj sub bloc	☐	parc. proprie	☐	parc. public	☒		

**Concluzii privind
constructia de baza**

Aspect usor neangrijit , utilitati la nivel minimal , stare generala medie .
Finisajul exterior al blocului prezinta fisuri , crapaturi si cazaturi ale tencuielii ; finisajul scarii este inferior .



Apartamentul evaluat

Bilantul de suprafete	Su = 39,25 mp - extrasa din contractul de inchiriere anexat , in lipsa unui extras CF .					
Compartimentare	semidecomandat					
Amplasare	Etajul 4 din P+4E					
Utilizare	Apartamentul este inchiriat d-nei Craciun Daniela Ana , care solicita cumpararea acestuia					
Tamplarie	Exterioară: usa de intrare metalica , ferestre din profile PVC si geam termopan Interioară: usi din lemn stratificat si usi din lemn tip vechi					
Finisaje interioare	Nivel de finisare : mediu - parchet laminat in doua camere si parchet din fag in cea de-a treia - gresie in hol intrare si bucatarie , beton simplu in sas si baie - faianță in zona de lucru din bucatarie - pereti si tavane zugraviti lavabil					
Instalatii si dotari electrice	Alimentare la :					
	220 V	X	380 V		curenti slabi	X
Instalatii si dotari de incalzire	Dotat cu :					
	prize	X	intrerupatoare	X	corpuri de iluminat	X
	reteza		CT imobil		CT propriu pe lemn	
	soba pe lemne	x	cal. electrice		CT propriu pe en electrica	
			panouri elect		aer conditionat	
	Calorifere :					
	otel		aluminu		fonta	
Instalatii si dotari de apa si canalizare	Apa rece si canalizare din si la rețeaua publica Apa calda produsa in sistem individual cu boiler electric Obiecte sanitare de calitate medie					
Instalatii si dotari de alime. cu gaze	Nu exista rețea de gaze					
Concluzii generale	Aspect relativ îngrijit , utilități suficiente , stare generala medie . Se observa unele infiltratii de apa la tavanul holului , in zona conductei de scurgere a apei pluviale . <u>Nota :</u> Conform informatiilor furnizate de actualul chiras , confirmate de reprezentantul Primariei Criscior , reabilitarea finisajelor interioare , inlocuirea usii de intrare , a usilor interioare , a ferestrelor , a obiectelor sanitare din baie , a parchetului , etc s-au realizat pe cheltuiala actualului chiras , fara a fi fost deduse din chirie .					

Fotografii ale apartamentului evaluat



2.5. Date privind impozitele si taxele locale

- In conformitate cu prevederile Codului Fiscal si a hotararii Consiliului Local , in vigoare
- Valoarea impozitului datorat pentru detinerea proprietatii evaluate nu a fost considerat relevant in cadrul abordarii in evaluare

2.6. Istoricul proprietatii

Unitatea individuala mai sus identificata , reprezinta un apartament construit din fondurile statului , administrat anterior de catre S.C. ACVACALOR S.A. BRAD . Ca urmare a intrarii in lichidare a societatii mai sus amintite , un lot de apartamente situate pe teritoriul Comunei Criscior (printre care si acesta) au fost preluate de Consiliul Local al Comunei Criscior – vezi documente anexate .

3. ANALIZA PIETEI

3.1. Considerente generale

O piata imobiliara se poate defini ca un grup de persoane sau firme care sunt in contact unii cu altii in scopul de a efectua tranzactii imobiliare .

Participantii pe piata pot fi cumparatorii , vanzatorii , chirasii , proprietarii , creditorii , debitorii , antreprenorii , administratorii , investitorii si intermediarii .

Piata imobiliara este determinata de tipul de proprietate , caracteristicile proprietatii , de atitudinile , motivatiile si interactiunile cumparatorilor si vanzatorilor de proprietati imobiliare

Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente , numarul de vanzatori sau de cumparatori care actioneaza fiind relativ mic , proprietatile au valori ridicate care necesita o putere de cumparare mare ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor , la nivelul salariilor , la numarul de locuri de munca dar si la tipul de finantare oferit , marimea avansului , dobanzile percepute etc .

Piata imobiliara nu se autoregleaza ea fiind dependenta in multe cazuri de reglementarile guvernamentale si locale . Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru , dar acest punct este teoretic si rareori atins , existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta . Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc , putand exista la un moment dat supraoferta sau exces de cerere si rareori un echilibru .

Cumparatori si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar informatiile despre preturi de tranzactionare nu sunt imediat disponibile .

Datorita acestor factori , comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat , fiind importante motivatiile si interactiunile participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factorii exogeni sau endogeni ai proprietatii .

In functie de nevoile , dorintele , motivatiile , localizarea , tipul si varsta participantilor la piata , pe de o parte , si , tipul , amplasarea , designul si restrictiile privind proprietatile , pe de alta parte , s-au creat diferite tipuri de pietele imobiliare (rezidentiale , comerciale , industriale , agricole , speciale etc .)

3.2. Identificarea pietei proprietatii subiect

Adresa proprietății	com. Criscior , sat Criscior , judetul Hunedoara , str. Salciei , bl. FIL 2 , scara 1 , etaj 4 , apart. 1
Proprietatea evaluata	Unitatea individuala ; " apartament cu trei camere " este una de tip rezidential , subpiata specifica este aceea a spatiilor de locuit amplasate in constructii tip " blocuri de locuinte " .
Tipul pietei	Analizand locatia acestei proprietati , vecinatatile , zona si localitatea , se constata ca piata imobiliara specifica acesteia este una locala , fiind delimitata de zona muncitoreasca Gurabarza .
Arealul analizat	Ca delimitare a pietei (areal analizat) putem vorbi atat despre zona muncitoreasca Gurabarza , cat si despre alte zone similare din punct de vedere economic si social din apropiere .

3.3. Analiza cererii

Cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere , la diferite preturi , pe o anumita piata si intr-un anumit interval de timp . Pentru ca , pe o piata imobiliara , oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii , valoarea proprietatilor tinde sa varieze in mod direct cu schimbarile de cerere.

In cazul unui anumit tip de proprietate , analiza cererii se va concentra pe serviciul oferit de catre proprietate , preferintele consumatorilor , puterea de cumparare , etc , principalii factori analizati fiind :

Dezvoltarea zonei	in declin	X	in stagnare		in dezvoltare	
Accesibilitatea in zona	dezavantaj		neinfluentabil		avantaj	X
Puterea de cumparare	< med nat	X	~ med nat		> med nat	
Variatia cererii	scadere		stagnare	X	crestere	
Rata de neocupare	in scadere		stagnare	X	in crestere	
Suprafata proprietatilor	mica		medie	X	mare	
Concluzii generale	▪ In ipoteza expunerii pe piata a proprietatii evaluate , in vederea vanzarii acesteia , cu respectarea conditiilor din definitia valorii de piata , aceasta ar suscita un interes considerat mediu/mare din partea potentialilor cumparatori . ▪ Profilul potentialului cumparator este cel mai probabil acela de persoana fizica/juridica , cu venituri medii , stabile , capabil sa obtina finantare si sa sustina rambursarea in vederea achizitionarii proprietatii .					

3.4. Analiza ofertei

Oferta reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi , pe o piata data , intr-o anumita perioada de timp . Existenta sau nu a ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment , anumit pret si un anumit loc , indica gradul de raritate a respectivului tip de proprietate . Principalii factori analizati sunt:

Nr . propr oferite pe piata	mic	X	mediu		mare	
Disponibilitati propr similare	mic	X	mediu		mare	
Tendinta pretului propr sim	scadere		stagnare	X	crestere	X
Costuri de construire	scadere		stagnare		crestere	X
Disponibilitate la finantare	mica		medie	X	mare	
Impact administrativ – reglementari locale			favorabil	X	nefavorabil	
Conditii sociale			favorabile	X	nefavorabile	
Concluzii generale	▪ In zona de amplasare a proprietatii evaluate , exista proprietati similare , disponibilitatea fiind considerata medie ▪ Utilizarea potentiala viitoare cea mai probabila a proprietatii evaluate este aceea de locuinta .					

3.5. Echilibrul pietei

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărirea avansului de plată, dobânzile, etc.;

În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru;

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Tendințele pieței proprietății subiect sunt sistematizate astfel :

Nivelul cererii	scăzut	X	echilibru rel.	X	peste oferta	
Nivelul ofertei	scăzut		echilibru rel.	X	peste cerere	X
Interes la cumpărare	mare		mediu	X	mic	
Perioada marketing	< 6 luni		6 – 12 luni	X	> 12 luni	
Lichiditate	mica		medie	X	mare	
Val. propr. similare în zona	în creștere		echilibru rel.	X	în scădere	
Interes la închiriere	mare		mediu	X	mic	X
Piața activă (cerere în creștere , creștere relativă a prețurilor)			da		nu	X
Piața în declin (cerere în scădere , oferta excesivă , scăderea prețurilor)			da		nu	X
Piața în echilibru (ușoară creștere a tranzacțiilor și a prețurilor de piață)			da	X	nu	
Piața a cumpărătorului (prețuri de piață relativ scăzute , surplus de proprietăți , număr redus de potențiali cumpărători)			da	X	nu	
Piața vânzătorului (piața activă , proprietăți disponibile puține , marje de profit ale dezvoltatorilor ridicate)			da		nu	X
Concluzii generale	▪ Trend ușor ascendent al valorilor de piață ▪ Număr redus de tranzacții ▪ Vandabil pe termen mediu/mare (6 – 12 luni)					

3.6. Analiza preliminara a preturilor

Preturi in zona pentru proprietati similare , la nivel de finisare superior	Minim: 5.000 EURO Maxim: 6.000 EURO
Chirii in zona pentru proprietati similare	Minim: 30 EURO / lună Maxim: 60 EURO / lună
Pentru determinarea valorii de piata a proprietatii evaluate , prin metoda de abordare prin piata , au fost utilizate urmatoarele surse :	Comparabila 1 Sursa : https://www.olx.ro/d/oferta/vand-apartament-2-camere-in-gura-barza-IDeJ1us.html#2d02bc0c51 comparabila 2 sursa : https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-apartament-cu-2-camere-IDeq7xo.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=6 comparabila 3 sursa : https://www.storia.ro/o/oferta/vand-apartament-2-camere-brad-IDlpfv.html#a08c5c8fc7

4. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Utilizarea prezenta	rezidential	X	spatiu com.	spatiu birouri
---------------------	-------------	---	-------------	----------------

Principiul celei mai bune utilizari , reprezinta utilizarea rezonabila , probabila si legata , a unui teren liber sau a unei proprietati construite , care este fizic posibila , fundamentata adecvat , fezabila financiar , si care determina cea mai mare valoare .

Analiza privind cea mai buna utilizare pune accent pe utilizarile potentiale adecvate ale proprietatii evaluate .

Terenul este analizat in una dintre urmatoarele posibile situatii :

- Cea mai buna utilizare a terenului liber (chiar daca exista constructii edificate pe acesta)
- Cea mai buna utilizare a terenului construit

In cazul proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare , s-a avut in vedere obtinerea avantajului maxim al amplasamentului precum si încadrarea în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață .

Terenul pe care este edificata constructia , este amplasat intr-un cartier rezidential de blocuri de locuinte , locuinte duplex de tip muncitoresc si case individuale . Avand in vedere aceste aspecte , impreuna cu caracterizarea zonei , daca amplasamentul nu ar fi fost construit la data evaluarii , acesta ar fi prezentat un interes maxim pentru o dezvoltare rezidentiala sau comerciala , putand afirma ca amplasamentul analizat se afla in ceam mai buna utilizare a sa (CMBU) fara a fi nevoie de o alta validare a fezabilitatii financiare sau a productivitatii maximale .

Cea mai buna utilizare pentru o proprietate construita , o urmeaza de regula pe cea a terenului liber : In cazul proprietatii evaluate , utilizarile rezonabile , posibile fizic si permise legal ale acesteia sunt urmatoarele :

Utilizarea potentiala(CMBU)	rezidential	X	spatiu com.	spatiu birouri
------------------------------	-------------	---	-------------	----------------

Tinand cont de tipul proprietatii , amplasarea acesteia , inscrierile din documentele de proprietate (spatiu rezidential) , utilizarea actuala poate fi considerata ca fiind cea care maximizeaza productivitatea acestei proprietati .

Proprietatea evaluata este una rezidentiala , si va fi evaluata in contextul faptelor curente din piata specifica acesteia , prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU , aceasta fiind permisa legal , fizic posibila , fezabila financiar si maxim productiva .

5. EVALUARE

5.1. Abordarea prin piata

Pentru opinarea valorii proprietatii utilizand metoda de abordare prin piata , evaluatorul a colectat informatii despre vânzări si oferte de vanzare curente a unor proprietati comparabile , a utilizat baze de date privind tranzactii si oferte de tranzactionare anterioare , a cautat sa identifice asemănări și diferențieri în date; a sortat informațiile în funcție de relevanța acestora urmarind sa corecteze prețurile comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile proprietatii de evaluat si a formulat concluzii asupra celei mai rezonabile și probabile valori de piață a proprietatii evaluate. Ca surse de informare au fost utilizate :

- informații furnizate de proprietar ;
- baza de date proprie a evaluatorului
- informatii publice furnizate de diferiti notari publici
- informații de la agenții imobiliare ce acționează în zonă
- informații din publicitatiile imobiliare specifice (ABC Ziarul Tau ,) precum informatii furnizate de diferite site-uri de internet , specializate in publicitat imobiliara
- informații acumulat pe teren cu ocazia inspectiei proprietatii

Din analiza de piata efectuata se constata ca piata imobiliara locala nu este una activa , numarul de oferte de vanzare sau de tranzactii efective este foarte redus , motiv pentru care sfera de cautare a fost largita la piata imobiliara locala a mun. Brad , aflat la circe 6 km de zona de amplasare a proprietatii evaluate

Din informatiile culese de evaluator (vezi anexa) au fost alese trei intentii de vanzare relativ recente ale unor proprietati comparabile din zonele Gurabarza apartinand de com. Criscior si zona Orasul Nou apartinand de mun Brad , pentru care s-a putut realiza o documentare suplimentara , cu ajutorul carora , prin analiza comparativa , s-a intocmit fisa de calcul pentru estimarea celei mai probabile valori de piata pentru proprietatea evaluata .

A fost realizata urmatoarea grila de date a proprietatilor :

Nr crt	Criterii și elemente de comparație:	Proprietatea de evaluat:	Proprietati comparabile comparatie		
			1	2	3
0	Pret (euro)		16.800	21.500	28.000
	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drept de proprietate transmis:	integral	integral	integral	integral
2	Condiții de finantare	normalo	similare	similare	similare
4	Condiții de vanzare	negociere directa cu actualul chiras	normalo	executare silita	normalo
5	Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
6	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent

	Adresa	com. Criscior , sat Criscior , str. Salciei , bl. FIL 2 , apart. 18, et 4	com. Criscior , sat Criscior	Brad , str. V.Milea	Brad , str. V.Milea
7	Localizare:	Criscior , zona Gurabarza	Criscior , zona Gurabarza	Brad , zona Orasul Nou , central	Brad , zona Orasul Nou , central
8	Caracteristici fizice				
	Tip apartament	semidecomandat	decomandat	decomandat	decomandat
	Numar camere	3 mici	2 mari	2 mari	2 mari
	Etaj	4 din P+4E	P din P+4E	1 din P+3E	P din P+3E
	Finisaje	medii*	superioare	superioare	superioare
	Incalzire / apa calda proprie	retea publica * - debransat	sobe pe lemne	retea publica	retea publica
	grad confort termic	standard *	tamplarie PVC si termopan , amvelopat termic la exterior	tamplarie PVC si termopan , amvelopat termic la interior , balcon inchis cu PVC si termopan	tamplarie PVC si termopan
	Arta utila	39,25	62	49,46	46
9	Componente nonimobiliare ale valorii	fara	se vinde mobilat si utilat	partial mobilat	se vinde mobilat si utilat
10	Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret / mp Au (EURO)		271	435	609

La cap. 2.4 – descrierea apartamentului a fost inserata urmatoarea Nota :

"Conform informatiilor furnizate de actualul chirias , confirmate de reprezentantul Primariei Criscior , reabilitarea finisajelor interioare , inlocuirea usii de intrare , a usilor interioare , a ferestrelor , a obiectelor sanitare din baie , etc s-au realizat pe cheltuiala actualului chirias , fara a fi fost deduse din chirie " .

In aceste conditii , pentru estimarea valorii medii de circulatie de piata a apartamentului evaluat , acesta se considera la o stare de finisare medie , cu tamplarie din lemn , fara gresie si faianta la holuri , bucatarie si baie si ca sursa de incalzire si apa calda reseaua publica – debransata in prezent intrucat la nivelul zonei Gurabarza nu mai exista incalzire centralizata

Grila de comparatii este urmatoarea :

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	com. Criscior , sat Criscior , str. Salciei , bl. FIL 2 , apart. 18, et 4	com. Criscior , sat Criscior	Brad , str. V.Milea	Brad , str. V.Milea
Pret vanzare		16.800	21.500	28.000
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-10%	-15%	-15%

Corectie totala pentru tipul comparabilei		-1.680	-3.230	-4.200
Pret de vanzare corectat		15.120	18.270	23.800
DREPT DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala drept de proprietate		0	0	0
Pret corectat		15.120	18.270	23.800
CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala conditii de finantare		0	0	0
Pret corectat		15.120	18.270	23.800
CONDITII DE VANZARE				
Conditii de vanzare	negociere directa cu actualul chirias	normale	executare silita	normale
Corectie unitara sau procentuala		-10%	10%	-10%
Corectie totala conditii de vanzare		-1.510	1.830	-2.380
Pret corectat		13.610	20.100	21.420
CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA CUMPARARE				
Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare - investitii de adecvare, finalizare, finisare	fara	fara	fara	fara
Corectie unitara		0%	0%	0%
Corectie totala cheltuieli imediat dupa cumparare		0	0	0
Pret corectat		13.610	20.100	21.420
CONDITII DE PIATA				
Conditii de piata (timpul)	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala conditii de piata		0	0	0
Pret corectat		13.610	20.100	21.420
LOCALIZARE				
Localizare	Criscior , zona Gurabarza	Criscior , zona Gurabarza	Brad , zona Orasul Nou , central	Brad , zona Orasul Nou , central
Corectie procentuala		-5%	-30%	-30%
Corectie totala localizare		-680	-6.030	-6.430
Pret corectat		12.930	14.070	14.990
CARACTERISTICI FIZICE				
Tip apartament	semidecomandat	decomandat	decomandat	decomandat
Corectie unitara		-2%	-2%	-2%
Corectie totala tip apartament		-260	-280	-300
Pret corectat		12.670	13.790	14.690
Etaj	4 din P+4E	P din P+4E	1 din P+3E	P din P+3E
Corectie unitara sau procentuala		-4%	-6%	-4%
Corectie totala etaj		-510	-830	-590
Pret corectat		12.160	12.960	14.100
Finisaje	medii*	superioare	superioare	superioare

Corectie unitara sau procentuala		-15%	-15%	-15%
Corectie totala finisaje		-1820	-1940	-2120
Pret corectat		10.340	11.020	11.980
Incalzire / apa calda proprie	retea publica * - debransat	sobe pe lemne	retea publica	retea publica
Corectie unitara		0%	0%	0%
Corectie totala incalzire / apa calda proprie		-100	-800	-800
Pret corectat		10.240	10.220	11.180
Confortul termic	standard *	tamplarie PVC si termopan , amvelopat termic la exterior	tamplarie PVC si termopan , amvelopat termic la interior , balcon inchis cu PVC si termopan	tamplarie PVC si termopan
Corectie unitara sau procentuala		-5%	-6%	-4%
Corectie totala confort termic		-610	610	-450
Pret corectat		9.630	9.610	10.730
Aria utila sau numar de camere	39,25	62	49	46
Corectie unitara		160	190	230
Corectie totala aria utila sau numar de camere		-3.640	-1.940	-1.550
Pret corectat		5.990	7.670	9.180
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
Corectie procentuala sau unitara		0%	0%	0%
Corectie totala caracteristici economice		0	0	0
Pret corectat		5.990	7.670	9.180
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie unitara		0%	0%	0%
Corectie totala pontuu utilizare		0	0	0
Pret corectat		5.990	7.670	9.180
Componente non-imobiliare ale valorii	fara	se vinde mobilat si utilat	se vinde mobilat si utilat	se vinde mobilat si utilat
Corectie unitara sau procentuala		-12%	-12%	-12%
Corectie totala componente non- imobiliare		-720	-920	-1.100
Pret corectat		5.300	6.800	8.100
Corectie totala nota		11.530	14.750	19.920
Corectie totala nota (%)		76%	81%	84%
Corectie totala bruta		11.530	18.410	19.920
Corectie totala bruta (%)		68,63%	85,63%	71,14%
In cazul comparabilei nr.1 a fost obtinuta cea mai mica corectie totala bruta procentuala				
Opinie	5.300	euro	26.100	ron
			Curs BNR	4,9268

VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETATII

26.100 LEI echivalent a 5.300 EURO

Valoarea estimata prin aceasta metoda , include si dreptul de folosinta asupra terenului aferent proprietatii si a cotelor parti indivize comune , ale imobilului in care este situata proprietatea evaluata .

Explicarea ajustarilor :

➤ Au fost aplicate ajustari calitative si cantitative sub forma procentuala sau valorica ➤ Au fost aplicate corectii asupra comparabilelor utilizate intrucat acestea reprezinta oferte de vanzare si nu vanzari efective . Din analizele de piata realizate si din informatiile de piata detinute de evaluator , rezulta ca pretul de tranzactionare a ofertelor este intotdeauna mai mic in comparatie cu oferta de pret .	
Drept de proprietate transferat	Nu au fost necesare ajustari
Conditii de finantare	Nu au fost necesare ajustari
Conditii de vanzare	Ajustari aplicate comparabilelor datorita 1 , 2 si 3 care se vand pe piata libera , in timp ce in cazul proprietatii evaluate vanzarea se face prin negociere directa cu actualul chirieas , conform legii .
Cheltuieli imediate dupa cumparare	Nu au fost necesare ajustari
Conditii de piata	Nu au fost necesare ajustari
Localizare	Ajustari aplicate comparabilelor datorita localizarii acestora in zone mai bune/mai slab cotate din punct de vedere economic si social . Ajustarile rezulta din analiza zonelor
Caracteristici fizice	Nu au fost necesare ajustari
Etaj	Ajustari aplicate comparabilelor care sunt amplasate la alte niveluri ale constructiei de baza (blocului) decat nivelul de amplasare a proprietatii evaluate. Ajustarile rezulta din analizele de piata efectuate .
Finisaje	Ajustari aplicate comparabilelor ptr " aducerea " acestora la nivelul de finisare a proprietatii de evaluat . Ajustarile rezulta din devizele de lucrari finisaje , cunoscute de evaluator .
Incalzire/apa calda	Ajustari aplicate comparabilelor ptr " aducerea " acestora la nivelul de echipare a proprietatii de evaluat cu instalatii de incalzire/apa calda . Ajustarile rezulta din devizele de lucrari instalatii termice , cunoscute de evaluator
Confortul termic	Ajustari aplicate comparabilelor ptr " aducerea " acestora la nivelul de confort termic al proprietatii de evaluat . Ajustarile rezulta din devizele de lucrari constructii si finisaje , cunoscute de evaluator .
Arie utila	Ajustari realizate pentru diferenta de suprafata utila dintre proprietatea de evaluat si proprietatile comparabile utilizate in calcule
Caracteristici economice	Nu au fost necesare ajustari
Utilizare	Nu au fost necesare ajustari
Componente non-imobiliare ale valorii	Ajustari aplicate comparabilelor 1 , 2 si 3 in a caror pret de oferta sunt incluse si componente nonimobiliare . Ajustarile rezulta din analizele de piata efectuate .

5.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ , decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate , fie prin cumparare , fie prin construire . Aceasta abordare se bazeaza pe principiul conform caruia , pretul pe care un cumparator de pe piata il va plati pentru activul supus evaluarii , nu va fi mai mare decat costul aferent cumpararii sau construirii unui echivalent modern , cu exceptia cazului in care sunt implicati factori precum durata de timp nejustificata , dificultate , risc si altii asemenea . Deseori activul supus evaluarii va fi mai putin atractiv decat alternativa care ar putea fi cumparata sau construita , din cauza varstei sau a deprecierei . In acest caz , trebuie efectuate corectii asupra costului activului alternativ .

In acest scop vor fi utilizate devizele analitice pe categorii de lucrari elaborate sub egida Institutului Roman de Cercetare in Evaluare (IROVAL Bucuresti) , de catre ing. Corneliu Schiopu si publicate in lucrarea : " Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire cladiri rezidentiale " , cu corectiile de rigoare ale elementelor de cost functie de Indicii de actualizare ai costurilor elementelor subsistemelor structurale , in vigoare la data raportului .

Devizele analitice cuprind costurile directe , defalcate pe materiale , manopera , transport si chirie utilaje , recapitulatia de deviz si cheltuielile indirecte (proiectare , organizare de santier , autorizatie de construire , taxe pentru bransament , taxa ISCC, DDP etc) . Intrucat preturile de catalog includ TVA iar valoarea se raporteaza in lei fara TVA , acesta va fi extras din valoarea totala obtinuta .

Costul de inlocuire astfel obtinut se corecteaza cu deprecierea estimata care este o pierdere de valoare a proprietatii imobiliare fata de costul de inlocuire de nou si poate sa apara din cauze fizice , functionale si externe .

Deprecierea fizica este o forma a deprecierei in care pierderea de valoare sau utilitate a unui activ este atribuita cauzelor fizice evidentiata de fisuri , crapaturi , cazaturi , rosaturi , exfolieri sau defecte de structura , expunerea la diversi factori agresivi .

Deprecierea functionala este o forma a deprecierei in care pierderea de valoare este datorata unor factori interni ai proprietatii ca supradimensionarea cladirii , demodarea cladirii , neadecvarea stilului cladirii sau neadecvarea unor echipamente si instalatii atasate .

Deprecierea din cauze externe este o forma a deprecierei in care pierderea de valoare se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi , situatia precara a zonei din punct de vedere socio-economic , modificari ale inflatiei , reglementari restrictive guvernamentale sau locale , influenta cererii si ofertei , utilizarea proprietatilor imobiliare din zona , etc .

La cap. 2.4 – descrierea apartamentului a fost inserata urmatoarea Nota :

"Conform informatiilor furnizate de actualul chirias , confirmate de reprezentantul Primariei Criscior , reabilitarea finisajelor interioare , inlocuirea usii de intrare , a usilor interioare , a ferestrelor , a obiectelor sanitare din baie , etc s-au realizat pe cheltuiala actualului chirias , fara a fi fost deduse din chirie " .

In aceste conditii , pentru estimarea deprecierei fizice a apartamentului evaluat , acesta se considera la o stare de finisare medie , cu tamplarie din lemn , obiecte sanitare vechi si ca sursa de incalzire si apa calda reseaua publica – debransata in prezent intrucat la nivelul zonei Gurabarza nu mai exista incalzire centralizata

Calcululele au fost sistematizate in fisele de calcul de mai jos

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

ADRESA CLĂDIRII: com. Criscior , sat Criscior , str. Salciei , bl. FIL 2 , apart. 18 , etaj 4

Su (mp) 39,25

Sc (mp) 47,10

coeficient multiplicare 1,2

Tipul clădirii P+4E

Grad seismic VI

Nivel salarizare II

Distanța transport 5 km

STRUCTURA

preturi in lei

Nr. cr.	Tip structura (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	6BLOC4E	47,10	1.305,80	61.603,18	0,997	0,9825	60.245,59
TOTAL STRUCTURĂ							60.245,59
TOTAL MP		47,10					
TOTAL COST STRUCTURĂ							60.245,59
TOTAL PREȚ / MP							1.279,10
FINISAJ INTERIOR							
Nr. cr.	Finisaj interior (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FOBFS4E	47,10	1618,20	76.217,22	0,997	0,9825	74.658,77
TOTAL FINISAJ INTERIOR							74.658,77
Nr. cr.	Finisaj scara(simbol)	cost/apar		Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FINISC4AP4E	1.065,30	lei/ap	1.065,30	0,997	0,9825	1.043,52
TOTAL FINISAJ SCĂRĂ							1.043,52
Nr. cr.	Finisaj exterior(simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FVINAR	35,70	245,40	8.760,78	0,997	0,9825	8.581,64
TOTAL FINISAJ MANSARDĂ							8.581,64
Nr. cr.	Învelitoare / terasă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp învelitoare/terasă	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	TERNE4E	47,10	111,30	5.242,23	0,997	0,9825	5.135,04
TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ							5.135,04
TOTAL MP		47,10					
TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR SCARA ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ							89.415,87
TOTAL PREȚ / MP							1.898,49

INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE							
Nr. cr.	Instalații electrice (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație electrică	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	ELINGR4E	47,10	142,00	6.688,20	0,997	0,9825	6.661,44
TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE							6.661,44
Nr. cr.	Obiecte sanitare (simbol)	Simbol ansamblu	Cost pe ansamblu sau pe mp	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat
			A	B	C	D	E=BxCxD
1	DOUACAM4E	OBS	5.586,60	5.586,60	0,997	0,9825	5.472,37
TOTAL INSTALAȚII SANITARE							5.472,37
Nr. cr.	Instalații de încălzire (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație încălzire	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	INCCONV4E	47,10	0,00	0,00	0,997	0,9825	0,00
TOTAL INSTALAȚII ÎNCĂLZIRE							0,00
TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE							12.023,81
TOTAL PREȚ EURO / MP							256,28
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE				cu TVA	19%	LEI	161.688,37
PREȚ FINAL LEI / MP				cu TVA	19%		3.432,87
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE				fara TVA		LEI	135872,68
PREȚ FINAL LEI / MP				fara TVA		LEI/MP	2884,77
DEPRECIERE FIZICA						%	60%
DEPRECIERE FIZICA				fara TVA		LEI	81623,56
COST CORECTAT				fara TVA		LEI	64349,03
DEPRECIERE FUNCTIONALA						%	12%
DEPRECIERE FUNCTIONALA				fara TVA		LEI	6621,88
COST CORECTAT				fara TVA		LEI	47827,16
DEPRECIERE EXTERNA						%	45%
DEPRECIERE EXTERNA				fara TVA		LEI	21522,22
COST CORECTAT				fara TVA		LEI	26304,93
COST DE INLOCUIRE NET			ROTUIT	fara TVA		LEI	26305

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII

26.300 LEI echivalent a 5.340 EURO

Valoarea estimata prin aceasta metoda , include si dreptul de folosinta asupra terenului aferent proprietatii si a cotelor parti indivize comune , ale imobilului in care este situata proprietatea evaluata .

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prin aplicarea metodelor de evaluare prezentate in raport , s-au obtinut urmatoarele indicatii asupra valorii de piata a proprietatii evaluate

Tipul abordarii		Abordarea prin piata	Abordarea prin cost	Abordarea prin venit
Rezultatul obtinut	LEI	26.100	26.300	neaplicat
	EURO	5.300	5.340	neaplicat
Adecvarea metodei		buna	buna	neadecvata
Informatii obtinute		suficiente	suficiente	putine
Precizia rezultatului		buna	mai redusa	fara

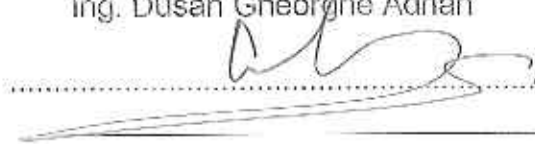
Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare adecvate , relevanta si precizia acestora , calitatea informatiilor de piata care au stat la baza aplicarii si scopul evaluarii , in opinia evaluatorului , valoarea de piata estimata , pentru proprietatea imobiliara supusa evaluarii este :

26.100 LEI echivalent a 5.300 EURO

Valoarea a fost determinata utilizand metoda de abordare prin piata

Valoarea estimata prin aceasta metoda , include si dreptul de folosinta asupra terenului aferent proprietatii si a cotelor parti indivize comune , ale imobilului in care este situata proprietatea evaluata .

evaluator autorizat
ing. Dusan Gheorghe Adrian



P.F.A. DUSAN GHEORGHE ADRIAN




7. ANEXE

7.1. Analiza de piata pe segmentul de piata al proprietatii evaluate

OFERTE DE VANZARE

Comparabila 1

Sursa : <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-apartament-2-camere-in-gura-barza-DeJtus.html#2d02bc0c51>

12 mai 2021

Vand apartament 2 camere in Gura Barza

16 800 €

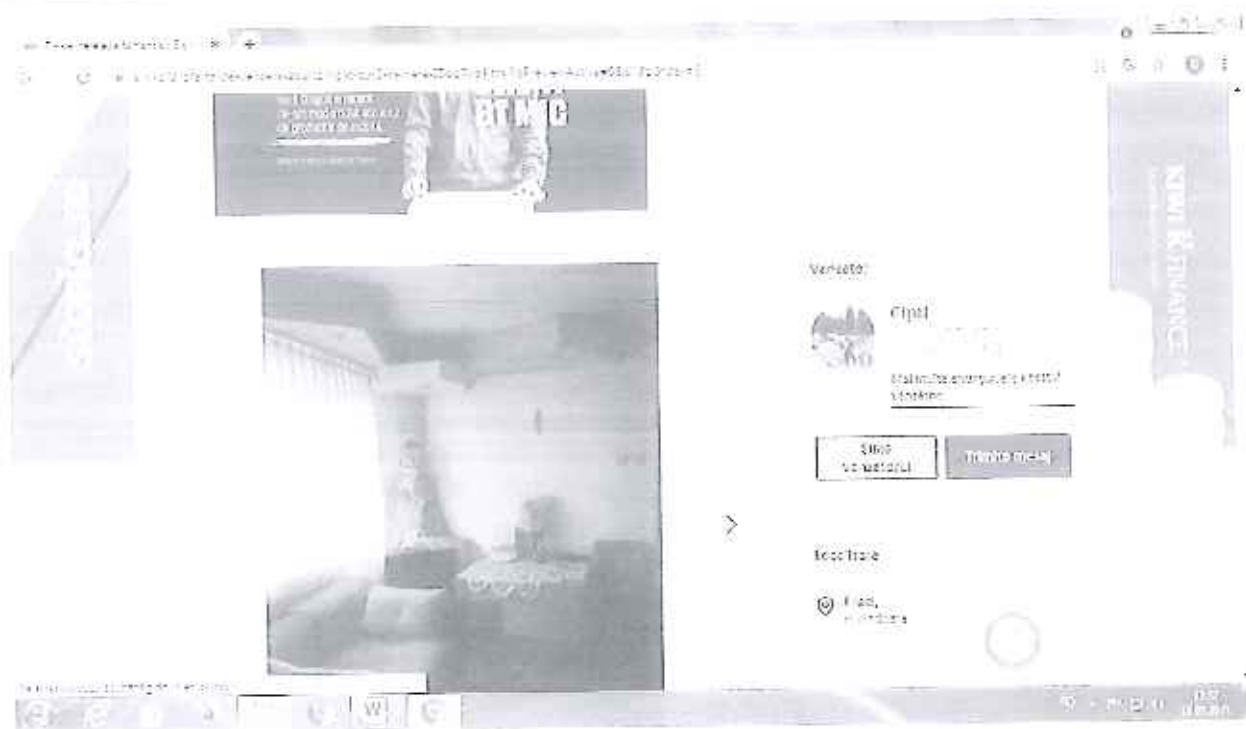
PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Compartimentare: Decomandat
- Suprafata utila: 62 m²
- An constructie: 1977 – 1990
- Etaj: Parter

Descriere

Vand apartament in Gura Barza ,2 camere parter,mobilat, renovat, izolat în exterior

comparabila 2

sursa : <https://www.olx.ro/d/offer/la/de-vanzare-apartament-cu-2-camere-1Deq7xq.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=6>

at 04 mai 2021

De vanzare apartament cu 2 camere

21 500 €

Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Compartimentare: Semidecomandat
- Suprafata utila: 49 m²
- Etaj: 1

Descriere

Se ofera spre vanzare apartament in Brad (jud. Hunedoara) cu 2 camere, hol, bucatarie, baie, balcon in suprafata totala de 49,46 mp.

- Izolat pe interior.
- Instalatie electrica noua.
- Geamuri termopane.
- Balcon inchis
- Et 1
- Parchet lemn masiv in camere
- Se vinde complet mobilat si utilat

Apartamentul este situat pe strada General Vasile Milea, în apropiere se afla scoala Mircea Santimbreanu si arena de fotbal.

Va rog sa sunati între orele 10:00 si 23:00.

comparabila 3

sursa

1D1pFv.html#a08c5c8fc7

[https://www.storia.ro/oferta/vand-apartament-2-camere-brad-](https://www.storia.ro/oferta/vand-apartament-2-camere-brad-1D1pFv.html#a08c5c8fc7)



I. Prezentare generala

Suprafata construita (m²):

46 m²

Suprafata utila (m²):

46

Numarul de camere:

2

Tip locuinta:

locuinta utilizata

Compartimentare:

decomandat

Anul constructiei:

1997

Etaj:

Parter

II. Descriere anunt

Vand apartament cu 2 camere, decomandat, situat pe Strada General Vasile Milea, Bloc C7
Apartamentul este compus din dormitor, sufragerie, baie, bucatarie si doua camari plus o terasa spatioasa inchisa.

Este racordat la incalzire centrala si prezinta si soba de teracota.

Apartamentul se vinde cu toata mobila aferenta.

Este situat intr-o zona linistita, aproape de farmacia Catona, un magazin universal si aproape de magazinele Profi si Penny.

Pretabil spatiu comercial/birouri/cabinet medical cat si locuinta personala.

Detalii la 0745367442

7.2. Documente de proprietate

ROMANIA
JUDETUL HUNEDOARA
COMUNA CRISCIOR
CONSILIUL LOCAL

HOTARAREA NR. 20 /2013
privind preluarea de la S.C ACVACALOR S.A BRAD a
apartamentelor construite din fondurile statului

Consiliul local al municipiului Criscior, judetul Hunedoara

Avaud in vedere EXPUNEREA DE MOTIVE a Primarului comunei Criscior prin care se propune preluarea de la S.C ACVACALOR S.A BRAD a apartamentelor construite din fondurile statului, intrucat aceasta societate de sub autoritatea Consiliului local Brad a intrat in lichidare, iar prin procesul verbal nr.4/14.04.2011 incheiat la sedinta AGA a acestei societati s-a hotarat preluarea administrarii acestor apartamente.

Tinand cont de raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Criscior, precum si de rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al comunei Criscior.

In conformitate cu prevederile Legii nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, republicata si a Legii locuintei nr.114/1996 republicata.

In temeiul prevederilor art.36 alin.2 lit."c" si "d" si art.45 din Legea administratiei publice locale nr.215/2001, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

HOTARASTE

Art.1- Se aproba preluarea de catre Compartimentul urbanism si amenajarea teritoriului din cadrul aparatului de specialitate al primarului a apartamentelor construite din fondurile statului situate in comuna Criscior, satul Criscior, de la S.C ACVACALOR S.A BRAD, conform Anexei care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2- Se aproba administrarea locuintelor situate in comuna Criscior, satul Criscior construite din fondurile statului, de catre Compartimentul urbanism si amenajarea teritoriului din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

Art.3- Prezenta hotarare se comunica:

- Institutiei Prefectului Judetului Hunedoara
- Primarului comunei Criscior
- Compartimentului urbanism si amenajarea teritoriului
- S.C ACVACALOR S.A BRAD

PRESEDINTE DE SEDINTA



CONTRASINTEAZA
SECRETAR
Poica Ioan

Criscior la 23.04.2013

Cvorum: 13 voturi "pentru" — voturi impotriva — abtineri

ANEXA 1

CHIRIASI CRISCIOR 25.03.2013

SC ADVACALOR SA BRAD IN INSOLVENT.

NR.C RT	STRADA	BLOC AP	NUMELE SI PRENUMELE	CHIRIE LUNARA	SOLD 25.03.2013	PENALITATI 25.03.2013	TOTAL DE PLATA
1	MUNCII	D	22 TOMEGEA AUREL	32.10	96.30	1.86	98.16
2	MUNCII	D	24 CROITORU ION	33.19	730.18	130.11	860.28
3	SALCIEI	C	23 OPREA GHEORGHE	33.47	1941.26	694.20	2635.46
4	SALCIEI	FIL 1	1 STANCIU GHEORGHE SORIN	22.12	16.36	0.00	16.36
5	SALCIEI	FIL 1	2 PATRU NICOLAE	26.76	374.64	37.52	412.16
6	SALCIEI	FIL 1	3 SZULI FRANCISC	22.12	553.00	86.71	639.71
7	SALCIEI	FIL 1	15 NEAG MARIUS	22.12	199.08	21.26	220.34
8	SALCIEI	FIL 1	17 PUTUCA AUREL	21.59	-43.18	0.00	-43.18
9	SALCIEI	FIL 2	1 DASCALU CONSTANTIN	15.00	699.25	120.96	820.21
10	SALCIEI	FIL 2	3 RUS MIRELA	21.62	256.36	84.75	341.11
11	SALCIEI	FIL 2	16 MOTOCEA IOAN	22.24	0.00	0.00	0.00
12	SALCIEI	FIL 2	18 SAV OCTAVIAN BUJOR	28.70	66.10	1.85	87.75
13	SALCIEI	FIL 2	19 BRATIMA MARIA	22.24	14.44	0.00	14.44
14	VALEA BERZII	43	1 BOSTAN ELENA	26.25	-52.50	0.00	-52.50
15	VALEA BERZII	43	2 CIRCEL LENUTA	32.42	1611.66	689.93	2311.59
16	ZARANDULUI	A	23 FARAU DOREL	33.03	957.87	135.38	1097.25
17	ZARANDULUI	LGB	1 SIMA MARIA	19.29	-7.97	0.00	-7.97
18	ZARANDULUI	LGB	21 NECSA DOINITA	19.81	297.15	24.27	321.42
				454.07	7730.00	2042.60	9772.60

INTOCMIT
JULA CRISTINA
CD

S.C. ACVACALOR S.A BRAD
ÎN INSOLVENȚĂ

PRIMĂRIA COMUNEI CRÎȘCIOR

Nr. 460 / 25.03.2013

Nr. 969 / 25.03.2013

PROTOCOL DE PREDARE - PRIMIRE

Între:

1. S.C. ACVACALOR S.A. în insolvență cu sediul în loc. Brad, str. Vânătorilor nr. 49, nr. ORC J20/16/1999, CUI RO 7784533, reprezentată prin comisia constituită conform Dispoziției Administratorului special nr. 1/05.03.2013 în următoarea componență:

- Niță Adina – administrator special
- Boghean Emilian – consilier juridic
- Deonacă Adriana – agent vânzări
- Jula Cristina – contabil

în calitate de CEDENT

și:

2. PRIMĂRIA COMUNEI CRÎȘCIOR, reprezentată prin dna Coroi Silvia Elena, conform adresei Primăriei comunei Crîșcior nr.1077/27.04.2011, de la S.C. ACVACALOR S.A Brad, în calitate de CESIONAR

părțile au convenit la încheierea următorului

PROTOCOL DE PREDARE - PRIMIREART.1.

1.1. Obiectul prezentului protocol constă în cedarea în mod irevocabil și necondiționat de către Cedent în favoarea Cesionarului a administrării apartamentelor construite din fondurile statului și a dreptului de creanță în valoare totală de 9972.60 lei, din care:

- a) creanța privind valoarea chiriei nefăcșate și a penalităților aferente la data de 25.03.2013 împotriva Debitorilor Cedați - chirieși cuprinși în anexa nr. 1, în sumă de 9772.60 lei;
- b) creanța privind valoarea ratelor lunare rămase de încasat la 01.03.2013 împotriva Debitorilor Cedați - cumpărători ai apartamentelor cu plata în rate, cuprinși în anexa nr. 2, în sumă de 200,00 lei;

1.2. Cedentul va prezenta Cesionarului toate documentele referitoare la creanță în scopul exercitării drepturilor sale ce decurg din acest protocol la data de 25.03.2013.

1.3. În vederea exercitării obligațiilor de decurg din prezentul protocol se prezintă un număr de 18 apartamente închiriate și un număr de 3 apartamente cumpărate cu plata în rate astfel:

1. Pentru fiecare apartament închiriat va fi preluat dosarul cu contractul de închiriere și actele adiționale de prelungire a contractului de închiriere, cu situația financiară la data de 25.03.2013, prefăcut de un opis cu toate documentele pe care le conține, prezentate detaliat conform anexei nr. 1.

2. Pentru fiecare apartament cumpărat cu plata în rate va fi preluat dosarul cu contractul de vânzare cumpărare cu plata în rate, stadiul de încasare a sumelor stabilite prin contract și situația financiară la data de 01.03.2013, prefăcut de un opis cu toate documentele pe care le conține, prezentate detaliat conform anexei nr. 2

ART. 2.

2.1. Cedentul garantează și declară pe propria răspundere că:

a) la data semnării prezentului protocol creanța există, este unicul titular al acesteia, nu a mai cesionat această creanță către o terță persoană fizică / juridică și că nu există nici un litigiu cu privire la creanța cesionată.

b) nu există nici o cauză de stingere a creanței care să afecteze valabilitatea prezentului protocol.

2.2. Cedentul se obligă să notifice cesionarul despre apariția oricărei situații care ar putea afecta valabilitatea, îndeplinirea sau executarea prezentului protocol.

2.3. Cedentul se obligă să nu cesioneze creanța în favoarea unei terțe persoane fizice sau juridice.

2.4. Cesionarul se obligă să îl notifice în scris și de îndată pe Debitorii Cedați cuprinși în anexele nr. 1, 2 despre încheierea prezentei cesiuni de creanță.



ART 3.

- 3.1. Suma de 9972.60 lei rezultată din prelucrarea apartamentelor construite din fondurile statului, conform anexelor nr. 1 și 2, se va încasa de Cesionar de la Debitorii Cedați.
- 3.2. Suma de 9772.60 lei cuprinsă în anexa nr. 1 se încasează de Cesionar și se va vira în contul Cedentului nr. RO04 RZBR 0000 06000 1059 8250 deschis la Raiffeisen Bank Agenția Brad.
- 3.3. Suma de 200,00 lei cuprinsă în anexa nr. 2 se încasează de Cesionar și se va vira în contul Cedentului nr. RO91 RNCB 0161 0176 5341 0002 deschis la BCR Agenția Brad. Pentru aceste sume Cedentul va restitui către Cesionar cotele din rate lunare încasate, conform HG nr. 562/1991 și Decret Lege nr. 61/1990.

ART 4

- 4.1. În temeiul prezentului protocol, Cesionarul dobândește toate drepturile și este ținut de toate obligațiile pe care Cedentul le are asupra Debitorului cedat și care decurg din contractele de închiriere sau de vânzare a apartamentelor cu plata în rate, inclusiv radierea privilegiilor înscrise în cartea funciară în favoarea Cedentului.
- 4.2. Cesionarul se subroagă în drepturile Cedentului, devenind astfel creditor al Debitorilor Cedați pentru întreaga valoare nominală a creanței.
- 4.3. În situația apariției unui caz de neîndeplinire a obligațiilor sau a unui potențial caz de neîndeplinire a obligațiilor asumate de către Cedent prin prezentul protocol, Cesionarul va notifica Debitorii Cedați despre cesionarea creanței, cerând îndeplinirea obligațiilor legate de creanță și având dreptul de a accepta plata acestora.

Dept pentru care s-a încheiat azi 25.03.2013 prezentul Protocol de predare de primire, cu anexele nr. 1, 2 care fac parte integrantă din acesta, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CEDENT,

S.C. ACVACALOR S.A. BRAD

în insolvență

Miha Adina

Boghean Emilia

Deoncu Adriana

Jula Cristina



CESIONAR,

PRIMĂRIA COMUNEI CRIȘCIOR

Comisia de prelucrare:

Coroi Silvia Elena



SP. ACTIV INSOLV. EXPERT LP, U.R.L.

Practician coordonator

Cor Mihaela

Administrator judiciar al

S.C. Acvacalor S.A. Brad – în insolvență



ROMANIA
JUDETUL HUNEDOARA
PRIMARIA COMUNEI CRISCIOR
NR. 48/41 19.06.2020

CONTRACT DE INCHIRIERE pentru spatii cu destinatia de locuinta

Conform prevederilor legale ale Noului Cod civil si a Hotararii Consiliului Local al Comunei Criscior, nr.20/2013, privind preluarea de la S.C ACVACALOR S.A BRAD a apartamentelor construite din fondurile statului, se incheie prezentul contract de inchiriere intre:

1.PRIMARIA COMUNEI CRISCIOR, compartimentul urbanism, in calitate de administrator al fondului imobiliar, cu sediul in comuna Criscior, satul Criscior, strada Plupilor, nr.6, judetul Hunedoara, cod fiscal 4468331, reprezentat prin Coroi Silvia-Elena

si
2. CRĂCIUN DANIELA - BNA, avand calitate de locatar, cu domiciliul in comuna Criscior, satul Criscior, strada Salelei, nr. 6, bloc F.B.2, scara 1, etaj 4, ap. 18 judetul Hunedoara, legitimat cu C.I seria HD nr. 646890, C.N.P. 2720527200010 a intervenit prezentul contract de inchiriere.

Cap.I OBIECTUL INCHIRIERII

Art.1 - Primul, in calitate de locatar, inchiriaza, iar al doilea, in calitate de locatar, ia cu chirie apartamentul situat in comuna Criscior, str. Salelei, bloc F.B.2, scara 1, etaj 4, ap. 18, judetul Hunedoara cu suprafata locativa de 3925 mp compus din 3 camere 30.71 mp, dependinta principale 954 mp (baie, bucatarie, hol etc.) si magazie — mp.

Art.2 - Locuinta care face obiectul inchirierii va fi folosita de locatar:

- Crăciun Daniela - Bna - titular contract de inchiriere
- Sorin Andrei - Sbirac - Bna
- Sorin Andrei - Bbirac - Bna

Art.3 - Locuinta descrisa la art.1 se preda in stare de folosinta, cu instalatiile si inventarul prevazute in procesul-verbal de predare- preluare.

Art.4 - (1) Termenul de inchiriere este de la data de 19.06.2020 pana la data de 18.06.2021.

(2) La expirarea termenului, contractul poate fi reinnoit cu acordul ambelor parti, in conditiile legii.

Refuzul de a semna contractul de catre locatar se va face printr-un proces-verbal de constatare a acestui fapt in prezenta a doi martori.

(3) Contractul de inchiriere poate inceta inainte de termen cu acordul partilor, la cererea locatarului, in care sens acesta va inainta locatorului o notificare.

Cap.II CHIRIA SI MODALITATEA DE PLATA

Art.5 – Chiria lunara este de 17,93 lei/luna, calculata in conformitate cu prevederile Hotararii Consiliului Local al comunei Criscior nr.89/2019 privind stabilirea nivelurilor impozitelor si taxelor locale in comuna Criscior pentru anul 2020, precum si pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spatiile cu destinatia de locuinte apartinand domeniului public al unitatii administrativ teritoriale Criscior.

Art.6 – (1) Chiria se datoraza incepand cu data de 19.06.2020 si se achita la casieria Primariei comunei Criscior.

(2) Plata chiriei se va face lunar pana la sfarsitul lunii in curs.

Art.7 – (1) Pe perioada de derulare a contractului de inchiriere cuantumul chiriei se poate modifica in urmatoarele situatii:

- a) Reactualizarea chiriei se face in functie de rata inflatiei, calculata anual, sau de evolutia preturilor de consum.
- b) Alte situatii prevazute de lege

(2) Locatarul va plati chiria recalculata sau renegociata cu incepere din prima zi a lunii urmatoare aceleia in care s-a produs schimbarea respectiva.

(1) Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica in scris chiriasului cu 30 zile inainte de termenul scadent de plata.

(2) Chiria prevazuta in contract se va recalcula ori de cate ori este rezultatul unei erori.

(3) Daca eroarea provine din cauze neimputabile chiriasului (suprafata, calcul) acesta va fi obligat sa plateasca diferenta datorata, fara penalitati.

(4) Daca chiriasul a platit o chirie mai mare decat cea legal stabilita, diferentele plătite in plus vor fi socotite in contul chiriei urmatoare (viitoare).

Art.8 – (1) Neplata la termen a chiriei, atrage o penalizare de 0,1% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi intarziere, incepand cu prima zi care urmeaza celei in care a devenit exigibila pana la plata sumei datorate.

(2) In caz de neplata evacuarea se va face in termen de 60 de zile, iar locatarul va fi obligat sa achite chiria restanta, precum si penalitatile aferente.

Cap.III Obligatiile partilor privind folosirea si intretinerea spatiilor care fac obiectul contractului

Art.9 – Locatarul se obliga:

- a) sa predea locatarului locuinta in stare de folosinta;
- b) sa ia masuri pentru repararea si mentinerea in stare de siguranta in exploatare si functionalitate a cladirii, pe toata durata inchirierii locuintei;
- c) locuinta trebuie predata in stare corespunzatoare utilizarii sale;
- d) locatarul trebuie sa efectueze numai reparatiile importante capitale ale locuintei si necesare mentinerii unei folosinte normale a locului in ceea ce priveste structura de rezistenta a cladirii, elementele de constructie exterioare ale cladirii si repararea acoperisului, celelalte reparatii locative fiind in sarcina locatarului;
- e) daca dupa incheierea contractului se ivese nevoia unor reparatii care sunt in sarcina locatarului si necesita urgenta, reparatiile pot fi facute de locatar. Locatarul este dator sa plateasca sumele datorate pe baza unei facturi fiscale prezentate de catre locatar suma care poate fi platita numai in contul chiriei.



Art.10 - Locatarul se obliga:

- a) sa preia locuinta la data incheierii contractului;
- b) sa repare sau sa inlocuiasca elementele de constructii si instalatii deteriorate din folosinta comuna, ca urmare a folosirii lor necorespunzatoare, indiferent daca acestea sunt in interiorul sau in exteriorul cladirii; daca persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparatii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc in comun elementele de constructii, instalatii, obiectele si dotarile aferente;
- c) sa asigure curatenia si igienizarea in interiorul locuintei si la partile de folosinta comuna, pe toata durata contractului de inchiriere;
- d) sa nu execute nici un fel de modificari consecutive interioare, sub sanctiunea rezilierii contractului si evacuarii;
- e) sa predea locatarului, la mutarea din locuinta, locuinta in stare de folosinta si curatenie si cu obiectele de inventar trecute in proces-verbal de predare-preluare intocmit la preluarea locuintei;
- f) sa achite lunar chiria convenita in cuantumul stabilit in prezentul contract;
- g) sa cunoasca si sa respecte regulile de locuit in comun;
- h) sa incheie cu S.C. ELECTRICA S.A contract de furnizare a energiei electrice pe cheltuiala proprie, in termen de 30 zile de la semnarea prezentului contract.
- i) sa permita locatarului, insotit de un reprezentant al Asociatiei de proprietari, accesul in locuinta, pentru verificarea modului in care se respecta obligatiile contractuale cu privire la folosirea si intretinerea locuintei; verificarea locuintei de catre proprietar se face numai in zile lucratoare, intre orele 7,00-20,00, si va fi comunicata in prealabil, in scris, chirieasului. Constatările facute cu ocazia verificarilor vor fi consemnate intr-un proces verbal de constatare care va fi semnat de locator, de chirias si de reprezentantul Asociatiei de proprietari.
- j) daca locatarul refuza sa plateasca chiria 3 luni consecutiv locatarul solicita rezilierea contractului;
- k) locatarul este obligat sa foloseasca bunul luat in locatiune cu prudenta si diligența si potrivit destinației stabilite prin contract;
- l) locatarul nu va putea schimba destinația lucrului inchiriat- aceea de locuinta sub sanctiunea rezilierii contractului
- m) locatarul poate efectua lucrari de mica insemnatate: instalare de telefon, alarma, aer conditionat, etc., aceste reparatii fiind in sarcina sa;
- n) daca degradarea locuintei s-a produs din culpa locatarului el va fi obligat sa faca reparatiile pe cheltuiala sa chiar daca unele obligatii de reparatie apartineau locatarului (degradare pereti exteriori, acoperis, structura rezistentei) datorita incendiilor sau inundatiilor provocate de catre locatar. Raspunderea locatarului este antrenata si pentru degradarea cauzata de membrii familiei sale, de sublocatarul sau, ca si de fapta altor persoane carora le-a ingaduit in orice mod folosirea sau accesul la bun. Daca locatarul nu efectueaza reparatiile locative in termen de 30 de zile de la producerea evenimentului locatarul va solicita rezilierea contractului de inchiriere si daune-interese;
- o) la incetarea locatiunii, locatarul este obligat sa restitueasca bunul luat in locatiune in starea in care l-a primit, conform inventarului;
- p) este interzis locatarului transmiterea dreptului de inchiriere printr-o cesiune de creanta si sublocatiune.

Cap.IV INCETAREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE**Art.11** – Incetarea contractului de inchiriere se face:

- a) la implinirea termenului, contractul de inchiriere a locuintei inceteaza de drept, fara vreo formalitate, locatarul fiind obligat sa paraseasca locuinta;
 Locatarul nu are drept de preferinta la incheierea unui nou contract locativ cu conditia ca acesta sa-si fi executat toate obligatiile nascute in baza contractului de inchiriere anterior;
 Dreptul de preferinta va fi notificat de catre locatar cu 15 zile inainte de data expirarii contractului de inchiriere anterior.
 La incetarea chiriei, locatarul este obligat la plata chiriei prevazute in contract pana la data eliberarii efective a locuintei precum si la repararea prejudiciilor de orice natura cauzate locatarului pana la acea data.
 In cazul refuzului de a elibera locuinta, evacuarea locatarului se va face pe baza unei hotarari judecatoresti.
- b) denuntarea unilaterala :
- 1) locatarul poate denunta unilateral contractul prin notificare cu respectarea unui termen de preaviz de pana la 60 de zile;
- . la propunerea Asociatiei de proprietari , atunci cand chirasul nu-si achita taxele comune si serviciile, timp de 3 luni consecutive;
 - . chirasul a pricinuit insemnate stricacuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor, precum si oricaror alte bunuri aferente lor sau daca instraineaza fara drept parti ale acestora;
 - . chirasul are un comportament care face imposibila convietuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei;
 - . chirasul nu locuieste efectiv in locuinta sau o subinchiriaza;
 - . chirasul nu a respectat clauzele contractuale.
- c)cu acordul bilateral al partilor.

Art.12 – Evacuarea chirasului se face numai pe baza hotararii Consiliului Local, acesta fiind obligat sa plateasca chiria prevazuta in contract, pana la data executiei efective a hotararii de evacuare.

Art.13 – In cazul parasirii definitive a domiciliului de catre titularul contractului de inchiriere sau al decesului acestuia, inchirierea continua, contractul de inchiriere transferandu-se, la cerere, dupa caz:

- . in beneficiul sotului sau al sotiei, daca este mentionat in contract si daca a locuit efectiv impreuna cu titularul;
- . in beneficiul descendentilor sau al ascendentilor, daca acestia erau mentionati in contract si daca au locuit efectiv impreuna cu titularul;
- . in beneficiul altor persoane, daca acestea erau mentionate in contract si daca au locuit efectiv impreuna cu titularul cel putin un an.

Cap.V REINNOIEREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Prolungirea contractului de inchiriere se face la cererea chirasului, depusa cu cel putin 30 de zile inainte de expirarea termenului de inchiriere.

Prolungirea contractelor de inchiriere nu se aplic. in cazul chirasilor care au subinchiriat locuinta fara consimtamantul scris al proprietarului;

. in cazul chirasilor care au schimbat total sau partial destinatia sau structura interioara a locuintei fara consimtamantul scris al proprietarului si fara aprobare legale;

- . in cazul chiriilor care au pricinuit insemnate stricacuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor sau bunurilor aferente acestora, ori care a instrainat fara drept parti din aceasta;
- . chiriul care are un comportament ce face imposibila convietuirea;
- . la data reînnoirii contractului de inchiriere, chiria prevazuta in contractul de inchiriere anterior sa fie achitata la zi.

Cap.VI ALTE CLAUZE

Art.14 - In cazul in care, in cladirea de locuinte, chiriul impiedica cu buna stiinta si sub orice forma folosirea normala a imobilului de locuit, creand prejudicii celorlalti chiriasi, dupa caz, la solicitarea asociatiei de proprietari, proprietarul va hotara masurile pentru folosirea normala a imobilului.

Art.15 - Proprietarul are dreptul sa verifice modul in care chiriul foloseste si intretine suprafata locativa inchirata, partile si instalatiile comune ale imobilului.

Art.16 - Chiriul cunoaste si accepta statutul Asociatiei proprietarilor si se obliga sa respecte obligatiile co-i revin in legatura cu folosirea spatiului, inclusiv posibilitatea intreruperii furnizarii unor utilitati, in cazul intarzierii la plata a serviciilor si taxelor comune datorate. Daca termenul de intarziere depaseste 90 de zile, contractul de inchiriere mai poate fi mentinut numai cu acordul Consiliului Local, abilitat sa aprobe un grafic de esalonare a datoriilor acumulate.

Art.17 - Chiriul accepta sa plateasca valoarea de inlocuire a obiectelor de inventar si a dotarilor din apartament, degradate sau lipsa la inventar.

Art.18 - Prezentul contract de inchiriere se completeaza cu prevederile legale in vigoare.

Prezentul contract s-a incheiat astazi 19.06.2010 in doua exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

PRIMAR,
Furdui Ovidiu-Ilie



LOCATAR,



PARLAMENTUL ROMÂNIEI

CAMERA DEPUTAȚILOR

SENATUL

L E G E

pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat

Parlamentul României adoptă prezenta lege.

Art. I. – Articolul 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 264 din 15 iulie 1998, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art. 16. – Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii.”

Art. II. – Locuințele ce fac obiectul Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru care la data intrării în vigoare a prezentei legi sunt în curs de derulare procedurile de vânzare, se vând la prețul stabilit de reglementările în vigoare la data începerii procedurii de vânzare.

2

*Această lege a fost adoptată de Parlamentul României,
cu respectarea prevederilor art. 75 și ale art. 76 alin. (2) din Constituția
României, republicată.*

PREȘEDINTELE
CAMEREI DEPUTAȚILOR

PREȘEDINTELE
SENATULUI

Roberta Alina Anuștase

Mircea Dan Geoană

București, 5 decembrie 2011
Nr. 244