

RAPORT DE EVALUARE

Pentru

APARTAMENT 2 CAMERE

- Hunedoara, Str. Batiz, nr. 13, bl. D4, sc. A, ap. 19 -
- jud. Hunedoara -

Client: KIS MARIA

Destinatar: Primăria Municipiului Hunedoara



FIRMA: GAMA EVAL INVEST S.R.L. Hunedoara

INTOCMIT: EVALUATOR AUTORIZAT SENDRONI MIHAI



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al GAMA EVAL INVEST S.R.L., al clientului și al destinatarului.

CONFORM CU
ORIGINALUL

Scrisoare de transmitere

Catre: KIS MARIA

Stimați domni,

Prin prezenta vă informez că s-a întocmit raportul de evaluare pentru proprietate imobiliară **APARTAMENT 2 CAMERE**, situată în localitatea Hunedoara, Str. Batiz, nr. 13, bl. D4, sc. A, ap. 19, de către Șendroni Mihai în calitate de evaluator autorizat având legitimația nr.18635.

La data de 14.01.2021, s-a realizat inspecția proprietății aflată în proprietatea fondului imobiliar ce aparține domeniului privat al statului, iar dreptul de proprietate este dreptul deplin asupra acesteia.

Raportul de evaluare care urmează, prezintă rezultatele obținute și baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului. Raportul a fost întocmit conform Standardelor de Evaluare ANEVAR ediția 2020, iar metodologia aplicată în evaluare este descrisă în secțiunea narativă a raportului.

Evaluarea are ca scop estimarea valorii de piață în scopul informării clientului și poate fi utilizată doar în acest scop. Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară de tip apartament 2 camere, iar pentru stabilirea valorii de piață s-a utilizat abordarea prin cost.

Valoarea rezultată la data evaluării este o concluzie, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute la momentul evaluării și reprezintă cel mai probabil preț în condițiile specificate obținut prin abordarea prin cost.

Întocmit:
Evaluator autorizat
Șendroni Mihai



CONFORM CU
ORIGINALUL

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DE TIP APARTAMENT 2 CAMERE

INREGISTRARE LA EVALUATOR	71, data raportului 18.01.2021	
----------------------------------	---------------------------------------	--

1.	EVALUATOR AUTORIZAT	ȘENDRONI MIHAI
	Legitimatie ANEVAR	18635
	Firma	GAMA EVAL INVEST SRL
	Adresa evaluatorului	▪ Hunedoara, sat Pestișu Mare, nr. 203A, Jud. Hunedoara ▪ Telefon: 0727 776 380 ▪ E-mail: gamaevalinvest@gmail.com
	Reprezentant – funcția	ȘENDRONI MIHAI - administrator

2.	CLIENT	Persoană fizică : KIS MARIA
	Adresa	▪ Adresa: Hunedoara, Str. Bazti, nr. 13, bl. D4, sc. A, ap. 19 ▪ Jud. Hunedoara
	▪ DESTINATARUL RAPORTULUI	▪ Municipiul Hunedoara

3.	▪ PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspecției și documentelor puse la dispoziție) Proprietar Adresa proprietatii	Proprietate rezidențială compusă din: Locuință compusă din: 2 camere în suprafață de 24,95 mp și dependințe în suprafață de 11,99 mp. Municipiul Hunedoara ▪ Localitatea Hunedoara, Str. Batiz, nr. 13, bl. D4, sc. A, ap. 19 ▪ Jud. Hunedoara
-----------	--	---

4.	DECLARAREA VALORII	
	VALOAREA DE PIAȚĂ	
	ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	19.700 LEI
		4.000 EUR

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2020 par. 30.1, definiția valorii de piață este: "Valoarea de piață reprezintă suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

5.	▪ BAZA DE EVALUARE ▪ SCOPUL EVALUĂRII ▪ DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII ▪ DATA EVALUĂRII ▪ DATA RAPORTULUI DE EVALUARE ▪ CURS DE SCHIMB BNR LA DATA ÎNTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	Valoarea de piață Estimarea valorii de piata in sopul informării clientului Inspecția a fost efectuată de către ȘENDRONI MIHAI la data de 14.01.2021 14.01.2021 18.01.2021 1 EURO = 4,885 LEI
-----------	--	---

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Imobilul se află în proprietatea Municipiului Hunedoara conform contractului de închiriere nr.94 din 14.10.2020
-----------	--	---

	MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	Nu se cunosc nu s-a pus la dispoziție extras de carte funciară
	MENTIUNI 2: Abateri / neconcordanțe de la înscrierea din Cartea Funciară	Eroare la înregistrarea datelor (adresă eronată / numele proprietarului eronat etc.): nu se cunosc
7.	DATE PRIVIND ISTORICUL TRANZACȚIILOR CU PROPRIETATEA	Nu se cunoaște istoricul tranzacțiilor cu proprietate
8.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	- Imobilul nu are extras de carte funciară. Din documentele primite de la client suprafața locuinței este de: - Camere: 24,95 mp - Dependințe: 11,99 mp
9.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII	Locuință
10.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Urban: amplasare periferică, cartier Micro 6
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	- Auto: Str. Batiz, str. Strandului, str. Trandafirilor - Feroviar: Gara Hunedoara la cca. 2 km - Calitatea rețelelor de transport : asfaltate cu o bandă pe sens
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei - Zonă de locuințe, formată din blocuri P+4E-10E În zonă se află: - Complex Agreement Corvina, Stadionul Michael Klein
	UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> - Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> - Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> - Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> - Rețea urbană de telefonie: <i>existentă</i>
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fara expertizare sau determinari de laborator ale noxelor).	Poluare medie
	AMBIENT	Civilizat
	CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Imobilul se află în cartier Micro, o zonă preponderent rezidențială alcătuită din blocuri de locuințe
11.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI	
	DATE GENERALE	- Tipul construcției – bloc de locuințe - Anul construirii – 1960 - Regim de înălțime – S+P+4E
		Suprafață: Su = 36,94 mp
		- Abateri de la CF: nu se cunosc nu s-a pus la dispoziție extrasul de carte funciară - Alte caracteristici (restricții cunoscute de evaluator) : nu se cunosc

12.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI		▪ Piața locuințelor de tip apartament 2 camere din localitatea Hunedoara cartier micro 6 ▪ În ultimii ani zona a stagnat, nu au fost construite blocuri de locuințe.
OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE		▪ Saracă (inexistentă în zona de interes a evaluării) ▪ În urma discuțiilor purtate cu reprezentanții agențiilor imobiliare oferta unor astfel de imobile este săracă, aceste locuințe sunt căutate de persoane cu venituri mici, iar cererea lor pe piață este mică-scăzută.
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE		Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali pentru un anumit tip de proprietate. Pentru tipul de proprietate analizată cererea este mică spre medie, întrucât criza financiară și pandemia actuală a condus la majorarea dobânzilor și îngreunarea accesului la finanțare, la deprecierea leului în raport cu monedele în care sunt contractate creditele, la o scădere a tranzacțiilor și la diferențe între oferte și prețurile reale de tranzacționare. Datorită izbucnirii COVID-19, declarată de O.M.S. drept Pandemie la data de 11 martie 2020, a avut impact semnificativ asupra piețelor financiare globale, impunând restricții de călătorie și distanțare socială. Incertitudinea în evaluare nu ar trebui confundată cu un risc, acesta poate fi generat de factori diversi care afectează fie activul propriu-zis, fie piața pe care acesta este tranzacționat. Incertitudinea în evaluare poate fi influențată de factori diferiți, care pot fi împărțiți în trei categorii: <i>perturbarea pieței, disponibilitatea datelor de intrare și alegerea metodei sau a modelului</i>. Aceste cauze ale incertitudinii evaluării nu se exclude reciproc. De exemplu, <i>perturbarea pieței</i> poate afecta <i>disponibilitatea datelor relevante</i>, poate conduce implicit la incertitudine alegerea celei mai adecvate <i>metode sau model</i>. Prin urmare, este probabil să existe o interdependență și corelare între cauzele incertitudinii și trebuie să ținem seama de acest fapt în timpul procesului de evaluare. Evenimentele pot fi de natură macroeconomică (criza financiară din 2009) sau natură microeconomică (dezastru natural, modificare legislative). În ceea ce privește pandemia, poate fi privită ca o perturbare a pieței la nivel microeconomic, însă în viitor s-ar putea să ne confruntăm și cu implicații macroeconomice. La data evaluării, considerăm că putem acorda o credibilitate mai mică ofertelor existente în piață iar în ceea ce privește tipul de proprietate analizată, putem concluziona că pandemia nu a afectat prețurile, acestea rămânând la același nivel. În consecință, evaluarea trebuie tratată cu un grad rezonabil de certitudine și o doză mai mare de prudență.
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTA)		▪ Echilibrul pieței reprezintă echilibrul teoretic spre care tind cererea și oferta de proprietăți imobiliare pe termen lung - un echilibru care este rareori atins; echilibrul creat în orice moment dat de interacțiunea dintre participanții pe piață, respectiv vânzătorii care reprezintă oferta de proprietăți și cumpărătorii care reprezintă cererea de proprietăți. ▪ Ținând cont de cele prezentate mai sus se poate concluziona faptul că punctul de echilibru în care se întâlnește cererea cu oferta este dificil de apreciat, mai ales în condițiile în care veniturile populației sunt încă reduse, iar condițiile de finanțare relativ restrictive.
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIATA PROPRIETĂȚII		▪ Tendință de menținere a OFERTEI ▪ Posibilitatea menținerii prețurilor.
CONCLUZIE PRIVIND CEA MAI BUNA UTILIZARE		▪ Locuință- apartament 2 camere

13. EVALUARE	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR – EDITIA 2020	• SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadru general) • SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101) • SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102) • SEV 103 – Raportare (IVS 103) • SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104) • SEV 105 – Abordari si metode în evaluare • SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400) • GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
ALTE REGLEMENTARI	-

13.1. PIAȚA IMOBILIARĂ LOCALĂ – scurte considerații

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici.

În cazul prezentului imobil, ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca piața proprietăților de tip locuințe familială - apartamente cu 2 camere, amplasate în zona Micro 6, jud. Hunedoara.

13.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, pct.30.4: *Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.*

Determinarea celei mai bune utilizări a presupus luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Pe baza studiului pieței imobiliare proprietatea de evaluat a fost analizată pentru cea mai bună utilizare în ipoteza menținerii utilizării actuale de proprietate rezidențial – locuință familială. Pentru această alternativă sunt respectate toate condițiile impuse în definiția conceptului de cea mai bună utilizare.

13.3. METODE DE EVALUARE UTILIZATE

Pentru estimarea valorilor ce duc în final la alegerea **valorii de piață**, au fost utilizate următoarele abordări:

- Abordarea prin piață – nu a fost aplicată.
- Abordarea prin cost – a fost aplicată această abordare deoarece reprezintă un grad de mai mare de credibilitate asupra valorii decât celelalte 2 abordări în contextul că nu există informații de piață pentru aplicarea lor.
- Abordarea prin venit – nu a fost aplicată.

13.3.1. ABORDAREA PRIN COST

Conform **SEV 105 Abordări și metode de evaluare, parag. 60.1.** – „Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante de depreciere.”

În această abordare, valoarea proprietății imobiliare subiect este dată de suma construcțiilor, luând în considerare și profitul dezvoltatorului imobiliar. Atunci când este aplicabilă, abordarea prin cost reflectă gândirea participanților de pe piață, prin admiterea faptului că aceștia recunosc relația dintre valoare și cost.

Abordarea prin cost, ca și abordarea prin piață și abordarea prin venit, se bazează pe comparația datelor de piață.

În abordarea prin cost, după inspectarea împrejurimilor, a amplasamentului și a construcțiilor aferente proprietății subiect și după culegerea tuturor informațiilor relevante necesare în evaluare, evaluatorul parcurge o serie de etape pentru a formula o concluzie asupra valorii proprietății imobiliare, prezentate în continuare:

1. Estimarea **valorii de piață a terenului/amplasamentului** în ipoteza că este liber și disponibil pentru dezvoltare la cea mai bună utilizare a sa. În cazul de față terenul nu a fost evaluat, proprietar fiind Statul Român.
2. Stabilirea **tipului de cost adecvat**, respectiv costul de înlocuire sau costul de reconstruire.
3. Estimarea **costurilor directe și indirecte** ale clădirilor și, respectiv, ale construcțiilor speciale, la data evaluării.
4. Estimarea profitului sau stimulentei dezvoltatorului.
5. Însumarea costurilor rezultate în etapa 3 și a profitului sau stimulentei dezvoltatorului rezultat în etapa 4 pentru a obține **costul de nou** al construcțiilor.
6. Estimarea **deprecierei cumulate** a fiecărei clădiri sau construcții speciale. Deprecierea cumulată poate fi estimată fie în mod defalcat pe cele trei categorii ale sale – deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea externă, fie în mod global (nedefalcată).
7. **Scăderea deprecierei cumulate** din costul de nou al clădirilor, respectiv al construcțiilor speciale, pentru a obține o estimare a costului de înlocuire/reconstruire net.
8. **Adăugarea valorii terenului** (dacă este cazul)

În procesul de estimare a costului de construire se pot utiliza **trei metode**:

1. **metoda comparațiilor unitare** - este folosită pentru a determina costul pe unitate de

suprafață sau pe unitate de volum (în sumă absolută);

2. **metoda costurilor segregate** - costul total al construcției se estimează prin însumarea costurilor unitare ale diferitelor elemente ale construcției.

3. **metoda devizelor** – cea mai cuprinzătoare metodă de estimare a costului.

Evaluatorul identifică deprecierea datorată unor cauze fizice, funcționale și externe, analizând construcțiile similare și reacția pieței la starea tehnică a acestora.

Principalele metode de estimare a deprecierei sunt:

1. **metoda preluării de pe piață**- presupune disponibilitatea unui număr suficient de mare de tranzacții comparabile similare;

2. **metoda vârstă-durată de viață** - costul de nou (reconstruire/ înlocuire) se înmulțește cu raportul dintre vârsta efectivă și durata de viață economică a construcției;

3. **metoda segregării** - evaluatorul trebuie să analizeze separat fiecare cauză de depreciere, să determine amploarea fiecăreia și să le cuantifice pentru a calcula suma totală deductibilă din costul de nou.

Cele trei tipuri de depreciere care pot afecta construcțiile sunt:

- **deprecierea fizică:** recuperabilă și nerecuperabilă;
- **deprecierea funcțională:** recuperabilă și nerecuperabilă;
- **deprecierea economică:** temporară sau permanentă.

Stabilirea uzurii fizice

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

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

Nivelul uzurii fizice a cladirilor s-a orientat dupa "Ghidul cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa 1 - Constructii" - avizati de Consiliul Tehnico-Stiintific al M.L.P.A.T. cu avizul nr.67/23.08.1999, facandu-se ajustari in functie de starea fizica a constructiilor constatata cu ocazia inspectiei in teren.

Construcția nu este afectat de deprecierea funcțională. Estimarea costului de înlocuire / reconstrucție și a uzurii fizice este prezentat mai jos.

FISA nr.	1	Pozitia pe planul de situatie:	-	Data:	14.01.2021
Unitatea	KIS MARIA				
Obiectiv	LOCUINTA - APARTAMENT 2 CAMERE				
			Data PIF:	1970	
Descriere structura: Apartament cu 2 camere si dependinte situat la etajul 4 al unui bloc cu P+4 nivele					
Regim de inaltime:	P+4E	H mediu (m) =	2,8		
Au camere (mp) =	24,95	Au dependinte (mp) =	11,99		
Structura de rezistenta	Cadre din beton armat				
Pereti:	Caramida/BCA				
Plansee:	Beton armat				
Pardoseli:	Beton, parchet laminat				
Acoperis:	Terasa hidroizolata				
Finisaje:	Tencuieli si zugraveli simple, tamplarie din lemn				
Dotari/ Instalatii:	Instalatie electrica, instalatie sanitara				
Stare tehnica:	Satisfacatoare				
Observatii:	Cu ocazia inspectiei s-a constata degradari din cauza infiltratiilor de apa, degradari la tamplarie si la instalatiile sanitare				

I. EVALUARE ABORDAREA PRIN COST	
Unitatea de referinta: 1 mp arie desfasurata:	
Calculul conform Catalog Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale, agricole si speciale - Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL 2010 (a se vedea pagina urmatoare) - costuri actualizate	
Cost de inlocuire brut (VI) :	47.741
Uzura fizica reala (ku) (%) =	60,00
Valoare ramasa (VR) = VI x (1-ku/100) =	19.096
Cost de înlocuire net (CIN): 19.096	

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN COST	3.900 EUR
---	-----------

14. TERMENII DE REFERINȚĂ

CERTIFICARE

Prin prezenta certificam că:

- * Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- * Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport ;
- * Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem partinitori față de vreuna din părțile implicate;
- * Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul ;
- * Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare ;
- * Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- * Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), iar raportul de evaluare poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație;
- * În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit / îndeplinesc programul de pregătire profesională continuă ;
- * Prin prezenta certific faptul că sunt competent(a) să efectuez acest raport de evaluare ;
- * Nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.

14.1. Identificarea evaluatorului

GAMA EVAL INVEST S.R.L.

„GAMA EVAL INVEST” S.R.L. Hunedoara a luat ființă în anul 2018 având ca obiect de activitate evaluările de afaceri și active, evaluare pentru lichidare și evaluările pentru imobilele care doresc a fi valorificate sau tranzacționate. Activitatea de evaluare și consultanță fiind desfășurată sub formă de activitate independentă, de către evaluatorul Șendroni Mihai, care a absolvit în anul 2010 Facultatea de Inginerie Hunedoara – Universitatea Politehnică Timișoara, având specializarea Autovehicule Rutiere, primind diploma de inginer mecanic. De asemenea a studiat și a absolvit în anul 2013 Facultatea de Științe Economice – Universitatea Lucian Blaga din Sibiu, specializarea Management.

Din data de 05.07.2017 Șendroni Mihai a dobândit calitatea de evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, având legitimația 18635. Acesta a dobândit specializarea „Evaluări de bunuri imobile – E.P.I.”.

14.2. Tipul valorii utilizate

Tipul valorii a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății, de recomandările standardului de evaluare GEV 630 – "Evaluarea bunurilor imobile" și se bazează pe nevoile de informații ale clientului și ale utilizatorului în legătură cu valoarea dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare subiect. În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a proprietății subiect așa cum este aceasta definită în standardul general SEV 104 – Tipuri ale valorii. Tipul valorii este adecvat scopului evaluării și anume – informarea clientului în vederea vânzării proprietății.

Conform *Standardelor de evaluare a bunurilor* ediția 2020 par. 30.1, definiția valorii de piață este: "Valoarea de piață reprezintă suma pentru care un active sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

14.3. Natura și amploarea activității evaluatorului

- Inspectia activului la exterior a fost realizata in data de 14.01.2021 de către ȘENDRONI MIHAI, evaluator autorizat de proprietăți imobiliare având legitimația ANEVAR nr. 18635 ca reprezentant al firmei de evaluare.
- Evaluatorul a examinat documentele imobilului, puse la dispoziție de către client.
- Cu ocazia inspecției s-au realizat fotografii, s-au notat caracteristicile tehnico-descriptive ale construcției, s-au notat informații privind starea tehnică a construcției și a instalațiilor aferente acestora, faptul că s-au facut sau nu reparatii si modernizari (inclusiv data acestora) etc.
- Inspectia a fost neinvaziva, nu s-a facut o analiza structurala, nu s-a investigat existenta unor eventuali contaminanti sau a rețelilor magistrale de utilitati.

14.4. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea:

- Dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante : documentele puse la dispoziție de către client;
- Responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și despre orice suprafețe ale construcției : suprafața construcției au fost luat in considerare conform documentelor puse la dispoziție de către client;
- Responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții revine clientului;

Documentele și informațiile menționate mai sus referitoare la activul evaluat au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate, în nicio circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție.

Informații de piață obținute: www.olx.ro, convorbire cu agenții imobiliare.

- Surse bibliografice:
 - "EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE"
Editia romana dupa editia in limba engleza originala editata de Appraisal Institute – Chicago, SUA
 - Standardele de evaluare ediția 2020
 - Normativ P 135/1999.
 - Cataloage "Costuri de reconstrucție – costuri de inlocuire" – Editura IROVAL Autor Corneliu Șchiopu – program Kost.

14.5. Ipoteze, ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative

Principalele ipoteze semnificative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competența în acest domeniu;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății;
- Se presupune că proprietatea imobiliară este neocupată în cazul transferului ipotetic;
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de client la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirii, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la client. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirii;
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcției sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;

- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual, a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Evaluatorul a examinat documentele imobilului și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care limitele acesteia corespund cu cele din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele cadastrale invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar pastrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

Ipoteze speciale semnificative

- Având în vedere că nu s-au pus la dispoziție alte documente decât cele prezentate în raportul de evaluare (contract de închiriere), din care să reiese proprietarul, sistemul constructiv al imobilului, anul de construcție al blocului, etc. Informațiile pe care s-a bazat evaluatorul și care le-a folosit în prezentul raport de evaluare sunt cele declarate de reprezentantul proprietarului prezent la inspecție. În cazul în care se vor pune la dispoziție documente și se constată altele decât cele declarate valoarea estimată de va modifica corespunzător.

14.6. Restricții de utilizare, publicare și difuzare a raportului

- Valoarea evaluată este valabilă numai la data evaluării;
- Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați în raport. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia ; nici prezentul raport, nici parti ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului, al proprietarului, al clientului și al destinatarului raportului.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

14.7. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Subsemnatul ȘENDRONI MIHAI, evaluator autorizat de proprietati imobiliare, membru al Asociatiei Naționale a Evaluatorilor Autorizați din Romania ANEVAR, declar, in conformitate cu cerintele Standardului de Evaluare ANEVAR "SEV 103 (IVS 103) – Raportare" punctul 5, alin.(k), urmatoarele:

- In baza contractului nr. 71 ca parte a echipei GAMA EVAL INVEST S.R.L., am evaluat proprietatea imobiliară **APARTAMENT 2 CAMERE** situată în loc. Hunedoara, Str. Batiz, nr. 13, bl. D4, sc. A, ap. 19, jud. Hunedoara, aflată în proprietatea Municipiului Hunedoara.
- Am fost solicitati să întocmim o lucrare de evaluare a proprietății imobiliare care să corespunda cu cerințele standardelor de evaluare.
- Standardele de evaluare pe care se fundamenteaza prezenta lucrare sunt Standardele de evaluare ANEVAR – editia 2020.

14.8. Abordarea în evaluare și raționamentul

Conform SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare:

"40.1. Pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare pot fi aplicate toate cele trei abordări ale evaluării, descrise în SEV 105 Abordări și metode de evaluare."

Abordarea prin piață

"50.1. Drepturile asupra proprietatii imobiliare nu sunt eterogene. Chiar dacă terenul și construcțiile au caracteristici fizice identice cu ale celor vândute pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare se aplică, în mod uzual, abordarea prin piață".

"50.2. Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altor drepturi asupra proprietății imobiliare, evaluatorul ar trebui să adopte unitățile de comparație pe care participanții de pe piață le consideră general acceptate și adecvate în funcție de tipul de activ evaluat. Unitățile de comparație folosite în mod uzual includ:

(a) prețul pe metru pătrat (sau pe picior pătrat) pentru o clădire sau prețul pe hectar pentru teren,

(b) prețul pe cameră, și

(c) prețul pe unitatea de producție, de exemplu, în cazul producției agricole".

"50.2 O unitate de comparație este utilă numai atunci când este selectată în mod unitar și este aplicată proprietății subiect și proprietăților comparabile, în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice unitate de comparație utilizată ar trebui să fie cea care se utilizează în mod obișnuit de către participanții de pe piața relevantă".

În cazul de față această abordare nu s-a aplicat.

Abordarea prin venit

"60.1. Sub denumirea generică de abordare prin venit sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate acestea având drept caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul estimat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de titularul dreptului. În cazul unei investiții imobiliare, acel venit ar putea fi sub formă de chirie în cazul unei clădiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie potențială (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent".

"60.2. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau de cel potențial, provenit din activitatea comercială, flux care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Metoda de utilizare a potențialului comercial al proprietății imobiliare pentru a indica valoarea acesteia este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor”.

60.4. În cazul drepturilor asupra proprietății imobiliare se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică principală faptul că fluxul de numerar dintr-o perioadă viitoare definită este ajustat la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate din fiecare perioadă reprezintă o estimare a valorii de piață. Rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat va ține cont de efectul valorii banilor în timp, precum și de riscurile și beneficiile atașate fluxului de numerar în cauză”.

În cazul de față nu s-a aplicat această abordare.

Abordarea prin cost

”70.2. Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin metoda costului de înlocuire depreciat”.

”70.3. Abordarea prin cost se poate utiliza ca abordare principală atunci când fie nu există nicio dovadă despre prețurile de tranzacționare pentru proprietăți imobiliare similare, fie nu există niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului respectiv”.

”70.3. În anumite cazuri, chiar și atunci când există dovezi ale prețurilor de tranzacționare de pe piață sau un flux de venit identificabil, abordarea prin cost se poate utiliza ca abordare secundară sau în coroborare cu cea principală.

În cazul de față s-a aplicat această abordare.

15. ANALIZA REZULTATELOR. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

15.1 Analiza rezultatelor

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul a formulat opinia finală asupra valorii proprietății subiect.

Adecvarea: Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este fiecare abordare / metoda scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei abordări și a metodei din cadrul abordării se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea acestora pe piață.

Precizia: Precizia evaluării este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea datelor / informațiilor folosite în procedurile și tehnicile de analiză aplicate precum și în abordările în evaluare utilizate, cu alte cuvinte este dată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor și a calculelor efectuate precum și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor: Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului unei abordări în evaluare. Ambele criterii au fost studiate în raport cu cantitatea informațiilor furnizate de o anumită comparabilă sau de o anumită abordare.

15.1 Concluzia asupra valorii

Pentru proprietăți asemănătoare cu cea de evaluat, abordarea prin cost este recomandată ca fiind cea mai adecvată, deoarece pentru cele abordări nu există suficiente informații din piață pentru a putea fi aplicate.

Având în vedere cele de mai sus concluzia asupra estimării valorii de piață a proprietății imobiliare prin abordarea prin cost, respectiv:

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN COST	3.900 EUR
--	-----------



Către,

Primăria Municipiului Hunedoara

Hunedoara, B-dul Libertății, nr. 17, Jud. Hunedoara

Societatea GAMA EVAL INVEST SRL, cu sediul social în Hunedoara, Strada Peștișu Mare, nr. 203A, Jud. Hunedoara, înregistrată la ORC sub nr. J20/10/2018 și având CUI: 38750972, reprezentată legal prin administrator Șendroni Mihai, vă comunicăm răspunsul nostru cu privire la adresa înaintată de către instituția dvs. referitor la actualizarea valorii de piață cu privire la Raportul de evaluare nr. 71/18.01.2021 întocmit de către societatea noastră.

Astfel valoarea de piață actualizată la data de 06.07.2022 pentru imobilul reprezentând „Apartament cu 2 camere” situat în Hunedoara, Strada Batiz, nr. 13, bl. D4, sc. A, ap. 19, Jud. Hunedoara este de 22.600 lei respectiv 4.570 euro la cursul de 1 euro = 4,9454 lei.

Anexăm prezentei adrese *metoda costului* prin care a rezultat valoarea actualizată a imobilului supus evaluării. Precizăm că tot această metodă de evaluare recunoscută de Standardele ANEVAR în vigoare a fost folosită și în raportul din data 18.01.2021.

În vederea unei bune colaborări,

GAMA EVAL INVEST SRL

prin administrator Mihai Șendroni



CONFORM CU
ORIGINALUL



RAPORT DE EVALUARE nr. 71 bis

Beneficiar raport: KIS MARIA Destinatari: PRIMARIA HUNEDOARA
 Proprietate Evaluata: APARTAMENT 2 CAMERE
 Localitate: HUNEDOARA

Data evaluarii: 06.07.2022 / Curs la data evaluarii: 4,945 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,983 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 6

FISA NR. 1 - APARTAMENT 2 CAMERE

Ref. Anexa 1	Simbol	Descriere subsistem constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de constructie nou (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	TERNE4E	Terasa necirculabila la bloc P+4E +subsol tehnic		mp Ad	S	7,38	102,97	759,92	100	759,92	0,00	1	40
2	ELINGR4E	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi la blocuri P+4E+subsol tehnic		mpAd	S	36,94	85,69	3.165,39	100	3.165,39	0,00	1	40
3	CALAWC4E	Cada fonta+lavoar+WC		ansamblu	S	1	3.452,76	3.452,76	100	3.452,76	0,00	1	41
4	FINSAPP2S	Finisaj zona subsol pensune 2 stele (2 margarete)		mp Ad subso	S	36,94	475,19	17.553,52	100	17.553,52	0,00	2	149
5	6ZBCA35EFS	Structura cladire etaj (fara scara) - Zidarie BCA 35 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei		mpAd	S	36,94	795,45	29.383,92	100	29.383,92	0,00	1	23
TOTAL FISA								Cost nou brut unitar (lei / mp)	Cost nou brut (lei)	54.315,51	0,00		
					Anul PIF	Varsta Cronologica ca	Varsta Cronologica Ponderata	Grupa / Subgr. (GEV 500)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depr. (uzura) fizica (lei) (col.9 x uzura fiz.%)	Depreciere functionala (lei)		
					1970	52	60	1.6.1.A	58,40	31.720,26	0		
Cost net constructie										22.595,25			
(Total col.9 x (1-Depr.fiz/100) - Depr.funct)													

CONFORM CU ORIGINALUL



Note:

- Cost unitar de nou indexat și corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport și utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluării și corectat cu coef.pt.dist.transp.și manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluării

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale și agricole, construcții speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek și construcții speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme și subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUIE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2021-2022) - www.kosturi.ro - program înregistrat în Registrul Național al programelor pentru Calculator



HUNEDOARA la 08.2022

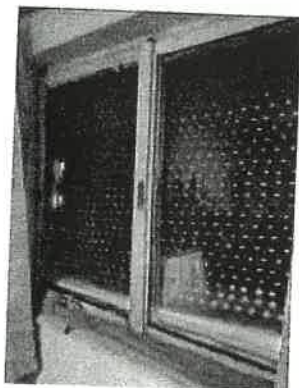
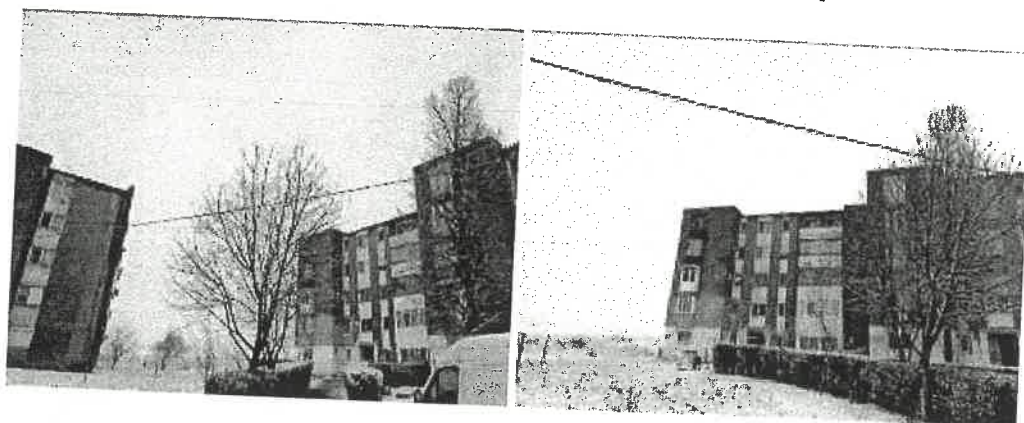
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MARIA CRISTEA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
MILITON DĂNILĂ LAȘCĂLU

CONFORM CU
ORIGINALUL

6. ANEXE:

APARTAMENT 2 CAMERE
Hunedoara, Str. Batiz, nr. 13, bl. D, sc. A, ap. 19





ROMANIA
PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
HUNEDOARA



Municipiul Hunedoara, B-dul Libertății nr.17, cod.331128, Județul Hunedoara, Tel: +4 0254 716322, Fax: +4 0254 716097

ACT ADIȚIONAL
NR.1 din data de 29.10.2021

La Contractul de închiriere pentru suprafețe cu destinație de locuință nr.94 / 14.10.2020

Între:

Municipiul Hunedoara, în calitate de proprietar, cu sediul în Hunedoara, B-dul Libertății nr. 17, județul Hunedoara, reprezentat prin Primar **Dan Boboutanu**, în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului public, numit în continuare *locator*

Și **KIS MARIA** legitimat cu C.I. seria HD, nr. 761091, CNP 2600208201002 în calitate de *locatar*, a intervenit prezentul act adițional:

Art.1 Se prelungește Contractul de Închiriere nr.94/14.10.2020 pentru locuința situată în STR. BATIZ NR. 13 BL. D.4 SC. A AP. 19, HUNEDOARA Jud HUNEDOARA, pe o perioadă de 60 luni, de la 01.11.2021 la data de 31.10.2026.

Art.2 Se modifică în mod corespunzător Cap.I **OBIECTUL CONTRACTULUI**, alin(4) din contract.

Art.3 Celelalte prevederi ale contractului rămân neschimbate.

Prezentul act adițional a fost încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,
MUNICIPIUL HUNEDOARA
Primar,
DAN BOBOUTANU



GREAVU VASILE CIPRIAN RADU

LOCATAR,
KIS MARIA

Sef Serviciu FLRAPAI,
Odetă Viviana Ciocirle

Intocmit,
Ceriser Maria

Vizat consilier juridic,

Herbon Colinde Achideu

CONFORM CU
ORIGINALUL



NR. 94 / 14.10.2020

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE pentru suprafețele cu destinația de locuință convenabila

Între Municipiul Hunedoara, cu sediul în Hunedoara B-dul. Libertății nr.17 județul Hunedoara, reprezentat prin Primar **Dan Boboutanu**, în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului privat al statului, și **KIS MARIA** legitimat cu buletin (carte) de identitate seria **HD nr. 761091** eliberat(a) de **SPCLEP HUNEDOARA**, în calitate de chirias, în baza prevederilor Codului Civil, ale Legii locuinței nr 114/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr 448/2006, republicata, cu modificările și completările ulterioare, și a Ordonanței de urgență nr.40 / 1999, republicata cu modificările și completările ulterioare.

I. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Primul, în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului privat al statului, închiriază, iar al doilea, în calitate de chirias, ia cu chirie locuința din Hunedoara **STR. BATIZ NR. 13 BL. D.4 SC. A AP. 19, HUNEDOARA Jud HUNEDOARA**, județul Hunedoara, compusă din **2 camere**, în suprafață de **24.95 mp** și dependințe în suprafață de **11.99 mp**, alte dependințe în suprafață de **0.00** și curte, grădină în suprafață de **0.00 mp**.

Locuința, care face obiectul închirierii va fi folosită de chirias și familia sa compusă din membrii (chirias, soție, soț, copii), specificați în fișa suprafeței locative anexă la prezentul contract.

Locuința se predă în stare de folosință cu instalațiile complete.

Perioada de valabilitate a contractului : de la data de **01/11/2020** pana la data de **31/10/2021**.

La expirarea termenului, contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți.

II. CHIRIA AFERENTA LOCUINTEI INCHIRIATE

Chiria lunară, aferentă locuinței închiriate este de **37,55 RON**, calculată în conformitate cu prevederile legale.

Chiria datorată se achită în numerar la casierie, până la data de 10 a fiecărei luni pentru luna anterioară.

Pe durata închirierii, cuantumul chiriei se va putea modifica în funcție de actele normative în acest domeniu.

Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului cu 60 zile înainte de termenul scadent de plată.

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

III. OBLIGAȚIILE PARTILOR PRIVIND FOLOSIREA SI INTRETINEREA SPATIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

a) Municipiul Hunedoara se obligă:

- să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță, în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toata durata închirierii locuinței;
- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii, precum și spațiile comune din interiorul clădirii, să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii;
- administratorul este de acord ca, chiriasul sa procedeze la încheierea contractelor individuale ale utilitatilor (gaz, gunoi, apa, en.electrica).

b) Chiriașul se obligă:

- să respecte reglementările tehnice și dispozițiile de aparare împotriva incendiilor și să nu primejduiască, prin deciziile și faptele lor, viața, bunurile și mediul.
- să efectueze lucrări de întreținere, reparații sau înlocuirea elementelor de construcții și instalații de folosință exclusivă, privind inclusiv instalațiile de utilități pe cheltuiala proprie a chiriasului;
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosință comună, ca urmare a folosirii lor corespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii;
- dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- să achite lunar taxele comune;
- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- să comunice în termen de 30 zile administratorului orice modificare produsă în venitul net al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- să predea la mutarea din locuință, administratorului locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar complete conform procesului - verbal încheiat la preluarea locuinței în chirie;
- să nu subînchirieze locuința altor persoane.
- chiriasul va încheia contracte individuale privind utilitățile (gaz, gunoi, apa, en.electrica).

CONFORM CU
ORIGINALUL

[Signature]

IV. REZILIEREA CONTRACTULUI

a) La cererea chiriaşului, cu condiţia notificării prealabile, într-un termen minim de 60 de zile

b) La cererea Municipiului Hunedoara, atunci când:

- chiriaşul nu achită chiria cel puţin 3 luni consecutive;

- chiriaşul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinţei, clădirii în care este situată aceasta, instalaţiilor, precum şi oricăror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează, fără drept părţi ale acestora;

- chiriaşul are un comportament care face imposibilă convieţuirea sau împiedică folosirea normală a locuinţei;

- chiriaşul nu a respectat clauzele contractuale;

- chiriaşul nu a achitat taxele comune pe o perioadă de 3 luni;

- chiriaşul a subînchiriat locuinţa fără acordul scris al administratorului;

- chiriaşul a schimbat total sau parţial destinaţia ori structura interioară a locuinţei;

- chiriaşul sau membrii familiei menţionaţi în contract au dobândit o altă locuinţă corespunzătoare;

- chiriaşul a părăsit locuinţa şi nu a efectuat predarea acesteia pe o perioadă mai mare de 30 zile.

Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru plata chiriei restante la termenele şi modalităţile prevăzute în contract. Obligaţia de restituire a bunului dat în locaţiune, constituie titlu executoriu la expirarea termenului conform art.1798 şi art.1809, C.civ; deasemenea constituie titlu executoriu şi se reziliaza contractul pentru neplata chiriei şi a taxelor comune în termen de 3 luni consecutive de neplata.

Contractul încetează în termen de 30 zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptăţite prin lege nu au solicitat locuinţa.

V. ALTE CLAUZE

Chiriaşul are obligaţia de a părăsi locuinţa în termen de 30 de zile de la expirarea termenului contractual, dacă locaţiunea nu s-a reînnoit;

Chiria şi cheltuielile pentru servicii şi întreţinere vor fi achitate de chiriaş pe toată perioada cât a ocupat efectiv locuinţa; Drepturile şi obligaţiile părţilor prevăzute în prezentul contract se completează cu drepturile şi obligaţiile ce decurg pentru acestea din actele normative în vigoare.

Prezentul contract se va completa cu actul adiţional pentru plata taxelor comune, în cazul în care Asociaţia proprietarilor nu include chiriaşii în forma de organizare.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi 14.10.2020 în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

MUNICIPIUL HUNEDOARA

Primar,

DAN BOBOUȚANU

ADMINISTRATOR PUBLIC

CRISTINA POND

Director Executiv,

Directia Economica

Aurelia Anisoara Popa

Sef Serviciu FLRAPAI,

Odetta Viviana Ciocirlie

Vizat consilier juridic,

Preda Camelia

CHIRIAS,

KIS MARIA

169

Vizat CRP, HUNEDOARA
Adriana Munteanu

Vizat CRP, HUNEDOARA
Pentru Control
Financiar Prevedea
Intocmit
Ceriser Maria

CONFORM CU
ORIGINALUL

[Signature]



ROMANIA
PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
HUNEDOARA



Municipiul Hunedoara, B-dul Libertății nr.17, cod 331128, Județul Hunedoara, Tel.: +4 0254 716322, Fax: +4 0254 716087

Anexa la Contract: Nr. 94 / 14/10/2020

Componenta locuinței închiriate:

Nr. Crt.	Denumire	Suprafata MP.	Suprafata Exclusiva	Suprafata Comuna	Observatii
1	Camere	24,95	24,95	0,00	
2	Dependinte	11,99	11,99	0,00	

Membrii familiei stabiliti conform art. 17 din Legea 114 / 1996

Nr. Crt.	Nume	Grad de rudenie	Anul Nasterii	CNP	Societatea unde lucreaza	Venit
1	Kis Maria	Titular	1960		VENIT OCAZIONAL	300,00

Declar - sub sanctiunea rezilierii
contractului de inchiriere ca nu
realizam alte venituri in familie
decat cele declarate mai sus.

Chirias,
KIS MARIA

16/10

Intocmit,
Ceriser Maria

Semnatura

CONFORM CU
ORIGINALUL

[Signature]

RAPORT DE EVALUARE nr. 71

Beneficiar raport: KIS MARIA Destinatari: PRIMARIA HUNEDOARA
 Proprietate Evaluata: APARTAMENT 2 CAMERE
 HUNEDOARA, HUNEDOARA, HUNEDOARA, STR. BATIZ, BLD4, SCA, AP.19

Data evaluarii: 14.10.2020 / Curs la data evaluarii: 4,885 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,983 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 6

FISA NR. 1 - APARTAMENT 2 CAMERE

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	TERNE4E	Terasa necirculabila la bloc P+4E +subsol tehnic		mp Ad	S	7,38	96,58	712,76	100,00	713	0	1	40
2	ELINGR4E	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi la blocuri P+4E+subsol tehnic		mpAd	S	36,94	116,79	4.314,22	100,00	4.314	0	1	40
3	CALAWC4E	Cada fonta+lavoar+WC		ansamblu	S	1	3.379,57	3.379,57	100,00	3.380	0	1	41
4	FINSAPP2S	Finisaj zona subsol pensune 2 stele (2 margarete)		mp Ad	S	36,94	360,50	13.316,87	100,00	13.317	0	2	149
5	6ZBCA35EFS	Structura cladire etaj (fara scara) - Zidarie BCA 35 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei		mpAd	S	36,94	704,38	26.019,80	100,00	26.020	0	1	23
								47.743		47.743	0		
								TOTAL FISA					

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii
- Sursa informatiei: 1 = "CJ-CR C.residentiale", 2 = "CJ-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CJ-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 - "CONSTRUCTII DE INLOCUIRE" autor Schiopu C, 7 - "CONSTRUCTII DE INLOCUIRE"
- CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2020, autor Corneliu Schiopu
- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2020-2021) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator





CONFORM CU
ORIGINALUL

[Handwritten signature]