

HOTĂRÂRE NR. 169 /2021

privind aprobarea vânzării imobilului – apartament situat în Mun. Vulcan, str. Mihai Eminescu, nr. 2, bl. 2, sc. 2, ap. 47, jud. Hunedoara doamnei Mihăilă Maria-Cristina

Consiliul Local al Municipiului Vulcan, întrunit în ședința ordinară din data de 24.11.2021;

Analizând Proiectul de hotărâre nr. 175/1//30/22.11.2021 și Referatul de aprobare al primarului municipiului Vulcan nr.175/1/31/22.11.2021 din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind aprobarea vânzării imobilului – apartament situat în Mun. Vulcan, str. Mihai Eminescu, nr. 2, bl. 2, sc. 2, ap. 47, jud. Hunedoara doamnei Mihăilă Maria-Cristina;

Având în vedere Raportul nr.164/1/32/22.11.2021 al Direcției A.D.P.P din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Vulcan;

În baza avizului Comisiei de specialitate „Juridică și de disciplină”, înregistrat sub nr. 194/1/33/24.11.2021 a Consiliului local Vulcan;

Având în vedere cererea doamnei Mihăilă Maria-Cristina, înregistrată la Primăria Mun. Vulcan sub nr. 22568/01.04.2021 prin care solicită cumpărarea locuinței;

În baza art. 1 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, republicată, cu completările și modificările ulterioare, în condițiile Decretului-lege nr.61/1990;

În temeiul art. 129, alin. 2, lit. c), alin. (6), lit. b) ale art. 136, alin. (1), art. 243, alin. (1), lit. a) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1 (1) Se aprobă vânzarea imobilului – apartament situat în Mun. Vulcan, str. Mihai Eminescu, nr. 2, bl. 2, sc. 2, ap. 47, jud. Hunedoara, înscris în CF 1126 Vulcan, nr. top. 1075/a 1076/a/8, în suprafață utilă de 36,56 mp și suprafață desfășurată de 43,87 mp, către actualul titular al contractului de închiriere doamna Mihăilă Maria-Cristina la prețul de 9.537 lei (fără T.V.A) stabilit prin raportul de evaluare întocmit P.F.A Herbei Roxana-Claudia.

(2) Vânzarea locuinței se face cu plata prețului în rate ce va fi achitat astfel:

- 10% cu ocazia încheierii contractului de vânzare cumpărare
- 90% în rate lunare eşalonate pe o perioadă de 5 ani cu o dobândă anuală de 4%.

Art.2 Se aprobă Raportul de evaluare, întocmit de către P.F.A Herbei Roxana-Claudia, privind evaluarea imobilului –apartament, situat în Mun. Vulcan, str. Mihai Eminescu, nr. 2, bl. 2, sc. 2, ap. 47, jud. Hunedoara, conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art.3 Se aprobă modelul contractului de vânzare - cumpărare, conform Anexei nr. 2 care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.4 Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Direcția A.D.P.P, Direcția Economică, APL Juridic și Serviciul Impozite și Taxe Locale.

Art.5 Împotriva prevederilor prezentei hotărâri se poate face contestație în conformitate cu prevederile Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.6 Prezenta hotărâre se comunică: Prefectului Județului Hunedoara, Primarului Municipiului Vulcan, Direcției Economice, Direcției ADPP, APL Juridic, Serviciul Impozite și Taxe Locale și se aduce la cunoștință publică.

Municipiul Vulcan, 24.11.2021

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER VRABIE FLORIN PETRIȘOR



CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL
JR. ROGOBETE MIHAELA

Această hotărâre fost adoptată în ședință ordinară din data de 24.11.2021, cu următoarele voturi:

Total consilieri locali:19

Prezenți :17

Pentru :17

Împotrivă:0

Abțineri:0

ANEXA 1
la H.C.L nr. 169/2021

Raport de evaluare,
privind evaluarea imobilului –apartament , situat în Mun. Vulcan, str. Mihai Eminescu, nr. 2, bl. 2,
sc. 2, ap. 47, jud. Hunedoara

Prezenta anexă conține 18 file

Municipiul Vulcan, 24.11.2021

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER VRABIE FLORIN PETRIȘOR



CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL
JR. ROGOBETE MIHAELA

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the General Secretary, JR. Rogobete Mihaela.

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATILOR IMOBILIARE TIP APARTAMENT

1.	EVALUATOR	Dr. Ing. HERBEI ROXANA CLAUDIA – Autorizatie nr. 16906
	Firma	▪ PFA HERBEI ROXANA CLAUDIA Telefon: 0726291092
2.	CLIENT	PRIMARIA MUNICIPIULUI VULCAN CHIRIAS: MIHAILA MARIA CRISTINA <i>0423 362 334</i>
	Adresa	▪ Localitate: VULCAN ▪ Județul HUNEDOARA
	DESTINATARUL RAPORTULUI	PRIMARIA MUNICIPIULUI VULCAN
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	Proprietate compusa din: CONSTRUCTII: APARTAMENT situat intr-un bloc de locuinte cu regim de inaltime P+10 Su = 36,56 mp; Sd = 43,87 mp
	Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI VULCAN
	Adresa proprietății	▪ Localitate: VULCAN, Județul HUNEDOARA
		▪ Str. Mihai Eminescu, nr. 2, bl. 2, sc. 2, ap. 47, et. 7

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
APARTAMENT	9.537 RON (1.927 EURO)
VALOAREA NU CONTINE TVA	

EVALUATOR

HERBEI ROXANA CLAUDIA

Autorizația nr. 16906

Expert evaluator proprietăți imobiliare

Membru al ANEVAR



5.	BAZA DE EVALUARE	Determinarea valorii de piață
	SCOPUL EVALUARII	Estimarea valorii de piață a proprietatii imobiliare pentru vanzare
	DATA DE REFERINTA A EVALUARII	19.10.2021
	CURS DE SCHIMB OFICIAL LA DATA DE REFERINTA	1 EURO = 4,9490 RON
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Imobilul este inscris in CF.
7.	SITUATIA ACTUALA A IMOBILULUI	Ocupat de chirias
8.	ZONA DE AMPLASARE	Zona mediana
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	- Auto: Str. M. Eminescu - Feroviar: da. - Calitatea rețelilor de transport: asfaltat.
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei - Municipiu. In zona se afla - Rețea de transport in comun in apropiere. - Unitati comerciale in apropiere: magazine. - Unitati de invatamant (Scoli generale, Grădinițe). - Unitati medicale: cabinete medicale individuale. - Unitati administrative: primarie.
	UTILITATI EDILITARE	- Rețea urbana de energie electrica: existenta - Rețea urbana de apa: existenta - Rețea urbana de telefonie: existenta - Rețea urbana de gaz: existenta
	9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	AMBIENT	Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE		Zona mediana a municipiului, amplasare favorabila. Dotări si rețele edilitare satisfăcătoare. Poluare medie. Ambient civilizat.
10	DESCRIEREA CONSTRUCTIEI	
	BILANTUL DE SUPRAFATA	Proprietate compusa din: CONSTRUCTII: APARTAMENT situat intr-un bloc de locuinte cu regim de inaltime P+10 Su = 36,56 mp; Sd = 43,87 mp
	DESCRIERE CONSTRUCTIE	- Data pif: 1970. - Fundație din beton. Zidărie din beton si caramida. - Acoperiș tip terasa. - Tamplarie exterioara – lemn. Tamplarie interioara – lemn. Usa intrare lemn. - Zugraveli – exterioare – driscuita, interioare: var. Pardoseli interioare: mozaic si linoleum. Utilitati: apa, canalizare, energie electrica. Incalzirea: nu exista.
	CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCTIILE	- Utilități suficiente. Încălzirea centrala NU EXISTA. - Starea construcțiilor este buna.

11	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	▪ Piața proprietăților imobiliare tip construcții – apartamente.
	NATURA ZONEI	▪ Zona rezidențială. ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare. ▪ Din punct de vedere economic: zona în stagnare.
	OFERTA DE PROPRIETATI SIMILARE	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE
	CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE
	ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTA)	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE ▪ Ofertele sunt mai multe decât cererile pentru construcții. ▪ Piața imobiliară este pasivă.
	CONCLUZII SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE REZULTA: posibilitatea scăderii prețurilor.

12. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE 2020	▪ SEV 100 – Cadru general ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ▪ SEV 102 - Implementare ▪ SEV 103 – Raportare ▪ SEV 310 – Evaluări ale dreptului asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare ▪ SEV 233 – Investiția imobiliară în curs de construire ▪ SEV 232 – Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri ▪ SEV 220 – Mașini, echipamente și instalații ▪ GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor

13. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca *utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.*

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

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibilă legal
- posibila fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate **imobiliară rezidențială**. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- **este** permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.

este **maxim productivă** se refera la valoarea proprietății imobiliare in condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

13. A) ABORDAREA PRIN COST

1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	APARTAMENT					Denumire incaperi		Su	
Amplasament	Vulcan, Str. Mihai Eminescu, nr. 2, bl. 2, sc. 2, ap. 47, et. 7, jud. Hunedoara					camere		23.75	
Data PIF	1970					dependinte		11.61	
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei	Constructie					terasa		1.2	
Regim de inaltime	P+10								
Arie utila (Au) mp	36.56								
Aria desfasurata (Ad) mp	43.87								
Aria construita (Ac) mp	43.87								
Inaltime medie (m)	2.5								
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT								Su 36.56	
Metoda	Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog Matrixrom Reevaluarea cladirilor de locuit si administrative								
comparatiilor unitare	Catalog de reevaluare nr 124				Val. de inlocuire		638		lei/mp Ad
	Constructii				lei/mp Ad		554		87%
Estimarea costului	Instalatii Electrice				lei/mp Ad		21		3%
unitar la nivel 01.01.1965	Instalatii sanitare				lei/mp Ad		63		10%
	Incalzire centrala				lei/mp Ad		0		0%
	Total				lei/mp Ad		638		100%
	Corectii								
	- soba				lei/mp Ad		0		
	- finisaje superioare				lei/mp Ad		0		
	- incalzire cu centrala termica				lei/mp Ad		0		
	- uscatorie				lei/mp Ad		0		
	Pret barem (Pb)				lei/mp Ad		638		
Determinarea costului de	CIB = Pb x Ad x K1 x K2x(1-19/100)								
inlocuire brut	K1-cf aviz INCERC la 2021						30,663		
(CIB)	K2-cf evol curs leu/euro						1		
	CIB (lei)				69,520		CIB/mp(lei)		1,585
	CIB (euro)				14,047		CIB/mp(euro)		320
Estimarea	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizica
deprecierilor	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala
	40	50	25	50	17	45	18	45	48.25
	Depreciere fizica				48		33,543		
	Depreciere functionala				45		16,190		
	Depreciere externa				50		9,894		
	Total depreciere				59,672				
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea costului de	CIN=CIB - depreciere				CIN		CIN/mp		
inlocuire net (CIN)	CIN (lei)				9,849		224		
	CIN (euro)				1,990		45		
Valoarea constructiei (lei)					9,800				
Valoarea constructiei (euro)					1,980				
Curs euro	4.949								



VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN COST	
APARTAMENT	9.800 RON (1.980 EURO)
VALOAREA NU CONTINE TVA	

13. B) ABORDAREA PRIN PIATA

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		A	B	C
Preț de oferta/vanzare (RON)	?	27,000	18,880	30,931
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
Ajustare pentru tip tranzacție		0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat (EURO)		27,000	18,880	30,931
Drepturi de proprietate transmise	integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Pret ajustat (RON)		27,000	18,880	30,931
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La licitație	La piață
Ajustare pentru finanțare		0	10000	0
Pret ajustat (RON)		27,000	28,880	30,931
Condiții de piață		Oct-21	Oct-21	Oct-21
Ajustare pentru condițiile pieței		0%	0%	0%
Pret ajustat (RON)		27,000	28,880	30,931
Localizare	str. M. Eminescu	mai favorabil	mai favorabila	aproape similar
Ajustare (%)		-20%	-55%	-5%
Pret ajustat (RON)		21,600	12,996	29,385
Vechime (ani)	49	59	40	50
Ajustare pentru vechime (%)		15%	5%	0%
Ajustare pentru vechime (RON)		3,240	650	0
Pret ajustat (RON)		24,840	13,646	29,385
Suprafata utila (mp)	37	50	43	50
diferenta suprafata		-13.44	-6.66	-13.44
Ajustare pentru dimensiunile construcției (RON)		-8,192	-4,059	-8,192
Pret ajustat (RON)		16,648	9,587	21,193
Finisaje	medii	superioare	medii	superioare
Ajustare (RON)		-50%	0%	-55%
Pret ajustat (RON)		8,324	9,587	9,537
Ajustare totală netă (RON)		-18,676	-9,294	-21,394
Ajustare totală netă (%)		-69%	-49%	-69%
Ajustare totală brută (RON)		25,156	30,593	21,394
Ajustare totală brută (%)		93%	162%	69%
VALOARE PROPUȘĂ - RON	9,537			
VALOARE PROPUȘĂ - EURO	1,927 €			
Curs euro	4.9490			



VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
APARTAMENT	9.537 RON (1.927 EURO)
VALOAREA NU CONTINE TVA	

14. DEFINITII, IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumparator decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care partile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

▪ COST DE ÎNLOCUIRE NET

Costul curent de reproducție sau de înlocuire a unui activ minus deprecierea pentru deteriorarea fizică și pentru orice forme relevante de depreciere și neadecvare.

Abordarea prin costul de înlocuire net

Metoda are în vedere stabilirea valorii de reconstrucție și a valorii rămase (funcție de gradul de depreciere) corespunzător lunii OCTOMBRIE 2021 cu parcurgerea următoarelor etape:

- a) Determinarea valorii de reconstrucție pentru clădire.
- b) Estimarea depreciilor cumulate.
- c) Determinarea valorii reactualizării rămase prin aplicarea depreciilor la valoarea de reconstrucție.

Evaluarea s-a realizat pe baza Cataloagelor de reevaluare- editia 1964

S-au parcurs etapele:

1. Stabilirea valorii de reconstrucție la nivelul prețurilor la nivel : 01.01.1965.
2. Actualizarea valorii de înlocuire la prețul zilei cu ajutorul coeficienților de indexare elaborati de MLPTL.
3. Determinarea gradului de uzura orientativi pe baza Normativului P135/1999 și punerea acestora în concordanță cu realitatea din teren și stabilirea valorii rămase.

Valoarea de reconstrucție; - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie sau o replică a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcții, arhitectura, planuri de calitate și manopera, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze, **fizice, functionale** sau **externe**. Estimarea deprecierei în prezentul raport de evaluare s-a efectuat prin metoda bazată pe durata de viață economică.

Principalele tipuri de depreciere pentru această metodă sunt:

- **Uzura fizică:** care are două componente - uzura fizică reală și uzura fizică recuperabilă.

- **Neadecvarea functionala** - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau a instalatiilor si echipamentelor atasate.
- **Deprecierea din cauze externe** - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare (modificarea cererii, conditii de urbanism, etc).

Abordarea prin piata

Abordarea prin piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător.

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificador, așa cum se precizează la punctul 10 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarilor evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarii raportului de evaluare.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări

specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Raportul este întocmit pe baza presupunerii că nu este necesară prezentarea sau folosirea acestui raport într-o instanță, cu excepția situațiilor când acest lucru a fost stabilit în prealabil. Într-o astfel de situație, trebuie să se precizeze, dar nu în mod necesar, numai timpul necesar verificării raportului și informațiilor legate de acesta, precum și compensația adecvată.
7. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.
8. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

9. Opiniile privind valoarea precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Poate fi necesară efectuarea unei alte inspecții pentru a confirma încheierea acestor sarcini.
10. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
11. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.
12. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport, precum și a agentului de asigurări și creditorului, dacă aceștia au plătit onorariul pentru evaluare, în situația în care obiectivul clientului este un creditor ipotecar. Consimțământul scris și aprobarea trebuie de asemenea obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

14.3. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
 - pentru COMPARABILA 1: oferte;
 - pentru COMPARABILA 2: oferte;
 - pentru COMPARABILA 3: oferte.
 - SURSE: Site-urile agențiilor imobiliare.

15. DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare pe care il semnez a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile privind faptele cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit, în funcție de mărimea valorii estimate, de direcția de evaluare care favorizează cauza clientului, de atingerea unui rezultat stabilit sau de producerea unui eveniment, în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internationale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR
APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ
VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU
DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
APARTAMENT	9.537 RON (1.927 EURO)
VALOAREA NU CONTINE TVA	

EVALUATOR

HERBEI ROXANA CLAUDIA

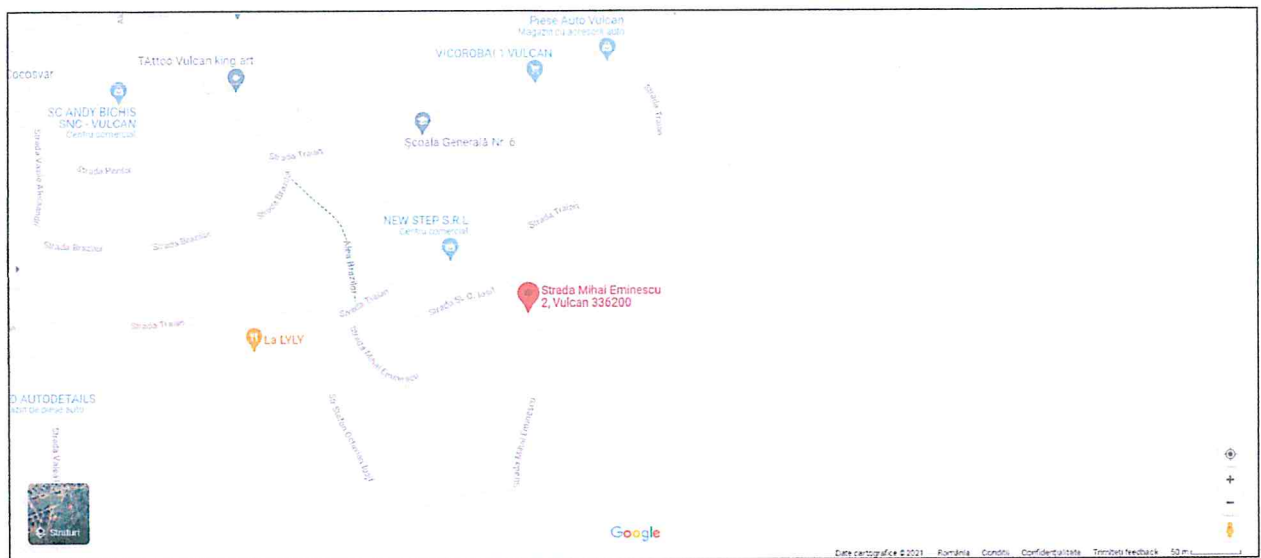
Autorizația nr. 16906

Expert evaluator proprietăți imobiliare

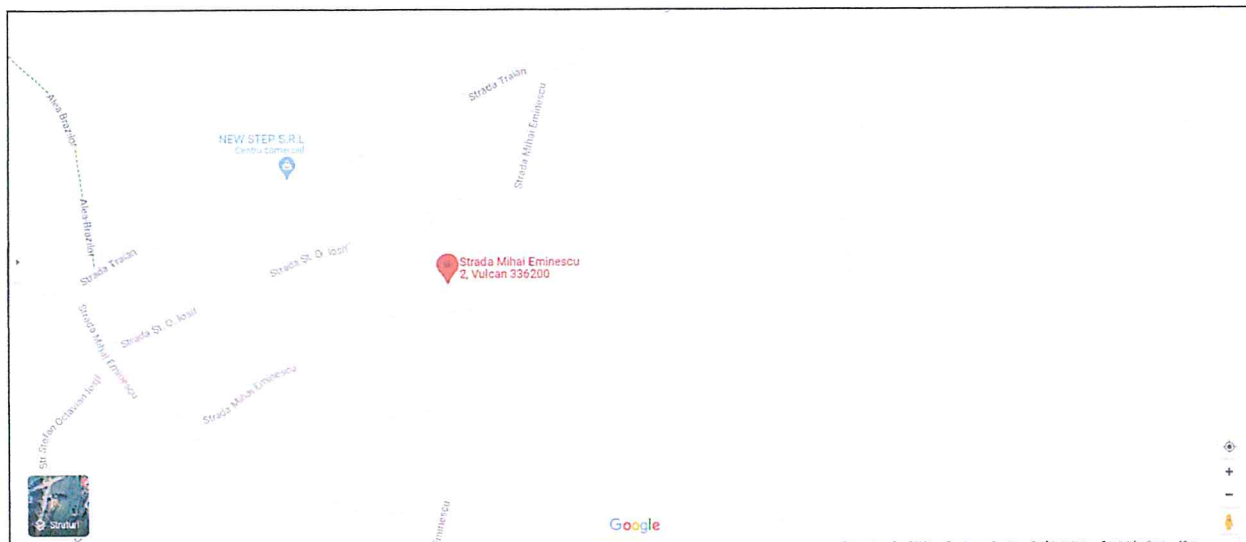
Membru al ANEVAR



INCADRARE IN ZONA



PLAN DE SITUATIE





COMPARABILE DE PIATA

COMPARABILA A

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-apartament-vulcan-IDfo48a.html#a061ed4675>

Postat azi la 15:31

Vand Apartament Vulcan

27 000 lei

RATA DE LA: 570 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Compartimentare: Decomandat Suprafata utila: 50 m² An constructie: 1977 - 1990

Descriere

Renovat recent, complet mobilat. Apartament in zona centrala, are gresie falanta, parchet, central noua, termopan.

♥

Vanzator

Flori
Pe OLX din octombrie 2013
Activ azi la 15:31

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

Intra în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

[Intra în cont / Cont nou](#)

[Suna vanzatorul](#) [Trimite mesaj](#)



COMPARABILA B

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-vulcan-3001301-IDe829.html>

[← Înapoi la listă](#)

Apartament de vânzare > Hunedoara > Vulcan > Apartament 2 camere Vulcan - 3001301

Apartament 2 camere Vulcan - 3001301

3 815 €

88 €/m²

Roxana Moraru
 0739 678 041

Număr de camere: 2

Anul de construcție: 1970

Suprafața utilă: 43,22 m²

Compartimentare: decomandat

Orientare: vest și sud

Numărul total de etaje: 4

Echip: 4

Numărul de baie: 4 sau mai multe

Văd un credit ipotecar?

Trmite mesaj

Salvează la Favorite

Contact

3 815 €

2 43,22 m²

Hunedoara (judet), Vulcan

Salvează la Favorite

Contact

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): **43,22 m²**

Suprafata utila (m²): **36,02**

Numarul de camere: **2**

Tip proprietate: **apartament**

Compartimentare: **decomandat**

Anul constructiei: **1970**

Orientare: **vest si sud**

Numarul total de etaje: **4**

Numarul de baie: **4 sau mai multe**

Echip: **4**

Numarul de baie: **4 sau mai multe**

KIVI Finance: [Calculeaza si rata pentru credit](#)

Agente imobiliara

Kredyt Inkaso

725

str. Invingatorilor, nr.24, et.6, sect.3, Bucuresti, Plata Romana, Sectorul 1, Bucuresti (proxa)

Vedeți toate ofertele

Descriere anunt

Acest activ se valorifica in cadrul unei licitatie publice.

Apartament cu 2 camere situat in localitatea Vulcan, Aleea Muncii, bloc 6A, scara 3, etaj 4, ap 21, judetul Hunedoara.

Imobilul se afla intr-un cartier rezidential de blocuri de locuinte.

In zona se afla:

- unitati comerciale;
- retea de transport in comun;
- unitati de invatamant;
- unitati medicale;
- sedii de banci;
- parcuri.

3 815 €

2 43,22 m²

Hunedoara (judet), Vulcan

Utilitati:

- energie electrica;
- apa;
- termoficare;
- gaze;
- canalizare;
- telefonie, TV, internet.

Structura: beton cu caramida;
Inchideri perimetrale: caramida;
Acoperis: terasa hidroizolata;

Tamplarie exterioara: PVC cu geam termopan;
Tamplarie interioara: Usi din lemn stratificat

Pentru mai multe informatii, Kredyt Inkaso va sta la dispozitie la numarul de telefon 0739 678 041.

[Mai puțin](#)

Infrastructura

- electricitate
- canalizare
- apa curenta

Comoditati

- conducta de gaze naturale



COMPARABILA C

<https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-str-traian-IDdNPXH.html#a061ed4675>



Vanzator



Opel
Pe OLX din martie 2018
Activat la 09:14

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

[Întră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător](#)

[Întră în cont / Cont nou](#)

Trimite mesaj

Localizare

 Vulcan, Hunedoara

Postat 31 august 2021

Apartament 2 camere str traian

6 250 € Prețul e negociabil

 **VREI UN CREDIT IPOTECAR?**

 **PROMOVEAZĂ**  **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Compartimentare: Decomandat

An construcție: 1977 – 1990

Etaj: 7

Descriere

Vând apartament 2 camere decomandat str Traian bl a3 et 7/10 + o boxa separat de apartament Preț 30.000 lei negociabil mai multe detalii la 07*****66



-model cadru-

CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE

-cu plata în rate-

Nr.....

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

1. Municipiul Vulcan, în calitate de proprietar, cu sediul în Vulcan, bld Mihai Viteazu nr. 31, reprezentat prin Primar, în calitate de VÂNZĂTOR, și

2. domiciliat(ă) în municipiul Vulcan, str., nr. ___, bl. ___, sc. ___, et. ___, ap. ___, județul Hunedoara, având CNP posesor al C.I. seria nr. eliberat(ă) de, titular al contractului de închiriere nr. din, emis de Primăria Municipiului Vulcan, în calitate de CUMPĂRĂTOR,

În baza Decretului-Lege nr. 61/7.02.1990, a Legii nr. 85/22.07.1992 republicată, a Legii nr. 244/2011, a H.G nr. 562/1991 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Vulcan nr. / a intervenit următorul contract de vânzare-cumpărare,

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art.1 Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra imobilului situat în Vulcan, str., nr. ___, bl. ___, sc. ___, et. ___, ap. ___, județul Hunedoara, compusă din cameră/e și dependințe, și suprafața utilă de, înscris în CF nr. NR.ORD., NR.TOPO. transmițându-se și părțile comune aferente, în coproprietate forțată cu ceilalți coproprietari.

Art.2 Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței, se transmit următoarele:

a) dreptul de proprietate asupra cotei indivize, din părțile de folosință comună ale blocului, precum și asupra instalațiilor și dotărilor care, prin natura și destinația lor, nu se pot folosi decât în comun;

b) dreptul de folosință, pe toată durata existenței construcției, asupra cotei indivize de teren aferentă apartamentului din terenul în suprafață de mp, pe care este construit blocul de locuințe;

Art.3 Locuința ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. din

Art.4 Contractul de închiriere nr. / existent pentru locuință, încetează de drept la data încheierii prezentului contract, fără punere în întârziere și fără nici o altă formalitate.

III. PREȚUL ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

Art.5

(1) Prețul locuinței conform raportului de evaluare nr. _____ din _____ este de _____ RON (fără T.V.A.).

(2) Prețul locuinței se va achita în felul următor :

- La semnarea prezentului contract se achita avans de _____ RON, conform chitantei nr. / emisă de

(3) Suma rămasă neachitată în cuantum de _____ RON, plus dobânda legală în sumă de _____ RON, se achită cu plata în rate conform graficului menționat în anexa 1, care face parte integrantă din prezentul contract.

(4) Ratele se vor achita la casieria vânzătorului sau prin virament bancar, având 30 de zile scadentă de la data de _____ ale lunii.

(5) În caz de neplătă lunară a ratelor, cumpărătorul va suporta majorări de întârziere de 0,05% pe zi.

(6) În cazul neplății a 6 rate lunare consecutive, fără o prealabilă notificare a cumpărătorului debitor, vânzătorul va proceda la rezoluțiunea de plin drept a contractului de vânzare-cumpărare, la evacuarea cumpărătorului pe cheltuiala acestuia, iar sumele achitate până la acea dată rămân dobândite de vânzător.

(8) Cumpărătorul are posibilitatea de a achita anticipat suma rămasă de plată.

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art.6(1) Locuința care face obiectul prezentului contract devine proprietatea cumpărătorului din momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare.

(2) Potrivit art. 2386, pct.1 din Codul civil, vânzătorul beneficiază de ipotecă legală până la achitarea integrală a pretului de vânzare.

Art.7 De la data semnării contractului de vânzare cu plata în rate, cheltuielile pentru întreținere, reparații curente, precum și reparații capitale sunt în sarcina titularului contractului de vânzare - cumpărare.

(1) Locuința care face obiectul prezentului contract nu poate fi înstrăinată prin vânzare, donație sau altă formă de înstrăinare înainte de plata integrală a prețului cu dobânzile aferente.

(2) Toate cheltuielile de orice natură privind urmărirea și executarea ocazionate cu întârzierea sau neplata ratelor cad în sarcina cumpărătorului.

V. GARANTII

Art.8 Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii și viciilor ascunse, conform art.1695 și art.1707 Cod Civil.

Art.9 Cumpărătorul a luat cunostinta despre starea locuintei care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzand necesitatilor si exigentelor sale, riscul bunului fiind transferat cumpărătorului la data semnării prezentului contract.

Art.10 Imobilul are taxele și impozitele, precum și datoriile la întreținere achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr..... din data de , eliberat de Primăria Municipiului Vulcan – Serviciul de Impozite și Taxe Locale.

Art.11 Vânzătorul, declară sub sancțiunile prevăzute de art.292 Cod Penal, privind falsul în declarații, că nu este în niciuna dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde și că bunul imobil ce formează obiectul prezentului înscris nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afecțiune, este în administrarea noastră, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate pacte de opțiune sau promisiuni de vânzare cumpărare a acestui bun, niciun terț nu are drept de preemțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta (sau orice drept asupra acestora, în tot sau în parte), nu este sechestrat, grevat de sarcini și urmărit de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională.

Art.12 Pentru imobilul menționat la art. 1 s-a întocmit certificatul de performanță energetică a clădirii înregistrat sub nr. din data de, certificat întocmit de inginer auditor energetic, conform căruia imobilul este clasificat în clasa energetică

VI. OBLIGAȚIILE VANZATORULUI SI ALE CUMPARATORULUI

A. OBLIGAȚIILE VANZATORULUI

Art.13 Vânzătorul își dă acordul expres ca în baza contractului de vânzare - cumpărare, să se înregistreze, în favoarea cumpărătorului, dreptul de proprietate în CF-ul localității Vulcan a imobilului care face obiectul prezentului contract.

Art. 14 Vânzătorul are obligația de predare a bunului imobil, prin proces-verbal de predare- primire.

B. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Art.15

(1) Cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie în evidențele fiscale, și cele de publicitate imobiliară, respectiv în Cartea Funciară, pe cheltuielile proprii, dreptul de proprietate asupra locuinței identificate la art.1 și respectiv dreptul de folosință asupra terenului aferent locuinței.

Art.16 Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract, inclusiv cele pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciară, cele pentru obținerea raportului de evaluare sunt suportate de către cumpărător.

VII. ALTE CLAUZE

Art.17 Contractul încetează de drept dacă în termen de 60 de zile de la data decesului titularului de contract, persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat preluarea locuinței și implicit a ratelor restante.

Art.18 Forța majoră exonerează de răspunderea contractuală partea care o invocă în condițiile legii.

Art.19 (1) Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă.

(2) În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre soluținare instanței judecătorești competente de pe raza Municipiului Vulcan.

Prezentul contract a fost încheiat astăzi în 3 (trei) exemplare originale.

VÂNZĂTOR

CUMPĂRĂTOR,

MUNICIPIUL VULCAN , prin

**PRIMAR ,
CRISTIAN-ION MERIȘANU**

**VIZA CFP,
DIRECTOR EXECUTIV
Leonte Luminita
DIRECTOR EXECUTIV
Popa Cristian
ȘEF SERVICIU – APL JURIDIC
Velea Gabriel**

**ÎNTOCMIT
Abugararah Florentina**

Municipiul Vulcan, 24.11.2021

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:

CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL

CONSILIER VRABIE FLORIN PETRIȘOR

JR. ROGOBETE MIHAELA

