

HOTĂRÂRE NR.216 /2022

privind aprobarea vânzării imobilului – apartament situat în Mun. Vulcan, str. Nicolae Titulescu, nr. 25, bl. ESUD, sc. 6, ap. 11, jud. Hunedoara domnului Ioana Marin

Consiliul Local al Municipiului Vulcan, întrunit în ședința ordinară din data de 29.09.2022;

Analizând Proiectul de hotărâre nr. 209/1/11/16.09.2022 și Referatul de aprobare nr. 209/1/12/16.09.2022 întocmit de către Primarul Municipiului Vulcan din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind aprobarea vânzării imobilului – apartament situat în Mun. Vulcan, str. Nicolae Titulescu, nr. 25, bl. ESUD, sc. 6, ap. 11, jud. Hunedoara domnului Ioana Marin;

Având în vedere Raportul nr. 210/1/13/16.09.2022 al Serviciului ADPP din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Vulcan;

În baza avizului Comisiei de specialitate „Juridică și de Disciplină”, înregistrat sub nr. 214/1/14/29.09.2022 a Consiliului local Vulcan;

Având în vedere cererea domnului Ioana Marin, înregistrată la Primăria Mun. Vulcan sub nr. 30619/15.06.2022 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;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 (1) Se aprobă vânzarea imobilului – apartament situat în Municipiul Vulcan, str. Nicolae Titulescu, nr. 25, bl. ESUD, sc. 6, ap. 11, jud. Hunedoara, înscris în CF 1543 Vulcan, nr. topo. 1151/1/52/2/7, în suprafață utilă de 55,62 mp, către actualul titular al contractului de închiriere domnul Ioana Marin la pretul de 21.400 lei (fără T.V.A) stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de P.F.A Mangu Sorin-Iuliu.

(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 Mangu Sorin-Iuliu, privind evaluarea imobilului –apartament, situat în Mun. Vulcan, str. Nicolae Titulescu, nr. 25, bl. ESUD, sc. 6, ap. 11, jud. Hunedoara, conform Anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

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

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

Municipiul Vulcan, 29.09.2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER SÎRITĂȘANU HERTUG ADRIAN

CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL
JR. ROGOBETE MIHAELA



Această hotărâre fost adoptată în ședință ordinară în data de 29.09.2022, cu următoarele voturi:

Total consilieri locali:19

Prezenți :19

Pentru :19

Împotrivă:0

Abțineri:0

ANEXA 1
la H.C.L nr. 216/2022

RAPORT DE EVALUARE

privind evaluarea imobilului –apartament, situat în Mun. Vulcan, str. Nicolae Titulescu, nr. 25, bl.
ESUD,sc. 6, ap. 11, jud. Hunedoara

Prezenta anexă conține 39 file

Municipiul Vulcan, 29.09.2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:

CONSILIER SIRITEANU HERTUG ADRIAN



CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL

JR. ROGOBETE MIHAELA

EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

RAPORT DE EVALUARE

(nr. 115/21.06.2022)

APARTAMENT DOUĂ CAMERE

**VULCAN, strada NICOLAE TITULESCU
numărul 25, blocul ESUD, scara VI, etajul 3, apartamentul 11**

Utilizator desemnat



**Primăria Municipiului Vulcan
Persoană fizică: Ioana Marin**

0475530459

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 115/21.06.2022	ÎNREGISTRARE LA UTILIZATORUL DESEMNAT AL RAPORTULUI DE EVALUARE	Nr.
------------------------------	-----------------------	--	-----

SINTEZA EVALUĂRII

Prezentul Raport de Evaluare are ca obiect o proprietate imobiliară, de tipul "clădire rezidențială - apartament două camere".

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în județul Hunedoara, Municipiul Vulcan, strada Nicolae Titulescu, numărul 25, blocul ESUD, scara VI, etajul 3, apartamentul 11.

Proprietatea imobiliară evaluată aparține Domeniului Privat al Municipiului Vulcan.

Proprietatea imobiliară evaluată este grevată de sarcini: Contract de închiriere (pentru locuințele din fondul locativ) nr. 354/1/40.141/23.09.2021 (chiriaș Ioana Marin).

La dispoziția evaluatorului nu au fost puse informații referitoare la situația cadastrală curentă a proprietății imobiliare evaluate.

Data de referință a evaluării este 21.06.2022.

Scopul evaluării îl constituie obținerea de referință obiectivă asupra valorii de piață a proprietății imobiliare.

În vederea evaluării proprietății imobiliare au fost selectate și aplicate două metode diferite: metoda comparației vânzărilor (abordarea prin piață), metoda capitalizării venitului generat de proprietate (prin închiriere) (abordarea prin venit).

Evaluatorul și-a însușit rezultatul obținut prin aplicarea metodei comparației vânzărilor.

Proprietatea imobiliară	Valoarea de piață
Clădire rezidențială - apartament două camere (Vulcan, strada Nicolae Titulescu, numărul 25, blocul ESUD, scara VI, etajul 3, apartamentul 11)	21.400 RON

Valoarea de piață estimată nu include T.V.A.

Ing. Mangu Sorin-Iuliu
Evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	
CUPRINS	
1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	
1.1	Evaluatorul
1.2	Utilizatorul desemnat și beneficiarul Raportului de Evaluare
1.3	Obiectul evaluării (proprietatea imobiliară evaluată)
1.4	Datele generale ale evaluării
1.5	Reglementarea și cadrul legal al evaluării
1.6	Surse de informare
1.7	Certificare
1.8	Declarație de conformitate
1.9	Ipoteze semnificative și condiții limitative
1.10	Ipoteze speciale semnificative
2. REZULTATELE APLICĂRII METODELOR DE EVALUARE	
2.1	Metoda comparației vânzărilor
2.2	Metoda capitalizării venitului generat de proprietate (prin închiriere)
3. PREZENTAREA DATELOR ȘI A INFORMAȚIILOR	
3.1	Informații referitoare la dreptul de proprietate
3.2	Informații cadastrale
3.3	Informații referitoare la situația actuală a proprietății imobiliare evaluate
3.4	Informații generale referitoare la zona de amplasare a proprietății imobiliare evaluate
3.5	Informații referitoare la dezvoltarea urbană a zonei de amplasare a proprietății imobiliare evaluate
3.6	Informații referitoare la construcția de bază
3.7	Informații referitoare la apartamentul evaluat
3.8	Analiza pieței imobiliare
4. EVALUAREA	
4.1	Definiții generale
4.2	Definiții ale valorii
4.3	Valoarea de piață
4.4	Metode de evaluare
5. CONCLUZII. RECONCILIAREA REZULTATELOR EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI	
ANEXE	
Anexa 1: Aplicarea metodei comparației vânzărilor	
Anexa 2: Aplicarea metodei capitalizării venitului generat de proprietate (prin închiriere)	
Anexa 3: Contract de închiriere (pentru locuințele din fondul locativ) nr. 354/1/40.141/23.09.2021 (Primăria Municipiului Vulcan)	
Anexa 4: Plan de amplasare în zonă	
Anexa 5: Extras cu privire la ofertele de preț pe segmentul de piață corespunzător proprietății imobiliare evaluate	
Anexa 6: Fotografii care prezintă proprietatea imobiliară evaluată	

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. EVALUATORUL

Numele și prenumele	Mangu Sorin-Iuliu
Organizația profesională	Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR
Legitimația ANEVAR	Numărul 13.825, evaluator autorizat, membru titular
Ștampila	Numărul 13.825 - valabilă 2022, expert evaluator întreprindere, expert evaluator proprietăți imobiliare,
Asigurarea de răspundere profesională	Certificat nr. 39.805/07.01.2022 privind asigurarea colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, asigurător S.C. Allianz-Tiriac Asigurări S.A. București, emitent S.C. Aon România Broker de Asigurare - Reasigurare S.R.L. București, perioadă de valabilitate 01.01.2022 - 31.12.2022
Societatea prestatoare	MANGU SORIN IULIU P.F.A.
Adresa societății prestatoare	Județul Hunedoara, localitatea Petroșani, strada Constantin Mille, blocul 2, scara II, parter, apartamentul 23
Telefon	0721 - 636242
E-mail	mangusorin@yahoo.com

1.2. UTILIZATORUL DESEMNAT ȘI BENEFICIARUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare	Primăria Municipiului Vulcan Persoană fizică: Ioana Marin
Beneficiarul Raportului de Evaluare (clientul)	Persoane fizice: Ioana Marin și Ioana Margit

1.3. OBIECTUL EVALUĂRII (PROPRIETATEA IMOBILIARĂ EVALUATĂ)

Tipul proprietății imobiliare evaluate	Apartament două camere, situat la etajul 3, în bloc de locuințe cu regimul de înălțime D+P+3E (fără spații comerciale la parter)
Proprietar	Municipiul Vulcan - Domeniul Privat
Adresa proprietății imobiliare evaluate	Județul Hunedoara, Municipiul Vulcan, strada Nicolae Titulescu, numărul 25, blocul ESUD, scara VI, etajul 3, apartamentul 11

1.4. DATELE GENERALE ALE EVALUĂRII

Tipul valorii estimate	Valoarea de piață
Scopul evaluării	Obținerea de referință obiectivă asupra valorii (în vederea vânzării proprietății imobiliare evaluate, în conformitate cu prevederile Decretului-lege nr. 61/07.02.1990, Legii nr. 85/22.07.1992 și Legii nr. 244/05.12.2011)
Moneda de exprimare a rezultatelor evaluării	Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare evaluate este exprimată în RON (echivalența în EUR este conformă cursului valutar de referință al Băncii Naționale a României)
Data de referință a evaluării	21.06.2022
Cursuri valutare de referință Banca Națională a României	1 EUR = 4,9475 RON 1 USD = 4,6794 RON
Inspekția proprietății imobiliare evaluate	Realizată de către evaluator, la data de 21.06.2022, în prezența beneficiarilor Raportului de Evaluare
Data Raportului de Evaluare	23.06.2022

1.5. REGLEMENTAREA ȘI CADRUL LEGAL AL EVALUĂRII

Standarde de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2022)	SEV 100 - "Cadrul general" SEV 101 - "Termenii de referință ai evaluării" SEV 102 - "Documentare și conformare" SEV 103 - "Raportare" SEV 104 - "Tipuri ale valorii" SEV 105 - "Abordări și metode de evaluare" SEV 230 - "Drepturi asupra proprietății imobiliare" GEV 630 - "Evaluarea bunurilor imobile"
Cadru legal	Decretul-lege nr. 61/07.02.1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație Legea nr. 85/22.07.1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondul de stat și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat Legea nr. 244/05.12.2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondul de stat și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat Standardele de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2022) Ordonanța Guvernului României nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare Legea nr. 99/2013 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare
Lucrări de referință	Appraisal Institute, Chicago, Illinois, U.S.A. - Evaluarea proprietății imobiliare, Traducere Asociația Națională a Evaluatorilor din România, București, 2001 Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - Evaluarea proprietății imobiliare, ediția 2020

1.6. SURSE DE INFORMARE

Agenții imobiliare din zona Văii Jiului (Macarena, Casa) Publicația pieței imobiliare locale (Prețul Exact) Site-ul www.olx.ro Site-ul www.lajumate.ro Site-ul www.homezz.ro Site-ul www.imobiliare.ro Site-ul www.storia.ro Site-ul www.publi24.ro Primăria Municipiului Vulcan Banca Națională a României (cursul valutar la data de referință a evaluării) Standarde de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2022) Lucrări de specialitate care tratează problematica evaluării proprietăților
--

1.7. CERTIFICARE

Subsemnatul, evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare, certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, cele de mai jos. -afirmațiile cuprinse în prezentul Raport de Evaluare sunt adevărate. Estimările realizate și concluziile prezentate au la bază informații considerate corecte, precum și concluziile propriei expertize a evaluatorului;
--

-analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt influențate doar de către ipotezele limitative și condițiile restrictive menționate în Raportul de Evaluare;

-în întregul său demers, evaluatorul a acționat în mod profesional, imparțial și nepărtinitor;

-evaluatorul nu are interese prezente sau viitoare referitoare la proprietatea imobiliară evaluată;

-evaluatorul nu are interese personale legate de clientul sau utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare;

-implicarea evaluatorului în prezenta acțiune de evaluare nu este condiționată de formularea unor solicitări referitoare la obținerea anumitor rezultate;

-în elaborarea Raportului de Evaluare, evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale, precum și prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2022);

-evaluatorul posedă cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii de evaluare în mod competent.

1.8. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca autor al Raportului de Evaluare, declar că acesta a fost elaborat în concordanță cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2022) și în acord cu ipotezele restrictive și condițiile limitative precizate. Declar că nu există nici o relație particulară între mine și clientul / utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare și că nu am nici un interes prezent sau viitor legat de proprietatea imobiliară evaluată. Susțin că rezultatele evaluării nu sunt influențate de anumite solicitări ale clientului sau utilizatorului desemnat al Raportului de Evaluare, iar remunerarea evaluării nu este condiționată, în nici un fel, de acestea. În aceste condiții, subsemnatul, evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare, îmi asum responsabilitatea pentru informațiile și rezultatele prezentate în Raportul de Evaluare.

1.9. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

În Raportul de Evaluare, analizele, opiniile și concluziile prezentate reflectă puncte de vedere personale ale evaluatorului, fundamentate pe ipotezele particulare considerate, în condițiile limitative specifice obiectului evaluării și situației acestuia, nefiind influențate de nici un factor generator de obligații materiale sau morale.

Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile, concluziile și rezultatele prezentate în Raportul de Evaluare.

Informațiile care au stat la baza evaluării au fost obținute de la surse pe care evaluatorul le consideră credibile (în privința corectitudinii informațiilor primite, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate).

Evaluatorul a luat în considerație toți factorii care influențează valoarea proprietății imobiliare evaluate, fără nici o omisiune deliberată.

Evaluatorul nu este responsabil de omiterea (de către beneficiarul / utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare) unor date sau informații care ar putea afecta valoarea estimată a proprietății imobiliare evaluate.

În Raportul de Evaluare s-a presupus că proprietatea imobiliară evaluată este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice (eventualele neconcordanțe sunt expuse, descrise și luate în considerație în raport).

Evaluatorul a inspectat zonele accesibile ale proprietății imobiliare evaluate, dar nu poate garanta asupra existenței/lipsei unor vicii ascunse.

Evaluatorul nu a inspectat acele părți ale construcțiilor care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile, presupunând că acestea se află în stare bună. Nu trebuie considerat însă că Raportul de Evaluare validează integritatea structurii sau sistemului construcțiilor evaluate.

Societatea prestatoare și evaluatorul nu răspund pentru existența de vicii ascunse și factori de mediu în măsură să influențeze valoarea proprietății imobiliare evaluate și nu pot garanta asupra stării sale economice și tehnice.

Societatea prestatoare, prin expertul său evaluator, nu este obligată să ofere, în continuare, consultanță, sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară evaluată.

Proprietatea imobiliară a fost evaluată pe baza premisei că posesia asupra sa este legală.

Anexele sunt parte integrantă a Raportului de Evaluare.

Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare evaluate nu include taxa pe valoarea adăugată.

Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare evaluate nu include și valoarea terenului.

Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare evaluate include și cotele părți din spațiile de folosință comună (cotele părți din spațiile în indiviziune).

Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare evaluate este valabilă la data întocmirii Raportului de Evaluare și într-un interval de timp limitat (în care nu intervin schimbări semnificative ale elementelor evaluării).

Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare evaluate se referă la întregul corp de proprietate, iar orice divizare sau distribuire a acestuia pe interese fracționate va conduce la invalidarea valorii estimate.

Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare evaluate este conformă situației pieței imobiliare locale la momentul evaluării. Evoluțiile ulterioare imprevizibile ale pieței imobiliare locale pot conduce la invalidarea valorii estimate. O asemenea situație nu îi este însă imputabilă evaluatorului (în acest sens, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate).

La momentul evaluării, piața locală a proprietăților imobiliare de natura locuințelor individuale tip apartament nu este o piață cu caracteristici competiționale specifice modelului (structurii de piață) competiției perfecte (oferta excedentară nu este echilibrată de o cerere solvabilă, astfel încât piața să fie caracterizată printr-o stare de echilibru, exprimată printr-un număr mare de tranzacții și prețuri de tranzacționare relevante).

Evaluatorul a făcut precizări asupra funcționalității pieței imobiliare locale la momentul evaluării (considerând că aceasta nu este o piață perfect funcțională, caracterizată de trăsăturile modelului competițional al competiției perfecte).

Raportul de Evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al societății prestatoare și evaluatorului, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Raportul de Evaluare este confidențial și destinat doar scopului menționat. Societatea prestatoare și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate dacă Raportul de Evaluare este folosit în alt scop.

Raportul de Evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății imobiliare evaluate. Valoarea de piață estimată în Raportul de Evaluare nu are legătură cu valoare de asigurare a proprietății imobiliare evaluate.

Raportul de Evaluare nu este destinat utilizării în scopul stabilirii taxelor și impozitelor pe proprietate. Valoarea de piață estimată în Raportul de Evaluare nu are legătură cu valoarea de impozitare a proprietății imobiliare evaluate.

1.10. IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Situația juridică a proprietății imobiliare evaluate a fost analizată doar pe baza documentelor și informațiilor puse la dispoziția evaluatorului de către Primăria Municipiului Vulcan (referitor la acestea, evaluatorul nu a efectuat nici o investigație suplimentară).

Suprafața utilă luată în considerație la aplicarea metodelor de evaluare este conformă Contractului de închiriere (pentru locuințele din fondul locativ) nr. 354/1/40.141/23.09.2021 (pus la dispoziția evaluatorului de către utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare). Referitor la această suprafață, evaluatorul nu a efectuat nici o investigație suplimentară.

Elementele de identificare ale proprietății imobiliare evaluate, caracteristicile cadastrale și specificațiile referitoare la drepturile de proprietate sunt conforme documentelor puse la dispoziția evaluatorului (referitor la acestea, evaluatorul nu a efectuat nici o investigație suplimentară).

Evaluatorul nu poate acorda garanții asupra surprinderii și utilizării, în aplicarea metodelor de evaluare, a tuturor aspectelor particulare ale pieței imobiliare locale și regionale. Evaluatorul nu a realizat o cercetare științifică sistematică a pieței imobiliare locale. În limita competențelor și informațiilor disponibile, evaluatorul a procedat la aplicarea metodelor de evaluare selectate.

La aplicarea metodelor de evaluare, previziunile, proiecțiile și estimările au la bază condițiile trecute și curente ale pieței imobiliare locale, caracteristicile curente ale cererii și ofertei imobiliare, cotația valutară la momentul evaluării, tendințele actuale ale pieței imobiliare locale. Toate acestea sunt, în esență, fundamentate pe principiul prudenței.

La aplicarea metodelor de evaluare nu au fost luate în considerație lucrările de modernizare (ferestre din profil PVC + geam termoizolant; ușă acces metalică; uși interioare înlocuite (aglomerat tip lemn și profil PVC); pardoseli din parchet laminat (cameră de zi, dormitor) și gresie (bucătărie, baie, hol); faianță în baie (2,00 m); instalație de telecomunicații (cablu TV); instalație de alimentare cu gaze naturale (un foc); obiecte sanitare; finisaje interioare pereți (gletuire); zugrăveli interioare (vopsea lavabilă)) realizate de către actualul chiriaș (Ioana Marin).

La aplicarea metodelor de evaluare au fost luate în considerație finisajele inițiale ale proprietății imobiliare evaluate (conforme Contractului de închiriere (pentru locuințele din fondul locativ) nr. 354/1/40.141/23.09.2021). Finisajele inițiale sunt finisaje de categorie inferioară și presupun: ferestre din profil lemn + geam obișnuit; ușă acces din profil lemn; uși interioare din profil lemn; pardoseli din dușumea și beton mozaic; vopsitorii la pereți (baie, bucatărie); tencuieli drișcuite (fără gletuire); zugrăveli cu humă.

La aplicarea metodelor de evaluare au fost luate în considerație utilitățile tehnico-edilitare inițiale ale proprietății imobiliare evaluate (conforme Contractului de închiriere (pentru locuințele din fondul locativ) nr. 354/1/40.141/23.09.2021). Acestea sunt reprezentate de instalații electrice, instalații sanitare.

2. REZULTATELE APLICĂRII METODELOR DE EVALUARE

2.1. METODA COMPARAȚIEI VÂNZĂRILOR

Valoarea estimată	21.400 RON (echivalent 4.325 EUR)
<i>Valoarea estimată nu include T.V.A.</i>	
În Anexa 1 este prezentată aplicarea metodei comparației vânzărilor	

2.2. METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE

Valoarea estimată	20.600 RON (echivalent 4.164 EUR)
<i>Valoarea estimată nu include T.V.A.</i>	
În Anexa 2 este prezentată aplicarea metodei capitalizării venitului generat de proprietate (prin închiriere)	

3. PREZENTAREA DATELOR ȘI A INFORMAȚIILOR

3.1. INFORMAȚII REFERITOARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE

Proprietar	Municipiul Vulcan - Domeniul Privat
Dobândirea proprietății imobiliare evaluate	Operațiuni patrimoniale
Actul de proprietate	Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului
Dreptul de proprietate	Complet
Limitări ale dreptului de proprietate	Nu au fost identificate

Sarcini grevante	Contract de închiriere (pentru locuințele din fondul locativ) nr. 354/1/40.141/23.09.2021 (scadent la data de 31.10.2023; chiriaș Ioana Marin; chirie lunară 125,48 RON) În Anexa 3 este prezentat Contractul de închiriere (pentru locuințele din fondul locativ)
------------------	---

3.2. INFORMAȚII CADASTRALE

Extras de Carte Funciară	Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului
Înscriere în Cartea Funciară	La dispoziția evaluatorului nu au fost puse informații referitoare la situația cadastrală curentă a proprietății imobiliare evaluate

3.3. INFORMAȚII REFERITOARE LA SITUAȚIA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Destinația inițială	Rezidențială (apartament două camere)
Utilizarea curentă	Rezidențială (apartament două camere)

3.4. INFORMAȚII GENERALE REFERITOARE LA ZONA DE AMPLASARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Categoria zonei de amplasare	Mediană (zona A, conform Hotărârii nr. 45/2009 a Consiliului Local al Municipiului Vulcan) În Anexa 4 este prezentat Planul de amplasare în zonă
Caracterul zonei de amplasare	Rezidențial (blocuri de locuințe)
Accesul în zona de amplasare	Rutier
Străzi de acces în zonă	Romanilor, Vasile Alecsandri, Jiului, Preparației, Aleea Pajiștei, Aleea Crizantemelor, Nicolae Titulescu
Obiective majore de referință	Școala generală nr. 4 Supermarket-ul PENNY
Factori poluanți	Poluare fonică
Ambient	Relativ favorabil
Concluzii referitoare la zona de amplasare	Relativ favorabilă, caracter rezidențial, acces rutier, aspect relativ civilizat, poluare fonică, cu obiectiv major de referință Supermarket-ul PENNY

3.5. INFORMAȚII REFERITOARE LA DEZVOLTAREA URBANĂ A ZONEI DE AMPLASARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Dezvoltarea urbană	Rețea de transport în comun: la distanță mai mică de 500 m Instituții administrative: la distanță mai mică de 750 m Unități comerciale: la distanță mai mică de 500 m Unități bancare: la distanță mai mică de 750 m Unități de învățământ: la distanță mai mică de 250 m Unități medicale: la distanță mai mică de 750 m Piață agro-alimentară: la distanță mai mică de 750 m
Utilități tehnico-edilitare	Rețea de alimentare cu energie electrică: existentă Rețea de alimentare cu apă potabilă: existentă Rețea de canalizare: existentă Rețea de alimentare cu energie termică: inexistentă Rețea de alimentare cu gaze naturale: existentă Rețea de telecomunicații: existentă
Concluzii referitoare la dezvoltarea urbană a zonei de amplasare	Acces relativ facil la rețeaua de transport în comun, elemente de referință ale dezvoltării urbane bine reprezentate, utilități tehnico-edilitare incomplete

3.6. INFORMAȚII REFERITOARE LA CONSTRUCȚIA DE BAZĂ

Tipul construcției	Bloc de locuințe cu regimul de înălțime D+P+3E (fără spații comerciale la parter)
Anul punerii în funcțiune	1956
Caracteristici constructive	Fundație: continuă, din beton armat Structură de rezistență: zidărie portantă din cărămidă Închideri perimetrale și compartimentări: zidărie din cărămidă Planșee: beton armat Acoperiș: șarpantă din lemn, cu învelitoare din tablă profilată (fost acoperiș terasă)
Număr apartamente pe nivel	3
Vecinătăți	Relativ bine întreținute
Aspect interior	Spații comune relativ murdare, prost întreținute (cu anumite degradări ale finisajelor)
Aspect exterior	Degradări semnificative ale finisajelor, accesul în casa scării nu a fost modernizat (ușă acces profil lemn, fără interfon)
Concluzii referitoare la construcția de bază	Prost întreținută: spații comune relativ murdare, prost întreținute (cu anumite degradări ale finisajelor); degradări semnificative ale finisajelor exterioare, accesul în casa scării nu a fost modernizat (ușă acces profil lemn, fără interfon); vecinătăți relativ bine întreținute

3.7. INFORMAȚII REFERITOARE LA APARTAMENTUL EVALUAT

Suprafețe	Suprafață utilă: 55,62 mp Suprafață balcon: - Suprafață boxă: 6,22 mp
Caracteristici funcționale	Decomandat Cameră de zi, dormitor, bucatărie, baie, hol, debara, boxă
Înălțime liberă	2,80 m
Tâmplărie	Exterioară: profil PVC + geam termoizolant Interioară: aglomerat tip lemn și profil PVC
Finisaje	Pardoseli din parchet laminat (cameră de zi, dormitor) și gresie (bucătărie, baie, hol) Faianță în baie (2,00 m) Ușă acces metalică Uși interioare înlocuite (aglomerat tip lemn și profil PVC (debara)) Tencuieli interioare drișcuite, finisate cu glet Zugrăveli cu vopsea lavabilă
Instalație electrică	Există (curenți slabi (220 V)); iluminat incandescent
Instalație de alimentare cu apă potabilă	Există (racordare la rețeaua publică)
Instalație de canalizare	Există (racordare la rețeaua publică); obiecte sanitare noi, bine întreținute
Instalație de încălzire centrală	Nu există (instalația de încălzire centrală a fost dezafectată: lipsesc corpurile de încălzire, coloanele și racordurile la coloanele de distribuție a agentului termic)
Instalație de alimentare cu gaze naturale	Există (un foc)
Instalație de telecomunicații	Există

Concluzii referitoare la apartament	Bine întreținut, finisaje superioare, stare tehnică bună, utilități tehnico-edilitare incomplete, lucrări de renovare și modernizare realizate de către actualul chiriaș (Ioana Marin)
-------------------------------------	--

3.8. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Definirea pieței imobiliare	Locul în care au loc interacțiunile dintre persoanele fizice și/sau juridice care schimbă drepturile de proprietate asupra bunurilor imobiliare
Caracteristicile zonei de amplasare a proprietății imobiliare evaluate	Rezidențiale (blocuri de locuințe)
Caracteristicile localității	Rezidențial: locuințe individuale, blocuri de apartamente cu regimul de înălțime P+4E, P+8E, P+10E (după anul 1989, dezvoltarea rezidențială s-a realizat aproape exclusiv pe segmentul locuințelor individuale; în toată această perioadă a fost pus în funcțiune doar un singur bloc nou de locuințe și a fost transformată în bloc de locuințe sociale o fostă clădire militară) Edilitar: rețele de utilități (apă potabilă, canalizare, gaze naturale) în extindere Economic: localitate fără o expansiune economică evidentă, afectată de șomaj și lipsa locurilor de muncă, pe fondul restructurării activităților economice de natură industrială
Oferta de proprietăți imobiliare similare	Crescătoare până la începutul anului 2009, după care s-a manifestat o tendință de ușoară scădere și relativă stabilizare; începând cu anul 2018 s-a manifestat o nouă tendință de creștere (numărul de apartamente cu două camere oferite la vânzare în Municipiul Vulcan este relativ ridicat: peste 55 oferte de vânzare pot fi găsite pe site-urile de specialitate și în portofoliul agențiilor imobiliare din zonă; majoritatea apartamentelor oferite la vânzare au finisaje de categorie superioară)
Cererea de proprietăți imobiliare similare	Crescătoare până la începutul anului 2009, după care s-a manifestat o tendință semnificativă de scădere (foarte rar pot fi găsite anunțuri referitoare la intenții de cumpărare de locuințe individuale tip apartament în Municipiul Vulcan)
Echilibrul pieței	Exprimă analitic (prin prețuri de tranzacționare și volume tranzacționate) relația dintre cererea și oferta pieței pentru proprietăți imobiliare similare celei evaluate Dezechilibru în favoarea ofertei, materializat în prețuri scăzute de tranzacționare și volume tranzacționate extrem de limitate
Chiriile proprietăților imobiliare similare	Minim: 150 RON/lună Maxim: 250 RON/lună
Prețurile de ofertă ale proprietăților imobiliare similare	Minim: 15.000 RON Maxim: 25.000 RON
Concluzii referitoare la piața imobiliară locală	Existența unei cereri crescătoare, în condițiile menținerii neschimbate a ofertei, a indus un trend ascendent al prețurilor, caracteristic pieței imobiliare locale până la sfârșitul anului 2008. În condițiile începerii manifestării efectelor crizei financiare, prețurile au stagnat, acestea rămânând practic neschimbate în prima jumătate a anului 2009. Ulterior, datorită dificultăților de asigurare a finanțărilor necesare realizării tranzacțiilor imobiliare, prețurile au scăzut semnificativ în perioada 2009 - 2011 și relativ ușor (dar continuu) în perioada 2011 - 2014. După anul 2014 s-a manifestat o ușoară tendință de creștere a prețurilor. Astfel, la momentul evaluării, valorile proprietăților

	imobiliare de tipul apartamentelor sunt aproximativ egale cu prețurile maximale consemnate la jumătatea anului 2008. Lichiditatea pieței imobiliare locale este însă foarte scăzută, aceasta putând fi considerată o piață cu activitate redusă. În Anexa 5 este prezentat un extras cu prețurile de ofertă pe segmentul de piață corespunzător proprietății imobiliare evaluate
--	---

4. EVALUAREA

4.1. DEFINIȚII GENERALE

Abordare în evaluare	În general, o modalitate de estimare a valorii care utilizează una sau mai multe metode specifice de evaluare.
Abordare prin cost	O abordare în evaluare fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, provenit fie prin cumpărare, fie prin construire.
Abordare prin piață	O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut.
Abordare prin venit	O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.
Accesorii	Bunuri mobile de natura obiectelor, pieselor sau dispozitivelor care constituie elemente secundare atașate proprietății principale, definitiv sau temporar.
Activ sau active	Termenii "activ" sau "active" se referă, de regulă, la elementele care pot face obiectul unei evaluări. Dacă standardul nu specifică altfel, se poate considera că acești termeni înseamnă "activ, grup de active, datorie, grup de datorii sau grup de active și datorii".
Alocarea valorii	Procesul prin care valoarea unei proprietăți imobiliare este separată în valoarea construcției și valoarea terenului.
Argumentare	Raționamentul care pornește de la un set de ipoteze declarate și care susține afirmațiile care conduc la formarea concluziei evaluatorului, pe parcursul evaluării.
Bunuri imobile (conform Codului Civil)	Prin natura lor, sunt terenurile, izvoarele și cursurile de apă, plantațiile prinse în rădăcini, construcțiile și orice altă lucrare fixată în pământ cu caracter permanent, platformele și alte instalații de exploatare a resurselor submarine situate pe platoul continental, precum și tot ceea ce, în mod natural sau artificial, este încorporat în acestea cu caracter permanent.
Capitalizare	Conversia unui venit periodic într-un echivalent al valorii capitalului.
Caracteristici relevante	Aspecte care pot afecta valoarea sau vandabilitatea unui bun, cum ar fi caracteristicile fizice, economice sau juridice.
Client	1. Termenul "client" se referă la persoana, persoanele sau entitatea pentru care se efectuează evaluarea. 2. O parte care angajează contractual un evaluator, pentru serviciile de evaluare.
Competență	Deținerea de suficiente cunoștințe, abilități și experiență, necesare efectuării unei anumite misiuni de evaluare.

Cost	Contraprestația sau cheltuiala necesară pentru a dobândi sau crea un activ.
Data evaluării	Data la care se aplică concluzia asupra valorii.
Data raportului	Data la care se emite Raportul de Evaluare. Raportul de Evaluare va fi parafat cu parafa valabilă la această dată (la această dată, evaluatorul trebuie să dețină autorizație în conformitate cu legislația în vigoare).
Elemente de comparație	Caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale bunului, care determină diferențele dintre prețurile bunurilor comparabile.
Evaluare	1. Acțiunea sau procesul de determinare a unei opinii sau concluzii asupra valorii unui activ, pe baza unui tip al valorii exprimat explicit, la o dată specifică, în conformitate cu Standardele de Evaluare (aceasta este definiția din Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2022). 2. Procesul de estimare a valorii unui activ sau a unei datorii.
Evaluator	1. Un "evaluator" este o persoană fizică, un grup de persoane fizice sau o persoană fizică din cadrul unei entități, indiferent dacă are/au statutul de angajat (personal intern) sau de contractor (extern), care posedă calificările, abilitatea și experiența necesare pentru efectuarea unei evaluări în mod obiectiv, nepărtinitor, etic și competent. În anumite jurisdicții, pentru ca o persoană să poată exercita profesia de evaluator, se impune certificarea acesteia. 2. O persoană fizică sau juridică ce are calitatea de evaluator autorizat în condițiile Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată prin legea nr. 99/2013, cu modificările ulterioare.
Importanță	Gradul de încredere într-o anumită indicație asupra valorii, în formularea concluziei asupra valorii (de exemplu, atunci când se utilizează o singură metodă de evaluare, acestei metode i se alocă o pondere de 100%).
Inspecție	O observare, vizită a amplasamentului, trecere, vizionare sau examinare vizuală non-invazivă a unui bun imobil sau bun mobil. O inspecție este efectuată pentru a sprijini procesul de identificare a caracteristicilor relevante ale bunului, într-un serviciu de evaluare. Inspecția realizată de către un evaluator este limitată, de obicei, la aspecte ușor observabile, fără utilizarea unor dispozitive sau efectuarea unor testări speciale. Inspecția realizată de către un evaluator nu reprezintă echivalentul unei inspecții sau a unei expertizări efectuate de către un profesionist (de exemplu, inginer în construcții, arhitect sau inginer cu specializarea autovehicule rutiere).
Instalații	Active care sunt combinate indisolubil cu alte active corporale și care pot include construcții specializate nepermanente, mașini și echipamente.
Jurisdicție	Cadrul juridic și de reglementare în care se efectuează o evaluare. Jurisdicția include, de regulă, legi și reglementări stabilite de către autorități (de exemplu, administrația federală, de stat sau locală) și, în funcție de scopul evaluării, reglementări stabilite de către anumite autorități de reglementare (de exemplu, autorități bancare sau autorități de reglementare a pieței valorilor mobiliare).
Membru titular ANEVAR	Persoană fizică, indiferent de cetățenie, naționalitate, religie, sex sau convingeri politice, care prin pregătirea și experiența sa în domeniul evaluării a dobândit o competență deosebită de înțelegere și de rezolvare a problemelor din domeniul evaluării. Calitatea de membru titular se dovedește cu legitimația și parafa emise de către ANEVAR.

Metodă de evaluare	În cadrul abordărilor în evaluare, un mod specific de estimare a valorii.
Piață activă	O piață pentru care se înregistrează suficiente tranzacții, astfel încât să se poată stabili o valoare de piață pentru bunurile specifice acelei piețe.
Preț	Suma de bani sau alte contraprestații cerute, oferite sau plătite pentru un activ, și care poate să difere de valoare.
Prețul bunurilor comparabile	Prețurile de tranzacționare sau prețurile din ofertele de vânzare ale acestor bunuri.
Proprietate comparabilă	Proprietatea care a făcut subiectul unei vânzări sau a unei oferte active recente și care are caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate, pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).
Proprietate imobiliară	Include următoarele elemente corporale: a.) terenul; b.) toate elementele care sunt componente naturale ale acestuia, cum ar fi copacii și mineralele; c.) toate elementele care sunt adăugate terenului de oameni, cum ar fi construcțiile. În plus, în mod uzual, sunt considerate ca făcând parte din proprietatea imobiliară toate dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de încălzire ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice și ascensoarele. Proprietatea imobiliară include toate elementele situate în subsol și deasupra solului, în conformitate cu legislația națională în vigoare.
Raport de Evaluare	Un raport care comunică destinatarului o concluzie asupra valorii și elementele relevante asociate acesteia.
Rată de actualizare	O rată a rentabilității utilizată pentru conversia unei sume de bani, care urmează să fie plătită sau încasată în viitor, într-o valoare prezentă,
Reconciliere	Procesul de analiză a diferitelor indicații asupra valorii, indicații care reprezintă, de regulă, rezultatele obținute prin metode și/sau abordări diferite. Acest proces nu include calculul mediei valorilor, aceasta nefiind acceptată.
Scopul evaluării	Motivul pentru care se realizează o evaluare.
Utilizator desemnat	1. Clientul și orice terță parte, așa cum au fost ei identificați de către evaluator, prin nume sau tip, în baza comunicării cu clientul, ca utilizatori ai Raportului de Evaluare. 2. Clientul sau orice altă persoană fizică sau juridică căreia i se acordă de către evaluator, în scris, dreptul de a utiliza, în anumite condiții, raportul de evaluare.
Zonare	Condițiile permissive și restrictive care decurg din legislația privind utilizarea terenurilor și a construcțiilor, în funcție de încadrarea într-o anumită zonă geografică.

4.2. DEFINIȚII ALE VALORII

Tipul valorii	Ipotezele fundamentale pe care se bazează sau se vor baza valorile raportate (în anumite jurisdicții, tipul (tipurile) valorii este (sunt) cunoscut(e) sub denumirea de standard(e) al(e) valorii).
Valoarea	Opinia rezultată din procesul de evaluare care este conform cu Standardele de Evaluare. Valoarea reprezintă o estimare fie a celei mai probabile contraprestații monetare în schimbul unui drept asupra unui activ, fie a beneficiilor economice aferente deținerii unui drept asupra unui activ, pe baza unui tip al valorii exprimat în mod explicit.

Valoarea contabilă	Valoarea la care un activ este recunoscut în situațiile financiare ale unei entități, după ce se deduc deprecierea (amortizarea cumulată) și pierderile cumulate prin depreciere.
Valoarea echitabilă	Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.
Valoarea impozabilă	Rezultatul evaluării pentru impozitare, realizată în conformitate cu prevederile GEV 500, respectiv valoarea clădirii la care se aplică cota de impozit.
Valoarea de investiție	Valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, având în vedere o anumită investiție sau anumite scopuri de exploatare.
Valoarea justă	În conformitate cu I.F.R.S. 13, valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii, într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.
Valoarea de lichidare	Suma care ar fi obținută atunci când un activ sau un grup de active se vinde în mod individual. Valoarea de lichidare ar trebui să ia în considerație costurile necesare pentru aducerea activelor în stare de vandabilitate, precum și costurile generate de cedarea lor. Valoarea de lichidare se poate determina în două premise de evaluare diferite: vânzarea ordonată (în urma unei activități adecvate de marketing), respectiv vânzarea forțată (cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing).
Valoarea de piață	Suma estimată 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.
Valoarea sinergiei	Rezultatul creat în urma combinării a două sau mai multe active sau drepturi, atunci când valoarea rezultată în urma combinării este mai mare decât suma valorilor individuale. Dacă sinergiile se obțin numai de către un anumit cumpărător, atunci valoarea sinergiei este diferită de valoarea de piață (deoarece valoarea sinergiei reflectă caracteristicile speciale ale unui activ, care au o valoare numai pentru un anumit cumpărător). Valoarea care depășește suma valorilor individuale este denumită și "valoare de comasare".

4.3. VALOAREA DE PIAȚĂ

Definiția valorii de piață trebuie aplicată în conformitate cu următorul cadru conceptual:

- "suma estimată" se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibile doar unui proprietar sau cumpărător specific;
- "un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)" se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării;

- "la data evaluării" cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date;

- "între un cumpărător hotărât" se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. Acest cumpărător este unul care acționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut de piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează "piața";

- "și un vânzător hotărât" nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic;

- "într-o tranzacție nepărtinitoare" se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar putea face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent;

- "după un marketing adecvat" înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi aceea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

- „în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării;

- "și fără constrângere" stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

Conceptul de valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși vânzători și cumpărători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Piața în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, supus tranzacționării din punct de vedere teoretic în evaluare, se tranzacționează în mod normal.

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 fizic, 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.

4.4. METODE DE EVALUARE

Metoda comparației vânzărilor

Premisa majoră a acestei metode de evaluare este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de vânzare (prețurile de ofertă) ale altor proprietăți imobiliare comparabile.

Etapale parcurse în aplicarea acestei metode de evaluare sunt:

- studiul pieței, în scopul obținerii informațiilor legate de tranzacții cu proprietăți imobiliare similare (din punct de vedere constructiv, al localizării și datei vânzării);
- confirmarea veridicității informațiilor obținute și a obiectivității tranzacțiilor;
- selectarea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative la nivelul fiecărui criteriu;
- compararea, pe baza criteriilor stabilite, a proprietății imobiliare evaluate cu celelalte proprietăți imobiliare reținute în scop de analiză;
- analiza rezultatelor și selectarea unei valori (sau game de valori).

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și deosebirile între proprietăți și frecvența tranzacțiilor, care influențează valoarea. Criteriile avute în vedere în analiza comparativă se referă la: dreptul de proprietate transmis, condiții de finanțare, condiții de vânzare, cheltuieli necesare imediat după cumpărare, condiții de piață, suprafață utilă, amplasament zonal, caracteristici grup de locuințe, amplasament în cadrul grupului de locuințe, finisaje, utilități, componente non-imobiliare.

Metoda capitalizării venitului generat de proprietate (prin închiriere)

Metoda de evaluare ia în considerație închirierea proprietății imobiliare (ca alternativă de utilizare) și se bazează pe relația testului de capitalizare

$$V_{PIMOB} = \frac{VNE}{r}$$

unde:

V_{PIMOB} - valoarea proprietății imobiliare, RON;

VNE - venitul net anual din exploatare (obținut prin închirierea proprietății imobiliare, RON);

r - rata de capitalizare (cu sens de rată de oportunitate sau rată de revenire minim acceptată de către un investitor rațional).

Venitul net anual din exploatare (VNE) se determină luând în considerație tariful lunar de închiriere al proprietății imobiliare (t_i), coeficientul de neuniformitate a veniturilor (k_{neuv}) și cheltuielile anuale de exploatare ale proprietății imobiliare (C_{ex}), adică

$$VNE = 12 \cdot t_i \cdot k_{neuv} - C_{ex}$$

Rata de capitalizare se determină ca medie aritmetică a ratelor de capitalizare ale proprietăților imobiliare comparabile.

5. CONCLUZII. RECONCILIAREA REZULTATELOR EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI

Pentru evaluarea proprietății imobiliare au fost aplicate două metode: metoda comparației vânzărilor (abordarea prin piață), metoda capitalizării venitului generat de proprietate (prin închiriere) (abordarea prin venit).

Metoda comparației vânzărilor reușește să introducă în ecuația valorii prețurile de ofertă ale unor proprietăți imobiliare similare (din perspectiva criteriilor de comparabilitate). Chiar dacă piața locală a proprietăților imobiliare de natura spațiilor locative nu este perfect funcțională la momentul evaluării, în opinia evaluatorului, rezultatul produs de metoda comparației vânzărilor reușește să exprime valoarea proprietății imobiliare evaluate în situația de considerare a acesteia ca activ "integrat în sistem" (sistemul fiind zona Văii Jiului, cu caracteristicile sale economice și sociale).

Metoda capitalizării venitului generat de proprietate (prin închiriere) reușește să stabilească o legătură între efectele economice ale celor două alternative de utilizare a proprietății imobiliare evaluate (din perspectiva actualului proprietar): închirierea, respectiv vânzarea. Evaluatorul consideră rezultatul obținut prin aplicarea acestei metode un bun indicator de tipul "limită inferioară" a prețului în fundamentarea și susținerea unui eventual proces de negociere derulat în vederea încheierii unei tranzacții de vânzare-cumpărare.

Ca urmare a analizelor efectuate și rezultatelor obținute, în opinia evaluatorului, proprietatea imobiliară reprezentată de apartamentul (cu două camere) situat în Municipiul Vulcan, strada Nicolae Titulescu, numărul 25, blocul ESUD, scara VI, etajul 3, apartamentul 11, are o valoare de piață estimată de 21.400 RON (4.325 EUR).

Evaluatorul și-a însușit rezultatul obținut prin aplicarea metodei comparației vânzărilor.

Valoarea de piață estimată nu include T.V.A.

**Evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare
Ing. Mangu Sorin-Iuliu**



ANEXE

Anexa 1: Aplicarea metodei comparației vânzărilor

Anexa 2: Aplicarea metodei capitalizării venitului generat de proprietate (prin închiriere)

Anexa 3: Contract de închiriere (pentru locuințele din fondul locativ) nr. 354/1/40.141/23.09.2021
(Primăria Municipiului Vulcan)

Anexa 4: Plan de amplasare în zonă

Anexa 5: Extras oferte de preț pe segmentul de piață corespunzător proprietății imobiliare evaluate

Anexa 6: Fotografii care prezintă proprietatea imobiliară evaluată

Anexa 1

Aplicarea metodei comparației vânzărilor

Tabelul 1.1
Estimarea valorii proprietății imobiliare

Specificații	Proprietatea evaluată	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C
Preț de vânzare - ofertă (RON)		28.700	32.160	48.980
Corecție preț de vânzare		15%	15%	10%
Preț de vânzare corectat - RON		24.395	27.335	44.080
Dreptul de proprietate transmise	Deplin	deplin	deplin	deplin
Corecție		0	0	0
Preț corectat		24.395	27.335	44.080
Condiții de finanțare	Numerar	numerar	numerar	numerar
Corecție		0	0	0
Preț corectat		24.395	27.335	44.080
Condiții de vânzare	Independent	independent	independent	independent
Corecție		0	0	0
Preț corectat		24.395	27.335	44.080
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Conform descrierii	nu (-10%)	nu (-10%)	nu (-10%)
Corecție		-2.440	-2.734	-4.408
Preț corectat		21.955	24.601	39.672
Condiții de piață	21.06.2022	similare	similare	similare
Corecție		0	0	0
Preț corectat		21.955	24.601	39.672
Suprafață utilă	55,62 mp	35,00 mp	43,00 mp	32,00 mp
Corecție		+12.935	+7.220	+29.283
Preț corectat		34.930	31.821	68.955
Amplasament zonal	Conform descrierii	inferior (+25%)	inferior (+25%)	similar
Corecție		+8.733	+7.955	0
Preț corectat		43.663	39.776	68.955
Caracteristici grup de locuințe	Conform descrierii	inferioare (+10%)	inferioare (+10%)	superioare (-10%)
Corecție		+4.366	+3.978	-6.896
Preț corectat		48.029	43.754	62.059
Amplasament în cadrul grupului de locuințe	Conform descrierii	superior (-5%)	inferior (+15%)	superior (-10%)
Corecție		-2.401	+6.563	-6.206
Preț corectat		45.628	50.317	55.853
Finisaje	Conform descrierii	superioare (-35%)	superioare (-30%)	superioare (-35%)
Corecție		-15.970	-15.095	-19.549
Preț corectat		29.658	35.222	36.304
Utilități	Conform descrierii	superioare (-15%)	superioare (-35%)	superioare (-35%)
Corecție		-4.449	-12.328	-12.706
Preț corectat		25.209	22.894	23.598
Componente non-imobiliare	Conform descrierii	da (-15%)	nu	nu
Corecție		-3.781	0	0
Preț corectat		21.428	22.894	23.598
Corecție totală brută		-7.272	-9.266	-25.382
Procent din prețul de vânzare (%)		-25,34%	-28,81%	-51,82%
Număr de corecții		8	7	6
Valoare estimată, RON		21.400	-	-

Tabelul 1.2
Proprietăți imobiliare comparabile

Criteriul de comparație	Comparabilă A (www.olx.ro; număr anunț: 238798274)	Comparabilă B (www.olx.ro; număr anunț: 237147124)	Comparabilă C (www.olx.ro; număr anunț: 239652807)
-------------------------	---	---	---

Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu	Nu	Nu
Condiții de piață	Ofertă curentă	Ofertă curentă	Ofertă curentă
Suprafață utilă	35,00 mp	43,00 mp	32,00 mp
Amplasament zonal	Zona C (strada Mihai Eminescu)	Zona C (strada Mihai Eminescu)	Zona A (strada Alecea Muncii)
Caracteristici grup de locuințe	P+10E	P+10E	P+4E
Amplasament în cadrul grupului de locuințe	4/10	7/10	3/4
Finisaje	Superioare (ferestre profil PVC + geam termoizolant; ușă acces lemn; parchet laminat; gresie; faianță; balcon închis; zugrăveli cu vopsea lavabilă)	Superioare (ferestre profil PVC + geam termoizolant; ușă acces metalică; uși interioare înlocuite; gresie; faianță; zugrăveli cu vopsea lavabilă)	Superioare (ferestre profil PVC + geam termoizolant; ușă acces metalică; uși interioare înlocuite; parchet laminat; gresie; faianță; zugrăveli cu vopsea lavabilă)
Utilități	Instalații electrice, sanitare, gaze naturale (două focuri)	Instalații electrice, sanitare, gaze naturale (două focuri), încălzire centrală (centrală termică proprie)	Instalații electrice, sanitare, gaze naturale (două focuri); încălzire centrală (centrală termică proprie)
Componente non-imobiliare	Există (parțial mobilat)	Nu există	Nu există

Tabelul 1.3
Corectarea prețurilor de ofertă ale proprietăților imobiliare comparabile

Specificații	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C
Preț de vânzare - ofertă (RON)	28.700	32.160	48.980
Corecție preț de vânzare	15%	15%	10%
Preț de vânzare corectat - RON	24.395	27.335	44.080

Observație: corecțiile prețurilor de vânzare sunt conforme cu tendințele observate pe piața imobiliară locală, marjele de negociere și durata de expunere la vânzare a proprietăților imobiliare comparabile

Tabelul 1.4
Explicarea corecțiilor

Criteriul de comparație	Explicații
Drepturi de proprietate transmise	Nu s-au aplicat corecții, pentru fiecare dintre proprietățile imobiliare comparabile drepturile de proprietate transmise fiind depline.
Condiții de finanțare	Nu s-au aplicat corecții, pentru fiecare dintre proprietățile imobiliare comparabile considerându-se că în cazul unei tranzacții plata s-ar face integral în numerar.
Condiții de vânzare	Nu s-au aplicat corecții, pentru fiecare dintre proprietățile imobiliare comparabile considerându-se că nu există condiții speciale de vânzare.
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Corecțiile aplicate (+/- 0 - 10%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între starea curentă și posibilitățile de locuire ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.
Condiții de piață	Nu s-au aplicat corecții, ofertele de proprietăți imobiliare comparabile fiind corespunzătoare condițiilor curente ale pieței.
Suprafață utilă	Corecțiile aplicate sunt conforme raportului dintre suprafața utilă a proprietății imobiliare evaluate și suprafața utilă a fiecăreia dintre proprietățile imobiliare comparabile.

Amplasament zonal	Corecțiile aplicate (+/- 0 - 25%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a amplasării proprietăților imobiliare comparabile și a proprietății imobiliare evaluate în zone diferite ale Municipiului Vulcan.
Caracteristici grup de locuințe	Corecțiile aplicate (+/- 0 - 10%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între caracteristicile constructive ale grupurilor de locuințe în care sunt amplasate proprietatea imobiliară evaluată, respectiv proprietățile imobiliare comparabile.
Amplasament în cadrul grupului de locuințe	Corecțiile aplicate (+/- 5 - 15%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între amplasarea proprietăților imobiliare comparabile și a proprietății imobiliare evaluate în cadrul blocurilor de locuințe.
Finisaje	Corecțiile aplicate (+/- 30 - 35%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între categoriile de finisaje ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.
Utilități	Corecțiile aplicate (+/- 15 - 35%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între utilitățile tehnico-edilitare ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.
Componente non-imobiliare	Corecțiile aplicate (+/- 0 - 15%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între componentele non-imobiliare ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.

[Mesaje\(/myaccount/answers/\)](#)[\[https://www.olx.ro/observed\]](https://www.olx.ro/observed)[Contul meu](#) [\[/d/myaccount\]](#)[Adauga anunt nou](#)[Publicitate](#)[Ce anume cauți?](#)[Toată țara](#)[Căutare](#)[< Înapoi](#)

[Pagina principală \(/\)](#) / [Imobiliare \(/imobiliare/\)](#) / [Apartamente - Garsoniere de vanzare \(/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-vanzare/\)](#) / [2 camere \(/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-vanzare/2-camere/\)](#) / [2 camere - Hunedoara \(/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-vanzare/2-camere/hunedoara-judet/\)](#) / [2 camere - Vulcan \(/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-vanzare/2-camere/vulcan_96889/\)](#)

PUBLICITATE



VANZATOR

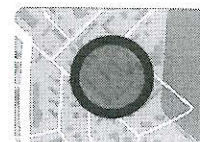
**dpetraru**Pe OLX din **ianuarie 2020**

Activ azi la 06:41

[\[/oferte/user/jGCsF/\]](#)[072 961 3707](tel:0729613707)
(tel:0729613707)[Trimite mesaj](#)

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[\[/oferte/user/jGCsF/\]](#)

LOCALIZARE

[Vulcan,](#)
Hunedoara

PUBLICITATE

Postat 29 mai 2022

Apartament cu două camere**5 800 €** Prețul e negociabil[VREI UN CREDIT IPOTECAR?](#)

[PROMOVEAZĂ](#) [Mesaj \(1/19274098/answers/\)](#) [MOTIV](#)[REACTUALIZEAZĂ](#) [AD-ID=238798274&PR](#) [Contul](#) [ID=PU5HUP&BS=ADPA](#)[/d/myaccount](#)Adauga
anunt nou

Persoana fizica

An constructie: 1977 – 1990

Etaj: 4

(P) ASIROM Incheie CASCO acum!

DESCRIERE

Vând apartament cu două camere zona Dallas, Str Mihai Eminescu Nr 1, etajul 4, geamuri termopan, parchet laminat, gresie, faianță ,gaz două focuri, apă coloană separat,mobilat bucătăria și sufrageria, apartamentul a fost izolat anul trecut în vară, trebuie zugrăvit , boiler electric, terasa este închisă. apartamentul este izolat cu polistiren pe interior

ID: 238798274

Vizualizări: 2649

[Raportează](#)

PUBLICITATE

KIWI K FINANCE™
Expert de ajutor în credite

AM NI

VOI RI

12

Ra



dpetraru

Pe OLX din ianuarie 2020

Activ azi la 06:41



072 961 3707 (tel:0729613707)

Scrie mesajul tău...



Adauga atasament

Poți încărca fișiere în formatele: jpg, jpeg, png, doc, pdf, xls, docx, xlsx

Trimite

PUBLICITATE

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

[Mesaje\(/myaccount/answers/\)](#)<https://www.olx.ro/observed>[Contul meu](#) [/d/myaccount](#)[Adauga anunt nou](#)[Publicitate](#)

Ce anume cauți?

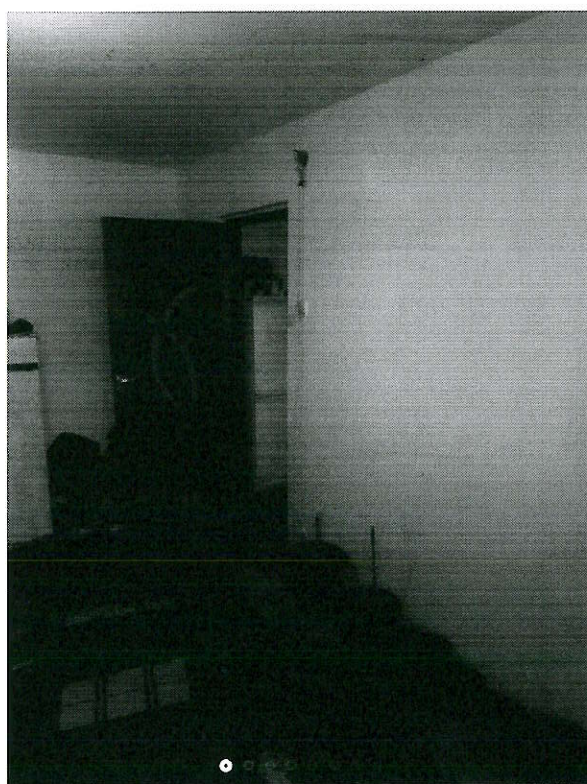
Toată țara

Căutare

[Înapoi](#)

[Pagina principală \(/\)](#) / [Imobiliare \(/imobiliare/\)](#) / [Apartamente - Garsoniere de vanzare \(/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-vanzare/\)](#) / [2 camere \(/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-vanzare/2-camere/\)](#) / [2 camere - Hunedoara \(/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-vanzare/2-camere/hunedoara-judet/\)](#) / [2 camere - Vulcan \(/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-vanzare/2-camere/vulcan_96889/\)](#)

PUBLICITATE



VANZATOR



Florin

Pe OLX din mai 2014

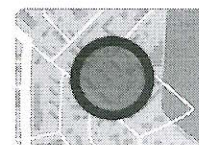
Activ pe 03 iunie 2022

[/oferte/user/pOv9/](#)
073 240 7452
(tel:0732407452)

Trimite mesaj

 Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[/oferte/user/pOv9/](#)

LOCALIZARE


Vulcan,
Hunedoara


PUBLICITATE

Postat 24 mai 2022

Vand apartament in Vulcan Hunedoara

6 500 € Prețul e negociabil

RATA DE LA: 137 LEI

PROMOVEAZĂ [\(/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT?AD-ID=237147124&BS=ADPAGE_PROMOTE\)](#)
[\(/PURCHASE/REFRESH/PRO-REACTUALIZEAZĂAD-ID=237147124&PRODUC-ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_P](#)

Persoana fizica

Compartimentare: Decomandat

Suprafata utila: 43 m²

[Mesaje \(/myaccount/answers/\)](#)[Contul meu](#)[\[/d/myaccount\]](#)[Adauga anunt nou](#)

An constructie: inainte de 1977

Etaj: 7

<https://www.olx.ro/observed>

(P) ASIROM Incheie CASCO acum!

DESCRIERE

Vand apartament in municipiul Vulcan judetul Hunedoara situat pe strada Mihai Eminescu bl.6 sc.s et.7 ap.42. Gaz, apa separat. Raspund doar la numarul de telefon:07*****52 Marinica

ID: 237147124

Vizualizări: 4316

[Raportează](#)

PUBLICITATE

KIWI k FINANCE™
Expert de ajutor în credite

AM NI

VOI RI

13

Ra

**Florin**

Pe OLX din mai 2014

Activ pe 03 iunie 2022

**073 240 7452 (tel:0732407452)**

Scrie mesajul tău...



Adauga atasament

Poți încărca fișiere în formatele: jpg, jpeg, png, doc, pdf, xls, docx, xlsx

Trimite

PUBLICITATE

Anunțuri similare

 Mesaje[/myaccount/answers/] <https://www.olx.ro/observed> Contul meu  [/d/myaccount]Adauga
anunt nou Publicitate Ce anume cauți? Toată țaraCăutare 

< Înapoi

[Pagina principală](#) / [/](#) / [Imobiliare](#) / [/imobiliare/](#) / [Apartamente - Garsoniere de vanzare](#) / [/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-vanzare/](#) / [2 camere](#) / [/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-vanzare/2-camere/](#) / [2 camere - Hunedoara](#) / [/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-vanzare/2-camere/hunedoara-judet/](#) / [2 camere - Vulcan](#) / [/imobiliare/apartamente-garsoniere-de-vanzare/2-camere/vulcan_96889/](#)

PUBLICITATE



VANZATOR



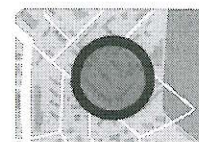
Michi

Pe OLX din iunie 2017

Activ azi la 09:19

[\[/oferte/user/2d1XH/\]](#) **077 123 5583**
(tel:0771235583)**Trimite
mesaj**Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[\[/oferte/user/2d1XH/\]](#)

LOCALIZARE

**Vulcan,**
Hunedoara

PUBLICITATE

Postat 16 iunie 2022

Apartament 2 camere

9 900 € RATA DE LA: 209 LEI<https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-IDgdyDR.html>

Persoana fizica

Compartimentare: Semidecomandat

Suprafata utila: 32 m²

An constructie: inainte de 1977

Eтаж: 3

(P) ASIROM Incheie CASCO acum!

DESCRIZIONE

Vând apartament 2 camere ,doar apartamentul nu și bunurile este situata la etajul 3 .Str.alea munci bl2a îmbunătățiri, apa trasa separat,gaz,termopane ,uși de termopan la intrari

ID: 239652807

Vizualizări: 552

Raportează

PUBLICITATE

KIWI k FINANCE™
Expert de ajutor în credite

AM NI

VOI RE

20
Ra



Michi

Pe OLX din iunie 2017

Activ azi la 09:19

☎ 077 123 5583 (tel:0771235583)

Scrie mesajul tău...



Adauga atasament

Poti încărca fișiere în formatele: jpg, jpeg, png, doc, pdf, xls, docx, xlsx

Trimite

PUBLICITATE

Anexa 2

Aplicarea metodei de evaluare bazată pe capitalizarea venitului generat de proprietate (prin închiriere)

Tabelul 2.1
Determinarea ratei de capitalizare

Specificații	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C
Chirie lunară brută (RON)	300	300	500
Venit brut anual potențial (RON)	3.600	3.600	6.000
Grad de neocupare (20%)	720	720	1.200
Venit brut anual efectiv (RON)	2.880	2.880	4.800
Cheltuieli anuale generate de întreținerea proprietății			
Impozit pe proprietate (RON)	250	250	250
Asigurare obligatorie (RON)	150	150	150
Management și administrare (RON)	0	0	0
Utilități pentru spațiile comune (RON)	0	0	0
Curățenie spații comune (RON)	120	120	120
Întreținere și reparații (RON)	250	250	250
Altele (RON)	0	0	0
Total (RON)	770	770	770
Venit net anual din exploatare (RON)	2.110	2.110	4.030
Valoarea estimată a proprietății (RON)	28.700	32.160	48.980
Rata de capitalizare (%)	7,35	6,56	8,23
Rata de capitalizare medie (%)	7,38		
Rata de capitalizare adoptată (%)	7,40		

Tabelul 2.2
Estimarea valorii proprietății imobiliare

Specificații	Valori
Chirie lunară brută	225 RON
Venit brut anual potențial	2.700 RON
Grad de neocupare	15%
Venit brut anual efectiv	2.295 RON
Cheltuieli anuale generate de întreținerea proprietății	
Impozit pe proprietate	250 RON
Asigurare obligatorie	150 RON
Management și administrare	0
Utilități pentru spațiile comune	0
Curățenie spații comune	120 RON
Întreținere și reparații	250 RON
Altele	0
Total	770 RON
Venit net anual din exploatare	1.525 RON
Rata de capitalizare	7,40%
Valoare de evaluare	20.608 RON
Valoare estimată	20.600 RON

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru locuințele din fondul locativ
Nr. 354/1/40141/23.09.2021

Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Vulcan , în calitate de proprietar (locator), cu sediul în Municipiul Vulcan, B-dul Mihai Viteazu Nr. 31, reprezentată legal prin Primar ec. Cristian-Ion Merișanu,

și

DI/Dna **IOANA MARIN** cu domiciliul în municipiul **Vulcan, str. Nicolae Titulescu, nr. 25, bl. ESUD, sc. 6, ap. 11**, legitimat cu C.I. seria **HD**, nr. **887586** eliberată de **SPCLEP Vulcan**, la data de **08.02.2018**, având **CNP 1541112205748**, nr. telefon **0775530754**, în calitate de chiriaș (locatar), pe de altă parte, care în baza repartiției nr.-, din data de - ,eliberată în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Vulcan nr. **109/2019**, au încheiat în baza legii locuinței nr. 114/1996 republicată, coroborată cu Noul Cod Civil art. 1777 -1835, OUG nr. 40/1999, H.G. nr. 310/2007, a OUG nr. 43/27.06.2014, a intervenit prezentul contract.

Capitolul I. Obiectul închirierii

Art. 1 - Primul, în calitate de proprietar (locator), închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș (locatar), ia cu chirie locuința din localitatea **Vulcan, str. Nicolae Titulescu, nr. 25, bl. ESUD, sc. 6, ap. 11, județul Hunedoara**, în **suprafață totală de 61,84 mp**, compusă din **2 camere în suprafață de 31,50 mp** (suprafață locuibilă), **dependințe în suprafață de 24,12 mp** și **alte dependințe în suprafață de 6,22 mp**, conform Fișei suprafeței locative închiriate, **Anexa nr. 1**, parte integrantă din prezentul contract de închiriere.

Art. 2 - Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș (locatar) și de membrii familiei menționați în Fișa locativă - **Anexa nr. 2** - parte integrantă din prezentul contract de închiriere.

Art. 3 - Locuința descrisă se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare încheiat între părți **Anexa nr. 3** - parte integrantă din prezentul contract de închiriere.

Capitolul II Durata contractului

Art. 4 - Termenul de închiriere este **2 ani**, cu începere de la data de **01.11.2021**, până la data de **31.10.2023**.

Art. 5 (1) La expirarea termenului, contractul poate fi reînnoit la solicitarea chiriașului (locatarului) , cu acordul ambelor părți, în caz contrar contractul încetând de drept, fără punere în întârziere și fără îndeplinirea altor formalități.

(2) Solicitarea de prelungire a contractului se depune de către chiriaș cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea contractului.

(3) Pentru reînnoirea contractului, chiriașul (locatarul) va depune o cerere însoțită de documentele solicitate de proprietar (locator)/administrator, care vor fi, fie cele care au fost depuse și pentru prima închiriere, fie și alte documente, în funcție de prevederile legale în vigoare la data depunerii solicitării de reînnoire. Se pot cere înscrisuri suplimentare dacă situația o impune.

(4) În cazul în care părțile nu convin prelungirea contractului de închiriere, chiriașul (locatarul) este obligat să predea apartamentul pe bază de proces verbal de predare – primire, liber de orice sarcini și în starea normală de folosință care se constată de către proprietar (locator)/administrator.

Art. 6 - Prezentul contract nu se poate reînnoi prin efectul tacitei relocalațiuni.

Capitolul III. Chiria aferentă locuinței închiriate

Art. 7 - (1) Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este de **125,48 lei**, calculată în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Vulcan nr. **109/2019**

(2) Modalitatea de stabilire a chiriei și cuantumul chiriei se va calcula conform legislației în vigoare.

(3) - Plata chiriei se suportă de către chiriaș (locatar).

Art. 8 - (1) Chiria se datorează începând cu data de **01.11.2021** și se achită lunar proprietarului (locatorului), până în ultima zi a lunii în curs, în numerar la casieria din **Primăria municipiului Vulcan**, sau prin virament bancar în contul **RO91TREZ36821300250XXXXX** deschis la **Trezoreria Petroșani, CUI 4375267**.

(2) Conform prevederilor art. 455 alin. 2) al Legii 227/2015 Codul Fiscal, pentru locuința închiriată se va stabili și taxa pe clădiri, care reprezintă sarcina fiscală a locatarului, calculată similar impozitului pe clădiri.

(3) Conform prevederilor art. 463 alin. 2) al Legii 227/2015 Codul Fiscal, pentru locuința închiriată se va stabili și taxa pe teren, care reprezintă sarcina fiscală a locatarului, calculată similar impozitului pe teren.

Art. 9 - Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate pentru fiecare zi calendaristică de întârziere începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

Art. 10 - (1) În caz de neplată a chiriei, și/sau a contravalorii utilităților și/sau serviciilor timp de două luni consecutiv, contractul de închiriere se reziliază de plin drept, fără punere în întârziere, fără altă formalitate și fără a apela la instanțele judecătorești, prezentul contract constituind titlu executoriu, atât pentru evacuarea chiriașului din locuință, cât și pentru neplata cheltuielilor de administrare, a cheltuielilor de întreținere și a chiriei.

(2) Chiriașul (locatarul) are obligația să achite chiria restantă, penalitățile de întârziere, cheltuielile de administrare și cheltuielile de întreținere restante, în termen de 30 zile de la evacuare.

Art. 11 - În caz de neplată, se va proceda la executarea silită, iar chiriașul (locatarul) va fi obligat să achite atât chiria restantă, cât și dobânda și cheltuielile ocazionate de executare.

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

Art. 12 - Proprietarul (locatorul)/administratorul se obligă:

1. să predea chiriașului (locatarului) locuința în stare normală de folosință;
2. să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
3. să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii și elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare); precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri);
4. să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice).

Art. 13 - Chiriașul (locatarul) se obligă:

1. să preia locuința de la proprietar și să își stabilească domiciliul la adresa din contract, în termen de cel mult 45 zile de la încheierea prezentului contract;
2. să încheie contracte în nume propriu cu furnizorii de utilități;
3. să achite lunar chiria stabilită conform prevederilor capitolului II din prezentul contract de închiriere,
4. să achite lunar contravaloarea utilităților contractate în nume propriu, gaze, apă, curent electric, etc.,

de închiriere, în condițiile stabilite de art. 10;

6. să asigure curățarea zăpezii de pe trotuar, spălarea trotuarului și efectuarea oricăror altor obligații stabilite prin lege sau prin hotărâri ale autorităților administrației publice;

7. să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;

8. să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;

9. să suporte pagubele produse locuinței precum și terților din orice cauze imputabile chiriașilor sau celor care au acces în locuința acestora;

10. să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;

11. să comunice în termen de 30 de zile proprietarului (locatorului) /administratorului, orice modificare intervenită cu privire la un membru al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, conform capitolului II;

12. să comunice în termen de 30 de zile proprietarului (locatorului)/administratorului, necesitatea înlocuirii titularului contractului de închiriere cu un alt membru al familiei dintre cei cuprinși în Fișa locativă - **Anexa nr. 2**;

13. să comunice în termen de 30 de zile proprietarului (locatorului)/administratorului orice modificare intervenită în componența familiei, față de cum este prevăzută în Fișa locativă - **Anexa nr. 2**.

4. Să poartă printr-unul (doamnelor) administratorului, la mutarea din locuință, toate bunurile trecute în procesul-verbal de inventar trecute în procesul-verbal de inventar; toate bunurile trecute în procesul-verbal de inventar trecute în procesul-verbal de inventar;

...în situația unui conflict între chiriași, se vor adresa pentru soluționare, Primăriei

... în tot sau în parte;
... din cele prevăzute în Fișa locativă;

destinația spațiului închiriat; să nu stabilească sediul unei societăți comerciale, fără acordul proprietarului (decătorului)/administratorului, să nu folosească instalații improvizate pentru curent electric și încălzirea locuinței;

19. să nu desfășoare în spațiul închiriat activități periculoase sau care contravin legislației în vigoare (consum de substanțe interzise sau de mare risc, depozitarea sau folosirea de materiale explozive);

20. să nu introducă în locuința închiriată materiale dăunătoare sănătății sau interzise de lege (droguri, arme, muniții, explozibili, etc.);

21. să nu desfășoare în spațiul închiriat activități economice;

22.să nu găzduiască în locuința închiriată alte persoane decât cele prevăzute în fișa locativă, peste termenul de 15 zile, fără acordul proprietarului (locatorului)/administratorului;

23. să nu primească în spațiu alte persoane;

24.să permită accesul proprietarului(locatorului) /administratorului și/sau reprezentanților proprietarilor pentru verificarea stării imobilului închiriat și a citirii contoarelor.

25. să nu instaleze antene parabolice pe exteriorul clădirii;

26.să respecte prevederile legale în vigoare cu privire la obligativitatea asigurării locuinței.

Art. 14 - (1) În caz de neplată a chiriei și a cheltuielilor de administrare și întreținere timp de două luni consecutiv, precum și în cazul nerespectării vreuneia dintre obligațiile prevăzute la art. 13- Obligațiile Chiriașului - pct. 1-26, contractul de închiriere se reziliază de plin drept, fără punere în întârziere, fără altă formalitate și fără a apela la instanțele judecătorești, prezentul contract constituind titlu executoriu, atât pentru evacuarea chiriașului din locuință, cât și pentru neplata cheltuielilor de administrare și a cheltuielilor de întreținere.

(2)- Chiriașul (locatarul) are obligația să achite chiria restantă, penalitățile de întârziere, cheltuielile de administrare și întreținere restante, în termen de 30 zile de la evacuare.

(3) În situația în care solicită încetarea contractului de închiriere înainte de expirarea perioadei pentru care a fost încheiat/prelungit, acesta va anexa cererii și adeverințe eliberate de furnizorii de utilități publice (apă, gaz, curent, gunoi, chirie) din care să rezulte că sunt achitate la zi toate facturile și nu există datorii cât și o declarație scrisă că va achita toate facturile la utilități până în momentul încetării contractului de închiriere.

Capitolul IV. Nulitatea și rezilierea contractului

Art. 15 - Sunt nule de drept clauzele incluse în contract care:

- 1) obligă chiriașul (locatarul) să recupereze sau să plătească în avans proprietarului (locatorului)/administratorului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina proprietarului (locatorului)/administratorului;
- 2) exonerează proprietarul (locatorului) de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;

Art. 16- Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

- 1) din inițiativa chiriașului (locatarului), cu condiția notificării prealabile scrise într-un termen de 30 de zile;
- 2) de plin drept, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără a apela la instanțele judecătorești, atunci când chiriașul (locatarul) nu a respectat prevederile Capitolului II, art.10, art. 13 și art. 14;

Art. 17 Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face: Din inițiativa proprietarului (locatorului)/administratorului, cu notificare prealabilă scrisă într-un termen de 30 de zile, în următoarele situații:

- 1) pentru chiriașii (locatarii) care au pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aferente lor sau au înstrăinat părți ale acestora, fără ca acestea să fie remediate pe cheltuiala lor în termen de 15 de zile calendaristice de la constatare;
- 2) pentru chiriașii (locatarii) care au un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței sau pune în pericol viața, sănătatea, integritatea colocationilor sau funcționalitatea și integritatea clădirii;
- 3) pentru chiriașii (locatarii) care nu au respectat clauzele contractuale și/sau prevederile art. 49 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată;
- 4) pentru chiriașul (locatarul) care părăsește locuința închiriată pentru o perioadă mai mare de 30 de zile, fără a anunța în prealabil proprietarul (locatorul)/administratorul și fără a se cunoaște motivul părăsirii locuinței închiriate.

Capitolul V. Exonerarea de răspundere

Art. 18 - Forța majoră, astfel cum este definită de lege, constatată de instituțiile abilitate, exonerează părțile de răspundere conform prevederilor legale în vigoare.

Capitolul VI. Alte clauze

Art.19 – Proprietarul (locatorul)/administratorul are dreptul de a verifica periodic starea spațiului locativ închiriat.

Art.20- În cazul în care chiriașul (locatarul) refuză să elibereze locuința după rezilierea contractului, proprietarul (locatorul)/administratorul poate percepe, pe fiecare zi de întârziere, pentru lipsa folosinței spațiului, o sumă echivalentă cu quantumul chiriei plus penalități calculate conform prevederilor legale în vigoare.

Art. 21- Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

Art. 22- Orice corespondență între părți se va face astfel:

- pentru proprietar (locator) la sediul Primăriei din Municipiul Vulcan, B-dul Mihai Viteazu nr. 31;

- pentru chiriaș (locatar) : la adresa de domiciliu.

Art.23 – Locatorul își exprimă acordul pentru încheierea contractului de furnizare a energiei electrice, a gazelor naturale, alimentare cu apă, canalizare și alte servicii/utilități.

PROPRIETAR (LOCATOR),
U.A.T. Municipiul Vulcan
PRIMAR,
CRISTIAN-ION MERISANU



CHIRIAȘ (LOCATAR),
IOANA MARIN

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Ioana Marin".

ÎNTOCMIT
FLORENTINA ABUGARARAH

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Florentina Abugararah".

FIȘA SUPRAFEȚEI LOCATIVE
a apartamentului d-nei/ d-lui Ioana Marin
A. DATE PRIVIND LOCUINȚA ÎNCHIRIATĂ

Nr. Crt.	Denumirea încăperii	S. locuibilă	S. dependințe	Suprafața mp	În folosință	
					Exclusivă	Comună
1	cameră	X				
2	cameră	X		31,50		
3	bucătărie		X	24,12		
4	baie		X			
5	hol		X			
6	Alte dependințe		X	6,22		
7	Grădina /Curte					

Fișa de calcul a chiriei

Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafață (mp)	Tarif (lei /mp)	Suma (lei)
a) Suprafață locuibilă	31,50	2,94	92,61
b) Suprafață dependințe (antreu,tindă , veranda, culoarului , bucătăriei , chicinetei, oficiului, debaralei , cămării, camerei de baie , WC)	24,12	1,19	28,70
c) Alte dependințe	6,22	0,67	4,17
d) Grădina / Curte			
Total (a+b+c+d)		—	125,48

PROPRIETAR (LOCATOR),
U.A.T. Municipiul Vulcan
PRIMAR
CRISTIAN-ION MERISANU

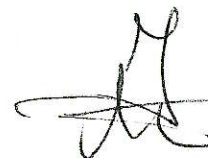
CHIRIAȘ (LOCATAR),
IOANA MARIN

**B. TITULARUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE ȘI MEMBRI DE FAMILIE CARE
LOCUIESC ÎMPREUNĂ CU ACESTA**

Nr. crt.	Numele și Prenumele	CNP	Calitatea (Titular sau membru al familiei)
1	IOANA MARIN	1541112205748	titular
2	IOANA MARGIT	2650409204105	soția

PROPRIETAR (LOCATAR),
U.A.T. Municipality Vulcan
PRIMAR
CRISTIAN JON

CHIRIAȘ (LOCATAR),
IOANA MARIN



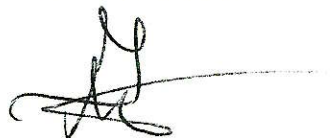
**Proces verbal de predare - primire
a apartamentului d-nei /d- lui Ioana Marin**

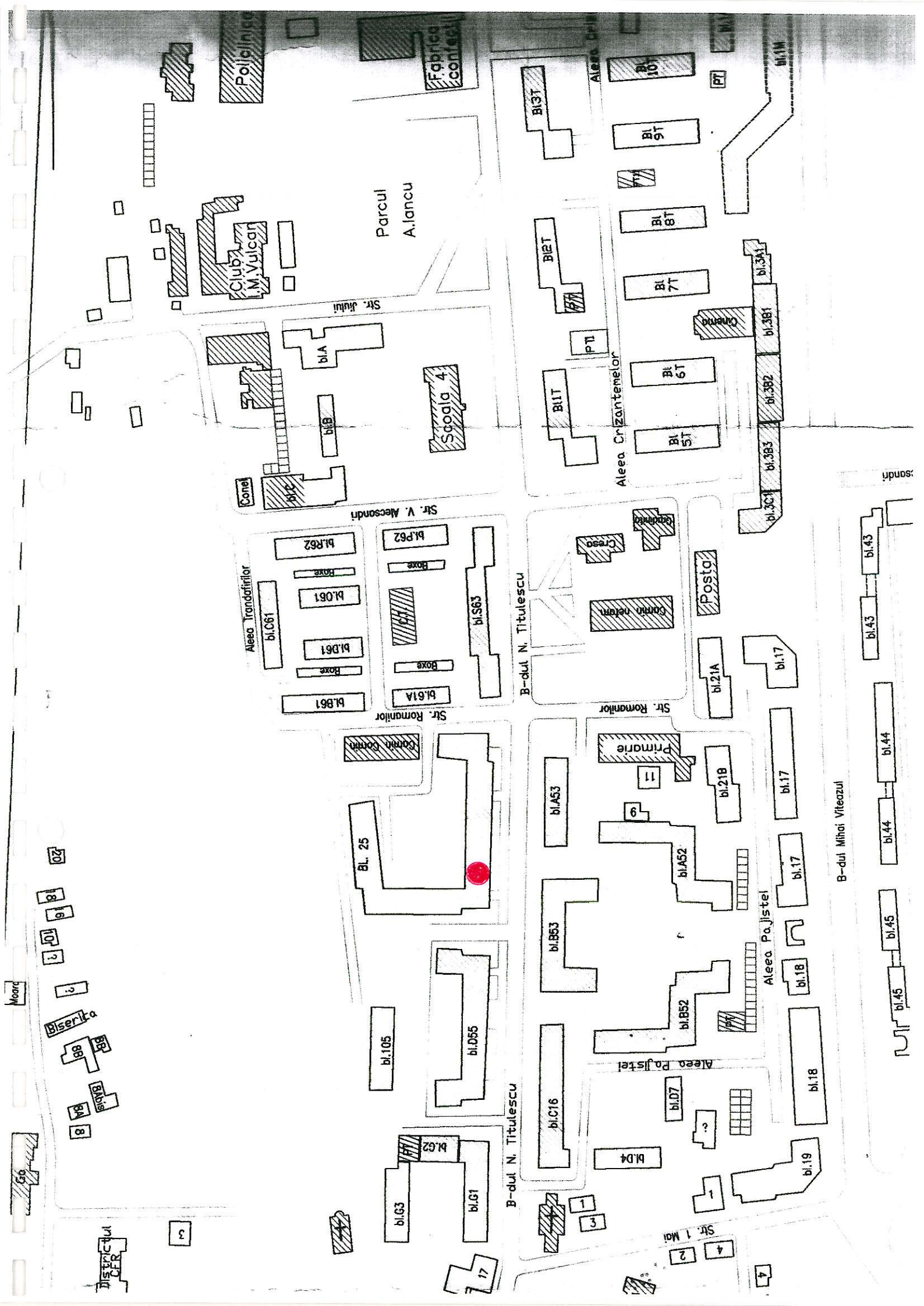
1. În baza contractului de închiriere se încheie prezentul proces verbal de predare – primire între Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Vulcan, în calitate de proprietar (locator), prin reprezentantul său care predă, dl/dna IOANA MARIN, în calitate de chiriaș(locatar), care primește, în folosință locuința.

2. **Inventarul și starea în care se predau și se primesc** , în folosință , lucrările de Arhitectură (finisaje) și Instalații, din apartament/garsonieră, sunt în stare bună.

PROPRIETAR (LOCATOR),
U.A.T. Municipiul Vulcan
PRIMAR,
CRISTIAN ION MERISANU

CHIRIAȘ (LOCATAR),
IOANA MARIN





Anexa 5

Extras oferte de preț pe segmentul de piață corespunzător proprietății imobiliare evaluate

Apartamente două camere zona A

Aleea Crizantemelor, Aleea Muncii, Aleea Pajiștei, Aleea Platoului, Aleea Trandafirilor, Dafinel Duinea, Dorobanților, Ecaterina Teodoriu, Fântânelor, Mihai Viteazu, Nicolae Bălcescu, Nicolae Titulescu, Parângului, Parc Octogon, Pinului, Preparației, Romană, Romanilor, Românească, Teodora Lucaciu, Traian (până la numărul 31), Vasile Alecsandri.

60.000 - 120.000 RON

Apartamente două camere zona B

Aleea Lăcrămioarelor, Aleea Salcânilor.

30.000 - 80.000 RON

Apartamente două camere zona C

Mihai Eminescu, Ștefan Octavian Iosif, Traian (numerele 2, 4, 6).

10.000 - 40.000 RON

Anexa nr. 2 la H.C.L nr. 216/2022

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 chitanței 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 neplată 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 Vanzătorul, 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 afectățiune, 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 urmăriri 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. OBLIGATIILE VANZATORULUI SI ALE CUMPARATORULUI

A. OBLIGATIILE VANZATORULUI

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

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

B. OBLIGATIILE CUMPĂRĂTORULUI

Art.15

(1)Cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie în evidentele fiscale, și cele de publicitate imobiliara, respectiv în Cartea Funciara, pe cheltuiala proprie, dreptul de proprietate asupra locuintei identificata la art.1 si respectiv dreptul de folosinta asupra terenului aferent locuintei.

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 soluționare instanței judecătorești competente de pe raza Municipiului Vulcan.

Prezentul contract a fost încheiat astăzi în 4 (patru) exemplare originale.

VÂNZĂTOR

CUMPĂRĂTOR,

MUNICIPIUL VULCAN , prin

**PRIMAR ,
CRISTIAN-ION MERIȘANU**

**VIZA CFP,
DIRECTOR EXECUTIV
Leonte Luminita**

**ŞEF SERVICIU ADPP
Postolache Constantin**

**ŞEF SERVICIU – APL JURIDIC
Velea Gabriel**

**ÎNTOCMIT
Abugararah Florentina**

Municipiul Vulcan, 29.09.2022

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER ȘIRITEANU HERTUG ADRIAN**

**CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR GENERAL
JR. ROGOBETE MIHAELA**

