

HOTĂRÂRE NR. 69 /2022

privind aprobarea vânzării imobilului – locuință individuală situată în Mun. Vulcan,
str. Gh.Barițiu , nr. 14, ap. 2, jud. Hunedoara domnului Vas Tibor

Consiliul Local al Municipiului Vulcan, întrunit în ședința ordinară din data de 24.02.2022;

Analizând Proiectul de hotărâre nr. 60/1/11/17.02.2022 și Referatul de aprobare nr. 60/1/12/17.02.2022 întocmit de către Primarul Municipiului Vulcan din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind aprobarea vânzării imobilului – locuință individuală situată în Mun. Vulcan, str. Gh.Barițiu , nr. 14, ap. 2, jud. Hunedoara domnului Vas Tibor ;

Având în vedere Raportul nr. 61/1/13/17.02.2022 al Direcției A.D.P.P din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Vulcan;

În baza avizului Comisiei de specialitate „Juridică și de Disciplină”, înregistrat sub nr. 68/1/14/17.02.2022 a Consiliului local Vulcan;

Având în vedere cererea domnului Vas Tibor, înregistrată la Primăria Mun. Vulcan sub nr. 28519/26.08.2020 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 – locuință individuală situată în Municipiul Vulcan, str. Gh. Barițiu, nr. 14, ap. 2, jud. Hunedoara, înscris în CF 1959 Coroești, nr. top. 1959 Coroești, în suprafață utilă de 32,35 mp și suprafață desfășurată de 38,82 mp, către actualul titular al contractului de închiriere domnului Vas Tibor la prețul de 9.605 lei (fără T.V.A), stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de P.F.A Herbei Roxana Claudia.

(2) Vânzarea locuinței se face cu plata prețului integral, achitat la data încheierii contractului.

Art.2 Se aprobă Raportul de evaluare, întocmit de către P.F.A Herbei Roxana Claudia, privind evaluarea imobilului – locuință individuală, situat în Mun. Vulcan, str. Gh. Barițiu, nr. 14, ap. 2, jud. Hunedoara, conform Anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

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

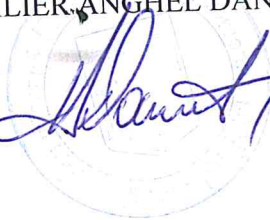
Art.4 Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Direcția A.D.P.P, Direcția Economică, Serviciul APL -Juridic și Serviciul Impozite și Taxe Locale.

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 ADPP, Direcției Economice, Serviciul APL- Juridic, Serviciul Impozite și Taxe Locale și se aduce la cunoștință publică.

Municipiul Vulcan, 24.02.2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER ANGHEL DĂNUȚ



CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR GENERAL
JR. ROGOBETE MIHAELA



Această hotărâre fost adoptată în ședință ordinară în data de 24.02.2022, cu următoarele voturi:

Total consilieri locali:19

Prezenți : 17

Pentru : 17

Împotrivă: 0

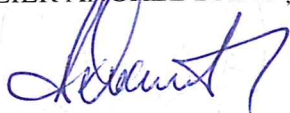
Abțineri: 0

Raport de evaluare,

privind evaluarea imobilului –locuință individuală , situat în Mun. Vulcan, str. Gh. Barițiu, nr. 14,
ap. 2, jud. Hunedoara

Prezenta anexă conține 23 file

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER ANGHIEL DĂNUȚ



CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL
JR. ROGOBETE MIHAELA



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATILOR IMOBILIARE TIP APARTAMENT IN CASA DE COLONIE

1.	EVALUATOR	Dr. Ing. HERBEI ROXANA CLAUDIA – Autorizatie nr. 16906
	Firma	▪ PFA HERBEI ROXANA CLAUDIA Telefon: 0726291092
2.	CLIENT	PRIMARIA MUNICIPIULUI VULCAN CHIRIAS: VAS TIBOR
	Adresa	▪ Localitate: VULCAN ▪ Județul HUNEDOARA
	DESTINATARUL RAPORTULUI	PRIMARIA MUNICIPIULUI VULCAN
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	Proprietate compusa din: CONSTRUCTII: APARTAMENT situat intr-o casa de colonie cu regim de inaltime P si CURTEA AFERENTA St = 87,92 mp Su = 32,35 mp; Sd = 38,82 mp
	Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI VULCAN
	Adresa proprietății	▪ Localitate: VULCAN, Județul HUNEDOARA ▪ Str. Gheorghe Baritiu, nr. 14, ap. 2, Cartier Colonie

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
APARTAMENT + CURTE	9.605 RON (1.943 EURO)
VALOAREA NU CONTINE TVA	

EVALUATOR
HERBEI ROXANA CLAUDIA
Autorizația nr. 16906
Expert evaluator proprietăți imobiliare
Membru al ANEVAR



0799525812

5.	BAZA DE EVALUARE	Determinarea valorii de piață
	SCOPUL EVALUARII	Estimarea valorii de piață a proprietatii imobiliare pentru vanzare
	DATA DE REFERINTA A EVALUARII	18.01.2022
	CURS DE SCHIMB OFICIAL LA DATA DE REFERINTA	1 EURO = 4,9491 RON
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Imobilul este inregistrat in CF.
7.	SITUATIA ACTUALA A IMOBILULUI	Ocupat de chirias
8.	ZONA DE AMPLASARE	Zona periferica
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	- Auto: Str. Ghe. Baritiu - Feroviar: da. - Calitatea rețelilor de transport: neasfaltat.
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei - Municipiu. In zona se afla - Rețea de transport in comun in apropiere. - Unitati comerciale in apropiere: magazine. - Unitati de invatamant (Scoli generale, Grădinițe). - Unitati medicale: cabinete medicale individuale. - Unitati administrative: primarie.
	UTILITATI EDILITARE	- Rețea urbana de energie electrica: existenta - Rețea urbana de apa: existenta - Rețea urbana de telefonie: existenta - Rețea urbana de gaz: inexistentă
	9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	AMBIENT	Trafic auto mic
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE		Zona periferica a municipiului, amplasare favorabila. Dotări si rețele edilitare satisfăcătoare. Poluare medie. Ambient civilizat.
10	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI	
	BILANTUL DE SUPRAFATA	Proprietate compusa din: CONSTRUCTII: APARTAMENT situat intr-o casa de colonie cu regim de inaltime P si CURTEA AFERENTA St = 87,92 mp Su = 32,35 mp; Sd = 38,82 mp
	DESCRIERE CONSTRUCȚIE	- Data pif: 1940. Fundație din piatra. Zidărie din caramida. - Acoperiș tip sarpana cu invelitoare din tigla (deteriorat). - Tamplarie exterioara – lemn. Tamplarie interioara – lemn. Usa intrare lemn. Zugraveli – exterioare – driscuita, interioare: var. - Pardoseli interioare: podele si pamant. Utilitati: apa, canalizare, energie electrica. Incalzirea: soba cu combustibil solid.
	CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIILE	- Utilități suficiente. - Starea construcțiilor este satisfacatoare. - Construcția necesita renovare.

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

12. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE 2022	▪ SEV 100 – Cadru general ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ▪ SEV 102 - Implementare ▪ SEV 103 – Raportare ▪ SEV 310 – Evaluări ale dreptului asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare ▪ SEV 233 – Investiția imobiliară în curs de construire ▪ SEV 232 – Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri ▪ SEV 220 – Mașini, echipamente și instalații ▪ GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor

13. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. A) ABORDAREA PRIN COST

1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	APARTAMENT								
Amplasament	Vulcan, str. Gheorghe Baritiu, nr. 14, ap. 2, jud. Hunedoara								
Data PIF	1940								
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei	Constructie								
Regim de inaltime	P								
Arie utila (Au) mp	32.35								
Aria desfasurata (Ad) mp	38.82								
Aria construita (Ac) mp	38.82								
Inaltime medie (m)	2.5								
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Metoda	Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog Matrixrom Reevaluarea cladirilor de locuit si administrative								
comparatiilor unitare	Catalog de reevaluare nr 124				Val. de inlocuire	705	lei/mp Ad		
	Constructii				lei/mp Ad	610	87%		
Estimarea costului	Instalatii Electrice				lei/mp Ad	23	3%		
unitar la nivel 01.01.1965	Instalatii sanitare				lei/mp Ad	72	10%		
	Incalzire centrala				lei/mp Ad	0	0%		
	Total				lei/mp Ad	705	100%		
	Corectii								
	- soba				lei/mp Ad	10			
	- finisaje superioare				lei/mp Ad	0			
	- incalzire cu centrala termica				lei/mp Ad	0			
	- uscatorie				lei/mp Ad	0			
	Pret barem (Pb)				lei/mp Ad	715			
Determinarea costului de	$CIB = Pb \times Ad \times K1 \times K2 \times (1-19/100)$								
inlocuire brut	K1-cf aviz INCERC la 2021					30,997			
(CIB)	K2-cf evol curs leu/euro					1			1,795
	CIB (lei)				69,689	CIB/mp(lei)			363
	CIB (euro)				14,096	CIB/mp(euro)			
Estimarea	Rezistenta			Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii	Uzura fizica
deprecierilor	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala
	40	50	25	50	17	30	18	30	43
	Depreciere fizica				43	29,966			
	Depreciere functionala				40	15,889			
	Depreciere externa				60	14,300			
	Total depreciere					60,186			
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea costului de	CIN= CIB - depreciere				CIN	CIN/mp			
inlocuire net (CIN)	CIN (lei)				9,503	245			
	CIN (euro)				1,922	50			
Valoarea constructiei (lei)					9,500				
Valoarea constructiei (euro)					1,922				
Curs euro	4.944								



VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN COST	
APARTAMENT + CURTE	9.500 RON (1.922 EURO)
VALOAREA NU CONTINE TVA	

13. B) ABORDAREA PRIN PIATA

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		A	B	C
Preț de oferta/vanzare (RON)	?	271,920	108,768	137,938
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
Ajustare pentru tip tranzacție		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Preț ajustat (EURO)		244,728	97,891	124,144
Drepturi de proprietate transmise	integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (RON)		244,728	97,891	124,144
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare		0	0	0
Preț ajustat (RON)		244,728	97,891	124,144
Condiții de piață		Jan-22	Jan-22	Jan-22
Ajustare pentru condițiile pieței		0%	0%	0%
Preț ajustat RON		244,728	97,891	124,144
Localizare	str. Ghe. Baritiu	mai favorabil	aproape similar	mai favorabil
Ajustare (%)		-55%	-10%	-65%
Preț ajustat (RON)		110,128	88,102	43,450
Vechime (ani)	79	30	40	40
Ajustare pentru vechime (%)		-30%	-25%	-20%
Ajustare pentru vechime (RON)		-33,038	-22,026	-8,690
Preț ajustat (RON)		77,089	66,077	34,760
Suprafața utilă (mp)	32	60	125	55
diferența suprafața		-27.65	-92.65	-22.65
Ajustare pentru dimensiunile construcției (RON)		-16,853	-56,471	-13,805
Preț ajustat (RON)		60,236	9,605	20,955
Finisaje	inferioare	superioare	inferioare	superioare
Ajustare (RON)		-70%	0%	-60%
Preț ajustat (RON)		18,071	9,605	8,382
Ajustare totală netă (RON)		-226,657	-88,286	-115,762
Ajustare totală brută (%)		-83%	-81%	-84%
Ajustare totală brută (RON)		226,657	88,286	115,762
Ajustare totală brută (%)		83%	81%	84%
VALOARE PROPUȘĂ - RON	9,605			
VALOARE PROPUȘĂ - EURO	1,943 €			
Curs euro	4.9440			

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
APARTAMENT + CURTE	9.605 RON (1.943 EURO)
VALOAREA NU CONTINE TVA	



14. DEFINITII, IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

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

▪ COST DE ÎNLOCUIRE NET

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

Abordarea prin costul de înlocuire net

Metoda are în vedere stabilirea valorii de reconstrucție și a valorii rămase (funcție de gradul de depreciere) corespunzător lunii IANUARIE 2022 cu parcurgerea următoarelor etape:

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

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

S-au parcurs etapele:

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

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

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

Principalele tipuri de depreciere pentru această metodă sunt:

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

- **Neadekvarea functională** - este data de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau a instalațiilor și echipamentelor atasate.
- **Deprecierea din cauze externe** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare (modificarea cererii, condiții de urbanism, etc).

Abordarea prin piață

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

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

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

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

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

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

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

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

14.3. SURSE DE INFORMARE

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

15. DECLARATIE DE CONFORMITATE

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

16. CERTIFICARE

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

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

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

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

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
APARTAMENT + CURTE	8.358 RON (1.689 EURO)
VALOAREA NU CONTINE TVA	

EVALUATOR

HERBEI ROXANA CLAUDIA

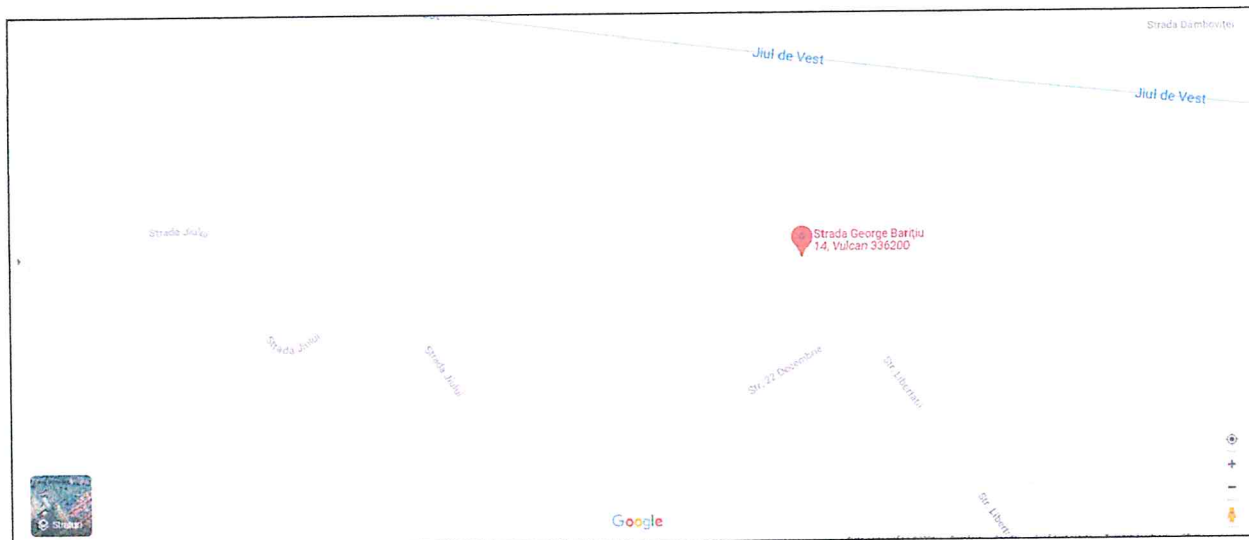
Autorizația nr. 16906

Expert evaluator proprietăți imobiliare

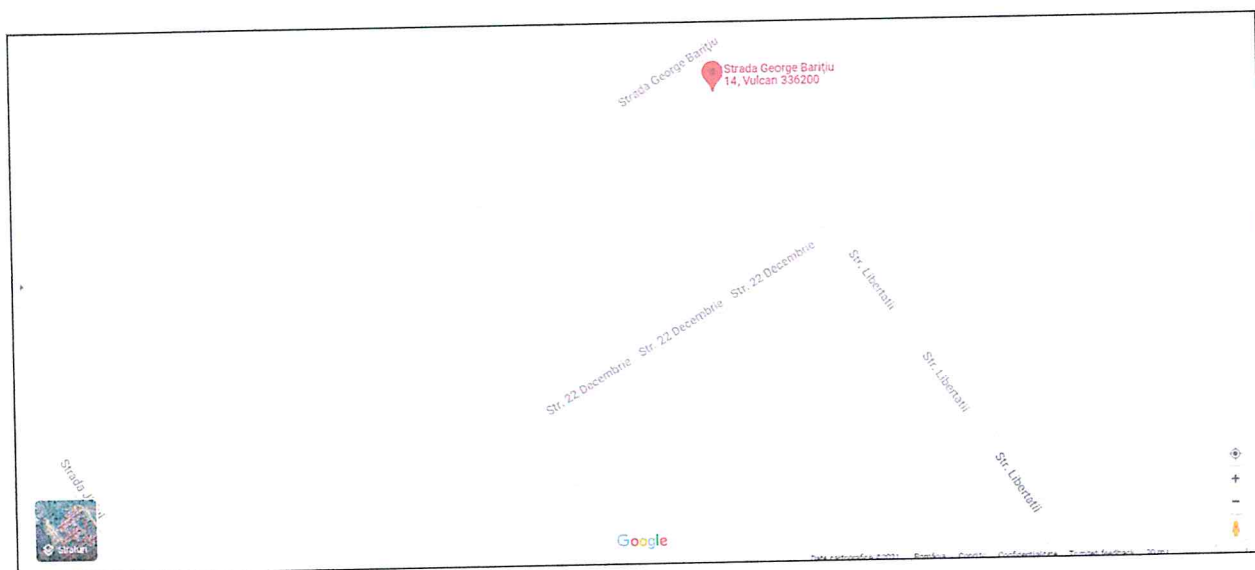
Membru al ANEVAR



INCADRARE IN ZONA



PLAN DE SITUATIE



COMPARABILE DE PIATA

COMPARABILA A

<https://www.olx.ro/d/oferta/casa-de-vanzare-cu-gradina-mare-IDfBgFg.html#29e283664f>



Vanzator

 **mihalciucbeniamin**
Pr. Vulcan, 14.04.2021
Adresa de email

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Localizare

 Vulcan,
Hunedoara



GAVE 

Poartă 05 - ianuarie 2022 

Casă de vânzare cu grădină mare

55 000 € Preț negociabil

☐ **VREI UN CREDIT IPOTECAR?**

☒ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Descriere

Bună ziua,

vând casa din imagini noua renovată anul acesta, cu instalație electrică/sanitară, cu o suprafață de 1200 m² (împreună cu grădina) și dispune de:

- 2 dormitoare mari, renovate, parchet scump, inclusiv geamurile de termopan noi.
- un salon/living care la fel este renovat bine pus la punct.
- o bucătărie modernă, dinou renovată, faleză, gresie și așa mai departe.
- o baie în care se poate vedea că este 100% reînnoită cu toate cele de trebuință și nu numai.
- o cameră foarte mare, un beci spațios, dar și un garaj care se poate vedea în imaginea a doua.

Casa după cum se poate vedea în fotografii, a fost renovată și în exterior, și alea împrejurul casei a fost betonată chiar și în spatele casei unde este o terasă unde vă puteți savura cafeaua de dimineață.

GRĂDINA este inclusă în prețul afișat, este foarte mare, lungă și destul de lată unde se mai poate construi o casă lejer.

ZONA: este una foarte liniștită și plăcută. În zona brazilor, la lampa pe V. Alexandrei.

Pentru mai multe detalii îmi puteți scrie sau put și simplu să mă contactați. Sau dacă numărul de telefon din anunț nu merge, puteți să sunați pe acest număr, sau pe Whatsapp: +49 176 43644970.

Cu prietenoase salutare!!!

Mulțumesc anticipat!!!

ID: 251597238 Modificări: 2422  Raportare 44



COMPARABILA B

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-casa-125-mp-IDeJPRZ.html#29e283664f>



Vanzator

**georgescuciprian15**
Pe OLX din mai mult de 20 de ani
Activează profilul tău

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Suna vânzătorul Trmite mesaj

Localizare

 Vulcan, Harghita



Credit

Postat 14 decembrie 2021

Vand casa 125 mp

22 000 € Prețul e negociabil

 RATA DE LA 464 LEI

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Camere: 4 sau mai multe Suprafata utila: 700 m²

Locuinta mobilata / utilata. Nemobilata / neutilata

Descriere

Vand o hala de 125mp ce se poate transforma in casa foarte usor.racordata la gaz.tv .internet.curent .canalizare curte de 700 mp pe str abatorului foarte aproape de oras.

ID: 217792855 Vizualizări: 6535 Raportează



COMPARABILA C

<https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-vulcan-strada-nicolae-dascalescu-IDpZ1u.html>

← Inapoi la lista

Casa de vanzare > Hunedoara > Vulcan > Cocosvar > Casa Vulcan, strada Nicolae Dascalescu



Imobiliare Valea Jiului

1 / 15

Imobiliare Valea Jiului
Agentie
0750 162 344

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizionare. Multumesc!

Adresa: Hunedoara, Vulcan, strada Nicolae Dascalescu

Online Services S.R.L. / Storie Imobiliare

Vizualizați și celelalte oferte similare

Trimite mesajul

Casa Vulcan, strada Nicolae Dascalescu

27 900 €

80 €/m²

Hunedoara (judet), Cocosvar

Casa Vulcan, strada Nicolae Dascalescu

Hunedoara (judet), Cocosvar

27 900 €

80 €/m²

Rata de la 500 LEI

Vizionare la distanta

Video Vezi

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 350 m²	Suprafata utila (m²): 55	Numarul de camere: 2
Suprafata teren (m²): 350 m²	Tip locuinta: locuinta utilizata	Tip proprietate: singur in curte
Stare: utilizat	Compartimentare: nedecomandat	Numarul de bai: 1

KW Finance: [Calculeaza-ti rata pentru credit!](#)

Descriere anunt

Se ofera spre vanzare **casa in Vulcan**, 350 m2 dintre care 55 m2 utili, strada Nicolae Dascalescu.

Casa este formata din 2 camere si bucatarie, debara/bale, curte si gradina + o anexa formata din o bucatarie de vara si bale utilata.

Casa are geamuri de termopan, apa curenta si canalizare, sau interprins demersuri pentru racordarea la rețeaua de gaz, proiectul a fost aprobat urmand sa se realizeze in viitorul apropiat.

Recent renovata, izolatie exterior.

Facilitati: Casa se afla intr-o zona linistita la aproximativ 10 minute de centrul orasului.

In apropiere de supermarket Profi, parc, scoala, restaurante, etc. Zona avantajata fiind in apropiere de statiunile montane pasul Vulcan, Straja.

Infrastructura

- electricitate
- canalizare
- spatiu de joaca
- apa curenta
- anexa

Particularitati

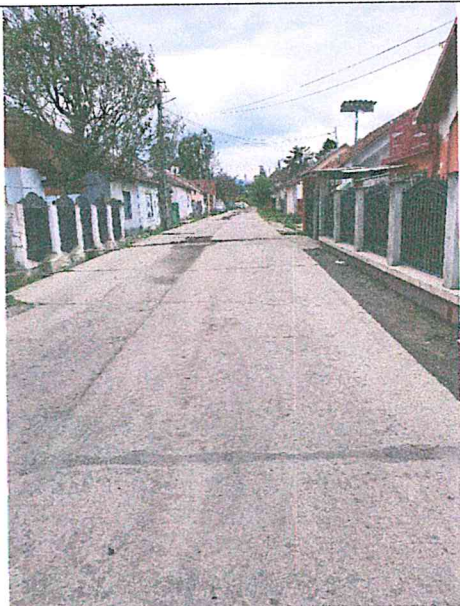
- gradina
- spatiu depozitare

Localizare

- zona comerciala
- locuri de joaca
- zone verzi
- scoli
- farmacie
- transport public



POZE IMOBIL



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru locuințele din fondul locativ
Nr. 100/1/38671/07.09.2021

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 VAS TIBOR cu domiciliul în municipiul Vulcan, str. Gheorghe Baritiu, nr. 14, ap .2, legitimat cu C.I. seria HD, nr. 710389 eliberată de SPCLEP Vulcan, la data de 24.05.2014, având CNP 1580216205752, nr. telefon 0799525812, în calitate de chiriaș (locatar), pe de altă parte, care în baza repartitiei 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. Gheorghe Baritiu, nr. 14, ap. 2, județul Hunedoara, în suprafață totală de 32,35 mp, compusă din 1 cameră în suprafață de 20,00 mp (suprafață locuibilă) , dependințe în suprafață de 12,35 mp și curte /grădină aferentă locuinței închiriate 87,92 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 01.10.2021, până la data de 30.09.2023.

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 si pentru prima închiriere, fie și alte documente, în funcție de prevederile legale în vigoare la data depunerii solicitării de reînnoire. Se pot cere înscrișuri 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.

(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 adevărului 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 colocatarilor 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 cuantumul chiriei plus penalități calculate conform prevederilor legale în vigoare.

Anexa nr. 2
parte integrantă a contractului de închiriere
NR. 32662 din 03.10.2019

**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	VAS TIBOR	1580216205752	titular
2	VAS ZELMA - HAYNALKA	2570830205744	sotie
3	VAS ANDREEA - DAIANA	6001025203829	fiica

PROPRIETAR (LOCATOR),
U.A.T. Municipiul Vulcan
PRIMAR,
GHEORGHE ILIE



CHIRIAȘ (LOCATAR),
VAS TIBOR

Anexa Nr. 3
parte integrantă a contractului de închiriere
NR. 32662 din 03.10.2019

Proces verbal de predare - primire
a apartamentului nr. 2, situat în Vulcan, str. Gheorghe Baritiu, nr. 14,

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 VAS TIBOR, 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
GHEORGHE ILE



CHIRIAȘ (LOCATAR),
VAS TIBOR

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
GHEORGHE ILE



CHIRIAȘ (LOCATAR),
VAS TIBOR



FIȘA
SUPRAFETEI LOCATIVE
a apartamentului nr. 2 situat în Vulcan, str. Gheorghe Baritiu, nr. 14
A. DATE PRIVIND LOCUINȚA ÎNCHIRIATĂ

Nr. Crt.	Denumirea încăperii	S. locuibilă	S. dependențe	Suprafața mp	În folosință	
					Exclusivă	Comună
1	cameră	X		20,00		
2	bucătărie		X	12,50		
3	baie		X			
4	hol		X			
5	Alte dependențe					
6	Grădina /Curte		X	148,60		

Fișa de calcul a chiriei
apartamentului nr. 2 situat în Vulcan, str. Gheorghe Baritiu, nr. 14

Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafață (mp)	Tarif (lei /mp)	Suma (lei)
a) Suprafață locuibilă	20,00	1,68	33,60
Reducere cu 10 % a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă	20,00	0,17	3,40
b) Suprafață dependențe (antreu,tindă , veranda, culoarului , bucătăriei , chicinetei, oficiului, debaralei , cămării, camerei de baie , WC)	12,35	0,68	8,40
c) Alte dependențe			
d) Grădina / Curte	87,92	0,08	7,03
Total (a+b+c+d)		—	45,63

PROPRIETAR (LOCATOR),
U.A.T. Municipiul Vulcan

PRIMAR
GHEORGHE ILE

CHIRIAȘ (LOCATAR),
VAS TIBOR



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 afecțiune, este în administrarea noastră, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate pacte de opțiune sau promisiuni de vânzare cumpărare a acestui bun, niciun terț nu are drept de preemțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta (sau orice drept asupra acestora, în tot sau în parte), nu este sechestrat, grevat de sarcini și urmărit de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională.

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

VI. OBLIGATIILE VANZATORULUI SI ALE CUMPARATORULUI

A. OBLIGATIILE VANZATORULUI

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

Art. 14 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 evidențele fiscale, și cele de publicitate imobiliară, 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
DIRECTOR EXECUTIV
Popa Cristian
ȘEF SERVICIU – APL JURIDIC
Velea Gabriel

ÎNTOCMIT
Abugararah Florentina

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER ANGHEL DĂNUȚ



CONTRASEMNEAZĂ: SECRETAR GENERAL
JR. ROGOBETE MIHAELA

