

HOTĂRÂRE NR. 176 /2023

privind aprobarea vânzării imobilului –apartament situat în Mun. Vulcan, str.Traian, nr. 25, bl. 7, sc. 2, ap. 1, jud. Hunedoara domnului Drumuș Liviu-Constantin

Consiliul Local al Municipiului Vulcan, întrunit în ședința ordinară din data de 28.09.2023;

Analizând Proiectul de hotărâre nr. 181/1/16/19.09.2023 și Referatul de aprobare nr. 181/1/17/19.09.2023 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.Traian, nr. 25, bl. 7, sc. 2, ap. 1, jud. Hunedoara domnului Drumuș Liviu-Constantin;

Având în vedere Raportul nr.184/1/18/19.09.2023 al Serviciului ADPP din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Vulcan;

În baza avizului Comisiei de specialitate „Activități economice și Agricultură”, înregistrat sub nr. 201/1/19/28.09.2023, a Consiliului local Vulcan”;

Având în vedere cererea domnului Drumuș Liviu-Constantin, înregistrată la Primăria Mun. Vulcan sub nr. 34716/24.07.2023 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.Traian, nr. 25, bl. 7, sc. 2, ap. 1, jud. Hunedoara, înscris în CF 1142 Vulcan, nr. top. 341/2/9, în suprafață utilă de 39,76 mp și suprafață construită desfășurată de 55,66 mp, către actualul titular al contractului de închiriere domnul Drumuș Liviu-Constantin la prețul de 12.569 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 în rate ce va fi achitat astfel:

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

Art.2Se aprobă Raportul de evaluare, întocmit de către P.F.A. Herbei Roxana-Claudia, privind evaluarea imobilului –apartament, situat în Mun. Vulcan, str. Traian, nr. 25, bl. 7, sc. 2, ap. 1, 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 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, Serviciului ADPP, Direcției Economice, Serviciul APL- Juridic, Serviciul Impozite și Taxe Locale și se aduce la cunoștință publică.

Municipiul Vulcan, 28.09.2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER IRIZA IULIA



CONTRASEMNEAZĂ: SECRETAR GENERAL
JR. ROGOBETE MIHAELA

Această hotărâre fost adoptată cu următoarele voturi:

Total consilieri locali:19

Prezenți :16

Pentru :16

Împotrivă:0

Abțineri:0

ANEXA 1
la H.C.L nr. 176 /2023

Raport de evaluare,

privind evaluarea imobilului –apartament, situat în Mun. Vulcan, str. Traian, nr. 25, bl. 7, sc. 2, ap. 1,
jud. Hunedoara

Prezenta anexă conține 24 file

Municipiul Vulcan, 28.09.2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER IRIZA IULIA



CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL
JR. ROGOBETE MIHAELA

RAPORT DE EVALUARE

NR. 108/26.07.2023

- **OBIECTUL EVALUARII**

EVALUARE VALOARE DE PIATA

APARTAMENT

ADRESA: Loc. Vulcan, str. Traian, nr. 25, bl. 7, ap. 1, sc. 2, parter, jud. Hunedoara

- **PROPRIETAR:**

PRIMARIA MUNICIPIULUI VULCAN

- **BENEFICIAR:**

DRUMUS LIVIU CONSTANTIN

- **CLIENT**

DRUMUS LIVIU CONSTANTIN

EVALUATOR AUTORIZAT:

HERBEI ROXANA CLAUDIA

Autorizația nr. 16906

Membru al ANEVAR



IULIE

2023

0792 000 316

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

APARTAMENT situat în Loc. Vulcan, str. Traian, nr. 25, bl. 7, ap. 1, sc. 2, parter, jud. Hunedoara, având suprafața construită desfășurată **Scd = 55,66 mp** și suprafața utilă **Su = 39,76 mp**.

Proprietari PRIMARIA MUNICIPIULUI VULCAN.

VALOAREA PROPRIETATII IMOBILIARE ESTE

V = 12.569 LEI (2.550 EURO)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și a considerentelor privind valoarea sunt :

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport
- Valoarea prezentată presupune plata integrală cash la tranzacționare, oricare alte condiții impuse modalității de vânzare influențând această valoare.
- Valoarea se referă la APARTAMENT.
- Valoarea este o predicție.
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu.
- Valoarea este subiectivă.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Valoarea nu conține TVA.

1 EURO = 4,9292 RON (26.07.2023)

Petroșani

26.07.2023

Întocmit

Herbei Roxana Claudia



1. TERMENII DE REFERINTA

1.1. Identificarea evaluatorului

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

- Afirmațiile privind faptele cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.
- 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.
- 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.
- 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.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internationale de Evaluare.
- 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.

1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

Clientul si utilizatorul prezentului raport de evaluare este DRUMUS LIVIU CONSTANTIN.

1.3. Scopul si utilizarea evaluarii

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în vederea determinării valorii de piață a imobilului APARTAMENT.

Valorile care se prezintă în prezentul raport nu conțin T.V.A.

1.4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect al evaluarii

Obiectul evaluării îl constituie urmatorul imobil: **APARTAMENT** situat în Loc. Vulcan, str. Traian, nr. 25, bl. 7, ap. 1, sc. 2, parter, jud. Hunedoara, având suprafața construită desfășurată **Scd = 55,66 mp** și suprafața utilă **Su = 39,76 mp**.

Dreptul de proprietate

Dreptul de proprietate asupra imobilelor evaluate este in intregime a PRIMARIA MUNICIPIULUI VULCAN.

Proprietar

Proprietarul imobilului evaluat este PRIMARIA MUNICIPIULUI VULCAN.

Localizarea

Imobilul evaluat este situat in Loc. Vulcan, str. Traian, nr. 25, bl. 7, ap. 1, sc. 2, parter, jud. Hunedoara.

Caracteristici fizice, economice si juridica

APARTAMENT suprafata construita desfasurata $S_{cd} = 55,66$ mp si suprafata utila $S_u = 39,76$ mp proprietarul imobilului evaluat este PRIMARIA MUNICIPIULUI VULCAN.

Componente non-imobiliare, dotari tehnico-functionale, elemente necorporale

Accesul la amplasament se poate face cu mijloace auto pe un drum asfaltat. Proprietatea imobiliara are acces la urmatoarele utilitati :

- *Energie electrica – da.*
- *Apa – da.*
- *Canalizare – da.*
- *Incalzire – nu.*

Proprietarul imobilului evaluat sunt PRIMARIA MUNICIPIULUI VULCAN.

1.5. Tipul valorii

Raportul de evaluare prezentat este întocmit pentru a estima **valoarea de piața** a imobilului APARTAMENT.

La întocmirea raportului s-au avut in vedere prevederile standardelor ANEVAR care sunt obligatorii pentru membrii ANEVAR, fiind in concordanta cu standardele internaționale.

Valoarea estimata in raportul de evaluare este exprimat in LEI si EURO.

1.6. Data evalurii

Data estimării valorii este luna iulie 2023.

1.7. Documentatia necesara

Documentatia care a stat la baza realizarii acestui raport de evaluare sunt urmatoarele:

- Contract de inchiriere.

1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

Sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea este PRIMARIA MUNICIPIULUI VULCAN.

Inspectia proprietatii a fost facuta in prezenta chirasului DRUMUS LIVIU CONSTANTIN.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale semnificative

- 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 verficator, 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificador (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.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- 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.
- 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.

1.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar ca nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de proprietatea imobiliară, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

REGLEMENTARI ȘI CADRUL LEGAL	
STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 2022	➤ SEV 100 – Cadru general (IVS) ➤ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS101) ➤ SEV 102 – Implementare (IVS101) ➤ SEV 103 – Raportare (IVS103) ➤ 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 310 – Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor ➤ SEV 310 – Valoarea investiției individuale

1.12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare are următoarele componente: Parte scrisă. Tabele calcule pentru fiecare abordare posibilă. Anexe.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii si descrierea juridica

APARTAMENT situat in Loc. Vulcan, str. Traian, nr. 25, bl. 7, ap. 1, sc. 2, parter, jud. Hunedoara, având suprafața construita desfasurata $S_{cd} = 55,66 \text{ mp}$ si suprafata utila $S_u = 39,76 \text{ mp}$.

Proprietar PRIMARIA MUNICIPIULUI VULCAN.

2.2. Date despre amplasare

Localitatea Vulcan este situată la poalele Munților Vâlcăni și este traversată de drumul național DN 66A, care face legătura între Vulcan și Valea de Brazi.

Orașul se află la o distanță de circa 12 km de municipiul Petroșani și de circa 110 km de municipiul Deva (reședința județului Hunedoara).

În prezent Vulcanul se întinde pe o suprafață de 8.731 ha și are două localități componente: Dealu Babii (localitate situată în partea nordică, pe DJ 66 Vulcan-Merișor) și Jiu-Paroșeni (localitate situată în partea vestică a municipiului, pe DN 66A Petroșani-Uricani).

Vulcanul și-a luat denumirea de la Pasul Vâlcăni aflat în zona Munților Vâlcăni, pas de trecere între Valea Jiului și nordul Olteniei. Vulcanul este mărginit de orașul Aninoasa la est, municipiul Lupeni la vest, comuna Bănița la nord și județul Gorj la sud.

Este a doua localitate a Văii Jiului ca mărime, după municipiul Petroșani, și este traversat de la vest la est de râul Jiul de Vest.

Rețeaua hidrografică a municipiului este reprezentată de râul Jiu de Vest și afluenții acestuia:

- Sohodol, Baleia, Căprișoara, Mohora, Mărișoara, Valea Lupsească, Valea Socănească, Valea Ungurului pe partea dreaptă;
- Valea Buganilor, Valea Lupului, Crividia, Plesnitoarea pe partea stângă.

2.3. Descrierea bunurilor

Bunul evaluat - APARTAMENT situat in Loc. Vulcan, str. Traian, nr. 25, bl. 7, ap. 1, sc. 2, parter, jud. Hunedoara, având suprafața construita desfasurata $S_{cd} = 55,66 \text{ mp}$ si suprafata utila $S_u = 39,76 \text{ mp}$.

Apartamentul evaluat se afla la parterul unui bloc de locuinte cu regim de inaltime P+4 construit in 1970 si avand urmatoarele caracteristici: fundatii continue din beton armat, zidarie din beton si BCA, acoperis tip terasa. Apartamentul are finisaje inferioare (pardoseli din mozaic in grupul sanitar, hol si bucatarie) si beton acoperit cu linoleum (camere), zugraveala este in var, tamplarie interioara din lemn, tamplarie exterioara din lemn, usa de acces din lemn. Apartamentul este locuit. Apartamentul este ingrijit. Stare tehnica: buna.

2.4. Aspecte privind utilizarea

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 imobil 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 profitabila

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate **imobiliară rezidentială**. 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 în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

3. ANALIZA PIETEI BUNURILOR SUBIECT

3.1. Definirea pietei specifice

Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale. Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri cum ar fi banii. Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, a potențialului de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și locatarilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente : numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului, plata dobânzilor etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare - cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzional. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design-ul și restricțiile privind proprietățile pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împartite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

3.2. Cererea potențială și efectivă

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este APARTAMENT situat în zona mediană a municipiului Vulcan, într-o zonă rezidențială. În momentul de față proprietatea este utilizată. Proprietatea este situată în loc. Petrosani, strada Traian, bl. 7, jud. Hunedoara. În zona în care este situată proprietatea evaluată este zona mediană a municipiului. Amplasamentul are toate facilitățile necesare unei funcționări eficiente (cale de acces, curent electric, etc.). Având în vedere mărimea și amplasamentul proprietății, aceasta poate fi eficient utilizată numai în scop rezidențial, **cea mai bună utilizare a sa fiind cea actuală.**

Pentru a se putea estima valoarea proprietății, este necesară analiza pieței imobiliare generale locale privind tranzacționarea proprietăților imobiliare asemănătoare tip APARTAMENT.

3.3. Oferta concurentiala

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice, juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri (bani) sau aranjamente financiare.

Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente.

Piețele imobiliare în general nu sunt piețe eficiente, numărul de vânzători și cumpărători care au potențial și acționează este mic.

În evaluarea proprietății ce face obiectul prezentului raport s-a ținut cont de faptul că cererea și oferta pieței imobiliare este destul de redusă, tranzacțiile sunt destul de rare, acest lucru fiind o condiție limitativă hotărâtoare în estimarea valorii de piață a proprietății.

Pentru realizarea raportului de evaluare s-au folosit site-urile cu oferte ca surse de informații după cum urmează:

OFERTE

COMPARABILA 1: <https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-cu-doua-camere-zona-cocosvar-IDhn8TC.html>

COMPARABILA 2: <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-apartament-in-cocosvar-IDhIDkY.html>

COMPARABILA 3: <https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-vulcan-IDhko8l.html>

GRILA DATELOR DE PIATA

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Proprietatea de evaluat:	Proprietati comparabile comparație		
			1	2	3
0	Pret (euro)		25,000	22,500	30,000
	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drept de proprietate transmis:	integral	integral	integral	integral
2	Condiții de finanțare	cash	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat următoare după cumpărare	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
6	Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare:	Vulcan - Cocosvar	Vulcan - Cocosvar	Vulcan - Cocosvar	Vulcan - Central
8	Caracteristici fizice				
9	Suprafața teren (mp):	-	-	-	-
10	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare oras / aer condiționat / alte):	da / da / da / nu / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu
11	Termoficare proprie	-	CT gaz	CT gaz	CT gaz
12	Finisaje	inferioare	superioare	superioare	superioare
13	Anul construcției	1970	1975	1975	1975
14	Garaj și anexe	-	-	-	-
15	Arie utilă	39.76	55	64	55
16	Cea mai bună utilizare:	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
17	Pret / mp (EURO)		455	352	545
18	Aria desfasurata	55.66	77	89.6	77
19	Aria construita la sol	55.66	77	89.6	77

3.4. Echilibrul pietei

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preturi, pe o anumita piața, într-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piața imobiliara oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea impactul pe produsul final sau serviciul oferit de către proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai proprietății (cumpărătorii și chiriașii). Cererea se manifestă pe piața imobiliară este influențată atât de caracteristicile și starea fizică oferite de proprietățile existente cât și de posibilitățile de finanțare și de facilitățile puse la dispoziția potențialilor cumpărători. Cererea pentru proprietăți imobiliare tip terenuri în municipiul Petrosani se afla la un nivel mediu și aceasta mai ales datorită situației economice scăzute a populației din zona.

Având în vedere aceste amplasarea proprietății imobiliare în zona mediană a localității se poate aprecia că proprietatea evaluată este atractivă pentru o investiție pe termen lung. Cei interesați în achiziția unor proprietăți similare cu cea analizată sunt în primul rând *doritorii de proprietăți imobiliare rezidențiale, chiriași* cu anumite activități temporare în zona precum și *eventuali viitori proprietari* care desfășoară activități comerciale alternative sau complementare.

4. ANALIZA DATELOR

▪ **VALOREA DE PIAȚĂ**

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile implicate au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

▪ **COST**

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

4.1 Abordarea prin piața

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.

Se aplică ca metodă analiza comparativă. Pentru unele elemente de comparație se fac corecții cantitative. Ulterior, analizele calitative se aplică asupra unor prețuri unitare corectate. Evaluatorul analizează astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările sunt fost exprimate în termeni de necesar de ajustare pozitiv sau negativ față de proprietatea evaluată. Valorile rezultate sunt reconciliate prin ordonarea comparabilelor comparativ cu proprietatea în cauză. Elementul de comparație utilizat este valoarea unitară.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație sunt din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

4.2 Abordarea prin venit

În cadrul acestei abordări se cuantifică valoarea prezenta (actualizată) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obținute din exploatarea spațiului.

Se utilizează metoda bazată pe capitalizarea veniturilor. Aceasta presupune ca un imobil, în funcție de caracteristicile sale constructive și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere, rentă etc. Cu alte cuvinte, imobilele au o valoare de randament. Elementele necesare calculului valorii spațiului sunt :

- ⇒ Venitul brut potențial VBP – veniturile anuale obținute din închirierea clădirilor;
- ⇒ Grad de ocupare;

- ⇒ Venitul brut efectiv VBE – veniturile anuale obtinute din inchirierea spatiului dupa amendarea VBP cu gradul de ocupare
- ⇒ Cheltuielile de exploatare – cheltuielile care sunt in sarcina proprietarului / investitorului. Acestea se impart in cheltuieli fixe (impozitul pe proprietate si cheltuielile cu asigurarea acesteia) si variabile (utilitati, management, administrare, reparatii si intretinere - daca prin contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriasi).
- ⇒ Rata de capitalizare c reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata pe piata si rezultata dintr-o analiza a vanzarilor, respectiv a chiriilor pentru proprietati comparabile.
- ⇒ Venitul net din exploatare VNE – venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut potential.

4.3 Abordarea prin cost

Valoarea estimata prin **Abordarea prin cost** este o estimare apropiata de realitatea costurilor unor proprietati similare pentru constructii mai noi la care afectarea cu uzurile actuale este sensibila. Metoda are in vedere stabilirea valorii de reconstructie si a valorii ramase (functie de gradul de depreciere) corespunzator lunii IULIE 2023 cu parcurgerea urmatoarelor etape:

- a) Determinarea valorii de reconstructie pentru cladire.
- b) Estimarea depreciierilor cumulate.
- c) Determinarea valorii reactualizarii ramase prin aplicarea depreciierilor la valoarea de reconstructie.

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

S-au parcurs etapele:

1. Stabilirea valorii de reconstructie la nivelul preturilor la nivel : 01.01.1965.
2. Actualizarea valorii de inlocuire la pretul zilei cu ajutorul coeficientilor de indexare elaborati de MLPTL.
3. Determinarea gradului de uzura orientativi pe baza Normativului P135/1999 si punerea acestora in concordanta cu realitatea din teren si stabilirea valorii ramase.

Valoarea de reconstructie; - reprezinta costul estimat pentru a construi la preturile curente de la data evaluarii o copie sau o replica a cladirii evaluate, folosind aceleasi materiale, normative de constructii, arhitectura, planuri de calitate si manopera, ingloband toate deficientele, supradimensionarile si deprecierea cladirii evaluate.

Deprecierea - reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie ce poate apare din cauze, **fizice, functionale** sau **externe**. Estimarea deprecierei in prezentul raport de evaluare s-a efectuat prin metoda bazata pe durata de viata economica.

Principalele tipuri de depreciere pentru aceasta metoda sunt:

- **Uzura fizica:** care are doua componente - uzura fizica reala si uzura fizica recuperabila.
- **Neadekvarea functionala** - este data de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau a instalatiilor si echipamentelor atasate.
- **Deprecierea din cauze externe** - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare (modificarea cererii, conditii de urbanism, etc).

ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Ca urmare a aplicării metodei coparațiilor de piață, rezultatul obținut pentru proprietatea imobiliară **APARTAMENT** situat în Loc. Vulcan, str. Traian, nr. 25, bl. 7, ap. 1, sc. 2, parter, jud. Hunedoara, având suprafața construită desfășurată **Scd = 55,66 mp** și suprafața utilă **Su = 39,76 mp**.

Proprietar PRIMARIA MUNICIPIULUI VULCAN.

Prin abordarea prin cost:

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN COST	
APARTAMENT	12.192 LEI (2.473 EURO)
VALOAREA NU CONTINE TVA	

Prin Abordarea prin piață

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
APARTAMENT	12.569 LEI (2.550 EURO)
VALOAREA NU CONTINE TVA	

Abordarea prin venit: NU A PUTUT FI APLICATA

Opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietății evaluate se îndreaptă spre următoarea valoare:

$V = 12.569 \text{ LEI (2.550 EURO)}$

- Valoarea este fără T.V.A.
- Valoarea este valabilă la data întocmirii documentației, aceasta variind funcție de fluctuația prețurilor pe piața construcțiilor din zonă.
- 1 EURO = 4,9292 RON (26.07.2023)



ABORDAREA PRIN COST

1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire		Constructii							
Amplasament		Loc. Vulcan, str. Traian, nr. 25, bl. 7, ap. 1, sc. 2, parter, jud. Hunedoara							
Data PIF		1970							
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei		Constructii							
Regim de inaltime		P+4							
Arie utila (Au) mp		39.8							
Aria desfasurata (Ad) mp		55.66							
Aria construita (Ac) mp		55.66							
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, Fisa 5A				Val. de inlocuire		736	lei/mp Ad
		Constructii				lei/mp Ad		647	88%
Estimarea costului		Instalatii Electrice				lei/mp Ad		24	3%
unitar la nivel 01.01.1965		Instalatii sanitare				lei/mp Ad		65	9%
		Incalzire centrala				lei/mp Ad		0	0%
		Total				lei/mp Ad		736	100%
		Corectii							
		- soba				lei/mp Ad		0	
		- pivnita				lei/mp Ad		0	
		- incalzire cu centrala termica				lei/mp Ad		0	
		- echipamentul centralei termice				lei/mp Ad		0	
		Pret barem (Pb)				lei/ mp Ad		736	
Determinarea costului de		CIB = Pb x Ad x K1 x K2x(1-19/100)							
inlocuire brut		K1-cf aviz INCERC la 14.07.2023				31,870			
(CIB)		K2-cf evol curs leu/euro				1			
		CIB (lei)				105,758		CIB/mp(lei)	1,900
		CIB (euro)				21,455		CIB/mp(euro)	385
Estimarea		Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii	
deprecierilor		%		uzura		%		uzura	
		40		50		17		55	
		Depreciere fizica				52		54,730	
		Depreciere functionala				40		20,411	
		Depreciere externa				60		18,370	
		Total deprecieri				93,566			
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea costului de		CIN=CIB - deprecieri				CIN		CIN/mp	
inlocuire net (CIN)		CIN (lei)				12,192		219	
		CIN (euro)				2,473		44	
Valoarea constructiei (lei)						12,192			
Valoarea constructiei (euro)						2,473			
Curs euro		4.9292							

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN COST	
APARTAMENT	12.192 LEI (2.473 EURO)
VALOAREA NU CONTINE TVA	



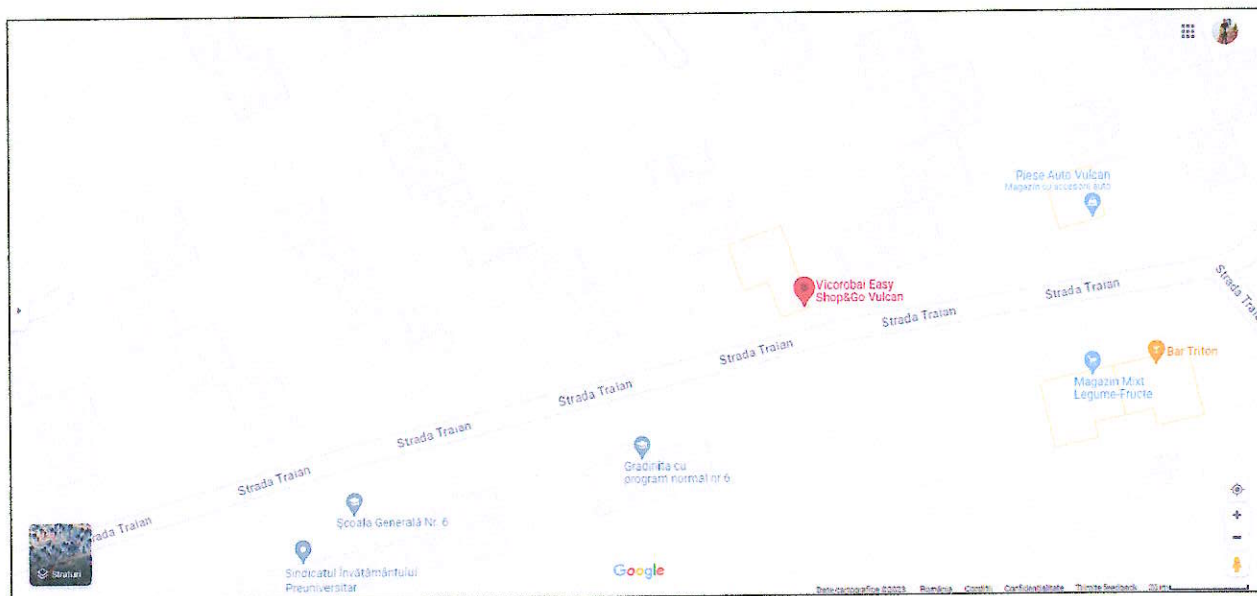
ABORDAREA PRIN PIATA

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret vanzare (Eur)		25,000	22,500	30,000
TIP COMPARABILA		oferta	oferta	oferta
Tip comparabila		-10%	-10%	-10%
Ajustare unitara sau procentuala		-2,500	-2,250	-3,000
Ajustare la valoarea pentru tipul comparabil		22,500	20,250	27,000
Pret de vanzare ajustat		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Componente non-imobiliare ale valorii	nu e cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare unitara		0	0	0
Ajustare la valoarea componentelor non-imobiliare		0	0	0
Pret ajustat		22,500	20,250	27,000
DREPT DE PROPRIETATE		Integral	Integral	Integral
Drept de proprietate transferat	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0
Ajustare la valoarea dreptului de proprietate		0	0	0
Pret ajustat		22,500	20,250	27,000
CONDITII DE FINANTARE		similare	similare	similare
Conditii de finantare	cash	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0
Ajustare la valoarea conditiilor de finantare		0	0	0
Pret ajustat		22,500	20,250	27,000
CONDITII DE VANZARE		normale	normale	normale
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare la valoarea conditiilor de vanzare		0	0	0
Pret ajustat		22,500	20,250	27,000
CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA CUMPARARE		nu sunt	nu sunt	nu sunt
Cheletuieli imediat urmatoare dupa cumparare - investitii de adekvare, finalizare, finisare	nu sunt	nu sunt	finisare	nu sunt
Ajustare unitara		0	0	0
Ajustare la valoarea cheltuielii imediat dupa cumparare		0	10,000	0
Pret ajustat		22,500	30,250	27,000
CONDITII DE PIATA		prezent	prezent	prezent
Conditii de piata (timpul)	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare la valoarea conditiilor de piata		0	0	0
Pret ajustat		22,500	30,250	27,000
LOCALIZARE		Vulcan - Cocosvar	Vulcan - Cocosvar	Vulcan - Central
Localizare	Vulcan - Cocosvar	Vulcan - Cocosvar	Vulcan - Cocosvar	Vulcan - Central
Ajustare procentuala		0%	0%	-30%
Ajustare la valoarea localizare		0	0	-9,100
Pret ajustat		22,500	30,250	18,900
Diferenta de teren		0	0	0
Ajustare unitara		0	0	0
Ajustare la valoarea diferenta de teren		22,500	30,250	18,900
Pret ajustat		22,500	30,250	18,900
Aria utila	40	55	64	55
Ajustare unitara		-55	-76	-55
Ajustare la valoarea ariei utila		-3,048	-4,848	-3,048
Pret ajustat		19,450	25,400	15,850
CARACTERISTICI FIZICE		da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare oras / aer conditionat / alte)	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu
Ajustare unitara sau procentuala		-20%	-20%	-20%
Ajustare la valoarea utilitatii		-3,900	-5,080	-3,170
Pret ajustat		15,550	20,320	12,680
Termoficare proprie		CT gaz	CT gaz	CT gaz
Ajustare unitara sau procentuala		-20%	-20%	-20%
Ajustare la valoarea termoficarei proprii		-3,112	-4,064	-2,536
Pret ajustat		12,438	16,256	10,144
Finisaje	inferioare	superioare	superioare	superioare
Ajustare unitara		-175	-175	-175
Ajustare la valoarea finisajelor		-9,625	-11,200	-9,625
Pret ajustat		2,813	5,056	520
Vechime - an constructie	1970	1975	1975	1975
Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
Ajustare la valoarea vechime		-260	-510	-50
Pret ajustat		2,550	4,546	470
Garaj si anexe		0	0	0
Ajustare unitara		0	0	0
Ajustare la valoarea garaj si anexe		2,550	4,550	470
Pret ajustat		2,550	4,550	470
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara		0	0	0
Ajustare la valoarea caracteristicilor economice		2,550	4,550	470
Pret ajustat		2,550	4,550	470
Utilizare (zonare) - cea mai buna utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare unitara		0	0	0
Ajustare la valoarea cea mai buna utilizare		2,550	4,550	470
Pret ajustat		19,955	15,702	26,520
Ajustare totala neta		89%	76%	96%
Ajustare totala neta (%)		19,955	36,702	26,520
Ajustare totala bruta		89%	176%	96%
Ajustare totala bruta (%)		2,550 euro	12,569	ron
Opinie (rotund, la 3 zecimale)	64 euro / mp	Curs BNR la data evaluarii	4,9292	27-Jul-23

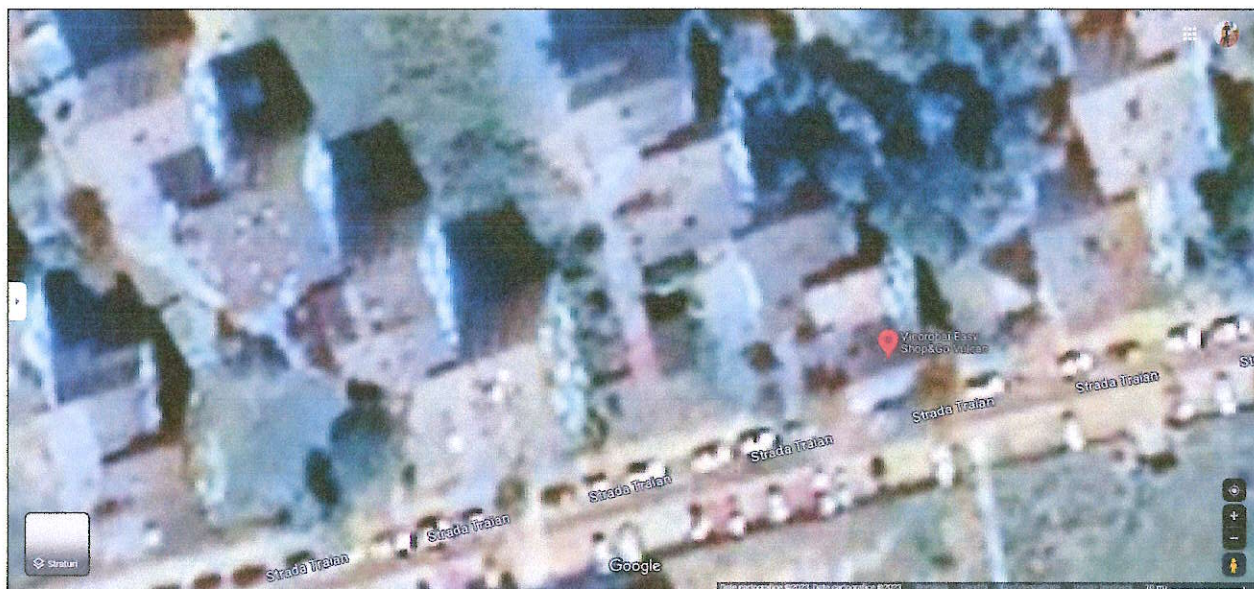
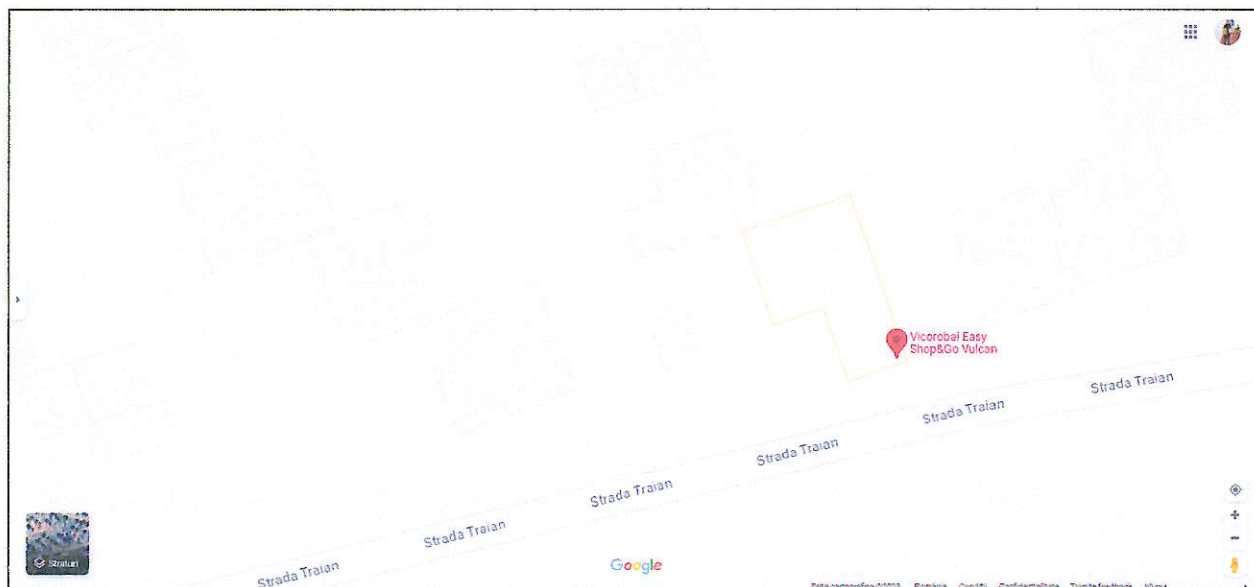
VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
APARTAMENT	12.569 LEI (2.550 EURO)
VALOAREA NU CONTINE TVA	



INCADRARE IN ZONA

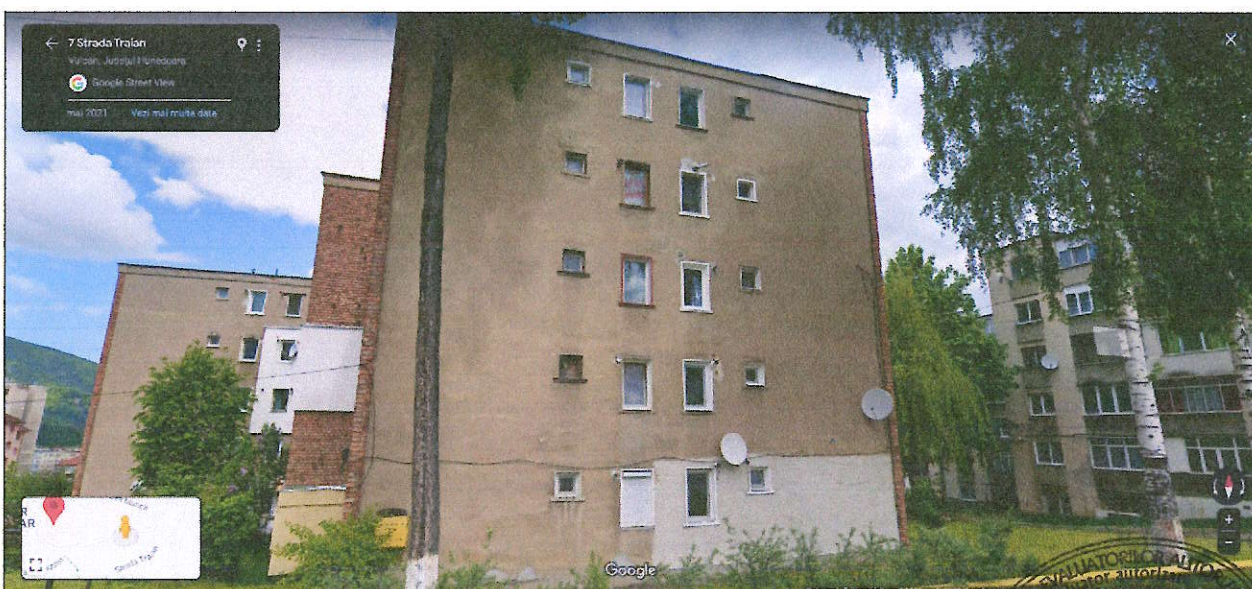


PLAN DE SITUATIE



POZE IMOBIL

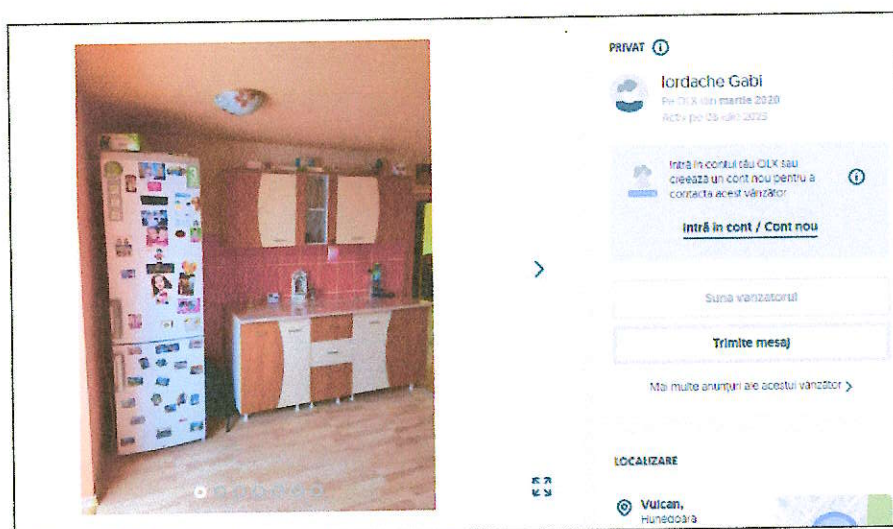




COMPARABILE DE PIATA

COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-cu-doua-camere-zona-cocosvar-IDhn8TC.html>



Postat 08 iulie 2023

Apartament cu doua camere zona cocosvar

25 000 € Preț e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Etaj: 4

DESCRIERE

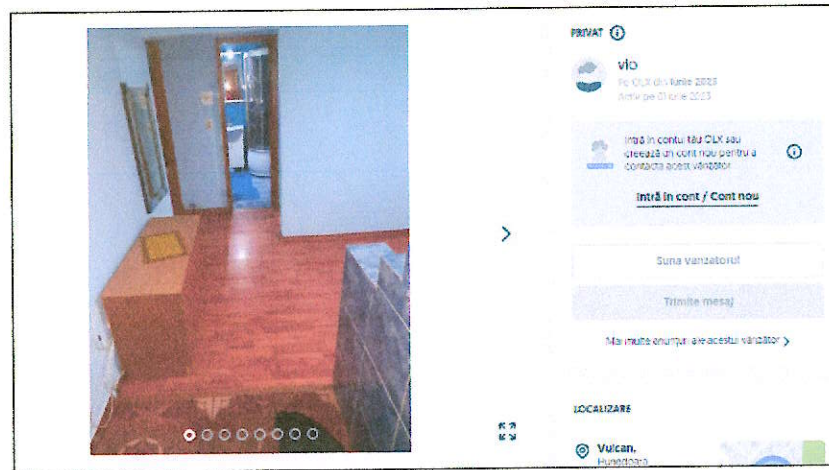
Apartament pp cu doua camere mobilat, centrală termică, apă trasa separat, este izolat interior, fără datorii, apartamentul este calduros Apartamentul este situat in zona cocosvar la etajul 4 cu acoperişul retăcut recent cu garanție.
Prețul este negociabil.

ID: 256713456 Vizualizări: 192 Raportează



COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-apartament-in-cocosvar-IDhIDkY.html>



Postat 29 iunie 2023

Vând apartament in cocosvar

22 500 € Prețul e negociabil

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

DESCRIERE

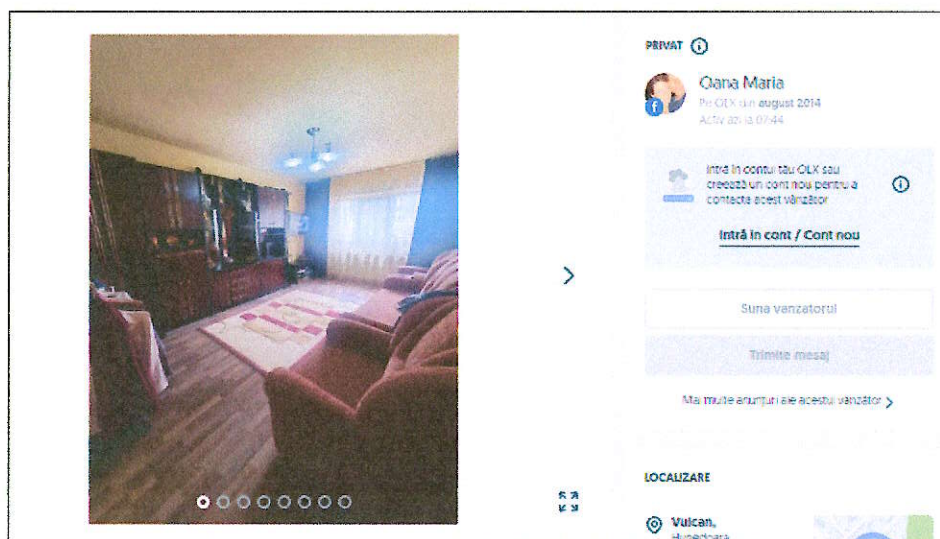
Vând apartament in cocosvar cu vedere la parcul octogon și straja. Ap este compus din doua camere bucatarie mare baie și terasa închisă cu termopane, camerele au parchet laminat, baia și bucatăria au gresie și faianță, uși schimbate inclusiv cea de la intrare. Geamuri termopan, centrala termică (doua focuri) casa scării are geamuri și uși termopan iluminată și securizată cu interfon, apartamentul este situat la etajul 4 din 4 acoperisul construit recent cu firma izolat termic pe interior inclusiv tavanul.

ID: 256353816 Visualizări: 245



COMPARABILA 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-vulcan-IDhko8l.html>



Postat 22 iunie 2023

Apartament 2 camere, Vulcan

30 000 €

 RATA DE LA: 740 LEI

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

DESCRIERE

Se vinde apartament 2 camere, situat in spatele primariei, etaj 4, acoperis reconditionat, izolat exterior si interior. Apartamentul dispune de Centrala termica, geamuri PVC si multiple imbunatatiri, bucataria a fost mutata in balcon si s-a creat un open space care poate fi considerat un living generos. Apartamentul ramane mobilat. Pretul este usor negociabil.

ID: 256057045 Vizualizări: 23  Raportează



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru locuințele din fondul locativ
Nr. 414/1/43166/25.10.2021

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 ing. CRISTIAN ION MERISANU,

și

DI/Dna **DRUMUS LIVIU-CONSTANTIN** cu domiciliul în municipiul Vulcan, str. Traian, nr. 25, bl. 7, sc. 2, ap. 1 , legitimat cu C.I. seria HD, nr. 830722 eliberată de SPCLEP Vulcan, la data de 21.11.2016, având CNP 1830723203824, nr. telefon 0734238030, 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. Traian, nr. 25, bl. 7, sc. 2, ap. 1, județul Hunedoara, în suprafață totală de 39,76 mp. compusă din 2 camere în suprafață de 23,86 mp (suprafață locuibilă), dependințe în suprafață de 12,55 mp și alte dependințe 3,35 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 si 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.

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru locuințele din fondul locativ
Nr. 414/1/43166/25.10.2021

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 ing. CRISTIAN ION MERISANU,

și
DI/Dna DRUMUS LIVIU-CONSTANTIN cu domiciliul în municipiul Vulcan, str. Traian, nr. 25, bl. 7, sc. 2, ap. 1, legitimat cu C.I. seria HD, nr. 830722 eliberată de SPCLEP Vulcan, la data de 21.11.2016, având CNP 1830723203824, nr. telefon 0734238030, 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. Traian, nr. 25, bl. 7, sc. 2, ap. 1, județul Hunedoara, în suprafață totală de 39,76 mp, compusă din 2 camere în suprafață de 23,86 mp (suprafață locuibilă), dependințe în suprafață de 12,55 mp și alte dependințe 3,35 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.

5. să achite lunar costurile de administrare, întreținere și reparații a locuinței și spațiilor comune, energie electrică spații comune, cheltuielile determinate de menținerea curățeniei spațiilor comune, deratizare și dezinsecție, etc., inclusiv facturile sosite după terminarea perioadei 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**;

14. să predea proprietarului (locatorului)/administratorului, la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței, în stare de funcționare;

15. să respecte regulile de conviețuire în comun; în situația unui conflict între chiriași, generat de relațiile existente între aceștia, chiriașii se vor adresa pentru soluționare, Primăriei Municipiului Vulcan și/sau instituțiilor competente;

16. să nu subînchirieze sub nici o modalitate locuința, în tot sau în parte;

17. să nu cedeze folosința altor persoane decât celor prevăzute în Fișa locativă;

18. să nu aducă modificări structurii locuinței sau spațiilor comune, să nu modifice destinația spațiului închiriat, să nu stabilească sediul unei societăți comerciale, fără acordul proprietarului (locatorului)/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

FIȘA SUPRAFETEI LOCATIVE
a apartamentului d-lui Drumus Liviu-Constantin
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		23,86		
3	bucătărie		X	12,55		
4	baie		X			
5	hol		X			
6	Alte dependințe		X	3,35		
7	Grădina /Curte					

Fișa de calcul a chiriei

Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafață (mp)	Tarif (lei /mp)	Suma (lei)
a) Suprafață locuibilă	23,86	2,94	70,15
b) Suprafață dependințe (antreu, tindă , veranda, culoarului , bucătăriei , chicinetei, oficiului, debaralei , cămării, camerei de baie , WC)	12,55	1,19	14,93
c) Alte dependințe	3,35	0,67	2,24
d) Grădina / Curte			
Total (a+b+c+d)		—	87,32

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

CHIRIAȘ (LOCATAR),
DRUMUS LIVIU-CONSTANTIN

Anexa nr. 2
parte integrantă a contractului de închiriere
NR. 414/1/43166/25.10.2021

**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	DRUMUS LIVIU- CONSTANTIN	1830723203824	titular
2	DRUMUS ILDIKO - PAULA	2880219204506	sotie
3	DRUMUS MARIUS - ANDREI	5081128204092	fiu
4	DRUMUS MIRUNA - MARIA	6130403204482	fiica

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

CHIRIAȘ (LOCATAR),
DRUMUS LIVIU-CONSTANTIN

**Proces verbal de predare - primire
a apartamentului d-lui Drumus Liviu- Constantin**

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 DRUMUS LIVIU-CONSTANTIN, 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),
DRUMUS LIVIU-CONSTANTIN

Anexa nr. 2 la H.C.L nr. 176/2023

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 Vânzătorul, declară sub sancțiunile prevăzute de art.292 Cod Penal, privind falsul în declarații, că nu este în niciuna dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde și că bunul imobil ce formează obiectul prezentului înscris nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afectățune, 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 Vânzătorul își dă acordul expres ca în baza contractului de vânzare - cumpărare, să se înregistreze, în favoarea cumpărătorului, dreptul de proprietate în CF-ul localității Vulcan a imobilului care face obiectul prezentului contract.

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

B. 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,
SERV. FIN. CONTABILITATE**

**ȘEF SERVICIU A.D.P.P.
Postolache Constantin**

**ȘEF SERVICIU – APL JURIDIC
Velea Gabriel**

**ÎNTOCMIT
Abugararah Florentina**

Municipiul Vulcan, 28.09.2023

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER IRIZA IULIA**



**CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR GENERAL
JR. ROGOBETE MIHAELA**