



HOTARARE

privind aprobarea vanzarii imobilului (apartamentului) situat in orasul Nucet, str. Crisului, nr. 20, ap.30, catre actualul chirias, numita Bolog Aurora.

Avand in vedere :

- raportul de specialitate nr. 1647/ 2020 intocmit de catre d-na Popa Viorica, administrator in cadrul aparatului de specialitate al Primarului orasului Nucet prin care se propune aprobarea de catre Consiliul local Nucet a vanzarii imobilului (apartamentului de locuit) situat in orasul Nucet, str. Crisului, nr. 20, ap. 30 catre actualul chirias, numita Bolog Aurora, cu domiciliul in imobilul mai sus mentionat,
- referatul de aprobare nr. 1619/ 2020, intocmit de catre initiatorul proiectului de hotarare,
- cererea inregistrata sub nr. 1583/ 21.05.2020 depusa de catre numita Bolog Aurora, domiciliata in orasul Nucet, str. Crisului, bl.20, ap. 30, jud. Bihor,
- prevederile art. 1, alin (1), art. 7 alin (1), art. 11 si art. 16 din Legea nr. 82/ 1992 privind vanzarea de locuinte si spatii cu alta destinatie construite din fondurile statului si din fondurile unitatilor economice sau bugete de stat,
- vazand avizul comisiilor de specialitate economico – financiare si juridice din cadrul Consiliului local al orasului Nucet,
In temeiul art. 129, alin (2), lit. c, art. 139 alin. (3) litera g) si art. 196 alin (1) lit. a) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ,
Consiliul local al orasului Nucet,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se insuseste Raportul privind determinarea valorii de vanzare cu prioritate catre actualul chirias, denumit in continuare Raport de evaluare al imobilului – apartament de locuit – situat in intravilanul orasului Nucet, str. Crisului, bl. 20, ap. 30, jud. Bihor, compus din : Constructie (apartament cu o suprafata construita de 55,60 mp.) in valoare de 16.200 lei, intocmit de catre Casa de expertiza Transilvania, prevazut in anexa care face parte din prezenta hotarare;

Art. 2. (1). Se aproba vanzarea, fara licitatie publica, a imobilului- apartamentului situat in orasul Nucet, str. Crisului, bl. 20, ap. 30 la valoarea de 16.200 lei, catre numita Bolog Aurora, domiciliata in or. Nucet, str. Crisului, nr. 20, ap. 30, jud. Bihor, beneficiara a contractului de inchiriere pentru spatiul cu destinatie de locuinta nr. 43/2020

(2). Datele de identificare a imobilului sunt cele prevazute in Raportul de evaluare.

(3). Vanzarea se face de catre Orasul Nucet, in calitate de proprietar, actul de vanzare – cumparare urmand sa fie incheiat in forma autentica.

(4). Se mandateaza Primarul orasului Nucet pentru semnarea contractului de vanzare – cumparare.

(5). Pretul de vanzare al imobilului se va plati de catre cumparator integral la incheierea contractului de vanzare – cumparare.

(6). Prin exceptie de la dispozitiile alin (5) pretul poate fi achitat in 4 transe, astfel :

- 30% din valoarea imobilului se va achita la data incheierii contractului de vanzare – cumparare;

- 25 % din valoarea imobilului se va achita in termen de 4 luni de la data incheierii contractului de vanzare – cumparare;

- 25% din valoarea imobilului se va achita in termen de 8 luni de la data incheierii contractului de vanzare – cumparare;

- 20 % din valoarea imobilului se va achita in termen de 12 luni de la data incheierii contractului de vanzare – cumparare.

In situatia vanzarii in rate la prezentul contract de vanzare – cumparare stabilit potrivit prezentei hotarari se calculeaza dobanzi reprezentand jumatate din dobanda de referinta stabilita anual de BNR.

(7). Pentru neplata la termenul a transelor, cumparatorul datoreaza majorari de intarziere la nivelul celor prevazute pentru neplata la termen a obligatiilor fiscale, majorari care se vor calcula conform O.G. nr. 92/ 2003.

Art. 3. Cu ducere la indeplinire a prezentei hotarari se incredinteza Primarul orasului Nucet;

Art. 4. Prezenta hotarare se comunica cu :

- Primarul orasului Nucet;
- D-na Bolog Aurora;
- Biroul contabilitate;
- Dosar;
- Monitorul Oficial Local
- Institutia Prefectului – judetul Bihor.

PRESEDINTE DE SEDINTA

Sirghie Costel Nelu



CONTRASEMNEAZA, SECRETAR GENERAL

Tira Anca Mihaela



Nr. 51
Din 29.05.2020

Hotararea a fost adoptata cu 8 voturi "pentru" si 1 "abtineri" din totalul de 9 consilieri in functie



ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
PRIMĂRIA ORAȘULUI NUCET
Nucet, Strada Republicii Nr.8
Tel-fax: 0259/339422 CUI 4687200
Email: primaria.nucet@cjbihor.ro
www.primarianucet.ro

Nr. 1619 din 25.05.2020

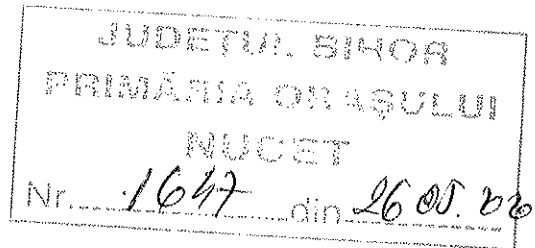
Referat de aprobare

Având în vedere cererea numitei Bolog Aurora, domiciliată în orașul Nucet, str. Crisului, nr. 20, ap. 30, județul Bihor, prin care se solicită aprobarea cumpărării apartamentului în care domiciliaza, propun Consiliului local al orașului Nucet aprobarea vânzării apartamentului situat în orașul Nucet, str. Crisului, nr. 20, ap. 30 județul Bihor conform Raportului de expertiza.

PRIMAR,
Tuduce Mircea Adrian



Judetul Bihor
Primaria Orasului Nucet
Cod fiscal 4687200
Str. Republicii, nr.8



Raport

Catre Consiliul Local al orasului Nucet

Subsemnata Popa Viorica, avand functia de administrator in cadrul Serviciului salubritate al U.A.T. Nucet, avand in vedere cererea inregistrata cu nr. 1503/21.05.2020 a d-nei Bolog Aurora domiciliata in jud. Bihor, oras Nucet, str. Crisului, bl.20, ap.30, prin care solicita aprobarea cumpararii apartamentului inchiriat de la adresa sus mentionata, propun in baza legii 85/1990 si a Decretului-lege nr.61/1990 privind vanzarea de locuinte construite din fondurile statului catre populatie, aceasta cerere sa fie analizata si solutionata in cadrul Consiliului Local Nucet.

Se anexeaza si raportul de evaluare imobiliara.

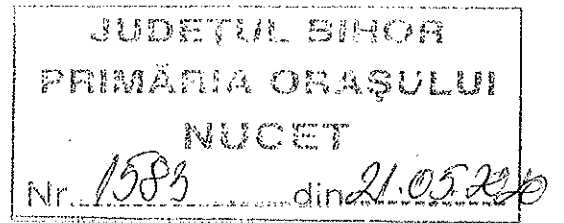
ADMINISTRATOR

Popa Viorica

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Popa Viorica".

~~Secretor~~
~~C.V.~~
16

Către Consiliul Local
Nucet



Subsemnata Bolog Aurora domiciliată în orașul Nucet, str. Consiliului bl. 20 ap. 30 identificată cu C.I. Z.H. 223165 eliberată de către S.P.C.L.E.P. Stei la data 12.12.2018, prin prezenta vă rog să-mi aprobați cumpărarea apartamentului de la adresa de sus menționată, apartament asupra căruia am contract de închiriere.

Semnatura
Bolog

Data.
22.05.2020,

JUDETUL BIHOR
S. C. SERVICII PENTRU COMUNITATE NUCET S.R.L.
STR. REPUBLICII NR. 8 COD FISCAL 28470100

NR. 43 DIN 01.03.2020

CONTRACT DE INCHIRIERE

pentru suprafetele cu destinatia de locuinta

Partile contractante:

Intre – S. C. Servicii pentru Comunitate NUCET S.R.L. in calitate de proprietar, cu sediul in orasul Nucet, str. Republicii, nr. 8, jud. Bihor, tel. 0259/339689 C.U.I. RO 28470100, inregistrata la Registrul Comertului Bihor, sub nr. J05/959/2011, cont bancar B.C.R.: RO04RNCB 3037121827430001 deschis la Banca Comerciala Romana – Stei si TREZ: RO43TREZ0785069XXX0002938 deschis la Trezoreria Beius, reprezentata legal de catre Popa Viorica, in calitate de administrator si Stan Georgiana Mariana in calitate de contabil si Bolog Aurora in calitate de chirias cu domiciliul in or. Nucet, str. Crisului bl. 20 ap. 30, jud. Bihor, legitimat cu C.I seria ZH nr. 223165, eliberat la data de 12.12.2018 de SPCLEP Stei, a intervenit prezentul contract de inchiriere.

I. Obiectul inchirierii

Primul, in calitate de proprietar, inchiriaza, iar al doilea in calitate de chirias, ia cu chirie locuinta din or. Nucet, str.Crisului , bl.20 , sc.B, et.2, ap.30, jud. Bihor, compusa din 3 camere in suprafata de 32.34 mp (camera: 14.95 mp, camera:9.35 mp, camera:8.04 mp), dependinte in suprafata de 19.56 mp (baie 4.22 mp, bucatarie 7.48 mp, , hol 4.56 mp, balcon 3.30 mp) folosite in exclusivitate si 4.10 mp folosite in comun.

Locuinta care face obiectul inchirierii va fi folosita de chirias si familia sa compusa din:

- 1.Bolog Aurora - chirias
- 2.Puskas Alexandra - fiica
- 3.Bolog Alina-Maria - fiica
- 4.Puskas Ioana-Florentina - fiica
- 5.Bolog Nicola-Andrada - fiica
- 6.Puskas Iosif-Florin – concubine

Locuinta descrisa la capitolul I se preda in stare de folosinta cu instalatiile si inventarul prevazute in procesul verbal de predare-primire incheiat intre subsemnatii, care face parte integranta din prezentul contract.

II. Durata contractului.

Termenul de inchiriere este de 1 an, cu incepere in data de 01.03.2020 pana la data de 28.02.2021.

La expirarea termenului, contractul poate fi reinnoit cu acordul ambelor parti.

III. Chiria aferenta locuintei ce face obiectul contractului

Chiria lunara este de 50,16 lei, calculata in conformitate cu prevederile legale.

Chiria se datoreaza incepand cu data de 01.03.2020 si se achita in contul proprietarului nr.RO43TREZ0785069XXX002938, pana la data de 10 a fiecarei luni pentru luna in curs.

Chiria se va plati lunar, incepand cu data de 01.03.2020, la sediul din strada Republicii nr.8.

Pe durata inchirierii, cuantumul chiriei se va putea modifica in conformitate cu legile in vigoare. Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica in scris chiriasului cu 60 de zile inainte de termenul scadent de plata.

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare egala cu nivelul dobanzii datorate pentru neplata la termen a obligatiilor bugetare stabilite conform reglementarilor legale in vigoare.

IV. Obligatiile partilor privind folosirea si intretinerea spatiilor care fac obiectul contractului

a) Proprietarul se obliga:

- sa predea chiriasului locuinta in stare normala de folosinta;
- sa ia masuri pentru repararea si mentinerea in stare de siguranta in exploatare si functionalitate a cladirii pe toata durata inchirierii locuintei;
- sa intretina in bune conditii elementele structurii de rezistenta a cladirii, elementele de constructive exterioare a cladirii (acoperis, fatada, imprejmuiri, pavimente, scari exterioare), curti si gradini, precum si spatiile comune din interiorul cladirii (casa scarii, holuri, coridoare, subsoluri), sa intretina in bune conditii instalatiile comune proprii cladirii (instalatii de alimentare cu apa, de canalizare, instalatii electrice, etc.).

b) Chiriasul se obliga:

- sa efectueze lucrarile de intretinere, reparatiile sau inlocuirea elementelor de constructii si instalatii din folosinta exclusiva;
- sa repare sau sa inlocuiasca elemente de constructii si instalatii deteriorate din folosinta comuna ca urmare a folosirii lor necorespunzatoare indiferent daca acestea sunt in interiorul sau in exteriorul cladirii, daca persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparatii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc in comun elementele de constructii, instalatii, obiectele si dotarile aferente;
- sa asigure curatenia si igienizarea in interiorul locuintei si la partile de folosinta comuna pe toata durata contractului de inchiriere;
- sa comunice in termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsa in venitul net al familiei, sub sanctiunea rezilierii contractului de inchiriere;
- sa predea la mutarea din locuinta, proprietarului, locuinta in stare de folosinta si curatenie si cu obiectele de inventar trecute in procesul verbal de predare-primire intocmit la preluarea locuintei.

V. Nulitatea si rezilierea contractului

Sunt nule de drept clauzele incluse in contract, care:

- obliga chiriasul sa recupereze sau sa plateasca in avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatie in sarcina proprietarului;
- prevede responsabilitatea colectiva a chiriasilor in caz de degradare a elementelor de constructii si instalatii, a obiectelor si dotarilor aferente spatiilor comune (cu exceptia celor mentionate la cap III, pct.b) asa cum acestea sunt formulate;
- impun chiriasilor sa faca asigurari de daune;

- exonereaza proprietarul de obligatiile ce ii revin potrivit prevederilor legale;
- autorizeaza proprietarul sa obtina venituri din nerespectarea clauzelor contractului de inchiriere.

Rezilierea contractului de inchiriere inainte de termenul stabilit se face la:

- a) cererea chirasului, cu conditia notificarii prealabile intr-un termen minim de 60 zile;
- b) cererea proprietarului atunci cand:
 - chirasul nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutiv;
 - chirasul a pricinuit insemnate stricaciuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor, precum si oricaror bunuri aferente lor, sau daca instraineaza fara drept parti ale acestora;
 - chirasul are un comportament care face imposibila convietuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei;
 - chirasul nu a respectat clauzele contractuale.
- c) la cererea asociatiei de proprietari atunci cand chirasul nu si-a achitat obligatiile ce-i revin din cheltuielile comune pe perioada de 3 luni daca acestea au fost stabilite prin contractul de inchiriere in sarcina chirasului.

Evacuarea chirasului se face numai pe baza unei hotarari judecatoresti irevocabile, iar chirasul este obligat la plata chiriei prevazute in contract pana la data executarii efective a hotararii de evacuare.

Contractul inceteaza in termen de 30 zile de la data parasirii domiciliului de catre titularul contractului sau de la data inregistrarii decesului, daca persoanele indreptatite prin lege nu au solicitat locuinta.

Prezentul contract s-a incheiat astazi 01.03.2020 in 2 ex. Cate unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,

CHIRIAS,

Administrator,

Contabil,

Bolog Aurora

Popa Viorela

Stan Georgiana Mariana

Bolog



Stan



CASA DE EXPERTIZA TRANSILVANIA

RAPORT DE EVALUARE

TEREN CU CONSTRUCTII - NUCET STR. CRISULUI NR. 20, SC B, ET II, AP. 30, BIHOR-



ADRESA	Nucet str. Crisului nr. 20, ap. 30, Bihor
DESTINATARUL LUCRĂRII	Primaria Nucet
SOLICITANTUL LUCRĂRII	Primaria Nucet
PROPRIETARI	Primaria Nucet
EVALUATOR	ec BAR MIRELA Evaluator EPI membru titular ANEVAR
DATA	10 februarie 2020

Datele, informațiile, opiniile și conținutul prezentului raport de evaluare, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate parțial sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului / proprietarului.



I. SINTEZA

1.1	EVALUATOR	BAR MIRELA
	Legitimație ANEVAR	Nr.13149 / 2019
	Parafa	Nr. 13149 – valabilă 2019

1.2	SOLICITANT	▪ Primaria Nucet
	DESTINATARUL RAPORTULUI	▪ Primaria Nucet

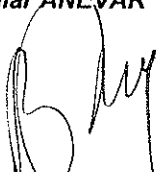

1.3	PROPRIETATEA EVALUATA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teren cu constructii in Nucet str. Crisului nr. 20, sc B et II ap. 30 ▪ Suprafata teren :cota parte ▪ Suprafata utila: nu ▪ Suprafata construita:55,60 mp
	Proprietar	▪ Primaria Nucet
	Adresa proprietatii	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Localitatea: Nucet str. Crisului nr. 20, sc B et II ap. 30 ▪ Judet: Bihor

1.4.	ARGUMENTE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valoarea este exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale aferente datei raportului ▪ Valoarea este o predictive, este subiectiva; iar evaluarea este o opinie asupra unei valori ▪ Prezentul rezumat este utilizat impreuna cu raportul din care face parte
------	------------------	---

DECLARAREA VALORII		
1.5	VALOAREA DE PIATA TOTALA	3.400 eur sau 16.200 lei
	VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARATIEI – <u>apartament 30</u>	16.200 LEI

VALOAREA NU ESTE INFLUENȚATĂ DE T.V.A.



<p>BAR MIRELA</p> <p>Expert evaluator proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR</p> 	
--	---


II. BAZA DE EVALUARE

Valoare de Piata									
2.1	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">OBIECTIV</td> <td>Stabilirea valorii de piata a imobilului de tip constructii cu teren din Nucet str. Crisului nr. 20, sc B et II ,ap. 30</td> </tr> <tr> <td>DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII</td> <td>10.02.2020</td> </tr> <tr> <td>CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINTA</td> <td>1 EURO = 4.7696 RON</td> </tr> <tr> <td>DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII</td> <td>Inspecția a fost efectuată de către evaluatorul Bar Mirela la data de 10.02.2020, în prezenta chirasului apartamentului</td> </tr> </table>	OBIECTIV	Stabilirea valorii de piata a imobilului de tip constructii cu teren din Nucet str. Crisului nr. 20, sc B et II ,ap. 30	DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	10.02.2020	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINTA	1 EURO = 4.7696 RON	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către evaluatorul Bar Mirela la data de 10.02.2020, în prezenta chirasului apartamentului
OBIECTIV	Stabilirea valorii de piata a imobilului de tip constructii cu teren din Nucet str. Crisului nr. 20, sc B et II ,ap. 30								
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	10.02.2020								
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINTA	1 EURO = 4.7696 RON								
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către evaluatorul Bar Mirela la data de 10.02.2020, în prezenta chirasului apartamentului								

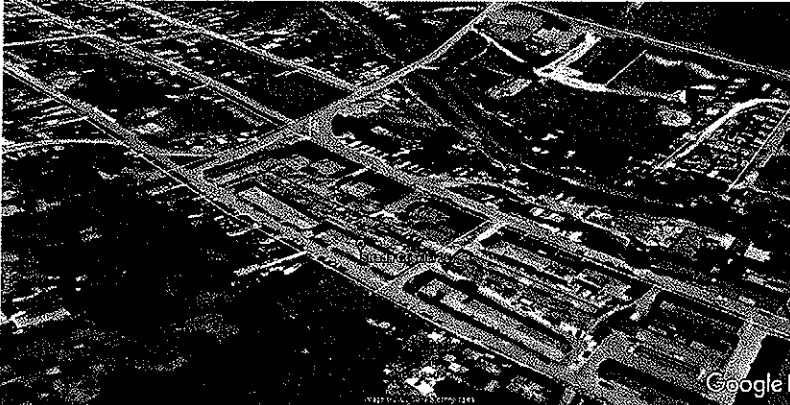
2.2	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE</td> <td>Proprietar: Primaria Nucet</td> </tr> <tr> <td>MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară</td> <td>Evaluatorul a avut la dispozitie extras de carte funciara</td> </tr> </table>	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	Proprietar: Primaria Nucet	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	Evaluatorul a avut la dispozitie extras de carte funciara
DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	Proprietar: Primaria Nucet				
MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	Evaluatorul a avut la dispozitie extras de carte funciara				

2.3	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA</td> <td> Dreptul de proprietate asupra terenului si constructiei apartine Primaria Nucet <ul style="list-style-type: none"> ▪ Adresa: Nucet str. Crisului nr. 20, sc B et II ,ap. 30, Bihor ▪ </td> </tr> </table>	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	Dreptul de proprietate asupra terenului si constructiei apartine Primaria Nucet <ul style="list-style-type: none"> ▪ Adresa: Nucet str. Crisului nr. 20, sc B et II ,ap. 30, Bihor ▪
DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	Dreptul de proprietate asupra terenului si constructiei apartine Primaria Nucet <ul style="list-style-type: none"> ▪ Adresa: Nucet str. Crisului nr. 20, sc B et II ,ap. 30, Bihor ▪ 		

2.4	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Teren intravilan cu constructii </td> </tr> </table>	SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teren intravilan cu constructii
SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teren intravilan cu constructii 		

DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	<p>Nucet este un oraș situat în sud-estul județului Bihor, regiunea Crișana, în Depresiunea Beiușului, pe șoseaua Ștei–Câmpeni, la circa 100 km de municipiul Oradea. Denumirea orașului este strâns legată de faptul că această localitate este mărginită de o plantație de nuci.</p> <p>Orașul Nucet are în administrație satele Băița și Băița-Plai, precum și satul de vacanță Vârtop. Suprafața totală a orașului Nucet este de 41,11 km² (4111 hectare), ceea ce reprezintă 0,54% din suprafața județului Bihor.</p> <p>REPERE GEOGRAFICE</p> <p>Din punct de vedere geografic, Nucetul este situat la poalele Munților Bihor, pe Valea Băiței, pe Drumul Național DN 75, care face legătura spre est cu județul Alba, iar spre vest cu DN 76, respectiv Oradea-Deva. Orașul Nucet este situat la 12 km față de orașul Ștei, la 92 km față de Oradea și la 63 km față de Câmpeni (județul Alba).</p> <p>Din punct de vedere administrativ, orașul Nucet are următoarele limite: la est județul Alba, la nord și nord-vest comuna Câmpeni, la sud și sud-vest orașul Vașcău, la sud și sud-est comuna Criștioru de Jos.</p> <p>Din punct de vedere al reliefului, semnalăm la est Piatra Grăitoare, la sud limita este marcată în lungul grupului muntos format din Măgura Băiței, Vârful Căsoaia și Vârful Tarnița. La limita de nord se află Prislopul, Pietrele Negre și Piatra Muncelului. Spre vest, perimetrul rămâne deschis Depresiunii Beiușului.</p>
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	
UTILITATI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Retea de energie electrică: da ▪ Retea de apă: da ▪ Retea de termoficare: sobe cu lemne ▪ Retea de canalizare: da ▪ Retea de telefonie: nu ▪ Retea de climatizare: nu
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Din punct de vedere ambiental este o artera importanta ,cu cartier de blocuri de locuit in mare parte,

2.
5

<p>CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea este amplasata in Nucet str. Crisului nr. 20, sc B et II ap. 30 ▪ Imobilul este situat in zona mediana a localitatii ▪ Zona de urbanizare cu locuinte in regim de inaltime P +4E, dispuse pe un parcelar de tip urban ▪ Locuinte de tip blocuri de locuit P+4E 
---	---

<p>DESCRIEREA PROPRIETATII - TEREN + CONSTRUCTII</p>	
<p>AMPLASAMENT</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea este amplasată in Nucet
<p>VECINATATI</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La mica distanta proprietati rezidentiale asemanatoare , respectiv bloc de 4 etaje
<p>2.6</p> <p>CARACTERISTICI</p>	<p style="text-align: center;">Constructii</p> <p>Cladirea de tip bloc in regim de inaltime de tip P + 4E, cu locuinte de locuit,cu 4 apartamente pe palier.An PIF cca 1970. Fundatii de beton Suprastructura din beton cu zidarie de caramida Acoperis cu invelitoare de tabla ondulata Finisajele cladirii sunt inferioare, cu pereti cu tencuieli cazute, scara de acces din beton, Apartamentul subiect se afla la etajul II si are o stare tehnica satisfacatoare.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Finisaj: tencuit si zugraveli cu culori de apa si vopsea in ulei ▪ Placajul peretilor: nu are ▪ Tavane simple ▪ Ferestre: lemn ▪ Usi simple de lemn la interior <p>Utilitati existente-retele</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Electricitate ▪ Apa-canalizare ▪ Incalzire sobe cu lemne <p>Compartimentări ale apartamentului, conform schitei anexate(care este a apartamentului similar de deasupra,acest ap neavand releveu):</p> <p>- 3 camere cu urmatoarele suprafete C1=14,95 mp C2= 9,35 MP</p>

		<p>C3= 8,04 MP</p> <p>- baie 4,22MP</p> <p>- hol 4,56 MP</p> <p>- bucatarie 7,48 MP si balcon DE 3,30 MP</p> <p>De asemenea partile comune din bloc sunt de 3,70 mp Sc totala de 55,60 mp</p> <p style="text-align: center;">Teren</p> <p>Teren- cota parte</p> <p>Terenul este de tip intravilan, plan ,neimprejmuit,utilizat ca si curti constructii</p>
--	--	---

2.7	CONCLUZIE PRIVIND PROPRIETATEA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea este amplasată în zona mediana a localitatii ▪ Proprietatea este într-o stare tehnica satisfacatoare, fiind o constructie veche fara investitii
-----	---------------------------------------	---

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1	DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	<ul style="list-style-type: none"> • Piața proprietăților imobiliare compuse din teren liber construibil, situate în județul Bihor, în zone apropiate de artere principale de circulație
	NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> • Zonă preponderent rezidentia/ • Din punct de vedere edilitar: zona în dezvoltare • Din punct de vedere economic: zona cu șomaj mediu
	OFERTA DE TERENURI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> • Medie
	CEREREA DE TERENURI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> • Medie
	ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	<ul style="list-style-type: none"> • Cererea mai mică decât oferta pe fondul scăderii posibilităților de finanțare și a reticenței investitorilor.
	PREȚURI ÎN ZONE APROPIATE PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> • Minim 5000 eur/ap • Maxim 11.500 eur/ap
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> • Minim: nu este cazul • Maxim: nu este cazul
	CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> • Cererea mai mică decât oferta, situație la care s-a ajuns în principal datorită lipsei creditării și a interesului scăzut pentru investițiile imobiliare de tip case de locuit, în zona, se construiesc mai mult cartiere de blocuri noi, mai atractive pentru investitori.

IV. ISTORIC – VANZARI / OFERTE / COTATII

Proprietar verificat

24 de zile în urmă

Apartment la 19km d...

Bihor, Nucet

2 camere : 65 m² utili · Semidecomandat · Parter

11.500 €

Contact rapid

Vezi

imoradar24.ro/anunturi/65-mp-apartment-vanzare-nucet-bihor-29948313



Apartment la 19km de Domeniul Schiabil Vartop

Solicitează o problemă

Detalii

Camere	2	Băi:	1
Suprafață utilă:	65 m ²	Comision:	Nu
Etaj	Parter	Confort:	Lux
Compartimentare:	Semidecomandat	Stadiul construcției:	Finalizat
Tipul încălzirii:	Centrală proprie	Tip apartament:	Apartment in bloc

Facilități:

✓ Canalizare ✓ Apă

Descriere

Apartment este situata in orasul Nucet, judetul Bihor, aprox. 15 de minute pana la Domeniul Schiabil Vartop Si Statiunea Arieseni. Apartmentul este la parter, avand 2 camere, 1 baie, bucatarie cu hol, hol si 2 camere la parter intrare separata. PENTRU ALTE DETALII PUTETI APELA SAU TRIMITE E-MAIL. 0740679975 sau 0747839600 VA MULTUMIM. Sau fara mobila si aparatura.

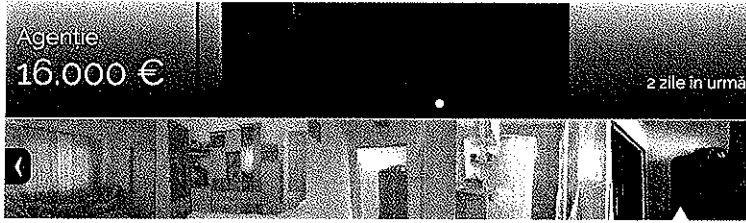
Salvează Distribuie

Proprietar

0787543249

Chat WhatsApp »

imoradar24.ro/anunturi/48-mp-apartament-vanzare-stei-bihor-30687161



Salvează Distribuie

OTP FACTORING S.R.L.

16.000 € 26.11.2020

R0106 Apartament 3 camere Unirii Stei (fara comision)

Sesizează o problemă

Detalii

Camere	3	Suprafață utilă:	48 m ²
Comision:	Nu	Etaj	Etaj 3
Tip apartament:	Apartament în bloc		

Descriere

Apartament cu 3 camere si dependinte, cu suprafata utila de 48.77 mp. Proprietatea este situata in zona urbana a orasului Stei, la aproximativ 500 m de centrul orasului. Locatii apropiate imobilului: - Scoala Generala - Spital Orasenesc - Biblioteca Stei Adresa: Strada Andrei Muresanu, bl 22, etaj 3, Stei, Judetul Bihor.

olx.ro/oferta/apartament-de-vanzare-IDccluG.html#45c4bd27a1



Contul meu

ADauga ANUNT NOU

Inapoi Anunturi Blocuri Anunturi Apartamente - Oferte imobiliare de vanzare - Nucet 2 camere Nucet Urmatorul anunt >



8 000 €
Propozitie

Trimite mesaj

0744 700 504

Apartament de vanzare

Nucet, Judet Bihor Admisă la 11:17, 26 Ianuarie 2020, Numar anunt: 180358538

imi place Distribuie

Protejeaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Obiect de	Proprietar	Compartimentare	Semidocomandat
Suprafata utila	40 m ²	An constructie	1977 - 1990
Pt.	Parter		

Incalzire centrala, centru, la 16 km de parti de schi Vartop, 10 km de oras Stei, 86 km de Oradea.

Nucet, Judet Bihor
Vrei pe harta



Kovacs Vasile
Proprietar

Anunturile utilizatorului

Repeteaza

Inapoi

Urmatorul anunt >

imi place Distribuie

Visualizari 652

Contacteaza vanzatorul



0744 700 504


homezz.ro/apartament-stei-3001679-1871279.html

[Autentificare](#)
[Creare Cont](#)
[Ajutor](#)
[+ ADAUGĂ ANUNȚ](#)

Apartament Stei - 3001679

Apartmente | 25 m² | 2 camere



KREDYT INKASO

Vizui sau inchiriaz?

Puteți să vă însușiți pe homeZZ.ro și să primiți un răspuns în 15 min.

[+ ADAUGĂ ANUNȚ](#)

5.242 EUR

ID: 1871279

Stei, Cluj / Vest

Zona	Vest	Număr camere	2	Suprafața utilă	25 m ²
Compartimentare	Semidecomandat	Confort	2	Etaj	4
An finalizare construcție	1984	Tip imobil	Bloc de apartamente	Stare proprietate	Bună

Stei - 3001679, 5.242 €

homezz.ro/apartament-stei-3001679-1871279.html

homezz.ro

[Autentificare](#)
[Creare Cont](#)
[Ajutor](#)
[+ ADAUGĂ ANUNȚ](#)

Zona	Vest	Număr camere	2	Suprafața utilă	25 m ²
Compartimentare	Semidecomandat	Confort	2	Etaj	4
An finalizare construcție	1984	Tip imobil	Bloc de apartamente	Stare proprietate	Bună
Posibilitate parcare	Nu				


Acest activ se valorifica in cadrul unei licitatii publice.

Apartament cu 2 camere situat in orasul Stei, strada Garoftei, numarul 2, etaj 2, apartament 11.

Finisaje medii cu imbunatatiri:

- Pardoseala, gresie si parchet;
- placaj faianta in bucatarie;
- Vopseli lavabile;

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



Roxana Morariu
CONSULTANT IMOBILIAR

KREDYT INKASO

☎ 0739678041

✉ TRIMITE MESAJ

★ SALVEAZĂ ANUNȚUL

**OBTINE
CEA MAI BUNĂ
EXPERIENȚĂ
DE CAZINOU**

[JOIN NOW!](#)

Termeni și condiții

V. CEA MAI BUNA UTILIZARE

5.1 Cea mai buna utilizare

Relațiile dintre compartimentul economic și evaluare sunt evidente clar pe piețele imobiliare. Cunoașterea și compartimentul pieței sunt esențiale pentru conceptul "cea mai bună utilizare".

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea.

Prin urmare "cea mai bună utilizare" este un concept fundamentat pe piața imobiliară.

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE ESTE DEFINITĂ ASTFEL:

"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".

5.1.1. Scopul analizei celei mai bune utilizări

Evaluatorul trebuie să facă deosebirea între analiză considerând terenul liber și analiză considerând terenul construit și raportul de evaluare trebuie să identifice, explice și justifice scopul și concluziile aferente fiecărei utilizări.

Cea mai bună utilizare a terenului liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și toate utilizările potențiale.

Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea actuală.

Există 2 motive pentru a identifica cea mai bună utilizare și anume:

- *estimarea valorii separate a terenului*
- *identificarea tranzacțiilor cu terenurile libere.*

5.1.2. Criteriile analizei

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească 4 criterii:

1. *să fie permisibilă legal*
2. *posibilă fizic*
3. *fezabilă financiar*
4. *maxim productivă.*

Permisibilă legal

În toate cazurile evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricții privind construcțiile de patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.

Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere.

Posibilă fizic

Dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații), afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare.

Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitățile utilităților publice (canalizare, apă, electrică, gaze, agent termic).

Structura geologică a terenului poate împiedica (sau face foarte scumpă) anumite utilizări ale proprietăților cum ar fi: clădiri cu regim înalt, subsoluri etc.

Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

Fezabilă financiar

Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care va scădea cheltuielile de exploatare inclusiv pe profit rezultând profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă

Maximum productivă

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este aceea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru acea utilizare.

Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcție) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și capitalului necesare realizării construcției.

5.1.3. Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

Prin prisma criteriilor amintite și a conceptului care definește cea mai bună utilizare, determinant în cazul de față este amplasamentul, destinația imobilelor din această zonă, densitatea populației și concurența pe tipuri de activități.

Evaluatorul nu beneficiază de informații în ceea ce privește structura geologică a terenului, dar consideram ca este legal permisibilă construirea de spații de producție, având în vedere scopul evaluării.

5.1.4. Cea mai bună utilizare a terenului construit

Cea mai bună utilizare a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin. Utilizarea care maximizează valoarea unei proprietăți în funcție de rata de fructificare pe termen lung și riscul asociat este cea mai bună utilizare a terenului construit, în cazul de față având în vedere că sunt construcții de tip industrial, aceasta este cea mai bună utilizare.

5.1 DEPRECIERI

Deprecierea

Deprecierea este o pierdere de utilitate a unui activ cauzată de deteriorări fizice, de modificări tehnologice, ale schemelor de evoluție ale cererii și de modificări ale mediului inconjurător, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Deprecierea pe care o suferă o construcție este rezultatul a trei cauze majore, care pot acționa separat sau împreună:

1. *Deprecierea fizică* - o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă uzura generată de folosirea regulată a construcției și de impactul factorilor atmosferici asupra acestuia.
2. *Deprecierea funcțională* - o pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă o deficiență a construcției, a materialelor sau a proiectului care diminuează funcțiunea, utilitatea și valoarea construcției.
3. *Deprecierea externă (economică)* - o pierdere de utilitate cauzată de un factor din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul acelui activ, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă afectarea temporară sau permanentă a utilității sau vandabilității unei construcții sau proprietăți din cauza unor influențe negative exterioare proprietății. (Deprecierea externă poate fi rezultatul condițiilor de piață nefavorabile). Din pricina caracterului imobil, proprietatea suferă influențe externe pe care, de obicei, proprietarul sau chiriasul nu le poate controla).

Suma tuturor acestor componente reprezintă **deprecierea totală** a construcției. Piața recunoaște apariția deprecierei, iar evaluatorul nu face decât să interpreteze percepția pieței asupra efectului deprecierei.

Prin estimarea deprecierei aferente unei construcții și prin scăderea acesteia din costul nou (de reconstruire sau de înlocuire), evaluatorul poate determina costul net al construcției:

Costul nou (de reconstruire sau inlocuire) al constructiei

- Deprecierea totala

=> Costul net al constructiei

Acest cost net aproximeaza contributia constructiei la valoarea de piata a proprietatii imobiliare:

Costul net al constructiei

+ Valoarea terenului

=> Valoarea de piata a proprietatii imobiliare

VI. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL

STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE Ediția XII-a 2019	<input type="checkbox"/> IVS – Cadrul general
	<input type="checkbox"/> IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare
CADRU LEGAL	<input type="checkbox"/> IVS 102 – Implementare
	<input type="checkbox"/> IVS 103 – Raportarea evaluarii
	<input type="checkbox"/> IVS 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
	<input type="checkbox"/> GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
	<ul style="list-style-type: none">• Legislatia in vigoare

EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE - MODURI DE ABORDARE

Pentru determinarea VALORII DE PIATA Standardele de Evaluare ANEVAR 2018,actualizat la zi – Ghid de evaluare GEV 630, prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări, și anume: abordarea prin cost, abordarea prin venit și abordarea prin piata.

6.1 ABORDAREA PRIN COSTURI

In procesul de estimare a costului se pot utiliza trei metode:

1. *Metoda comparatiilor unitare*
2. *Metoda costurilor segregate*
3. *Metode devizelor*

METODA COMPARATIILOR UNITARE

Abordarea prin costuri presupune evaluarea terenului (la valoare de piață) și a construcțiilor (amenajărilor) și dotărilor, rezultatul însumării acestor valori fiind valoarea obținută prin metoda costurilor.

Valoarea de piata a terenului

In abordarea prin cost, valoarea de piata estimata a terenului/ amplasamentului considerat ca fiind liber este adaugata la costul net al constructiilor. Valoarea terenului este puternic influentata de cea mai buna utilizare a sa potentiala. Valoarea terenului poate fi estimata utilizand diferite metode prezentate in capitolul *Evaluarea terenului si a amplasamentului*.

Evaluarea construcțiilor

Având în vedere caracteristicile clădirii examinate, evaluarea s-a realizat utilizând metoda comparațiilor unitare.

Metoda utilizează costurile cunoscute ale unor structuri similare (cu cea a construcției evaluate), ajustate pentru condițiile pieței sau deficiențe fizice.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- *Stabilirea costului de înlocuire prin multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafața de referință*
- *Estimarea deprecierei cumulate*
- *Determinarea valorii ramase la același nivel de preturi, prin estimarea deprecierei acumulate*

Conform definițiilor

- *Costul de reconstrucție = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectură și planuri și calitate de manoperă și înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.*
- *Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate.*

Evaluare a terenului prin comparații

6.2 ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit reprezintă una din cele trei categorii mari de abordări ale evaluării unei proprietăți imobiliare, considerând proprietatea ca o investiție generatoare de venituri. Potențialii cumpărători nu sunt ocupanții proprietății, ci sunt investitori interesați de veniturile realizate din exploatarea proprietății și nu de avantajele deținerii acesteia.

Valoarea din venituri exprimă valoarea de piață a proprietății imobiliare în întregul ei (teren + construcții), presupunând ca aceasta este în perfectă stare și realizează venituri din chirii. Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, proprietarul fiind interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul esențial care influențează valoarea proprietății.

Analiza datelor privind cheltuielile și veniturile aferente unei proprietăți constituie punctul de plecare în aplicarea metodelor de randament în evaluare. Valoarea unei proprietăți este direct proporțională cu capacitatea beneficiară a acesteia.

Procedura de evaluare

Metodele sau tehnicile de evaluare ale unei proprietăți imobiliare în cadrul abordării prin venit sunt:

1. Capitalizarea venitului, prin care un venit reprezentativ dintr-o singură perioadă (de obicei anual) se împarte la o rată cu toate riscurile incluse sau o rată de capitalizare totală sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii.
Capitalizarea venitului necesită estimarea fluxului de numerar dintr-un singur an, la care se aplică o rată totală de capitalizare pentru a estima valoarea proprietății subiect. Această metodă se bazează pe vânzările proprietăților imobiliare similare în ceea ce privește caracteristicile venitului și așteptările viitoare pentru proprietatea imobiliară subiect.
2. Fluxul de numerar actualizat, care ia în considerare fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală (din revanzare), ce sunt apoi convertite în valoare a proprietății, prin actualizarea lor cu o rată

adecvata de actualizare.

Metoda fluxului de numerar actualizat necesita luarea in considerare a veniturilor si cheltuielilor probabile din perioada de previziune (deseori cuprinsa intre 5 si 10 ani). Metoda presupune previzionarea veniturilor si cheltuielilor din aceasta perioada, precum si eventuala valoare terminala(valoarea din revanzarea proprietatii).

Prin luarea in considerare a unor informatii adecvate si printr-o aplicare corecta, metoda capitalizarii venitului si metoda fluxului de numerar actualizate trebuie sa conduca la indicatii similare asupra valorii.

In vederea abordarii prin venit, se parcurg urmatoarele etape:

1. *analizarea datelor despre veniturile si cheltuielile proprietatii imobiliare subiect si cele ale comparabilelor.*
2. *estimarea formei de venit/flux de numerar corespunzatoare proprietatii imobiliare subiect.*
3. *estimarea ratei de capitalizare/actualizare corespunzatoare proprietatii subiect si formei de venit/ flux de numerar utilizat.*
4. *aplicarea metodei capitalizarii venitului sau a metodei fluxului de numerar actualizat pentru a obtine o estimare a valorii proprietatii imobiliare prin abordarea prin venit.*

6.3 EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE PRIN ABORDAREA PRIN PIATA

BAZELE ABORDARII PRIN PIATA

Abordarea prin piata - cunoscuta in domeniul evaluarii proprietatii imobiliare si sub denumirea de **COMPARATIA DIRECTA** este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin analiza comparativa cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare ori sunt contractate. Astfel, premisa principala a tehnicilor inscise in abordarea prin piata este aceea ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare subiect este direct legata de preturile competitive ale proprietatilor imobiliare comparabile

Analiza comparativa din cadrul abordarii prin piata, se concentreaza pe similitudinile si diferentele constatate intre proprietatile comparabile si proprietatea subiect, diferente care au impact asupra valorii acesteia din urma. Acestea se numesc elemente de comparatie si pot include: diferentele intre drepturile de proprietate transmise, motivatiile cumparatorilor si ale vanzatorilor, conditiile de finantare, conditiile pietei la momentul vanzarii, dimensiuni, amplasarea proprietatilor, caracteristicile fizice si, in cazul in care proprietatile produc venituri, caracteristicile economice.

Elementele de comparatie sunt testate fata de datele pietei, pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare si cum afecteaza acestea valoarea.

Tehnicile de analiza comparativa din cadrul abordarii prin piata sunt fundamentale pentru procesul de evaluare. De exemplu, estimarile chiriei de piata, a costurilor, deprecierilor si a altor parametri valorici, aplicabile in cadrul celorlalte abordari, pot fi obtinute folosind tehnici de analiza comparativa.

Deseori, aceste elemente sunt analizate in cadrul abordarii prin piata in scopul determinarii ajustarilor ce trebuie aplicate preturilor de vanzare ale proprietatilor comparabile

Analiza datelor de piata

Pentru a aplica abordarea prin piata, evaluatorul culege date despre tranzactii, contracte, oferte, refuzuri (in cazul negocierilor si tranzactiilor nefinalizate) si intocmeste liste de proprietati imobiliare, considerate competitive si comparabile cu proprietatea subiect.

La inceput, evaluatorul cerceteaza cu atentie preturile, drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, motivatia vanzatorilor si cumparatorilor si data efectuarii tranzactiilor, apoi analizeaza in detaliu fiecare amplasament, starea fizica si cea functionala si caracteristicile economice ale proprietatilor.

Sursele de informatii sunt cele legate de publicitatea imobiliara, publicatiile periodice cu subiect imobiliar si discutiile cu partile in tranzactie, reprezentantii lor, avocati, consilieri, agenti de intermediere, administratori imobiliare, proprietari si dezvoltatori imobiliari.

Toate informatiile trebuie analizate cu atentie, pentru ca ar putea favoriza o anumita parte implicata in tranzactia imobiliara respectiva si ar putea sa nu aiba intotdeauna gradul de obiectivitate ce se impune in evaluare (sunt subiective)

Limitile geografice ale ariei de piata analizate depind de natura si tipul proprietatii imobiliare subiect si trebuie sa cuprinda suficiente proprietati comparabile tranzactionate intr-un trecut nu prea indepartat.

Proprietatile imobiliare pot avea o piata locala, regionala, nationala sau una internationala. In cazul proprietatilor imobiliare rezidentiale limitele geografice sunt mai restranse decat in cazul altor tipuri de proprietati imobiliare.

Tehnici utilizate in cadrul abordarii prin piata

Preturile de vanzare ale proprietatilor comparabile reflecta o serie de factori care influenteaza mai mult sau mai putin valoarea proprietatii subiect; pentru a determina influenta relativa a acestor factori, se folosesc tehnici cantitative si tehnici calitative

Daca nu exista suficiente date pentru argumentarea unor ajustari cantitative (prin folosirea unei tehnici cantitative), evaluatorul investigheaza relatiile calitative (prin folosirea tehnicilor calitative)

<p>Tehnici cantitative</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Analiza pe perechi de date • Analiza pe grupe de date • Analiza datelor secundare • Analiza statistica • Analiza costurilor • Capitalizarea diferentelor de venit
<p>Tehnici calitative</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Analiza comparatiilor relative • Analiza tendintelor • Analiza clasamentului • interviuri

Elemente de comparatie

Elementele de comparatie sunt reprezentate de **caracteristicile specifice ale tranzactionarii si ale proprietatii, care determina diferentele dintre preturile proprietatilor imobiliare comparabile.**

Pentru a realiza o analiza comparativa intre o proprietate imobiliara comparabila tranzactionata si proprietatea imobiliara subiect, evaluatorul trebuie sa ia in considerare posibilele ajustari ce ar trebui aplicate. Bazate pe diferentele dintre elementele de comparatie. Evaluatorul ia in considerare si compara toate diferentele rezonabile intre proprietatile comparabile, diferente care le influenteaza valoarea. Analiza pietei imobiliare va identifica elementele variabile la care valoarea proprietatilor imobiliare este deosebit de sensibila.

Pe baza acestor diferente se aplica ajustari preturilor fiecarei proprietati comparabile pentru a face aceste proprietati echivalente cu cea de evaluat din punct de vedere al pretului unitar sau total, dar metoda trebuie aplicata uniform pe toata durata analizei. Totodata, evaluatorul trebuie sa aiba grija ca ajustarea datorata unei diferente sa fie aplicata o singura data. Ajustarile pot reduce / restrange diferentele dintre fiecare proprietate comparabile si proprietatea subiect.

TEHNICI CANTITATIVE

Tehnicile analitice cantitative sunt folosite pentru a identifica pentru care elemente de comparatie sunt necesare ajustari si pentru a cuantifica marimea acestor ajustari.

Relatiile cantitative sunt investigate prin analiza pe perechi de date, prin analiza tendintelor sau prin analiza grafica sau statistica.

Analiza pe perechi de date

Aceasta analiza consta intr-un proces in care doua sau mai multe tranzactii de piata sunt comparate pentru a se obtine o indicatie despre marimea unei singure ajustari aferente unei singure caracteristici. Ideal, vanzarile / ofertele comparate ar trebui sa fie identificate sub toate aspectele, cu exceptia caracteristicii analizate. Totusi, in realitate, acesta este un caz foarte rar. Deseori, evaluatorul trebuie sa incerce sa analizeze o serie de perechi de date pentru a izola efectul unei singure caracteristici. Un exemplu detaliat de analiza de perechi de date este prezentat in acest capitol

Anexa 3		Comparatii directe			proprietati
Elemente de comparatie	Proprietatea de evaluat	Comparabila 1 (Euro)	Comparabila 2 (Euro)	Comparabila 3 (Euro)	
Pret oferta		11,500.00	5,242.00	8,000.00	
Tip tranzactie		oferta	oferta	oferta	
Corectie pt. oferta	tev 6 luni-12 luni	-15%	-15%	-15%	
Valoarea corectiei		-1725	-786.3	-1200	
Pret corectat		9,775.00	4,455.70	6,800.00	
1)Dr. de propr.transm.	integral	integral	integral	integral	
Corectie		0%	0%	0%	
Valoarea corectiei		-	-	-	
Pret corectat		9,775.00	4,455.70	6,800.00	
2)Condit.de finantare	cash	cash	cash	cash	
Corectie		0%	0%	0%	
Valoarea corectiei		-	-	-	
Pret corectat		9,775.00	4,455.70	6,800.00	
3)Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	
Corectie		0%	0%	0%	
Valoarea corectiei		-	-	-	
Pret corectat		9,775.00	4,455.70	6,800.00	
4)Cheltuieli imediate	nu	nu	nu	nu	
Corectie		0%	0%	0%	
Valoarea corectiei		-	-	-	
Pret corectat		9,775.00	4,455.70	6,800.00	
5)Conditii de piata	februarie 2020	la zi	la zi	la zi	
Corectie		0%	0%	0%	
Valoarea corectiei		0	0	0	
Pret corectat		9,775.00	4,455.70	6,800.00	
6)Localizare	Nucet	Nucet	Steii	Nucet	
Corectie		0%	-20%	0%	
Valoarea corectiei		-	(712.91)	-	
Pret corectat		9,775.00	3,564.56	6,800.00	
7)Caract. Fizice(S.d)	Su = 48,60	Su= 65 mp	su= 25 mp	Su= 40mp	
Corectii		-25%	60%	15%	
Valoarea corectiei		-2443.75	2138.736	1,020.00	
Pret corectat		7,331.25	5,703.30	7,820.00	
Suprafata teren	cota parte	cota parte	cota parte	cota parte	
corectie		0%	0%	0%	
valoarea corectiei		-	0	0	
pret corectat		7,331.25	5,703.30	7,820.00	
7.1)Utilitati	apa,electric ,sobe	apa electric ,sobe	apa,electric,sobe	apa electric,semineu cu calorifere	
Corectie		0%	0%	-10%	
Valoarea corectiei		0	-	-680	
Pret corectat		7,331.25	5,703.30	7,140.00	
7.2)Amplasare	median	median	median	median	
Corectie		0%	0%	0%	
Valoarea corectiei		0	0	0	
Pret corectat		7,331.25	5,703.30	7,140.00	
7.3)Vechime constr.	1977	1977	1984	1977	
Corectie		0%	-15%	0%	
Valoarea corectiei		0	-534.684	0	
Pret corectat		7,331.25	5,168.61	7,140.00	
7.4)Stare tehnica	satisfacatoare	buna	buna	buna	
Corectie		-5%	-5%	-5%	
Valoarea corectiei		-488.75	-178.228	-340	
Pret corectat		6,842.50	4,990.38	6,800.00	
7.5)Finisaje	inferioare	lux	superioare	superioare	
Corectie		-20%	-20%	-20%	
Valoarea corectiei		-1955	-712.912	-1360	
Pret corectat		4,887.50	4,277.47	5,440.00	
8)Caract. Economice	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	
Corectie		0%	0%	0%	
Valoarea corectiei		0	0	0	
Pret corectat		4,887.50	4,277.47	5,440.00	
9)Nivel	3 camere et II	apartament 2 camere Parter	apartament 2 camere et IV	Apartment 2 camere Parter	
Corectie		-5%	5%	-5%	
Valoarea corectiei		-488.75	178.228	-340	
Pret corectat		4,398.75	4,455.70	5,100.00	
10)Comp.non imob.	nu	mobilat	nu	mobilat	
Corectie		-10%	0%	-10%	
Valoarea corectiei		-977.5	0	-680	
Pret corectat		3,421.25	4,455.70	4,420.00	
Corectie total neta		8,078.75	-608.072	-3580	
Corectie total neta %		-70%	-12%	-45%	
Corectie total bruta		1,236.25	(1,352.44)	860.00	
Corectie total bruta din pret de oferta %		75.0%	135.0%	75.0%	
Pret corectat in euro					
VALOARE PROPUASA		3400 eur			

Explicațiile ajustărilor aplicate:

- -ajustarea de -15 % a fost aplicată comparabilelor 1,2,3 la tipul de tranzacție deoarece sunt doar oferte deci prețul necesită o micșorare, TEV fiind de cca 6-12 luni, cerere mica pentru astfel de tip de cladiri din aceasta zona a judetului,unde majoritatea sunt locuinte sociale
- -dreptul de proprietate transmis este integral la toate comparabilele cât și la subiect, deci nu am făcut nici o ajustare
- -condițiile de finanțare am presupus că sunt cash și pentru oferte, ajustarea fiind 0% condițiile de vânzare sunt normale atât la comparabilele 1,2,3 cât și la subiect, ajustarea fiind 0%,
- nu am constatat deficiențe care să solicite cheltuieli imediate ,ajustare nulă
- condițiile de piață la subiect și comparabile, sunt identice, adică ofertele sunt recente pe piata si nu necesită ajustari
- localizarea are ajustarea 0%, doua comparabile sunt in acelasi oras, respective Nucet,asemeni subiectului, iar cea de a doua este superioara deci are o ajustare de -20%
- suprafata construita aferenta are o ajustare de - 25% la prima comparabila care este superioara prin suprafata, iar la celelalte doua care sunt inferioare subiectului o estimare de 60% ,respectiv 15%,procente calculate din valoare absoluta calculate din suprafata /mp inmultita cu diferenta de suprafata
- suprafata terenului nu necesita ajustari fiind doar cote parti aferente blocului
- la utilități comparabilele 1 si 2 sunt identice cu subiectul nu se fac ajustari,iar comparabila 3 este superioara are din descrierea proprietarului semineu cu lemne care este legat la calorifere in fiecare incapere deci are o ajustare de -5%
- la amplasare sunt toate situate median in cadrul localitatii deci nu necesita ajustari
- la nivel se face ajustare comparabilele care sunt la parter fiind superioare subiectului de -5% si celei de la et IV o ajustare 5%, fiind inferioara subiectului
- la vechimea constructiei se fac ajustari doar comparabilei 2 care este superioara fiind o constructie mai noua decat subiectul
- la starea tehnica se fac ajustari ,fiind superioare subiectului ,care are o stare satisfacatoare de -5%
- la finisaje din descriere si imagini subiectului este net inferior, comparabilele avand renovari si finisaje noi avand astfel o ajustare de -20%,
- la criteriile caracteristici economice nu se fac ajustari
- la componente nonimobiliare se fac ajustari primei si ultimei comparabile care include in pret si mobilierul din bucatarie si camera partial cat si unele electrocasnice , respective superioare subiectului cu o ajustare de
- -10%

Astfel in urma calculelor se obtin urmatoarele ajustari si valori,rotunjit:

comparabila 1 cu corectii total brute de 75%: valoarea de 3420 eur

comparabila 2 cu corectii total brute de 135 %: valoarea de 4455 eur

comparabila 3 cu corectii total brute de 75 %: valoarea de 4420 eur

Se alege din cele 3 variante valoarea rotund de 3400 eur, valoarea cu cele mai mici ajustari din tabel.

V= 3.400 eur sau 16.200 lei

6.4. DEFINIȚII

VALOAREA DE PIATA – conform IVS Cadru General

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

VII. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

7.1. Ipoteze și condiții limitative speciale:

7.2. Ipoteze:

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile furnizate de către reprezentantul BENEFICIARULUI precum și pe baza documentelor furnizate de către acesta și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil) fiind în favoarea persoanei menționate anterior. Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Evaluatorul declara ca acest raport de evaluare a fost realizat la cerința a destinatarului. Acest raport a fost realizat pentru informarea asupra valorii iar valoarea obținută este o opinie imparțială a unui expert în contextul economic actual precum și pe baza informațiilor găsite la momentul evaluării pe piața.
- Se presupune că toate studiile inginerești puse de destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Evaluatorul nu a avut la dispoziție un relevu, suprafețele au fost preluate din extrasul CF pus la dispoziție de către solicitant/destinatar. Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea cu privire la eventuale diferențe ce pot apărea cu privire la suprafețele existente.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirii, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la reprezentanți. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție exterioară neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor datorită acestei inspecții exterioare. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență, este posibil ca ar

putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii dar aceste deteriorări nu au putut fi identificate. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.

- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea.; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

7.3. Condiții limitative:

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea proprietății relevee și memorii de defalcare (pus la dispoziție de către solicitant/destinatar); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate informațiile puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de destinatar/solicitant, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare, despăgubire sau alte situații asemănătoare

7.3. INFORMAȚII UTILIZATE

- Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele Spațiilor comerciale;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel de chirii etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Reprezentantul beneficiarului - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- baza de date a evaluatorului;
- informații furnizate de către agenții imobiliare (Casa Regal , Gaminvest, imobiliare.ro, etc.) privind oferte/tranzacții similare;
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare și din zona în care se situează spațiile rezidențiale supus evaluării.

7.4. TIPUL VALORII ESTIMATE

VALOAREA DE PIATA – conform GEV 630

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

7.5. DATA ESTIMĂRII VALORII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii februarie 2020. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 10.02.2020

7.6. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și în EUR. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4.7696 RON pentru 1 EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

7.7. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing) etc.

7.8. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul beneficiarului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

7.9. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului/ destinatarului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Declarăm că prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de ANEVAR, și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Evaluatorul nu are 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 proprietate iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

7.10. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și standardele Internațional de Standarde în Evaluare SIE.
- proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența reprezentantului beneficiarului .
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Ghidul de evaluare GEV1 - Verificarea evaluărilor.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la TIRIAC ALIANZ ASIGURĂRI S.A.

VIII. CONCLUZII

Valoarea estimata propusa, opinia și concluziile evaluatorului

In partea de analiza a valorilor, evaluatorul analizeaza rezultatele obtinute în urma abordarilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapituland întreg procesul de evaluare si asigurandu-se ca datele obtinute, analizele efectuate, rationamentul si logica aplicate au condus la judecati consecvente. S-au facut calcule prin abordarea prin piata , fiind valoarea cea mai apropiata de subiect respectiv:

VALOARE DE PIATA

3.400 EUR SAU 16.200 LEI

BAR MIRELA

Expert evaluator proprietăți imobiliare

Membu titular ANEVAR

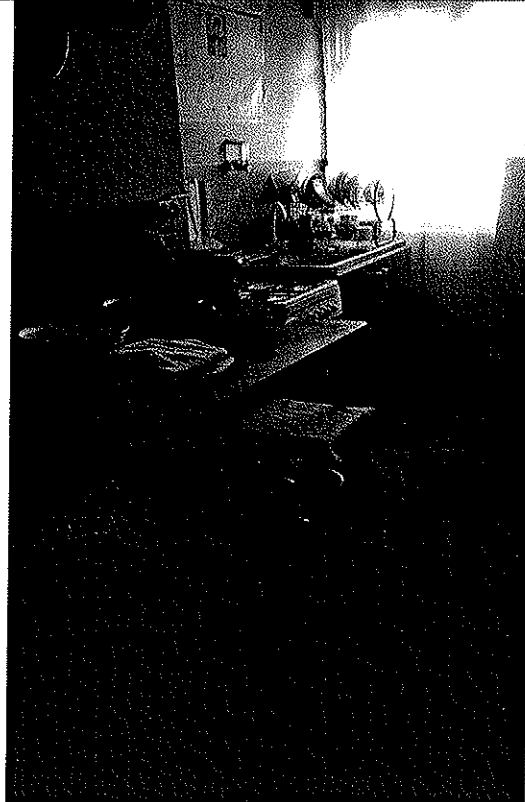
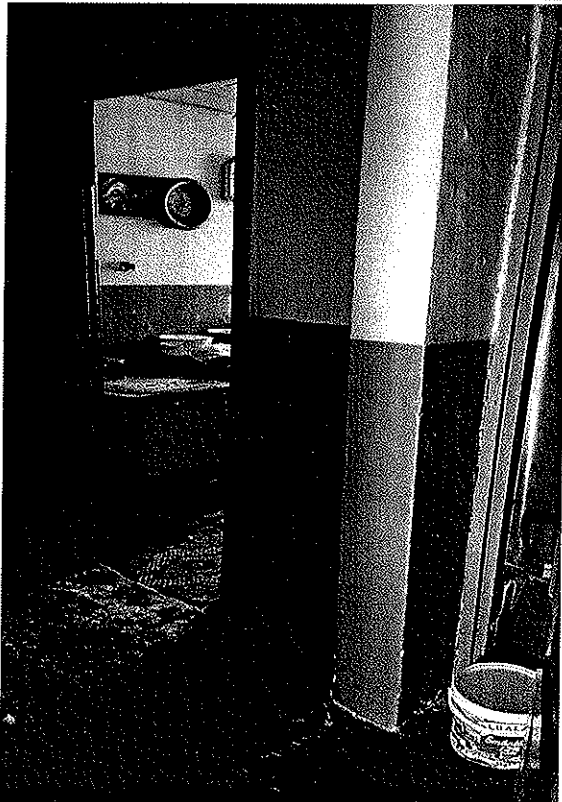
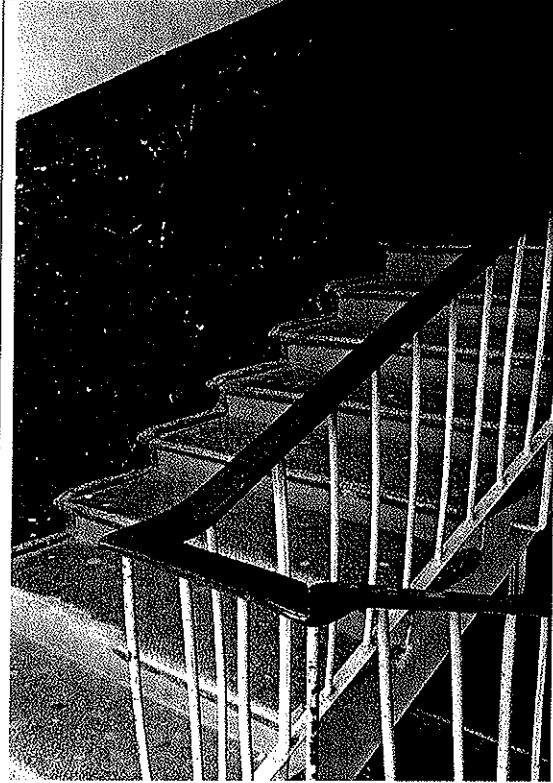
NR LEG 17638

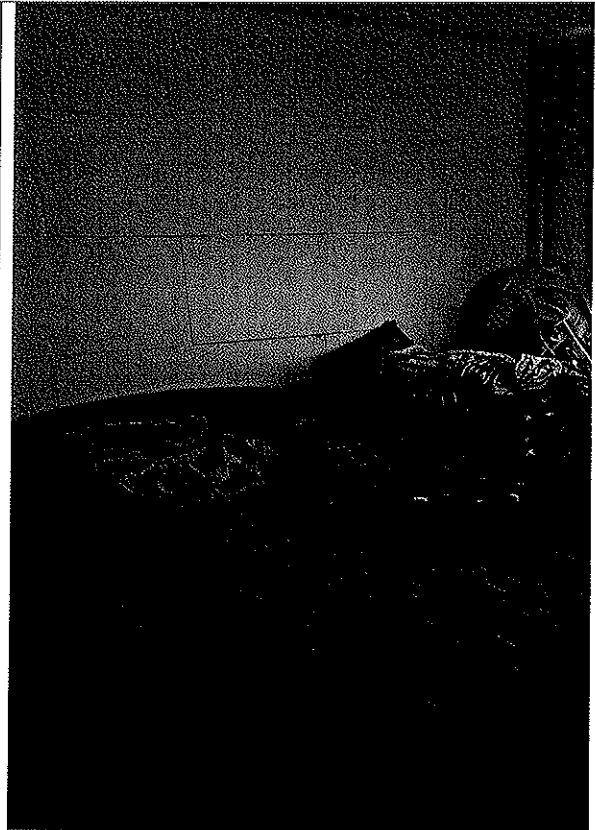
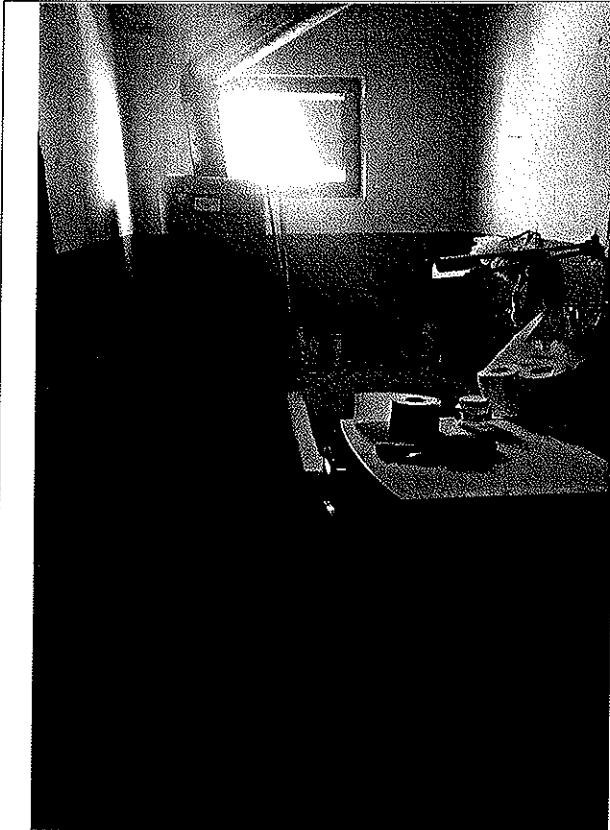
Valabila 2020

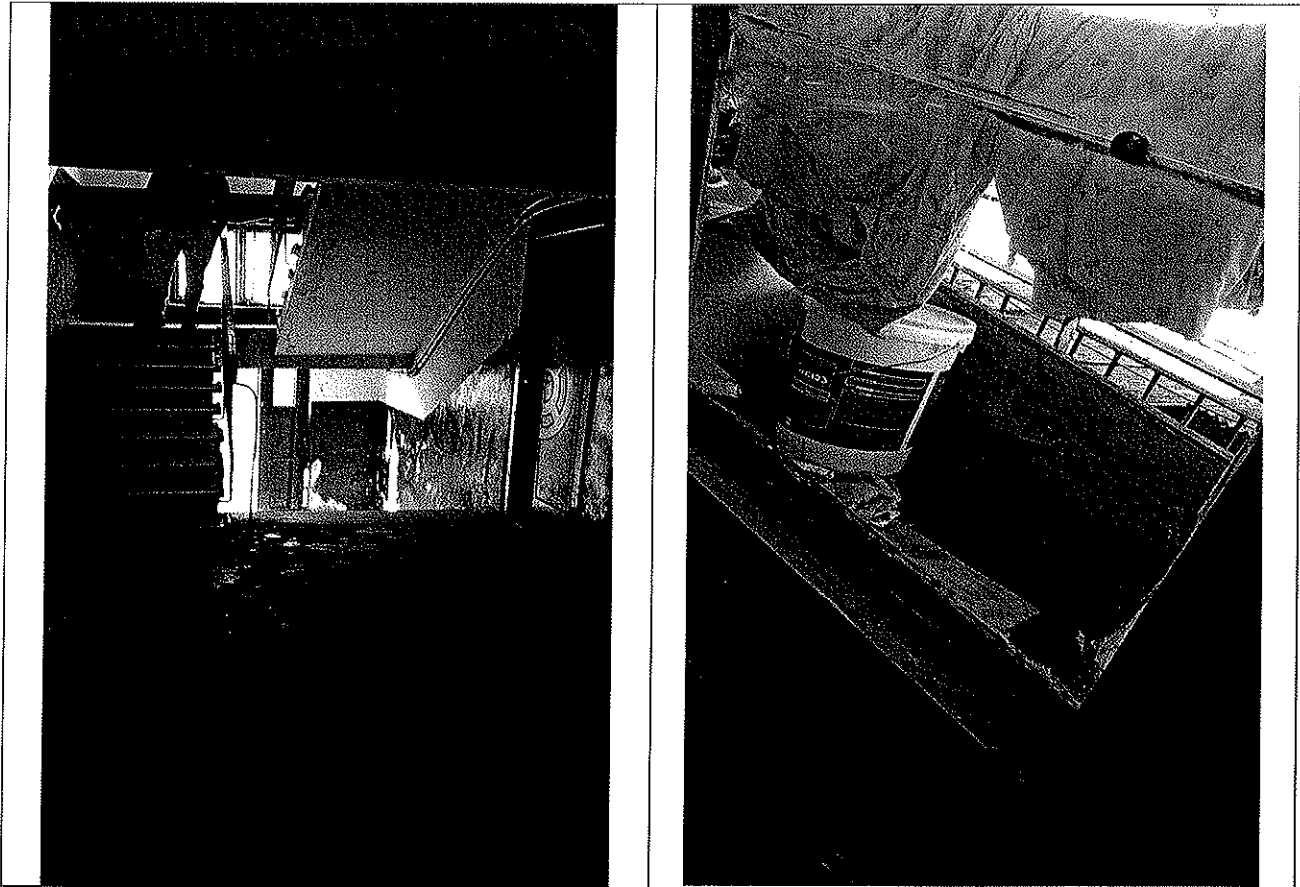
- ANEXA NR. 1 – FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII
- ANEXA NR. 2 – LOCALIZAREA PROPRIETĂȚII
- ANEXA NR. 3 – DOCUMENTE



ANEXA NR. 1 - FOTOGRAFII ALE PROPRIETATII







ANEXA NR. 2 – LOCALIZARE IN UAT



ANEXA NR. 3 - DOCUMENTE

PRIMARIA ORASULUI NUCET
SERVICIUL PUBLIC DE GOSPODARIE COMUNALA
NR. 123 DIN 01.08.2005

CONTRACT DE INCHIRIERE pentru suprafetele cu destinatia de locuinta

Intre Primaria orasului Nucet- Serviciul Public de Gospodarie Comunala -in calitate de proprietar, cu sediul in orasul Nucet, str. Republicii nr.8, Jud. Bihor, reprezentat prin ing. Sirghie Costel Nelu - primar si ce Aron Rodica - sef birou si BOLOG AURELIA cu domiciliul in NUCET strada CRISULUI nr. 20/30 Jud. BIHOR legitimat cu buletin de identitate seria B2 nr. 097013 eliberat la data de 11.09.1984 de Politia STEI, a intervenit prezentul contract de inchiriere.

I. Obiectul inchirierii

Primul, in calitate de proprietar, inchiriaza, iar al doilea in calitate de chirias, ia cu chirie locuinta din NUCET str. CRISULUI bl. 20 sc. 6 et. 11, ap. Jud. Bihor, compusa din 3 camere in suprafata de 32,34 mp (camera : 14,35 mp, camera : 9,35 mp, camera : 8,04 mp), dependinte in suprafata de mp (baie 4,22 mp, bucatarie 2,48 mp, W.C. mp, debara mp, camera mp, boxa mp, hol 4,56 mp, foaia 2,00 mp, pivnita mp, si mp curte) folosite in exclusivitate si 3,70 folosite in comun.

Locuinta care face obiectul inchirierii va fi folosita de chirias si familia sa compusa

din:

1. Bolog Aurelia chirias 9. Puskas Tereza Florentina nepoata
2. Buzan Camelia - fiica 10. Puskas Josef Florin - concubinul
3. Bolog Aurora - fiica fiicei Bolog Aurora
4. Buzan Nicoleta Valerina - nepoata
5. Buzan Joncki Madalina - nepoata
6. Puskas Alexandra - nepoata
7. Bolog Alina Maria - nepoata
8. Buzan Roberto - fiica Raluca - nepoata

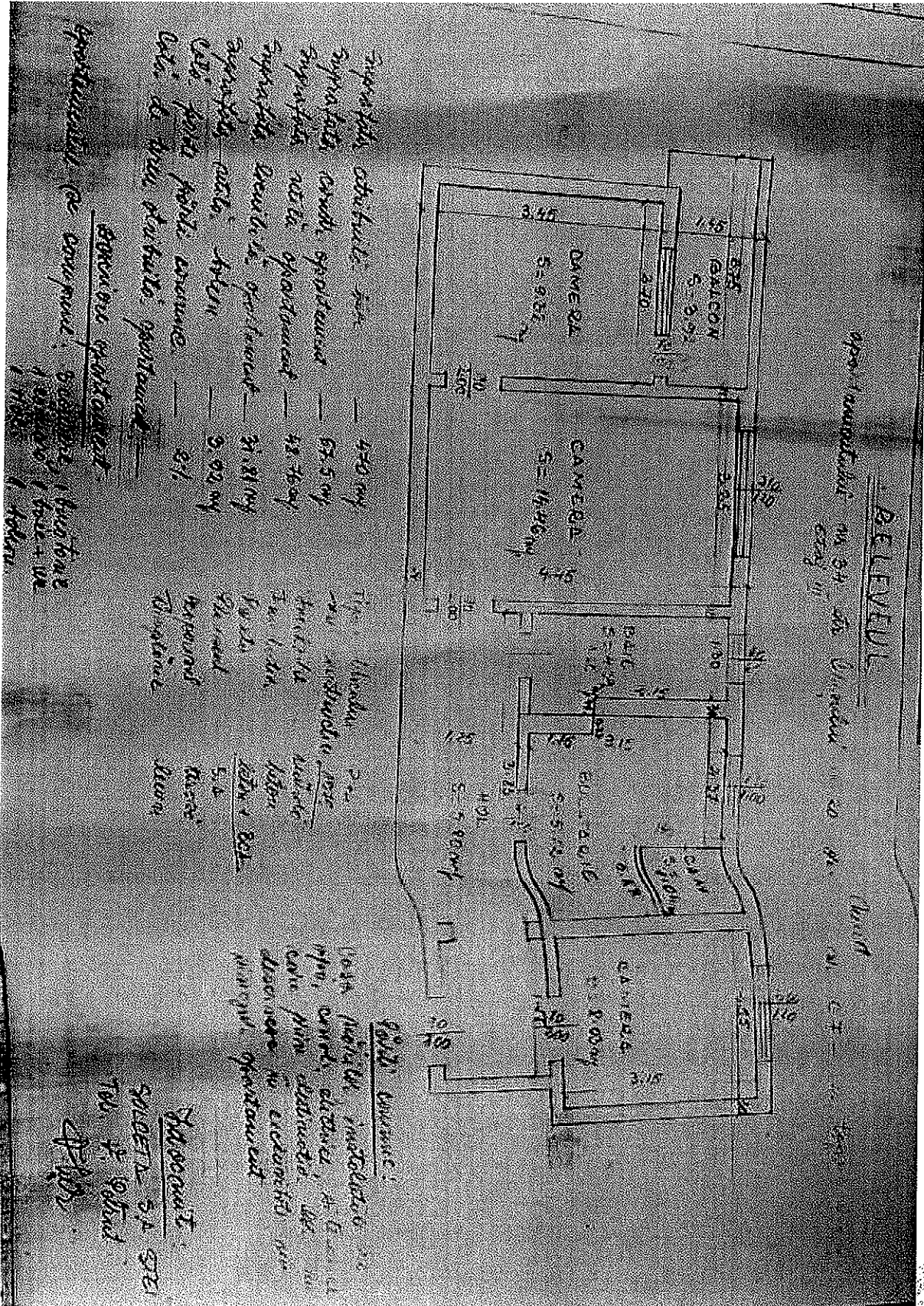
Locuinta descrisa la capitolul I se preda in stare de folosinta cu instalatiile si inventarul prevazute in procesul verbal de predare-primire incheiat intre subsemnati, care face parte integranta din prezentul contract.

Termenul de inchiriere este de 5 ani, cu incepere de la data de 1.08.2005 pana la data de 1.08.2010

La expirarea termenului contractul poate fi reanoint cu acordul ambelor parti.

II. Chiria aferenta locuintei ce face obiectul contractului

Chiria lunara este de 42,15 lei, calculata in conformitate cu prevederile legale. Chiria se datoreaza incepand cu data de 01.08.2005 si se achita in contul

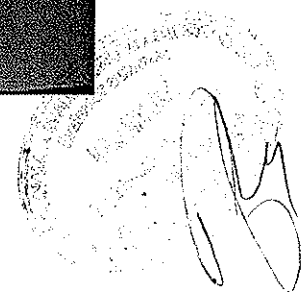


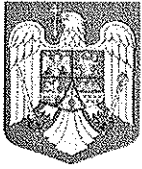
Suprafata constructiilor: 420 m²
 Suprafata terenului: 67.5 m²
 Suprafata terenului constructibil: 49.75 m²
 Suprafata terenului ocupat: 31.91 m²
 Suprafata terenului liber: 17.84 m²
 Valoarea terenului ocupat: 5.000 m²
 Valoarea terenului liber: 5.1

Tipul constructiei: P+1
 Materialul constructiv: beton
 Anul constructiei: 1980
 Stadiul de finalizare: 100%
 Tipul de teren: teren plat
 Tipul de constructie: constructie de tip bloc
 Tipul de constructie: constructie de tip bloc

Observatii: constructia este in stare buna de mentinuta, dar necesita reparatii la nivelul acoperisului si al sistemului de incalzire.

Sabeta SA SA
 Tan P. Ovidiu





ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI NUCET

COMISIA ECONOMICĂ - FINANCIARĂ

RAPORT DE AVIZARE

privind aprobarea vanzării imobilului (apartamentului) situat în orașul Nucet, str. Crisului, nr. 20, ap.30, către actualul chirias, numita Bolog Aurora.

Incheiat azi 29.05.2020, cu ocazia sedinței de lucru a comisiei EC - FINAN., la care sunt prezenți următorii :

1. CHIRA LIVIA, presedinte;
2. _____, secretar;
3. AVRAM OVIDIU, membru;
4. SPRGHIE COSTEL, membru;
5. NYESTIE ANDREI, membru;
- _____, absenteaza.

Comisia trece la analiza punctului de pe ordinea de zi a sedinței ordinare din data de 29.05.2020, privind aprobarea vanzării imobilului (apartamentului) situat în orașul Nucet, str. Crisului, nr. 20, ap.30, către actualul chirias, numita Bolog Aurora.

Comisia avizează proiectul de hotărâre cu următoarele propuneri :

II. Comisia ec. - financiară avizează favorabil proiectul de hotărâre.

Drept pentru care s-a încheiat prezentul raport de avizare.

COMISIA

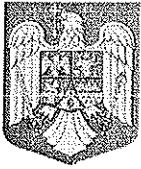
PRESEDINTE,

[Signature]

SECRETAR,

MEMBRI,

[Signature]



ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI NUCET

COMISIA Juridică

RAPORT DE AVIZARE

privind aprobarea vanzării imobilului (apartamentului) situat în orașul Nucet, str. Crisului, nr. 20, ap.30, către actualul chirias, numita Bolog Aurora.

Incheiat azi 29.05.2020, cu ocazia sedinței de lucru a comisiei Juridice, la care sunt prezenți următorii :

1. _____, presedinte;
2. Bloga Dan, secretar;
3. Șerban George, membru;
4. _____, membru;
5. _____, membru;
- _____ , absenteaza.

Comisia trece la analiza punctului de pe ordinea de zi a sedinței ordinare din data de 29.05.2020, privind aprobarea vanzării imobilului (apartamentului) situat în orașul Nucet, str. Crisului, nr. 20, ap.30, către actualul chirias, numita Bolog Aurora.

Comisia avizează proiectul de hotărâre cu următoarele propuneri :

Comisia Juridică avizează favorabil proiectul de hotărâre.

Drept pentru care s-a încheiat prezentul raport de avizare.

COMISIA

PRESEDINTE,

SECRETAR,

MEMBRII,
