PRIMARUL COMUNEI VLADIMIRESCU
JUDEŢUL ARAD
ROMÂNIA
Vladimirescu, Str. Revoluţiei, Nr. 4, Jud. Arad
Tel: 0257/514 101; Fax: 0257/206 280
E-mail: contact@primariavladimirescu.ro
Web: www.primariavladimirescu.ro

PROIECT DE HOTARÂRE

privind aprobarea vanzarii apartamentului situat in loc Vladimirescu str. Ion Budai Deleanu nr.1 Bl. G36 ET.2 si ap.29, proprietatea comunei Vladimirescu catre actualul chirias, d-nul Trandafir Mihai

Primarul comunei Vladimirescu – judeţul Arad

Văzând:

-Cererea nr.7751/16.05.2022 a d-nului Trandafir Mihai ;
-Contractul de închiriere nr.864/18.11.2002 si Contractul de închiriere nr.13001/05.11.2019
-Raportul de expertiză tehnică nr.92/2022
-Referatul secretarului general al comunei Vladimirescu;
-Raportul de promovare a proiectului de hotarare

Avand in vedere:

-art. 13 alin. 15 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului;
-art. 357 din Codul Administrativ coroborat cu art. 899 alin. 2 din Codul Civil şi art. 41 alin. 5^2 teza a II-a din Legea nr. 7/1996 a cadastrului;
-prevederile art.1 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu alta destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat
-prevederile art.129 alin.2 lit.c coroborat cu alin. (6) lit. b din ORDONANŢĂ DE URGENŢĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;

In temeiul art.139 alin.(2) din ORDONANŢĂ DE URGENŢĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ,

PROPUN PROIECTUL DE HOTĂRÂRE :

Art.1. Se aprobă inscrierea definitiva în proprietatea privată a Comunei Vladimirescu a apartamentului situat in loc Vladimirescu str. Ion Budai Deleanu nr.1 Bl. G36 ET.2 si ap.29.

Art.2. Se aproba vanzarea apartamentului situat in loc Vladimirescu str. Ion Budai Deleanu nr.1 Bl. G36 ET.2 si ap.29, proprietatea privata a comunei Vladimirescu catre actualul chirias, d-nul Trandafir Mihai.

Art.3. Preţul de vanzarea apartamentului situat in loc Vladimirescu str. Ion Budai Deleanu nr.1 Bl. G36 ET.2 si ap.29, proprietatea comunei Vladimirescu catre actualul chirias este de 15.018 lei în conformitate cu Raportul de expertiză tehnică nr. 92/2022 întocmit de I.I. Luca Florica, membru ANEVAR şi însuşit de Consiliul local Vladimirescu, anexat prezentului proiect de hotărâre şi care face parte integrantă din acesta;

Art.4. Cu ducerea la îndeplinire a prezentului proiect de hotărâre se încredinţează primarul comunei Vladimirescu şi Biroul venituri din cadrul comunei Vladimirescu al Primariei Vladimirescu

Prezentul proiect de hotarâre se comunică după adoptare cu:

- **Instituţia Prefectului- Judeţul Arad**
- **primarul comunei Vladimirescu**
- **Biroul venituri din cadrul comunei Vladimirescu al Primariei Vladimirescu**
- **d-nul Trandafir Mihai**

PRIMAR
MAG MIHAI

AVIZAT
SECRETAR GENERAL,
COMUNA VLADIMIRESCU
OVIDIU TANASĂ

PRIMARUL COMUNEI VLADIMIRESCU
JUDEŢUL ARAD
ROMÂNIA
Vladimirescu, Str. Revoluţiei, Nr. 4, Jud. Arad
Tel: 0257/514 101; Fax: 0257/206 280
E-mail: contact@primariavladimirescu.ro
Web: www.primariavladimirescu.ro

NR.9519 DIN 17.06.2022

RAPORT

privind aprobarea vanzarii apartamentului situat in loc Vladimirescu str. Ion Budai Deleanu nr.1 Bl. G36 ET.2 si ap.29, proprietatea comunei Vladimirescu catre actualul chirias, d-nul Trandafir Mihai

Doamnelor si domnilor consilieri !

Având în vedere cererea nr.7751/16.05.2022 a d-nului Trandafir Mihai titularul contractul de închiriere nr.864/18.11.2002 si contractul de închiriere nr.13001/05.11.2019 si raportat la prevederile art. 13 alin. 15 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului, art. 357 din Codul Administrativ coroborat cu art. 899 alin. 2 din Codul Civil și art. 41 alin. 5^2 teza a II-a din Legea nr. 7/1996 a cadastrului si prevederile art.1 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu alta destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat propun aprobarea vanzarii apartamentului situat in loc Vladimirescu str. Ion Budai Deleanu nr.1 Bl. G36 ET.2 si ap.29, proprietatea privata a comunei Vladimirescu catre actualul chirias, la preţul de 15.018 lei în conformitate cu Raportul de expertiză tehnică nr.92/2022 întocmit de I.I. Luca Florica, membru ANEVAR.

In conformitate cu prevederile art. 13 alin. 15 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului prin care se confirmă faptul că legiuitorul nu admite existența unor bunuri imobile fără stăpân, motiv pentru care a prevăzut în mod expres că, atunci când sunt identificate imobile cu privire la care nu pot fi identificați proprietari, posesori sau detentori precari, dreptul de proprietate se va înscrie, provizoriu, în favoarea unității administrativ-teritoriale si art. 357 din Codul Administrativ coroborat cu art. 899 alin. 2 din Codul Civil și art. 41 alin. 5^2 teza a II-a din Legea nr. 7/1996 a cadastrului din care reiese că unitatea administrativ-teritorială poate consolida înscrierea provizorie din cartea funciară prin întabularea dreptului său de proprietate în baza unei hotărâri a consiliului local de atestare a apartenenței bunului imobil la domeniul privat al comunei Vladimirescu propun promovarea unui proiect de hotarare care sa prevada urmatoarele:

Art.1. Se aprobă inscrierea definitiva în proprietatea privată a Comunei Vladimirescu a apartamentului situat in loc Vladimirescu str. Ion Budai Deleanu nr.1 Bl. G36 ET.2 si ap.29.

Art.2. Se aproba vanzarea apartamentului situat in loc Vladimirescu str. Ion Budai Deleanu nr.1 Bl. G36 ET.2 si ap.29, proprietatea privata a comunei Vladimirescu catre actualul chirias, d-nul Trandafir Mihai.

Art.3. Preţul de vanzarea apartamentului situat in loc Vladimirescu str. Ion Budai Deleanu nr.1 Bl. G36 ET.2 si ap.29, proprietatea comunei Vladimirescu catre

actualul chirias este de 15.018 lei în conformitate cu Raportul de expertiză tehnică nr. 92/2022 întocmit de I.I. Luca Florica, membru ANEVAR şi însuşit de Consiliul local Vladimirescu, anexat prezentului proiect de hotărâre şi care face parte integrantă din acesta;

Art.4. Cu ducerea la îndeplinire a prezentului proiect de hotărâre se încredinţează primarul comunei Vladimirescu şi Biroul venituri din cadrul comunei Vladimirescu al Primariei Vladimirescu

Ca urmare a celor prezentate solicit analizarea și adoptarea proiectului de hotărâre promovat în forma prezentată.

PRIMAR
MAG MIHAI

COMUNA VLADIMIRESCU
JUDEŢUL ARAD
ROMÂNIA
Vladimirescu, Str. Revoluţiei, Nr. 4, Jud. Arad
Tel: 0257/514 101; Fax: 0257/206 280
E-mail: contact@primariavladimirescu.ro
Web: www.primariavladimirescu.ro

NR.9520 DIN 17.06.2022

REFERAT

Subsemnatul Tanasă Ovidiu secretarul comunei Vladimirescu, prin prezentul referat vă rog să analizati si să supuneți votului Consiliului local Vladimirescu sub forma unui proiect de hotarare aprobarea vanzarii apartamentului situat in loc Vladimirescu str. , proprietatea comunei Vladimirescu catre actualul chirias, d-nul Trandafir Miha.

In urma finalizarii lucrărilor de înregistrare sistematică prin Programul Național de Cadastru și Carte Funciară în data de 02.06.2021, s-a realizat apartamentarea blocului G 36 si intabularea apartamentelor din acest bloc si în intrucat nu au existat acte de proprietate ale blocului au intabulat apartamentele provizoriu pe U.A.T. Vladimirescu.

In conformitate cu prevederile art. 13 alin. 15 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului prin care se confirmă faptul că legiuitorul nu admite existența unor bunuri imobile fără stăpân, motiv pentru care a prevăzut în mod expres că, atunci când sunt identificate imobile cu privire la care nu pot fi identificați proprietari, posesori sau detentori precari, dreptul de proprietate se va înscrie, provizoriu, în favoarea unității administrativ-teritoriale si art. 357 din Codul Administrativ coroborat cu art. 899 alin. 2 din Codul Civil și art. 41 alin. 5^2 teza a II-a din Legea nr. 7/1996 a cadastrului din care reiese că unitatea administrativ-teritorială poate consolida înscrierea provizorie din cartea funciară prin întabularea dreptului său de proprietate în baza unei hotărâri a consiliului local de atestare a apartenenței bunului imobil la domeniul privat al comunei Vladimirescu.

Avand in vedere faptul ca conform contractelor de inchiriere d-nul Trandafir Mihai este chiriasul acestui apartament conform contractului de închiriere nr.864/18.11.2002 si contractului de închiriere nr.13001/05.11.2019 si raportat si la cererea sa inregistrata cu nr. 7751/16.05.2022 sustin promovarea unui proiect de aprobare a vanzarii apartamentului situat in loc Vladimirescu str. si ap. , proprietatea privata a comunei Vladimirescu catre actualul chirias, d-nul Trandafir Mihai la preţul de 15.018 lei în conformitate cu Raportul de expertiză tehnică nr.92/2022 întocmit de I.I. Luca Florica, membru ANEVAR conform prevederilor art.1 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu alta destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat.

SECRETAR GENERAL
COMUNA VLADIMIRESCU
Tanasă Ovidiu - Nicolae

COMUNA VLADIMIRESCU
16. MAI. 2022
7751
Înregistrat nr.

Urlați 1.
17.05.2022

CERERE

SUBSEMNATUL TRANDAFIR MIHAI DOM. ÎN VLADIMIRESCU STR: „ PRIN PREZENTA SOLICIT CUMPĂRAREA ADIACENTEI MENȚIONATĂ DE LA ADRESA MAI SUS MENȚIONATĂ. ANEXEZ CERERII EXTRASUL DE CARTE FUNCIARĂ NR 334798-C1-U29 ÎN CURS DE SOLUȚIONARE. "

VĂ MULȚUMESC

16.05.2022

0748801237.

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	40361
Ziua	01
Luna	04
Anul	2022

Cod verificare
100114601603

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 334798-C1-U29 Vladimirescu

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Vladimirescu, Str , Jud. Arad
Părţi comune: Teren construit si neconstruit, fatadele, racord instalatii acoperis tip sarpanta, Boxele comune astfel Boxa nr 1 comuna pt Ap 1,19,31; Boxa nr 2 comuna pt. Ap 2,20,32; Boxa nr 3 comuna pt Ap 3,21,33; Boxa nr 4 comuna pt Ap 4,22,34, Boxa nr 5 comuna pt Ap 5,23,35, Boxa nr 6 comuna pt AP 6,24,36, Boxa nr 7 comuna pt Ap 7,13,25, Boxa nr 8 comuna pt Ap 8,14,26; Boxa nr 9 comuna pt Ap 9,15,27, Boxa nr 10 comuna pt Ap 10,16,28; Boxa nr 11 comuna pt Ap 11,17,29;Boxa nr 12 comuna pt Ap 12,18,30

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	334798-C1-U29	56	29	27/903	16/527	Camera, bucatarie, baie, antreu , Boxa nr 11 comuna cu Ap 11,17

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
40361 / 01/04/2022		
Act Administrativ nr. 389, din 01/04/2022 emis de OCPI Arad;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 334798-C1-U29 a unitatii individuale cu numarul cadastral 334798-C1-U29/Vladimirescu, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 334798-C1 inscrisa in cartea funciara 334798-C1;	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT VLADIMIRESCU**, CIF:9999999999999	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

CONFORM CU EXEMPLARUL DIN ARHIVA ELECTRONICĂ

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Vladimirescu, Str
Jud. Arad
Părţi comune: Teren construit si neconstruit, fatadele, racord instalatii acoperis tip sarpanta, Boxele comune astfel Boxa nr 1 comuna pt Ap 1,19,31; Boxa nr 2 comuna pt. Ap 2,20,32; Boxa nr 3 comuna pt Ap 3,21,33; Boxa nr 4 comuna pt Ap 4,22,34, Boxa nr 5 comuna pt Ap 5,23,35, Boxa nr 6 comuna pt AP 6,24,36, Boxa nr 7 comuna pt Ap 7,13,25, Boxa nr 8 comuna pt Ap 8,14,26; Boxa nr 9 comuna pt Ap 9,15,27, Boxa nr 10 comuna pt Ap 10,16,28; Boxa nr 11 comuna pt Ap 11,17,29;Boxa nr 12 comuna pt Ap 12,18,30

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	334798-C1-U29	56	29	27/903	16/527	Camera, bucatarie, baie, antreu , Boxa nr 11 comuna cu Ap 11,17

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222, 232, 251P.

Data soluţionării,
06-04-2022
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ADELA DELUREANU
Adela Delureanu
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

ROMÂNIA
JUDETUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

Str. Revoluţiei nr. 4; tel: 514902; fax: 206280; e-mail: contact@primariavladimirescu.ro

Nr. 13.201 din 05.11.2019

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

I.PARŢILE

Art.1. Consiliul Local Vladimirescu reprezentat prin: **Primar Ioan Crişan, contabil şef Cristian Dohangie** cu sediul în str. Revoluţiei nr. 4 în calitate de **PROPRIETAR**

Subsemnatul **Trandafir Mihai**, cu domiciliul în loc. Vladimirescu, , ap. , jud. Arad, având CNP identificat cu C.I., Seria nr. _____, eliberat de _____ la data de _____, în calitate de **CHIRIAŞ**

Art.2. Imobilul închiriat este situat în loc. Vladimirescu, Str. jud. Arad compus din 1 cameră de locuit, cămară alimente, chicinetă, baie, vestibule şi boxă.

Folosinţa efectivă a imobilului închiriat începe cu data 18.10.2012, pe baza procesului verbal de predare – primire, anexat la prezentul contract.

II. DESTINAŢIA BUNULUI ÎNCHIRIAT

Art.3. Spaţiul închiriat va fi folosit de chiriaş ca spaţiu de locuit.

Destinaţia spaţiului locativ închiriat şi fiecărei camere în parte, nu poate fi schimbată fără consimţământul scris al proprietarului.

III.DURATA

Art.4. Termenul de închiriere este de **5** ani, cu începere de la data de 19.10.2017 până la data de 18.10.2022.

Proprietarul poate prelungi contractul pentru aceeaşi perioada de timp, sau perioade mai mici, la cererea chiriaşului cu minimum 3 luni înainte de expirarea contractului.

IV.CHIRIA

Art.5. Chiria lunară este de **10** lei, la care se adaugă rata inflaţiei şi se plăteşte până la data de 30 a lunii, la casieria Primăriei Vladimirescu.

V.OBLIGAŢII ŞI DREPTURI

Art.6. a) Obligaţiile chiriaşului:

- să achite chiria şi cheltuielile comune de întreţinere la termenele convenite;
- să folosească spaţiul numai conform destinaţiei sale;
- să exploateze imobilul închiriat ca un bun proprietar, evitând distrugerea degradarea sau deteriorarea construcţiilor şi accesoriilor aferente;
- să suporte costul lucrărilor de reparaţie interioare şi exterioare la partea de construcţii şi accesoriile aferente;
- să permită proprietarului să execute lucrările de reparaţie şi întreţinere care–i cad în sarcină;
- să nu execute nici un fel de reparaţii sau modificări în spaţiul închiriat sau la instalaţiile aferente, fără acordul proprietarului;

- să restituie proprietarului spațiul închiriat la termenul stabilit pentru încetarea contractului;

b) Obligațiile proprietarului:

- să predea spațiul, pe baza de procesului verbal.
- să asigure folosința spațiului închiriat pe toată durata prezentului contract;

VI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.7. În cazul în care chiriașul nu achită proprietarului chiria datorată la termenele prevăzute în prezentul contract, datorează penalizări de întârziere 0,15% pe zi din a 31 zi de întârziere.

Art.8. În cazul în care chiriașul nu-și execută obligațiile privind efectuarea reparațiilor care-i cad în sarcină, producând astfel deteriorarea spațiului închiriat, datorează daune interese.

Art.9. În cazul în care chiriașul folosește spațiul contrar destinației stabilite, datorează daune interese.

Art.10 Neîndeplinirea, în parte sau în totalitate, a condițiilor stabilite prin prezentul contract și la termenele fixate, dă dreptul proprietarului, că fără somație să considere contractul reziliat.

VII. INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII SAU CEDĂRII SPAȚIULUI

Art.11. Este absolut interzisă subînchirierea sau cedarea sub orice formă, totală sau parțială a imobilului închiriat, fără aprobarea scrisă a proprietarului.

Art.12. Imobilul este destinat exclusiv uzului titularului de contract și membrilor familiei sale. Introducerea unei terțe persoane în spațiul închiriat, sub formă de asociere, colaborare, etc., se consideră ca subînchiriere și atrage după sine rezilierea contractului și plata de daune interese .

VIII. ÎMBUNĂTĂȚIRI

Art.13. Orice îmbunătățiri, transformări sau instalații s-ar face de chiriaș, rămân bunuri câștigate spațiului închiriat din momentul executării lor, fără ca prin aceasta să le poată opune drept compensație pentru stricăciunile făcute sau pentru alte sume datorate de el proprietarului ca daune interese pentru violarea dispozițiilor din acest contract. Ele nu se vor putea face decât cu autorizația scrisă a proprietarului.

Art.14. Instalarea de antene pentru recepționarea de semnale audio-vizual, altele decât cele cu care au fost dotate imobilele din construcție, se va face numai cu acordul proprietarului, pe cheltuiala chiriașului, acesta din urma având obligația să obțină și celelalte avize necesare și să plătească taxele și costul abonamentelor conform reglementărilor legale.

IX. FORȚA MAJORĂ

Art.15. Forța majoră exonerează părțile de răspundere în cazul executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor asumate prin prezentul contract. Prin forța majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil apărut după încheierea contractului care împiedică părțile să-și execute obligațiile asumate.

X. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art.16. Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, se va soluționa de către instanțele judecătorești competente.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi 04.11.2019 în 2 exemplare pentru fiecare parte contractanta.

Întocmit de Nicola Ioana

CHIRIAȘ,
Trandafir Mihai

PROPRIETAR,

PRIMAR,
Crișan Ioan

SECRETAR,
Tanasă Ovidiu Nicolae

CONTABIL ȘEF,
Dohangie Cristian

ROMÂNIA * COMUNA VLADIMIRESCU, Jud. ARAD * 1

din 564
14.11.2022

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafeţele locative cu destinaţia de locuinţe

Între subsemnaţii: a) [illegible] cu sediul în b) [illegible] [illegible] titular al dreptului de administrare privind fondul de locuinţe proprietate de stat, în calitate de locator reprezentat prin ş[illegible] împuternicit prin delegaţia nr. _____ din _____ şi d[illegible] posesor al buletinului de identitate seria [illegible] nr. [illegible] eliberat de miliţia [illegible] la data de [illegible] în calitate de locator principal, în baza înştiinţării nr. _____ înmînată la data de _____ de către _____ din s) [illegible] a intervenit următorul contract de închiriere.

1. Primul, în calitate de locator (denumit mai jos şi proprietar) închiriază, iar al doilea, în calitate de locator principal (denumit mai jos chiriaş) ia cu chirie locuinţa prevăzută în fişa suprafeţei locative închiriate pentru el şi familia sa, specificată în această fişă care face parte integrantă din prezentul contract.

2. Locuinţa arătată la pct. 1 se predă în stare de folosinţă cu instalaţiile şi inventarul prevăzut în procesul-verbal de predare-primire, încheiat între subsemnaţii care face parte integrantă din prezentul contract.

3. Termenul de închiriere este de [illegible] ani, cu începere de la [illegible] până la [illegible]

La expirarea termenului chiriaşul are dreptul la reînnoirea contractului în caz de absenţa a chiriaşului şi în lipsa vreunui împuternicit dat de către acesta, soţului sau unuia membru major al familiei, la expirarea termenului contractul de închiriere se va încheia cu soţul rămas în locuinţă, iar în lipsă de soţ, cu unul dintre membrii familiei cu care chiriaşul a locuit.

În afară de cazurile expres prevăzute de lege modificarea sau rezilierea contractului se poate face numai cu acordul ambelor părţi. Chiriaşul poate denunţa unilateral contractul de închiriere, cu condiţia de a anunţa în scris proprietarul cu cel puţin 30 de zile înainte de mutarea din locuinţa închiriată.

4. Chiria lunară este de lei [illegible] calculată în conformitate cu prevederile legale, aşa cum este stabilită prin fişa de calcul a chiriei care face parte integrantă din prezentul contract. Chiria se datorează începînd cu data prevăzută în contract.

5. Plata chiriei se face, după caz, prin:

– reţinerea pe statul de plată din retribuţia lunară sau, după caz, la plata chenzinei a II-a, respectiv statul de plată, a drepturilor băneşti cuvenite de locaţi;

– depunerea la casieria întreprinderii care are în administrare fondul locativ din care face parte, în termen de 10 zile de la expirarea lunii pentru care urmează a se face plata după care chiriaşul este dator pus în întîrziere.

NOTĂ:

a) Denumirea întreprinderii care are în administrare fondul locativ proprietate de stat;
b) Localitatea, strada şi numărul;
c) Numele şi prenumele persoanei împuternicite prin delegaţie;
d) Numele şi prenumele chiriaşului contractului încheiat;
e) Cuantumul contribuţiilor la plată în data încheierii la înţelegere părţi în scris.

neplata în termen [illegible] atrage o majorare de 0,5%, asupra sumei datorate, fiecare zi de întîrziere, începînd cu prima zi lucrătoare care urmează acelei cînd sumele veniră exigibile fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

6. În caz de neplată, executarea silită se va face pe baza contractului de închiriere, însoțit de extrasul de cont emis de întreprinderea care are în administrare fondul locativ de stat, prezentul contract cît și orice act adițional constituind titlul executoriu.

7. Chiriașul este obligat să comunice proprietarului care închiriază locuința din fondul de stat, schimbarea locului de muncă și orice modificare intervenită cu privire la venitul pe membru al familiei și la numărul membrilor săi de familie, în termen de 10 zile de la producerea schimbării sau modificării.

Chiriașul va plăti chiria recalculată cu începere din prima zi a lunii următoare celei în care s-a produs schimbarea, respectiv modificarea.

8. Chiria prevăzută în contract se va recalcula ori de cîte ori este necesar ca urmare a [illegible].

Dacă majorarea provine din măsurarea suprafeței locative, din calculul chiriei sau din orice altă cauză neimputabilă chiriașului, iar acesta a plătit o chirie mai mică decît cea legală, el va fi obligat să plătească în rate lunare numai diferența datorată, fără majorări. Rata lunară va fi stabilită de comun acord între părți.

Cînd cauzele care au dus la stabilirea unei chirii mai mici decît cea legală sînt imputabile chiriașului, acesta va fi obligat să plătească întreaga diferență pe trecut, cu majorările datorate de normele legale în vigoare.

Dacă chiriașul a plătit o chirie mai mare decît cea legală, diferențele plătite în plus se vor scădea din contul chiriei viitoare.

9. Obligațiile ce revin proprietarului și chiriașului în legătură cu întreținerea și repararea fondului locativ de stat cu destinația de locuință sînt cele prevăzute în anexa nr. 3 și fac integrantă din prezentul contract.

10. Chiriașul este obligat ca la mutarea sa din locuință să predea proprietarului fața locativă în stare de folosință și de curățenie și cu cheile de inventar trecute în actul-verbal de predare-primire întocmit la mutarea sa în locuință.

11. Suprafața locativă închiriată va fi folosită potrivit destinației sale. Chiriașul are dreptul să execute modificări de spațiu în locuința închiriată.

12. Proprietarul are dreptul să verifice, odată pe an, modul în care chiriașul folosește, întreține suprafața locativă închiriată, iar periodic, modul în care sînt folosite și întreținute și instalațiile comune ale clădirii.

13. În cazul cînd chiriașul nu respectă obligațiile cu privire la întreținerea, repararea suprafeței locative închiriate, precum și la plata chiriei potrivit prevederilor legii, locatorul poate cere rezilierea contractului de închiriere și evacuarea chiriașului în condițiile legii.

14. Chiriașul are dreptul să subînchirieze o parte din suprafața locativă a locuinței în condițiile și condițiile prevăzute de Legea nr. 5/1973.

15. Prezentul contract se completează în mod corespunzător cu prevederile legale în vigoare.

16. Prezentul contract [illegible] care face parte integrantă din el contractului de închiriere, s-a încheiat [illegible] în dublu exemplar, cîte unul pentru fiecare parte, astăzi [illegible] privind cota-parte ce revine suprafeței locative închiriate, fișa [illegible] de calcul pentru stabilirea chiriei lunare, procesul-verbal de predare-primire a locuinței, precum și obligațiile care revin proprietarilor privind lucrările curente de întreținere și repararea fondului locativ de stat cu destinația de locuință.

Proprietar
L.S.

Chiriaș

NOTA:

1) Contractul nu se încheie în perioada aprilie-august, este completat și înregistrat [illegible] în care se produce schimbarea locului de muncă sau modificarea venitului pe membru de familie, precum și în cazul în care

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 92/2022
Apartament 29
situat in localitatea Vladimirescu, str. Ion Budai Deleanu, nr. 1, Bl. G36, et. II, jud. Arad,
CF 334798-C1-U29 VLADIMIRESCU

Cuprins

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII
   1.1. Identificarea si competenta evaluatorului
   1.2. Identificare clientului si a oricaror utilizatori desemnati
   1.3. Scopul evaluarii
   1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
   1.5. Tipul valorii
   1.6. Data evaluarii
   1.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
   1.8. Natura si sursa de informatii pe care se va baza evaluarea
   1.9. Ipoteze si ipoteze speciale
   1.10. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare
   1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR
   1.12. Descrierea raportului

2. PREZENTAREA DATELOR
   2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
   2.2. Identificarea evantualelor bunuri mobile evaluate
   2.3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare
   2.4. Informatii despre amplasament
   2.5. Descrierea constructiilor
   2.6. Date privind impozitele si taxele
   2.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cotatii curente

3. ANALIZA PIETEI BUNURILOR MOBILE

4. EVALUAREA

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6. ANEXE
   6.1. Descrierea juridica detaliata, daca nu este inclusa in pezentarea datelor
   6.2. Date detaliate despre proprietati
   6.3. Releveele cladirilor
   6.4. Fotografii ale proprietatii
   6.5. Harta localitatii, a regiunilor invecinate sau alte tipuri de harti
   6.6. Alte informatii considerate adecvate

SINTEZA RAPORTULUI

Proprietatea evaluata:	Apartament nr. 29 situat in localitatea Vladimirescu, str. Ion Budai Deleanu, nr. 1, Bl. G36, et 2, notat in CF 334798-C1-U29 VLADIMIRESCU;
Tipul proprietatii:	Proprietate imobiliara de tip rezidential
Proprietar:	UAT VLADIMIRESCU
Chirias	TRANDAFIR MIHAI. Vladimirescu, str.
Data punerii in functiune:	1985
Clientul lucrarii:	TRANDAFIR MIHAI
Data evaluarii:	17.06. 2022
Scopul evaluarii:	Stabilirea valorii constructiilor in vederea vanzarii lui catre chirias, in baza Legii 85/1992 si DL 61/1990 cu modificarile si completarile ulterioare, actualizate
Valoarea constructiilor, conf. Legea 112/1995, actualizata	**Valoarea apartamentului este de 15.018 RON**
Executantul evaluarii:	ing. LUCA FLORICA, evaluator autorizat EI, EPI, EBM, membru ANEVAR, Leg. 13701, Vladimirescu, str. Libertatii, nr. 68

EXPERT EVALUATOR
ing. LUCA FLORICA

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorii îndeplinesc cerinţele adecvate de calificare, experienţă profesională şi asigurare:

- **FLORICA LUCA**, este inginer mecanic, **membru titular ANEVAR cu LEG. 13701**, evaluator ANEVAR pe secţiunile: întreprinderi, proprietăţi imobiliare şi bunuri mobile (EI, EPI, EBM) si tutore ANEVAR pe sectiunea EPI; este înscrisa în programul de pregătire continuă al ANEVAR. Are asigurare de raspundere profesionala valabila, conform CERTIFICAT NR. 39500/2021, emis de catre societatea ALLIANZ TIRIAC – ASIGURARI SA, pentru anul 2022; este **EXPERT TEHNIC JUDICIAR** in specializarile: Evaluarea proprietatilor imobiliare si Evaluari bunuri mobile economie, Autorizatia Nr. 32618072014 Seria 670714103313062014

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.
Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR. Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat, in conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

1.2. Identificare clientului si a oricaror utilizatori desemnati

CLIENT: TRANDAFIR MIHAI, Vladimirescu, str. Ion Budai Deleanu, nr. 1, Bl. G36, et 2, ap. 29

UTILIZATOR DESEMNAT: PRIMARIA COMUNEI VLADIMIRESCU

1.3. Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este stabilirea valorii aparamenului, in vederea vanzarii catre chirias, in baza legislatiei in vigoare.

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Activul supus evaluarii este Apartament nr. 29 situat in localitatea Vladimirescu, str. , notat in CF 334798-C1-U29 VLADIMIRESCU, cad 334798-C1-U29 – apartament nr. 29 compus din camera, bucatarie, baie, antreu, boxa nr. 11 comuna cu ap. 11 si 14; Sc = 56 mp, Suprafata utila = 29 mp, cote parti commune 27/903 si cota teren 16/527.
Aparamentul este situate intr-un bloc de locuinte P+2E, la etajul 2 construit in perioada 1980-1985.

1.5. Tipul valorii

Valoarea estimata este calculata in baza Legii 85/1992 si a DL 61/1990 cu toate modificarile si completarile la zi, **nu este o valoarea de piata. Calculul acestei valori reprezinta o abatere de la STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR, editia 2022.**
Standardele nu s-au aplicat in prezenta lucrare.

1.6. Data evaluarii

Raportul de evaluare a fost elaborat in perioada 06.06.2022 – 20.06.2022.
Data estimarii valorii este 17.06.2022.

Coeficientul de actualizare în funcţie de creşterea veniturilor salariale medii nete pe economie din ultima luna a trimestrului anterior plăţii despăgubirii sau cumpărării locuinţei, fata de cele realizate în lunile ianuarie 1990 şi februarie 1992, conform datelor furnizate de Comisia Naţionala pentru Statistica prin direcţiile teritoriale: 3.095,86, conform Comunicat de presa nr. 129/27.05.2022.

1.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

In prezentul raport se urmareste estimarea valorii de piata a constructiilor.
Proprietatea, vecinatatile si zona de amplasare a obiectului au fost inspectate personal de catre evaluator in prezenta reprezentantului clientului care este si proprietar.
In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului.
Inspectia activului a efectuata in prezenta solicitantului, dl. Trandafir Mihai, considerandu-se veridice informatiile si date primite, s-au vizualizat faptic bunurile, ocazie cu care s-au efectuat fotografii si s-au adunat informatii privind istoricul de utilizare, privind costurile de intretinere, alte costuri.

1.8. Natura si sursa de informatii pe care se va baza evaluarea

Datele de intrare pentru evaluare, date si informatii care sunt utilizate in abordarile folosite sunt date reale dar si date ipotetice; dintre date de intrare reale amintesc: preţurile obţinute pentru active similare sau identice, fluxul de numerar realizat

generat de activ, costul efectiv al activelor identice sau similare, iar dintre date de intrare ipotetice enumar: fluxurile de numerar estimate sau previzionate, costul estimat al unui activ ipotetic, atitudinea perceputa fata de risc a participantilor de pe piata. Trebuie stiut ca o credibilitate mai mare i se poate acorda, in mod normal, datelor de intrare reale, dar totusi, cand acestea sunt mai putin relevante, de exemplu, cand informatiile despre tranzactiile reale sunt vechi sau cand fluxurile de numerar istorice nu sunt elocvente pentru fluxurile de numerar viitoare ori cand informatia despre costul efectiv este numai costul istoric, se acorda o relevanta mai mare datelor de intrare ipotetice.
Primele date au fost puse la dispozitie de catre client si proprietar (ca exemplu: documente privind istoricul si situatia lor actuala, situatia juridica a activelor la data evaluarii, lucrarile de investitii, intretinere si reparatii efectuate) pe care le-am completat la inspectie personal vizualizand stare fizica a activelor la fata locului, dupa care am facut completari cu date din piata ce au asemanari cu bunurile inspectate, cu alte informatii existente din literatura de specialitate si din baza de date a evaluatorului.

Alte acte si documente avute la dispozitie:

- Solicitarea de evaluare
- act de proprietate aferent, documente ce atesta proprietatea asupra bunurilor
- Releveu; planuri, schite, documentatii cadastrale
- Decret Lege 61/1990 – pentru stabilirea valorii de inlocuire a constructiilor
- Legea 85/22.07.1992 – privind vanzarea de locuinte si spatii cu alta destinatie construite din fondurile statului si din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat
- Decret-Lege 61/07.02.1990 – privind vanzarea de locuinte construite din fondurile statului catre populatie

Evaluatorii nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre proprietar si client si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza urmatoarelor ipoteze generale:

- Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil, daca nu se specifica altfel. Evaluatorul nu isi asuma nici o raspundere pentru descrierea juridica pusa la dispozitie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate.
- Proprietatea este evaluata fara ipoteci sau datorii.
- Se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia.
- Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garantie pentru acuratete.
- Toate studiile ingineresti sunt presupuse corecte. Materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor sa vizualizeze proprietatea.
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neevidente ale proprietatii, ale subsolului sau ale structurilor sale, care ar face ca proprietatea sa

valoreze mai mult sau mai putin. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.

- Se presupune ca proprietatea este in deplina conformitate cu toate legile si reglementarile de mediu locale, regionale sau nationale in vigoare.
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si de utilizare in vigoare.
- Se presupune ca au fost sau pot fi obtinute sau reinoite toate autorizatiile, licentele, certificatele de ocupare, aprobarile sau alte acte solicitate de institutiile locale, regionale sau nationale, pentru fiecare utilizare pe care se bazeaza estimarea valorii.
- Se presupune ca folosirea terenului si a constructiilor se realizeaza in limita proprietatii descrise si ca nu exista incalcari sau violari ale altor proprietati.
- Existenta unor materiale periculoase, care pot sa fie prezente sau nu pe proprietate, nu a fost observata de catre evaluator. Evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor astfel de materiale pe proprietate. Evaluatorul nu este calificat sa detecteze astfel de substante. Prezenta unor substante poate afecta valoarea proprietatii. Valoarea estimata este bazata pe ipoteza ca pe proprietate nu exista astfel de materiale care pot cauza diminuari ale valorii. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru expertize sau cunostinte de specialitate necesare descoperirii lor. Clientul este solicitat sa angajeze un expert in acest domeniu, daca doreste.
- In pregatirea evaluarii au fost utilizate doar acele planuri si specificatii avute la dispozitie.
- Constructia se presupune a fi în conformitate cu planurile de constructie prezentate in raport.
- Evaluatorul presupune ca cititorul sau utilizatorul acestui raport a primit copii ale planurilor de constructie disponibile si toate contractele de inchiriere sau alte amendamente, daca exista, care impovareaza proprietatea.
- Evaluatorul a folosit extrasul de carte funciara CF 334798-C1-U29 VLADIMIRESCU, fisa de calcul a chiriei, anexa la Contractul de inchiriere nr. 13001/2019.

1.10. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare, sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris in prealabil, al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.
Nici una din partile raportului nu vor fi difuzate public prin reclama, relatii publice, stiri, agentii de vanzare sau alte cai mediatice, fara acordul scris si aprobarea prealabila a evaluatorului.

Valorile din prezentul raport sunt valabile numai pentru tipul de evaluare studiat, cu referire expresa doar la informatiile si datele furnizate de beneficiar;
Evaluatorii, nu sunt obligati sa ofere, in continuare, consultanta sau sa depuna marturie in instanta cu privire la proprietatea in chestiune, in afara cazului in care exista prevederi prealabile in acest sens.

1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea prezenta NU s-a realizat conform STANDARDELOR DE EVALUARE ANEVAR, editia 2022.
Evaluarea prezenta reprezinta o deviere de la STANDARDE, a fost realizata conform legislatiei locuintei, aflate in vigoare la data evaluarii: Decret Lege 61/1990, Legea 85/1992, Normele de aplicare ale legilor, actualizate.

1.12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare prezent este conform STANDARDELOR DE EVALUAREA BUNURILOR, 2022 ca si cuprins, si a legislatiei privind vanzarea locuintelor, aflata in vigoare, atat ca forma cat si continut.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Cladirea care se evalueaza in vederea vanzarii este Apartament nr. 29 situat in localitatea Vladimirescu, str. notat in CF 334798-C1-U29 VLADIMIRESCU, cad 334798-C1-U29 – apartament nr. 29 compus din camera, bucatarie, baie, antreu, boxa nr. 11 comuna cu ap. 11 si 14; Sc = 56 mp, Suprafata utila = 29 mp, cote parti commune 27/903 si cota teren 16/527.
Aparamentul este situate intr-un bloc de locuinte P+2E, la etajul 2 construit in perioada 1980-1985.

Situatia juridical a imobilului se prezinta astfel:

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	40361
Ziua	01
Luna	04
Anul	2022

Cod verificare 100114601403

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 334798-C1-U29 Vladimirescu

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Vladimirescu, Str , Jud. Arad
Părţi comune: Teren construit si neconstruit, fatadele, racord instalatii acoperis tip sarpanta, Boxele comune astfel Boxa nr 1 comuna pt Ap 1,19,31; Boxa nr 2 comuna pt. Ap 2,20,32; Boxa nr 3 comuna pt Ap 3,21,33; Boxa nr 4 comuna pt Ap 4,22,34, Boxa nr 5 comuna pt Ap 5,23,35, Boxa nr 6 comuna pt AP 6,24,36, Boxa nr 7 comuna pt Ap 7,13,25, Boxa nr 8 comuna pt Ap 8,14,26; Boxa nr 9 comuna pt Ap 9,15,27, Boxa nr 10 comuna pt Ap 10,16,28; Boxa nr 11 comuna pt Ap 11,17,29;Boxa nr 12 comuna pt Ap 12,18,30

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	334798-C1-U29	56	29	27/903	16/527	Camera, bucatarie, baie, antreu , Boxa nr 11 comuna cu Ap 11,17

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
40361 / 01/04/2022		
Act Administrativ nr. 389, din 01/04/2022 emis de OCPI Arad;		
B1	Se înfiinteaza cartea funciara 334798-C1-U29 a unitatii individuale cu numarul cadastral 334798-C1-U29/Vladimirescu, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 334798-C1 inscrisa in cartea funciara 334798-C1;	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT VLADIMIRESCU**, CIF:9999999999999	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

2.2. *Identificarea evantualelor bunuri mobile evaluate*

Proprietatea nu are bunuri mobile supuse vanzarii odata cu imobilul.

2.3. *Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare*

Vladimirescu (maghiară *Glogovác ori Öthalom*) (germană *Glogowatz*) este o comună suburbană a municipiului Arad, situată la 8 km est de acesta pe drumul E 68, Crișana, România.

În localitate se poate ajunge ușor, atât cu mașină, cât și cu tramvai.

Populația comunei număra la ultimul recensământ 10649 locuitori din care 92,8%

erau români, 3,1% maghiari, 1,2% rromi, 2,2% germani, 0,3% slovaci, 0,2% ucrainieni și 0,2% alte naționalități și populație nedeclarată.

Economia comunei este puternic influențată de evoluția economică a municipiului Arad. Datorită apropierii comunei de municipiul Arad în ultimii ani s-a înregistrat o creștere importantă a sectoarelor economice terțiar și secundar. Industria chimică, industria alimentară, industria ușoară și transporturile dețin ponderi importante în spectrul economic al comunei.

Investiții mari s-au înregistrat în domeniul construcțiilor și mai ales al construcțiilor de locuințe.

La iesirea din comuna Vladimirescu, in stanga soselei nationale se afla amplasat, pe sute de hectare, Combinatul chimic "ARCHIM".

Comuna Vladimirescu are o linie de tramvai directa cu Municipiul Arad.

Descrierea zonei
Proprietatea este situata in intravilanul localitatii Vladimirescu, teren amplasat la cca. 800 m de DN 7, in zona periferica a localitatii.
Principalele informații semnificative, care definesc zona sunt urmatoarele:

1 **Directia si distanta fata de centrele de ocupare a fortei de munca**: zona industriala a municipiului, situata în Calea Aurel Vlaicu, se afla la o distanta de aproximativ 7 km, accesul putand fi asigurat cu autobuzul. Poate fi luata in considerare ca centru de ocupare a fortei de munca si zona Bulevardului Revolutiei aflat la o distanta de aproximativ 2 km, precum si zonele Micalaca Est si Zona Industriala Sud Zadareni care este in dezvoltare.
2 **Accesul** din E 68 (DN 7) se face pietonal sau auto pe un drum pietruit si asfaltat.
3 **Utilitati**: zona beneficiază de toate utilitatile: retea de energie electrica, apa-canal, gaz, telefonie, retea de cablu

2.4. *Informatii despre amplasament*

Apartament nr. situat in localitatea Vladimirescu, str.
, notat in CF 334798-C1-U29 VLADIMIRESCU, in zona periferica.
Amplasamentul este intr-o zona buna, rezidentiala.

2.5. *Descrierea constructiilor*

Aparamentul este situate intr-un bloc de locuinte P+2E, la etajul 2 construit in perioada 1980-1985.

Apartament nr. 29 situat in localitatea Vladimirescu, str. Ion Budai Deleanu, nr. 1, Bl. G36, et 2, notat in CF 334798-C1-U29 VLADIMIRESCU, cad 334798-C1-U29 – apartament nr. 29 compus din camera, bucatarie, baie, antreu, boxa nr. 11 comuna cu ap. 11 si 14; Sc = 56 mp, Suprafata utila = 29 mp, cote parti comune 27/903 si cota teren 16/527

La data preluarii apartamentului, anul 2002, baia nu era amenajata. Curentul electric si apa curenta erau debransate.

Apartamentul are stare tehnica satisfacatoare.

2.6. *Date privind impozitele si taxele*

Pentru constructii, nivelul impozitelor se stabileste prin Codul Fiscal si hotarare a Consiliului Local, nivelul de impunere pentru persoane juridice este de 1,5% din valoarea de inregistrare in contabilitate. Pentru teren, se percepe, un impozit diferentiat în functie de zona.
Ca si tendinta generala, istoric vorbind, valoarea impozitelor si taxelor locale a fost actualizata cu inflatia; in ultimii 2 ani se remarca politica administratiei locale de pastrare a aceleiasi valori pentru impozite.

2.7. *Istoric, incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cotatii curente*

Nu este cazul.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Tipul pieţei
Proprietatea evaluată face parte din *piaţa proprietăţilor rezidentiale*.

Analiza cererii
Cererea de spaţii comerciale/ administrative, amplasate pe arterele comerciale principale a crescut constant în perioada 2000-2007, existând o presiune certă asupra proprietăţilor disponibile, ceea ce a condus la creşterea sensibilă a preţurilor de tranzacţie pe metru pătrat şi la reducerea timpului de vânzare. La data evaluarii, piata imobiliara este slab activa, ceea ce a dus la cresterea chiriilor pentru spatii comerciale si prestari servicii, in defavoarea tranzactiilor. Cererea de spatii comerciale / prestari servicii si chiar administrative este scazuta, din discutiile cu diverse agentii imobiliare, am constatat ca un numar scazut de clienti solicita acest tip de spatii pentru cumparare, mai degraba doresc inchirierea acestiu tip de spatiu.

Analiza ofertei competitive
În zona analizată a fost evidentă dinamizarea pieţei proprietăţilor imobiliare, fiind vizibile o serie de proprietăţi reabilitate şi reamenajate în scop comercial sau de prestări servicii. O bună parte din proprietăţile disponibile au fost astfel tranzacţionate şi considerăm că interesul amplasării în această zonă este foarte ridicat pentru diverşi comercianţi.
Nu există restricţii semnificative rezultate din normative de construcţii, există însă limitarea dată de ocuparea terenului propice construirii unor proprietăţi comerciale cu amplasament comparabil cu proprietatea analizată.

Echilibrul pieţei
Din studiile de vandabilitate se desprind urmatoarele:

- Piata bunurilor imobile este foarte usor activa;
- Oferta de vanzari este mult mai mare decat cea pentru cumparari;
- Echilibrul dintre cerere si oferta: dezechilibrat in favoarea ofertei

4. EVALUAREA

In cazul de fata, evaluarea s-a facut conform legislatiei in vigoare privind vanzarea de locuinte construite din fondurile statului, catre populatie – Decret 256/1984, Decret 93/1977, Decret-Lege 61/1990, Legea 85/1992, toata legislatia fiind actualizata la zi .

Pentru stabilirea valorii tehnice a apartamentului utilizam :

- Decretul Lege nr. 61/1990, Anexa 1, Tabel 1 si Tabel 2 si Anexa 2 Tabel 2 pentru stabilirea valorii tehnice in preturi 1990
- Indicele de actualizare al CNS, referitor la vanzarea de apartamente construite din fondurile statului, functie de cresterea salariului minim pe economie : 3.095,86

Date tehnice pentru apartamentul nr. 29 :
- stare tehnica satisfacatoare
- vechime 37 ani
- coeficient de uzura, conform DL 61/1990 : 0,69
- coeficient de indexare 3.095,86
- suprafata utila: 29 mp
- suprafata boxa : 9 mp

Conform Tabel 1 Anexa 2 din DL 61/1990 un apartament de 1 camere , confort I, cu o suprafata utila de 24 mp are o valoare in preturi 1990 de 69.920 lei.

Apartamentul nr. 29 are o suprafata utila de calcul de 29 mp, deci suprafata de calcul este mai mare cu 5 mp decat suprafata etalon, diferenta de suprafata in plus, inmultita cu pretul /mp - 2.500 lei/mp – se adauga la valoarea de vanzare (in preturi 1990) a apartamentului, rezultand o valoare de inlocuire de :

Vi = 69.920 lei + 5 mp x 2.500 lei/mp = 77.420 lei

Apartamentul este situat la et. II intre-un bloc P + 2E, valoarea lui creste cu 1% si pentru ca e amplasat in bloc P+2 E, creste cu 8%, deci va fi :

Vi = 77.420 x 1,001 x 1,08 = 84.450 lei
Apartamentul are incalzirea cu sobe, in loc de instalatie de incalzire centrala, deci valoarea lui de inlocuire se va reduce cu 3,5%, deci va fi :

Vi = 84.450 x 0,965 = 81.494 lei

Se scade lipsa obiectelor si a instalatiilor sanitare aferente, respectiv : cada de baie (3.740 lei/loc), lavoar (1.445 lei/loc) , WC (1.445 lei/loc), chiuveta de bucatarie (1.445 lei/loc).

Vi = 81.494 lei – 3.740 lei – 3x1445 lei = 73.419 lei

Vechimea apartamentului este de 37 ani, si stare tehnica satisfacatoare, coeficientul de uzura este de 0,69.

Aplicand coeficientul de uzura de 0,69, valoarea apartamentului in preturi 1990 este :

V = 73.419 lei x 0,69 = 50.659 lei.
La aceasta valoare se adauga valoarea boxei :

V boxa = 9 mp x 522 lei/mp x 0,69 = 3.242 lei

V aparyament = 53.901 lei = 5,3901 RON

Aplicand coeficientul de indexare in valoare de 3.095,86, valoarea tehnica actuala a apartamentului nr. 29 este :

Vta = 53.901 lei x 3.095,86 = 16.376 RON

Valoarea tehnica a apartamentului se reduce cu 10% deoarece blocul in care este amplasat apartamentul este in zona periferica a localitatii, deci valoarea tehnica actuala a apartamentului nr. 29 va fi :

Vt = 16.376 RON x 0,90 **= 15.018 RON, RESPECTIV 3.038 EUR**

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta datelor de pe piata si consisntenta informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristice proprietatii imobiliare, in opinia evaluatorului, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie tine seama de *valoarea determinata conform legislatiei in vigoare* :

Valoarea apartament 29 este de 15.018 RON

6. ANEXE

6.1. Descrierea juridica detaliata

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	40361
Ziua	01
Luna	04
Anul	2022

Cod verificare
100114401603

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 334798-C1-U29 Vladimirescu

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Vladimirescu, Str [illegible], jud. Arad
Părţi comune: Teren construit si neconstruit, fatadele, racord instalatii acoperis tip sarpanta, Boxele comune astfel Boxa nr 1 comuna pt Ap 1,19,31; Boxa nr 2 comuna pt. Ap 2,20,32; Boxa nr 3 comuna pt Ap 3,21,33; Boxa nr 4 comuna pt Ap 4,22,34, Boxa nr 5 comuna pt Ap 5,23,35, Boxa nr 6 comuna pt AP 6,24,36, Boxa nr 7 comuna pt Ap 7,13,25, Boxa nr 8 comuna pt Ap 8,14,26; Boxa nr 9 comuna pt Ap 9,15,27, Boxa nr 10 comuna pt Ap 10,16,28; Boxa nr 11 comuna pt Ap 11,17,29;Boxa nr 12 comuna pt Ap 12,18,30

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	334798-C1-U29	56	29	27/903	16/527	Camera, bucatarie, bale, antreu , Boxa nr 11 comuna cu Ap 11,17

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
40361 / 01/04/2022		
Act Administrativ nr. 389, din 01/04/2022 emis de OCPI Arad;		
B1	Se înfiinteaza cartea funciara 334798-C1-U29 a unitatii individuale cu numarul cadastral 334798-C1-U29/Vladimirescu, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 334798-C1 inscrisa in cartea funciara 334798-C1;	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **UAT VLADIMIRESCU**, CIF:9995999999999	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

CONFORM CU EXEMPLARUL DIN ARHIVA ELECTRONICĂ

Carte Funciară Nr. 334798-C1-U29 Comuna/Oraş/Municipiu: Vladimirescu

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Vladimirescu, Str
Jud. Arad
Părţi comune: Teren construit si neconstruit, fatadele, racord instalatii acoperis tip sarpanta, Boxele comune astfel Boxa nr 1 comuna pt Ap 1,19,31; Boxa nr 2 comuna pt. Ap 2,20,32; Boxa nr 3 comuna pt Ap 3,21,33; Boxa nr 4 comuna pt Ap 4,22,34, Boxa nr 5 comuna pt Ap 5,23,35, Boxa nr 6 comuna pt AP 6,24,36, Boxa nr 7 comuna pt Ap 7,13,25, Boxa nr 8 comuna pt Ap 8,14,26; Boxa nr 9 comuna pt Ap 9,15,27, Boxa nr 10 comuna pt Ap 10,16,28; Boxa nr 11 comuna pt Ap 11,17,29;Boxa nr 12 comuna pt Ap 12,18,30

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	334798-C1-U29	56	29	27/903	16/527	Camera, bucatarie, bale, antreu , Boxa nr 11 comuna cu Ap 11,17

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222, 232, 251P.

Data soluţionării,
06-04-2022
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ADELA DELUREANU
Adela Delureanu
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

6.2. Date detaliate despre proprietate – se regasesc in cap. 2.1 si 2.4

6.3. Releveele cladirilor – nu este cazul

-ANEXA NR 2-

UNA VLADIMIRESCU
xă la contract nr. 13.001 din 05.11.2019
13.001 din 05.11.2019

Vizat
Control financiar preventiv

RANG LOCALITATE IV ZONĂ FISCALĂ B

FIŞĂ DE CALCUL A CHIRIEI LUNARE

pentru locuinţa deţinută de chiriaşul sub 35 de ani TRANDAFIR MIHAI

Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Supraf. (mp)	Tarif de bază (lei/mp)	Coeficient zonă	Chirie (lei)
0	1	2	3	4	5 = 2 x 3 x 4
1.	Suprafaţă locuibilă platită cu tariful de bază	14	1	1	7
2.	Dependinţe plătite cu tarif pentru antreu, tindă, verandă, culoar, bucătărie, chicinetă, oficiu. debara, cămară, cameră de baie, WC	13	0	1	3
3.	Dependinţe plătie cu tarif pentru terasă, pivniţă, boxă, logii, spălătorii, uscătorii	9	0	1	1
4.	Suprafaţa garajelor, dotărilor speciale: piscină, saună, seră, cramă şi altele asemenea	0	1	1	0
5.	Suprafaţa anexelor gospodăreşti aferente locuinţelor din mediul rural			1	
6.	Curţi si grădini	0	0	1	0
7.	**Total I (rd.1 - rd.6)**				10
8.	Tarif de bază pentru suprafaţa locuibilă a camere or situate la subsol, demisol sau mansarde aflate direct sub acoperiş	0	1	15	0
	Tb redus = col.3, rd.1 (1 - 15%)				
9.	Tarif de bază pentru suprafeţetele locuibile ale locuinţelor lipsite de instalaţii de apă, canal, electricitate sau numai unele dintre acestea	0	0	0	0
	Tb redus = col.3, rd.1 (1 - 10%)				
10.	Tarif de bază pentru suprafeţele locuibile ale locuinţelor construite din materiale de construcţii inferioare, cum este palanta	0	0	0	0
	Tb redus = col.3, rd.1 (1 - 10%)				0
11.	**Total II (rd.8 + rd.9+rd.10)**				10
12.	Chiria lunară stabilită după aplicarea reducerii la tariful de bază (rd.7 - rd.11)				10
13.	**Total III (rd.12)**				0
14.	Reduceri ale chiriei lunare conf. art.31, alin. (1) din OUG nr. 40/1999 modificată si actualizată				
15.	Chiria ce se va factura rd.11*3 sau rd.12*3, daca rd.12 < rd.11				10
16.	Chirie după OUG 40/99 = rd.13 - rd. 14				10
17.	Chiria ce se va factura cu TVA = (rd. 16 + (rd. 16 * Cota TVA))				

Pag. 1 din 4

Tipărit de Nicola Ioana la data de 05.11.2019 12:17:40.

6.4. Fotografii ale proprietatii

6.5. Harta localitatii, a regiunilor invecinate sau alte tipuri de harti

6.6. Alte informatii considerate adecvate