



## 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.

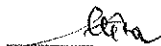
**PRESEDINTE DE SEDINTA**

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](http://www.primarianucet.ro)

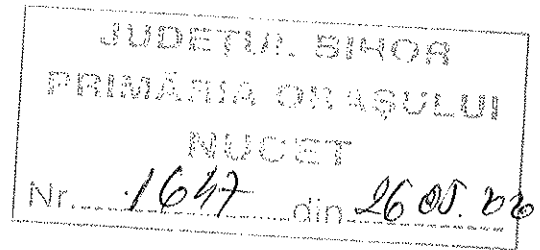
Nr. 1619 din 25.05.2020

## 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.

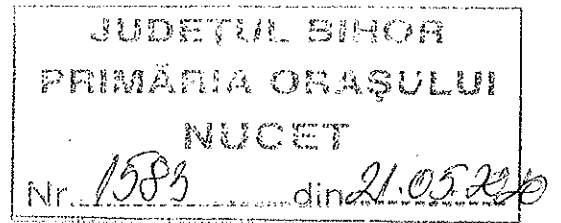
Se anexeaza si raportul de evaluare imobiliara.

ADMINISTRATOR

Popa Viorica

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

Către Consiliul Local  
Nucet



Subsemnata Bolog Aurora domiciliată în orașul Nucet, str. Consiliul bl. 20 ap. 30 identificată cu C.I. Z.H. 223165 eliberat 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, imprejurimi, 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,

Administrator,

Popa Viorela



Contabil,

Stan Georgiana Mariana

CHIRIAS,

Bolog Aurora





# 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	<b>EVALUATOR</b>	<b>BAR MIRELA</b>
	Legitimatie ANEVAR	Nr.13149 / 2019
	Parafa	Nr. 13149 – valabila 2019

1.2	<b>SOLICITANT</b>	▪ Primaria Nucet
	DESTINATARUL RAPORTULUI	▪ Primaria Nucet

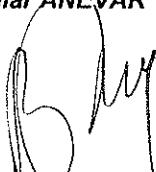

1.3	<b>PROPRIETATEA EVALUATA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Teren cu constructii in Nucet str. Crisului nr. 20, sc B et II ap. 30</li> <li>▪ Suprafata teren :cota parte</li> <li>▪ Suprafata utila: nu</li> <li>▪ Suprafata construita:55,60 mp</li> </ul>
	Proprietar	▪ Primaria Nucet
	Adresa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

1.4.	<b>ARGUMENTE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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</li> <li>▪ Valoarea este o predictiva, este subiectiva; iar evaluarea este o opinie asupra unei valori</li> <li>▪ Prezentul rezumat este utilizat impreuna cu raportul din care face parte</li> </ul>
------	------------------	---

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


**VALOAREA NU ESTE INFLUENTATA DE T.V.A.**



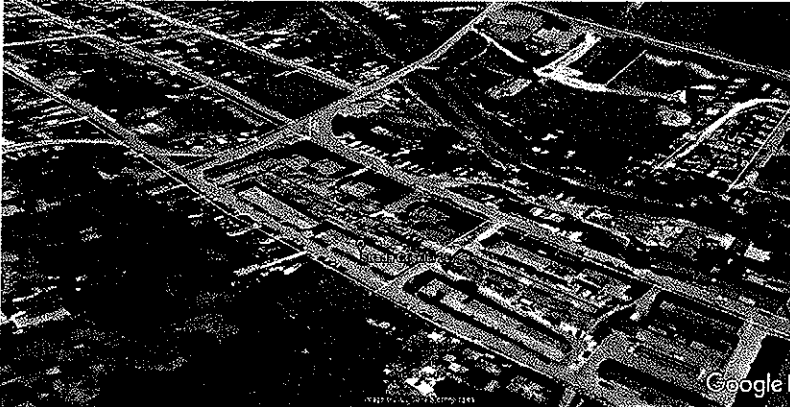
<p><b>BAR MIRELA</b></p> <p>Expert evaluator proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR</p> 	
--	---

## II. BAZA DE EVALUARE

Valoare de Piata									
2.1	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;"><b>OBIECTIV</b></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><b>DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII</b></td> <td>10.02.2020</td> </tr> <tr> <td><b>CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINTA</b></td> <td>1 EURO = 4.7696 RON</td> </tr> <tr> <td><b>DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII</b></td> <td>Inspecția a fost efectuată de către evaluatorul Bar Mirela la data de 10.02.2020, în prezenta chirasului apartamentului</td> </tr> </table>	<b>OBIECTIV</b>	Stabilirea valorii de piata a imobilului de tip constructii cu teren din Nucet str. Crisului nr. 20, sc B et II ,ap. 30	<b>DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII</b>	10.02.2020	<b>CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINTA</b>	1 EURO = 4.7696 RON	<b>DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII</b>	Inspecția a fost efectuată de către evaluatorul Bar Mirela la data de 10.02.2020, în prezenta chirasului apartamentului
<b>OBIECTIV</b>	Stabilirea valorii de piata a imobilului de tip constructii cu teren din Nucet str. Crisului nr. 20, sc B et II ,ap. 30								
<b>DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII</b>	10.02.2020								
<b>CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINTA</b>	1 EURO = 4.7696 RON								
<b>DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII</b>	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%;"><b>DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE</b></td> <td>Proprietar: Primaria Nucet</td> </tr> <tr> <td><b>MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară</b></td> <td>Evaluatorul a avut la dispozitie extras de carte funciara</td> </tr> </table>	<b>DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE</b>	Proprietar: Primaria Nucet	<b>MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară</b>	Evaluatorul a avut la dispozitie extras de carte funciara				
<b>DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE</b>	Proprietar: Primaria Nucet								
<b>MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară</b>	Evaluatorul a avut la dispozitie extras de carte funciara								
2.3	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;"><b>DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA</b></td> <td>                     Dreptul de proprietate asupra terenului si constructiei apartine <b>Primaria Nucet</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Adresa: Nucet str. Crisului nr. 20, sc B et II ,ap. 30, Bihor</li> <li>▪</li> </ul> </td> </tr> </table>	<b>DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA</b>	Dreptul de proprietate asupra terenului si constructiei apartine <b>Primaria Nucet</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Adresa: Nucet str. Crisului nr. 20, sc B et II ,ap. 30, Bihor</li> <li>▪</li> </ul>						
<b>DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA</b>	Dreptul de proprietate asupra terenului si constructiei apartine <b>Primaria Nucet</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Adresa: Nucet str. Crisului nr. 20, sc B et II ,ap. 30, Bihor</li> <li>▪</li> </ul>								
2.4	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;"><b>SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI</b></td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Teren intravilan cu constructii</li> </ul> </td> </tr> </table>	<b>SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Teren intravilan cu constructii</li> </ul>						
<b>SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Teren intravilan cu constructii</li> </ul>								

<b>DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b>	
<b>ZONA DE AMPLASARE</b>	<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 km<sup>2</sup> (4111 hectare), ceea ce reprezintă 0,54% din suprafața județului Bihor.</p> <p><b>REPERE GEOGRAFICE</b></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>
<b>ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE</b>	
<b>UTILITATI EDILITARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Retea de energie electrică: da</li> <li>▪ Retea de apă: da</li> <li>▪ Retea de termoficare: sobe cu lemne</li> <li>▪ Retea de canalizare: da</li> <li>▪ Retea de telefonie: nu</li> <li>▪ Retea de climatizare: nu</li> </ul>
<b>AMBIENT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Din punct de vedere ambiental este o artera importanta ,cu cartier de blocuri de locuit in mare parte,</li> </ul>

2.  
5

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

<p><b>DESCRIEREA PROPRIETATII - TEREN + CONSTRUCTII</b></p>	
<p><b>AMPLASAMENT</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proprietatea este amplasată in Nucet</li> </ul>
<p><b>VECINATATI</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La mica distanta proprietati rezidentiale asemanatoare , respectiv bloc de 4 etaje</li> </ul>
<p>2.6</p>	<p style="text-align: center;"><b>Constructii</b></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"> <li>▪ Finisaj: tencuit si zugraveli cu culori de apa si vopsea in ulei</li> <li>▪ Placajul peretilor: nu are</li> <li>▪ Tavane simple</li> <li>▪ Ferestre: lemn</li> <li>▪ Usi simple de lemn la interior</li> </ul> <p><b>Utilitati existente-retele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Electricitate</li> <li>▪ Apa-canalizare</li> <li>▪ Incalzire sobe cu lemne</li> </ul> <p><b>Compartimentări ale apartamentului, conform schitei anexate(care este a apartamentului similar de deasupra,acest ap neavand releveu):</b></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;"><b>Teren</b></p> <p>Teren- cota parte</p> <p>Terenul este de tip intravilan, plan ,neimprejmuit,utilizat ca si curti constructii</p>
--	--	---

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

### III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1	<b>DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Piața proprietăților imobiliare compuse din teren liber construibil, situate în județul Bihor, în zone apropiate de artere principale de circulație</li> </ul>
	<b>NATURA ZONEI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zonă preponderent rezidentiala/</li> <li>• Din punct de vedere edilitar: zona în dezvoltare</li> <li>• Din punct de vedere economic: zona cu șomaj mediu</li> </ul>
	<b>OFERTA DE TERENURI SIMILARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Medie</li> </ul>
	<b>CEREREA DE TERENURI SIMILARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Medie</li> </ul>
	<b>ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cererea mai mică decât oferta pe fondul scăderii posibilităților de finanțare și a reticenței investitorilor.</li> </ul>
	<b>PREȚURI ÎN ZONE APROPIATE PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minim 5000 eur/ap</li> <li>• Maxim 11.500 eur/ap</li> </ul>
	<b>CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minim: nu este cazul</li> <li>• Maxim: nu este cazul</li> </ul>
	<b>CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>

### IV. ISTORIC – VANZARI / OFERTE / COTATII

Proprietar verificat

24 de zile în urmă

## Apartment la 19km d...

Bihor, Nucet

2 camere : 65 m<sup>2</sup> 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

<b>Camere</b>	2	<b>Băi:</b>	1
<b>Suprafață utilă:</b>	65 m <sup>2</sup>	<b>Comision:</b>	Nu
<b>Etaj</b>	Parter	<b>Confort:</b>	Lux
<b>Compartimentare:</b>	Semidecomandat	<b>Stadiul construcției:</b>	Finalizat
<b>Tipul încălzirii:</b>	Centrală proprie	<b>Tip apartament:</b>	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.

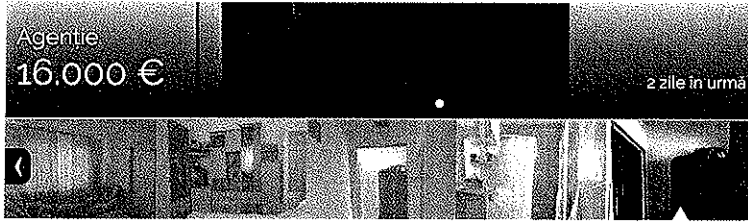
Salvează      Distribuie

**Proprietar**

0787543249

Chat WhatsApp »

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



Salvează Distribuie

OTP FACTORING S.R.L.

16.000 € 25.11.2020

### R0106 Apartament 3 camere Unirii Stei (fara comision)

Sesizează o problemă

#### Detalii

Camere	3	Suprafață utilă:	48 m <sup>2</sup>
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

Proiectare profesionala

Actualizarea anuntului

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

Incalzire centrala, centru, la 16 km de partia 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 m<sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup>
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

Zona	Vest	Număr camere	2	Suprafața utilă	25 m <sup>2</sup>
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 MĂI 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

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

## 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 piață.

### 6.1 ABORDAREA PRIN COSTURI

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

1. *Metoda comparațiilor 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 piață a terenului**

In abordarea prin cost, valoarea de piață estimată a terenului/ amplasamentului considerat ca fiind liber este adăugată la costul net al construcțiilor. Valoarea terenului este puternic influențată de cea mai bună utilizare a sa potențială. Valoarea terenului poate fi estimată utilizând diferite metode prezentate în capitolul *Evaluarea terenului și a amplasamentului*.