

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării unui imobil situat în Municipiul Giurgiu,
șoseaua Bălănoaiei, nr.88

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.40.657/17.09.2018;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Fond Locativ, înregistrat la nr.40.659/17.09.2018;
- cererea domnului Cepraga Iulian, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.30.271/25.08.2017;
- raportul de evaluare nr.37/03.09.2018;
- raportul comisiei administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile Legii nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr.114/1996 Legea locuinței, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat.

În temeiul art.36, alin.(2) lit.,c și alin.(5), lit.,b” și art.45 din Legea nr.215/2001, privind Administrația Publică Locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă vânzarea imobilului, compus din locuință în suprafață construită de 106,00 mp., cu anexe și teren intravilan în suprafață de 1.068,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, șoseaua Bălănoaiei, nr.88, aflat în domeniul privat al Municipiului Giurgiu și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, către domnul Cepraga Iulian, în calitate de titular al contractului de închiriere nr.47/11627/18.04.2014, având nr.C.F. 37020.

Art.2. Se însușește Raportul de evaluare privind stabilirea prețului de vânzare a imobilului situat în șoseaua Bălănoaiei, nr.88, conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Prețul va fi achitat de către cumpărător la data perfectării formelor legale.

Art.3. Raportul de evaluare va fi suportat de către cumpărător și se va achita la data plății prețului.

Art.4. Prezenta Hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu pentru exercitarea controlului de legalitate, Primarului municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Fond Locativ, Direcției Economice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Sîrbu Mitică



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Băiceanu Liliana

Giurgiu, 27 septembrie 2018
Nr. 373

Adoptată cu un număr de 19 voturi pentru și o abținere, din totalul de 20 consilieri prezenți

EXPUNERE DE MOTIVE

În vederea soluționării cererii nr.30271/25.08.2017 a domnului Cepraga Iulian cu privire la cumpărarea locuinței situată în Giurgiu, șos.Bălănoaiei nr.88 în care domiciliază în calitate de chiriaș, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titulatură:

“Proiect de hotărâre privind aprobarea vânzării unui imobil situat în Giurgiu șos.Bălănoaiei nr.88”

Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Fond Locativ va întocmi referatul de specialitate și va redacta proiectul de hotărâre, pe care îl va susține în fața Comisiilor de Administrație Publică locală, juridic și de disciplină și Buget-Finanțe, administrarea domeniului public și privat.

P R I M A R,

Nicolae BARBU





RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin expunerea de motive nr.40657/17.09.2018 Primarul municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la vânzarea unui imobil, situat în șos.Bălănoaiei nr.88, către chiriaș, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului local al municipiului Giurgiu.

II. TEMEIUL DE DREPT:

Conform art.44 din Legea nr.215/2001 modificată privind administrația publică locală, Direcția Patrimoniu, Compartimentul Fond Locativ, a analizat și elaborat prezentul raport în termenul prevăzut de lege.

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare, vânzarea unui imobil situat în municipiul Giurgiu, șos.Bălănoaiei nr.88.

Imobilul situat în Giurgiu, șos.Bălănoaiei nr.88, este compus din construcție de cărămidă în suprafață construită de 106mp, cu anexe și teren intravilan în suprafață de 1068,00mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, și pentru care a fost întocmit contractul de închiriere nr.47/11627/18.04.2014.

Vânzarea terenului se va face conform Hotărârii de Consiliu nr.260/2014, prin care a fost aprobat Regulamentul de vânzare a terenurilor-curți, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în favoarea proprietarilor de locuințe cumpărate în condițiile Legii nr.112/1995, ale Decretului-Lege nr.61/1990 și ale Legii nr.85/1992, a moștenitorilor acestora sau cumpărătorilor subsecvenți.

Propunem spre aprobarea Consiliului Local cererea susnumitului, privind cumpărarea imobilului.

Prețul de vânzare al imobilului compus din construcție și teren aferent acesteia, a fost calculat la valoarea de piață și pentru aceasta s-a stabilit suma de 84.700 lei fără TVA.

Evaluarea a fost făcută de către un evaluator autorizat, conform Raportului de Evaluare nr.37/03.09.2018.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile Legii nr.287/2009, republicată, privind Noul Cod Civil. În temeiul art.36, alin.2, lit.c și alin.5 lit.”b” și art.45 din Legea nr.215/2001, privind Administrația Publică Locală, republicată cu modificările și completările ulterioare, Legea nr.85/1992 privind vânzarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

Proiectul de hotărâre întrunește condițiile legale și de oportunitate astfel că propunem dezbateră și aprobarea sa în ședința Consiliului local al Municipiului Giurgiu.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARU**



**ÎNTOCMIT,
Luminița ZLATE**



	<p>S.C. TOTAL EVAL S.R.L. PERSOANĂ JURIDICĂ - MEMBRU CORPORATIV ANEVAR AUTORIZATIE Nr.0302 mun. Giurgiu, b-dul C.F.R., bl. 20, etaj parter, jud. Giurgiu C.U.I. 18255287; Reg. Com. J52/611/2005 mobil: 0721 227 505; 0721 330 203; tel/fax: 0246/221533; e-mail: total_eval@yahoo.com www.evaluari-imobiliare-giurgiu.ro</p>
---	---

Nr. 37/03.09.2018



RAPORT DE EVALUARE

BUN IMOBIL

Casa caramida (106 m²) cu anexe (31 m²) si teren intravilan în suprafață de 1.068 m² situat in Mun. Giurgiu, Sos, Balanoaiei, Nr. 88, Jud. Giurgiu CF nr. 37020

CLIENT și DESTINATAR

Primaria Municipiului Giurgiu
mun. Giurgiu, b-dul Bucuresti, nr. 49-51, jud. Giurgiu

SEPTEMBRIE - 2018

Catre: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Referitor la : CONSTRUCTIE TIP PARTER, în suprafață construită de 106 m², cu anexe 31 m², și TEREN INTRAVILAN în suprafața de 1.068 m² situat în mun. Giurgiu, Sos. Balanoaiei, Nr. 88, jud. Giurgiu, CF nr. 37020.

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică, am utilizat indicii de actualizare a costurilor 1 August 2018- 31 iulie 2019 și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauza în vederea valorificării.

TOTAL EVAL SRL, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorii autorizați EI, EPI, EBM, Gradinaru Gheorghe, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 12960 și Paun Florian, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 15093, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018.

- **Cea mai bună utilizare** în cadrul proprietății imobiliare evaluată este: cea rezidențială.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră la 03.09.2018, este:

Valoarea de piață a proprietății, estimată prin abordarea prin piață (comparații directe) pentru teren și abordarea prin cost pentru construcții:

$$V_{\text{teren}} = 39.700 \text{ lei}$$
$$V_{\text{construcții}} = 45.000 \text{ lei}$$

$$V_{\text{proprietate}} = 84.700 \text{ lei}$$

Valorile estimate nu conțin TVA.

la cursul valutar de 4,6440 lei/euro

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorilor privind valoarea de piață a imobilului;
- Valoarea este o predicție.

Cu deosebită considerație,

Gradinaru Gheorghe

Administrator



Paun Florian

Evaluator autorizat : EPI



CUPRINS

Cap I INTRODUCERE

- I.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante
- I.2. Certificare

Cap PREMISELE RAPORTULUI DE EVALUARE

II.

- II.1. Identificarea clientului și a destinatarului raportului de evaluare
- II.2. Prezentarea evaluatorului. Pregătire. Experiență.
- II.3. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării
- II.4. Dreptul de proprietate evaluat
- II.5. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
- II.6. Data estimării valorii
- II.7. Data inspecției
- II.8. Data finalizării raportului de evaluare
- II.9. Moneda raportului de evaluare
- II.10. Modalități de plată
- II.11. Inspecția proprietății
- II.12. Surse de informații
- II.13. Clauze de nepublicare
- II.14. Valabilitatea raportului de evaluare
- II.15. Ipoteze și condiții limitative

Cap PREZENTAREA DATELOR

III.

- III.1. Identificarea proprietății
- III.2. Descrierea juridică
- III.3. Date despre zonă, vecinătăți și amplasare
- III.4. Informații despre amplasament
- III.5. Descrierea amenajărilor și a terenului
- III.6. Date privind istoricul tranzacțiilor cu proprietate
- III.7. Analiza pieței imobiliare

Cap CEA MAI BUNA UTILIZARE

IV

- IV.1. Cea mai bună utilizare (C.M.B.U.)

Cap EVALUAREA PROPRIETATII

V

- V.1. Evaluarea terenului. Metoda comparației directe
- V.2. Evaluarea construcției. Metoda costului.

VI REZULTATUL EVALUĂRII. OPINIA ȘI CONCLUZIILE EVALUATORULUI

Cap

VII

ANEXE

- Fisa de calcul pentru teren
- Fisa de calcul pentru construcție
- Comparabile
- Documentație fotografică

- Adresa de evaluare
- Contract de inchiriere
- Extras de Carte Funciara
- Plan de amplasament si delimitare

CAPITOLUL I

INTRODUCERE

1.1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Client si debitor	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat
Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Data raportului de evaluare	03.09.2018
Data inspectiei	31.08.2018
Data evaluarii	03.09.2018
Evaluator autorizat	Gradinaru Gheorghe, legitimatia nr. 12960 ANEVAR, Paun Florian, membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 15093
Compania de evaluare	SC TOTAL EVAL SRL Giurgiu
Reprezentant – functia	Administrator Evaluator
Tip proprietate	Constructie tip Parter din caramida, Sc = 106 m ² , Anexe Sc = 31 m ²
Adresa proprietatii	Municipiul Giurgiu, Sos. Balanoaiei, Nr. 88, jud. Giurgiu, CF nr. 37020.
Cartier / amplasare	Zona mixta rezidentiala, periferica si agricola. Case de locuit tip P.
Utilitati	Energie electrica, apa, canalizare, adiacente.
Acces	Rutier (carosabil asfaltat).
Deschidere	33 m
Suprafata teren	1.068 m ²
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat
Utilizare existenta	Locuinta inchiriată
Curs schimb valutar	4,6440 lei/eur
Valoarea de piata estimata	84.700 lei
Dreptul de proprietate	Considerat liber
Sarcini inregistrate	-
Descriere anexe	Anexe gospodaresti (Constructii din zidarie de caramida) S = 25 m ² si S = 6 m ²
Observatii speciale	-
Diferente constatate in urma inspectiei (fata de documentele de proprietate/documentatia cadastrala)	-

1.2.Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, imi asum raspunderea privind continutul si concluziile evaluarii numai fata de clientul si utilizatorul lucrarii si certific, in cunostinta de cauza si cu buna credinta, ca:

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte si adevarate;
- Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate;
- Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in acesata evaluare;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta evaluare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila unuia dintre utilizatorii desemnati ai raportului;
- Detin cunostinte si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Sunt membru al ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania), legitimatia 15093.
- La data acestui raport, indeplinesc cerintele ANEVAR privind programul de pregatire continua.

Paun Florian
Evaluator autorizat : EPI legitimatia 15093



2. Termenii de referință ai evaluării

Obiectul evaluării: CONSTRUCTIE TIP PARTER, în suprafață construită de 106 m², cu anexe 31 m², și TEREN INTRAVILAN în suprafața de 1.068 m² situat în mun. Giurgiu, Sos. Balanoaiei, Nr. 88, jud. Giurgiu, CF nr. 37020.

Adresa proprietății: Mun. Giurgiu, Sos. Balanoaiei, Nr. 88, jud. Giurgiu, CF nr. 37020.

Scopul evaluării : Estimarea *valorii de piață* a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, în vederea **valorificării**.

Cliantul: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Proprietar : PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat

Drepturi de proprietate evaluate: În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul de proprietate asupra imobilului analizat, deținut de către proprietar, în baza documentelor avute la dispoziție:

Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în Cartea Funciara nr. 37020 a localității Giurgiu, jud. Giurgiu, cu nr. cadastral 37020

În conformitate cu extrasul de CF prezentat, asupra proprietății nu sunt înscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate nu este grevat de sarcini.

Baza de evaluare. Tipul valorii estimate: Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a *valorii de piață* a proprietății, așa cum este această definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 – SEV 100 Cadrul general.

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

Metodologia de calcul a „valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR.

Data evaluării: La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 03.09.2018, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna septembrie 2018. Data evaluării este 03.09.2018.

Inspectia proprietății: Inspectia proprietății prezentată în documentația fotografică atasată la anexe (3 pagini), a fost efectuată în data de 31.08.2018, de către evaluator autorizat Paun Florian, legitimație nr. 15093.

Moneda in care se exprima valoarea estimata: Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI si EUR. Cursul de schimb lei/EUR valabil la data evaluarii (03.09.2018) este cel afisat de BNR si anume 4,6440 lei/EUR.

Modalitati de plata: Valoarea exprimata in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita in echivalent cash la data tranzactiei, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite.

Conformitatea evaluarii cu SEV: Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv :

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatilor imobiliare pentru garantarea imprumutului
- SEV 400 – Verificarea evaluarilor
- GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Procedura de evaluare: Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piata au fost:

- Documentarea, pe baza documentelor furnizate de client;
- Inspectia proprietatii;
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- Selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- Deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama;
- Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii; utilizarea noilor indici de actualizare a costurilor
- Aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportuna/e pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului.

Natura si sursa informatiilor: Documentele si schitele puse la dispozitie de catre client, respectiv:

- Adresa Primaria Giurgiu, nr. 32810/13.09.2017
- Adresa Primaria Giurgiu, nr. 36863/23.08.2018
- Extras de Carte Funciara pt. Informare nr. 47248/12.10.2015
- Contract de inchiriere nr. 47/11627/18.04.2014

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

- Cursul de referinta al monedei nationale afisat de BNR;
- Publicatii privind piata imobiliara
- Articole de presa
- Site-uri imobiliare pentru Comparabile
- Catalogul Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire – reconstructie (cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale IROVAL 2010

Corneliu Schiopu), Catalog Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire Cladiri rezidentiale – Corneliu Schiopu IROVAL 2009

➤ INDICI ACTUALIZARE COSTURI 1 August 2018- 31 iulie 2019.

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

Responsabilitatea fata de terti: Prezentul raport de evaluare a fost realizat in baza informatiilor furnizate de catre client si de catre proprietarul imobilului, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului si utilizarii precizate in cadrul acestui raport. Raportul este confidential, strict pentru client si Utilizator, iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o terta persoana, in nici o circumstanta.

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica astfel;
- Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii cladirii (partilor ascunse) care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport;
- Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu proprietarul, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigatii speciale in acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcul eventualele modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate in cuprinsul raportului s-a facut tinand seama de tipul proprietatii, tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la subiectul de evaluat neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta;

- ▶ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ▶ Evaluatorul prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- ▶ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- ▶ Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;

Ipoteze speciale: Nu sunt.

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare:

- ▶ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ▶ Evaluatorul prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- ▶ Orice valori estimate in raport se aplica activului evaluat, luat ca intreg si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- ▶ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al TOTAL EVAL SRL si al evaluatorului autorizat care semneaza acest raport, cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat clientul si Utilizatorul raportului de evaluare, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Conformitatea evaluarii cu SEV/ Devieri de la SEV:

Evaluarea a fost realizata in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018.

3. Prezentarea datelor

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica:

- Conform documentelor prezentate de proprietar, proprietatea este descrisa astfel : teren curti constructii S = 1068 mp, 1 casa de locuit S = 106 mp, cu anexe S = 31 mp, fara sarcini, a caror suprafata rezulta din Planul de amplasament si delimitare atasat la Extrasul de Carte Funciara pt. Informare nr. 47248/12.10.2015.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate: Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare:

- Proprietatea este amplasata in zona periferica a loc. Giurgiu, in zona dintre Penitenciarul Giurgiu si Padurea Balanoaia, pe partea dreapta a DN 5B, in sensul Giurgiu-Ghimpati.
- Tipul zonei: mixta rezidentiala (Case de locuit tip P) si agricola.
- Accesul in zona se realizeaza rutier, numai cu ajutorul autovehiculelor personale; fara transport in comun.
- Unitati comerciale in apropiere : nu
- Unitati de invatamant: nu
- Unitati medicale: nu
- Institutii de cult: nu
- Sedii de banci: nu
- Institutii guvernamentale: nu
- Muzeu: nu
- Parcuri: nu
- Lacuri: nu
- Cursuri de apa: nu
- Altele: -

Informatii despre amplasament. Descrierea terenului:

Proprietatea este amplasata in zona periferica a loc. Giurgiu, in zona dintre Penitenciarul Giurgiu si Padurea Balanoaia.

Caracteristici fizice:

Suprafata terenului: S = 1068 mp

- Inclinare : plat
- Forma: regulata
- Acces: **rutier** din strada cu carosabil asfaltat (DN 5B)
- Utilitati:

Retea urbana de energie electrica: existenta – la capatul terenului stalpi curent electric.

Retea urbana de apa: existenta

Retea urbana de termoficare: inexistentă

Retea urbana de gaze: inexistentă

Retea urbana de canalizare: existenta

Retea urbana de iluminat stradal: inexistentă

○ Alte observatii: -

Caracteristici juridice:

○ Utilizare legala: teren constructii

○ Servituti de trecere: nu este cazul

○ Restrictii de sistematizare: nu este cazul

○ Alte restrictii existente: nu este cazul

Caracteristici economice:

○ Impozite asupra terenurilor: -

○ Taxe locale de construire: -

○ Avantaje fiscale: nu este cazul

Descrierea amenajarilor si constructiilor: CONSTRUCTIE TIP PARTER, în suprafață construită de 106 m², cu anexe 31 m², situata in mun. Giurgiu, Sos. Balanoaiei, Nr. 88, jud. Giurgiu, CF nr. 37020, An PIF 1975.

Descrierea si caracteristicile constructiei		
<i>Caracteristici generate ale constructiei :</i>		
Tip constructie - regim inaltime	Casa de locuit cu anexe	Parter
Suprafata construita (mp):	106 m ²	STARE TEHNICA
Suprafata desfasurata (mp):	106 m ²	
Suprafata utila (mp):	85 m ²	
Inaltime medie pe nivel	2,3 m	
Utilizarea conf. Proiect	Casa de locuit cu dependinte	buna
Utilizarea existenta	Casa de locuit cu dependinte	buna
Fundatiile	Caramida	buna
Structura	Pereti portanti din caramida	buna
Inchideri si compartimentari	Zidaric din caramida	buna
Acoperis	Sarpanta din lemn	buna
Invelitoare acoperis	Tigla veche	buna
Tamplarie exterioara	Lemn cu geam clar	buna
	STARE GENERALA STRUCTURA SI INCHIDERI	buna
Instalatii sanitare	-	-
Instalatii termice	-	-
Instalatii electrice	Iluminat incandescent, prize la 220V	buna
	STARE GENERALA INSTALATII	buna
Descrierea interiorului si categoria lucrarilor		
Finisaje interioare		STARE TEHNICA
• Spatii umede	-	-

• Pardoseala camere	Sapa beton	satisfacatoare			
• Finisaje pereti	Tencuieli driscuite;	satisfacatoare			
• Tamplarie interioara	Lemn	satisfacatoare			
• Zugraveli si vopsitorii	Zugraveli in culori de var	satisfacatoare			
Alte imbunatatiri					
Sistem incalzire	Soba cu combustibil solid				
Sistem securitate	nu				
Anexe	nu				
Altele	nu				
Rețele exterioare					
• apa	da	• gaz metan	nu	• put	nu
• canal	da	• electricitate	da	• septic pit	nu
Elemente determinante ale uzurii:					
Conditii de exploatare: conditii normale, fara a fi supus la eforturi deosebite;					
Conditii de mediu: nu s-au constatat elemente nocive de natura sa afecteze structura de rezistenta, nici in interior si nici in exterior. Conditii normale;					
Starea tehnica: cladirea prezinta uzura si fisuri datorate vechimii, stare tehnica buna.					

Date privind impozitele si taxele: Valorile impozabile, impozitele si taxele locale si alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotarari ale consiliilor locale.

Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatele curente:

Ultimele informatii despre tranzactionarea proprietatii sunt disponibile in Contractul de vanzare – cumparare pus la dispozitie:

Data: -

Vanzator: -

Pret vanzare: -

- Nu exista cauze complexe de natura juridica sau de perspectiva sociala sau urbanistica a localitatii care sa genereze lipsa de interes pentru acest teren.

- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea.

-Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, lucrari de infrastructura, etc.), sau asupra condițiile adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțele toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Analiza pietei imobiliare: Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde

catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare – cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare su durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Definirea pietei specifice

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale specifice, s-au analizat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Astfel, tinand cont de specificul zonei (zona mixta rezidentiala si agricola) si de tipul proprietatii, piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a cladirilor de locuinte unifamiliale tip P.

Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate in zona periferica a Municipiului Giurgiu.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determina atractivitatea proprietatilor similare. Diminuarea preturilor pentru proprietati imobiliare similare proprietatii subiect din anii anteriori a fost generata de situatia economica. Desi fata de anii imediat urmatori izbucnirii crizei financiare, piata specifica nu a prezentat fluctuatii negative semnificative, preturile continua sa scada pentru acest tip de proprietate, ritmul de scadere fiind unul mai putin accentuat.

In analiza acestei pietei am investigat si aspecte legate de situatia economica a localitatii, populatia sa, tendinte ale ultimilor ani, cererea specifica si respectiv oferta competitiva pentru tipul de proprietate mai sus mentionat.

Generalitati

Municipiul Giurgiu, este amplasat in partea de sud a Romaniei, la 65 km de Bucuresti.

Municipiul Giurgiu, resedinta de judet, este vechi vad comercial la Dunare al Tarii Romanesti, situat la 60 km de Capitala tarii, pe drumul european E70, ce leaga vestul Europei de zona balcanica si de Orientul Mijlociu.

Orasul, legat prin intreaga sa activitate din trecut si prezent de Dunare, se cere a fi valorificat ca escala sau punct de plecare spre si dinspre Bucuresti.

Prima atestare documentara a Giurgiului s-a facut in "Codex latinus,, in anul 1395.

Populatia, de peste 65.000 de locuitori, are la dispozitie Piata Centrala, market-uri, sedii de banci, institutii ale statului (Prefectura, Consiliul judetean, ANAF, Tribunal), scoli, licee, spital de urgenta.

Principalele activitati economice specifice zonei sunt agricultura, industria transporturilor de mica si mare capacitate, terestre si navale, comertul si serviciile.

Localnicii beneficiaza, de asemenea, de alimentare cu apa potabila, electricitate si gaze. In plus, autoritatile au in vedere modernizarea strazilor.

In ultimii cinci ani, preturile terenurilor la nivel national au inregistrat scaderi de peste 70%, numarul ofertelor a coborat la cateva zeci in orase si judete importante ale tarii, iar terenuri destinate investitiilor sunt vandute in prezent chiar de catre proprietari.

"Cei care achizitioneaza proprietati imobiliare o fac din doua mari motive: pentru necesitatea locuirii si in scop investitional. Avand in vedere faptul ca segmentul de clienti care aveau scopuri investitionale a scazut foarte mult, atunci sigur ca a disparut o buna parte din cererea solvabila de pe acest segment.

In ceea ce ii priveste pe cei care achizitioneaza pentru necesitatea locuirii, persoanele care voiau sa-si construiasca locuinte secundare sau case de vacanta au renuntat la acest scop pe perioada crizei. Atunci, segmentul terenurilor a fost cel mai lovit dintre toate segmentele pietei imobiliare", a explicat analistul imobiliar dr. Ion Radu Zilisteanu, pentru Ziare.com.

Preturile au cunoscut evolutii diferite in functie de regiunile geografice in care sunt amplasate terenurile, potentialul economic al acestora avand un rol decisiv in ochii investitorilor.

"In special in investitiile in terenuri este foarte importanta masa critica economica pe care o are regiunea respectiva. Cu cat o anumita zona este mai bine din punct de vedere economic, atrage investitori in alte domenii decat cel imobiliar, atunci el devine atractiv si pentru investitiile imobiliare. Zonele mai slab dezvoltate sunt primele la care investitorii renunta", a precizat Radu Zilisteanu.

(sursa :ziare.com)

Pe de alta parte, piata terenurilor va fi si prima care isi va reveni dupa incheierea crizei, deoarece foarte multi investitori vor incerca sa profite de oportunitatea pretului redus, este de parere analistul.

"Este imposibil de estimat cand se va incheia criza, pentru ca situatia este extrem de complexa si de fluida. Cum nici in economie nu se intrezareste o crestere consistenta in acest an, atunci este clar ca si piata imobiliara va mai avea de asteptat", a spus acesta, in special in contextul in care indicatorii imobiliari prezinta semne de ameliorare cu o intarziere de pana la 12 luni fata de revenirea economiei.

Cine cumpara in prezent

Desi la un nivel mult mai redus, fiind vizibila si o scadere importanta a ofertelor disponibile, au loc in continuare tranzactii pe segmentul terenurilor. Cei care cumpara sunt persoane interesate de loturi mici, in scopul construirii de locuinte, dar si investitorii care vaneaza oportunitatile oferite de criza, cei care vor sa profite de preturile scazute ale terenurilor, dar ale manoperei si materialilor de constructii, a aratat Radu Zilisteanu.

Sunt cautate in special terenurile care sunt amplasate in zone foarte bune si sunt deservite de toate utilitatile.

"Sunt suficiente oportunitati de investitii, tinand cont de faptul ca preturile au scazut si cu 70 fata de perioada de varf. Investitorii cu bani au un excelent context de negociere in aceasta perioada. Interesant este faptul ca in multe cazuri, terenuri de mari dimensiuni, cu caracter investitional, sunt scoase la vanzare chiar de proprietari", au mentionat reprezentantii imobiliare.ro. (sursa: ziare.com)

Piata terenurilor intra intr-un nou ciclu.

Achizitiile masive de teren realizate in vederea extinderii de catre marii retaileri alimentari si de bricolaj sunt inlocuite treptat cu investitiile dezvoltatorilor imobiliari interesati de birouri si rezidential.

Ultimii trei ani au reprezentat o perioada propice pentru dezvoltarea retelelor de retail (supermarketuri, discounteri si benzinarii), care dupa acumularea terenurilor necesare extinderii au intrat intr-o etapa de dezvoltare. Consultantii imobiliari prevad ca aceasta categorie de investitori se va opri din achizitii in urmatoorii doi ani si va fi inlocuita de dezvoltatorii imobiliari traditionali.

Oferta competitiva

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau Inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

In ceea ce priveste oferta competitive pentru proprietatea imobiliara subiect, aceasta este scazuta.

Incepand cu anul 2009, datorita conditiilor tot mai restrictive de pe piata, numarul si valoarea tranzactiilor au cunoscut o scadere semnificativa.

Cererea solvabila

Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.

In general, nivelul cererii solvabile a scazut in ultima perioada, scaderea fiind cauzata de criza economica, diminuarea interesului investitional si scaderea nivelului creditarii.

In ceea ce priveste inchirierea acestui tip de proprietate, cererea este medie.

Echilibrul pietei. Previziuni

Tinand cont de informatiile existente pe piata, se poate afirma ca la acest moment piata este una a cumparatorului, oferta fiind superioara cererii.

La nivelul localitatii, la momentul actual numarul tranzactiilor care au drept obiect proprietati imobiliare de acest tip este mic. Astfel, tinand cont de conditiile existente pe piata la momentul actual, putem afirma ca preturile si chiriile pentru acest tip de proprietate se vor mentine intr-o usoara scadere.

CAP.4. Cea mai buna utilizare

Cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita ca fiind utilizarea probabila rezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si care determina cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

o Cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

In plus fata de a fi probabil rezonabila. CMBU atat a terenului ca fiind liber trebuie sa indeplineasca patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie sa fie:

- o permisa legal
- o fizic posibila
- o fezabila financiar
- o maxim productiva (sa conduca la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietatii construite)

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinata dupa aplicarea celor patru criterii si dupa eliminarea diferitelor utilizari alternative. Utilizarea ramasa, care indeplineste toate cele patru criterii, este cea mai buna utilizare.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere amplasate in zone similare ale loc. Giurgiu. Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari: a terenului considerat liber, tinand cont in acelasi timp de specificul zonei si caracteristicile terenului (forma si dimensiuni).

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatii. dupa cum urmeaza:

Utilizarea analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiva
Industrial	Nu	Da	Da	Nu
Comercial	Da	Da	Da	Nu
Rezidential	Da	Da	Da	Da

Astfel, cea mai buna utilizare a proprietatii este cea **rezidentiala**.

Avand in vedere cele de mai sus, consideram cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea actuala de teren cu destinatie rezidentiala. Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume:

- a) este fizic posibila
- c) este fezabila financiar

- b) este permisa legal
- d) este maxim productiva

CAP.5. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

5.1. EVALUAREA TERENULUI

5.1.1. Metode de evaluare:

Valoarea terenului trebuie estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia. Chiar daca terenul are amenajari, valoarea acestuia este estimata prin luarea in considerare a celei mai bune utilizari a lui, si anume, prin considerarea lui ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltare ulterioara, respectiv pentru utilizarea cea mai eficienta.

Avand in vedere informatiile disponibile s-a optat pentru una dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevazute in GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile, respectiv abordarea prin piata (metoda comparatiei).

Metoda comparatiei directe:

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi.

Aceasta metoda este recomandata pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluarii, fiind preferata atunci cand exista date comparabile suficiente si sigure.

Prin aceasta metoda, preturile si acele informatii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri.

La data evaluarii, evaluatorul a dispus de informatii privind terenuri similare ce au fost oferite recent (mai aproape de data evaluarii), informatiile fiind culese din publicatiile de specialitate, in care sunt prezentate diverse oferte (vanzari - cumparari de terenuri, **cu si fara constructii**).

Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 5,5 si 12 euro/mp.

In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii/oferte cu proprietati similare.

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatie), conditii de piata(data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, **daca sunt sau nu libere**, utilitati disponibile, zona si cea mai buna utilizare.

In anexe sunt prezentate datele despre vanzari sau cotationi ale unor proprietati similare sau asemanatoare cu cea evaluata. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate si corectitudine prin studierea ofertelor.

In anexa nr. 1 este prezentata *Grila comparatiilor de piata*, In urma aplicarii metodei selectate, a rezultat valoarea proprietatii analizate. Aceasta a fost estimata la:

8.544 EUR, echivalent 39.700 LEI

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN GRILA CORECTIILOR DE PIATA

Ajustarea pentru tip oferta sau tranzactie

- Comparabilele A, B, C, utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de 10%

- Intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de proprietate transmis

Dreptul de proprietate al comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari

Restrictii legale

Deoarece nu avem cunostinta despre restrictii de utilizare atat pentru proprietatea de evaluat, cat si pentru comparabilele utilizate nu sunt necesare ajustari.

Conditii de finantare

Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.

Conditii de vanzare

Conditii de vanzare similare – pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.

Conditii de piata

In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte inca de actualitate– pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.

Ajustarea pentru localizare

Zona de amplasare a proprietatii subiect este : Giurgiu, Sos. Balanoaiei, Nr. 88, jud. Giurgiu, CF nr. 37020

Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de subiect s-au avut in vedere urmatoarele:

Locatie comparabile vs locatie subiect

A: inferioara B: inferioara C: inferioara D: inferioara

Ajustarile aplicate pentru localizare :

Pt.A: +5% pt. B: -15% pt. C: +15% pt. D: +20%

Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pentru zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipica diferenta in pretul platit intre zona unde se afla proprietatea de evaluat si zona in care se afla comparabilele.

Ajustarea pentru suprafata

Comparabila A, 15%

Comparabila B, 0%

Comparabila C, 10%

Comparabila D, 5%

Valoarea ajustarilor s-a stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat. (S-a considerat ca se recunoaste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa intre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat)

Ajustari pentru forma si front stradal

Deoarece comparabila A are aceeasi forma ca si proprietatea subiect si nu au fost aplicate ajustari 0%

Deoarece comparabila B are aceeasi forma ca si proprietatea subiect si nu au fost aplicate ajustari 0%

Deoarece comparabila C are aceeasi forma ca si proprietatea subiect si nu au fost aplicate ajustari 0%

Deoarece comparabila D are aceeasi forma ca si proprietatea subiect si nu au fost aplicate ajustari 0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o forma diferita fata de forma terenului de evaluat, cat si daca este liber sau nu pentru construit. In cazul de fata terenul subiect necesita cheltuieli de demolare pentru a deveni liber de construit.

Ajustari pentru topografie

Deoarece comparabila A are aceeași înclinare ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari	0%
Deoarece comparabila B are aceeași înclinare ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari	0%
Deoarece comparabila C are aceeași înclinare ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari	0%
Deoarece comparabila D are aceeași înclinare ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari	0%

Ajustari pentru utilitati

Deoarece comparabila A nu are utilitati identice cu ale subiectului, au fost aplicate ajustari, +10%
 Deoarece comparabila B nu are utilitati identice cu ale subiectului, am aplicat ajustare -10%
 Deoarece comparabila C nu are utilitati identice cu ale subiectului, au fost aplicate ajustari, +10%
 Deoarece comparabila D nu are utilitati identice cu ale subiectului, au fost aplicate ajustari, +10%
 Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de cele care sunt prezentate la proprietatea subiect.

Corectii pentru acces

Deoarece comparabila A are acces la drum asfaltat, ajustare 0%.
 Deoarece comparabila B are acces la drum asfaltat, ajustare 0%.
 Deoarece comparabila C are acces la drum pietruit, ajustare 5%.
 Deoarece comparabila D are acces la drum asfaltat, ajustare 0%.
 Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatea subiect.

Ajustari pentru destinatia terenului

In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeași utilizare cu cea a proprietatii de evaluat – dar, exista și situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu aceeași CMBU aflate in aceeași zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca și caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat:

CMBU a terenului A - intravilan curti constructii rezidentiale- similara cu a proprietatii subiect, ajustare 0%.
 CMBU a terenului B - intravilan curti constructii rezidentiale- similara cu a proprietatii subiect, ajustare 0%.
 CMBU a terenului C - intravilan curti constructii rezidentiale- similara cu a proprietatii subiect, ajustare 0%.
 CMBU a terenului D - intravilan curti constructii rezidentiale- similara cu a proprietatii subiect, ajustare 0%.

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de oportunitati diferite fata de proprietatea subiect. In cazul de fata, proprietatea subiect poate avea atat destinatie rezidentiala cat și comerciala datorita pozitionarii.

5.2. EVALUAREA CONSTRUCTIEI***Abordarea prin cost***

Costul de înlocuire net reprezintă o aplicație a abordării prin cost, care poate fi utilizată la estimarea valorii activelor specializate în scopuri de raportare financiară. *Costul de înlocuire net* poate fi abordarea cea mai utilizată, când nu există informații suficiente despre vânzările de proprietăți comparabile, dar există informații de piață suficiente referitoare la costuri și la deprecierea cumulată. Ca o aplicație a abordării prin cost, CIN-ul se bazează pe principiul substituției.

Costul de înlocuire net. Costul curent necesar pentru înlocuirea unui activ cu activul său modern echivalent din care se scade deteriorarea fizică și toate formele relevante ale deprecierei și optimizării.

Pentru estimarea costului de înlocuire se folosesc trei metode: **metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate, metoda devizului.**

Sistemul de calcul al costurilor

Analiza costurilor se efectuează la *suprafața construită sau desfășurată construită*. Suprafața construită luată în calcul este *suprafața proiectată la sol pe conturul exterior al pereților*

clădirii, iar pentru o clădire cu mai multe niveluri, suprafața desfășurată construită este suma suprafețelor fiecărui nivel proiectat la sol.

Dacă nu există evidențe directe de piață, costul de înlocuire net este privit ca o metodă acceptabilă de determinare a valorii activelor specializate, însă metodologia trebuie să încorporeze observațiile de piață ale evaluatorului, referitoare la costurile curente și la ratele de depreciere. Metoda se bazează pe aceeași tranzacție teoretică între părți raționale informate, așa cum se stipulează în definiția valorii de piață.

➤ **Evaluatorul estimează costul unui activ modern echivalent, la data evaluării.** Costul de reconstrucție, în acest caz se determină prin aplicarea metodologiei de evaluare bazată pe Catalogul Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire – reconstrucție (clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale IROVAL 2010 Corneliu Schiopu), Catalog Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire Clădiri rezidențiale – Corneliu Schiopu IROVAL 2009 și INDICIILE DE ACTUALIZARE COSTURI 1 August 2018- 31 iulie 2019.

Evaluatorul estimează deprecierea prin compararea activului modern echivalent cu activul supus evaluării. Ratele de depreciere pot fi determinate pentru deprecierea totală sau pot fi analizate în mod separat pentru:

- Deteriorarea fizică
- Deprecierea funcțională
- Deprecierea externă

STABILIREA DEPRECIERILOR

Deprecierea – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze **fizice, funcționale** sau **externe**.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- ❖ **uzura fizică** – este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc.. Aceasta poate avea două componente – **uzură fizică recuperabilă** (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai în cazul în care costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și **uzură fizică nerecuperabilă** (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice);
- ❖ **neadecvarea funcțională** este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se manifestă sub două aspecte – **neadecvare funcțională recuperabilă** (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru *deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări*) și **neadecvare funcțională nerecuperabilă** (poate fi cauzată de *deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus*);
- ❖ **depreciere externă** – se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc..

Stabilirea uzurii fizice

Stabilirea uzurii fizice s-a făcut prin metoda duratei de viață fizică conform Normativ P 135-99 elaborat de INCERC București, coroborat cu situația reală din teren.

$$\text{Uzura fizică} = \frac{\text{var sta}_{\text{efectiva}}}{\text{durata}_{\text{de}_{\text{viata}_{\text{economica}}}}} \times 100$$

Neadecvarea (deprecierea) funcțională

a. Neadecvarea (deprecierea) funcțională recuperabilă

Neadecvarea funcțională este o pierdere în valoare din cauza deficiențelor de concepție sau proiectare a clădirii. Poate fi cauzată și de schimbările în timp referitoare la aspectul clădirii, material sau standarde de construcție (grad seismic, izolație termică).

Deficiențele pot fi recuperabile sau nerecuperabile.

Ca să fie recuperabile, costul de înlocuire a unui aspect demodat sau neacceptabil, trebuie să fie mai mic decât creșterea de valoare anticipată.

Neadecvarea funcțională recuperabilă se cuantifică prin costul de înlocuire și poate fi împărțită în trei categorii:

- **deficiență ce necesită adăugiri** care se măsoară prin cât de mult costul de adăugire depășește costul elementului dacă el ar fi fost instalat chiar în timpul construcției;

- **deficiență ce necesită înlocuire sau modernizare** ce este măsurată ca fiind costul elementului minus uzura fizică deja aplicată la elementul existent (valoarea rămasă), plus costul de a demonta elementul existent plus costul de instalare a elementului modern (înlocuitor).

Valoarea rămasă este definită ca valoarea atribuită unui element ce se scoate de proprietatea imobiliară de obicei pentru a fi folosit în altă parte.

- **supradimensionarea** care este măsurată ca fiind costul de reconstrucție al elementului minus orice uzură fizică deja aplicată, minus costul de demontare minus valoarea reziduală dacă există. O supradimensionare este recuperabilă dacă, la data evaluării, corectarea este fezabilă economic, dacă nu este o uzură nerecuperabilă.

b. Neadecvarea (deprecierea) funcțională nerecuperabilă

Neadecvarea funcțională nerecuperabilă poate fi cauzată de o deficiență sau de o supradimensionare. Pot fi implicate două tipuri de deficiențe: un element neinclus în costul de nou, dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou, dar nu ar trebui inclus.

Neadecvarea funcțională datorată unei deficiențe ce **nu e inclusă** în estimarea costului de nou, dar ar trebui inclusă, este cuantificată ca pierderea de profit net, datorată deficienței, capitalizată cu rata de capitalizare acordată clădirii, minus costul elementului dacă el a fost inclus în estimarea costului.

Neadecvarea funcțională datorată unei deficiențe ce **nu e inclusă** în estimarea costului de nou, dar nu ar trebui să fie inclusă, este cuantificată ca fiind costul curent de nou minus uzura fizică aplicată anterior, minus valoarea adăugată.

Neadecvarea funcțională nerecuperabilă datorată unei supradimensionări se măsoară în mod diferit, în funcție de utilizarea costului de reconstrucție sau costului de înlocuire.

Când baza este costul de înlocuire, evaluatorul trebuie să revadă estimările uzurilor fizice recuperabile și nerecuperabile. Dacă elementul supradimensionat a fost inclus în una din categoriile de mai sus, costul de înlocuire al elementelor trebuie diminuat cu uzura fizică deja aplicată.

Pentru clădirea analizată nu s-au apreciat depreciere funcționale.

Deprecierea din cauze externe

Deprecierea externă este utilitatea diminuată a unui imobil cauzată de influențe negative din mediul exterior clădirii și este de obicei nerecuperabilă. Ea poate fi cauzată de o serie de factori, cum ar fi: **declinul vecinătății, amplasarea proprietății în localitate sau regiune, condițiile pieței locale.**

În metoda costului, deprecierea externă se atașează clădirii. Prin urmare, evaluatorul trebuie mai întâi să estimeze profitul atribuit clădirii și apoi pierderea de profit pentru a obține deprecierea externă.

Pentru clădirea care face obiectul prezentei evaluări nu s-au identificat factori externi care să conducă la o depreciere externă.

Fișa de calcul a valorii construcției prin metoda costului: Atasată în anexe.

$V_{\text{Locuinta}} = 9.704 \text{ euro, echivalent rotund } 45.000 \text{ lei fara TVA}$

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. SINTEZA REZULTATELOR

În urma aplicării abordărilor de evaluare prezentate anterior au fost obținute următoarele valori:

- Abordarea prin piața pentru teren: $V_{\text{teren}} = 39.700 \text{ lei}$
- Abordarea prin cost pentru construcție: $V_{\text{locuința}} = 45.000 \text{ lei}$

$$V_{\text{proprietate}} = 84.700 \text{ lei}$$

6.2. VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii.

În analiza rezultatelor, concluziile preliminare trebuie să fie testate pentru a ne asigura că raportul de evaluare și concluziile sale respectă următoarele principii:

Valoarea este o predicție

Evaluatorul va reexamina rezultatele cât este posibil de obiectiv și se va încredința că rezultatele reprezintă o previziune realistă a comportamentului forțelor ce fac piața.

Valoarea este subiectivă

Valoarea unor anumite bunuri mobile și imobile poate fi definită pentru diferiți cumpărători, datorită unor motive emoționale sau că este o investiție particulară sau altor cerințe. Deși un anumit bun se tranzacționează între doi indivizi particulari, pentru motive foarte personale și subiective, piața este alcătuită din suma acestor decizii subiective.

Evaluarea este comparare

Analiza rezultatelor ce duc la estimarea finală a valorii, trebuie să ia în considerație o mulțime de comparații efectuate în decursul procesului de evaluare și nu o selecție arbitrară și inconsistentă de componente parțiale în cadrul fiecărei metode. Compararea este fundamentală pentru întregul proces și prin urmare este necesară o mare grijă la selecția și utilizarea tranzacțiilor comparabile.

Orientarea pe piață

În analiza finală, evaluarea trebuie să reflecte piața.

Datele de piață nu pot fi considerate niciodată ca o supralicitare în estimarea finală a valorii.

Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

Adecvarea

Abordarea prin costuri este adecvată în cazul bunurilor imobile deoarece reflectă mai bine valoarea pentru astfel de proprietari.

Abordarea prin piața nu este adecvată, neavând la dispoziție comparabile de oferte de vânzare, în zona de piață sau zone similare.

Abordarea prin capitalizarea veniturilor nu este adecvată în acest caz, deoarece nu sunt informații despre astfel de proprietăți închiriate.

Precizia

Abordarea prin costuri este suficient de precisă în cazul de față, deoarece se apropie cel mai mult de valoarea reală a imobilelor, analizând multe din aspectele ce pot diferenția valorile, precum și structura constructivă și gradul de depreciere, în cazul costurilor.

Abordarea prin venituri este relativ imprecisă întrucât nu există un număr suficient de astfel de proprietăți închiriable în zona analizată, din care să pot fi extrase informații precise despre veniturile, cheltuielile și rata de capitalizare.

Cantitatea informațiilor

Cantitatea informațiilor despre costuri folosite în abordarea prin cost au fost preluate din:

▲ Catalogul Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire – reconstrucție (clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale IROVAL 2010 Corneliu Schiopu), Catalog Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire Clădiri rezidențiale – Corneliu Schiopu IROVAL 2009 și INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI 1 August 2018- 31 iulie 2019.

Cantitatea informațiilor despre oferte de prețuri folosite în abordarea prin piață nu a fost suficientă pentru a putea utiliza abordarea prin piață.

Cantitatea informațiilor despre veniturile, cheltuielile și rata de capitalizare necesară estimării valorii bunurilor imobiliare pe baza abordării prin venit nu este suficient de mare.

Pe baza principiilor și criteriilor de analiză a rezultatelor, opinia mea este că valoarea de piață pentru bunul imobil evaluat este:

$$\begin{aligned} V_{\text{teren}} &= 39.700 \text{ lei} \\ V_{\text{construcție}} &= 45.000 \text{ lei} \end{aligned}$$

$$V_{\text{proprietate}} = 84.700 \text{ lei}$$

Valorile estimate nu conțin TVA.

la cursul valutar de 4,6440 lei/euro

**Administrator
Gradinaru Gheorghe**

Evaluator autorizat ANEVAR : EPI

Paun Florian



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



SECRETAR

ANEXE

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	Mun. Giurgiu, Sos. Balanoaiei	Mun. Giurgiu, Sos. Balanoaiei, zona Lukoil	Mun. Giurgiu, Sos. Balanoaiei, periferie	Mun. Giurgiu, str. Pastorului	Mun. Giurgiu, str. Gloriei
data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafața [mp]	1,068	5,000	904	3,500	3,000
PREȚ VÂNZARE EUR		45,000	10,848	17,500	16,560
(EUR/mp) - criteriul de comparație		9.00	12.00	5.00	5.52
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-0.90	-1.20	-0.50	-0.55
Pret de vanzare ajustat		8.10	10.80	4.50	4.97
DREPTUL DE PROPRIETATE					
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0	0
Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 8.10	€ 10.80	€ 4.50	€ 4.97
RESTRICTIILE LEGALE					
Restrictiile legale	nu exista	nu exista	nu exista	nu exista	nu exista
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru Restrictiile legale		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 8.10	€ 10.80	€ 4.50	€ 4.97
CONDIȚIILE DE FINANȚARE					
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala					
Ajustare totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 8.10	€ 10.80	€ 4.50	€ 4.97
CONDIȚIILE DE VÂNZARE					
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara sau procentuala					
Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 8.10	€ 10.80	€ 4.50	€ 4.97
CONDIȚIILE DE PIAȚĂ					
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	Mun. Giurgiu, Sos. Balanoaiei	Mun. Giurgiu, Sos. Balanoaiei, zona Lukoil	Mun. Giurgiu, Sos. Balanoaiei, periferie	Mun. Giurgiu, str. Pastorului	Mun. Giurgiu, str. Gloriei
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 8.10	€ 10.80	€ 4.50	€ 4.97
LOCALIZARE					
Localizare	Mun. Giurgiu, Sos. Balanoaiei	Mun. Giurgiu, Sos. Balanoaiei, zona Lukoil	Mun. Giurgiu, Sos. Balanoaiei, periferie	Mun. Giurgiu, str. Pastorului	Mun. Giurgiu, str. Gloriei
Ajustare unitara sau procentuala		5.0%	-15%	15%	20%
Ajustare totala pentru localizare		€ 0.41	-€ 1.62	€ 0.68	€ 0.99
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 8.51	€ 9.18	€ 5.18	€ 5.96
CARACTERISTICI FIZICE					
Marime (dimensiune)	1068	5000	904	3500	3000
Ajustare unitara sau procentuala		15.0%	0%	10%	5%
Ajustare totala pentru dimensiuni		€ 1.28	€ 0.00	€ 0.52	€ 0.30
Forma (raport dimensiuni) si deschidere la strada	formă geometrică regulată da	regulata da	regulata da	regulata da	regulata da
Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru forma si daca este liber sau nu		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 9.78	€ 9.18	€ 5.69	€ 6.26
UTILITĂȚI DISPONIBILE					
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / alte)	da / da / da / nu	da / da / nu / nu	da / da / da / da	da / da / nu / nu	da / da / nu / nu
Ajustare unitara sau procentuala		10%	-10%	10%	10%
Ajustare totala pentru utilități disponibile		€ 0.98	-€ 0.92	€ 0.57	€ 0.63
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 10.76	€ 8.26	€ 6.26	€ 6.89

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	Mun. Giurgiu, Sos. Balanoaiei	Mun. Giurgiu, Sos. Balanoaiei, zona Lukoil	Mun. Giurgiu, Sos. Balanoaiei, periferie	Mun. Giurgiu, str. Pastorului	Mun. Giurgiu, str. Gloriei
DRUM DE ACCES					
tip carosabil	asfalt	asfalt	asfalt	pietruit	asfalt
Ajustare unitara sau procentuala	rutier	0.0%	0.0%	5.0%	0.0%
Corecție totala pentru acces		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.31	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 10.76	€ 8.26	€ 6.57	€ 6.89
CEA MAI BUNA UTILIZARE					
Cea mai bună utilizare	construcții rezid.	construcții rezid.	construcții rezid.	construcții rezid.	construcții rezid.
Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 10.76	€ 8.26	€ 6.57	€ 6.89
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 10.8	€ 8.3	€ 6.6	€ 6.9
Ajustare totală netă	(absolut)	€ 2.66	-€ 2.54	€ 2.07	€ 1.92
	(procentual)	33%	-24%	46%	39%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 2.66	€ 2.54	€ 2.07	€ 1.92
	(procentual)	32.8%	23.5%	46.1%	38.6%
Suprafata (mp)	1068				
Opinie / mp	€ 8.0	cea mai mica	corectie bruta	procentual	Comp. B
Valoare estimata _EURO	8,544				
Valoare _RON	39,700				
Curs valutar	4,644				
Data evaluarii	03-Sep-18				

ANEXA NR. 2 - TABEL CENTRALIZATOR COSTURI CASA, Sd = 106 mp., Anexa Sd = 31 mp., An PIF 1975		CURS VALUTAR		4.6440
		Giurgiu, Sos. Bălăneștii, Nr. 88		

Denumire	Gradul seismic	Simbol	pret carte	indice 2018 - 2019	cost curent 2018 - 2019	Coef. Corecție manopera	Coef. Corecție distanță, de	cost curent
Structura	Grad 7	7CLBTIPB	846.00	1.0744	908.94	0.983	0.987	881.52
Finisaj		FINICAP23	319.0	1.0768	343.50	0.983	0.987	333.13
Instalații electrice și 3 sobe			65.0	1.2293	79.90	0.983	0.987	77.49
Instalații sanitare		SASPB	63.6	0.9961	63.35	0.983	0.987	61.44
Invelitoare		SATPSR	136.8	1.7940	245.4	0.983	0.987	238
COST TOTAL LEI cu TVA								1.594.70
COST TOTAL LEI cu TVA								168.719.71

Se adauga	buc/mp	Simbol	pret	indice	cost curent (LEI)	C.C. manopera	C.C. dist. transp.	cost curent
Chiuvele inox+batărie amestec	1	CHFOBO	1.159.7	0.9665	1.120.9	0.983	0.987	1.087
Anexe	31	GRANDZID	752.8	1.4371	1.081.8	0.983	0.987	32.539
CIB LEI cu TVA								202.346
CIB LEI fara TVA								168.621
CIB euro fara TVA								36.309.34
CIB euro/mp fara TVA								342.54

Depreciere fizica	LEI	%	Depreciere functionala	LEI	%
- recuperabila	0	0.00%	- recuperabila	0	0.0%
- nerecuperabila	26.606	73.28%	- nerecuperabila	0	0.0%
Depreciere fizica totala	26.606	73.3%	Depreciere functionala totala	0	0.0%

Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala
Structura	50%	43	80	54%	26.88%
Finisaj	20%	22	25	88%	17.60%
Instalatii electrice si 3 sobe	9%	24	25	96%	8.64%
Instalatii sanitare	6%	24	25	96%	5.76%
Invelitoare	15%	24	25	96%	14.40%
Depreciere fizica nerecuperabila totala	100%	15	20	75%	73.28%

Calcul depreciere fizica nerecuperabila

Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la depreciere totala
Structura	50%	43	80	54%	26.88%
Finisaj	20%	22	25	88%	17.60%
Instalatii electrice si 3 sobe	9%	24	25	96%	8.64%
Instalatii sanitare	6%	24	25	96%	5.76%
Invelitoare	15%	24	25	96%	14.40%
Depreciere fizica nerecuperabila totala	100%	15	20	75%	73.28%

* durata de viata asteptate au fost calculate ca durate maxime de viata pentru elemente de calitate

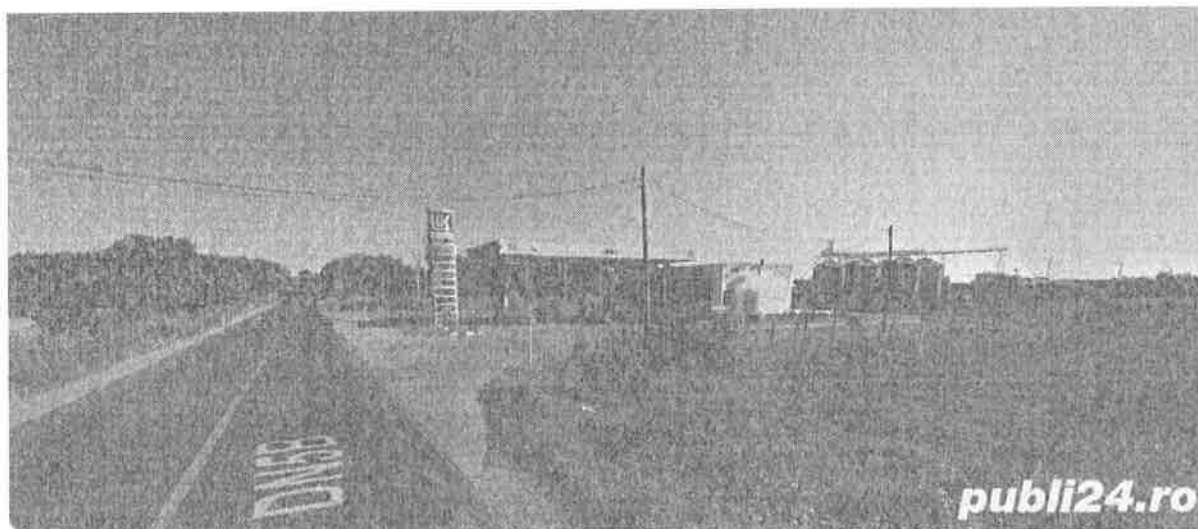
ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	343
Suorafata construita (Sc)	mp	106.00
CIB total	EURO	36.310
Depreciere fizica totala	%	73.28%
Depreciere functionala	%	0.00%
Depreciere economica	%	0.00%
Total depreciere %	%	73.28%
Total depreciere	EURO	26.606
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	9.704
Suorafata teren aferent proprietatii	mp	0.00
VALOARE TEREN	EURO/mp	0
VALOARE TOTALA TEREN	EURO	9.704
VALOARE PROPRIETATE	LEI	45.064

[Publi24.ro \(/\)](#) / [Anunturi \(/anunturi\)](#) / [Giurgiu \(/anunturi/giurgiu/\)](#) / [Giurgiu \(/anunturi/giurgiu/giurgiu/\)](#)
/ [Imobiliare \(/anunturi/imobiliare/giurgiu/giurgiu/\)](#) / [De vanzare \(/anunturi/imobiliare/de-vanzare/giurgiu/giurgiu/\)](#)
/ [Terenuri \(/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/giurgiu/giurgiu/\)](#)
/ [Teren industrial \(/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/giurgiu/giurgiu/\)](#)

Teren giurgiu langa padurea balanoaia intre lukoil si ferma, 5000 mp, dn5b 9 EUR

📍 [Giurgiu \(/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/giurgiu/\)](#), [Giurgiu \(/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/giurgiu/giurgiu/\)](#)

Valabil din 28.08.2018 12:04:00



📷 1 / 3

Descriere

Vand teren in jud.Giurgiu langa padurea Balanoaia intre Lukoil si ferma, 5000 mp, DN5B. Pret negociabil., suprafata totala: 5000

Vezi detalii pe [www.romimo.ro \(https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-giurgiu-langa-padurea-balanoaia-intre-lukoil-si-ferma-5000-mp-dn5b/7b0063747f616551.html?pgsource=publi24.ro\)](https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-giurgiu-langa-padurea-balanoaia-intre-lukoil-si-ferma-5000-mp-dn5b/7b0063747f616551.html?pgsource=publi24.ro)

Mesaj

Fa oferta

★ [Adauga la favorite.](#)

↻ [Reposteaza](#)

📣 [Promoveaza](#)

🖨 [Listeaza la imprimanta \(/Search/DetailPrint?uniqueadid=0a0c952a-b000-4310-bcbd-def668101b05\)](/Search/DetailPrint?uniqueadid=0a0c952a-b000-4310-bcbd-def668101b05)

✍ [Sterge / Modifica](#)

⚠ [Raporteaza](#)

👁 [Vizualizari: 3 \(/statistica-anunt-18737866.html\)](/statistica-anunt-18737866.html)



[\(/anunturi-utilizator-](#)

[780b6571796d62\)](#)

[Cristian \(/anunturi-utilizator-780b6571796d62\)](#)

[Vezi toate anunturile \(/anunturi-utilizator-780b6571796d62\)](#)

Urmareste

Distribuie anuntul pe



[Urmareste-ne pe facebook \(https://www.facebook.com/publi24\)](https://www.facebook.com/publi24)



< Inapoi Anunturi Giurgiu > Imobiliare Giurgiu > Terenuri Giurgiu

Urmatorul anunt >



12 €

Trimite mesaj

(072) 630-5305

Giurgiu, Judet Giurgiu
Vezi pe harta



Alex

Raspunde rapid

Pe site din dec 2013

Bine de stiut
Vanzatorul raspund
mai putin de o ora
primite

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Tipareste

Teren Intravilan Giurgiu 904 mp

Giurgiu, judet Giurgiu Adaugat de pe telefon La 19:34, 16 august 2018, Numar anunt: 62604220

imi place 0 Distribuite

Promoveaza anuntul

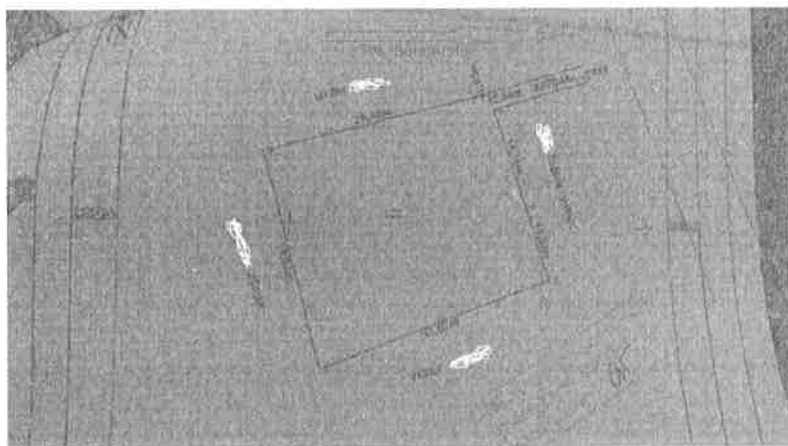
Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	904 m ²		

ING **Ja-ti creditul pe repede 'nainte si salveaza timp pentru cumparaturi.**

Teren intravilan Giurgiu, 904 mp, aflat pe sos Balanoaiei, nr 127A. Posibilitate racord la apă, canalizare, curent, gaze, etc. Am toate actele pe numele meu.

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, iOS



Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru, în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. [Afla mai multe detalii.](#)

< Inapoi Anunturi Giurgiu > Imobiliare Giurgiu > Terenuri Giurgiu

Urmatorul anunt >



Inchieriem mașini București

Cele mai bune prețuri

Garantam calitate si siguranta atat din punct de vedere tehnic cat si estetic.

inchieriemmasinibucuresti.ro

DESCHIDEȚI

5 €

Negociabil

✉ Trimite mesaj

☎ 0743 337 575

📍 Giurgiu, judet Giurgiu
Vezi pe harta



Dobrisan Ion

Pe site din iun 2013

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Tipareste

Leji

GPR Cluj - Viktoril Constanta

123

1.75 3.50 5.00

Parlaza acum

Exemplu de text dintr-un anunț

Vand 3500 mp teren intravilan în Giurgiu

Giurgiu, judet Giurgiu Adaugat de pe telefon La 16:34, 26 august 2018, Numar anunt: 116283553

imi place 5

Distribuie

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 3 500 m²

ING

Ia-ti creditul pe repede 'nainte si salveaza timp pentru cumparaturi.

**Proprietar vand 3500 mp teren intravilan situat în Giurgiu, str.Pastorului.

** Strada este pietruita, are canalizare, apa curenta, gaze și curent electric.

** Deschiderea la strada este 13 m.Terenul are acces pe ambele capete si detin toate actele.

***Pret 5 Euro/mp

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, iOS

< Inapoi

Urmatorul anunt >

imi place 5

Distribuie

Vizualizari:4868

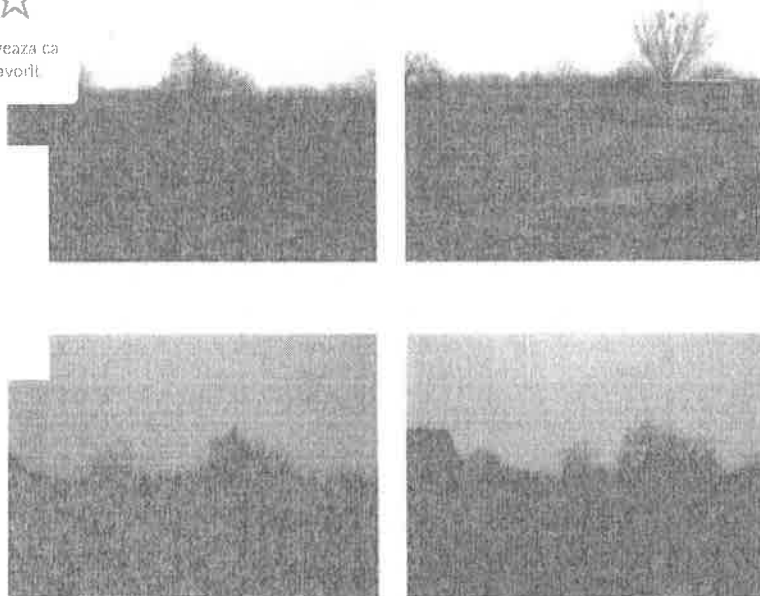
Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru, în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. Afla mai multe detalii.

< Inapoi Anunturi Giurgiu > Imobiliare Giurgiu > Terenuri Giurgiu

Urmatorul anunt >



Salveaza ca
favorit



Teren intravilan 3.000 mp - Giurgiu, jud. Giurgiu

Giurgiu, judet Giurgiu Adaugat La 18:11, 23 august 2018, Numar anunt: 126646843

Îmi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

16 560 €

✉ Contact prin Storia.ro

☎ 0215 272 722
0215 272 737

📍 Giurgiu, judet Giurgiu
Vezi pe harta



Maria

Pe site din oct 2016

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Tipareste

Oferit de **Agentie** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **3 000 m²**

ING

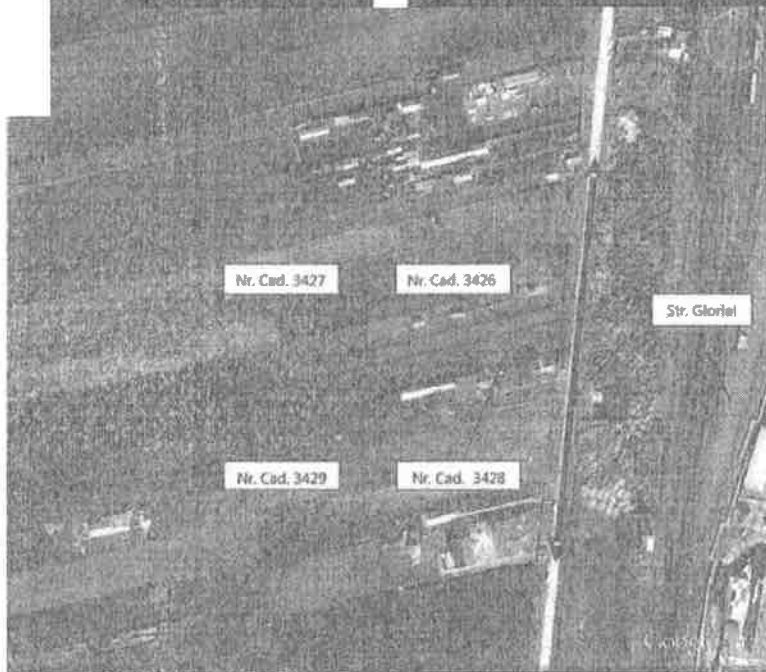
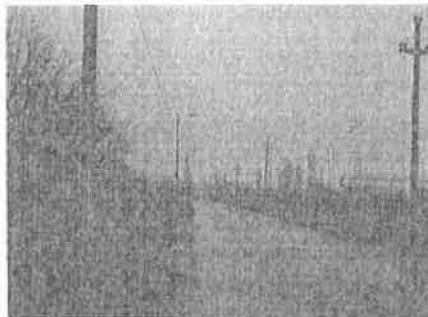
Ia-ti creditul pe repede 'nainte si salveaza timp pentru cumparaturi.

Teren cu suprafata totala de 3.000 mp, situat in municipiului Giurgiu, in zona de Nord a localitatii, la o distanta de aproximativ 1 km de supermarket-ul Kaufland si la cca. 500 m de Gara Giurgiu Nord. Terenul este format din patru loturi dupa cum urmeaza: - 2 loturi in intravilan cu suprafata de 1.017 mp si o deschidere la strada de 19,4 ml; - 2 loturi in intravilan cu suprafata de 1.983 mp fara deschidere directa la strada, accesul la teren fiind facut prin celelalte 2 loturi. COMISION 0% Imobilul se vinde in faliment. st-201006160227759

Anunturi publicate de: HomeLand

Anuntul Teren intravilan 3.000 mp - Giurgiu, jud. Giurgiu este adaugat de pe Storia.ro.

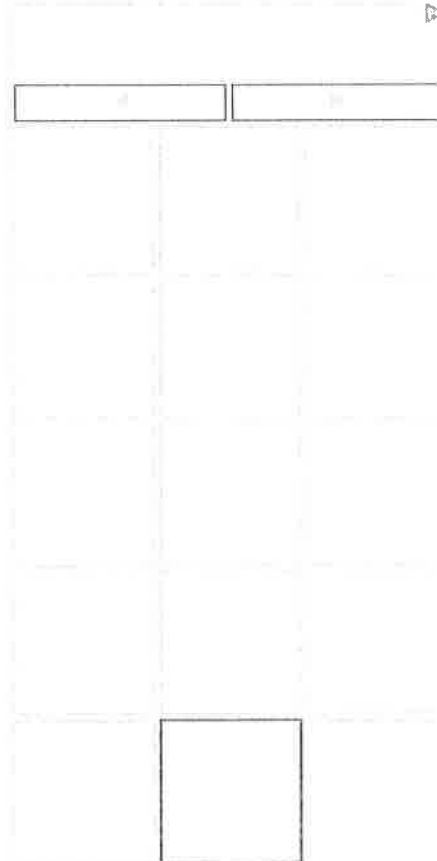
Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru, în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. [Afla mai multe detalii.](#)

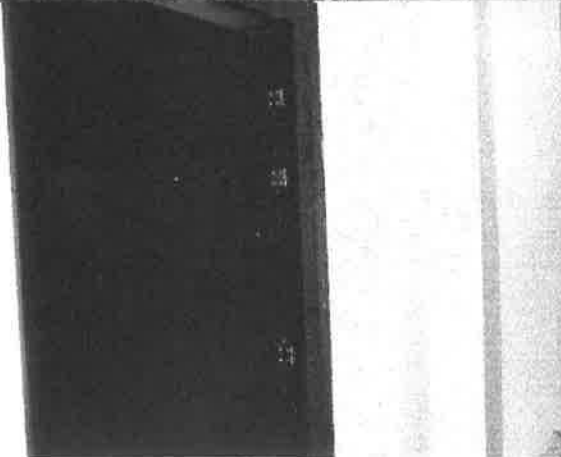


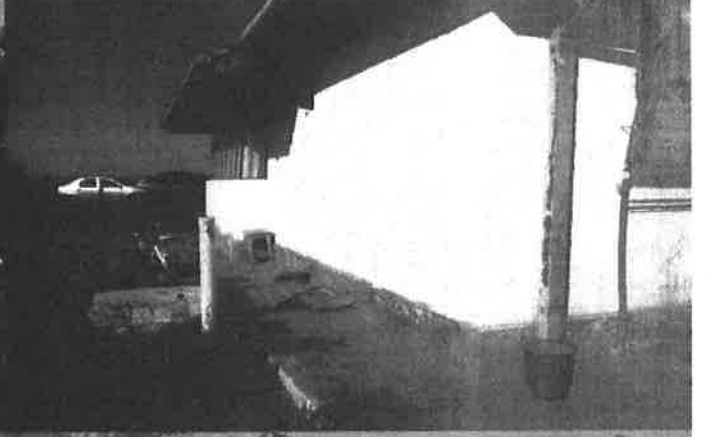
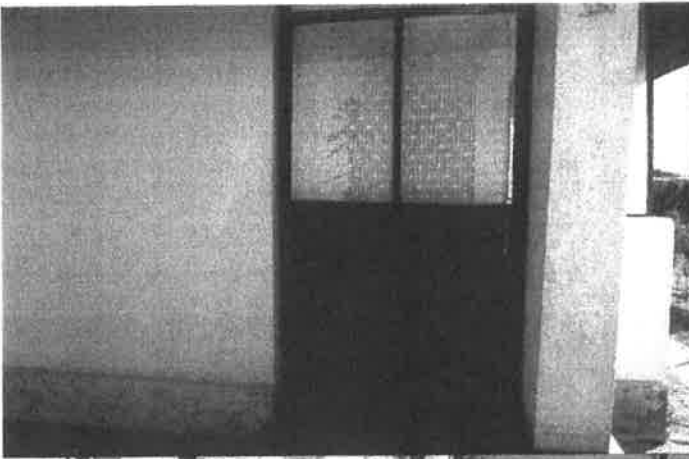
< Inapoi

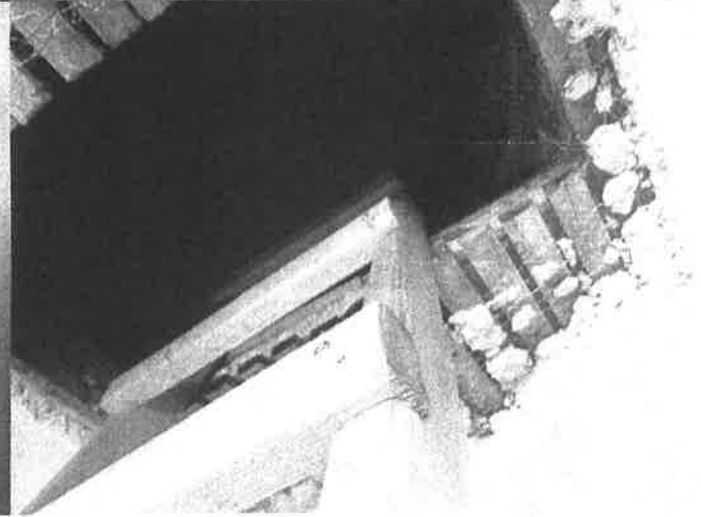
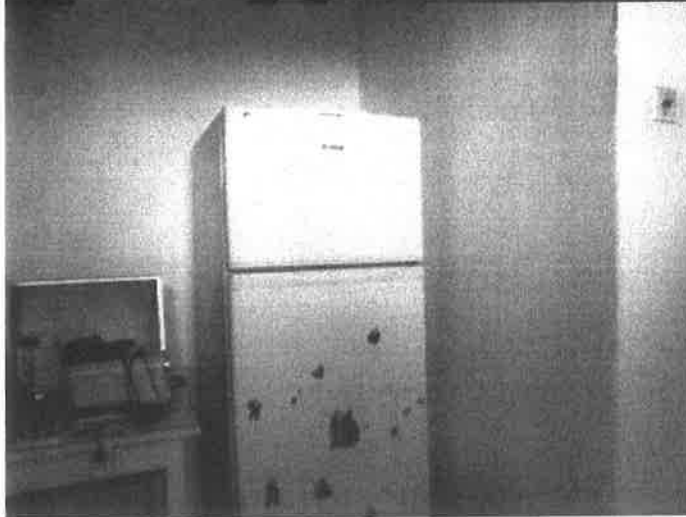
Urmatorul anunt >

Vizualizari:1817











**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU**

B-dul București, nr. 49 - 51,
tel: 004 0246.211.627; 215.631
mobil: 004 0372.735.333

cod poștal 080044
fax: 004 0246.215.405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

DIRECȚIA PATRIMONIU

Compartiment Fond Locativ

Nr: 32810/13.09.2017

CĂTRE,

S.C. TOTAL EVAL S.R.L

Bulevardul C.F.R. Bloc 20 IPB, parter

Prin prezenta, vă rugăm să procedați la întocmirea rapoartelor de evaluare pentru imobilele aflate în proprietatea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, în vederea cumpărării lor de către chiriași:

- șos. Bălănoaiei nr.88;
- str.Vaporului bloc T3, Sc.A, Et.1, ap.4;
- str.Tineretului bloc B1 Turn, Sc.A, Parter, ap.3;
- bld. Daciei bloc 40/853, ap.60.

VICEPRIMAR,

Ionuț CIOACĂ



DIRECTOR EXECUTIV,

Cristian TRĂISTARU

COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV,

Ioana GORNEANU

Întocmit,
Luminița ZLATE

Sos Balanoalei, nr. 88.

CARTE FUNCIARA NR. 37020 Comuna/Oras/Municipiu: Giurgiu



ANCP
AGENTIA NATIONALA
DE CADASTRU SI
PUBLICITATE IMOBILIARA

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu

Nr. cerere	47248
Zila	13
Luna	10
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN Intravilan

Adresa: Giurgiu, Soseaua Balanoalei, nr. 88

Nr. crt	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	37020	1.068	

B. Partea II. PROPRIETAR SI AOTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinta
47248 / 12.10.2015	
Act administrativ nr. Hotarare nr 198, din 28.05.2015, emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU; certificat fiscal nr. 50143/02-10-2015 emis de DIRECTIA DE IMPOZITE SI TAXE LOCALE GIURGIU; adresa nr. 21846/08-06-2015 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU; adeverinta nr. 38556/30-09-2015 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU; ANEXA nr 1 La Hotararea nr. 198/28-05-2015 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU;	
B1 Inscrisura provizorie, drept de PROPRIETATE, atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1) MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PRIVAT, CIF: 4852455	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinta
NU SUNT	



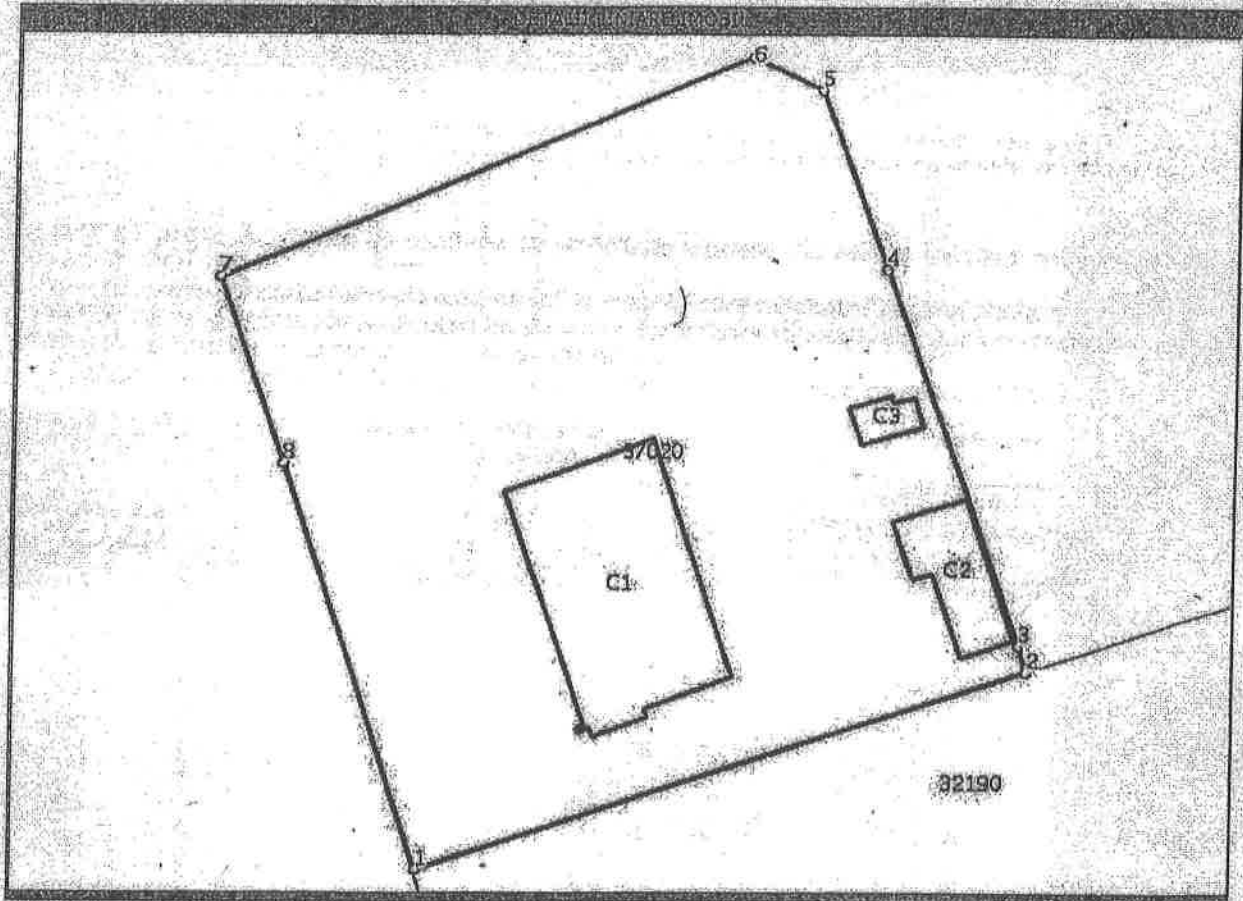
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Giurgiu, Soseaua Balanofelei, nr. 88

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
37020	1.068	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	1.068	-	-	-	DOMENIUL PRIVAT

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	37020-C1	constructii de locuinte	106	Fara acte	LOCUINTA - DOMENIUL PRIVAT
A1.2	37020-C2	constructii anexa	25	Fara acte	ANEXA - DOMENIUL PRIVAT
A1.3	37020-C3	constructii anexa	6	Fara acte	ANEXA - DOMENIUL PRIVAT

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment** (m)
1	2	32,3
2	3	1,4

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (" (m)
3	4	20,7
4	5	9,9
5	6	3,9
6	7	28,9
7	8	10,2
8	1	22,0

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211,

Data soluționării,
03/12/2015

Asistent/registrațor,
DANIELA SUTA

Referent,

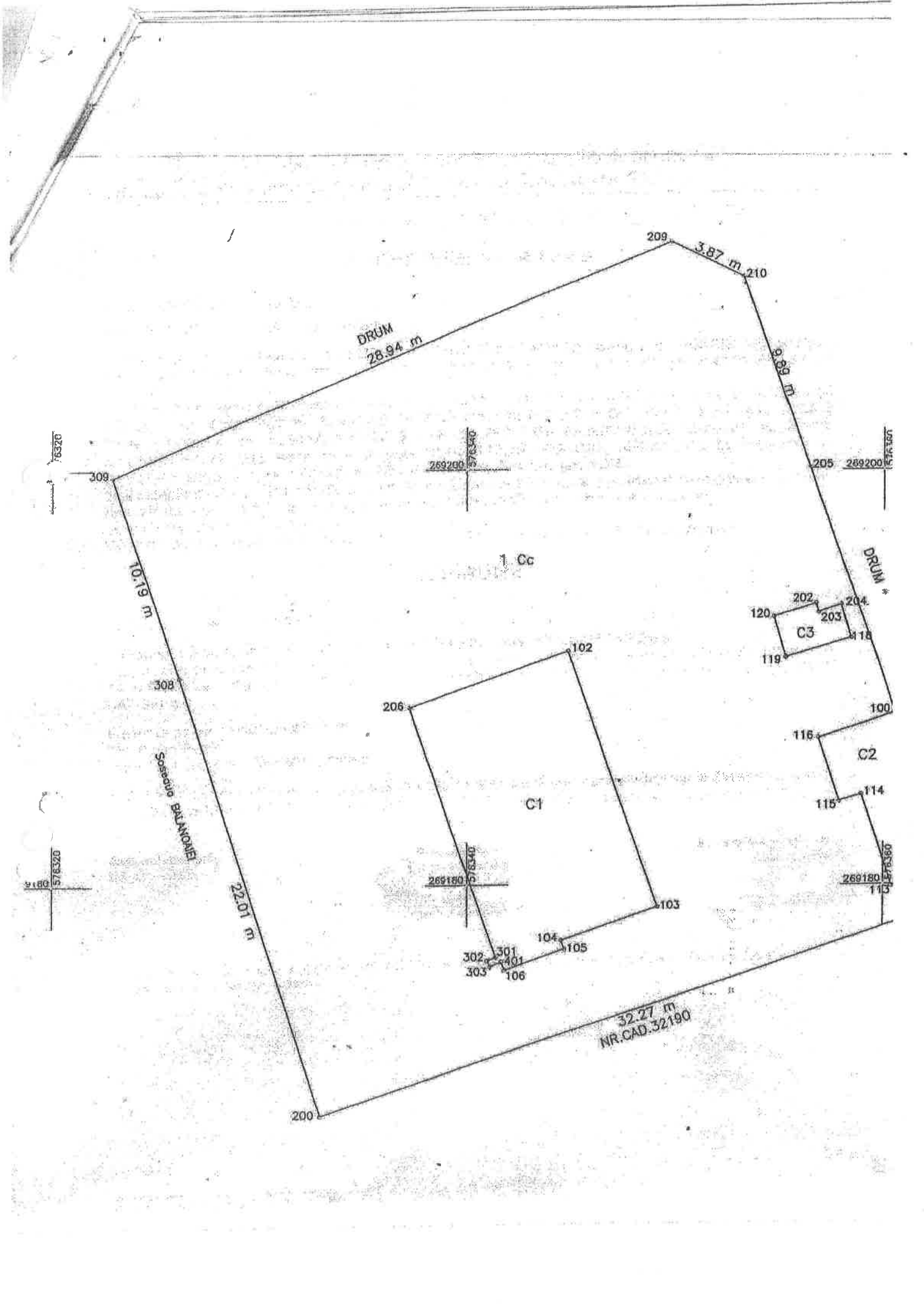
Data eliberării,
25/01/2016

(pato și semnătura)

O.C.R.I. GIURGIU
SANTMARE FLORENTINA
REFERENT

(pato și semnătura)





DRUM
28.94 m

3.87 m

9.88 m

10.16 m

22.01 m

32.27 m
NR.CAD.32190

SOSISIO BALNOARE

1. Cc

C1

C2

C3

DRUM *

578320

269200

269200

309

308

206

102

120

202

204

203

118

119

100

116

115

114

578360

578320

269180

269180

200

302

301

104

105

303

106

113

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU



B-dul București, nr. 49-51, 080044
Tel. 004 0246 211627 ; 215631;
Mobil 004 0372 735333;
Fax 004 0246 215405;
www.primaria-giurgiu.ro
E-mail: primar@primaria-giurgiu.ro

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

SIMTEX-OC
ISO 9001 REGISTERED 1502
ISO 14001 REGISTERED 100

DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL FOND LOCATIV

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE pentru suprafețele cu destinație de locuință NR. 47/ 11627/18.04.2014

Între **MUNICIPIUL GIURGIU** cu sediul în Bld. București nr.49-51, reprezentat legal prin **PRIMAR Ec. BARBU NICOLAE** și **SECRETAR Jurist ROȘU PETRE** în calitate de proprietar și administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului public și privat al Municipiului Giurgiu și **CEPRAGA IULIAN** legitimat(ă) cu CI seria GL nr. 916212, eliberat(ă) de **SPCLEP Galați** la data de 06.01.2014, în calitate de chiriaș, în baza Legii locuinței nr. 114/1996 republicată. O.U.G. nr. 40/1999, H.G. nr. 310/2007, a O.U.G. nr. 44/13.05.2009, a intervenit prezentul contract.

I. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Primul, în calitate de administrator, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința situată în Giurgiu, șos. Bălănoaiei, nr.88, județul Giurgiu, compusă din 5 camere de locuit, în suprafață de 62,83 mp (cameră 17,09 mp, cameră 12,29 mp, cameră 10,14 mp, cameră 13,52 mp, cameră 9,79 mp), dependințe în suprafață de 13,07 mp (WC _____ mp, bucătărie 6,49 mp, cămară 2,04 mp, hol 4,54 mp, debara _____ mp), în exclusivitate și 366,00 mp curte.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și de membrii de familie astfel: chiriaș CEPRAGA IULIAN, soție CEPRAGA RAMONA AURELIA și fiica CEPRAGA BRÂNDUȘA ELENA.

Locuința descrisă la Cap. I se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract.

Termenul de închiriere este de 5 ani (~~luni~~), cu începere de la data de 18.04.2014 până la data de 17.04.2019.

II. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI ÎNCHIRIATE

Chiria lunară este de 143,72 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale. Chiria se datorează începând cu data de 18.04.2014 și se achită în numerar la casieria **DIRECȚIEI DE IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE**, Șos. Alexandriei, nr. 7, Bl. G 2.

Neplata la termen a chiriei atrage o majorare de întârziere de 2 % din cuantumul obligațiilor fiscale principale, neachitate în termen calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu data imediat următoare asupra sumei datorate, începând cu prima zi care urmează celei în care

suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante. Cuantumul penalizării se actualizează în funcție de reglementările legale în domeniu.

În caz de neplată a 3 (trei) chirii consecutive, chiriașul va fi acționat în instanță.

Chiriașul se obligă să achite chiria până cel mai târziu data de 31 a lunii pentru care aceasta se datorează.

În caz de neplată, executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească.

Chiria prevăzută în contract se va recalcula ori de câte ori intervin modificări la tariful de bază lunar al chiriei, conform prevederilor legale precum și constatarea rezultatului unor erori de calcul.

Dacă eroarea provine din măsurarea suprafeței locative, din calcularea chiriei sau orice alte cauze neimputabile chiriașului, iar acesta a plătit o chirie mai mică decât 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.

Când cauzele care au dus la stabilirea unei chirii mai mici sunt imputabile chiriașului, acesta va fi obligat să plătească diferența, cu majorările prevăzute de normele legale în vigoare. Dacă chiriașul a plătit o chirie mai mare decât cea legală, diferențele plătite în plus vor fi socotite în contul chiriei viitoare.

III. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

a) Administratorul se obligă:

- să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatarea și funcționalitatea clădirii pe durata închirierii locuinței;
- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri);
- să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefoane etc.).

b) Chiriașul se obligă

- să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosință comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- să comunice în termen de 30 de zile administratorului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiune a rezilierii contractului de închiriere;
- să prezinte la încheierea anului fiscal, în formă autenticată, venitul net pe familie realizat, până cel târziu data de 15 februarie a anului următor;
- să achite cheltuielile comune – c/val. apă canal, gunoi menajer, energie electrică, energie termică:

- să predea administratorului, la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul - verbal de predare - primire întocmit la preluarea locuinței
- să constituie până la data de 1 iulie a fiecărui an un depozit de garanție pentru exercitarea obligațiilor locative ale chiriașului, echivalentul chiriei pe 3 (trei) luni, la nivelul anului respectiv;
- depozitul se restituie într-un interval maxim de 2 (două) luni, începând cu data restituirii cheilor de către chiriași;
- din acest depozit se pot reține la încetarea contractului de închiriere sumele datorate locatarului pentru:
 1. Achitarea contravalorii chiriei restante înregistrate de chiriaș;
 2. Întreținerea curentă și reparații lunare la elementele de folosință comună care sunt în sarcina chiriașului.

IV. NULITATEA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract care:

- obligă chiriașul să recupereze sau să plătească în avans administratorului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina administratorului;
- prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații a obiectivelor și dotărilor aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la Cap. III, pct. b. astfel cum sunt acestea formulate;
- impun chiriașilor să facă asigurări de daune;
- exonerează administratorul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- autorizează administratorul să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

IV. 1. Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

la cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile:

a) la cererea administratorului, atunci când:

- chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3(trei) luni consecutive;
- venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul minim prevăzut la art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată;
- chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și unor alte bunuri aferente lor, sau a înstrăinat fără drept părți ale acestora;
- chiriașul nu a respectat clauzele contractuale și/sau prevederile art. 49 din Legea locuinței, republicată;
- chiriașul nu a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune, pe o perioadă de cel mult 3 (trei) luni consecutive;

Evacuarea chiriașului se face numai în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, chiriașul fiind obligat să plătească chiria prevăzută în contract până la data evacuării.

IV. 2. Contractul încetează de plin drept fără intervenția instanței de judecată prin simpla notificare emisă chiriașului, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire în următoarele situații:

- a) chiriașul a dobândit pe perioada închirierii o locuință proprietate personală;
- b) chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- c) chiriașul nu a achitat chiria pe o perioadă de 3 (trei) luni;
- d) la cererea Asociației de Locatari adresată locatarului atunci când nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 (trei) luni sau atunci

când restanța chirieșului la cheltuielile comune de întreținere depășește o perioadă de 3 (trei) luni. În acest caz locatorul va notifica chiriașul ca în termen de 10 (zece) zile să procedeze la achitarea cheltuielilor de întreținere, în caz contrar intervenind rezilierea de plin drept, fără somație și fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței de judecată.

- e) Contractul încetează de plin drept, printr-o **notificare prealabilă** în termen de 30 de zile de la părăsirea de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat continuarea contractului de închiriere.

Evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, iar chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data executării definitive a hotărârii de evacuare.

V. **Beneficiul contractului de închiriere**

În cazul părăsirii definitive a domiciliului de către titularul contractului de închiriere sau al decesului acestuia, care nu a mai folosit locuința mai mult de 2 ani, fără întrerupere, încheierea continuă, după caz:

- în beneficiul soțului sau al soției, dacă a locuit împreună cu titularul;
- în beneficiul descendenților sau ai ascendenților, dacă au locuit împreună cu acesta;
- în beneficiul altor persoane care au avut același domiciliu cu titularul cel puțin un an și care au fost înscrise în contractul de închiriere.
- contractul de închiriere constituie titlu executoriu în condițiile prevăzute de art.1825 Cod Civil.

În cazul mai multor cereri, beneficiul contractului de închiriere se dispune prin hotărâre judecătorească.

Termenul de încetare al contractului de închiriere în lipsa persoanelor care pot solicita locuință, conform Legii nr. 287/2009l, art. 27, alin. ultim, este de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului ori de la împlinirea termenului de 2 ani de nefolosire neîntreruptă a locuinței.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi 18.04.2014 în 2(două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.



Ec. BĂRBULESCU LAE

SECRETAR,
Jurist ROSU PETRE

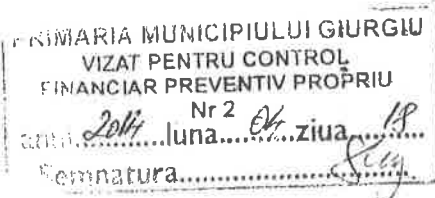
DIRECTOR ECONOMIC,
Ec. CRISTEA IOANA

DIRECTOR EXECUTIV,
Ing. TRĂISTARU CRISTIAN

SERVICIUL JURIDIC,
Jurist GHINCEA VASILE

SERVICIUL FOND LOCATIV,
Ec. BACIU CONSTANTIN

LOCATAR
[Signature]



ÎNTOCMIT,
[Signature]