

ROMÂNIA



Județul GIURGIU

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind recalcularea chiriei și prelungirea duratei contractelor de închiriere care au ca obiect locuințe pentru tineri, destinate închirierii, realizate de către Agenția Națională pentru Locuințe

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.23.138/16.06.2015;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Patrimoniu, înregistrat la nr.23139/16.06.2015;
- raportul comisiei pentru administratie publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei de buget – finanțe administrarea domeniului public și privat;
- prevederile art.8, alin.(2) și alin.(4) din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale art.19⁴, alin.(2) din Hotărârea Guvernului nr.262/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998

În temeiul art.36, alin.(5), alin.(6), lit.,a”, pct.17 din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă cuantumul chiriilor recalculate pentru locuințele pentru tineri destinate închirierii, realizate de către Agenția Națională pentru Locuințe, ai căror titulari de contract au împlinit vârsta de 35 ani, conform anexelor 1, 2, 3 și 4 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă prelungirea duratei contractelor de închiriere prevăzute la art.1 care au ca obiect locuințe pentru tineri destinate închirierii pentru o perioadă de 1 an.

Art.3. Prezenta hotărâre intră în vigoare cu data de 01 august 2015.

Art.4. Se împuternicește Primarul municipiului Giurgiu să încheie actele adiționale care au ca obiect prelungirea duratei de închiriere precum și recalcularea chiriei lunare.

Art.5. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu, Primarului municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu – Compartimentului Fond Locativ, Direcției Economice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului municipiului Giurgiu precum și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dinu Ionel



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

Roșu Petre

Giurgiu, **24 iunie 2015**
Nr. **231**

Adoptată cu un număr de 21 voturi pentru, din totalul de 21 consilieri prezenți

EXPUNERE DE MOTIVE

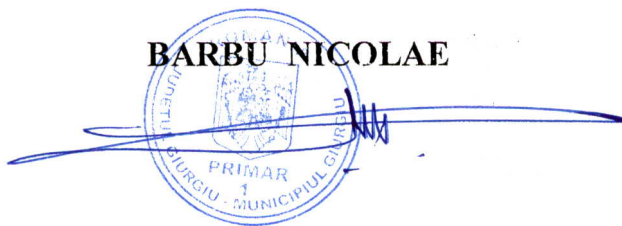
În vederea reactualizării chiriilor lunare pentru titularii care au împlinit vârsta de 35 ani, precum și prelungirea duratei contractelor de închiriere pentru locuințele destinate închirierii, realizate de către Agenția Națională pentru Locuințe aflate în administrarea Consiliului local al municipiului Giurgiu, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titulatură:

„ Proiect de hotărâre privind recalcularea chiriei și prelungirea duratei contractelor de închiriere care au ca obiect locuințe pentru tineri, destinate închirierii, realizate de către Agenția Națională pentru Locuințe „

Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Patrimoniu, va întocmi raportul de specialitate și va redacta proiectul de hotărâre, pe care le va susține în fața comisiei de buget- finanțe , administrarea domeniului public și privat și comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină, pentru avizare și în fața Consiliului local pentru aprobare.

PRIMAR,

BARBU NICOLAE



VIZAT
VICEPRIMAR,

Vladu Alexandru


RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin expunerea de motive nr. 23138 / 16.06.2015 Primarul municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la recalcularea chiriei și prelungirea duratei contractelor de închiriere care au ca obiect locuințe pentru tineri, destinate închirierii, realizate de către Agenția Națională pentru Locuințe, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului local al municipiului Giurgiu.

II. TEMEIUL DE DREPT:

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

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare recalcularea chiriei și prelungirea duratei contractelor de închiriere care au ca obiect locuințe pentru tineri, destinate închirierii, realizate de către Agenția Națională pentru Locuințe și ai căror titulari au împlinit vârsta de 35 ani.

Locuințele pentru tineri destinate închirierii se realizează conform Legii nr.152/1998 și a Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.962/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Conform art.8 alin (2) din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, locuințele pentru tineri destinate închirierii, fac parte din proprietatea privată a statului și sunt administrate de autoritățile administrației publice locale.

La nivelul municipiului Giurgiu, există la această dată un număr 4 blocuri, cu un număr de 44 apartamente a căror durată de închiriere va depăși termenul de 5 ani și implicit expirarea perioadei contractuale, după cum urmează:

Blocul 1, Bulevardul Mihai Viteazu – 11 apartamente

Blocul 2, Bulevardul Mihai Viteazu – 11 apartamente

Blocul 3, Bulevardul Mihai Viteazu – 11 apartamente

Blocul 4, Bulevardul Mihai Viteazu – 11 apartamente

Conform art.8 alin (4) din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, „contractele de închiriere se încheie pe o durată de 5 ani de la data repartizării locuinței. După expirarea acestei perioade contractuale prelungirea contractului de închiriere se face pe o perioadă de un an, în următoarele condiții:

- a) prin recalcularea chiriei în condițiile prevederilor art.13 din Legea nr.114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 ani;
- b) prin păstrarea condițiilor contractuale inițiale referitoare la cuantumul chiriei, pentru titularii de contract care nu au împlinit vârsta de 35 ani.”

Ca atare, se impune prelungirea valabilității contractelor și recalcularea chiriilor pentru titularii blocurilor menționate mai sus, care au împlinit vârsta de 35 ani.

Conform art.19⁴ alin (2) din Hotărârea nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, ” pentru recalcularea chiriei, se poate utiliza ca model exemplul din anexa nr.16, administratorii de locuințe având posibilitatea să stabilească și să aplice cotele proprii de cheltuieli pentru administrarea și menținerea în stare de folosință a clădirilor de locuit în care sunt amplasate acestea”

S-a procedat la recalcularea chiriei de către un expert autorizat, conform machetei anexate.

La întocmirea acestei situații s-a luat în considerare suprafața construită a apartamentelor menționată în documentația tehnică.

Facem precizarea că, amortizarea s-a calculat pentru 60 ani conform înregistrărilor contabile, în baza prevederilor Hotărârii de Guvern nr.2139/2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, iar pentru cheltuielile de întreținere(RC), cheltuielile reparații capitale(RK) și cheltuielile de administrare, s-au aplicat coeficienții prevăzuți de anexa 16 din Hotărârea Guvernului nr.962/2001.

De asemenea, precizăm faptul că în situația întocmită, nivelul profitului net și al taxelor și impozitelor s-a considerat 0 conform prevederilor din anexa 16 din Hotărârea Guvernului nr.962/2001 care prevăd că „*mărima beneficiului=0, sunt locuințe construite printr-un program cu caracter de protecție socială. Având în vedere că locuințele pentru tineri se prevăd a fi închiriate la nivelul unor chirii modice, fiind locuințe construite printr-un program cu caracter de protecție socială, consiliile locale pot hotărâ scutirea de impozit pe clădire, în conformitate cu reglementările legale în vigoare*”

Având în vedere faptul că în contractele de închiriere pentru locuințe există o clauză care prevede faptul că „*orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului cu 30 zile înainte de termenul scadent de plată*” și faptul că termenul scadent de plată a chiriei este data de 01 a fiecărei luni, se constată că prevederile acestei hotărâri trebuie să intre în vigoare începând cu data de 01.08.2015, astfel încât în luna iulie să se transmită titularilor de contract comunicările sus menționate.

Totodată, în baza dispozițiilor art.13 din OUG nr.40/1999 aprobată prin Legea 241/2001, prelungirea contractelor pentru spațiile cu destinația locuință deținute de stat sau de unitățile administrativ teritoriale ale acestuia, nu se aplică pentru contractele ai căror titulari de contract sau membri de familie menționați în contract sunt proprietari ai unei locuințe ori au înstrăinat o locuință corespunzătoare după data de 01 ianuarie 1990.

Astfel, la prelungirea contractului de închiriere, titularul și membrii familiei menționați în contract trebuie să reconfirme încadrarea în prevederile legale referitoare la nedeținerea unei locuințe în proprietate și, să facă dovada achitării obligațiilor asumate prin contract cu privire la plata chiriei și a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de locatari.

Prelungirea valabilității contractelor de închiriere pentru locatari va fi pe o perioadă de un an de la data expirării.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.8 alin (2) și (4) din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art.19⁴ alin(2) din Hotărârea de Guvern nr.262/2001 privind aprobarea

Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, art.36, alin.(5), alin.(6), lit.,a” pct.17 din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, 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,

ANEXA LA HELM 231 / 24.06.2015

POPA IONEL STEFAN CRISTIAN P.F.A.

MUN. GIURGIU, STR. BUCURESTI, BL. 107, SC. C, ET. 6, AP. 60, JUD. GIURGIU

CUI : 27199607; F52/225/26.07.2010; Tel: 0724585735; asevalconsult@yahoo.com

Cont: RO45CECEGR0130RON0303337 CEC Bank SA Sucursala Giurgiu

RAPORT

privind recalcularea chiriei pentru locuințele pentru tineri destinate
închirierii, realizate de Agenția Națională pentru Locuințe, locuințe situate în Giurgiu,
b-dul Mihai Viteazul, Bloc nr.1, aplicabile titularilor care împlinesc vârsta de 35 ani
la prelungirea contractelor de închiriere

BLOC NR. 1

Mun. Giurgiu, b-dul Mihai Viteazul

CLIENT SI DESTINATAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
mun. Giurgiu, b-dul Bucuresti nr. 49-51, jud. Giurgiu

Intocmit,
Evaluator autorizat,
Expert tehnic judiciar,
Specializarea EPI; EBME
ing. Ștefan POPA



IUNIE 2015

SITUATIA

cuantumului chiriiilor aferente locuintelor pentru tineri destinate inchirierii, realizate de ANL in municipiul Giurgiu, b-dul Mihai Viteazul recalculate conform HG 962/27.09.2001, care se vor aplica titularilor de contracte care au implinit virsta de 35 ani

BLOC NR. 1 (o singura scara)- cu impozit pe cladiri egal zero

| Nr. ap. | Nr camere | Suprafata utila apartament mp | Suprafata logie/balcon mp | Suprafata construita ap. (din protect) mp | Pret unitar lei/mp suprafata construita | Valoare de inlocuire (valoare de inventar) lei/ap | Amortizare (lei/an) | Cheluieli RC lei/an | Cheluieli intretinere si RC lei/an | Cheluieli RK lei/an | Cheluieli administrare lei/an | Cheluieli nete anuale lei/an | Profit net plus impozit pe profit net lei | Taxe si impozit pe cladire lei | Chiria neta anuala lei | Chiria lunara lei/ap |
|-------------------------|-----------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------|---------------------|------------------------------------|---------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------|------------------------|----------------------|
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| BLOC NR. 1 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 3 cam | 74,83 | 0,00 | 95,9 | 1963,608 | 188310,01 | 3138,50 | 753,24 | 960,38 | 376,62 | 5228,74 | 0 | 0 | 0 | 5228,74 | 436 |
| 2 | 1 cam | 37,39 | 0,00 | 47,88 | 1963,608 | 94017,55 | 1566,96 | 376,07 | 479,49 | 188,04 | 2610,56 | 0 | 0 | 0 | 2610,56 | 218 |
| 3 | 1 cam | 37,39 | 9,52 | 58,72 | 1963,608 | 115303,06 | 1921,72 | 461,21 | 588,05 | 230,61 | 3201,59 | 0 | 0 | 0 | 3201,59 | 267 |
| 4 | 2 cam | 53,88 | 9,52 | 81,63 | 1963,608 | 160289,32 | 2671,49 | 641,16 | 817,48 | 320,58 | 4450,71 | 0 | 0 | 0 | 4450,71 | 371 |
| 5 | 2 cam | 57,09 | 9,52 | 83,95 | 1963,608 | 164844,89 | 2747,41 | 659,38 | 840,71 | 329,69 | 4577,19 | 0 | 0 | 0 | 4577,19 | 381 |
| 6 | 1 cam | 37,39 | 4,90 | 58,72 | 1963,608 | 115303,06 | 1921,72 | 461,21 | 588,05 | 230,61 | 3201,59 | 0 | 0 | 0 | 3201,59 | 267 |
| 7 | 2 cam | 53,88 | 4,90 | 75,53 | 1963,608 | 148311,31 | 2471,86 | 593,25 | 756,39 | 296,62 | 4118,12 | 0 | 0 | 0 | 4118,12 | 343 |
| 8 | 2 cam | 57,09 | 4,90 | 83,95 | 1963,608 | 164844,89 | 2747,41 | 659,38 | 840,71 | 329,69 | 4577,19 | 0 | 0 | 0 | 4577,19 | 381 |
| 9 | 1 cam | 37,39 | 4,90 | 58,72 | 1963,608 | 115303,06 | 1921,72 | 461,21 | 588,05 | 230,61 | 3201,59 | 0 | 0 | 0 | 3201,59 | 267 |
| 10 | 2 cam | 53,88 | 4,90 | 75,53 | 1963,608 | 148311,31 | 2471,86 | 593,25 | 756,39 | 296,62 | 4118,12 | 0 | 0 | 0 | 4118,12 | 343 |
| 11 | 2 cam | 57,09 | 4,90 | 83,95 | 1963,608 | 164844,89 | 2747,41 | 659,38 | 840,71 | 329,69 | 4577,19 | 0 | 0 | 0 | 4577,19 | 381 |
| TOTAL BLOC NR. 1 | | | | 804,48 | | 1579683,35 | 26328,06 | 6318,74 | 8056,41 | 3159,38 | 43862,59 | 0 | 0 | 0 | 43862,59 | 3655 |



9 iunie 2015

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

RE: Raport privind recalcularea chiriei (lei/apartament/luna) pentru locuințele pentru tineri, destinate închirierii, realizate de Agenția Națională pentru Locuințe, locuințe situate în **Giurgiu, bld. Mihai Viteazul, Bloc nr. 1**, aplicabile titularilor care împlinesc vârsta de 35 ani la prelungirea contractelor de închiriere

În urma solicitării d-voastră, am demarat procesul de întocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea menționată mai sus, în beneficiul clientului Primăria Municipiului Giurgiu.

Pentru întocmirea prezentului raport, am avut ca bază informațiile furnizate de d-voastră, respectiv suprafețele utile și construite pe apartamente precum și valoarea de inventar a blocului. În cazul în care orice informație din cele ce urmează, se dovedește a fi incorectă sau incompletă, acuratețea prezentei evaluări poate fi afectată și, în conformitate, ne rezervăm dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost întocmit de către ing. Popa Ștefan, Expert tehnic judiciar în specialitatea EPI, EBME, Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, calificat să ofere consultanță în ceea ce privește recalcularea chiriei pe baza unei metodologii de tip administrativ. Acest raport a fost realizat conform prevederilor Legii nr.152/1998 și a Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.962/2001.

Luând în calcul bazele subliniate mai sus și, după cum este expus în acest raport, cuantumul chiriei recalculate (lei/apartament) pentru locuințele pentru tineri destinate închirierii, realizate de Agenția Națională pentru Locuințe situate în Giurgiu bld. Mihai Viteazul, bloc nr.1, aplicabilă titularilor de contracte care au împlinit vârsta de 35 ani, este prezentat în anexele (1 și 2) care fac parte integrantă din prezentul raport.

Această valoare recalculează a chiriei se presupune atât termenilor și condițiilor limitative, cât și oricărui ipoteze expuse. De asemenea, această valoare este validă de la data întocmirii prezentului raport atâta timp cât actele normative pe care s-a întemeiat calculul valorii rămân în vigoare. Trebuie subliniat faptul că această evaluare este furnizată exclusiv destinatarului prezentei scrisori și nu se acceptă nici o responsabilitate transmisă unei terțe părți. Se interzice publicarea sau expunerea, în totalitate sau parțial, fără acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. În plus, certific că evaluatorul nu are nici un interes direct cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici o influență legată de părțile implicate, asadar, având aptitudinea de a oferi consultanță în mod deliberat.

Am încrederea că acest raport de evaluare corespunde cerințelor d-voastră și va sta la dispoziție pentru eventuale informații ulterioare.

Cu stimă,

Evaluator autorizat,
Expert tehnic judiciar,
Specializarea EPI- EBME
ing. Ștefan POPA



CUPRINS

Cap I

SINTEZA

- I.1. Identificarea clientului
- I.2. Identificarea proprietatii. Obiectul evaluarii
- I.3. Dreptul de proprietate evaluat
- I.4. Scopul evaluării
- I.5. Tipul valorii
- I.6. Data inspecției
- I.7. Data evaluării
- I.8. Rezultatul evaluării

SFERA MISIUNII DE EVALUARE

Cap II.

- II.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Pregătirea, experiența, calificările
- II.2. Identificarea clientului și a oricaror utilizatori desemnati
- II.3. Dreptul de proprietate evaluat;
- II.4. Scopul evaluarii
- II.5. Identificarea activului supus evaluarii.
- II.6. Tipul valorii
- II.7. Data evaluarii
- II.8. Amploarea investigatiilor
- II.9. Natura si sursa informatiilor utilizate
- II.10. Ipoteze speciale si conditii limitative
- II.11. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare
- II.12.

Cap III.

ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

- III.1. Metoda administrativa
- III.2. Valoarea obtinuta
- III.3. Data raportului de evaluare

ANEXE

- Situatia blocului nr. 1 din bld. Mihai Viteazul- suprafete utile pe apartamente
- Situatia recalcularii chiriei in blocul nr. 1 cu impozit pe cladiri egal zero
- Situatia recalcularii chiriei in blocul nr. 1 cu impozit pe cladiri calculat conform codului fiscal
- Extras din proiectul de executie- suprafete construite realizate pe apartamente

CAPITOLUL I: SINTEZA

I.1. Identificarea clientului

Primăria Municipiului Giurgiu, cu sediul in mun. Giurgiu, bulevardul București, Nr. 49 - 51, jud. Giurgiu, în calitate de client și destinatar.

I.2. Identificarea proprietatii supuse evaluarii

Tipul proprietatii: bloc de locuinte situat in mun. Giurgiu bld. Mihai Viteazul

Bloc nr. 1, cladire S+P+3E, o singura scara; are un numar de 11 unitati locative cu 1-3 camere si dependinte, cu o suprafata totala utila a apartamentelor de 557,26 mp si o suprafata desfasurata construita de 804,48 mp.

Blocul a fost dat in folosinta conform PV nr. 14703/24.08.2010.

Structura blocului este din beton armat, cu inchideri exterioare din zidarie BCA, plansee din beton armat, acoperis sarpanta lemn si invelitoare tigla metalica. Timplarie exterioara PVC si geam termopan, termoizolatie exterioara cu polistiren expandat si zugraveli lavabile. Blocul dispune de toate utilitatile: en el, apa-canal, energie termica.

I.3. Dreptul de proprietate evaluat

Proprietar: Agentia Nationala pentru Locuinte

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul de administrare al Primariei Municipiului Giurgiu- prin Consiliul Local Giurgiu, asupra apartamentelor, considerând ca asupra acestora nu sunt sarcini.

I.4. Scopul evaluarii.

Determinarea valorii recalculate a chiriei conform art. 8 alin (2) si (4) din Legea 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare ai art 19`4 alin (2) din Hotararea de Guvern nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte cu modificarile si completarile ulterioare.

I.5. Tipul valorii. Cuantumul chiriei recalculate conform Legii nr. 152/1998 si HG 962/2001.

I.6. Data inspectiei: blocul a fost inspectat pe exterior in data de 03.06.2015

I.7. Rezultatul evaluării

Valoarea chiriei recalculate obținută folosind metoda administrativa este redată in anexele 1-2.

I.8.Data evaluarii: 09.06.2015

Evaluator autorizat,
Expert tehnic judiciar,
Specializarea EPI, ERM
ing. Ștefan POPA



CAPITOLUL II: SFERA MISIUNII DE EVALUARE

II.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Pregatirea, experienta, calificările.

Raportul de evaluare este întocmit de Popa Ionel Ștefan Cristian P.F.A., C.U.I. 27199607; F52/225/2010, cu sediul în mun. Giurgiu, șos. București, bl. 107, sc. C, et. 6, ap. 60, jud. Giurgiu, având ca obiect de activitate: Alte activități profesionale științifice și tehnice.

Evaluatorul este membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), cu legitimația nr. 15383, ca Evaluator Proprietăți Imobiliare (E.P.I) și Evaluator Bunuri Mobile (E.B.M.); Expert tehnic judiciar în specialitatea EPI, EBME.

Evaluatorul lucrează cu metodele și standardele de evaluare ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR 2015), metode și standarde care sunt în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS). Evaluatorul este specializat în lucrări de evaluare (afaceri, terenuri, clădiri, construcții, instalații, utilaje și echipamente) și consultanță în decizii investiționale (studii de fezabilitate, planuri de afaceri, în vederea contractării de credite). Evaluatorul are încheiată asigurare de răspundere profesională valabilă 2015.

II.2. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati

Primăria Municipiului Giurgiu, cu sediul în mun. Giurgiu, bulevardul București, Nr. 49 - 51, jud. Giurgiu, în calitate de client și destinatar.

Raportul de evaluare se va utiliza de către beneficiarul acestuia pentru scopul menționat.

II.3. Dreptul de proprietate evaluat

Proprietar: Agentia Nationala pentru Locuinte

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul de administrare al Primăriei Municipiului Giurgiu- prin Consiliul Local Giurgiu, asupra apartamentelor, considerând ca asupra acestora nu sunt sarcini.

Situația juridică: Toate apartamentele sunt închiriate unor tineri sau familii de tineri care în momentul încheierii contractului de închiriere aveau vârsta sub 35 ani.

II.4. Scopul evaluării.

Determinarea valorii recalculate a chiriei conform art. 8 alin (2) și (4) din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuinte, republicată, cu modificările și completările ulterioare ai art 19⁴ alin (2) din Hotărârea de Guvern nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuinte cu modificările și completările ulterioare.

II.5. Identificarea blocului

Bloc nr. 1, clădire S+P+3E, o singură scară; are un număr de 11 unități locative cu 1-3 camere și dependințe, cu o suprafață totală utilă a apartamentelor de 557,26 mp și o suprafață desfasurată construită de 804,48 mp. Blocul a fost dat în folosință conform PV nr. 14703/24.08.2010.

Structura blocului este din beton armat, cu închideri exterioare din zidărie BCA, planșee din beton armat, acoperis șarpanta lemn și învelitoare țigla metalică. Timplărie exterioară PVC și geam termopan, termoizolație exterioară cu polistiren expandat și zugrăveli lavabile. Blocul dispune de toate utilitățile: en el, apă-canal, energie termică.

II.6. Tipul valorii estimate.

Cuantumul chiriei recalculate conform Legii nr. 152/1998

Metodologia de evaluare aplicată în acest raport constă în estimarea valorii prin utilizarea unei singure abordări: metoda administrativă conform anexa 16 la HG 962/2001.

II.7. Data evaluării: 09.06.2015;

Data inspecției: inspecția s-a făcut pe exterior în data de 03.06.2015

II.8. Amplasarea investigațiilor. Etape parcurse.

Pentru determinarea valorii au fost parcurse următoarele etape:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate beneficiarului
- inspecția pe exteriorul proprietății
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului
- discuții purtate cu persoanele competente reprezentante ale proprietarului pentru obținerea de informații referitoare la aspectele juridice, situația trecută și actuală a proprietății
- selectarea tipului de valoare estimată în raport conform solicitării beneficiarului
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice proprietății evaluate
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punctul de vedere al evaluării
- aplicarea metodei administrative de evaluare conform instrucțiunilor primite de la client

II.9. Natura si sursa informatiilor utilizate

Sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

1. Suprafata utila pe bloc si apartamente precum si valoarea de inventar a blocului, au fost puse la dispozitie de catre Compartimentul Locativ al Primariei mun. Giurgiu
2. Legea 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si art 19`4 alin (2) din Hotararea de Guvern nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte cu modificarile si completarile ulterioare
3. Conform art ART. 19`4 alin (2) din HG 962/2001, "pentru recalcularea chiriei prevăzute la art. 6`2 alin. (4) lit. a) din Legea nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare, se poate utiliza ca model exemplul din anexa nr. 16, administratorii locuințelor având posibilitatea să stabilească și să aplice cotele proprii de cheltuieli pentru administrarea și menținerea în stare de folosință a clădirilor de locuit în care sunt amplasate acestea".

II.10. Ipotezele si ipotezele speciale

Ipoteze speciale:

Prezentul raport a fost întocmit pe baza documentelor juridice și informațiilor furnizate de către proprietar, care sunt considerate a fi autentice dar nu se oferă nici o garanție asupra preciziei lor și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietatii și nu se asumă nicio răspundere pentru astfel de condiții, inclusiv existența unor poluanți, sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii acestora.

Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala care afecteaza fie proprietatea, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sint cunoscute de catre evaluator.

Se presupune ca proprietatea in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare.

Proprietatea nu a fost expertizata detaliat.

Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese necesare descoperirii lor. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea atata timp cit sunt valabile prevederile Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si art 19`4 alin (2) din Hotararea de Guvern nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte cu modificarile si completarile ulterioare precum si celelalte acte normative pe care s-a intemeiat recalcularea valorii chiriei.

Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.

Împreună cu clientul s-a convenit prezentarea unui raport de evaluare în forma restrinsă.

Cuantumul chiriei recalculate este valabil doar pentru scopul prezentat în raportul de evaluare.

Acest raport de evaluare este confidențial pentru client și destinat și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport. Evaluatorul nu acceptă nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el, indiferent de situație.

II.11. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Posesia acestuia raport de evaluare sau al unei copii a acestuia, nu conferă dreptul de publicare a niciuneia din părțile raportului de evaluare, în special concluziile referitoare la valoare, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează nu vor fi difuzate public, prin reclamă, relații publice, agenții de vânzare, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Valorile estimate sunt valabile doar pentru scopul prezentat în raportul de evaluare.

II.12. Declarația conformității

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu prevederile din Hotararea de Guvern nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte cu modificarile si completarile ulterioare si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport.

Se mentioneaza abaterea de la Standardele de evaluare Anevar 2014, intrucit valoarea solicitata de client si metodologia de calcul este de tip administrativ, prevazuta intr-un act normativ. Valoarea obtinuta este diferita de valoarea de piata intrucit informatiile si metoda de calcul aplicata nu se intemeieaza pe informatii de piata.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

CERTIFICARE

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

1. Afirmățiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o personal.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu prevederile din Hotărârea de Guvern nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe cu modificările și completările ulterioare.
6. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.
7. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Nici o persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
8. La data elaborării prezentului raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă ANEVAR și are cunoștințele necesare și competența să întocmească acest raport de evaluare.

CAPITOLUL III: ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

III.1 METODA ADMINISTRATIVA

Suprafețele utile și construite pentru fiecare apartament și valorile de inventar pe fiecare bloc în parte au fost puse la dispoziție de către compartimentul Locativ al Primăriei Giurgiu.

Valoare de inventar bloc nr. 1 (o singura scara)= 1.579.683,02 lei

Art.19(4) alin.2 din Hotărârea Guvernului nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru locuințe statuează faptul că pentru recalcularea chiriei, se poate utiliza ca model exemplul din Anexa nr.16, administratorii locuințelor având posibilitatea să stabilească și să aplice cotele proprii de cheltuieli pentru administrarea și menținerea în stare de folosință a clădirilor de locuit în care sunt amplasate acestea; în modelul prezentat în Anexa 16 la H.G. nr.962/2001.

Ipotezele utilizate pentru calculul chiriei/apartament sunt: valoarea de revenire a locuinței (valoarea de înlocuire), durata de amortizare, valoarea cheltuielilor pentru menținerea stării de folosință normală, valoarea cheltuielilor de administrare, mărimea beneficiului, taxele și impozitele locale.

Astfel, pentru recalcularea chiriei nominale (lei/apartament) la blocul ANL situat în Giurgiu, bld. Mihai Viteazul, s-au avut în vedere următoarele elemente:

1. Suprafața construită/apartament= suprafața realizată / apartament preluată din proiectul de execuție (prezentată în anexa)
 2. Valoarea de înlocuire/apartament este dată de valoarea de inventar a mijlocului fix (a blocului) împartită la suprafața totală construită a blocului și înmulțită cu suprafața construită a fiecărui apartament calculată conform pct. 1
- Blocul a fost recepționat conform PV de recepție nr. 14703/24.08.2010

Raport de evaluare privind recalculare chirii bloc nr. 1- b-dul Mihai Viteazul

Valoarea de inventar a blocului conform fisa mijlocului fix: 1579683,02 lei

Suprafat construita desfasurata a apartamentelor (din proiect) = 804,48 mp

Pret unitar de inlocuire lei/mp= 1.579.683,02 lei : 804,48 mp = 1963,608 lei/mp suprafata construita apartament

3. Durata de amortizare: având în vedere că potrivit catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.2139/2004, pentru clădiri de locuit durata de amortizare este de 40-60 ani: **Conform fisei mijlocului fix, perioada de amortizare stabilita este de 60 ani;**

4. Cheltuieli nete anuale se compun din cheltuielile cu amortizarea în vederea recuperării investiției în funcție de durata normală de folosință a imobilului la care se adaugă cheltuielile pentru menținerea stării de folosință normală a imobilului; Pentru cheltuielile de intretinere, reparatii curente, reparatii capitale si cheltuieli de administrare s-au apreciat prin aplicarea coeficientilor prevazuti de anexa 16 din HG 962/2001.

Valoarea cheltuielilor pentru menținerea stării de folosință normală, din care:

- întreținere curentă (I);
- reparații curente (RC); I + RC aproximativ egal 0,40% din valoarea de revenire a locuinței;
- reparații capitale (RK); RK aproximativ egal 0,51% din valoarea de revenire a locuinței.

5. Valoarea cheltuielilor de administrare: se consideră aproximativ egal 0,20% din valoarea de inlocuire a locuinței.

6. Mărimea beneficiului = 0; sunt locuințe construite printr-un program cu caracter de protecție socială.

7. Chiria netă anuală se determină prin însumarea cheltuielilor nete anuale cu profitul net și impozitul pe clădiri;

În continuare recalcularea chiriei se face în două variante:

- cu impozit pe clădiri egal zero, fiind vorba de locuințe amenajate printr-un program cu caracter de protecție socială
- cu impozit calculat conform prevederilor codului fiscal;

Impozitul pe clădire s-a calculat în ipoteza unei clădiri din beton armat cu instalație electrică, apă potabilă, canalizare menajeră și încălzire prevăzută de HG 1309/2012.

Calculul impozitului pentru persoane fizice

În cazul persoanelor fizice, impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea cotei de impozitare de 0,1% la valoarea impozabilă a clădirii. În cazul unei clădiri care are pereții exteriori din materiale diferite, pentru stabilirea valorii impozabile a clădirii se identifică în tabelul de mai jos valoarea impozabilă cea mai mare corespunzătoare tipului clădirii respective. Valoarea impozabilă a clădirii, exprimată în lei, se determină prin înmulțirea suprafeței construite desfășurate a acesteia, exprimată în metri pătrați, cu valoarea impozabilă corespunzătoare, exprimată în lei/mp, din tabelul următor:

| Tipul clădirii | Valoarea impozabilă - lei/mp - | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| | Clădire cu instalație electrică, de apă, de canalizare și de încălzire (condiții cumulative) | Clădire fără instalație electrică, de apă, de canalizare și de încălzire |
| A. Clădire cu cadre din beton armat sau cu pereți exteriori din cărămidă arsă sau din orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și/sau chimic | 935 | 555 |

Valoarea impozabilă a clădirii se ajustează în funcție de rangul localității și de zona în care este amplasată clădirea, prin înmulțirea valorii determinate cu coeficientul de corecție corespunzător, prevăzută în tabelul următor:

| Zona în cadrul localității | Rangul localității | | | | | |
|----------------------------|--------------------|------|------|------|------|------|
| | 0 | I | II | III | IV | V |
| A | 2,60 | 2,50 | 2,40 | 2,30 | 1,10 | 1,05 |
| B | 2,50 | 2,40 | 2,30 | 2,20 | 1,05 | 1,00 |

Raport de evaluare privind recalculare chirii bloc nr. 1- b-dul Mihai Viteazul

| | | | | | | |
|---|------|------|------|------|------|------|
| C | 2,40 | 2,30 | 2,20 | 2,10 | 1,00 | 0,95 |
| D | 2,30 | 2,20 | 2,10 | 2,00 | 0,95 | 0,90 |

În cazul unui apartament amplasat într-un bloc cu mai mult de 3 niveluri și 8 apartamente, coeficientul de corecție se reduce cu 0,10.

Dacă dimensiunile exterioare ale unei clădiri nu pot fi efectiv măsurate pe conturul exterior, atunci suprafața construită desfășurată a clădirii se determină prin înmulțirea suprafeței utile a clădirii cu un coeficient de transformare de 1,20.

Municipiul Giurgiu este localitate de rangul 2 conform Legii nr. 351/06.06.2001, iar blocurile sint amplasate in zona A conform Hotararii nr. 276/19.12.2002 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu

Valoare impozit: 935 lei/mp * 2,4 * 0.1% = 2,244 lei/mp Ac/an, unde:

- 935 – valoarea impozabila lei/mp
- 2,4- coeficient de ajustare a valorii impozabile in functie de rangul localitatii si zona de amplasare a cladirii in cadrul localitatii
- 0.1% -cota de impozitare pentru persoane fizice din valoarea de impozitare

6. Chiria lunară/apartament se determină prin raportarea chiriei nete anuale la numărul de luni calendaristice din an . Chiria lunara a fost rotunjita la unitati de valoare (la lei).

III.2. Valoarea obtinuta. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.

In urma evaluarii efectuate, opinia evaluatorului este ca valoarea recalculata a chiriei lunare, în conformitate cu prevederile art.8 alin.4 și alin.5 din Legea nr.152/1998, republicată privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, art.19(4) alin.2 din Hotărârea Guvernului nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru locuințe este cea din anexe (ultima coloana).

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata tinind seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei evaluarii.

Evaluator autorizat,
Expert tehnic judiciar,
Specializarea EPI; EBME
ing. Ștefan POPA



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 1562
ISO 14001 REGISTERED 1050

DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL FOND LOCATIV

TABEL B-DUL MIHAI VITEAZU

| Nr. Crt. | Nume și prenume | Adresa | Nr. contract | Suprafața totală | Perioadă valabilitate | Nr.pers. |
|----------|----------------------------|------------|----------------|---------------------------|-----------------------|----------|
| 1. | Badea Ionel-Cristinel | Bl.1, ap.1 | 99/26.10.2010 | 74,83 | 25.10.2015 | 3 pers. |
| 2. | Alexandrescu Ana | Bl.1,ap.2 | 95/26.10.2010 | 37,39 | 25.10.2015 | 1 pers. |
| 3. | Gebăilă Roxana-Alexandra | Bl.1,ap.3 | 96/26.10.2010 | 37,39 | 25.10.2015 | 1 pers. |
| 4. | Spoală Petronela-Valentina | Bl.1,ap.4 | 106/16.11.2010 | 53,88 | 15.11.2015 | 2 pers. |
| 5. | Covaci George-Cosmin | Bl.1,ap.5 | 103/26.10.2010 | 57,09 | 25.10.2015 | 3 pers. |
| 6. | Cocioran Veronica-Alis | Bl.1,ap.6 | 12/01.06.2011 | 23,53 37,39 | 31.05.2016 | 1 pers. |
| 7. | Ștefan Lucian-Ionuț | Bl.1,ap.7 | 97/26.10.2010 | 53,88 | 25.10.2015 | 3 pers. |
| 8. | Deacu Daniel | Bl.1,ap.8 | 105/26.10.2010 | 57,09 | 25.10.2015 | 3 pers. |
| 9. | Radu Petrică | Bl.1,ap.9 | 98/26.10.2010 | 37,39 | 25.10.2015 | 1 pers. |
| 10. | Daia Adriana | Bl.1,ap.10 | 100/26.10.2010 | 53,88 | 25.10.2015 | 2 pers. |
| 11. | Ștefan Mihai-Dan | Bl.1,ap.11 | 101/26.10.2010 | 57,09 | 25.10.2015 | 2 pers. |
| BL2 | 1. State Camelia | Bl.2,ap.1 | 19/10.08.2010 | 74,83 | 09.08.2015 | 2 pers. |
| | 2. Călin Oana-Cristina | Bl.2,ap.2 | 20/10.08.2010 | 37,39 | 09.08.2015 | 1 pers. |
| | 3. Nanu Petronela | Bl.2,ap.3 | 21/10.08.2010 | 37,39 | 09.08.2015 | 1 pers. |

| | | | | | | |
|------------|---------------------------|------------|---------------------|-------|------------|---------|
| 4. | Buhăianu Mirela | Bl.2,ap.4 | 22/07.08.2010 | 53,88 | 06.08.2015 | 3 pers. |
| 5. | Voicu Gelu | Bl.2,ap.5 | 23/10.08.2010 | 57,09 | 09.08.2015 | 3 pers. |
| 6. | Nidelea Dan-Mihai | Bl.2,ap.6 | 86/25.08.2010 | 37,39 | 24.08.2015 | 1 pers. |
| 7. | Goia Marius-Daniel | Bl.2,ap.7 | 24/10.08.2010 | 53,88 | 09.08.2015 | 4 pers. |
| 8. | Dumitru-Olteanu Ștefănel | Bl.2,ap.8 | 84/19.08.2010 | 57,09 | 18.08.2015 | 2 pers. |
| 9. | Matei Andrei | Bl.2,ap.9 | 25/10.08.2010 | 37,39 | 09.08.2015 | 1 pers. |
| 10. | Ion Teodor | Bl.2,ap.10 | 26/10.08.2010 | 53,88 | 09.08.2015 | 2 pers. |
| 11. | Ion Marian | Bl.2,ap.11 | 27/10.08.2010 | 57,09 | 09.08.2015 | 3 pers. |
| BL.3 1. | Stoican Cătălin-Ionuț | Bl.3,ap.1 | 60/10000/25.04.2013 | 74,83 | 09.08.2015 | 2 pers. |
| 2. | Busuioc Lavinia-Beatrice | Bl.3,ap.2 | 32/10.08.2010 | 37,39 | 09.08.2015 | 3 pers. |
| 3. | Pantazi Alina-Alexandra | Bl.3,ap.3 | 35/11.08.2010 | 37,39 | 10.08.2015 | 1 pers. |
| 4. | Cristea Margareta-Mihaela | Bl.3,ap.4 | 34/10.08.2010 | 53,88 | 09.08.2015 | 2 pers. |
| 5. | Stan Rosmari-Horiana | Bl.3,ap.5 | 36/12.08.2010 | 57,09 | 11.08.2015 | 2 pers. |
| 6. | Gavrilă Simona-Iuliana | Bl.3,ap.6 | 37/10.08.2010 | 37,39 | 09.08.2015 | 1 pers. |
| 7. | Șoavă Paul-Ionuț | Bl.3,ap.7 | 38/10.08.2010 | 53,88 | 09.08.2015 | 3 pers. |
| 8. | Grozea Virgil-Constantin | Bl.3,ap.8 | 43/10.08.2010 | 57,09 | 09.08.2015 | 3 pers. |
| 9. | Dumitru Craiciu-Manuel | Bl.3,ap.9 | 44/10.08.2010 | 37,39 | 09.08.2015 | 1 pers. |
| 10. | Buzatu Alexandru-Marius | Bl.3,ap.10 | 57/10.08.2010 | 53,88 | 09.08.2015 | 2 pers. |
| 11. | Crăciun Ionel-Cătălin | Bl.3,ap.11 | 47/10.08.2010 | 57,09 | 09.08.2015 | 3 pers. |
| BL.4 1. | Moacă Ion | Bl.4,ap.1 | 39/07.08.2010 | 74,83 | 06.08.2015 | 4 pers. |
| 2. | Vasilache Tudor | Bl.4,ap.2 | 48/10.08.2010 | 37,39 | 09.08.2015 | 1 pers. |

| | | | | | | |
|-----|--------------------------|------------|---------------------|-------|------------|---------|
| 3. | Petre Cătălina-Gabriela | Bl.4,ap.3 | 49/13.08.2010 | 37,39 | 12.08.2015 | 1 pers. |
| 4. | Diaconu Ionuț-Irinel | Bl.4,ap.4 | 47/07.08.2010 | 53,88 | 06.08.2015 | 2 pers. |
| 5. | Dinulescu Sorin | Bl.4,ap.5 | 50/07.08.2010 | 57,09 | 06.08.2015 | 2 pers. |
| 6. | Clejan Anca-Alexandra | Bl.4,ap.6 | 29/07.08.2010 | 37,39 | 06.08.2015 | 1 pers. |
| 7. | Vasilache Radu-Sebastian | Bl.4,ap.7 | 31/10.08.2010 | 53,88 | 09.08.2015 | 3 pers. |
| 8. | Grozea Cristian-Andrei | Bl.4,ap.8 | 95/24178/03.10.2013 | 57,09 | 09.08.2013 | 4 pers. |
| 9. | Guțu Alin | Bl.4,ap.9 | 46/10.08.2010 | 37,39 | 09.08.2015 | 1 pers. |
| 10. | Ghețu Alexandru-Cristian | Bl.4,ap.10 | 41/13.08.2010 | 53,88 | 12.08.2015 | 1 pers. |
| 11. | Puciumandea Ionuț-Alin | Bl.4,ap.11 | 42/14.08.2010 | 57,09 | 13.08.2015 | 2 pers. |

ÎNTOCMIT,

NISTOR NICOLETA-NARCISA

ct.



SECRETAR

FISA MIJLOCULUI FIX

la data de 25.05.2015

Nr. Inventar:

Valoare de Inventar:

Amortizare lunara:

Denumire mijloc fix:

Grupa:

Cod clasificare:

Explicatii:

Data dării în folosință:

Anul:

Luna:

Data amortizării complete:

Anul:

Luna:

Durata normală de funcționare:

Cota de amortizare:

%

OPERATIUNI

| Data | Tip operatiune | Debit | Credit | Sold | Rezerve din reevaluare (sold 105) |
|------------|-----------------|--------------|--------|--------------|-----------------------------------|
| 31.05.2013 | Intrare mij fix | 1.579.683,02 | 0,00 | 1.579.683,02 | 0,00 |

1.8. Descrierea functionala

Prin prezenta documentatie se propune satisfacerea cerintei de locuinte prezentata mai sus prin folosirea de apartamente in 4 tronsoane de locuinte colective cu regim de inaltime S+P+ 3 E.

Cădirile sunt independente și sunt prevăzute cu subsol general. Subsolul are o înălțime de 2,55m, stabilită din cauza faptului că în amplasament sunt umpluturi de circa 2,00m adâncime. Parterul și etajele au înălțimea de 2,80m.

Se foloseste o sectiune unicat structurata astfel:

a) Spatii de locuit

| Nr. Crt. | Tip de apartament | Nr.apartam. asemenea | Suprafete - mp | | | |
|---------------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------|--------|-----------------------------|--------|
| | | | Suprafata utila | | Aria desfasurata construita | |
| | | | Realizata pe apartam. | TOTAL | Realizata pe apartam. | TOTAL |
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Ap. 1 cam. parter | 1 | 37,39 | 37,39 | 47,88 | 47,88 |
| 2 | Ap. 1 cam. etaj crt. | 3 | 37,39 | 112,17 | 58,72 | 176,16 |
| 3 | Ap. 2 cam. mic et. I | 1 | 53,88 | 53,88 | 81,63 | 81,63 |
| 4 | Ap. 2 cam. mic et. crt. | 2 | 53,88 | 107,76 | 75,53 | 151,06 |
| 5 | Ap. 2 cam. mare et. crt. | 3 | 57,09 | 171,27 | 83,95 | 251,85 |
| 6 | Ap. 3 cam. parter | 1 | 74,79 | 74,79 | 95,90 | 95,90 |
| Total pe tronson locuinte | | 11 | - | 557,26 | - | 803,98 |

Arie utila : 557,26 mp;

Aria construita : 216,72 mp;

Aria desfasurata construita : 803,98

803,98 mp

b) spatii commune de folosinta

| Nr.crt. | Nivel | Funcțiunea | Arie utila - mp | Arie constrita - mp |
|---------|-------|--------------|-----------------|---------------------|
| 1 | P | Punct termic | 18,0 | 20,72 |
| 2 | Pod | Uscatorie | | |

Apartamentele situate la etaj au fiecare cate un balcon de dimensiuni diferite , functie de amplasarea lor.

Pe amplasamentul studiat se realizeaza un numar total de 44 apartamente din care :

- ap cu o camera : 16;
- ap. cu 2 camere : 24;
- ap. cu 3 camere : 4.



ANEXA 2 LA HCMR 231/24.06.2015

POPA IONEL STEFAN CRISTIAN P.F.A.

MUN. GIURGIU, STR. BUCURESTI, BL. 107, SC. C, ET. 6, AP. 60, JUD. GIURGIU
CUI : 27199607; F52/225/26.07.2010; Tel: 0724585735; asevalconsult@yahoo.com
Cont: RO45CECEGR0130RON0303337 CEC Bank SA Sucursala Giurgiu

RAPORT

privind recalcularea chiriei pentru locuințele pentru tineri destinate
închirierii, realizate de Agenția Națională pentru Locuințe, locuințe situate în Giurgiu,
b-dul Mihai Viteazul, Bloc nr.2, aplicabile titularilor care împlinesc vârsta de 35 ani
la prelungirea contractelor de închiriere

BLOC NR. 2

Mun. Giurgiu, b-dul Mihai Viteazul

CLIENT SI DESTINATAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
mun. Giurgiu, b-dul Bucuresti nr. 49-51, jud. Giurgiu

Intocmit,
Evaluator autorizat,
Expert tehnic judiciar,
Specializarea EPI; EBME
ing. Ștefan POPA



IUNIE 2015

SITUATIA

cuantumului chiriilor aferente locuintelor pentru tineri destinate inchirierii, realizate de ANL in municipiul Giurgiu, b-dul Mihai Viteazul recalculate conform HG 962/27.09.2001, care se vor aplica titularilor de contracte care au implinit virsta de 35 ani

BLOC NR. 2 (o singura scara) - cu impozit pe cladiri egal zero

| Nr. ap. | Nr camere | Suprafata utila apartament mp | Suprafata logie/balcon mp | Suprafata construita ap. (din proiect) mp | Pret unitar lei/mp suprafata construita | Valoare de inlocuire (valoare de inventar) lei/ap | Amortizare (lei/an) | Cheltuieli intretinere si RC lei/an | Cheltuieli RK lei/an | Cheltuieli administrare lei/an | Cheltuieli nete anuale lei/an | Profit net plus impozit pe profit net lei | Taxe si impozit pe cladire lei | Chiria neta anuala lei | Chiria luna lei/ap |
|-------------------------|-----------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|----------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------|
| | | A | B | C | D | E=C*D | F=E/60 ani | G=E*0,4% | H=E*0,51% | I=E*0,2% | J=F+G+H+I | K | L | M=I+K+L | N=M/12 luni |
| BLOC NR. 2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 3 cam | 74,83 | 0,00 | 95,9 | 1934,109 | 185481,05 | 3091,35 | 741,92 | 945,95 | 370,96 | 5150,18 | 0 | 0 | 5150,18 | 429 |
| 2 | 1 cam | 37,39 | 0,00 | 47,88 | 1934,109 | 92605,14 | 1543,42 | 370,42 | 472,29 | 185,21 | 2571,34 | 0 | 0 | 2571,34 | 214 |
| 3 | 1 cam | 37,39 | 9,52 | 58,72 | 1934,109 | 113570,88 | 1892,85 | 454,28 | 579,21 | 227,14 | 3153,48 | 0 | 0 | 3153,48 | 263 |
| 4 | 2 cam | 53,88 | 9,52 | 81,63 | 1934,109 | 157881,32 | 2631,36 | 631,53 | 805,19 | 315,76 | 4383,84 | 0 | 0 | 4383,84 | 365 |
| 5 | 2 cam | 57,09 | 9,52 | 83,95 | 1934,109 | 162368,45 | 2706,14 | 649,47 | 828,08 | 324,74 | 4508,43 | 0 | 0 | 4508,43 | 376 |
| 6 | 1 cam | 37,39 | 4,90 | 58,72 | 1934,109 | 113570,88 | 1892,85 | 454,28 | 579,21 | 227,14 | 3153,48 | 0 | 0 | 3153,48 | 263 |
| 7 | 2 cam | 53,88 | 4,90 | 75,53 | 1934,109 | 146083,25 | 2434,72 | 584,33 | 745,02 | 292,17 | 4056,24 | 0 | 0 | 4056,24 | 338 |
| 8 | 2 cam | 57,09 | 4,90 | 83,95 | 1934,109 | 162368,45 | 2706,14 | 649,47 | 828,08 | 324,74 | 4508,43 | 0 | 0 | 4508,43 | 376 |
| 9 | 1 cam | 37,39 | 4,90 | 58,72 | 1934,109 | 113570,88 | 1892,85 | 454,28 | 579,21 | 227,14 | 3153,48 | 0 | 0 | 3153,48 | 263 |
| 10 | 2 cam | 53,88 | 4,90 | 75,53 | 1934,109 | 146083,25 | 2434,72 | 584,33 | 745,02 | 292,17 | 4056,24 | 0 | 0 | 4056,24 | 338 |
| 11 | 2 cam | 57,09 | 4,90 | 83,95 | 1934,109 | 162368,45 | 2706,14 | 649,47 | 828,08 | 324,74 | 4508,43 | 0 | 0 | 4508,43 | 376 |
| TOTAL BLOC NR. 2 | | | | 804,48 | | 1555952 | 25932,54 | 6223,78 | 7935,34 | 3111,91 | 43203,57 | 0 | 0 | 43203,57 | 3601 |



9 iunie 2015

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

RE: Raport privind recalcularea chiriei (lei/apartament/luna) pentru locuințele pentru tineri, destinate închirierii, realizate de Agenția Națională pentru Locuințe, locuințe situate în **Giurgiu, bld. Mihai Viteazul, Bloc nr. 2**, aplicabile titularilor care împlinesc vârsta de 35 ani la prelungirea contractelor de închiriere

În urma solicitării d-voastră, am demarat procesul de întocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea menționată mai sus, în beneficiul clientului Primăria Municipiului Giurgiu.

Pentru întocmirea prezentului raport, am avut ca bază informațiile furnizate de d-voastră, respectiv suprafețele utile și construite pe apartamente precum și valoarea de inventar a blocului. În cazul în care orice informație din cele ce urmează, se dovedește a fi incorectă sau incompletă, acuratețea prezentei evaluări poate fi afectată și, în conformitate, ne rezervăm dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost întocmit de către ing. Popa Ștefan, Expert tehnic judiciar în specialitatea EPI, EBME, Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, calificat să ofere consultanță în ceea ce privește recalcularea chiriei pe baza unei metodologii de tip administrativ. Acest raport a fost realizat conform prevederilor Legii nr.152/1998 și a Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.962/2001.

Luând în calcul bazele subliniate mai sus și, după cum este expus în acest raport, cuantumul chiriei recalculate (lei/apartament) pentru locuințele pentru tineri destinate închirierii, realizate de Agenția Națională pentru Locuințe situate în Giurgiu bld. Mihai Viteazul, bloc nr.2, aplicabilă titularilor de contracte care au împlinit vârsta de 35 ani, este prezentat în anexele (1 și 2) care fac parte integrantă din prezentul raport.

Această valoare recalculează a chiriei se supune atât termenilor și condițiilor limitative, cât și oricăror ipoteze expuse. De asemenea, această valoare este validă de la data întocmirii prezentului raport atâta timp cât actele normative pe care s-a întemeiat calculul valorii rămân în vigoare. Trebuie subliniat faptul că această evaluare este furnizată exclusiv destinatarului prezentei scrisori și nu se acceptă nici o responsabilitate transmisă unei terțe părți. Se interzice publicarea sau expunerea, în totalitate sau parțial, fără acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. În plus, certific că evaluatorul nu are nici un interes direct cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici o influență legată de părțile implicate, așadar, având aptitudinea de a oferi consultanță în mod deliberat.

Am încrederea că acest raport de evaluare corespunde cerințelor d-voastră și va sta la dispoziție pentru eventuale informații ulterioare.

Cu stima,

Evaluator autorizat,
Expert tehnic judiciar,
Specializarea EPI; EBME
ing. Ștefan POPA



CUPRINS

Cap I

SINTEZA

- I.1. Identificarea clientului
- I.2. Identificarea proprietatii. Obiectul evaluarii
- I.3. Dreptul de proprietate evaluat
- I.4. Scopul evaluării
- I.5. Tipul valorii
- I.6. Data inspecției
- I.7. Data evaluării
- I.8. Rezultatul evaluării

SFERA MISIUNII DE EVALUARE

Cap II.

- II.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Pregătirea, experiența, calificările
- II.2. Identificarea clientului și a oricaror utilizatori desemnati
- II.3. Dreptul de proprietate evaluat;
- II.4. Scopul evaluarii
- II.5. Identificarea activului supus evaluarii.
- II.6. Tipul valorii
- II.7. Data evaluarii
- II.8. Amploarea investigatiilor
- II.9. Natura si sursa informatiilor utilizate
- II.10. Ipoteze speciale si conditii limitative
- II.11. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare
- II.12

Cap III.

ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

- III.1 Metoda administrativa
- III.2 Valoarea obtinuta
- III.3 Data raportului de evaluare

ANEXE

- Situatia blocului nr. 2 din bld. Mihai Viteazul- suprafete utile pe apartamente
- Situatia recalcularii chiriei in blocul nr. 2 cu impozit pe cladiri egal zero
- Situatia recalcularii chiriei in blocul nr. 2 cu impozit pe cladiri calculat conform codului fiscal
- Extras din proiectul de executie- suprafete construite realizate pe apartamente

CAPITOLUL I: SINTEZA

I.1. Identificarea clientului

Primăria Municipiului Giurgiu, cu sediul in mun. Giurgiu, bulevardul București, Nr. 49 - 51, jud. Giurgiu, în calitate de client și destinatar.

I.2. Identificarea proprietatii supuse evaluarii

Tipul proprietatii: bloc de locuinte situat in mun. Giurgiu bld. Mihai Viteazul

Bloc nr. 2, cladire S+P+3E, o singura scara; are un numar de 11 unitati locative cu 1-3 camere si dependinte, cu o suprafata totala utila a apartamentelor de 557,26 mp si o suprafata desfasurata construita de 804,48 mp.

Blocul a fost dat in folosinta conform PV nr. 22949/27.11.2009.

Structura blocului este din beton armat, cu inchideri exterioare din zidarie BCA, plansee din beton armat, acoperis sarpanta lemn si invelitoare tigla metalica. Timplarie exterioara PVC si geam termopan, termoizolatie exterioara cu polistiren expandat si zugraveli lavabile. Blocul dispune de toate utilitatile: en el, apa-canal, energie termica.

I.3. Dreptul de proprietate evaluat

Proprietar: Agentia Nationala pentru Locuinte

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul de administrare al Primariei Municipiului Giurgiu- prin Consiliul Local Giurgiu, asupra apartamentelor, considerând ca asupra acestora nu sunt sarcini.

I.4. Scopul evaluarii.

Determinarea valorii recalculate a chiriei conform art. 8 alin (2) si (4) din Legea 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare ai art 19⁴ alin (2) din Hotararea de Guvern nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte cu modificarile si completarile ulterioare.

I.5. Tipul valorii. Cuantumul chiriei recalculate conform Legii nr. 152/1998 si HG 962/2001.

I.6. Data inspectiei: blocul a fost inspectat pe exterior in data de 03.06.2015

I.7. Rezultatul evaluării

Valoarea chiriei recalculate obținută folosind metoda administrativa este redată in anexele 1-2.

I.8.Data evaluarii: 09.06.2015

Evaluator autorizat,
Expert tehnic judiciar,
Specializarea EPI, EBME
ing. Ștefan POPA



CAPITOLUL II: SFERA MISIUNII DE EVALUARE

II.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Pregatirea, experienta, calificarile.

Raportul de evaluare este întocmit de Popa Ionel Ștefan Cristian P.F.A., C.U.I. 27199607; F52/225/2010, cu sediul în mun. Giurgiu, șos. Bucuresti, bl. 107, sc. C, et. 6, ap. 60, jud. Giurgiu, având ca obiect de activitate: Alte activități profesionale științifice și tehnice.

Evaluatorul este membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizati din România (ANEVAR), cu legitimația nr. 15383, ca Evaluator Proprietăți Imobiliare (E.P.I) și Evaluator Bunuri Mobile (E.B.M.); Expert tehnic judiciar în specialitatea EPI, EBME.

Evaluatorul lucrează cu metodele și standardele de evaluare ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR 2015), metode și standarde care sunt în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS). Evaluatorul este specializat în lucrări de evaluare (afaceri, terenuri, clădiri, construcții, instalații, utilaje și echipamente) și consultanță în decizii investiționale (studii de fezabilitate, planuri de afaceri, în vederea contractării de credite). Evaluatorul are încheiată asigurare de răspundere profesională valabilă 2015.

II.2. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati

Primăria Municipiului Giurgiu, cu sediul in mun. Giurgiu, bulevardul București, Nr. 49 - 51, jud. Giurgiu, în calitate de client și destinatar.

Raportul de evaluare se va utiliza de către beneficiarul acestuia pentru scopul menționat.

II.3. Dreptul de proprietate evaluat

Proprietar: Agentia Nationala pentru Locuinte

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul de administrare al Primăriei Municipiului Giurgiu- prin Consiliul Local Giurgiu, asupra apartamentelor, considerând ca asupra acestora nu sunt sarcini.

Situația juridică: Toate apartamentele sint inchiriate unor tineri sau familii de tineri care in momentul incheierii contractului de inchiriere aveau varsta sub 35 ani.

II.4. Scopul evaluării.

Determinarea valorii recalculate a chiriei conform art. 8 alin (2) si (4) din Legea 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare ai art 19'4 alin (2) din Hotararea de Guvern nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte cu modificarile si completarile ulterioare.

II.5. Identificarea blocului

Bloc nr. **2**, cladire S+P+3E, o singura scara; are un numar de 11 unitati locative cu 1-3 camere si dependinte, cu o suprafata totala utila a apartamentelor de 557,26 mp si o suprafata desfasurata construita de 804,48 mp. Blocul a fost dat in folosinta conform PV nr. 22949/27.11.2009.

Structura blocului este din beton armat, cu inchideri exterioare din zidarie BCA, plansee din beton armat, acoperis sarpanta lemn si invelitoare tigla metalica. Timplarie exterioara PVC si geam termopan, termoizolatie exterioara cu polistiren expandat si zugraveli lavabile. Blocul dispune de toate utilitatile: en el, apa-canal, energie termica.

II.6. Tipul valorii estimate.

Cuantumul chiriei recalculate conform Legii nr. 152/1998

Metodologia de evaluare aplicată în acest raport constă în estimarea valorii prin utilizarea unei singure abordari: metoda administrativa conform anexa 16 la HG 962/2001.

II.7. Data evaluării: 09.06.2015;

Data inspectiei: inspectia s-a facut pe exterior in data de 03.06.2015

II.8. Amploarea investigatiilor. Etape parcurse.

Pentru determinarea valorii au fost parcurse urmatoarele etape:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate beneficiarului
- inspectia pe exteriorul proprietatii
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului
- discutii purtate cu persoanele competente reprezentante ale proprietarului pentru obtinerea de informatii referitoare la aspectele juridice, situatia trecuta si actuala a proprietatii
- selectarea tipului de valoare estimata in raport conform solicitarii beneficiarului
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice proprietatii evaluate
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punctual de vedere al evaluarii
- aplicarea metodei administrative de evaluare conform instructiunilor primite de la client

II.9. Natura si sursa informatiilor utilizate

Sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

1. Suprafata utila pe bloc si apartamente precum si valoarea de inventar a blocului, au fost puse la dispozitie de catre Compartimentul Locativ al Primariei mun. Giurgiu
2. Legea 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si art 19^4 alin (2) din Hotararea de Guvern nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte cu modificarile si completarile ulterioare
3. Conform art ART. 19^4 alin (2) din HG 962/2001, "pentru recalcularea chiriei prevăzute la art. 6^2 alin. (4) lit. a) din Legea nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare, se poate utiliza ca model exemplul din anexa nr. 16, administratorii locuințelor având posibilitatea să stabilească și să aplice cotele proprii de cheltuieli pentru administrarea și menținerea în stare de folosință a clădirilor de locuit în care sunt amplasate acestea".

II.10. Ipotezele si ipotezele speciale

Ipoteze speciale:

Prezentul raport a fost întocmit pe baza documentelor juridice și informațiilor furnizate de către proprietar, care sunt considerate a fi autentice dar nu se oferă nici o garanție asupra preciziei lor și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietatii și nu se asumă nicio răspundere pentru astfel de condiții, inclusiv existența unor poluanți, sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii acestora.

Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala care afecteaza fie proprietatea, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sint cunoscute de catre evaluator.

Se presupune ca proprietatea in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare.

Proprietatea nu a fost expertizata detaliat.

Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese necesare descoperirii lor.

Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea atata timp cit sunt valabile prevederile Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si art 19^4 alin (2) din Hotararea de Guvern nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte cu modificarile si completarile ulterioare precum si celelalte acte normative pe care s-a intemeiat recalcularea valorii chiriei.

Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.

Impreuna cu clientul s-a convenit prezentarea unui raport de evaluare in forma restrinsa.

Cuantumul chiriei recalculate este valabil doar pentru scopul prezentat în raportul de evaluare.

Acest raport de evaluare este confidențial pentru client și destinat și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport. Evaluatorul nu acceptă nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el, indiferent de situație.

II.11. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare

Posesia acestuia raport de evaluare sau al unei copii a acestuia, nu conferă dreptul de publicare a niciuneia din părțile raportului de evaluare, în special concluziile referitoare la valoare, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează nu vor fi difuzate public, prin reclamă, relații publice, agenții de vânzare, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Valorile estimate sunt valabile doar pentru scopul prezentat în raportul de evaluare.

II.12. Declararea conformitatii

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu prevederile din Hotararea de Guvern nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte cu modificarile si completarile ulterioare si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport.

Se mentioneaza abaterea de la Standardele de evaluare Anevar 2014, intrucit valoarea solicitata de client si metodologia de calcul este de tip administrativ, prevazuta intr-un act normativ. Valoarea obtinuta este diferita de valoarea de piata intrucit informatiile si metoda de calcul aplicata nu se intemeiaza pe informatii de piata.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

CERTIFICARE

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

1. Afirmățiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o personal.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu prevederile din Hotărârea de Guvern nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe cu modificările și completările ulterioare.
6. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.
7. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Nici o persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
8. La data elaborării prezentului raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă ANEVAR și are cunoștințele necesare și competența să întocmească acest raport de evaluare.

CAPITOLUL III: ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

III.1 METODA ADMINISTRATIVA

Suprafețele utile și construite pentru fiecare apartament și valorile de inventar pe fiecare bloc în parte au fost puse la dispoziție de către compartimentul Locativ al Primăriei Giurgiu.

Valoare de inventar bloc nr. 2 (o singura scara)= 1.555.952,34 lei

Art.19(4) alin.2 din Hotărârea Guvernului nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru locuințe statuează faptul că pentru recalcularea chiriei, se poate utiliza ca model exemplul din Anexa nr.16, administratorii locuințelor având posibilitatea să stabilească și să aplice cotele proprii de cheltuieli pentru administrarea și menținerea în stare de folosință a clădirilor de locuit în care sunt amplasate acestea; în modelul prezentat în Anexa 16 la H.G. nr.962/2001.

Ipotezele utilizate pentru calculul chiriei/apartament sunt: valoarea de revenire a locuinței (valoarea de înlocuire), durata de amortizare, valoarea cheltuielilor pentru menținerea stării de folosință normală, valoarea cheltuielilor de administrare, mărimea beneficiului, taxele și impozitele locale.

Astfel, pentru recalcularea chiriei nominale (lei/apartament) la blocul ANL situat în Giurgiu, bld. Mihai Viteazul, s-au avut în vedere următoarele elemente:

1. Suprafața construită/apartament= suprafața realizată / apartament preluată din proiectul de execuție (prezentată în anexa)
 2. Valoarea de înlocuire/apartament este dată de valoarea de inventar a mijlocului fix (a blocului) împartită la suprafața totală construită a blocului și înmulțită cu suprafața construită a fiecărui apartament calculată conform pct. 1
- Blocul a fost recepționat conform PV de recepție nr. 22949/27.11.2009

Raport de evaluare privind recalculare chiriei bloc nr. 2- b-dul Mihai Viteazul

Valoarea de inventar a blocului conform fisa mijlocului fix: 1555952,34 lei

Suprafat construita desfasurata a apartamentelor (din proiect) = 804,48 mp

Pret unitar de inlocuire lei/mp= 1.555.952,34 lei : 804,48 mp = 1934,109 lei/mp suprafata construita apartament

3. Durata de amortizare: având în vedere că potrivit catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.2139/2004, pentru clădiri de locuit durata de amortizare este de 40-60 ani; Conform fisei mijlocului fix, perioada de amortizare stabilita este de 60 ani;

4. Cheltuieli nete anuale se compun din cheltuielile cu amortizarea în vederea recuperării investiției în funcție de durata normală de folosință a imobilului la care se adaugă cheltuielile pentru menținerea stării de folosință normală a imobilului; Pentru cheltuielile de intretinere, reparatii curente, reparatii capitale si cheltuieli de administrare s-au apreciat prin aplicarea coeficientilor prevazuti de anexa 16 din HG 962/2001.

Valoarea cheltuielilor pentru menținerea stării de folosință normală, din care:

- întreținere curentă (I);
- reparații curente (RC); I + RC aproximativ egal 0,40% din valoarea de revenire a locuinței;
- reparații capitale (RK); RK aproximativ egal 0,51% din valoarea de revenire a locuinței.

5. Valoarea cheltuielilor de administrare: se consideră aproximativ egal 0,20% din valoarea de inlocuire a locuinței.

6. Mărimea beneficiului = 0; sunt locuințe construite printr-un program cu caracter de protecție socială.

7. Chiria netă anuală se determină prin însumarea cheltuielilor nete anuale cu profitul net și impozitul pe clădiri;

In continuare recalcularea chiriei se face in doua variante:

- cu impozit pe cladiri egal zero, fiind vorba de locuinte amenajate printr-un program cu caracter de protectie sociala
- cu impozit calculat conform prevederilor codului fiscal;

Impozitul pe cladire s-a calculat in ipoteza unei cladiri din beton armat cu instalatie electrica, apa potabila, canalizare menajera si incalzire prevazut de HG 1309/2012.

Calculul impozitului pentru persoane fizice

În cazul persoanelor fizice, impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea cotei de impozitare de 0,1% la valoarea impozabilă a clădirii. În cazul unei clădiri care are pereții exteriori din materiale diferite, pentru stabilirea valorii impozabile a clădirii se identifică în tabelul de mai jos valoarea impozabilă cea mai mare corespunzătoare tipului clădirii respective. Valoarea impozabilă a clădirii, exprimată în lei, se determină prin înmulțirea suprafeței construite desfășurate a acesteia, exprimată în metri pătrați, cu valoarea impozabilă corespunzătoare, exprimată în lei/mp, din tabelul următor:

| Tipul clădirii | Valoarea impozabilă - lei/mp - | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| | Clădire cu instalație electrică, de apă, de canalizare și de încălzire (condiții cumulative) | Clădire fără instalație electrică, de apă, de canalizare și de încălzire |
| A. Clădire cu cadre din beton armat sau cu pereți exteriori din cărămidă arsă sau din orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și/sau chimic | 935 | 555 |

Valoarea impozabilă a clădirii se ajustează în funcție de rangul localității și de zona în care este amplasată clădirea, prin înmulțirea valorii determinate cu coeficientul de corecție corespunzător, prevăzut în tabelul următor:

| Zona în cadrul localității | Rangul localității | | | | | |
|----------------------------|--------------------|------|------|------|------|------|
| | 0 | I | II | III | IV | V |
| A | 2,60 | 2,50 | 2,40 | 2,30 | 1,10 | 1,05 |
| B | 2,50 | 2,40 | 2,30 | 2,20 | 1,05 | 1,00 |

Raport de evaluare privind recalculare chirii bloc nr. 2- b-dul Mihai Viteazul

| | | | | | | |
|---|------|------|------|------|------|------|
| C | 2,40 | 2,30 | 2,20 | 2,10 | 1,00 | 0,95 |
| D | 2,30 | 2,20 | 2,10 | 2,00 | 0,95 | 0,90 |

În cazul unui apartament amplasat într-un bloc cu mai mult de 3 niveluri și 8 apartamente, coeficientul de corecție se reduce cu 0,10.

Dacă dimensiunile exterioare ale unei clădiri nu pot fi efectiv măsurate pe conturul exterior, atunci suprafața construită desfășurată a clădirii se determină prin înmulțirea suprafeței utile a clădirii cu un coeficient de transformare de 1,20.

Municipiul Giurgiu este localitate de rangul 2 conform Legii nr. 351/06.06.2001, iar blocurile sint amplasate in zona A conform Hotararii nr. 276/19.12.2002 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu

Valoare impozit: $935 \text{ lei/mp} * 2,4 * 0,1\% = 2,244 \text{ lei/mp Ac/an}$, unde:

- 935 – valoarea impozabila lei/mp
- 2,4- coeficiant de ajustare a valorii impozabile in functie de rangul localitatii si zona de amplasare a cladirii in cadrul localitatii
- 0.1% -cota de impozitare pentru persoane fizice din valoarea de impozitare

6. Chiria lunară/apartament se determină prin raportarea chiriei nete anuale la numărul de luni calendaristice din an . Chiria lunara a fost rotunjită la unitati de valoare (la lei).

III.2. Valoarea obtinuta. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.

In urma evaluarii efectuate, opinia evaluatorului este ca valoarea recalculata a chiriei lunare, în conformitate cu prevederile art.8 alin.4 și alin.5 din Legea nr.152/1998, republicată privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, art.19(4) alin.2 din Hotărârea Guvernului nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru locuințe este cea din anexe (ultima coloana).

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata tinind seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei evaluarii.

Data raportului: 09.06.2015

Evaluator autorizat,
Expert tehnic judiciar,
Specializarea EPI; EBME
ing. Ștefan POPA



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 1562
ISO 14001 REGISTERED 1562

DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL FOND LOCATIV

TABEL B-DUL MIHAI VITEAZU

| Nr. Crt. | Nume și prenume | Adresa | Nr. contract | Suprafața totală | Perioadă valabilitate | Nr.pers. |
|----------|----------------------------|------------|----------------|---------------------------|-----------------------|----------|
| 1. | Badea Ionel-Cristinel | Bl.1, ap.1 | 99/26.10.2010 | 74,83 | 25.10.2015 | 3 pers. |
| 2. | Alexandrescu Ana | Bl.1,ap.2 | 95/26.10.2010 | 37,39 | 25.10.2015 | 1 pers. |
| 3. | Gebăilă Roxana-Alexandra | Bl.1,ap.3 | 96/26.10.2010 | 37,39 | 25.10.2015 | 1 pers. |
| 4. | Spoală Petronela-Valentina | Bl.1,ap.4 | 106/16.11.2010 | 53,88 | 15.11.2015 | 2 pers. |
| 5. | Covaci George-Cosmin | Bl.1,ap.5 | 103/26.10.2010 | 57,09 | 25.10.2015 | 3 pers. |
| 6. | Cocioran Veronica-Alis | Bl.1,ap.6 | 12/01.06.2011 | 23,53 37,39 | 31.05.2016 | 1 pers. |
| 7. | Ștefan Lucian-Ionuț | Bl.1,ap.7 | 97/26.10.2010 | 53,88 | 25.10.2015 | 3 pers. |
| 8. | Deacu Daniel | Bl.1,ap.8 | 105/26.10.2010 | 57,09 | 25.10.2015 | 3 pers. |
| 9. | Radu Petrică | Bl.1,ap.9 | 98/26.10.2010 | 37,39 | 25.10.2015 | 1 pers. |
| 10. | Daia Adriana | Bl.1,ap.10 | 100/26.10.2010 | 53,88 | 25.10.2015 | 2 pers. |
| 11. | Ștefan Mihai-Dan | Bl.1,ap.11 | 101/26.10.2010 | 57,09 | 25.10.2015 | 2 pers. |
| 1. | State Camelia | Bl.2,ap.1 | 19/10.08.2010 | 74,83 | 09.08.2015 | 2 pers. |
| 2. | Călin Oana-Cristina | Bl.2,ap.2 | 20/10.08.2010 | 37,39 | 09.08.2015 | 1 pers. |
| 3. | Nanu Petronela | Bl.2,ap.3 | 21/10.08.2010 | 37,39 | 09.08.2015 | 1 pers. |

| | | | | | | |
|------------|---------------------------|------------|---------------------|-------|------------|---------|
| 4. | Buhăianu Mirela | Bl.2,ap.4 | 22/07.08.2010 | 53,88 | 06.08.2015 | 3 pers. |
| 5. | Voicu Gelu | Bl.2,ap.5 | 23/10.08.2010 | 57,09 | 09.08.2015 | 3 pers. |
| 6. | Nidelea Dan-Mihai | Bl.2,ap.6 | 86/25.08.2010 | 37,39 | 24.08.2015 | 1 pers. |
| 7. | Goia Marius-Daniel | Bl.2,ap.7 | 24/10.08.2010 | 53,88 | 09.08.2015 | 4 pers. |
| 8. | Dumitru-Olteanu Ștefănel | Bl.2,ap.8 | 84/19.08.2010 | 57,09 | 18.08.2015 | 2 pers. |
| 9. | Matei Andrei | Bl.2,ap.9 | 25/10.08.2010 | 37,39 | 09.08.2015 | 1 pers. |
| 10. | Ion Teodor | Bl.2,ap.10 | 26/10.08.2010 | 53,88 | 09.08.2015 | 2 pers. |
| 11. | Ion Marian | Bl.2,ap.11 | 27/10.08.2010 | 57,09 | 09.08.2015 | 3 pers. |
| Bl.3 1. | Stoican Cătălin-Ionuț | Bl.3,ap.1 | 60/10000/25.04.2013 | 74,83 | 09.08.2015 | 2 pers. |
| 2. | Busuioc Lavinia-Beatrice | Bl.3,ap.2 | 32/10.08.2010 | 37,39 | 09.08.2015 | 3 pers. |
| 3. | Pantazi Alina-Alexandra | Bl.3,ap.3 | 35/11.08.2010 | 37,39 | 10.08.2015 | 1 pers. |
| 4. | Cristea Margareta-Mihaela | Bl.3,ap.4 | 34/10.08.2010 | 53,88 | 09.08.2015 | 2 pers. |
| 5. | Stan Rosmari-Horiana | Bl.3,ap.5 | 36/12.08.2010 | 57,09 | 11.08.2015 | 2 pers. |
| 6. | Gavrilă Simona-Iuliana | Bl.3,ap.6 | 37/10.08.2010 | 37,39 | 09.08.2015 | 1 pers. |
| 7. | Șoavă Paul-Ionuț | Bl.3,ap.7 | 38/10.08.2010 | 53,88 | 09.08.2015 | 3 pers. |
| 8. | Grozea Virgil-Constantin | Bl.3,ap.8 | 43/10.08.2010 | 57,09 | 09.08.2015 | 3 pers. |
| 9. | Dumitru Craiciu-Manuel | Bl.3,ap.9 | 44/10.08.2010 | 37,39 | 09.08.2015 | 1 pers. |
| 10. | Buzatu Alexandru-Marius | Bl.3,ap.10 | 57/10.08.2010 | 53,88 | 09.08.2015 | 2 pers. |
| 11. | Crăciun Ionel-Cătălin | Bl.3,ap.11 | 47/10.08.2010 | 57,09 | 09.08.2015 | 3 pers. |
| Bl.4 1. | Moacă Ion | Bl.4,ap.1 | 39/07.08.2010 | 74,83 | 06.08.2015 | 4 pers. |
| 2. | Vasilache Tudor | Bl.4,ap.2 | 48/10.08.2010 | 37,39 | 09.08.2015 | 1 pers. |

| | | | | | | |
|-----|--------------------------|------------|---------------------|-------|------------|---------|
| 3. | Petre Cătălina-Gabriela | Bl.4,ap.3 | 49/13.08.2010 | 37,39 | 12.08.2015 | 1 pers. |
| 4. | Diaconu Ionuț-Irinel | Bl.4,ap.4 | 47/07.08.2010 | 53,88 | 06.08.2015 | 2 pers. |
| 5. | Dinulescu Sorin | Bl.4,ap.5 | 50/07.08.2010 | 57,09 | 06.08.2015 | 2 pers. |
| 6. | Clejan Anca-Alexandra | Bl.4,ap.6 | 29/07.08.2010 | 37,39 | 06.08.2015 | 1 pers. |
| 7. | Vasilache Radu-Sebastian | Bl.4,ap.7 | 31/10.08.2010 | 53,88 | 09.08.2015 | 3 pers. |
| 8. | Grozea Cristian-Andrei | Bl.4,ap.8 | 95/24178/03.10.2013 | 57,09 | 09.08.2013 | 4 pers. |
| 9. | Guțu Alin | Bl.4,ap.9 | 46/10.08.2010 | 37,39 | 09.08.2015 | 1 pers. |
| 10. | Ghețu Alexandru-Cristian | Bl.4,ap.10 | 41/13.08.2010 | 53,88 | 12.08.2015 | 1 pers. |
| 11. | Puciumandea Ionuț-Alin | Bl.4,ap.11 | 42/14.08.2010 | 57,09 | 13.08.2015 | 2 pers. |

ÎNTOCMIT,

NISTOR NICOLETA-NARCISA

ct.



SECRETAR

[Signature]

1.8. Descrierea functionala

Prin prezenta documentatie se propune satisfacerea cerintei de locuinte prezentata mai sus prin folosirea de apartamente in 4 tronsoane de locuinte colective cu regim de inaltime S+P+3 E.

Cădirile sunt independente și sunt prevăzute cu subsol general. Subsolul are o înălțime de 2,55m, stabilită din cauza faptului că în amplasament sunt umpluturi de circa 2,00m adâncime. Parterul și etajele au înălțimea de 2,80m.

Se foloseste o sectiune unicat structurata astfel:

a) Spatii de locuit

| Nr. Crt. | Tip de apartament | Nr.apartam. asemenea | Suprafete - mp | | | |
|---------------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------|--------|-----------------------------|--------|
| | | | Suprafata utila | | Aria desfasurata construita | |
| | | | Realizata pe apartam. | TOTAL | Realizata pe apartam. | TOTAL |
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Ap. 1 cam. parter | 1 | 37,39 | 37,39 | 47,88 | 47,88 |
| 2 | Ap. 1 cam. etaj crt. | 3 | 37,39 | 112,17 | 58,72 | 176,16 |
| 3 | Ap. 2 cam. mic et. I | 1 | 53,88 | 53,88 | 81,63 | 81,63 |
| 4 | Ap. 2 cam. mic et. crt. | 2 | 53,88 | 107,76 | 75,53 | 151,06 |
| 5 | Ap. 2 cam. mare et. crt. | 3 | 57,09 | 171,27 | 83,95 | 251,85 |
| 6 | Ap. 3 cam. parter | 1 | 74,79 | 74,79 | 95,90 | 95,90 |
| Total pe tronson locuinte | | 11 | - | 557,26 | - | 803,98 |

Arie utila : 557,26 mp;

Aria construita : 216,72 mp;

Aria desfasurata construita : 803,98

803,98 mp

b) spatii commune de folosinta

| Nr.crt. | Nivel | Funcțiunea | Arie utila - mp | Arie constrita - mp |
|---------|-------|--------------|-----------------|---------------------|
| 1 | P | Punct termic | 18,0 | 20,72 |
| 2 | Pod | Uscatorie | | |

Apartamentele situate la etaj au fiecare cate un balcon de dimensiuni diferite , functie de amplasarea lor.

Pe amplasamentul studiat se realizeaza un numar total de 44 apartamente din care :

- ap cu o camera : 16;
- ap. cu 2 camere : 24;
- ap. cu 3 camere : 4.



FISA MIJLOCULUI FIX

la data de 25.05.2015

Nr. Inventar: 12217

Valoare de Inventar: 1.555.952,34

Amortizare lunara: fara

Denumire mijloc fix: BLOC 2 BD. MIHAI
VITEAZU ZONA STEAUA
DUNĂRII CU 11u.l. S+P+3E

Grupa: 1

Cod clasificare: 1.6.1.

Explicatii: PV 22949/27.11.2009

Data dării în folosință:

Anul: 2013

Luna: 5

Data amortizării complete:

Anul: fara

Luna: fara

Durata normală de funcționare:

60

Cota de amortizare:

fara %

OPERATIUNI

| Data | Tip operatiune | Debit | Credit | Sold | Rezerve din reevaluare (sold 105) |
|------------|-----------------|--------------|--------|--------------|-----------------------------------|
| 31.05.2013 | Intrare mij fix | 1.555.952,34 | 0,00 | 1.555.952,34 | 0,00 |

ANEXA 3 LA HCM 231/24.06.2015

POPA IONEL STEFAN CRISTIAN P.F.A.

MUN. GIURGIU, STR. BUCURESTI, BL. 107, SC. C, ET. 6, AP. 60, JUD. GIURGIU
CUI : 27199607; F52/225/26.07.2010; Tel: 0724585735; asevalconsult@yahoo.com
Cont: RO45CECEGR0130RON0303337 CEC Bank SA Sucursala Giurgiu

RAPORT

privind recalcularea chiriei pentru locuințele pentru tineri destinate
închirierii, realizate de Agenția Națională pentru Locuințe, locuințe situate în Giurgiu,
b-dul Mihai Viteazul, Bloc nr.3, aplicabile titularilor care împlinesc vârsta de 35 ani
la prelungirea contractelor de închiriere

BLOC NR. 3

Mun. Giurgiu, b-dul Mihai Viteazul

CLIENT SI DESTINATAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
mun. Giurgiu, b-dul Bucuresti nr. 49-51, jud. Giurgiu

Intocmit,
Evaluator autorizat,
Expert tehnic judiciar,
Specializarea EPI; EBME
ing. Ștefan POPA



IUNIE 2015

SITUATIA

cuantumului chiriilor aferente locuintelor pentru tineri destinate inchirierii, realizate de ANL in municipiul Giurgiu, b-dul Mihai Viteazul recalculate conform HG 962/27.09.2001, care se vor aplica titularilor de contracte care au implinit virsta de 35 ani

BLOC NR. 3 (o singura scara)- cu impozit pe cladiri egal zero

| Nr. ap. | Nr camere | Suprafata utila apartament mp | Suprafata logie/balcon mp | Suprafata construita ap. (din proiect) mp | Pret unitar lei/mp suprafata construita | Valoare de inlocuire (valoare de inventar) lei/ap | Amortizare (lei/an) | Cheltuieli intretinere si RC lei/an | Cheltuieli RK lei/an | Cheltuieli administrare lei/an | Cheltuieli nete anuale lei/an | Profit net plus impozit pe profit net lei | Taxe si impozit pe cladire lei | Chiria neta anuala lei | Chiria lunara lei/ap |
|------------------|-----------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|----------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------|------------------------|----------------------|
| A | B | C | D | E=C*D | F=E/60 ani | G=E*0,4% | H=E*0,51% | I=E*0,2% | J=F+G+H+I | K | L | M=J+K+L | N=M/12 luni | | |
| 1 | 3 cam | 74,83 | 0,00 | 95,9 | 1964,873 | 188431,32 | 3140,52 | 753,73 | 961 | 376,86 | 5232,11 | 0 | 0 | 5232,11 | 436 |
| 2 | 1 cam | 37,39 | 0,00 | 47,88 | 1964,873 | 94078,12 | 1567,97 | 376,31 | 479,8 | 188,16 | 2612,24 | 0 | 0 | 2612,24 | 218 |
| 3 | 1 cam | 37,39 | 9,52 | 58,72 | 1964,873 | 115377,34 | 1922,96 | 461,51 | 588,42 | 230,75 | 3203,64 | 0 | 0 | 3203,64 | 267 |
| 4 | 2 cam | 53,88 | 9,52 | 81,63 | 1964,873 | 160392,58 | 2673,21 | 641,57 | 818 | 320,79 | 4453,57 | 0 | 0 | 4453,57 | 371 |
| 5 | 2 cam | 57,09 | 9,52 | 83,95 | 1964,873 | 164951,09 | 2749,18 | 659,8 | 841,25 | 329,9 | 4580,13 | 0 | 0 | 4580,13 | 382 |
| 6 | 1 cam | 37,39 | 4,90 | 58,72 | 1964,873 | 115377,34 | 1922,96 | 461,51 | 588,42 | 230,75 | 3203,64 | 0 | 0 | 3203,64 | 267 |
| 7 | 2 cam | 53,88 | 4,90 | 75,53 | 1964,873 | 148406,86 | 2473,45 | 593,63 | 756,87 | 296,81 | 4120,76 | 0 | 0 | 4120,76 | 343 |
| 8 | 2 cam | 57,09 | 4,90 | 83,95 | 1964,873 | 164951,09 | 2749,18 | 659,8 | 841,25 | 329,9 | 4580,13 | 0 | 0 | 4580,13 | 382 |
| 9 | 1 cam | 37,39 | 4,90 | 58,72 | 1964,873 | 115377,34 | 1922,96 | 461,51 | 588,42 | 230,75 | 3203,64 | 0 | 0 | 3203,64 | 267 |
| 10 | 2 cam | 53,88 | 4,90 | 75,53 | 1964,873 | 148406,86 | 2473,45 | 593,63 | 756,87 | 296,81 | 4120,76 | 0 | 0 | 4120,76 | 343 |
| 11 | 2 cam | 57,09 | 4,90 | 83,95 | 1964,873 | 164951,09 | 2749,18 | 659,8 | 841,25 | 329,9 | 4580,13 | 0 | 0 | 4580,13 | 382 |
| TOTAL BLOC NR. 3 | | | | 804,48 | | 1580701 | 26345,02 | 6322,8 | 8061,55 | 3161,38 | 43890,75 | 0 | 0 | 43890,75 | 3658 |



9 iunie 2015

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

RE: Raport privind recalcularea chiriei (lei/apartament/luna) pentru locuințele pentru tineri, destinate închirierii, realizate de Agenția Națională pentru Locuințe, locuințe situate în **Giurgiu, bld. Mihai Viteazul, Bloc nr. 3**, aplicabile titularilor care împlinesc vârsta de 35 ani la prelungirea contractelor de închiriere

In urma solicitarii d-voastra, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea mentionata mai sus, in beneficiul clientului Primaria Municipiului Giurgiu.

Pentru intocmirea prezentului raport, am avut ca baza informatiile furnizate de d-voastra, respectiv suprafetele utile si construite pe apartamente precum si valoarea de inventar a blocului. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in conformitate, ne rezevam dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost intocmit de catre ing. Popa Stefan, Expert tehnic judiciar in specialitatea EPI, EBME, Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste recalcularea chiriei pe baza unei metodologii de tip administrativ. Acest raport a fost realizat conform prevederilor Legii nr.152/1998 și a Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.962/2001.

Luand in calcul bazele subliniate mai sus si, dupa cum este expus in acest raport, cuantumul chiriei recalculate (lei/apartament) pentru locuințele pentru tineri destinate închirierii, realizate de Agenția Națională pentru Locuințe situate în Giurgiu bld. Mihai Viteazul, bloc nr.3, aplicabilă titularilor de contracte care au împlinit vârsta de 35 ani, este prezentat in anexele (1 si 2) care fac parte integrantă din prezentul raport.

Aceasta valoare recalculata a chiriei se supune atat termenilor si conditiilor limitative, cat si oricaror ipoteze expuse. De asemenea, aceasta valoare este valida de la data intocmirii prezentului raport atata timp cit actele normative pe care s-a intemeiat calculul valorii raman in vigoare. Trebuie subliniat faptul ca aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nici o responsabilitate transmisa unei terte parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. In plus, certific ca evaluatorul nu are nici un interes direct cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate, asadar, avand aptitudinea de a oferi consultanta in mod deliberat.

Am increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor d-voastra si va stau la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

Cu stima,

Evaluator autorizat,
Expert tehnic judiciar,
Specializarea EPI; EBME
ing. Ștefan POPA



CUPRINS

Cap I

SINTEZA

- I.1. Identificarea clientului
- I.2. Identificarea proprietatii. Obiectul evaluarii
- I.3. Dreptul de proprietate evaluat
- I.4. Scopul evaluării
- I.5. Tipul valorii
- I.6. Data inspecției
- I.7. Data evaluării
- I.8. Rezultatul evaluării

SFERA MISIUNII DE EVALUARE

Cap II.

- II.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Pregătirea, experiența, calificările
- II.2. Identificarea clientului și a oricaror utilizatori desemnati
- II.3. Dreptul de proprietate evaluat;
- II.4. Scopul evaluarii
- II.5. Identificarea activului supus evaluarii.
- II.6. Tipul valorii
- II.7. Data evaluarii
- II.8. Amploarea investigatiilor
- II.9. Natura si sursa informatiilor utilizate
- II.10. Ipoteze speciale si conditii limitative
- II.11. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare
- II.12.

Cap III.

ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

- III.1. Metoda administrativa
- III.2. Valoarea obtinuta
- III.3. Data raportului de evaluare

ANEXE

- Situatia blocului nr. 3 din bld. Mihai Viteazul- suprafete utile pe apartamente
- Situatia recalcularii chiriei in blocul nr. 3 cu impozit pe cladiri egal zero
- Situatia recalcularii chiriei in blocul nr. 3 cu impozit pe cladiri calculat conform codului fiscal
- Extras din proiectul de executie- suprafete construite realizate pe apartamente

CAPITOLUL I: SINTEZA

I.1. Identificarea clientului

Primăria Municipiului Giurgiu, cu sediul in mun. Giurgiu, bulevardul București, Nr. 49 - 51, jud. Giurgiu, în calitate de client și destinatar.

I.2. Identificarea proprietatii supuse evaluarii

Tipul proprietatii: bloc de locuinte situat in mun. Giurgiu bld. Mihai Viteazul

Bloc nr. 3, cladire S+P+3E, o singura scara; are un numar de 11 unitati locative cu 1-3 camere si dependinte, cu o suprafata totala utila a apartamentelor de 557,26 mp si o suprafata desfasurata construita de 804,48 mp.

Blocul a fost dat in folosinta conform PV nr. 12943/27.07.2010.

Structura blocului este din beton armat, cu inchideri exterioare din zidarie BCA, plansee din beton armat, acoperis sarpanta lemn si invelitoare tigla metalica. Timplarie exterioara PVC si geam termopan, termoizolatie exterioara cu polistiren expandat si zugraveli lavabile. Blocul dispune de toate utilitatile: en el, apa-canal, energie termica.

I.3. Dreptul de proprietate evaluat

Proprietar: Agentia Nationala pentru Locuinte

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul de administrare al Primariei Municipiului Giurgiu- prin Consiliul Local Giurgiu, asupra apartamentelor, considerând ca asupra acestora nu sunt sarcini.

I.4. Scopul evaluarii.

Determinarea valorii recalculate a chiriei conform art. 8 alin (2) si (4) din Legea 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare ai art 19'4 alin (2) din Hotararea de Guvern nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte cu modificarile si completarile ulterioare.

I.5. Tipul valorii. Cuantumul chiriei recalculate conform Legii nr. 152/1998 si HG 962/2001.

I.6. Data inspectiei: blocul a fost inspectat pe exterior in data de 03.06.2015

I.7. Rezultatul evaluării

Valoarea chiriei recalculate obținută folosind metoda administrativa este redată in anexele 1-2.

I.8.Data evaluarii: 09.06.2015

Evaluator autorizat,
Expert tehnic judiciar,
Specializarea EPI; EBME
ing. Ștefan POPA



CAPITOLUL II: SFERA MISIUNII DE EVALUARE

II.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Pregatirea, experienta, calificarile.

Raportul de evaluare este întocmit de Popa Ionel Ștefan Cristian P.F.A., C.U.I. 27199607; F52/225/2010, cu sediul în mun. Giurgiu, șos. Bucuresti, bl. 107, sc. C, et. 6, ap. 60, jud. Giurgiu, având ca obiect de activitate: Alte activități profesionale științifice și tehnice.

Evaluatorul este membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizati din România (ANEVAR), cu legitimația nr. 15383, ca Evaluator Proprietăți Imobiliare (E.P.I) și Evaluator Bunuri Mobile (E.B.M.); Expert tehnic judiciar în specialitatea EPI, EBME.

Evaluatorul lucrează cu metodele și standardele de evaluare ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR 2015), metode și standarde care sunt în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS). Evaluatorul este specializat în lucrări de evaluare (afaceri, terenuri, clădiri, construcții, instalații, utilaje și echipamente) și consultanță în decizii investiționale (studii de fezabilitate, planuri de afaceri, în vederea contractării de credite). Evaluatorul are încheiată asigurare de răspundere profesională valabilă 2015.

II.2. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati

Primăria Municipiului Giurgiu, cu sediul în mun. Giurgiu, bulevardul București, Nr. 49 - 51, jud. Giurgiu, în calitate de client și destinatar.

Raportul de evaluare se va utiliza de către beneficiarul acestuia pentru scopul menționat.

II.3. Dreptul de proprietate evaluat

Proprietar: Agentia Nationala pentru Locuinte

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul de administrare al Primăriei Municipiului Giurgiu- prin Consiliul Local Giurgiu, asupra apartamentelor, considerând ca asupra acestora nu sunt sarcini.

Situatia juridica: Toate apartamentele sint inchiriate unor tineri sau familii de tineri care în momentul încheierii contractului de inchiriere aveau vârsta sub 35 ani.

II.4. Scopul evaluării.

Determinarea valorii recalculate a chiriei conform art. 8 alin (2) și (4) din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuinte, republicata, cu modificările și completările ulterioare ai art 19'4 alin (2) din Hotărârea de Guvern nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuinte cu modificările și completările ulterioare.

II.5. Identificarea blocului

Bloc nr. 3, cladire S+P+3E, o singura scara; are un numar de 11 unitati locative cu 1-3 camere si dependinte, cu o suprafata totala utila a apartamentelor de 557,26 mp si o suprafata desfasurata construita de 804,48 mp. Blocul a fost dat în folosinta conform PV nr. 12943/27.07.2010.

Structura blocului este din beton armat, cu inchideri exterioare din zidarie BCA, plansee din beton armat, acoperis sarpanta lemn si invelitoare tigla metalica. Timplarie exterioara PVC si geam termopan, termoizolatie exterioara cu polistiren expandat si zugraveli lavabile. Blocul dispune de toate utilitatile: en el, apa-canal, energie termica.

II.6. Tipul valorii estimate.

Cuantumul chiriei recalculate conform Legii nr. 152/1998

Metodologia de evaluare aplicată în acest raport constă în estimarea valorii prin utilizarea unei singure abordari: metoda administrativa conform anexa 16 la HG 962/2001.

II.7. Data evaluării: 09.06.2015;

Data inspectiei: inspectia s-a facut pe exterior în data de 03.06.2015

II.8. Amploarea investigatiilor. Etape parcurse.

Pentru determinarea valorii au fost parcurse urmatoarele etape:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate beneficiarului
- inspectia pe exteriorul proprietatii
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului
- discutii purtate cu persoanele competente reprezentante ale proprietarului pentru obtinerea de informatii referitoare la aspectele juridice, situatia trecuta si actuala a proprietatii
- selectarea tipului de valoare estimata în raport conform solicitarii beneficiarului
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice proprietatii evaluate
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punctual de vedere al evaluării
- aplicarea metodei administrative de evaluare conform instructiunilor primite de la client

II.9. Natura si sursa informatiilor utilizate

Sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

1. Suprafata utila pe bloc si apartamente precum si valoarea de inventar a blocului, au fost puse la dispozitie de catre Compartimentul Locativ al Primariei mun. Giurgiu
2. Legea 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si art 19^4 alin (2) din Hotararea de Guvern nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte cu modificarile si completarile ulterioare
3. Conform art ART. 19^4 alin (2) din HG 962/2001, "pentru recalcularea chiriei prevăzute la art. 6^2 alin. (4) lit. a) din Legea nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare, se poate utiliza ca model exemplul din anexa nr. 16, administratorii locuințelor având posibilitatea să stabilească și să aplice cotele proprii de cheltuieli pentru administrarea și menținerea în stare de folosință a clădirilor de locuit în care sunt amplasate acestea".

II.10. Ipotezele si ipotezele speciale

Ipoteze speciale:

Prezentul raport a fost întocmit pe baza documentelor juridice și informațiilor furnizate de către proprietar, care sunt considerate a fi autentice dar nu se oferă nici o garanție asupra preciziei lor și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietatii și nu se asumă nicio răspundere pentru astfel de condiții, inclusiv existența unor poluanți, sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii acestora.

Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala care afecteaza fie proprietatea, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sint cunoscute de catre evaluator.

Se presupune ca proprietatea in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare.

Proprietatea nu a fost expertizata detaliat.

Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese necesare descoperirii lor. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea atata timp cit sunt valabile prevederile Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si art 19^4 alin (2) din Hotararea de Guvern nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte cu modificarile si completarile ulterioare precum si celelalte acte normative pe care s-a intemeiat recalcularea valorii chiriei.

Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.

Împreună cu clientul s-a convenit prezentarea unui raport de evaluare în forma restrinsă.

Cuantumul chiriei recalculate este valabil doar pentru scopul prezentat în raportul de evaluare.

Acest raport de evaluare este confidențial pentru client și destinat și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport. Evaluatorul nu acceptă nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el, indiferent de situație.

II.11. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Posesia acestuia raport de evaluare sau al unei copii a acestuia, nu conferă dreptul de publicare a niciuneia din părțile raportului de evaluare, în special concluziile referitoare la valoare, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează nu vor fi difuzate public, prin reclamă, relații publice, agenții de vânzare, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Valorile estimate sunt valabile doar pentru scopul prezentat în raportul de evaluare.

II.12. Declarația conformității

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu prevederile din Hotararea de Guvern nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte cu modificarile si completarile ulterioare si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport.

Se mentioneaza abaterea de la Standardele de evaluare Anevar 2014, intrucit valoarea solicitata de client si metodologia de calcul este de tip administrativ, prevazuta intr-un act normativ. Valoarea obtinuta este diferita de valoarea de piata intrucit informatiile si metoda de calcul aplicata nu se intemeiaza pe informatii de piata.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

CERTIFICARE

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

1. Afirmățiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o personal.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu prevederile din Hotărârea de Guvern nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe cu modificările și completările ulterioare.
6. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.
7. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Nici o persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
8. La data elaborării prezentului raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă ANEVAR și are cunoștințele necesare și competența să întocmească acest raport de evaluare.

CAPITOLUL III: ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

III.1 METODA ADMINISTRATIVA

Suprafetele utile si construite pentru fiecare apartament si valorile de inventar pe fiecare bloc in parte au fost puse la dispozitie de catre compartimentul Locativ al Primariei Giurgiu.

Valoare de inventar bloc nr. 3 (o singura scara)= 1.580.700,72 lei

Art.19(4) alin.2 din Hotărârea Guvernului nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru locuințe statuează faptul că pentru recalcularea chiriei, se poate utiliza ca model exemplul din Anexa nr.16, administratorii locuințelor având posibilitatea să stabilească și să aplice cotele proprii de cheltuieli pentru administrarea și menținerea în stare de folosință a clădirilor de locuit în care sunt amplasate acestea; în modelul prezentat în Anexa 16 la H.G. nr.962/2001.

Ipotezele utilizate pentru calculul chiriei/apartament sunt: valoarea de revenire a locuinței (valoarea de înlocuire), durata de amortizare, valoarea cheltuielilor pentru menținerea stării de folosință normală, valoarea cheltuielilor de administrare, mărimea beneficiului, taxele și impozitele locale.

Astfel, pentru recalcularea chiriei nominale (lei/apartament) la blocul ANL situat în Giurgiu, bld. Mihai Viteazul, s-au avut în vedere următoarele elemente:

1. Suprafața construită/apartament= suprafața realizată / apartament preluată din proiectul de execuție (prezentată în anexa)
 2. Valoarea de înlocuire/apartament este dată de valoarea de inventar a mijlocului fix (a blocului) împartită la suprafața totală construită a blocului și înmulțită cu suprafața construită a fiecărui apartament calculată conform pct. 1
- Blocul a fost recepționat conform PV de recepție nr. 12943/27.07.2010

Raport de evaluare privind recalculare chirii bloc nr. 3- b-dul Mihai Viteazul

Valoarea de inventar a blocului conform fisa mijlocului fix: 1580700,72 lei

Suprafat construita desfasurata a apartamentelor (din proiect) = 804,48 mp

Pret unitar de inlocuire lei/mp= 1.580700,72 lei : 804,48 mp = 1964,873 lei/mp suprafata construita apartament

3. Durata de amortizare: având în vedere că potrivit catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.2139/2004, pentru clădiri de locuit durata de amortizare este de 40-60 ani: **Conform fisei mijlocului fix, perioada de amortizare stabilita este de 60 ani;**

4. Cheltuieli nete anuale se compun din cheltuielile cu amortizarea în vederea recuperării investiției în funcție de durata normală de folosință a imobilului la care se adaugă cheltuielile pentru menținerea stării de folosință normală a imobilului; Pentru cheltuielile de intretinere, reparatii curente, reparatii capitale si cheltuieli de administrare s-au apreciat prin aplicarea coeficientilor prevazuti de anexa 16 din HG 962/2001.

Valoarea cheltuielilor pentru menținerea stării de folosință normală, din care:

- întreținere curentă (I);
- reparații curente (RC); I + RC aproximativ egal 0,40% din valoarea de revenire a locuinței;
- reparații capitale (RK); RK aproximativ egal 0,51% din valoarea de revenire a locuinței.

5. Valoarea cheltuielilor de administrare: se consideră aproximativ egal 0,20% din valoarea de inlocuire a locuinței.

6. Mărimea beneficiului = 0; sunt locuințe construite printr-un program cu caracter de protecție socială.

7. Chiria netă anuală se determină prin însumarea cheltuielilor nete anuale cu profitul net și impozitul pe clădiri;

În continuare recalcularea chiriei se face în două variante:

- cu impozit pe clădiri egal zero, fiind vorba de locuințe amenajate printr-un program cu caracter de protecție socială
- cu impozit calculat conform prevederilor codului fiscal;

Impozitul pe clădire s-a calculat în ipoteza unei clădiri din beton armat cu instalație electrică, apă potabilă, canalizare menajeră și încălzire prevăzute de HG 1309/2012.

Calculul impozitului pentru persoane fizice

În cazul persoanelor fizice, impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea cotei de impozitare de 0,1% la valoarea impozabilă a clădirii. În cazul unei clădiri care are pereții exteriori din materiale diferite, pentru stabilirea valorii impozabile a clădirii se identifică în tabelul de mai jos valoarea impozabilă cea mai mare corespunzătoare tipului clădirii respective. Valoarea impozabilă a clădirii, exprimată în lei, se determină prin înmulțirea suprafeței construite desfășurate a acesteia, exprimată în metri pătrați, cu valoarea impozabilă corespunzătoare, exprimată în lei/mp, din tabelul următor:

| Tipul clădirii | Valoarea impozabilă - lei/mp - | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Clădire cu instalație electrică, de apă, de canalizare și de încălzire (condiții cumulative) | Clădire fără instalație electrică, de apă, de canalizare și de încălzire |
| A. Clădire cu cadre din beton armat sau cu pereți exteriori din cărămidă arsă sau din orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și/sau chimic | 935 | 555 |

Valoarea impozabilă a clădirii se ajustează în funcție de rangul localității și de zona în care este amplasată clădirea, prin înmulțirea valorii determinate cu coeficientul de corecție corespunzător, prevăzut în tabelul următor:

| Zona în cadrul localității | Rangul localității | | | | | |
|-------------------------------|--------------------|------|------|------|------|------|
| | 0 | I | II | III | IV | V |
| A | 2,60 | 2,50 | 2,40 | 2,30 | 1,10 | 1,05 |
| B | 2,50 | 2,40 | 2,30 | 2,20 | 1,05 | 1,00 |

Raport de evaluare privind recalculare chirii bloc nr. 3- b-dul Mihai Viteazul

| | | | | | | |
|---|------|------|------|------|------|------|
| C | 2,40 | 2,30 | 2,20 | 2,10 | 1,00 | 0,95 |
| D | 2,30 | 2,20 | 2,10 | 2,00 | 0,95 | 0,90 |

În cazul unui apartament amplasat într-un bloc cu mai mult de 3 niveluri și 8 apartamente, coeficientul de corecție se reduce cu 0,10.

Dacă dimensiunile exterioare ale unei clădiri nu pot fi efectiv măsurate pe conturul exterior, atunci suprafața construită desfășurată a clădirii se determină prin înmulțirea suprafeței utile a clădirii cu un coeficient de transformare de 1,20.

Municipiul Giurgiu este localitate de rangul 2 conform Legii nr. 351/06.06.2001, iar blocurile sint amplasate in zona A conform Hotararii nr. 276/19.12.2002 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu

Valoare impozit: $935 \text{ lei/mp} * 2,4 * 0,1\% = 2,244 \text{ lei/mp Ac/an}$, unde:

- 935 – valoarea impozabila lei/mp
- 2,4- coeficiant de ajustare a valorii impozabile in functie de rangul localitatii si zona de amplasare a cladirii in cadrul localitatii
- 0.1% -cota de impozitare pentru persoane fizice din valoarea de impozitare

6. Chiria lunară/apartament se determină prin raportarea chiriei nete anuale la numărul de luni calendaristice din an . Chiria lunara a fost rotunjita la unitati de valoare (la lei).

III.2. Valoarea obtinuta. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.

In urma evaluarii efectuate, opinia evaluatorului este ca valoarea recalculata a chiriei lunare, în conformitate cu prevederile art.8 alin.4 și alin.5 din Legea nr.152/1998, republicată privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, art.19(4) alin.2 din Hotărârea Guvernului nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru locuințe este cea din anexe (ultima coloana).

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata tinind seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei evaluarii.

Data raportului: 09.06.2015

Evaluator autorizat,
Expert tehnic judiciar,
Specializarea EPI; EBME
ing. Ștefan POPA



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 1582
ISO 14001 REGISTERED 1586

DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL FOND LOCATIV

TABEL B-DUL MIHAI VITEAZU

ufls

| Nr. Crt. | Nume și prenume | Adresa | Nr. contract | Suprafața totală | Perioadă valabilitate | Nr.pers. |
|----------|----------------------------|------------|----------------|---------------------------|-----------------------|----------|
| 1. | Badea Ionel-Cristinel | Bl.1, ap.1 | 99/26.10.2010 | 74,83 | 25.10.2015 | 3 pers. |
| 2. | Alexandrescu Ana | Bl.1,ap.2 | 95/26.10.2010 | 37,39 | 25.10.2015 | 1 pers. |
| 3. | Gebăilă Roxana-Alexandra | Bl.1,ap.3 | 96/26.10.2010 | 37,39 | 25.10.2015 | 1 pers. |
| 4. | Spoală Petronela-Valentina | Bl.1,ap.4 | 106/16.11.2010 | 53,88 | 15.11.2015 | 2 pers. |
| 5. | Covaci George-Cosmin | Bl.1,ap.5 | 103/26.10.2010 | 57,09 | 25.10.2015 | 3 pers. |
| 6. | Cocioran Veronica-Alis | Bl.1,ap.6 | 12/01.06.2011 | 23,53 37,39 | 31.05.2016 | 1 pers. |
| 7. | Ștefan Lucian-Ionuț | Bl.1,ap.7 | 97/26.10.2010 | 53,88 | 25.10.2015 | 3 pers. |
| 8. | Deacu Daniel | Bl.1,ap.8 | 105/26.10.2010 | 57,09 | 25.10.2015 | 3 pers. |
| 9. | Radu Petrică | Bl.1,ap.9 | 98/26.10.2010 | 37,39 | 25.10.2015 | 1 pers. |
| 10. | Daia Adriana | Bl.1,ap.10 | 100/26.10.2010 | 53,88 | 25.10.2015 | 2 pers. |
| 11. | Ștefan Mihai-Dan | Bl.1,ap.11 | 101/26.10.2010 | 57,09 | 25.10.2015 | 2 pers. |
| Bl.2 | 1. State Camelia | Bl.2,ap.1 | 19/10.08.2010 | 74,83 | 09.08.2015 | 2 pers. |
| | 2. Călin Oana-Cristina | Bl.2,ap.2 | 20/10.08.2010 | 37,39 | 09.08.2015 | 1 pers. |
| | 3. Nanu Petronela | Bl.2,ap.3 | 21/10.08.2010 | 37,39 | 09.08.2015 | 1 pers. |

| | | | | | | |
|-----------|---------------------------|------------|---------------------|-------|------------|---------|
| 4. | Buhăianu Mirela | Bl.2,ap.4 | 22/07.08.2010 | 53,88 | 06.08.2015 | 3 pers. |
| 5. | Voicu Gelu | Bl.2,ap.5 | 23/10.08.2010 | 57,09 | 09.08.2015 | 3 pers. |
| 6. | Nidelea Dan-Mihai | Bl.2,ap.6 | 86/25.08.2010 | 37,39 | 24.08.2015 | 1 pers. |
| 7. | Goia Marius-Daniel | Bl.2,ap.7 | 24/10.08.2010 | 53,88 | 09.08.2015 | 4 pers. |
| 8. | Dumitru-Olteanu Ștefănel | Bl.2,ap.8 | 84/19.08.2010 | 57,09 | 18.08.2015 | 2 pers. |
| 9. | Matei Andrei | Bl.2,ap.9 | 25/10.08.2010 | 37,39 | 09.08.2015 | 1 pers. |
| 10. | Ion Teodor | Bl.2,ap.10 | 26/10.08.2010 | 53,88 | 09.08.2015 | 2 pers. |
| 11. | Ion Marian | Bl.2,ap.11 | 27/10.08.2010 | 57,09 | 09.08.2015 | 3 pers. |
| B.3 1. | Stoican Cătălin-Ionuț | Bl.3,ap.1 | 60/10000/25.04.2013 | 74,83 | 09.08.2015 | 2 pers. |
| 2. | Busuioc Lavinia-Beatrice | Bl.3,ap.2 | 32/10.08.2010 | 37,39 | 09.08.2015 | 3 pers. |
| 3. | Pantazi Alina-Alexandra | Bl.3,ap.3 | 35/11.08.2010 | 37,39 | 10.08.2015 | 1 pers. |
| 4. | Cristea Margareta-Mihaela | Bl.3,ap.4 | 34/10.08.2010 | 53,88 | 09.08.2015 | 2 pers. |
| 5. | Stan Rosmari-Horiana | Bl.3,ap.5 | 36/12.08.2010 | 57,09 | 11.08.2015 | 2 pers. |
| 6. | Gavrilă Simona-Iuliana | Bl.3,ap.6 | 37/10.08.2010 | 37,39 | 09.08.2015 | 1 pers. |
| 7. | Șoavă Paul-Ionuț | Bl.3,ap.7 | 38/10.08.2010 | 53,88 | 09.08.2015 | 3 pers. |
| 8. | Grozea Virgil-Constantin | Bl.3,ap.8 | 43/10.08.2010 | 57,09 | 09.08.2015 | 3 pers. |
| 9. | Dumitru Craiciu-Manuel | Bl.3,ap.9 | 44/10.08.2010 | 37,39 | 09.08.2015 | 1 pers. |
| 10. | Buzatu Alexandru-Marius | Bl.3,ap.10 | 57/10.08.2010 | 53,88 | 09.08.2015 | 2 pers. |
| 11. | Crăciun Ionel-Cătălin | Bl.3,ap.11 | 47/10.08.2010 | 57,09 | 09.08.2015 | 3 pers. |
| B.4 1. | Moacă Ion | Bl.4,ap.1 | 39/07.08.2010 | 74,83 | 06.08.2015 | 4 pers. |
| 2. | Vasilache Tudor | Bl.4,ap.2 | 48/10.08.2010 | 37,39 | 09.08.2015 | 1 pers. |

| | | | | | | |
|-----|--------------------------|------------|---------------------|-------|------------|---------|
| 3. | Petre Cătălina-Gabriela | Bl.4,ap.3 | 49/13.08.2010 | 37,39 | 12.08.2015 | 1 pers. |
| 4. | Diaconu Ionuț-Irinel | Bl.4,ap.4 | 47/07.08.2010 | 53,88 | 06.08.2015 | 2 pers. |
| 5. | Dinulescu Sorin | Bl.4,ap.5 | 50/07.08.2010 | 57,09 | 06.08.2015 | 2 pers. |
| 6. | Clejan Anca-Alexandra | Bl.4,ap.6 | 29/07.08.2010 | 37,39 | 06.08.2015 | 1 pers. |
| 7. | Vasilache Radu-Sebastian | Bl.4,ap.7 | 31/10.08.2010 | 53,88 | 09.08.2015 | 3 pers. |
| 8. | Grozea Cristian-Andrei | Bl.4,ap.8 | 95/24178/03.10.2013 | 57,09 | 09.08.2013 | 4 pers. |
| 9. | Guțu Alin | Bl.4,ap.9 | 46/10.08.2010 | 37,39 | 09.08.2015 | 1 pers. |
| 10. | Ghețu Alexandru-Cristian | Bl.4,ap.10 | 41/13.08.2010 | 53,88 | 12.08.2015 | 1 pers. |
| 11. | Puciumandea Ionuț-Alin | Bl.4,ap.11 | 42/14.08.2010 | 57,09 | 13.08.2015 | 2 pers. |

ÎNTOCMIT,

NISTOR NICOLETA-NARCISA

et.

PREȘEDINTE



SECRETAR

[Handwritten signature]

FISA MIJLOCULUI FIX

la data de 25.05.2015

Nr. Inventar:

Valoare de Inventar:

Amortizare lunara:

Denumire mijloc fix:

Grupa:

Cod clasificare:

Explicatii:

Data dării în folosință:

Anul:

Luna:

Data amortizării complete:

Anul:

Luna:

Durata normală de funcționare:

Cota de amortizare:

%

OPERATIUNI

| Data | Tip operatiune | Debit | Credit | Sold | Rezerve din reevaluare (sold 105) |
|------------|-----------------|--------------|--------|--------------|-----------------------------------|
| 31.05.2013 | Intrare mij fix | 1.580.700,72 | 0,00 | 1.580.700,72 | 0,00 |

1.8. Descrierea functionala

Prin prezenta documentatie se propune satisfacerea cerintei de locuinte prezentata mai sus prin folosirea de apartamente in 4 tronsoane de locuinte colective cu regim de inaltime S+P+ 3 E.

Cădirile sunt independente și sunt prevăzute cu subsol general. Subsolul are o înălțime de 2,55m, stabilită din cauza faptului că în amplasament sunt umpluturi de circa 2,00m adâncime. Parterul și etajele au înălțimea de 2,80m.

Se foloseste o sectiune unicat structurata astfel:

a) Spatii de locuit

| Nr. Crt. | Tip de apartament | Nr. apartam. asemenea | Suprafete - mp. | | | |
|---------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|--------|-----------------------------|--------|
| | | | Suprafata utila | | Aria desfasurata construita | |
| | | | Realizata pe apartam. | TOTAL | Realizata pe apartam. | TOTAL |
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Ap. 1 cam. parter | 1 | 37,39 | 37,39 | 47,88 | 47,88 |
| 2 | Ap. 1 cam. etaj crt. | 3 | 37,39 | 112,17 | 58,72 | 176,16 |
| 3 | Ap. 2 cam. mic et. I | 1 | 53,88 | 53,88 | 81,63 | 81,63 |
| 4 | Ap. 2 cam. mic et. crt. | 2 | 53,88 | 107,76 | 75,53 | 151,06 |
| 5 | Ap. 2 cam. mare et. crt. | 3 | 57,09 | 171,27 | 83,95 | 251,85 |
| 6 | Ap. 3 cam. parter | 1 | 74,79 | 74,79 | 95,90 | 95,90 |
| Total pe tronson locuinte | | 11 | - | 557,26 | - | 803,98 |

Arie utila : 557,26 mp;

Aria construita : 216,72 mp;

Aria desfasurata construita : 803,98

Sol, 48 wgs

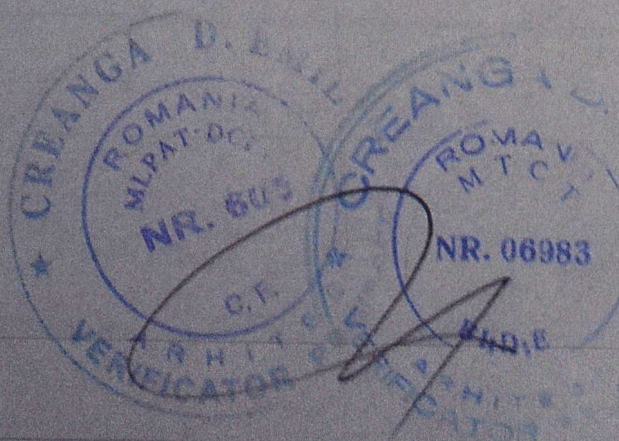
b) spatii commune de folosinta

| Nr. crt. | Nivel | Funcțiunea | Arie utila - mp | Arie constrita - mp |
|----------|-------|--------------|-----------------|---------------------|
| 1 | P | Punct termic | 18,0 | 20,72 |
| 2 | Pod | Uscatorie | | |

Apartamentele situate la etaj au fiecare cate un balcon de dimensiuni diferite , functie de amplasarea lor.

Pe amplasamentul studiat se realizeaza un numar total de 44 apartamente din care :

- ap cu o camera : 16;
- ap. cu 2 camere : 24;
- ap. cu 3 camere : 4.



ANEXA LA HCMR

POPA IONEL STEFAN CRISTIAN P.F.A.

NR. 231 / 24.06.2015

MUN. GIURGIU, STR. BUCURESTI, BL. 107, SC. C, ET. 6, AP. 60, JUD. GIURGIU
CUI : 27199607; F52/225/26.07.2010; Tel: 0724585735; asevalconsult@yahoo.com
Cont: RO45CECEGR0130RON0303337 CEC Bank SA Sucursala Giurgiu

RAPORT

privind recalcularea chiriei pentru locuințele pentru tineri destinate
închirierii, realizate de Agenția Națională pentru Locuințe, locuinte situate în Giurgiu,
b-dul Mihai Viteazul, Bloc nr.4, aplicabile titularilor care împlinesc vârsta de 35 ani
la prelungirea contractelor de închiriere

BLOC NR. 4

Mun. Giurgiu, b-dul Mihai Viteazul

CLIENT SI DESTINATAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
mun. Giurgiu, b-dul Bucuresti nr. 49-51, jud. Giurgiu

Intocmit,
Evaluator autorizat,
Expert tehnic judiciar,
Specializarea EPI; EBME
ing. Ștefan POPA



IUNIE 2015

SITUATIA

cuantumului chiriilor aferente locuintelor pentru tineri destinate inchirierii, realizate de ANL in municipiul Giurgiu, b-dul Mihai Viteazul recalculate conform HG 962/27.09.2001, care se vor aplica titularilor de contracte care au implinit virsta de 35 ani

BLOC NR. 4 (o singura scara) - cu impozit pe cladiri egal zero

| Nr. ap. | Nr camere | Suprafata utila apartament mp | Suprafata logie/balcon mp | Suprafata construita ap. (din proiect) mp | Pret unitar lei/mp suprafata construita | Valoare de inlocuire (valoarea de inventar) lei/ap | Amortizare (lei/an) | Cheltuieli intretinere si RC lei/an | Cheltuieli RK lei/an | Cheltuieli administrare lei/an | Cheltuieli nete anuale lei/an | Profit net plus impozit pe profit net lei | Taxe si impozit pe cladire lei | Chiria neta anuala lei | Chiria lunara lei/ap |
|-------------------------|-----------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|----------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------|------------------------|----------------------|
| | | A | B | C | D | E=C*D | F=E/60 ani | G=E*0,4% | H=E*0,51% | I=E*0,2% | J=F+G+H+I | K | L | M=J+K+L | N=M/12 luni |
| 1 | 3 cam | 74,83 | 0,00 | 95,9 | 1939,949 | 186041,11 | 3100,69 | 744,16 | 948,81 | 372,08 | 5165,74 | 0 | 0 | 5165,74 | 430 |
| 2 | 1 cam | 37,39 | 0,00 | 47,88 | 1939,949 | 92884,76 | 1548,08 | 371,54 | 473,71 | 185,77 | 2579,1 | 0 | 0 | 2579,1 | 215 |
| 3 | 1 cam | 37,39 | 9,52 | 58,72 | 1939,949 | 113913,81 | 1898,56 | 455,66 | 580,96 | 227,83 | 3163,01 | 0 | 0 | 3163,01 | 264 |
| 4 | 2 cam | 53,88 | 9,52 | 81,63 | 1939,949 | 158358,04 | 2639,30 | 633,43 | 807,63 | 316,72 | 4397,08 | 0 | 0 | 4397,08 | 366 |
| 5 | 2 cam | 57,09 | 9,52 | 83,95 | 1939,949 | 162858,72 | 2714,31 | 651,43 | 830,58 | 325,72 | 4522,04 | 0 | 0 | 4522,04 | 377 |
| 6 | 1 cam | 37,39 | 4,90 | 58,72 | 1939,949 | 113913,81 | 1898,56 | 455,66 | 580,96 | 227,83 | 3163,01 | 0 | 0 | 3163,01 | 264 |
| 7 | 2 cam | 53,88 | 4,90 | 75,53 | 1939,949 | 146524,35 | 2442,07 | 586,1 | 747,27 | 293,05 | 4068,49 | 0 | 0 | 4068,49 | 339 |
| 8 | 2 cam | 57,09 | 4,90 | 83,95 | 1939,949 | 162858,72 | 2714,31 | 651,43 | 830,58 | 325,72 | 4522,04 | 0 | 0 | 4522,04 | 377 |
| 9 | 1 cam | 37,39 | 4,90 | 58,72 | 1939,949 | 113913,81 | 1898,56 | 455,66 | 580,96 | 227,83 | 3163,01 | 0 | 0 | 3163,01 | 264 |
| 10 | 2 cam | 53,88 | 4,90 | 75,53 | 1939,949 | 146524,35 | 2442,07 | 586,1 | 747,27 | 293,05 | 4068,49 | 0 | 0 | 4068,49 | 339 |
| 11 | 2 cam | 57,09 | 4,90 | 83,95 | 1939,949 | 162858,72 | 2714,31 | 651,43 | 830,58 | 325,72 | 4522,04 | 0 | 0 | 4522,04 | 377 |
| TOTAL BLOC NR. 4 | | | | 804,48 | | 1560650 | 26010,82 | 6242,6 | 7959,31 | 3121,32 | 43334,05 | 0 | 0 | 43334,05 | 3612 |



9 iunie 2015

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

RE: Raport privind recalcularea chiriei (lei/apartament/luna) pentru locuințele pentru tineri, destinate închirierii, realizate de Agenția Națională pentru Locuințe, locuințe situate în **Giurgiu, bld. Mihai Viteazul, Bloc nr. 4**, aplicabile titularilor care împlinesc vârsta de 35 ani la prelungirea contractelor de închiriere

În urma solicitării d-voastră, am demarat procesul de întocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea menționată mai sus, în beneficiul clientului Primăria Municipiului Giurgiu.

Pentru întocmirea prezentului raport, am avut ca bază informațiile furnizate de d-voastră, respectiv suprafețele utile și construite pe apartamente precum și valoarea de inventar a blocului. În cazul în care orice informație din cele ce urmează, se dovedește a fi incorectă sau incompletă, acuratețea prezentei evaluări poate fi afectată și, în conformitate, ne rezervăm dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost întocmit de către ing. Popa Ștefan, Expert tehnic judiciar în specialitatea EPI, EBME, Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, calificat să ofere consultanță în ceea ce privește recalcularea chiriei pe baza unei metodologii de tip administrativ. Acest raport a fost realizat conform prevederilor Legii nr.152/1998 și a Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.962/2001.

Luând în calcul bazele subliniate mai sus și, după cum este expus în acest raport, cuantumul chiriei recalculate (lei/apartament) pentru locuințele pentru tineri destinate închirierii, realizate de Agenția Națională pentru Locuințe situate în Giurgiu bld. Mihai Viteazul, bloc nr.4, aplicabilă titularilor de contracte care au împlinit vârsta de 35 ani, este prezentat în anexele (1 și 2) care fac parte integrantă din prezentul raport.

Această valoare recalculate a chiriei se supune atât termenilor și condițiilor limitative, cât și oricărui ipoteze expuse. De asemenea, această valoare este validă de la data întocmirii prezentului raport atâta timp cât actele normative pe care s-a întemeiat calculul valorii rămân în vigoare. Trebuie subliniat faptul că această evaluare este furnizată exclusiv destinatarului prezentei scrisori și nu se acceptă nici o responsabilitate transmisă unei terțe părți. Se interzice publicarea sau expunerea, în totalitate sau parțial, fără acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. În plus, certific că evaluatorul nu are nici un interes direct cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici o influență legată de părțile implicate, asadar, având aptitudinea de a oferi consultanță în mod deliberat.

Am încrederea că acest raport de evaluare corespunde cerințelor d-voastră și va sta la dispoziție pentru eventuale informații ulterioare.

Cu stimă,

Evaluator autorizat,
Expert tehnic judiciar,
Specializarea EPI; EBME
ing. Ștefan POPA



CUPRINS

Cap I

SINTEZA

- I.1. Identificarea clientului
- I.2. Identificarea proprietatii. Obiectul evaluarii
- I.3. Dreptul de proprietate evaluat
- I.4. Scopul evaluării
- I.5. Tipul valorii
- I.6. Data inspecției
- I.7. Data evaluării
- I.8. Rezultatul evaluării

SFERA MISIUNII DE EVALUARE

Cap II.

- II.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Pregătirea, experiența, calificările
- II.2. Identificarea clientului și a oricaror utilizatori desemnati
- II.3. Dreptul de proprietate evaluat;
- II.4. Scopul evaluarii
- II.5. Identificarea activului supus evaluarii.
- II.6. Tipul valorii
- II.7. Data evaluarii
- II.8. Amploarea investigatiilor
- II.9. Natura si sursa informatiilor utilizate
- II.10. Ipoteze speciale si conditii limitative
- II.11. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare
- II.12.

Cap III.

ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

- III.1 Metoda administrativa
- III.2 Valoarea obtinuta
- III.3 Data raportului de evaluare

ANEXE

- Situatia blocului nr. 4 din bld. Mihai Viteazul- suprafete utile pe apartamente
- Situatia recalcularii chiriei in blocul nr. 4 cu impozit pe cladiri egal zero
- Situatia recalcularii chiriei in blocul nr. 4 cu impozit pe cladiri calculat conform codului fiscal
- Extras din proiectul de executie- suprafete construite realizate pe apartamente

CAPITOLUL II: SFERA MISIUNII DE EVALUARE

II.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Pregatirea, experienta, calificarile.

Raportul de evaluare este întocmit de Popa Ionel Ștefan Cristian P.F.A., C.U.I. 27199607; F52/225/2010, cu sediul în mun. Giurgiu, șos. Bucuresti, bl. 107, sc. C, et. 6, ap. 60, jud. Giurgiu, având ca obiect de activitate: Alte activități profesionale științifice și tehnice.

Evaluatorul este membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), cu legitimația nr. 15383, ca Evaluator Proprietăți Imobiliare (E.P.I) și Evaluator Bunuri Mobile (E.B.M.); Expert tehnic judiciar în specialitatea EPI, EBME.

Evaluatorul lucrează cu metodele și standardele de evaluare ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR 2015), metode și standarde care sunt în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS). Evaluatorul este specializat în lucrări de evaluare (afaceri, terenuri, clădiri, construcții, instalații, utilaje și echipamente) și consultanță în decizii investiționale (studii de fezabilitate, planuri de afaceri, în vederea contractării de credite). Evaluatorul are încheiată asigurare de răspundere profesională valabilă 2015.

II.2. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati

Primăria Municipiului Giurgiu, cu sediul în mun. Giurgiu, bulevardul București, Nr. 49 - 51, jud. Giurgiu, în calitate de client și destinatar.

Raportul de evaluare se va utiliza de către beneficiarul acestuia pentru scopul menționat.

II.3. Dreptul de proprietate evaluat

Proprietar: Agentia Nationala pentru Locuinte

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul de administrare al Primăriei Municipiului Giurgiu- prin Consiliul Local Giurgiu, asupra apartamentelor, considerând ca asupra acestora nu sunt sarcini.

Situația juridică: Toate apartamentele sunt închiriate unor tineri sau familii de tineri care în momentul încheierii contractului de închiriere aveau vârsta sub 35 ani.

II.4. Scopul evaluării.

Determinarea valorii recalculate a chiriei conform art. 8 alin (2) și (4) din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuinte, republicată, cu modificările și completările ulterioare ai art 19'4 alin (2) din Hotărârea de Guvern nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuinte cu modificările și completările ulterioare.

II.5. Identificarea blocului

Bloc nr. 4, cladire S+P+3E, o singura scara; are un numar de 11 unitati locative cu 1-3 camere si dependinte, cu o suprafata totala utila a apartamentelor de 557,26 mp si o suprafata desfasurata construita de 804,48 mp. Blocul a fost dat în folosinta conform PV nr. 5524/31.03.2010.

Structura blocului este din beton armat, cu închideri exterioare din zidarie BCA, plansee din beton armat, acoperis sarpanta lemn și învelitoare tigla metalica. Timplarie exterioara PVC și geam termopan, termoizolatie exterioara cu polistiren expandat și zugraveli lavabile. Blocul dispune de toate utilitatile: en el, apa-canal, energie termica.

II.6. Tipul valorii estimate.

Cuantumul chiriei recalculate conform Legii nr. 152/1998

Metodologia de evaluare aplicată în acest raport constă în estimarea valorii prin utilizarea unei singure abordări: metoda administrativa conform anexa 16 la HG 962/2001.

II.7. Data evaluării: 09.06.2015;

Data inspecției: inspecția s-a făcut pe exterior în data de 03.06.2015

II.8. Amplasarea investigatiilor. Etape parcurse.

Pentru determinarea valorii au fost parcurse urmatoarele etape:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate beneficiarului
- inspecția pe exteriorul proprietatii
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului
- discutii purtate cu persoanele competente reprezentante ale proprietarului pentru obținerea de informatii referitoare la aspectele juridice, situația trecută și actuală a proprietatii
- selectarea tipului de valoare estimată în raport conform solicitării beneficiarului
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice proprietatii evaluate
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punctual de vedere al evaluării
- aplicarea metodei administrative de evaluare conform instrucțiunilor primite de la client

II.9. Natura si sursa informatiilor utilizate

Sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

1. Suprafata utila pe bloc si apartamente precum si valoarea de inventar a blocului, au fost puse la dispozitie de catre Compartimentul Locativ al Primariei mun. Giurgiu
2. Legea 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si art 19'4 alin (2) din Hotararea de Guvern nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte cu modificarile si completarile ulterioare
3. Conform art ART. 19^4 alin (2) din HG 962/2001, "pentru recalcularea chiriei prevăzute la art. 6^2 alin. (4) lit. a) din Legea nr. 152/1998, cu modificările și completările ulterioare, se poate utiliza ca model exemplul din anexa nr. 16, administratorii locuințelor având posibilitatea să stabilească și să aplice cotele proprii de cheltuieli pentru administrarea și menținerea în stare de folosință a clădirilor de locuit în care sunt amplasate acestea".

II.10. Ipotezele si ipotezele speciale

Ipoteze speciale:

Prezentul raport a fost întocmit pe baza documentelor juridice și informațiilor furnizate de către proprietar, care sunt considerate a fi autentice dar nu se oferă nici o garanție asupra preciziei lor și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietatii și nu se asumă nicio răspundere pentru astfel de condiții, inclusiv existența unor poluanți, sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii acestora.

Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala care afecteaza fie proprietatea, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sint cunoscute de catre evaluator.

Se presupune ca proprietatea in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare.

Proprietatea nu a fost expertizata detaliat.

Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese necesare descoperirii lor.

Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea atata timp cit sunt valabile prevederile Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si art 19'4 alin (2) din Hotararea de Guvern nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte cu modificarile si completarile ulterioare precum si celelalte acte normative pe care s-a intemeiat recalcularea valorii chiriei.

Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.

Împreună cu clientul s-a convenit prezentarea unui raport de evaluare în forma restrinsă.

Cuantumul chiriei recalculate este valabil doar pentru scopul prezentat în raportul de evaluare.

Acest raport de evaluare este confidențial pentru client și destinat și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport. Evaluatorul nu acceptă nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el, indiferent de situație.

II.11. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare

Posesia acestuia raport de evaluare sau al unei copii a acestuia, nu conferă dreptul de publicare a niciuneia din părțile raportului de evaluare, în special concluziile referitoare la valoare, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează nu vor fi difuzate public, prin reclamă, relații publice, agenții de vânzare, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Valorile estimate sunt valabile doar pentru scopul prezentat în raportul de evaluare.

II.12. Declararea conformitatii

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu prevederile din Hotararea de Guvern nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte cu modificarile si completarile ulterioare si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport.

Raport de evaluare privind recalculare chirii bloc nr. 4- b-dul Mihai Viteazul

Se mentioneaza abaterea de la Standardele de evaluare Anevar 2014, intrucit valoarea solicitata de client si metodologia de calcul este de tip administrativ, prevazuta intr-un act normativ. Valoarea obtinuta este diferita de valoarea de piata intrucit informatiile si metoda de calcul aplicata nu se intemeiaza pe informatii de piata.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

CERTIFICARE

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

1. Afirmatiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o personal.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu prevederile din Hotărârea de Guvern nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe cu modificările și completările ulterioare.
6. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.
7. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Nici o persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
8. La data elaborării prezentului raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă ANEVAR și are cunoștințele necesare și competența să întocmească acest raport de evaluare.

CAPITOLUL III: ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

III.1 METODA ADMINISTRATIVA

Suprafetele utile si construite pentru fiecare apartament si valorile de inventar pe fiecare bloc in parte au fost puse la dispozitie de catre compartimentul Locativ al Primariei Giurgiu.

Valoare de inventar bloc nr. 4 (o singura scara)= 1.560.650,33 lei

Art.19(4) alin.2 din Hotărârea Guvernului nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru locuințe statuează faptul că pentru recalcularea chiriei, se poate utiliza ca model exemplul din Anexa nr.16, administratorii locuințelor având posibilitatea să stabilească și să aplice cotele proprii de cheltuieli pentru administrarea și menținerea în stare de folosință a clădirilor de locuit în care sunt amplasate acestea; în modelul prezentat în Anexa 16 la H.G. nr.962/2001.

Ipotezele utilizate pentru calculul chiriei/apartament sunt: valoarea de revenire a locuinței (valoarea de inlocuire), durata de amortizare, valoarea cheltuielilor pentru menținerea stării de folosință normală, valoarea cheltuielilor de administrare, mărimea beneficiului, taxele și impozitele locale.

Astfel, pentru recalcularea chiriei nominale (lei/apartament) la blocul ANL situat în Giurgiu, bld. Mihai Viteazul, s-au avut în vedere următoarele elemente:

1. Suprafața construită/apartament= suprafata realizata / apartament preluata din proiectul de executie (prezentata in anexa)
2. Valoarea de înlocuire/apartament este dată de valoarea de inventar a mijlocului fix (a blocului) impartita la suprafata totala construita a blocului si inmultita cu suprafata construita a fiecarui apartament calculata conform pct. 1

Blocul a fost receptionat conform PV de receptie nr. 5524/31.03.2010

Valoarea de inventar a blocului conform fisa mijlocului fix: **1.560.650,33 lei**

Raport de evaluare privind recalculare chirii bloc nr. 4- b-dul Mihai Viteazul

Suprafata construita desfasurata a apartamentelor (din proiect) = 804,48 mp

Pret unitar de inlocuire lei/mp= 1.560.650,33 lei : 804,48 mp = 1939,949 lei/mp suprafata construita apartament

3. Durata de amortizare: având în vedere că potrivit catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.2139/2004, pentru clădiri de locuit durata de amortizare este de 40-60 ani: Conform fisei mijlocului fix, perioada de amortizare stabilita este de 60 ani;

4. Cheltuieli nete anuale se compun din cheltuielile cu amortizarea în vederea recuperării investiției în funcție de durata normală de folosință a imobilului la care se adaugă cheltuielile pentru menținerea stării de folosință normală a imobilului; Pentru cheltuielile de intretinere, reparatii curente, reparatii capitale si cheltuieli de administrare s-au apreciat prin aplicarea coeficientilor prevazuti de anexa 16 din HG 962/2001.

Valoarea cheltuielilor pentru menținerea stării de folosință normală, din care:

- întreținere curentă (I);
- reparații curente (RC); I + RC aproximativ egal 0,40% din valoarea de revenire a locuinței;
- reparații capitale (RK); RK aproximativ egal 0,51% din valoarea de revenire a locuinței.

5. Valoarea cheltuielilor de administrare: se consideră aproximativ egal 0,20% din valoarea de inlocuire a locuinței.

6. Mărimea beneficiului = 0; sunt locuințe construite printr-un program cu caracter de protecție socială.

7. Chiria netă anuală se determină prin însumarea cheltuielilor nete anuale cu profitul net și impozitul pe clădiri;

În continuare recalcularea chiriei se face în două variante:

- cu impozit pe clădiri egal zero, fiind vorba de locuințe amenajate printr-un program cu caracter de protecție socială
- cu impozit calculat conform prevederilor codului fiscal;

Impozitul pe clădire s-a calculat în ipoteza unei clădiri din beton armat cu instalație electrică, apă potabilă, canalizare menajeră și încălzire prevăzută de HG 1309/2012.

Calculul impozitului pentru persoane fizice

În cazul persoanelor fizice, impozitul pe clădiri se calculează prin aplicarea cotei de impozitare de 0,1% la valoarea impozabilă a clădirii. În cazul unei clădiri care are pereții exteriori din materiale diferite, pentru stabilirea valorii impozabile a clădirii se identifică în tabelul de mai jos valoarea impozabilă cea mai mare corespunzătoare tipului clădirii respective. Valoarea impozabilă a clădirii, exprimată în lei, se determină prin înmulțirea suprafeței construite desfășurate a acesteia, exprimată în metri pătrați, cu valoarea impozabilă corespunzătoare, exprimată în lei/mp, din tabelul următor:

| Tipul clădirii | Valoarea impozabilă - lei/mp - | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Clădire cu instalație electrică, de apă, de canalizare și de încălzire (condiții cumulative) | Clădire fără instalație electrică, de apă, de canalizare și de încălzire |
| A. Clădire cu cadre din beton armat sau cu pereți exteriori din cărămidă arsă sau din orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și/sau chimic | 935 | 555 |

Valoarea impozabilă a clădirii se ajustează în funcție de rangul localității și de zona în care este amplasată clădirea, prin înmulțirea valorii determinate cu coeficientul de corecție corespunzător, prevăzută în tabelul următor:

| Zona în cadrul localității | Rangul localității | | | | | |
|-------------------------------|--------------------|------|------|------|------|------|
| | 0 | I | II | III | IV | V |
| A | 2,60 | 2,50 | 2,40 | 2,30 | 1,10 | 1,05 |
| B | 2,50 | 2,40 | 2,30 | 2,20 | 1,05 | 1,00 |
| C | 2,40 | 2,30 | 2,20 | 2,10 | 1,00 | 0,95 |

Raport de evaluare privind recalculare chirii bloc nr. 4- b-dul Mihai Viteazul

| | | | | | | |
|---|------|------|------|------|------|------|
| D | 2,30 | 2,20 | 2,10 | 2,00 | 0,95 | 0,90 |
|---|------|------|------|------|------|------|

În cazul unui apartament amplasat într-un bloc cu mai mult de 3 niveluri și 8 apartamente, coeficientul de corecție se reduce cu 0,10.

Dacă dimensiunile exterioare ale unei clădiri nu pot fi efectiv măsurate pe conturul exterior, atunci suprafața construită desfășurată a clădirii se determină prin înmulțirea suprafeței utile a clădirii cu un coeficient de transformare de 1,20.

Municipiul Giurgiu este localitate de rangul 2 conform Legii nr. 351/06.06.2001, iar blocurile sint amplasate in zona A conform Hotararii nr. 276/19.12.2002 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu

Valoare impozit: 935 lei/mp * 2,4 * 0.1% = 2,244 lei/mp Ac/an, unde:

- 935 – valoarea impozabila lei/mp
- 2,4- coeficient de ajustare a valorii impozabile in functie de rangul localitatii si zona de amplasare a cladirii in cadrul localitatii
- 0.1% -cota de impozitare pentru persoane fizice din valoarea de impozitare

6. Chiria lunară/apartament se determină prin raportarea chiriei nete anuale la numărul de luni calendaristice din an . Chiria lunara a fost rotunjita la unitati de valoare (la lei).

III.2. Valoarea obtinuta. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.

In urma evaluarii efectuate, opinia evaluatorului este ca valoarea recalculata a chiriei lunare, în conformitate cu prevederile art.8 alin.4 și alin.5 din Legea nr.152/1998, republicată privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, art.19(4) alin.2 din Hotărârea Guvernului nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru locuințe este cea din anexe (ultima coloana).

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata tinind seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei evaluarii.

Data raportului: 09.06.2015

Evaluator autorizat,
Expert tehnic judiciar,
Specializarea EPI; EBME
ing. Ștefan POPA



CAPITOLUL I: SINTEZA

I.1. Identificarea clientului

Primăria Municipiului Giurgiu, cu sediul în mun. Giurgiu, bulevardul București, Nr. 49 - 51, jud. Giurgiu, în calitate de client și destinatar.

I.2. Identificarea proprietatii supuse evaluării

Tipul proprietatii: bloc de locuinte situat în mun. Giurgiu bld. Mihai Viteazul

Bloc nr. 4, cladire S+P+3E, o singura scara; are un numar de 11 unitati locative cu 1-3 camere si dependinte, cu o suprafata totala utila a apartamentelor de 557,26 mp si o suprafata desfasurata construita de 804,48 mp.

Blocul a fost dat în folosinta conform PV nr. 5524/31.03.2010.

Structura blocului este din beton armat, cu inchideri exterioare din zidarie BCA, plansee din beton armat, acoperis sarpanta lemn si invelitoare tigla metalica. Timplarie exterioara PVC si geam termopan, termoizolatie exterioara cu polistiren expandat si zugraveli lavabile. Blocul dispune de toate utilitatile: en el, apa-canal, energie termica.

I.3. Dreptul de proprietate evaluat

Proprietar: Agentia Nationala pentru Locuinte

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul de administrare al Primariei Municipiului Giurgiu- prin Consiliul Local Giurgiu, asupra apartamentelor, considerând ca asupra acestora nu sunt sarcini.

I.4. Scopul evaluării.

Determinarea valorii recalculate a chiriei conform art. 8 alin (2) si (4) din Legea 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare ai art 19`4 alin (2) din Hotararea de Guvern nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte cu modificarile si completarile ulterioare.

I.5. Tipul valorii. Cuantumul chiriei recalculate conform Legii nr. 152/1998 si HG 962/2001.

I.6. Data inspectiei: blocul a fost inspectat pe exterior în data de 03.06.2015

I.7. Rezultatul evaluării

Valoarea chiriei recalculate obținută folosind metoda administrativa este redată în anexele 1-2.

I.8.Data evaluării: 09.06.2015

Evaluator autorizat,
Expert tehnic judiciar,
Specializarea EPI; EBME
ing. Ștefan POPA



SECRETAR,
[Signature]

1.8. Descrierea functionala

Prin prezenta documentatie se propune satisfacerea cerintei de locuinte prezentata mai sus prin folosirea de apartamente in 4 tronsoane de locuinte colective cu regim de inaltime S+P+3 E.

Cădirile sunt independente și sunt prevăzute cu subsol general. Subsolul are o înălțime de 2,55m, stabilită din cauza faptului că în amplasament sunt umpluturi de circa 2,00m adâncime. Parterul și etajele au înălțimea de 2,80m.

Se foloseste o sectiune unicat structurata astfel:

a) Spatii de locuit

| Nr. Crt. | Tip de apartament | Nr.apartam. asemenea | Suprafete - mp. | | | |
|---------------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------|--------|-----------------------------|--------|
| | | | Suprafata utila | | Aria desfasurata construita | |
| | | | Realizata pe apartam. | TOTAL | Realizata pe apartam. | TOTAL |
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Ap. 1 cam. parter | 1 | 37,39 | 37,39 | 47,88 | 47,88 |
| 2 | Ap. 1 cam. etaj crt. | 3 | 37,39 | 112,17 | 58,72 | 176,16 |
| 3 | Ap. 2 cam. mic et. I | 1 | 53,88 | 53,88 | 81,63 | 81,63 |
| 4 | Ap. 2 cam. mic et. crt. | 2 | 53,88 | 107,76 | 75,53 | 151,06 |
| 5 | Ap. 2 cam. mare et. crt. | 3 | 57,09 | 171,27 | 83,95 | 251,85 |
| 6 | Ap. 3 cam. parter | 1 | 74,79 | 74,79 | 95,90 | 95,90 |
| Total pe tronson locuinte | | 11 | - | 557,26 | - | 803,98 |

Arie utila : 557,26 mp;

Aria construita : 216,72 mp;

Aria desfasurata construita : 803,98

804,40 mp

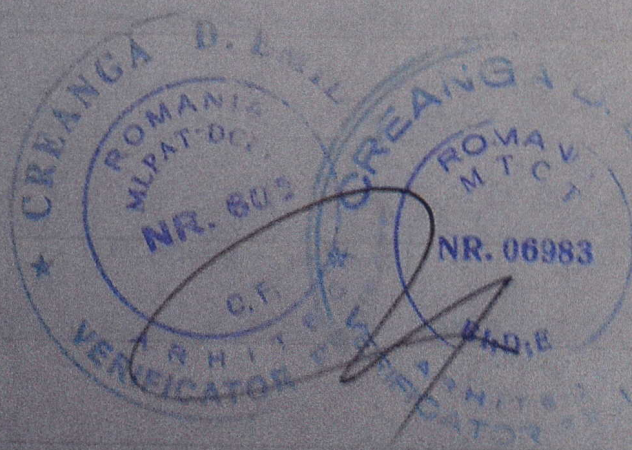
b) spatii comune de folosinta

| Nr.crt. | Nivel | Funcțiunea | Arie utila - mp | Arie constrita - mp |
|---------|-------|--------------|-----------------|---------------------|
| 1 | P | Punct termic | 18,0 | 20,72 |
| 2 | Pod | Uscatorie | | |

Apartamentele situate la etaj au fiecare cate un balcon de dimensiuni diferite , functie de amplasarea lor.

Pe amplasamentul studiat se realizeaza un numar total de 44 apartamente din care :

- ap cu o camera : 16;
- ap. cu 2 camere : 24;
- ap. cu 3 camere : 4.



FISA MIJLOCULUI FIX

la data de 25.05.2015

Nr. Inventar:

Valoare de Inventar:

Amortizare lunara:

Denumire mijloc fix:

Grupa:

Cod clasificare:

Explicatii:

Data dării în folosință:

Anul:

Luna:

Data amortizării complete:

Anul:

Luna:

Durata normală de funcționare:

Cota de amortizare:

%

OPERATIUNI

| Data | Tip operatiune | Debit | Credit | Sold | Rezerve din reevaluare (sold 105) |
|------------|-----------------|--------------|--------|--------------|-----------------------------------|
| 31.05.2013 | Intrare mij fix | 1.560.650,33 | 0,00 | 1.560.650,33 | 0,00 |