



REFERAT DE APROBARE

al proiectului de hotărâre prin care se aprobă raportul de evaluare și vânzarea unei locuințe construite din fondurile statului, situată în Municipiul Slobozia, str. Traian, bloc G4, sc. A, et. 3, ap. 36, către doamna Gongu Mariana

Supunem spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre promovat în urma solicitării doamnei Gongu Mariana, înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 34659/2025, respectiv acordul exprimat de deținătorul locuinței, având numărul de înregistrare 54666/2025, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al locuinței situate în Municipiul Slobozia, str. Traian, bloc G4, sc. A, et. 3, ap. 36. nr. Cadastral 30217-C1-U15 și a referatului Biroului Patrimoniu, Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 56201/2025.

Solicitantă și-a exprimat intenția de a achiziționa locuința cu 1 (una) camere și dependințe situat în Municipiul Slobozia, str. Traian, bloc G4, sc. A, et. 3, ap. 36, pe care o deține în baza contractului de închiriere nr. 34641/08.09.2009 și a actelor adiționale subsecvente. Imobilul este proprietate privată a Municipiului Slobozia conform HCL Slobozia nr. 104/2011. identificat la poziția 1476 din Anexă.

Locuința ce face obiectul propunerii de vânzare este construită din fondurile statului și respectă criteriile stabilite de lege în vederea efectuării vânzării. În acest sens, menționăm:

- prevederile art. 1 din Legea nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare - „*Locuințele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plata integrală a prețului, în condițiile Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și ale prezentei legi.*”

- prevederile art. 5 alin. (2) din Decretul-Lege nr. 61/1990 – „*Locuințele ocupate de chiriași se pot vinde numai acestora, pe baza cererilor adresate direct unităților specializate în vânzarea locuințelor.*”

- prevederile art. 1 din Hotărârea guvernului nr. 562/1991 – „*Începând cu data de 1 septembrie 1991, avansul care urmează a fi achitat pentru cumpărarea locuinței construite din fondurile statului de către chiriași care o ocupă va reprezenta un procent de minimum 10% din contravaloarea locuinței.*”

Ratele lunare pentru achitarea restului contravalorii locuinței se vor eșalona pe o perioadă de maximum 25 de ani, cu o dobândă de 4% pe an.”

Având în vedere cele menționate mai sus și solicitarea doamnei Gongu Mariana privind încheierea contractului de vânzare-cumpărare a locuinței construite din fondurile statului, considerăm că sunt îndeplinite condițiile legale pentru derularea procedurii de vânzare și finalizarea acesteia.

Prețul vânzării a fost stabilit de către un evaluator autorizat, conform prevederilor art. 16 din Legea nr. 85/1992, republicată, la valoarea de 55.740 lei. De asemenea, conform prevederilor art. 10 din Legea nr. 85/1992, republicată, odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de proprietate asupra cotei părți de teren aferent acesteia.

Doamna Gongu Mariana și-a exprimat opțiunea de a plăti prețul locuinței, astfel: avans 62% în valoare de 34.040,41 lei la data încheierii contractului de vânzare cumpărare, urmând ca diferența de preț de 20.863,49 lei, va fi achitată eșalonat, pe o perioadă de 5 ani, în rate lunare. Cheltuielile ocazionate cu încheierea contractului de vânzare-cumpărare vor fi suportate de către cumpărător.

PRIMAR ROMÂNIA
POTOR Dănuț Alexandru



**CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

Adresă: Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița, CUI 4365352
Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

Website: <https://municipiulslobozia.ro> | Email: office@municipiulslobozia.ro



Nr. 64455/19.06.2025

HOTĂRÂRE
prin care se aprobă raportul de evaluare și vânzarea unei locuințe construite din fondurile statului, situată în Municipiul Slobozia, str. Traian, bloc G4, sc. A, et. 3, ap. 36, către doamna Gongu Mariana

Consiliul Local al Municipiului Slobozia, județul Ialomița, întrunit în ședința ordinară din data 26 Iunie 2025,

Având în vedere:

- Cererea doamnei Gongu Mariana înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 34659/2025, respectiv acordul exprimat de deținătorul locuinței, având numărul de înregistrare 54666/2025, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al apartamentului situat în Municipiul Slobozia, str. Traian, bloc G4, sc. A, et. 3, ap. 36, nr. Cadastral 30217-C1-U15;
- Referatul de aprobare al domnului Primar Potor Dănuț Alexandru;
- Raportul de specialitate al Biroului Patrimoniu, Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 56201/2025;
- Rapoartele de avizare ale Comisiei Economico-Financiare și Comisiei de Comerț, Prestări Servicii din cadrul Consiliului Local al municipiului Slobozia;
- Prevederile art. 1, art. 10, art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare; Decretul-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație; Hotărârea Guvernului nr. 562/1991 privind unele măsuri referitoare la încasarea avansului și a ratelor la vânzarea-cumpărarea locuințelor construite din fondurile statului; ale H.C.L. Slobozia nr. 104/28.07.2011 privind aprobarea domeniului privat al Municipiului Slobozia, cu modificările și completările ulterioare (poziția nr.1445 din Anexă).

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), respectiv art 139 alin. (2) din Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. - (1) Se aprobă raportul de evaluare al locuinței, compuse din 1 (una) cameră și dependințe, situată în Municipiul Slobozia, str. Traian, bloc G4, sc. A, et. 3, ap. 36, Județul Ialomița, cu o valoare de 55.740 lei fără TVA.

(2) Imobilul are numărul cadastral 30217-C1-U15 și este înscris în Cartea Funciară a localității Slobozia cu nr. 30217-C1-U15.

Art. 2. - (1) Se aprobă vânzarea locuinței, compuse din 1 (una) cameră și dependințe, situată în Municipiul Slobozia, str. Traian, bloc G4, sc. A, et. 3, ap. 36, Județul Ialomița, către doamna Gongu Mariana deținută în prezent în baza contractului de închiriere nr. 34641/08.09.2009 și a actelor adiționale ale acestuia.

Art. 3. - (1) Prețul de vânzare al locuinței, închiriate doamnei Gongu Mariana, este de 55.740 lei fără TVA.

(2) Prețul de vânzare stabilit la alin. 1 se va achita astfel: avansul în valoare de 34.040,41 lei la semnarea contractului de vânzare-cumpărare, iar diferența de preț în valoare de 20.863,49 lei va fi achitată pe o perioadă de 5 ani, în rate lunare; ratele curente lunare și ratele totale lunare au valorile stabilite conform Anexei, parte integrantă a prezentei hotărâri.

(3) Ratele vor fi plătite lunar, după încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

(4) În cazul neachitării la termenele stabilite a ratelor lunare din prețul locuinței, cumpărătorul va plăti o dobândă penalizatoare de 8% pe an asupra acestor rate.

(5) În caz de neplată a 6 (șase) rate consecutive scadente de către cumpărătorul locuinței, vânzătorul îl va executa silit pe cumpărător, în sensul evacuării acestuia din locuință, conform prevederilor legale în vigoare.

Art. 4. - (1) Transferul dreptului de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate prevăzute de lege.

(2) Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de proprietate asupra cotei-părți de teren aferente acesteia (5 mp).

Art. 5. - Doamna Gongu Mariana va fi notificată de către Biroul Patrimoniu, Cadastru și Fond Funciar din cadrul Primăriei Municipiului Slobozia, în termen de 15 zile de la data adoptării prezentei hotărâri, în vederea încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 6. - Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare vor fi suportate de către cumpărător.

Art. 7. - Se împuternicește Primarul Municipiului Slobozia să semneze contractul de vânzare-cumpărare la notar.

Art. 8. - Prezenta hotărâre va fi comunicată, prin grija Secretarului Municipiului Slobozia, Direcției Economice și Finanțe Publice Locale și Biroului Patrimoniu, Cadastru și Fond Funciar, în vederea aducerii la îndeplinire.



**ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

Adresă: Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița, CUI 4365352
Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149



Website: <https://municipiulslobozia.ro> | Email: office@municipiulslobozia.ro

ANEXA NR 1

Parte integrantă raport evaluare locuință

**EȘALONARE RATE
pentru locuința situată în str. Traian,
bl. G4, sc. A, et. 3, ap. 36**

Preț locuință - 55.740 lei
Comision 1,5% - 836,10 lei
Diferența preț de achitat - 54.903,90 lei
Avans 62% - 34.040,41 lei
Rest preț de achitat - 20.863,49 lei
Perioada eşalonare rate - 5 ani – 60 luni
Dobânda percepută 4% - 2.086,34 lei
Rata curentă lunară – 347 lei (20.863,49/60 luni)
Ultima rată - 390,49 lei
Dobânda curentă lunară – 34 lei (2.086,34/60 luni)
Ultima dobandă - 80,34 lei
Rata totală lunară - 381 lei
Ultima rată totală - 470,83 lei



CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL SLOBOZIA

Adresă: Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița, CUI 4365352

Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

Website: <https://municipiulslobozia.ro> | Email: office@municipiulslobozia.ro

Comisia de Comerț și Prestări Servicii

RAPORT DE AVIZARE

la proiectul de hotărâre prin care se aprobă raportul de evaluare și vânzarea unei locuințe construite din fondurile statului, situată în Municipiul Slobozia, str. Traian, bloc G4, sc. A, et. 3, ap. 36, către doamna Gongu Mariana

Comisia de Comerț și Prestări Servicii, întrunită în sedință în data de 30 Iunie 2025, a luat în discuție următoarele materiale:

- Cererea doamnei Gongu Mariana înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 34659/2025, respectiv acordul exprimat de deținătorul locuinței, având numărul de înregistrare 54666/2025, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al apartamentului situat în Municipiul Slobozia, str. Traian, bloc G4, sc. A, et. 3, ap. 36, nr. Cadastral 30217-C1-U15;
- Referatul de aprobare al domnului Primar Potor Dănuț Alexandru;
- Raportul de specialitate al Biroului Patrimoniu, Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 56201/2025;
- Proiectul de hotărâre promovat de către dl. Primar.

Comisia a constatat următoarele:

- Proiectul de hotărâre are la bază prevederile art. 1, art. 10, art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare; Decretul-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație; Hotărârea Guvernului nr. 562/1991 privind unele, măsuri referitoare la încasarea avansului și ratelor la vânzarea-cumpărarea locuințelor construite din fondurile statului; ale H.C.L. Slobozia nr. 104/28.07.2011 privind aprobarea domeniului privat al Municipiului Slobozia, cu modificările și completările ulterioare (poziția nr. 1467 din Anexă), ale art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), respectiv art 139 alin. (2) din Codul administrativ.

Având în vedere cele specificate mai sus, Comisia de Comerț și Prestări Servicii, analizând materialele prezentate,

AVIZEAZĂ FAVORABIL/NEFAVORABIL/CU AMENDAMENT:

.....
.....
.....

PREȘEDINTE,
Manea Gigi

SECRETAR,
Radu Paros Mihăiță



**CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

Adresă: Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița, CUI 4365352
Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

Website: <https://municipiulslobozia.ro> | **Email:** office@municipiulslobozia.ro

Comisia Economico-Financiară

RAPORT DE AVIZARE

la proiectul de hotărâre prin care se aprobă raportul de evaluare și vânzarea unei locuințe construite din fondurile statului, situată în Municipiul Slobozia, str. Traian, bloc G4, sc. A, et. 3, ap. 36, către doamna Gongu Mariana

Comisia Economico-Financiară, întrunită în sesiune în data de 30 Iunie 2025, a luat în discuție următoarele materiale:

- Cererea doamnei Gongu Mariana înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 34659/2025, respectiv acordul exprimat de deținătorul locuinței, având numărul de înregistrare 54666/2025, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al apartamentului situat în Municipiul Slobozia, str. Traian, bloc G4, sc. A, et. 3, ap. 36, nr. Cadastral 30217-C1-U15;
- Referatul de aprobare al domnului Primar Potor Dănuț Alexandru;
- Raportul de specialitate al Biroului Patrimoniu, Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 56201/2025;
- Proiectul de hotărâre promovat de către dl. Primar.

Comisia a constatat următoarele:

- Proiectul de hotărâre are la bază prevederile art. 1, art. 10, art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare; Decretul-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație; Hotărârea Guvernului nr. 562/1991 privind unele, măsuri referitoare la încasarea avansului și ratelor la vânzarea-cumpărarea locuințelor construite din fondurile statului; ale H.C.L. Slobozia nr. 104/28.07.2011 privind aprobarea domeniului privat al Municipiului Slobozia, cu modificările și completările ulterioare (poziția nr. 1467 din Anexă), ale art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), respectiv art 139 alin. (2) din Codul administrativ.

Având în vedere cele specificate mai sus, Comisia Economico-Financiară, analizând materialele prezentate,

AVIZEAZĂ FAVORABIL/NEFAVORABIL/CU AMENDAMENT:

.....
.....
.....

PREȘEDINTE,
Stoica Mihaela

SECRETAR,
Săvoiu Octavian



ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA

Adresă: Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița, CUI 4365352

Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149



Website: <https://municipiulslobozia.ro> | Email: office@municipiulslobozia.ro

Direcția Urbanism și Servicii Utilități Publice
Birou Patrimoniu Cadastru și Fond Funciar

Nr.56201/19.05.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

Subsemnatul Bărboșelu Mariana, consilier în cadrul Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni, Cadastru și Fond Funciar în baza cererii de cumpărare a locuinței cu 1 cameră și dependințe situat în municipiul Slobozia, str. Traian, bloc G4, sc. A, et. 3, apt. 36, jud. Ialomița, înregistrată sub nr. 34659/27.02.2025 a doamnei **Gongu Mariana**, în calitate de chiriașă, am procedat la evaluarea imobilului sus menționat.

Raportul de evaluare a avut ca obiectiv stabilirea valorii de vânzare a locuinței cu 1 cameră și dependințe situat în municipiul Slobozia, str. Traian, bloc G4, sc. A, et. 3, apt. 36, jud. Ialomița, potrivit prevederilor Decretului Lege nr. 61/1990 și a Legii nr. 85/1992, republicată și actualizată.

Pretul de vânzare propus în urma raportului de evaluare este de **55.740 lei**. La acest preț nu se calculează TVA.

Conform prevederilor art. 10 din Legea 85/1992, odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de proprietate asupra cotei-părți de teren aferente acesteia (5 mp).

Mentionam ca solicitanta și-a exprimat opțiunea de a plăti prețul locuinței astfel: avans 62 % în valoare de 34.040,41 lei la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, iar restul pretului de 20.863,49 lei esalonat pe o perioadă de 5 ani, în rate lunare.

Totodată vă aducem la cunoștință faptul că doamna **Gongu Mariana** este beneficiara Contractului de închiriere nr. 34641/08.09.2009 pentru care plătește o chirie de 404 lei/luna.

Temeiul juridic în baza căruia promovăm acest proiect de hotărâre acesta este dat de prevederile Decretului- Lege nr. 61/1990, Legea nr. 85/1992 și HG nr. 562/1991.

Prin prevederile art.129 alin.6, lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, legiuitorul a stabilit că, Consiliul Local al unității administrativ-teritoriale poate hotărî vânzarea bunurilor proprietate privată a municipiului.

De asemenea pentru încheierea contractului autentic de vânzare-cumpărare propunem a fi mandatat Primarul municipiului Slobozia.

Fata de aspectele anterior menționate, sunt indeplinite prevederile legale în materia vânzării bunurilor din domeniul privat al Municipiului Slobozia și propunem spre aprobare proiectul de hotărâre.

Șef Serviciul Disciplina în Construcții, Evidență și Gestiune Patrimonială
Cons. Radu Florin Cristian

Compartiment Patrimoniu, Concesiuni, Cadastru și Fond Funciar,
Cons. Bărboșelu Mariana

Vizat,
Badea-Dumitru Alexandru



**ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

Adresă: Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița, CUI 4365352
Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149



Website: <https://municipiulslobozia.ro> | **Email:** office@municipiulslobozia.ro

-ANEXA NR 1-

Parte integrantă raport evaluare locuință

**EȘALONARE RATE
pentru locuința situată în str. Traian,
bl. G4, sc. A, et. 3, ap. 36**

Preț locuință - 55.740 lei
Comision 1,5% - 836,10 lei
Diferența preț de achitat - 54.903,90 lei
Avans 62% - 34.040,41 lei
Rest preț de achitat - 20.863,49 lei
Perioada eşalonare rate - 5 ani – 60 luni
Dobânda percepută 4% - 2.086,34 lei
Rata curentă lunară – 347 lei (20.863,49/60 luni)
Ultima rată - 390,49 lei
Dobânda curentă lunară – 34 lei (2.086,34/60 luni)
Ultima dobândă - 80,34 lei
Rata totală lunară - 381 lei
Ultima rată totală - 470,83 lei

Şef Serviciul Disciplina în Construcții, Evidență și Gestiune Patrimonială
Cons. Radu Florin Cristian

Compartiment Patrimoniu, Concesiuni, Cadastru și Fond Funciar,
Cons. Bărboșelu Mariana



HOTĂRÂRE

pentru completarea H.C.L. nr. 104 / 28.07.2011 privind aprobarea inventarului domeniului privat al Municipiului Slobozia

Consiliul Local al municipiului Slobozia, județul Ialomița, întrunit în ședința ordinară din data de 31 august 2011,

Având în vedere:

- Expunerea de motive a d-lui Primar;
- Referatul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu înregistrat la Primăria municipiului Slobozia sub nr. 32766 / 11.08.2011;
- Prevederile H.C.L. Slobozia nr. 104 / 28.07.2011 privind aprobarea inventarului domeniului privat al Municipiului Slobozia;
- Raportul de avizare al Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Local Slobozia.

În temeiul prevederilor art. 36, alin. 2, lit. c), art. 122, respectiv art. 45, alin. 3 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Se completează inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Slobozia, astfel cum a fost aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Slobozia nr. 104 / 28.07.2011, cu un număr de 78 (șaptezeci și opt) poziții noi, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 - Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința cetățenilor prin afișare la sediul Primăriei municipiului Slobozia și pe site-ul www.sloboziail.ro.

Art. 3 – Prezenta hotărâre va fi comunicată prin grija secretarului Municipiului Slobozia, Compartimentului Patrimoniu, în vederea ducerii la îndeplinire.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Stoica Alexandru



Contrasemnează
SECRETAR,
Costea Agripina-Gabriela

40

		număr unități locative = 1 număr camere = 4 Suprafața utilă = 81.93 mp Suprafața teren cotă indiviză = 25 mp	
1472	Locuință	Amplasament: Str. Ialomiței, nr. 18, bl. B32, sc. A, etj. 2, apt. 12 număr unități locative = 1 număr camere = 2 Suprafața utilă = 47.41 mp Suprafața teren cotă indiviză = 15 mp	6 400.00
1473	Locuință	Amplasament: Str. Ialomiței, nr. 5, bl. B34, sc. B, etj. 2, apt. 14 număr unități locative = 1 număr camere = 3 Suprafața utilă = 65.09 mp Suprafața teren cotă indiviză = 20 mp	7 800.00
1474	Locuință	Amplasament: Str. Traian, nr. 3, bl. G3, sc. A, etj. 3, apt. 29 număr unități locative = 1 număr camere = 1 Suprafața utilă = 13.50 mp Suprafața teren cotă indiviză = 7 mp	1 800.00
1475	Locuință	Amplasament: Str. Traian, nr. 1, bl. G4, sc. A, etj. parter, apt. 2 număr unități locative = 1 număr camere = 1 Suprafața utilă = 13.50 mp Suprafața teren cotă indiviză = 7 mp	1 800.00
1476	Locuință	Amplasament: Str. Traian, nr. 1, bl. G4, sc. A, etj. 3, apt. 36 număr unități locative = 1 număr camere = 1 Suprafața utilă = 13.50 mp Suprafața teren cotă indiviză = 7 mp	1 800.00
1477	Locuință	Amplasament: Str. Traian, nr. 1, bl. G4, sc. A, etj. 4, apt. 37 număr unități locative = 1 număr camere = 1 Suprafața utilă = 13.50 mp Suprafața teren cotă indiviză = 7 mp	1 800.00
1478	Locuință	Amplasament: Str. C.D. Gherca, nr. 1, bl. G5, sc. A, etj. 2, apt. 47 număr unități locative = 1 număr camere = 1 Suprafața utilă = 11.17 mp Suprafața teren cotă indiviză = 7 mp	1 600.00
1479	Locuință	Amplasament: Str. C.D. Gherca, nr. 1, bl. G5, sc. A, etj. 3, apt. 85 număr unități locative = 1 număr camere = 1 Suprafața utilă = 11.17 mp Suprafața teren cotă indiviză = 7 mp	1 600.00
1480	Locuință	Amplasament: Str. C.D. Gherca, nr. 1, bl. G5, sc. B, etj. parter, apt. 13	1 600.00

43

		număr unități locative = 1 număr camere = 3 Suprafața utilă - 49.47 mp Suprafața teren cotă indiviză - 15 mp Amplasament: Str. Păpădiei, nr.3, bl. C7, sc. A, etj. parter, apt. 7	
1499	Locuință	număr unități locative = 1 număr camere = 3 Suprafața utilă - 49.47 mp Suprafața teren cotă indiviză - 15 mp Amplasament: Str. Păpădiei, nr.3, bl. C7, sc. B, etj. parter, apt. 4	3.200.00
1500	Locuință	număr unități locative = 1 număr camere = 3 Suprafața utilă - 49.47 mp Suprafața teren cotă indiviză - 15 mp	3.200.00
1501	Locuință	Amplasament: Str. Păpădiei, nr.3, bl. C7, sc. A, etj. I, apt. 5 număr unități locative = 1 număr camere = 2 Suprafața utilă - 49.47 mp Suprafața teren cotă indiviză - 15 mp	3.200.00
1502	Locuință	Amplasament: Str. Păpădiei, nr.5, bl. C10, sc. A, etj. parter, apt. 2 număr unități locative = 1 număr camere = 1 Suprafața utilă - 22.23 mp Suprafața teren cotă indiviză - 10 mp	1.400.00
1503	Locuință	Amplasament: Str. Păpădiei, nr.5, bl. C10, sc. A, etj. parter, apt. 4 număr unități locative = 1 număr camere = 2 Suprafața utilă - 44.70 mp Suprafața teren cotă indiviză - 15 mp	2.900.00
1504	Locuință	Amplasament: Str. General Magheru, nr.73, bl. 4, sc. A, etj. parter, apt. 2 număr unități locative = 1 număr camere = 4 Suprafața utilă - 67.93 mp Suprafața teren cotă indiviză - 20 mp	4.300.00

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Stoica Alexandru




Contrasemnează
SECRETAR,
Costea Agripina-Gabriela



Domnule Primar.

1.3.2018.

Subsemnato Georgu Alvariu domiciliat in

[redacted] 560502/14-SIE-111111

[redacted] 14.05.2018 in urma obtinerii cu nr. 5

52283-05-05-2025-pun care nu este inregistrata.

pretul garantat, cu suma cu care

de ocarol au pretul, mentinerea cu care cel

pretul este, Acum, 62% iar pretul

pe o perioada de 5 ani

13-05-2025

Georgu Alvariu





**ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

Adresă: Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița, CUI 4365352

Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

Website: <https://municipiulslobozia.ro>, **Email:** office@municipiulslobozia.ro

Compartimentul Patrimoniu, Concesiuni, Cadastru și Fond Funciar Nr.52283/05.05.2025

Ex. 1/1

Către,
GONGU MARIANA
municipiul Slobozia, județul Ialomița

În urma solicitării dumneavoastră prin adresa nr. 34659/2025, privind cumpărarea locuinței în suprafață de 12 mp situată în str. Traian, bl. G4, Sc. A, et.3, ap. 36, județul Ialomița care face obiectul contractului de închiriere nr. 34641/08.09.2009, vă informăm că în urma raportului de evaluare prețul este de 55.740 lei.

De asemenea vă rugăm să ne informați dacă sunteți de acord cu prețul și în ce condiții se va efectua modalitatea de plată (integral sau în rate).

**PRIMAR,
ADMINISTRATOR PUBLIC**

Mocioniu Adrian

Șef Serviciul Disciplina în Construcții și Evidență Patrimonială

Cons. Radu Florin Cristian

Compartiment Evidență și Gestiune Patrimonială,

Cons. Bărboșelu Mariana

Am primit exemplul

Gongu Mariana

Î/R: B.O.M.-1 ex-C.E.G.P.

Începând cu data de 25 mai 2018, Regulamentul (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul General privind Protecția Datelor- RGPD), este aplicat de toate statele Uniunii Europene. Municipiul Slobozia este preocupat de protecția asigurarea confidențialității, integrității și accesibilității datelor dumneavoastră cu caracter personal. Vom preveni utilizarea sau accesul neautorizat și încălcarea securității datelor cu caracter personal, în conformitate cu legislația în vigoare, iar în raportul de colaborare cu instituția noastră, dumneavoastră aveți obligația de a respecta prevederile Regulamentului (UE) 2016/679.

UA 01095

0 3 1 3

z z l l a a
2 6 0 2 1 6

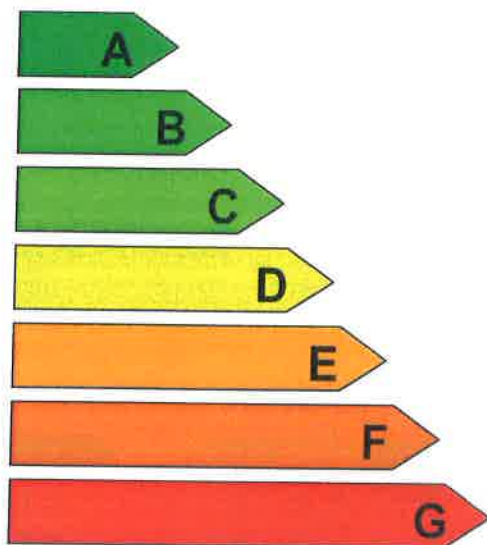
Certificat de performanță energetică

Performanța energetică a apartamentului

Sistemul de certificare: Metodologia de calcul al Performanței Energetice a Clădirilor^{*)}

Nota energetică: **83,67**

Eficiență energetică ridicată



Eficiență energetică scăzută

C

Consum anual specific de energie [kWh/m²an] **266,74**

Indice de emisii echivalent CO₂ [kgCO₂/m²an] **52,72**

Consum anual specific de energie [kWh/m ² an] pentru:		Clasă energetică
Încălzire:	126,18	C
Apă caldă de consum:	123,46	E
Climatizare:	0	-
Ventilare mecanică:	0	-
Iluminat artificial:	17,09	A

Consum anual specific de energie din surse regenerabile [kWh/m²an]: 0

Date privind apartamentul certificat:

Adresa: **strada Traian, bloc G4 , scara A, etaj 3, nr.ap.36,**
localitatea Slobozia , jud. Ialomița.

Categoria clădirii: **bloc de locuințe**

Regim de înălțime: **P+4 Etaje**

Anul construirii: **1970**

Scopul elaborării certificatului energetic: **certificare energetică**

Tipul apartamentului: (de mijloc)

Orientarea apartamentului **VEST**

Suprafața utilă încălzită: **12 m²**

Volumul util încălzit: **30,6 m³**

Programul de calcul utilizat: _____, versiunea: _____, Metoda de calcul^{**) :} **lunara**

Date privind identificarea auditorului energetic pentru clădiri:

Gradul și Numele și prenumele

Specialitatea auditorului energetic pentru clădiri

II CI **MIU IONEL**

Semnătura și stampila
auditorului energetic pentru clădiri



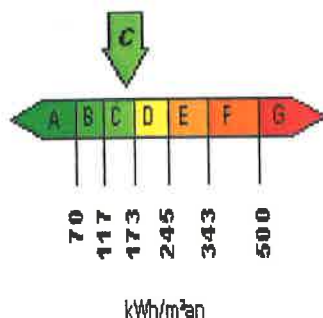
^{*)}Metodologia de calcul al Performanței Energetice a Clădirilor aprobată prin OMTCT nr. 157/2007, elaborată în aplicarea prevederilor Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

^{**) Metoda de calcul utilizată: orară / lunară / sezonieră}

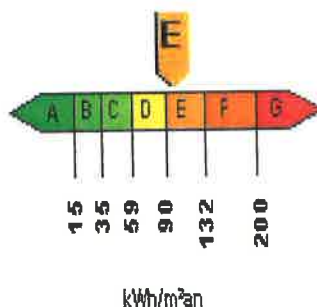
DATE PRIVIND EVALUAREA PERFORMANTEI ENERGETICE A APARTAMENTULUI

- Grile de clasificare energetică funcție de consumul de căldură anual specific :

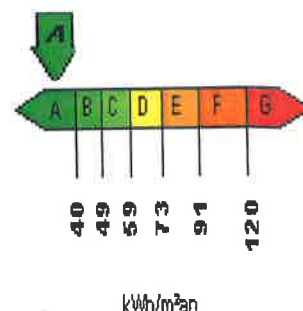
ÎNCĂLZIRE



APĂ CALDĂ DE CONSUM

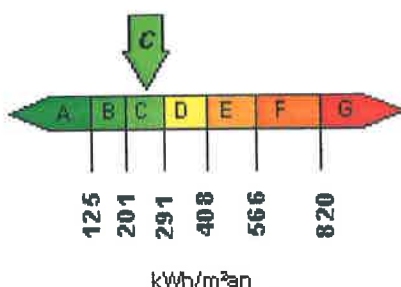


ILUMINAT

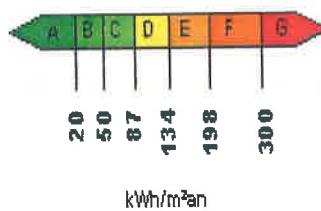


TOTAL

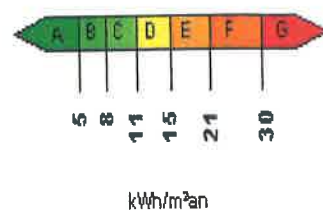
Încălzire, apă caldă de consum, iluminat



CLIMATIZARE



VENTILARE MECANICĂ



Penalizări aplicate apartamentului și motivarea acestora:

$P_0 = 1,103$ - după cum urmează:

- Corpuri statice sunt dotate cu armaturi de reglaj dar unele nu funcționează $p_1 = 1,02$
- Corpurile statice nu au fost demontate și spălate / curățate în totalitate după ultimul sezon de încălzire $p_2 = 1,02$
- Coloanele de încălzire nu sunt prevăzute cu armaturi de separare și golire a acestora, sau nu sunt funcționale $p_3 = 1,00$
- Există contor general de căldura pentru încălzire și a.c.c. $p_4 = 1,00$
- Stare buna a tencuielii exterioare $p_5 = 1,00$
- Pereții exteriori uscați $p_6 = 1,00$
- Terasă în stare uscată $p_7 = 1,00$
- Nu prezintă coșuri de fum $p_8 = 1,00$
- Clădire fara sistem de ventilare organizata $p_9 = 1,06$
- Alte penalități funcție de starea tehnică a apartamentului/blocului de locuințe $p_{10} = 1,00$

INFORMAȚII PRIVIND APARTAMENTUL CERTIFICAT

Anexa la Certificatul de performanță energetică nr. 0313

la adresa : strada Traian, bloc G4 , scara A, etaj 3, nr.ap.36, localitatea Slobozia , jud. Ialomița

1. Date privind construcția:

- ☐ Categoria clădirii: ☐ de locuit, individuală ☒ de locuit cu mai multe apartamente
- ☐ Nr. niveluri: ☐ Subsol, ☐ Demisol,
☒ Parter + 4 etaje
- ☐ Număr & tip apartamente și suprafețe utile:

Tip. ap.	Nr. ap.	S _{ap} [m ²]
1	2	3
1 cam	1	12

- ☐ Volumul încălzit al apartamentului: 30,6 m³
- ☐ Caracteristici geometrice și termotehnice ale anvelopei:

Element de construcție	Suprafață	Rezistență termică corectată
	m ²	m ² K/W
1	2	3
Perete exterior vest	8,4	0,5206476
Suprafața vitrată sud-est	1,44	0,55

2. Date privind instalația de încălzire interioară:

- ☐ Sursa de energie pentru încălzirea spațiilor:
- ☐ Sursă proprie, cu combustibil: gaze
- ☐ Centrală termică de cartier
- ☐ Termoficare – punct termic central
- ☐ Termoficare – punct termic local
- ☐ Altă sursă sau sursă mixtă: energie electrică

☐ Tipul sistemului de încălzire:

- ☐ Încălzire locală cu convector/sobe
- ☐ Încălzire centrală cu corpuri statice,
- ☐ Încălzire centrală cu aer cald,
- ☐ Încălzire centrală cu planșee încălzitoare,
- ☒ Alt sistem de încălzire: cu resou electric

☐ Date privind instalația de încălzire locală cu sobe:

- Numărul sobelor:
- Tipul sobelor: teracota

☐ Date privind instalația de încălzire interioară cu corpuri statice:

Tip corp static	Număr de corpuri statice [buc]		
	În spațiul locuit	În spațiul comun	Total
624/4		-	

- Necesarul de căldură de calcul: 1329.305 W
- Racord la sursa centralizată cu căldură: ☒ racord unic,
☐ multiplu: puncte,
- Contor de căldură: - tip contor _____, - anul instalării _____,
- existența vizei metrologice _____;
- Elemente de reglaj termic și hidraulic:

- la nivel de racord _____,
- la nivelul coloanelor _____,
- la nivelul corpurilor statice armături de reglaj;

- Lungimea totală a rețelei de distribuție amplasată în spații neîncălzite 10 m

3. Date privind instalația de apă caldă de consum:

- ☐ Sursa de energie pentru prepararea apei calde de consum:
 - ☐ Sursă proprie, cu: gaze
 - ☐ Centrală termică de cartier
 - ☐ Termoficare – punct termic central
 - ☐ Termoficare – punct termic local
 - ☒ Altă sursă sau sursă mixtă: instant a.c.m
- ☐ Tipul sistemului de preparare a apei calde de consum:
 - ☐ Din sursă centralizată,
 - ☐ Centrală termică proprie,
 - ☐ Boiler cu acumulare,
 - ☐ Preparare locală cu aparate de tip instant a.c.m.,
 - ☐ Preparare locală pe plită,
 - ☒ Alt sistem de preparare a.c.m.: electric
- ☐ Puncte de consum a.c.m.: 1
- ☐ Numărul de obiecte sanitare - pe tipuri: 1 Wc, 1 lavoar, 1 dus/cada,
- ☐ Racord la sursa centralizată cu căldură:
 - ☒ racord unic,
 - ☐ multiplu: _____ puncte,
- ☐ Conducta de recirculare a a.c.m.:
 - ☐ funcțională,
 - ☐ nu funcționează
 - ☒ nu există
- ☐ Contor de căldură general:
 - tip contor _____,
 - anul instalării _____,
 - existența vizei metrologice _____;
- ☐ Debitmetre la nivelul punctelor de consum:
 - ☐ nu există
 - ☐ parțial
 - ☒ peste tot

- Lungimea totală a rețelei de distribuție amplasată în spații neîncălzite 10 m

4. Date privind instalația de iluminat:

- ☐ Tip iluminat:
 - ☐ fluorescent
 - ☒ incandescent
 - ☐ mixt
- ☐ Starea rețelei de conductori pentru asigurarea iluminatului:
 - ☒ bună
 - ☐ uzată
 - ☐ date indisponibile
- ☐ Puterea instalată a sistemului de iluminat: 205,128 W

Întocmit,

Auditor energetic pentru clădiri,
Numele și prenumele, **MIU IONEL**
Ștampila și semnătura



Recomandari pentru reducerea costurilor cu energia prin imbunatatirea performantei energetice a apartamentului din : strada Traian, bloc G4 , scara A, etaj 3, nr.ap.36, localitatea Slobozia , jud. Ialomița.

Certificat energetic nr.0313 din data de 26.02.2016

A. Solutii recomandate la nivelul cladirii

Solutii recomandate pentru anvelopa cladirii:

- Sporirea rezistentei termice a peretilor exteriori peste valoarea minimă prevazuta de normele tehnice în vigoare, prin izolarea termica la fațadă cu polistiren de minim 10 cm.
- Înlocuirea tamplariei exterioare existente din lemn si metal aferenta camerelor apartamentului, cu tamplarie eficienta energetic - aceasi tip pentru întreaga cladire. Pentru evitarea cresterii umidității interioare si asigurarea calitatii aerului interior tamplaria va fi prevazuta cu fante higroreglabile.

Solutii recomandate pentru instalatiile aferente cladirii:

- Refacerea izolatiei conductelor de distributie agent termic încălzire si apa calda de consum aflate în subsolul cladirii.
- Montarea robinetilor cu termostat pe racordul corpurilor de încălzire din spatiile comune.
- Montarea debitmetrelor pe racordurile de apa calda si apa rece si a gicacalorimetrelor.
- Montarea becurilor economice în locul celor cu incandescenta din spatiile comune.

B. Solutii recomandate la nivel de apartament

Solutii recomandate pentru instalatiile aferente apartamentului:

- Montarea robinetilor cu termostat pe racordul corpurilor de încălzire.
- Montarea becurilor economice în locul celor cu incandescenta.

Sunt recomandate si următoarele masuri conexe în vederea cresterii în mod direct sau indirect a performantei energetice a apartamentului din blocul de locuinte:

-masuri generale de organizare:

- informarea administratiei si a locatarilor despre economisirea energiei;
- înțelegerea corecta a modului în care clădirea trebuie să functioneze atât în ansamblu cât si la nivel de detaliu;
- încurajarea ocupantilor de a utiliza clădirea corect, fiind motivati pentru a reduce consumul de energie;
- înregistrarea regulata a consumului de energie;
- analiza facturilor de energie si a contractelor de furnizare a energiei si modificarea lor, daca este cazul;

-masuri asupra instalatiilor de încălzire:

- schimbarea coloanelor de încălzire si a racordurilor la corpurile de încălzire;
- indepartarea obiectelor care impiedica cedarea de caldura a radiatoarelor catre incapere;

-masuri asupra instalatiilor de apa calda de consum:

- utilizarea de dispersoare de dus economice;

Se anexează la certificatul de performanță energetică al apartamentului din: strada Traian, bloc G4 , scara A, etaj 3, nr.ap.36, localitatea Slobozia , jud. Ialomița.

Întocmit

Auditor energetic pentru cladiri, Miu IONEL



Domnule Primar



25-34659-DFB Primaria Slobozia 27.02.2025

Subsemnatul Gheorghe Marinovici domiciliat
în Slobozia strada Alea TRAIAN-BLOEGY
[redacted] - [redacted] vă rog să mi opraști

curierul pentru cumpărarea locuinței de
la adresa mai sus menționată.

Specific că locuiesc din anul 2004 și nu
am nici o detaliu către primărie.

TEL. 0725394111

MAIL - GCSF.COM

27-02-2025

Gheorghe Marinovici

Dna Berbeselu
28.02.2025



ROMÂNIA
JUDETUL IALOMITA
MUNICIPIUL SLOBOZIA

Codul de înregistrare fiscala al unitatii
administrativ-teritoriale: 4365352

Nr.34557/27.02.2025

CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA
PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE
ÎN CAZUL PERSOANELOR FIZICE

Ca urmare a cererii d-lui/d-nei **GONGU STEFANIA -FLORENTINA** nr 33768 din 26.02.2025
cu CNP:2920213211189,LOC.SLOBOZIA, ALEEA TRAIAN,BL.G4,SC.A,ET.3,AP.36,
JUD.IALOMITA,confirmă ¹⁾/se atestă²⁾GONGU STEFANIA -FLORENTINA, CNP:2920213211189.
La data prezentului certificat fiscal, nu figureaza cu creante bugetare de plată către bugetul local:

N r. cr t.	Denumirea creanței bugetare	Curent	Rămășiță	Dobânzi	Penalități întârziere	Codul Venitului
		0	0	0	0	
		-	-	-	-	
		-	-	-	-	
		-	-	-	-	
		-	-	-	-	
		-	-	-	-	

Prezentul certificat s-a eliberat pentru-DOSAR LOCUINTA

DIRECTOR EXECUTIV

L.S. Ec. **VIRGINIA ADAM**

(prenumele și numele persoanei și împuternicitului acestuia)



INTOCMIT

MANEA PETRICA

NOTĂ: Prezentul certificat fiscal este valabil 30 de zile de la data emiterii



ROMÂNIA
JUDETUL IALOMITA
MUNICIPIUL SLOBOZIA

Codul de înregistrare fiscala al unitatii
administrativ-teritoriale: 4365352

Nr.34555/27.02.2025

CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA
PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE
ÎN CAZUL PERSOANELOR FIZICE

Ca urmare a cererii d-lui/d-nei **GONGU VIOREL-VASILE** nr 33771 din 26.02.2025
cu **CNP:1940709211211,LOC.SLOBOZIA, ALEEA TRAIAN,BL.G4,SC.A,ET.3,AP.36,**
JUD.IALOMITA,confirmă ')/se atestă²)GONGU VIOREL-VASILE, CNP:1940709211211.
La data prezentului certificat fiscal, nu figureaza cu creante bugetare de plată către bugetul local:

N r. cr t.	Denumirea creanței bugetare	Curent	Rămășiță	Dobânzi	Penalități întârziere	Codul Venitului
		0	0	0	0	
		-	-	-	-	
		-	-	-	-	
		-	-	-	-	
		-	-	-	-	

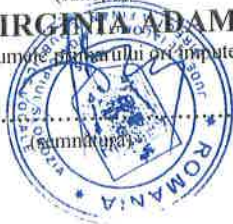
Prezentul certificat s-a eliberat pentru-DOSAR LOCUINTA

DIRECTOR EXECUTIV

(funcția)

L.S. Ec. VIRGINIA ADAM

(prenumele și numele de familie al oricărui funcționar public împuternicitului acestuia)



INTOCMIT

MANEA PETRICA

NOTĂ: Prezentul certificat fiscal este valabil **30 de zile** de la data emiterii



ROMÂNIA
JUDETUL IALOMITA
MUNICIPIUL SLOBOZIA

Codul de înregistrare fiscala al unitatii
administrativ-teritoriale: 4365352

Nr.34556/27.02.2025

CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA
PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE
ÎN CAZUL PERSOANELOR FIZICE

Ca urmare a cererii d-lui/d-nei **GONGU MARIANA** nr 33772 din 26.02.2025
cu **CNP:2750815212972,LOC.SLOBOZIA, ALEEA TRAIAN,BL.G4,SC.A,ET.3,AP.36,**
JUD.IALOMITA,confirmă ¹⁾/se atestă²⁾GONGU MARIANA, CNP:2750815212972.
La data prezentului certificat fiscal, nu figureaza cu creante bugetare de plată către bugetul local:

N r. cr t.	Denumirea creanței bugetare	Curent	Rămășiță	Dobânzi	Penalități întârziere	Codul Venitului
		0	0	0	0	
		-	-	-	-	
		-	-	-	-	
		-	-	-	-	
		-	-	-	-	
		-	-	-	-	

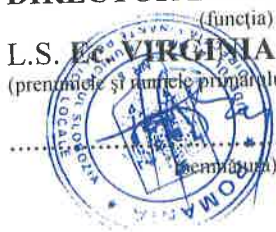
Prezentul certificat s-a eliberat pentru-DOSAR LOCUINTA

DIRECTOR EXECUTIV

(funcția)

L.S. EC VIRGINIA ADAM

(președintele și titularul primarului ori împuternicitului acestuia)



INTOCMIT

MANEA PETRICA

M

NOTĂ: Prezentul certificat fiscal este valabil 30 de zile de la data emiterii

Inregistrat la Primăria municipiului Slobozia
Nr. 3464 din 08.09.2009

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE *
pentru suprafețele cu destinație de locuință

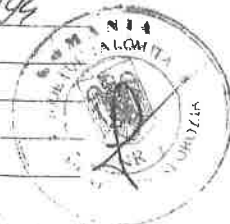
Între Primăria municipiului Slobozia str. Episcopiei nr. 1, județul Ialomița, reprezentată prin Primar - Gabi Ionașcu, în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului public(privat) din patrimoniul municipiului Slobozia, legitimat cu buletin/carte de identitate seria [redacted] nr. [redacted] eliberată la data 01.08.2007 de POLITIA SLOBOZIA în calitate de chiriaș, în baza Legii locuinței nr. 114/1996 și a repartiției nr. [redacted] din [redacted] emisă de [redacted], a intervenit prezentul contract.

I. Obiectul închirierii

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea în calitate de chiriaș, în cu care locuința din SLOBOZIA str. TRAIAN nr. [redacted] bloc [redacted] sc. [redacted] et. [redacted] ap. [redacted] județ/sector IALOMITA compusă din 11(uu) camere în suprafață de 9,00 m² (cameră [redacted] m², cameră [redacted] m²), dependințe în suprafață de 4,50 m² (baie [redacted] m², bucătărie [redacted] m², WC [redacted] m², debara [redacted] m², cămară [redacted] m², boxă [redacted] m², hol [redacted] m², pod [redacted] m², pivniță [redacted] m², boxă [redacted] m²) și [redacted] m² curte(grădină) folosite în exclusivitate și [redacted] folosite în comun.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și membrii familiei menționați în comunicarea de închiriere, astfel.

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contr.	Anul nașterii
1.	GONGU MARIANA	TITULAR	1975
2.	GONGU STEFANIA-FLORENTINA FIICA	FIICA	1992
3.	GONGU VIOREL-VASILE	FIU	1994



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

Termenul de închiriere este de 11(uu) ani(luni) cu începere de la data de 01.09.2009 până la data de 08.04.2010 **

* Utilizat pentru închirierea locuințelor din proprietatea statului sau a unităților economice cu capital majoritar de stat

** Mențiune specială - în condițiile în care proprietarul dorește să preia locuința la o anumită dată, în intervalul perioadei de închiriere.

II. Chiria aferentă locuinței ce face obiectul contractului

Chiria lunară este de 3.22 lei calculată în conformitate cu prevederile legale. Chiria se datorează începând cu data de 18.09.2019 și se achită numerar la caseria Primăriei municipiului Slobozia până la data de 10 a fiecărei luni pentru luna în curs.

La data încheierii prezentului contract, chiriașul a achitat proprietarului cu anticipație suma de _____ lei, reprezentând chiria aferentă locuinței pe perioadă de _____ luni.

Chiria se va plăti lunar, începând cu prima zi lucrătoare a lunii.

Pe durata închirierii cuantumul chiriei se va putea modifica în următoarele situații în care părțile cad de acord.

- Când se modifică prevederile legale privind modul de stabilire și calculare a chiriei.
- Când se produc modificări în venitul net al familiei.
- Când chiria prevăzută în contract este rezultatul unei erori.

Dacă eroarea provine din măsurarea suprafeței locative, din calcularea chiriei sau din orice alte cauze neimputabile chiriașului, iar acesta a plătit o chirie mai mică decât cea legală, el va fi obligat să plătească numai diferența datorată fără majorări.

Când cauzele care au dus la stabilirea unei chirie mai mici decât cea legală sunt imputabile chiriașului, acesta va fi obligat să plătească întreaga diferență pe trecut, cu majorările prevăzute de normele în vigoare.

Dacă chiriașul a plătit o chirie mai mare decât cea legală, diferențele plătite în plus vor fi socotite în contul chiriei viitoare.

Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului, iar chiria modificată este obligatorie și se va plăti și retroactiv începând de la data la care a intrat în vigoare motivul care a condus la recalculare.

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5 % asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

III. Obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului.

a) Proprietarul se obligă:

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

b) Chiriașul se obligă:

- să efectueze lucrările de întreținere de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii: dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci reparațiile vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
SLOBOZIA
JUDEȚUL IALOMIȚA

Anexă parte integrantă
din contractul de închiriere
înregistrat la nr. 34641
din 08.09.2009

PROCES VERBAL

De predare-primire a locuinței din str. TRAIAN

Nr. _____ bloc G4 scara A etaj _____ apart. 36

1. În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr. 34641
din 08.09.2009 se încheie prezentul proces-verbal de predare primire.

2. Primăria municipiului Slobozia prin reprezentantul său
Neagu Lilișca având dispoziția de împuternicire nr. _____
din _____ a predat și Gogu Lilișca în calitate de
chirias, a preluat potrivit ordinului de repartizare nr. _____ din _____ (sau
în baza contractului de închiriere nr. _____ din _____) în folosință
locuința având încăperile de locuit, dependințele principale, celelalte dependințe, curte și
grădină, în folosință exclusivă și comună, așa cum sunt specificate în contractul de închiriere.

3. Starea în care se predă și se preia locuința cu întregul inventar fix și mobil este următoarea:

a) – peretii, dusumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet, etc.)

Stu Lilișca

b) – usile, ferestrele (vopsitorie, încuietorile, druckerele, broastele, jaluzelele, cremoanele, geamurile, etc.)

Stu Lilișca

c) – instalația electrică (prizele, întrerupătoare, comutatoarele, locurile de lampă, aplice, tablourile electrice, etc.)

Stu Lilișca

d) – instalatii de încălzire (radiatoare, convectoare, conducte aparente, sobe, etc.)

Stare buna

e) – instalatia sanitară (cazane baie, căzi , dusuri, vase WC, bideuri , chiuvete, lavoare, spălătoare, bucătării, robinete, etc.)

Stare buna

f) – alte neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier aragaz, sobe metalice de gătit, etc.)

4. Prezentul proces-verbal care face parte integrantă din contractul de închiriere a fost întocmit astăzi 08 07 2009 în dublu exemplar, din care unul a fost predat chiriasului.

AM PREDAT

Proprietar



AM PRIMIT

Chirias

amz

- să asigure curătenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere.

- să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

- să predea, la mutarea din locuință, proprietarului locuința, în stare de folosință și curătenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare - primire întocmit la predarea locuinței.

IV. Nulitatea și rezilierea contractului

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract care:

- obligă chiriașul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina proprietarului.

- prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune, cu excepție celor menționate la cap. III pct. b), așa cum sunt acestea formulate.

- impun chiriașilor să facă asigurări de daune.

- exonerează proprietarul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale.

- autorizează proprietarul să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face la:

a) cererea chiriașului cu condiția notificării prealabile într-un termen de minim 60 de zile.

b) cererea proprietarului atunci când:

- chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv.

- chiriașul nu comunică în termen de 30 de zile, proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei.

- chiriașul a pricinuit stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora.

- chiriașul are un comportament care împiedică conviețuirea sau folosirea normală a locuinței.

- chiriașul nu a respectat clauzele contractuale.

c) la cererea asociației de proprietari atunci când chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune pe perioadă de 3 luni, dacă acestea au fost stabilite prin contractul de închiriere în sarcina chiriașului.

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

Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului de închiriere sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite, prin lege, nu au solicitat locuința.

V. Alte clauze convenite între părți

Contractul de închiriere este/nu este accesoriu la contractul de muncă*.

- Chiriașul are obligația să plătească integral cheltuielile comune și cheltuielile de întreținere privind serviciile prestate de furnizori (apă, canal, energie termică, energie electrică, gunoi, etc.).

- Chiriașul va suporta integral costurile lucrărilor de reparat sau înlocuire de obiecte deteriorate în cazul în care produce stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferente ei.

- Chiriașul nu are dreptul să subînchiriaze, să renunțe dreptul de locuință sau să schimbe destinația spațiului închiriat. În caz contrar se revocă contractul. În instanțele de chiriașul va suporta daunele aduse locuinței sau clădirii închiriate.

- Chiriașul nu are dreptul să facă nici o modificare în dispozitivul apartamentului sau în părțile de folosință comună ale clădirii.

- Chiriașul nu are dreptul să modifice proiectul de amenajare prevăzut de proiectantul aplicat de consumator, privind executarea instalațiilor sanitare, termice etc. și plăcilor de gresie și faianță, a obiectelor de tâmplărie, a dușurilor, percheșilor, zugrăvelilor și verandierilor.

- Chiriașul are obligația să permită accesul necondiționat al reprezentanților Intercomunei al Primăriei Slobozia în vederea verificării situației locative și a stării tehnice a apartamentului ori de câte ori este nevoie.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi 08.09.2009 în 3 (trei) exemplare, câte unul pentru fiecare parte, un exemplar pentru Oficiile fiscale teritoriale.



CHIRIAȘ,

[Signature]

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
SLOBOZIA
JUDEȚUL IALOMIȚA

Anexă parte integrantă
din contractul de închiriere
înregistrat la nr. 13612
din 18.06.2004

PROCES VERBAL

De predare-primire a locuinței din str. 77010A
Nr. bloc 64 scara 8 etaj apart. 36

1. În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr. 13612
din 18.06.2004 se încheie prezentul proces-verbal de predare primire.

2. Consiliul local al municipiului Slobozia prin reprezentantul său
Beagu Gabriela având dispoziția de împuternicire nr.
din a predat și Gheorghe Claudiu în calitate de
chirias, a preluat potrivit ordinului de repartizare nr. din (sau
în baza contractului de închiriere nr. din) în folosință
locuința având încăperile de locuit, dependințele principale, celelalte dependințe, curte și
grădină, în folosință exclusivă și comună, așa cum sunt specificate în contractul de închiriere.

3. Starea în care se predă și se preia locuința cu întregul inventar fix și mobil este următoarea:

a) – peretii, dusumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet, etc.)

stare bună

b) – usile, ferestrele (vopsitorie, încuietorile, druckerele, broastele, jaluzelele, cremoanele, geamurile, etc.)

stare bună

c) – instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplice, tablourile electrice, etc.)

stare bună

d) — instalații de încălzire (radiatoare, convectoare, conducte aparente, sobe, etc.)

stare buna

e) — instalația sanitară (cazane baie, căzi, dusuri, vase WC, bideuri, chiuvete, lavoare, spălătoare, bucătării, robinete, etc.)

stare buna

f) — altele neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier aragaz, sobe metalice de gătit, etc.)

4. Prezentul proces-verbal care face parte integrantă din contractul de închiriere a fost întocmit astăzi 02.06.2004 în dublu exemplar, din care unul a fost predat chiriasului.

AM PREDAT

Proprietar



AM PRIMIT

Chirias

[Signature]

PROCES VERBAL

32148
07.04.2014

PROCES VERBAL

La predare-primire a locuinței în nr. 44, strada 1, etaj 1, apart. 1

07.04.2014 se încheie prezenta proces-verbal de predare-primire.

2 Municipiul Sibiu prin reprezentantul său G-na Ileana Mihaela, a predat și cîntă GORIEU MARINA în calitate de căminar, a preluat în baza contractului de închiriere nr. din în folosință locuința avînd încăperile de locuit și dependințele, în folosință exclusivă, așa cum sunt specificate în contractul de închiriere.

3. Starea în care se predă și se preia locuința cu întregul inventar din și mobil este următoarea:

a. pereții, cusumele și tavanele, tencuiele, zugrăvile, vopsirile, parchet, etc.

Am lucrat

usile, ferestrele, vopsirile, incalzitorii, crucetarele, broastele, geamurile etc.

Am lucrat

c - instalatia electrică (prizele, întrerupătoare, comutatoarele, locurile de lămpi, aparate, tablouri electrice etc.

Am lucrat

d) instalatia sanitară (lavoare, vas WC, baterii, conducte de alimentare, etc., comori

Am lucrat

4. Prezenta proces-verbal care face parte integrantă din contractul de închiriere a fost întocmit astăzi 07.04.2014 în dublu exemplar, din care unul a fost predat ontrasubscris.



AM PREDAT

AM PRIMIT

Proprietar

Chiriaș: GORIEU MARINA



ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA

Adresa: Slobozia - Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița, CUI: 4365352
Telefon: 0243 231 401 Fax: 0243 212 149
Website: <http://www.slobozia.ro> Email: office@municiplul-slobozia.ro



Nr. 62611/18.06.2019

ACT ADIȚIONAL NR. 2
la Contractul de închiriere nr. 32148/07.04.2014
pentru suprafețele cu destinație de locuință

I. PĂRȚI CONTRACTANTE

Art. 1.

Municipiul Slobozia, str. Episcopiei nr. 1, județul Ialomița, în calitate de proprietar al fondului imobiliar ce aparține patrimoniului privat, reprezentat prin Primar, Adrian Nicolae Mocioniu și

d-na Gongu Mariana legitimată cu cartea de identitate seria SZ nr. 389730 eliberată la data de 07.04.2014 de SPCLEP Slobozia, în calitate de chiriaș al apartamentului nr. 36 din bloc G4, et. 3, sc. A, str. Al. Traian, Slobozia, județul Ialomița.

II. OBIECTUL ACTULUI ADIȚIONAL

Art. 2. Se prelungește termenul de închiriere, de la 27.06.2019 până la data de 26.06.2020, pentru locuința din Slobozia, str. Al. Traian, bloc G4, scara A, ap. 36, județul Ialomița.

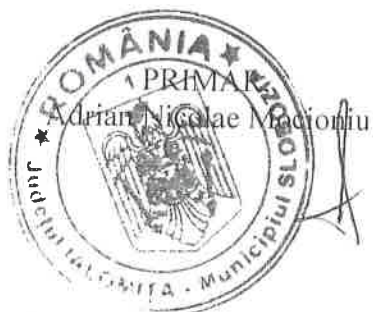
Art. 3. Începând cu data de 27.06.2019 și până la data de 26.06.2020 cuantumul chiriei lunare este de 31,82 lei.

Art. 4. Toate celelalte prevederi ale contractului de închiriere, acte adiționale și notificări rămân valabile.

Art. 5. Actul adițional a fost încheiat în 2(două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,

CHIRIAȘ,



SERVICIUL JURIDIC,
jr. Aurelia Dinu

ȘEF SERV.GOSP.COM,
Mihaela Neagu

ÎNTOCMIT,
Elena Dinu



Nr. 12501/20.04.2010

ACT ADIȚIONAL NR. 1
la Contractul de închiriere nr. 34641/08.09.2009
pentru suprafețele cu destinație de locuință

I. PĂRȚI CONTRACTANTE

Art.1.

Primăria Municipiului Slobozia, str. Episcopiei nr.1, județul Ialomița, în calitate de proprietar al fondului imobiliar ce aparține patrimoniului privat al municipiului Slobozia, reprezentată prin Primar, ing. Gabi Ionașcu și

d-na GONGU MARIANA legitimată cu cartea de identitate seria SZ nr. 134755 eliberată la data de 01.09.2004 de Poliția municipiului Slobozia, în calitate de chiriaș.

II. OBIECTUL ACTULUI ADIȚIONAL

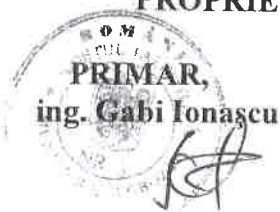
Art. 2

2.1. Obiectul actului adițional îl reprezintă prelungirea termenului de închiriere până la data de 08.04.2011 pentru locuința din Slobozia, str. Alea Traian, bloc G4, scara A, ap. 36, județul Ialomița.

Art.3. Toate celelalte prevederi ale contractului de închiriere și notificări rămân valabile.

Art.4. Actul adițional a fost încheiat în 2(două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,



ȘEF SERV.GOSP.COMUNALĂ,
ing. Horia Furcoi

CHIRIAȘ,

DIRECTOR D.A.P.L.,
cons. jr. Valentin Tudoran

ÎNTOCMIT,
Mihaela Neagu



ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLOBOZIA

Slobozia, Strada Episcopiei nr.1, 920023, Județul Ialomița CUI 4365352
Tel: 0243-231401, Fax: 0243-212149 www.sloboziaiail.ro e-mail: office@sloboziaiail.ro



Nr. 18649/11.05.2011

ACT ADIȚIONAL NR. 2
la Contractul de închiriere nr. 34641/08.09.2009
pentru suprafețele cu destinație de locuință

I. PĂRȚI CONTRACTANTE

Art.1.

Primăria Municipiului Slobozia, str. Episcopiei nr.1, județul Ialomița, în calitate de proprietar al fondului imobiliar ce aparține patrimoniului privat al municipiului, reprezentată prin Primar, ing. Gabi Ionașcu și

d-na GONGU MARIANA legitimată cu cartea de identitate seria SZ nr. 134755 eliberată la data de 01.09.2004 de Poliția municipiul Slobozia, în calitate de chiriaș.

II. OBIECTUL ACTULUI ADIȚIONAL

Art. 2

2.1. Obiectul actului adițional îl reprezintă prelungirea termenului de închiriere până la data de 13.05.2014 pentru locuința din Slobozia, str. Alea Traian, bloc G4, scara A, ap. 36, județul Ialomița.

Art.3. Toate celelalte prevederi ale contractului de închiriere și notificări rămân valabile.

Art.4. Actul adițional a fost încheiat în 2(două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,

PRIMAR,
ing. Gabi Ionașcu

ȘEF SERV.GOSP.COMUNALĂ,
ing. Horia Furcoi

CHIRIAȘ,

ȘEF SERV.JURIDIC,
cons.jr. Emilian Barbu

ÎNTOCMIT,
Mihaela Neagu

Municipiul Slobozia

Nr. 52148 din 07.04.2014

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele cu destinație de locuință

Între Municipiul Slobozia str. Episcopiei nr. 1, județul Ialomița, reprezentat prin Primar – Alexandru Stoica, în calitate de proprietar al fondului imobiliar ce aparține patrimoniului public(privat) și d-na/d-l GONGU MARIANA legitimat/ă cu buletin/carte de identitate seria 52 nr. 134785 eliberat(ă) la data 01.09.2004 de MAI SLOBOZIA în calitate de chiriaș, în baza Legii locuinței nr. 114/1996 și a Hotărârii nr. _____ din _____ emisă de Consiliul Local Slobozia, a intervenit prezentul contract.

I. Obiectul închirierii

Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința din Slobozia str. AL. TRAIAN nr. _____ bloc G4 sc. A et. III apt. 36, județul Ialomița compusă din 1(una) camere în suprafață de 9,00 m² (cameră 9,00 m², cameră _____ m², cameră _____ m²), dependințe în suprafață de 1,50 m² (baie _____ m², bucătărie _____ m², hol _____ m²) și logie _____ m² folosite în exclusivitate și _____ m² folosite în comun.

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și membrii familiei, menționați în contractul de închiriere, astfel:

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contr.	Anul nașterii
1	GONGU MARIANA	TITULAR	1975
2	GONGU STEFANIA-FLORENTINA	FIICA	1992
3	GONGU VIOREL-VASILE	FIU	1994

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

Termenul de închiriere este de 11(unu) ani(luni) cu începere de la data de 07.04.2014 până la data de 13.05.2015.

II. Chiria aferentă locuinței ce face obiectul contractului

Chiria lunară, este de 31,82 lei calculată în conformitate cu prevederile legale. Chiria se datorează începând cu data de 07.04.2014 și se achită numerar la caisăria Primăriei Slobozia până la data de 10 a fiecărei luni pentru luna în curs.

La data încheierii prezentului contract, chiriașul a achitat proprietarului cu anticipație suma de _____ lei, reprezentând chiria aferentă locuinței pe o perioadă de _____ luni.

Chiria se va plăti lunar, începând cu prima zi lucrătoare a lunii.

Pe durata închirierii quantumul chiriei se va putea modifica în următoarele situații în care părțile cad de acord.

- Când se modifică prevederile legale privind modul de stabilire și calculare a chiriei.
- Când se produc modificări în venitul net al familiei.
- Când chiria prevăzută în contract este rezultatul unei erori.

Dacă eroarea provine din măsurarea suprafeței locative, din calcularea chiriei sau din orice alte cauze neimputabile chiriașului, iar acesta a plătit o chirie mai mică decât cea legală, el va fi obligat să plătească numai diferența datorată fără majorări.

Când cauzele care au dus la stabilirea unei chirii mai mici decât cea legală sunt imputabile chiriașului, acesta va fi obligat să plătească întreaga diferență pe trecut, cu majorările prevăzute de normele în vigoare.

Dacă chiriașul a plătit o chirie mai mare decât cea legală, diferențele plătite în plus vor fi socotite în contul chiriei viitoare.

Orice modificare a quantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului, iar chiria modificată este obligatorie și se va plăti și retroactiv începând de la data la care a intrat în vigoare motivul care a condus la recalculare.

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5 % asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

III. Obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului.

a) Proprietarul se obligă:

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

b) Chiriașul se obligă:

- să efectueze lucrările de întreținere de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii: dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci reparațiile vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închirire.
- să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- să predea, la mutarea din locuință, proprietarului locuința, în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la predarea locuinței.

IV. Nulitatea și rezilierea contractului

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract care:

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

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face la cererea chiriașului cu condiția notificării prealabile într-un termen de minim 60 de zile.

Potrivit art. 1553 din Noul Cod Civil, rezilierea contractului de închiriere operează de drept înainte de termenul stabilit de lege, fără somație și fără exercițiul instanței, în următoarele situații:

- a) la cererea proprietarului, atunci când:
 - chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;
 - chiriașul nu comunică în termen de 30 de zile, proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei;
 - chiriașul a pricinuit stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
 - chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
 - chiriașul nu a respectat clauzele contractuale, potrivit art. 1830 coroborat cu art. 1817 din Noul Cod Civil.

- b) la cererea asociației de proprietari atunci când chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune pe perioadă de 3 luni.

Evacuarea chiriașului se va face în condițiile stabilite de lege.

Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului de închiriere sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite, prin lege, nu au solicitat locuința.

V. Alte clauze convenite între părți

Contractul de închiriere este/nu este accesoriu la contractul de muncă.

- Chiriașul are obligația să plătească integral cheltuielile comune și cheltuielile de întreținere privind serviciile prestate de furnizori (apă, canal, energie termică, energie electrică, gunoi, etc.).

- Chiriașul va suporta integral contravaloarea lucrărilor de reparații sau înlocuiri de obiecte deteriorate în cazul în care produce stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferente lor.

- Chiriașul nu are dreptul să subînchirieze, să transmită dreptul de locuire sau să schimbe destinația spațiului închiriat. În caz contrar se reziliază contractul de închiriere și chiriașul va suporta daunele aduse locuinței sau clădirii, după caz.

- Chiriașul nu are dreptul să facă nici o modificare în interiorul apartamentului sau la părțile de folosință comună ale clădirii.

- Chiriașul nu are dreptul să modifice în nici un fel soluțiile prevăzute de proiectant și aplicate de constructor, privind executarea instalațiilor sanitare, termice, etc. a placajelor cu gresie și faianță, a obiectelor de tâmplărie, a dușumelelor(parchet), zugrăvelilor și vopsitoriilor.

- În cazul în care chiriașul sau membrii familiei dobândesc, în orice mod, o locuință proprietate personală au obligația să comunice Primăriei Slobozia, în termen de 15 zile, iar în termen de 30 de zile de la data dobândirii să elibereze în termen de 30 de zile de la data

dobândirii să elibereze și să predea locuința închiriată, care face obiectul prezentului contract.

- Chiriașul are obligația să permită accesul necondiționat al reprezentantului împuternicit al municipiului în vederea verificării situației locative și a stării tehnice a apartamentului, ori de câte ori este nevoie.

Prezentul contract constituie înscris autentic, conform art. 269 din Noul Cod de Procedură Civilă, iar potrivit art. 1809 din Noul Cod Civil, contractul constituie titlu executoriu la expirarea termenului de închiriere.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi 07.04.2014 în 2(două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.



PROPRIETAR,

PRIMAR,
Alexandru Stoica

ARHITECT ȘEF,
arh. Aurelia-Anica Aionesei

CHIRIAȘ,

George Moricio

SERV.JURIDIC,
cons.jr. Azina Ciobanu

ÎNTOCMIT,
Minasia Neagu



ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMITA
MUNICIPIUL SLOBOZIA

Slobozia, Strada Episcopiei nr.1, 920023, Județul Ialomița CUI 4365352
Tel: 0243-231401, Fax: 0243-212149 www.sloboziaiil.ro e-mail: office@sloboziaiil.ro



ACT ADIȚIONAL NR. 1
la Contractul de închiriere nr. 32148/07.04.2014
pentru suprafețele cu destinație de locuință

I. PĂRȚI CONTRACTANTE

Art.1.

Municipiul Slobozia, str. Episcopiei nr.1, județul Ialomița, în calitate de proprietar al fondului imobiliar ce aparține patrimoniului privat, reprezentat prin Primar, Alexandru Stoica și

d-na Gongu Mariana legitimată cu cartea de identitate seria SZ nr. 389730 eliberată la data de 07.04.2014 de SPCLEP Slobozia, în calitate de chiriaș al apartamentului nr. 36 din bloc G4, sc. A, etaj 3, Aleea Traian, nr. 1, Slobozia, județul Ialomița.

II. OBIECTUL ACTULUI ADIȚIONAL

Art. 2. Se prelungește termenul de închiriere, până la data de 27.06.2019, pentru locuința din Slobozia, str. Aleea Traian, nr. 1, bloc G4, scara A, ap. 36, județul Ialomița.

Art.3. Toate celelalte prevederi ale contractului de închiriere rămân valabile.

Art.4. Actul adițional a fost încheiat azi 24.03.2015, în 2(două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,



DIRECTOR DJCRP,
jr. Camelia Claudia Nițu

ARHITECT ȘEF,
arh. Aurelia Anica Esterka

ȘEF SERV. GOSP.COM,
Mihaila Neagu

CHIRIAȘ,



ROMANIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA

Adresa: Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița, CUI 4385352

Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

Website: <http://www.slobozia.ro> Email: office@municipiustslobozia.ro



Nr. 47796/26.05.2020

ACT ADIȚIONAL NR. 3
la Contractul de închiriere nr. 32148/07.04.2014
pentru suprafețele cu destinație de locuință

I. PĂRȚI CONTRACTANTE

Art. 1.

Municipiul Slobozia, str. Episcopiei nr. 1, județul Ialomița, în calitate de proprietar al fondului imobiliar ce aparține patrimoniului privat, reprezentat prin Primar, Adrian Nicolae Mocioniu și

d-na Gongu Mariana legitimată cu cartea de identitate seria SZ nr. 389730 eliberată la data de 07.04.2014 de SPCLEP Slobozia, în calitate de chiriaș al apartamentului nr. 36 din bloc G4, et. 3, sc. A, str. Al. Traian, Slobozia, județul Ialomița.

II. OBIECTUL ACTULUI ADIȚIONAL

Art. 2. Se prelungește termenul de închiriere, de la 26.06.2020 până la data de 01.03.2025, pentru locuința din Slobozia, str. Al. Traian, bloc G4, scara A, ap. 36, județul Ialomița.

Art. 3. Începând cu data de 26.06.2020 și până la data de 01.03.2025 cuantumul chiriei lunare este de 31,82 lei.

Art. 4. Toate celelalte prevederi ale contractului de închiriere, acte adiționale și notificări rămân valabile.

Art. 5. Actul adițional a fost încheiat în 2(două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,

CHIRIAȘ,

Gongu Mariana

PRIMAR,
Adrian Nicolae Mocioniu



ȘEF SERV. GOSP. COM.,
Mihaela Neagu

SERVICIUL JURIDIC,
jr. Aurelia Dinu

ÎNTOCMIT,
Elena Dinu



ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLOBOZIA

Slobozia, Strada Episcopiei nr.1, 920023, Județul Ialomița CUI 4365352
Tel: 0243-231401, Fax: 0243-212149 www.sloboziail.ro e-mail: office@sloboziail.ro



Nr. 18649/11.05.2011

ACT ADIȚIONAL NR. 2
la Contractul de închiriere nr. 34641/08.09.2009
pentru suprafețele cu destinație de locuință

I. PĂRȚI CONTRACTANTE

Art.1.

Primăria Municipiului Slobozia, str. Episcopiei nr.1, județul Ialomița, în calitate de proprietar al fondului imobiliar ce aparține patrimoniului privat al municipiului, reprezentată prin Primar, ing. Gabi Ionașcu și d-na GONGU MARIANA legitimată cu cartea de identitate [redacted], în calitate de chiriaș.

II. OBIECTUL ACTULUI ADIȚIONAL

Art. 2

2.1. Obiectul actului adițional îl reprezintă prelungirea termenului de închiriere până la data de 13.05.2014 pentru locuința din Slobozia, str. Aleea Traian, bloc G4, scara A, ap. 36, județul Ialomița.

Art.3. Toate celelalte prevederi ale contractului de închiriere și notificări rămân valabile.

Art.4. Actul adițional a fost încheiat în 2(două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,

CHIRIAȘ,

PRIMAR,
ing. Gabi Ionașcu

ȘEF SERV.GOSP.COMUNALĂ,
ing. Horia Furcoi

ȘEF SERV.JURIDIC,
cons.jr. Emilian Barbu

ÎNTOCMIT,
Mihaela Neagu



ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLOBOZIA
Slobozia, Strada Episcopiei nr.1, 920023, Județul Ialomița CUI 4365352
Tel: 0243-231401, Fax: 0243-212149 www.sloboziaiail.ro e-mail: office@sloboziaiail.ro



Nr. 18649/11.05.2011

ACT ADIȚIONAL NR. 2
la Contractul de închiriere nr. 34641/08.09.2009
pentru suprafețele cu destinație de locuință

I. PĂRȚI CONTRACTANTE

Art.1.

Primăria Municipiului Slobozia, str. Episcopiei nr.1, județul Ialomița, în calitate de proprietar al fondului imobiliar ce aparține patrimoniului privat al municipiului, reprezentată prin Primar, ing. Gabi Ionașcu și d-na GONGU MARIANA legitimată cu cartea de identitate seria SZ nr. 134755 eliberată la data de 01.09.2004 de Poliția municipiul Slobozia, în calitate de chiriaș.

II. OBIECTUL ACTULUI ADIȚIONAL

Art. 2

2.1. Obiectul actului adițional îl reprezintă prelungirea termenului de închiriere până la data de 13.05.2014 pentru locuința din Slobozia, str. Aleea Traian, bloc G4, scara A, ap. 36, județul Ialomița.

Art.3. Toate celelalte prevederi ale contractului de închiriere și notificări rămân valabile.

Art.4. Actul adițional a fost încheiat în 2(două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,

PRIMAR,
ing. Gabi Ionașcu

ȘEF SERV.GOSP.COMUNALĂ,
ing. Horia Furcoi

CHIRIAȘ,

ȘEF SERV.JURIDIC,
cons.jr. Emilian Barbu

ÎNȚOCMIT,
Mihaela Neagu



ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLOBOZIA

Slobozia, Strada Episcopiei nr.1, 920023, Județul Ialomița CUI 4365352
Tel: 0243-231401, Fax: 0243-212149 www.sloboziai.ro e-mail: office@sloboziai.ro



Nr. 18649/11.05.2011

ACT ADIȚIONAL NR. 2
la Contractul de închiriere nr. 34641/08.09.2009
pentru suprafețele cu destinație de locuință

I. PĂRȚI CONTRACTANTE

Art.1.

Primăria Municipiului Slobozia, str. Episcopiei nr.1, județul Ialomița, în calitate de proprietar al fondului imobiliar ce aparține patrimoniului privat al municipiului, reprezentată prin Primar, ing. Gabi Ionașcu și d-na GONGU MARIANA legitimată cu cartea de identitate seria [REDACTED] în calitate de chiriaș.

II. OBIECTUL ACTULUI ADIȚIONAL

Art. 2

2.1. Obiectul actului adițional îl reprezintă prelungirea termenului de închiriere până la data de 13.05.2014 pentru locuința din Slobozia, str. Aleea Traian, bloc G4, scara A, ap. 36, județul Ialomița.

Art.3. Toate celelalte prevederi ale contractului de închiriere și notificări rămân valabile.

Art.4. Actul adițional a fost încheiat în 2(două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,

CHIRIAȘ,

PRIMAR,
ing. Gabi Ionașcu

ȘEF SERV.GOSP.COMUNALĂ,
ing. Horia Furcoi

ȘEF SERV.JURIDIC,
cons.jr. Emilian Barbu

ÎNTOCMIT,
Mihaela Neagu



ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMITA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLOBOZIA

Slobozia, Strada Episcopiei nr.1, 920023, Județul Ialomița CUI 4365352
Tel: 0243-231401, Fax: 0243-212149 www.sloboziail.ro e-mail: office@sloboziail.ro



Nr. 12501/20.04.2010

ACT ADIȚIONAL NR. 1
la Contractul de închiriere nr. 34641/08.09.2009
pentru suprafețele cu destinație de locuință

I. PĂRȚI CONTRACTANTE

Art.1.

Primăria Municipiului Slobozia, str. Episcopiei nr.1, județul Ialomița, în calitate de proprietar al fondului imobiliar ce aparține patrimoniului privat al municipiului Slobozia, reprezentată prin Primar, ing. Gabi Ionașcu și d-na GONGU MARIANA legitimată cu cartea de identitate s [redacted] eliberată la data de [redacted] de Poliția municipiului Slobozia, în calitate de chiriaș.

II. OBIECTUL ACTULUI ADIȚIONAL

Art. 2

2.1. Obiectul actului adițional îl reprezintă prelungirea termenului de închiriere până la data de 08.04.2011 pentru locuința din Slobozia, str. Aleea Traian, bloc G4, scara A, ap. 36, județul Ialomița.

Art.3. Toate celelalte prevederi ale contractului de închiriere și notificări rămân valabile.

Art.4. Actul adițional a fost încheiat în 2(două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,

PRIMAR,
ing. Gabi Ionașcu

ȘEF SERV.GOSP.COMUNALĂ,
ing. Horia Furcoi

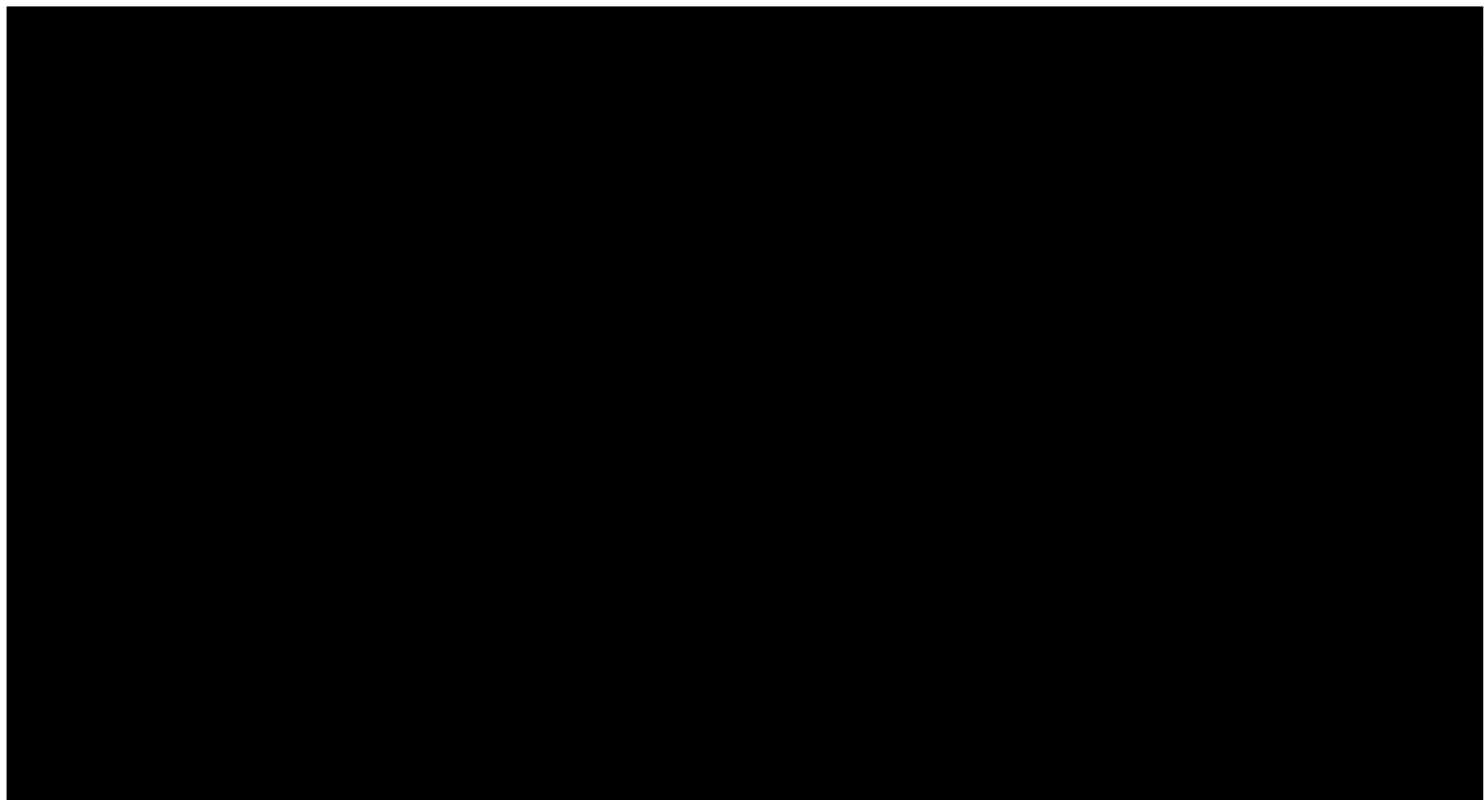
CHIRIAȘ,

Gongu

DIRECTOR D.A.P.L.,
cons. it. Valentin Tudoran

ÎNTOCMIT,
Mihaela Neagu









PROFESSIONAL EVAL & CONSULT SRL

Adresa: Calarasi, Str. Pescarusi nr. 49, Jud. Calarasi | CUI RO32890810 | J 51/88/2014 |
Tel: 0242332788 | E-mail: professional.eval@yahoo.ro | MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Nr. 14 PS din 04.04.2025

RAPORT DE EVALUARE

- APARTAMENT 1 CAMERA -

situat in Loc. Slobozia, [REDACTED]
Jud. Ialomita, in suprafata utila de 12 mp, intabulat in cartea
funciara nr. 30217-C1-U15, nr. cadastral 30217-C1-U15

Proprietatea: UAT SLOBOZIA

Aprilie 2025

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului PROFESSIONAL EVAL & CONSULT SRL, al clientului al proprietarului.

SCRISOARE DE OPINIE

Referitor: Evaluarea bunului imobil – APARTAMENT 1 CAMERA, aflat în proprietatea UAT SLOBOZIA

Obiectul evaluării îl constituie evaluarea bunului imobil de tip rezidențial compus din apartament cu 1 CAMERA, împreună cu cota indiviză de 5/228 din terenul aferent pe care este construit blocul de locuințe, situat în Loc. Slobozia, Str. Traian, Bl. G4, Sc. A, Et. 3, Ap. 36, Jud. Ialomița, intabulat în cartea funciară nr. 30217-C1-U15, cu nr. cadastral 30217-C1-U15, aparținând proprietarului UAT SLOBOZIA.

Scopul evaluării. Estimarea **valorii de piață** a activului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, în vederea vânzării.

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

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor - ANEVAR 2022 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- SEV 100 – Cadru General
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri de valori
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța abordărilor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează: *Certificarea evaluării*; (1) *Generalități* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării, respectiv Ipoteze generale, Condiții limitative (2); *Dreptul de proprietate asupra proprietății supuse evaluării* – cu informații referitoare la proprietar, prezentarea proprietății; (3) *Abordări în evaluare*; (4) *Evaluarea bunului*; (5) *Reconcilierea valorilor, Opinia evaluatorului; Anexe.*

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la VALOAREA DE PIAȚĂ, a bunului evaluat, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport au fost obținute următoarele rezultate:

Valoarea de piață

11.200 Euro, respectiv 55.740 Lei

Valabil pentru data de referință a evaluării 04.04.2025

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

- i. Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport;
- ii. Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- iii. Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata;

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Cu stima,

SC PROFESSIONAL EVAL & CONSULT SRL

Administrator Harsescu Alexandru

Digitally signed
by HARSESCU
SORIN-
ALEXANDRU
Date:
2025.04.04
14:15:39
+03'00'

Evaluator Autorizat EBM, EPI, EI - Membru Titular ANEVAR

Harsescu Nicoleta



DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

Certificam ca nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei.

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

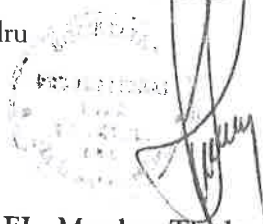
Proprietatea supusa evaluarii a fost inspectata de catre personalul PROFESSIONAL EVAL&CONSULT SRL.

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

La data elaborarii acestui raport de evaluare, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

SC PROFESSIONAL EVAL & CONSULT SRL

Administrator Harsescu Alexandru



Evaluator Autorizat EBM, EPI, EI - Membru Titular ANEVAR

Harsescu Nicoleta



CAPITOLUL 1. Termenii de referinta ai evaluarii

1.1. Identificarea bunului imobil – obiectul evaluarii

Raportul de evaluare se refera la bunul imobil de tip rezidential compus apartament cu 1 CAMERA, impreuna cu cota indiviza de 5/228 din terenul aferent pe care este construit blocul de locuinte, situat in Bucuresti, Str. Traian, Bl. G4, Sc. A, Et. 3, Ap. 36, Jud. Ialomita, intabulat in cartea funciara nr. 30217-C1-U15, cu nr. cadastral 30217-C1-U15, apartinand proprietarului UAT SLOBOZIA.

1.2 Scopul evaluarii

Estimarea **valorii de piață** a bunului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, în vederea vanzării.

1.3 Utilizarea evaluarii

Prezentul raport de evaluare se adresează lui **U.A.T. MUNICIPIUL SLOBOZIA** in calitate de **client si destinatar**. Având în vedere Statutul ANEVAR, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și fata de destinatarul lucrării.

1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate. Premisele evaluarii

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a activelor, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 100 Cadrul general.

1.5 Data inspectiei

Inspecția a fost efectuată în data de 25.03.2025, de către personalul **PROFESSIONAL EVAL&CONSULT SRL**, in prezenta reprezentantului proprietarului.

1.6 Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 04.04.2025, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2025.

Data evaluarii este 04.04.2025.

1.7 Moneda raportului.

Opinia finală a valorii de piata este prezentata în LEI si EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data de referinta a evaluării (**04.04.2025**) este cel afișat de BNR, și anume 4.9770 lei/EUR

1.8 Standardele aplicate

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- SEV 100 – Cadru General
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri de valori
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Etapile parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția proprietății;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

1.9 Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

La baza estimării valorii de piață au stat următoarele surse, documente și/sau informații:

- Actul de proprietate – nu au fost puse la dispoziție
- Relevee, plan amplasament (documentație cadastrală)
- Extras de carte funciara
- Cataloage de cost (IROVAL, MATRIX ROM)

Alte informații necesare, respectiv:

- Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- Publicații privind piața imobiliară;
- Articole din presă;

Evaluatorii nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.10 Ipoteze generale

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;

- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- *In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara precedent. Sanctiunile radicale aplicate in prezent impotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economiiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de aflusul de refugiați. Mentionam ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curenta fara a putea anticipa viitoare efecte ale razboiului/potentialei crize economice asupra valorii de piata a bunurilor evaluate.*

Ipoteze speciale

- Nu este cazul

1.11 Condiții limitative:

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la bunurile evaluate, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu confera dreptul de publicare
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.12 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele indicate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.13 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați în raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

CAPITOLUL 2. Descrierea bunului

2.1 Dreptul de proprietate evaluat

Conform extrasului de carte funciara nr. 88585 din 06.11.2015, pus la dispoziție, imobilul compus din apartament 1 CAMERA, se afla în proprietatea UAT SLOBOZIA. Dreptul de proprietate este liber de sarcini

2.2 Caracteristicile bunului imobil

Informatii despre amplasament

Imobilul în care se afla apartamentul este amplasat mediana în Loc Slobozia, pe Aleea Traian, în zona Spitalului Județean Ialomita.

Tipul zonei: Zona mixta rezidential - comerciala, cu blocuri de locuinte, spatii comerciale individuale, dar si case si terenuri libere.

Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale. Imobilul se afla la o distanta de

Unități comerciale în apropiere: magazine individuale, supermarket-uri

Unități de învățământ: Da – scoala, gradinita

Unități medicale: Da, cabinete individuale private dar si de stat

Instituții de cult: Da

Sedii de bănci: Da

Instituții guvernamentale: Da

Muzee: Nu

Parcuri: Da
Lacuri: Nu
Cursuri de apă: Da
Altele: Spitalul Ialomita
Amplasarea proprietății este prezentată în anexele prezentului raport.

Suprafețele de teren:

Conform extrasului de carte funciara, terenul aferent apartamentului, detinut in indiviziune, este in cora de 5/228

Utilități:

Rețea urbană de energie electrică; Retea urbana de apa; Rețea urbană de gaze; Rețea urbană de canalizare; Rețea urbană de interent si telefonie; Ventilconvector gaz

Caracteristici juridice:

Utilizare legală: Rezidentiala
Servituți de trecere: Nu se cunosc.
Restricții de sistematizare: Nu este cazul
Alte restricții existente: Nu este cazul

Descrierea clădirii:

Apartamentul evaluat este amplasat la etajul 3, intr-o clădire – bloc de locuinte - cu regim de inaltime P+4E. Clădirea a fost construita in anul 1970 (conf declaratiilor proprietarului). Are fundatie din beton armat cu structura din beton armat, pereti de inchidere din placi prefabricate de beton, compartimentari in apartament din beton si caramida. Acoperisul este de tip terasa necirculabila, hidroizolata. Finisaje exterioare tip tencuilei si vopsitorii decorative. Tamplaria exterioara este din PVC cu geam termopan.

Finisajele, la data inspectiei erau de nivel inferior, cu pardoseli din beton placate cu parchet laminat in camera, placaje de gresie in hol si baie, pereti zugraviti cu vopsea lavabila in camera, placaje de faianta in baie. Incalzirea se realizeaza cu ajutorul unui ventilconvector pe gaz. Imobilul este racordat la utilitatile edilitare – energie electrica, apa, canalizare si gaz.

Avand in vedere scopul evaluarii, la estimarea valorii de piata, nivelul de finisare al apartamentului a fost considerat inferior.

Conform relevului pus la dispozitie, suprafata utila a apartamentului este de 12 mp, iar suprafata totala de 15 mp.

CAPITOLUL 3. Analiza pieței imobiliare. Studiu de vandabilitate

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în

mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Definirea pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei (preponderent rezidențial) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a apartamentelor situate în **Zona mediana a Loc. Slobozia, zona Nordului - Spital Ialomita**

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona analizată.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.

Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este ridicată. Multe dintre aceste construcții au fost edificate (sau edificarea lor a început) înainte de izbucnirea crizei economice care a condus ulterior la scăderea semnificativă atât a valorilor acestor proprietăți, cât și a cererii manifestate pentru acestea.

Referitor la vânzarea proprietăților imobiliare similare proprietății subiect, acestea sunt ofertate pe piață la prețuri cuprinse între 11.000 Euro și chiar 15.000 Euro. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, gradul de finisare, suprafețele cladirilor, vechime etc.

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații (oferte de vânzare) pentru proprietăți similare proprietății subiect.

Cererea solvabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind cauzată de situația economică, creșterea interesului investițional și creșterea nivelului creditării.

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect vine în principal din partea persoanelor fizice, cu venituri peste medie, suficiente pentru a contracta un credit ipotecar, angajați în domeniul public sau privat, cu putere de cumpărare mare.

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este medie și vine din partea persoanelor cu venituri peste medie.

Echilibrul pieței. Previziuni

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este într-un echilibru, oferta fiind aproximativ egală cererii.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este de nivel mediu. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile și chiriile pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o ușoară scădere.

Piața imobiliară din Slobozia: Blocurile vechi rămân în centrul atenției, pe fondul incertitudinilor regionale

Slobozia, reședința județului Ialomița, nu este un oraș care sare în ochi atunci când vine vorba de dinamism imobiliar. Și totuși, în ultimii ani, orașul a cunoscut o evoluție interesantă pe piața locuințelor, în special în segmentul apartamentelor și garsonierelor situate în blocurile vechi, construite în perioada comunistă. Cererea pentru aceste locuințe a crescut într-un ritm neașteptat, în timp ce oferta, deși aparent stabilă, începe să dea semne de presiune. În fundal, conflictul armat din Ucraina își face simțită prezența, adăugând un strat de incertitudine care influențează atât comportamentul cumpărătorilor, cât și pe cel al vânzătorilor.

O cerere constantă, cu episoade de intensificare

În ultimii ani, cererea pentru apartamente și garsoniere situate în blocurile vechi din Slobozia a fost susținută în principal de tineri care caută prima locuință, dar și de investitori locali sau din orașe apropiate care văd în aceste proprietăți o oportunitate de închiriere. Prețurile accesibile, comparativ cu cele din orașe mai mari precum București sau Constanța, au făcut din Slobozia o alternativă atrăgătoare pentru cei care preferă un trai mai liniștit, dar cu acces relativ facil la infrastructura urbană.

„Am observat o creștere a cererii în special după 2022, când mai multe familii tinere, dar și persoane singure, au căutat apartamente cu două camere în blocurile vechi, în special în zonele centrale sau apropiate de școli și magazine”, spune Raluca Marinescu, agent imobiliar din Slobozia. „Chiar dacă nu vorbim de o explozie a cererii, interesul a devenit mai constant, iar tranzacțiile se încheie mai rapid decât în anii anteriori.”

Oferta, între stagnare și conservatorism

Oferta de locuințe în blocurile vechi nu a crescut în același ritm cu cererea. Multe dintre aceste apartamente sunt deținute de persoane în vârstă, care ezită să vândă, fie din motive emoționale, fie din lipsă de alternative viabile. De asemenea, lipsa proiectelor majore de reabilitare sau modernizare face ca multe proprietăți să necesite renovări substanțiale, ceea ce poate reduce apetitul potențialilor cumpărători sau duce la negocieri agresive de preț.

Totodată, puținele apartamente renovate și bine poziționate ajung rapid pe piață și sunt vândute în decurs de câteva zile. Prețurile au înregistrat o ușoară creștere, în special pentru garsoniere și apartamente cu două camere. În medie, o garsonieră într-un bloc vechi se vinde cu sume între 25.000 și 30.000 de euro, în timp ce un apartament cu două camere poate ajunge la 40.000 – 50.000 de euro, în funcție de locație și finisaje.

Efectele indirecte ale războiului din Ucraina

Războiul din Ucraina, izbucnit în februarie 2022, a avut un impact resimțit și în Slobozia, deși nu direct. În primul rând, instabilitatea regională a crescut reticența în rândul investitorilor, mai ales a celor care își făceau planuri de relocare din zone mai apropiate de granița de est. Pe de altă parte, o

parte dintre refugiații ucraineni care au ajuns în România s-au orientat și către orașe mai mici, iar Slobozia a fost pe lista opțiunilor datorită costului de trai redus și infrastructurii relativ bune.

„Am avut cazuri de familii din Ucraina care au închiriat apartamente aici sau chiar au cumpărat, în ideea de a rămâne pe termen lung. Deși nu vorbim de un val mare, această cerere suplimentară a contribuit la scăderea ofertei disponibile pe piață”, explică aceeași agentă imobiliară.

În plus, incertitudinea economică generată de conflict, precum și inflația, au făcut ca mulți proprietari să își păstreze imobilele ca formă de siguranță, în loc să le vândă. Astfel, piața s-a confruntat cu o ofertă mai rigidă, exact într-un moment în care cererea începea să crească.

Perspective: stabilitate sau presiuni ascendente?

Privind spre viitor, specialiștii locali în imobiliare sunt prudenți. Nu se așteaptă la schimbări dramatice, dar nici la o stagnare completă. Atâta vreme cât nu apar proiecte rezidențiale noi într-un ritm mai alert, blocurile vechi vor continua să fie principalul segment de interes pentru cumpărători.

„Dacă prețurile nu vor crește semnificativ, iar condițiile economice generale se stabilizează, piața din Slobozia ar putea rămâne una echilibrată, dar cu un ușor avantaj pentru vânzători în zonele bune”, concluzionează Raluca Marinescu.

Cert este că Slobozia rămâne un exemplu de piață imobiliară de provincie unde tradiția și realitatea economică se împletesc într-un mod care, deși nu aduce titluri spectaculoase, merită urmărit cu atenție.

CAPITOLUL 4. Analiza datelor si concluziilor

Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind contruită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent.

Având în concluziile rezultate din analiza pieței specifice, **cea mai bună utilizare** a proprietății construite este cea **rezidențială**. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)

CAPITOLUL 5. Evaluarea bunului

5.1 Abordări în evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 - Cadru general sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de ocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Din cauza lipsei informațiilor relevante pentru determinarea valorii de piață prin metoda abordării prin venit, aceasta nu a fost aplicată.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- construcții noi sau construcții relativ nou construite;
- construcții mai vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierii acestora;
- construcții aflate în faza de proiect;
- construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea proprietăților imobiliare sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

Având în vedere specificul proprietății evaluate, în cadrul acestui raport nu a fost aplicată abordarea prin cost.

5.2 Abordarea prin piață.

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente de proprietăți similare cu proprietatea subiect. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri care nu sunt afectate semnificativ de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării (menționate pe piața imobiliară sub termenul de „oferte active”).

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață. Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe semnificative (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate. Metoda comparației vânzărilor utilizează informații despre vânzările unor active identice sau asemănătoare cu activul subiect, pentru obținerea unei indicații asupra valorii.

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

- a. tehnicile cantitative:
 - analiza pe perechi de date;
 - analiza datelor secundare;
 - analiza statistică;
 - analiza costurilor;
- b. tehnicile calitative:
 - analiza comparațiilor relative;
 - analiza tendințelor;
 - analiza clasamentului;
 - interviuri.

ANALIZA COMPARATIVĂ

Analiza comparativă este termenul generic folosit pentru indicarea procesului care utilizează fie analiza pe perechi de date (tehnică cantitativă), fie analiza comparațiilor relative (tehnică calitativă) pentru a obține valoarea proprietății imobiliare subiect. Acestea sunt tehnicile din cadrul abordării prin piață cel mai des folosite în practica evaluării. În analiza comparativă, cele două tehnici pot fi folosite separat sau în combinație.

Ajustările obținute prin aplicarea analizei comparative sunt aplicate prețurilor de vânzare ale proprietăților imobiliare comparabile; ele pot fi exprimate fie în sumă absolută și/sau în procente, fie în termeni calitativi (de exemplu, „inferior”, „superior”, „mult inferior”, „mult superior”) sau în alți termeni descriptivi, care definesc clar mărimea și/sau calitatea diferențelor dintre caracteristicile proprietății subiect și cele ale proprietăților comparabile.

✓ Analiza pe perechi de date

Această analiză constă într-un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici. Ideal, vânzările/oferte comparate ar trebui să fie identice sub toate aspectele, cu excepția caracteristicii analizate. Totuși, în realitate, acesta este un caz foarte rar. Deseori, evaluatorul trebuie să încerce să analizeze o serie de perechi de date pentru a izola efectul unei singure caracteristici.

✓ Analiza datelor secundare

Reprezintă o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietăți imobiliare comparabile. Aceste date secundare descriu, în general, piața imobiliară și sunt, de obicei, colectate de firme ce activează în domeniul cercetării sau de diferite instituții ale statului.

APLICAȚII

În aplicarea abordării prin piață, un evaluator poate folosi atât tehnicile cantitative, cât și cele calitative. Dacă ajustările pot fi derivate din tehnicile cantitative, în general acestea vor fi primele aplicate. Diferențele aferente elementelor de comparație specifice, care nu pot fi ajustate matematic în mod precis, se iau în considerare în analiza calitativă. Cele două metodologii sunt complementare și deseori se utilizează combinat.

Pentru a identifica și estima ajustările, un evaluator poate utiliza și alte tehnici. Evaluatorul ar trebui să ia în considerare toate tehnicile aplicabile, pentru a determina care dintre ele este cea mai adecvată pentru evaluare. În general, cu cât proprietatea imobiliară subiect este mai complexă, cu atât numărul tehnicilor care pot fi aplicate în evaluare este mai mare.

Ajustările trebuie să reprezinte percepția pieței și să fie argumentate în rapoartele de evaluare.

Evaluatorul trebuie să fie foarte atent și să ajusteze prețurile comparabilelor, pentru diferențele existente între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății evaluate.

Există situații în care unele elemente de comparație se suprapun sau sunt percepute pe piață „la pachet”. Evaluatorul trebuie să aibă grijă să nu efectueze ajustări de două ori pentru aceleași diferențe (să evite dubla ajustare).

Raționamentul aplicat de evaluator în selectarea valorii finale îl va conduce pe acesta înspre comparabila cu caracteristicile fizice, juridice și economice cele mai apropiate de cele ale proprietății subiect. În grila datelor de piață acest aspect este reflectat de numărul și cuantumul ajustărilor. Numărul mic de ajustări și cuantumul mic al acestora indică asemănarea proprietății comparabile care are aceste caracteristici cu proprietatea subiect. Cu cât numărul de ajustări aplicate este mai mic și, totodată, cuantumul ajustărilor este mai mic, cu atât proprietatea comparabilă este mai asemănătoare cu proprietatea subiect.

Deși analiza pe perechi de date este, teoretic, o metodă analitică, uneori este impracticabilă, deoarece numai un număr redus de proprietăți imobiliare similare poate fi disponibil și este dificil de cuantificat ajustările atribuite tuturor caracteristicilor prezentate. O ajustare obținută pe baza unui singur set de perechi de date nu este neapărat definitivă, așa cum o singură tranzacție nu reflectă

neapărat valoarea de piață. Totuși, chiar și atunci când sunt disponibile date limitate, evaluatorul nu va ignora această tehnică. Mai degrabă va determina valoarea ajustării indicată de date limitate și va folosi alte proceduri analitice pentru a testa credibilitatea ajustărilor derivate din seturile de perechi de date. Este imperativ ca evaluatorul să folosească toate metodele analitice pentru a soluționa problema de evaluare.

Astfel, în aplicarea abordării prin piață se pot utiliza combinate diferite tehnici simultan precum analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare.

În cazul elementelor de comparație pentru care există suficiente date pentru a aplica tehnica pe perechi de date se va aplica această tehnică, iar pentru elemente pentru care datele disponibile sunt limitate evaluatorul se va îndrepta către analiza datelor secundare.

Argumentarea ajustărilor, bazată pe informațiile de pe piața imobiliară specifică, trebuie să fie susținută în rapoartele de evaluare cu informațiile prezentate în cadrul analizei pieței imobiliare specifice. Astfel, analiza pieței imobiliare trebuie să conțină toate informațiile care au stat la baza ajustărilor. De asemenea, toate ajustările trebuie să fie analizate și trecute prin filtrul evaluatorului și nu trebuie aplicată o ajustare doar pentru că există o diferență, ci trebuie analizată piața specifică și trebuie văzut dacă existența acelei diferențe este recunoscută de piață sau nu.

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului.

Comparația directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea.

Etapele sunt următoarele:

- 1) Sunt colectate date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active;
- 2) Identificarea asemănărilor și diferențierile dintre aceste date;
- 3) Sortarea informațiilor în funcție de relevanța lor;
- 4) Ajustarea prețurilor comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile bunului subiect;

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În anexele raportului este prezentată grila datelor de piață.

Valoarea de piață
11.200 Euro, respectiv 55.740 Lei

CAPITOLUL 6. Reconcilierea valorilor. Concluzii

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

Abordarea prin cost = nu s-a aplicat

Abordarea prin venit-capitalizarea directă = nu s-a aplicat

Abordarea prin piață – 11.200 Euro

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează *calitatea* și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu *cantitatea* informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (apartament) și scopul evaluării (vanzare), este analiza pe perechi de date din cadrul abordării prin piață. Această metodă îndeplinește *criteriul preciziei* și *criteriul cantității și calității informațiilor*.

Având în vedere cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este *abordarea prin piață*.

Astfel, valoarea de piață a proprietății a fost estimată la:

Valoarea de piață
11.200 Euro, respectiv 55.740 Lei

la cursul valutar de **4.9770 lei/EUR**, valabil pentru data evaluării.

Cu stima,

Evaluator Autorizat EBM, EPI, EI - Membru Titular ANEVAR

Harsescu Nicoleta



ANEXE:

ABORDAREA PRIN PIATA					Anexa 1
PROPRIETATE REZIDENTIALA DE TIP APARTAMENT.					
ELEMENT DE COMPARATIE	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	
PRET DE OFERTA (€)		14,300 €	16,000 €	13,900 €	
TIP PRET (TRANZACTIE / OFERTA)		Oferta	Oferta	Oferta	
Marja negociere (% & €)	-5%	-5% -715 €	-5% -800 €	-5% -695 €	
Preț vanzare (€)		13,585 €	15,200 €	13,205 €	
Ajustări specifice tranzacționării					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €	
Preț ajustat (€)		13,585 €	15,200 €	13,205 €	
CONDITII DE FINANTARE	La piata	La piata	La piata	La piata	
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €	
Preț ajustat (€)		13,585 €	15,200 €	13,205 €	
CONDITII DE VANZARE	Independent	Independent	Independent	Independent	
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €	
Preț ajustat (€)		13,585 €	15,200 €	13,205 €	
CHELTUIELI NECESARE DUPA ACHIZITIE	nu	nu	nu	nu	
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €	
Preț ajustat (€)		13,585 €	15,200 €	13,205 €	
CONDITII DE PIATA	data evaluarii	actual	actual	actual	
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €	
Preț ajustat (€)		13,585 €	15,200 €	13,205 €	
Ajustări specifice proprietății					
LOCALIZARE	Chimiei, Spital, Traian	Similar, Spital, Triana	Similar, Spital, G7	Similar, Garii	
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie similara	
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €	
Caracteristici fizice					
COMPONENTA NON-IMOBILIARA	nu este cazul	mobilat	semimobilat	nemobilat	
Ajustare(€)		0 €	-500 €	0 €	
SUPRAFATA UTILA	12.00 mp	12 mp	12 mp	12 mp	
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €	
LOC DE PARCARE/GARAJ	nu	nu	nu	nu	
Ajustare (%) (€)		0 € 0%	0 € 0%	0 € 0%	
BOXA	nu	nu	nu	nu	
Ajustare (%) (€)		0 € 0%	0 € 0%	0 € 0%	
ANUL PIF / VECHIME	1970	1972	1970	1971	
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €	
ETAJ/NIVEL	3/P+4	1/P+4	1/P+4	P/P+4	
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	3% 396 €	
FINISAJE	inferioare	medii	superioare	medii	
Ajustare (%) (€)		-200€/mp -2,400 €	-300€/mp -3,600 €	-200€/mp -2,400 €	
COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE	NDEC	NDEC	NDEC	NDEC	
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €	
INCALZIRE	VC gaz	VC gaz	VC gaz	VC gaz	
Ajustare (%) (€)		0 € 0%	0 € 0%	0 € 0%	
ALTE ELEMENTE	nu	nu	nu	nu	
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €	
TOTAL AJUSTARI CARACTERISTICI FIZICE (€)		-2,400 €	-4,100 €	-2,004 €	
TOTAL AJUSTARI CARACTERISTICI FIZICE		-18%	-27%	-15%	
CARACTERISTICI ECONOMICE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €	
UTILIZARE	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	
Ajustări (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €	
AJUSTARE NETA PENTRU CARACTERISTICI SPECIFICE PROPR.(€)		-2,400 €	-4,100 €	-2,004 €	
PRET AJUSTAT(€)		11,185 €	11,100 €	11,201 €	
Ajustare totala neta (€)		-2,400 €	-4,100 €	-2,004 €	
Ajustare totala neta procentuala (%)		-18%	-27%	-15%	
Ajustare totala bruta absoluta (€)		2,400 €	4,100 €	2,796 €	
Ajustare totala bruta procentuala(%)		18%	27%	21%	
Numar ajustari (#)		1	2	2	
REZULTATUL ABORDARII PRIN PIATA:	11,200 €	echivalent a	55,740 lei		
*Conform GEV 630/art. 56, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de prop. imobiliara (Comp A), care este cea mai apropiata dupdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.					Curs valutar : 4.9770 lei/€

FOTOGRAFII:





The image shows a screenshot of the OpenStreetMap web application. The map displays a city street grid with several buildings. A red circle is drawn around a building on the right side of the map, near the intersection of St. John's Street and another street. The map includes labels for streets such as 'St. John's Street', 'St. George's Street', and 'St. Andrew's Street'. A scale bar at the bottom left indicates a distance of 20 meters. The OpenStreetMap logo and search bar are visible at the top left.



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IALOMITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slobozia

Nr. cerere	88959
Ziua	06
Luna	11
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Unitate individuala

Adresa: Slobozia, Strada Traian, bloc G4, scara A, etaj 3, nr. ap. 36

Parti comune: nespecificate

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	30217-C1-U15	15,00	12,00	3/ 143	5/ 228	Garsoniera-construita in anul 1972

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
88959 / 06.11.2015		
Act administrativ nr. 123, din 31.08.2011, emis de Consiliul Local Slobozia, act administrativ nr. 85726/23-10-2015 emis de OCP Ialomita; act administrativ nr.67092/03.11.2015, emis de Primaria mun.Slobozia.		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, privată, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1) UAT SLOBOZIA, CIF: 4365352		

C. Partea III. SARCINI

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

Anexa Nr. 1 la Partea I

Unitate individuala

Adresa: Slobozia, Strada Traian, bloc G4, scara A, etaj 3, nr. ap. 36

Parti comune: nespicate

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	30217-C1-U15	15,00	12,00		3/ 143	5/ 228	Garsoniera-construita in anul 1972

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

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

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

Data soluționării,
13/11/2015

Asistent-registrator,
LUCICA DUMITRACHE

(parafo și semnătura)

Referent,

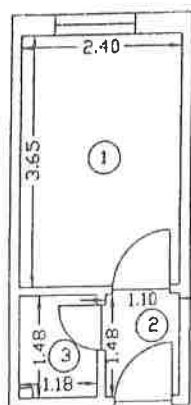
(parafo și semnătura)

Data eliberării,

13 NOV. 2015

RELEVU APARTAMENT
Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Cota indiv. teren	Adresa imobilului
30217-e1-415	5 m.p.	Intravilan, Str. Traian, Bl. G 4, Sc.A, Etj.3, Ap.36. jud. Ialomita
Carte funciara colectiva nr.		U.A.T. SLOBOZIA
Cod unitate individuala(U)		CF individuala



RECAPITULATIE

Nr. ncap.	Denumire incopere	Suprafata utila(mp)
1	Camera	8.76
2	Hol	1.63
3	Baie	1.72
Total		12.11
Supr. constr.		15.39
		15.00



Executant	Data
<i>[Signature]</i>	03.11.2015
Receptionat	Data
PROIECTANT: V. VASUYCIU RECEPȚIA: V. VASUYCIU Funcția: CONȚINER DE CADASTRU	

11.10.2015

Postat 19 martie 2025



Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu
Apreți mai multe

Garsoniera confort 2

14 300 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Compartimentare: Nedecomandat

Suprafata utila: 15 m²

An constructie: 1977 – 1990

Etaj: 1

DESCRIERE

Garsoniera confort 2
Are toate utilitățile
Gaze separate
Apa separată
Cabina de dus
Boiler
Convecteur
Ușa de metal
Geam termopan
Uși interlor termopan
Placata exterior
Instalatie electrica noua
Eta 1
In apropiere se afla școala , liceu , grădiniță,piata
Preț negociabil 14300 euro

ID: 278599106

Vizualizări: 4189

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Trimite mesaj



Fabian



072 047 5933

 <https://www.olx.ro/oferta/garsoniera-recent-renovata-IDj2DTI.html>



Postat 02 aprilie 2025

Garsonieră recent renovată

16 000 € Prețuri negociabile

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Etaj: 1

DESCRIERE

Garsonieră confort 2 recent, șifonier nou, convector pe gaz, geamuri termopan, boiler apă caldă. Se află în bloc G7.

PRIVAT 



George

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Disabled for this user

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 Slobozia,
Ialomita



K 2
K 3

DREPTURILE CONSUMATORILOR



Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare a legilor privind drepturile consumatorilor nu

Azetă mai multe ✓

https://www.olx.ro/oferta/vand-garsoniera-parter-IDiJMqZ.html



Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Slobozia,
Ialomița



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat. Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ✓

Postat 26 martie 2025

Vând garsoniera parter

13 900 € Prețuri negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Compartimentare: Semidecomandat

Suprafata utila: 12 m²

An constructie: 1977 - 1990

Etaaj: Parter

DESCRIERE

Garsoniera de vânzare Parter
Strada Gării
Intabulată
Apa trasa separat
Fara probleme sau datorii
Cu Invector și totul funcțional
Aer condiționat. Gata pentru găzduire
Posibilitate predare imediata
Pentru detalii puțeti suna
Preț este negociabil

