

ROMANIA
JUDETUL NEAMT
CONSILIUL LOCAL GIROV

PROIECT DE HOTĂRÂRE
Nr. 8 din 14.01.2026

Privind diminuarea suprafeței de pășune cu 0,27 ha ,din suprafața totală de 29,94 ha, care face obiectul contractului de pășunat nr.5627 din 07.04.2020 încheiat între comuna Girov și domnul CHIHAIA OCTAVIAN

Ion PURCEL primarul comunei Girov, judetul Neamt.

Avand in vedere-

Cererea nr. 8848 din 07.08.2025 a numitului Chihaiia Octavian, domiciliat în comuna Girov, județul Neamț, sat. Doina ,str. Izvoarelor , nr. 154, prin care solicită diminuarea suprafeței de pășune cu 0,27 ha ,din suprafața totală de 29,94 ha care face obiectul contractului de pășunat nr.5627 din 07.04.2020.

Diminuarea se va face din sola Boțoaia Doina , NC 56268 având suprafața de 4,86 ha.

Raportul de specialitate nr. 28/05.01.2026 al doamnei Nica Doina.

Prevederile OUG. 34/2013 privind organizarea,administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.

Ordin 407/2051 din 31 mai 2013 pentru aprobarea contractelor-cadru de concesiune și închiriere a suprafețelor de pajiști aflate în doemeniul public/privat al comunelor orașelor, respectiv al municipiilor.

Regulamentul pentru închirierea pajiștilor aflate în proprietate privată a comunei Girov aprobat prin HCL 16/20.02.2020.

Avizul comisiei de specialitate.

In temeiul dispozitiilor art. 139,alin. (1), art. 129 alin.(1)și(2),lit c , din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ .

PROPUNE:

Art. 1. Se aprobă diminuarea suprafeței de pășune cu 0,27 ha , din suprafața totală de 29,94 ha ,care face obiectul contractului de pășunat nr.5627 din 07.04.2020 încheiat între comuna Girov și domnul CHIHAIA OCTAVIAN.

Art. 2. Biroul financiar – contabil , va duce la indeplinire prezenta.

Art. 3. Secretarul general al comunei va asigura comunicarea prezentei persoanelor si institutiilor interesate.

Inițiator,
Primar,
Ion PURCEL



Avizează pentru legalitate ,
Secretar general,
Dascălu Elena-Luminița

Comuna Girov

Județul Neamț

Nr.231/14.01.2026

REFERAT DE APROBARE

- În baza Cererii nr. 8848 din 07.08.2025 a numitului Chihaia Octavian, domiciliat în comuna Girov, județul Neamț, sat. Doina ,str. Izvoarelor , nr. 154, prin care solicită diminuarea suprafeței de pășune cu 0,27 ha ,din suprafața totală de 29,94 ha care face obiectul contractului de pășunat nr.5627 din 07.04.2020.

Diminuarea se va face din sola Boțoaia Doina , NC 56268 având suprafața de 4,86 ha. Raportul de specialitate nr. 28/05.01.2026 al doamnei Nica Doina.

Prevederile OUG. 34/2013 privind organizarea,administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991. Ordin 407/2051 din 31 mai 2013 pentru aprobarea contractelor-cadru de concesiune și închiriere a suprafețelor de pajiști aflate în doemeniul public/privat al comunelor ,orașelor,respectiv al municipiilor.

Regulamentul pentru închirierea pajiștilor aflate în proprietate privată a comunei Girov aprobat prin HCL 16/20.02.2020.

Analizând raportul de specialitate,vă rog să analizați și să aprobați în consecință.

PRIMAR,

Ion PURCEL



Judetul Neamt
Comuna Girov
Nr. 28 din 05.01.2026

Vizat,
Primar,

ION PURCEL

RAPORT DE SPECIALITATE
privind diminuarea suprafetei de pasunat din Contractul de pasunat
nr.5627 din 07.04.2020



Avand in vedere urmatoarele:

1. Contractul de pasunat nr.5627 din 07.04.2020, incheiat intre Comuna Girov si domnul CHIHAIA OCTAVIAN, din suprafata totala de 29,94/ha, care face obiectul contractul de pasunat nr.5627 din 07.04.2020.
2. Diminuarea se va face din sola Botoaia Doina, cu NCP.56268 cu suprafata de 4,86/ha.
3. Cererea formulata de domnul CHIHAIA OCTAVIAN, inregistrata la Primaria comunei Girov cu nr.8848 din 07.08.2025, prin care solicita diminuarea suprafetei de pasunat cu 0,27/h, din suprafata de 4,86/h, sola Botoaia Doina cu NCP.56268, intrucat nu poate beneficia de utilizarea acesteia; pe motiv ca, SC AGRIA S.A a luat la vest din aceasta parcela aproximativ 1/h si a lasat la est 0,27/h teren neinsamantat si plin de vegetatie.
Se propune diminuarea suprafetei de pasunat aferent contractului mai sus mentionat, de la 4,86/h, la 4,59/h, prin excluderea suprafetei de 0,27/h, ce nu se regaseste fizic in teren.
Modificarea se va face prin Act aditional la contractul de pasunat in vigoare.

INTOCMIT,
Insp. DOINA NICA



Comuna
de Pominet +
Secretar G.

JUDETUL NEAMT
COMUNA GIROV
NR. 8848. DIN 07.08.2025

Stp

Domeniul Agriculturii

debreumentul CHIRIA OCTAVIAN, beneficiar al
unui contract de achiziție pentru servicii
de pajiști aflate în domeniul privat al comunei
Girov (ibi. contract 5627/07.08.2020)
sa aduc la cunoastinta urmatoarelor

- suprafata de pajiști (pajune) de 1,86 ha.
a fost diminutata de catre SC. Agrius SA. pe
rețeta cu care este încadrate în erod erod;
- beneficiarul respectiv a creat la cost din
ocazia parcelor aproximativ 1,8 ha. si o lasat la
este 0,27 ha teren necesarul si plina
de servicii necesare.

Rețeta pentru faptul ca oca suprafata de pajiști
este situata într-un al f bloc fizic si nu
este locat în cadrul teren de către A.P.I.A
Faptul ca cele menționate nu sa se realizeze
de teren si sa nu fie diminutata de la pajiști
suprafata de teren.

Todată menționez ca nu erod. a beneficiar
licențieri secretar și responsabil, în ceea ce
conducerea sau pe al beneficiar pe tot
satele din contract.

Ce știe OCTAVIAN CHIRIA

07.08.2025

[Redacted signature]

ROMANIA
JUDEȚUL NEAMȚ
COMUNA GIROV

Nr. 5627 din 07.04.2020

CONTRACT

de închiriere pentru suprafețele de pajiști aflate în domeniul privat al comunei Girov-Neamț

Incheiat astăzi

I. Părțile contractante

1 Intre **Comuna Girov, Judetul Neamț**, unitate administrativ teritorială cu personalitate juridică, reprezentată legal, prin primarul comunei Girov , Vasile CIUBOTARU, având sediul în Str.Calea Romanului, nr. 337, Girov, judetul Neamț, tel./fax 0233/291000, cod de înregistrare fiscal 2613141, cont R0, deschis la Trezoreria Piatra Neamț, în calitate de **locator și**

2. **CHIIHAIA OCTAVIAN** , cu exploatarea* în localitatea Girov , sat . Doina, comuna Girov, judetul Neamț , având CNP 1540928270600 ,CI. seria RD, nr. 930025, nr. din Registrul național al exploatațiilor (FNE) , contul nr. ,

deschis la , telefon , în calitate de **locatar**,

*) în cazul formei asociative se completează de către reprezentantul legal al acesteia cu datele exploatațiilor membrilor formei asociative.

la data de 07.04.2020 , la sediul locatorului (alt loc, adresa etc.) , în temeiul prevederilor Codului civil, al prevederilor anexei nr 2 din Ordinul 407/2013, precum și al Hotărârii Consiliului Local al comunei Girov de aprobare a închirierii nr. 16 din 20.02.2020 s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

II Obiectul contractului

1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea pajiștii aflate în domeniul privat al comunei Girov pentru pășunatul unui număr de animale din specia ovine , situată în blocul fizic , tarlăua Islăz Hățaș Doina , Boțoaia Doina, ~~LA SALCĂN~~ în suprafață de **29,94 ha**, identificată prin numerele cadastrale nr. 54630, ~~54919~~ și în schița anexată care face parte din prezentul contract. HC 54630, e NC 54919

2. Predarea-primirea obiectului închirierii se efectuează pe bază de proces-verbal, cu precizarea numărului cadastral al tarlalelor și parcelelor ce fac obiectul contractului, precum și punerea la dispoziție a hărților cadastrale, precum și inventarul existent ; în termen de 5 zile de la data semnării contractului, proces-verbal are devine anexă la contract.

3. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locatar în derularea închirierii sunt următoarele:
bunuri de retur care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului la expirarea contractului;

a. bunuri de preluare care la expirarea contractului pot reveni locatorului în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a le prelua în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată, conform caietului de sarcini;

b. bunuri proprii care la expirarea contractului de închiriere rămân în proprietatea locatorului;

4. La încetarea contractului de închiriere din orice cauză, bunurile prevăzute la pct. 3. lit. a) se vor repartiza potrivit destinațiilor arătate la acest punct, locatarul fiind obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat.

5. Obiectivele locatorului sunt:

a. menținerea suprafeței de pajiște;

b. realizarea pășunatului rațional pe grupe de animale și pe tarlale, cu scopul menținerii calității covorului vegetal;

c. creșterea producției de masă verde pe hectar de pajiște.

III Durata contractului

1. Durata închirierii este de **7 ani**, cu respectarea perioadelor de pășunat, începând cu data semnării prezentului contract. conform prevederilor art. 9 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2013

privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea a Legii fondului funciar nr.18/1991, aprobată cu modificări și completări prin; Legea nr. 86/2014, cu modificările ulterioare, cu respectarea perioadei de pășunat, respective 01.05-31.10 a fiecărui an.

2. Contractul de închiriere **poate fi prelungit pentru încă o perioadă de 3 ani**, ținând cont de respectarea clauzelor contractuale, valoarea investițiilor efectuate de către locatar pe pajiște și altele asemenea, cu condiția ca prin prelungire să nu se depășească termenul maxim de 10 ani prevăzut la art. 9 alin.(2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2013, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr.86/2014, cu modificările ulterioare.

3. Anual, pana la data de 31 martie, se va verifica incarcatura de animale/ha/contract, aducand modificari in acest sens .

IV. Prețul închirierii

1.Prețul închirierii este de **280 lei/ha/an**, stabilit curespectarea condițiilor art. 6 alin. (3) și (4); din Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr.18/1991, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.1.064/2013, cu modificările și completările ulterioare, chiria totală anuală (nr. ha x preț pe ha) fiind în valoare de **8.383 lei**. 8383,20

2.Suma totală prevăzută la pet. 1 va fi plătită prin ordin de plată în contul comunei Girov-Neamț, deschis la Trezoreria Piatra Neamț, sau în numerar, la casieria unității administrativ-teritoriale.

3.Plata chiriei se face în două tranșe: 30% până la data de 30.05. și 70% până la data de 30.10.

4.Intârzierea la plată a chiriei se penalizează cu 0,1% din cuantumul chiriei datorate pentru fiecare zi de întârziere, cuantum ce nu se va modifica pe parcursul derulării contractului.

5.Neplata chiriei până la încheierea anului calendaristic conduce la rezilierea contractului de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată, începind cu 01 februarie a anului următor.

6.Anual , chiria se va majora cu rata de inflatie inregistrata in anul precedent aplicat la nivelul chirie din anul respectiv .

V. Drepturile și obligațiile părților

1. Drepturile locatarului:

- să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa pajiștile care fac obiectul contractului de închiriere.

2. Drepturile locatorului:

- să inspecteze suprafețele de pajiști închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatorului;
- să predea pajiștea locatarului, indicându-i numărul cadastral al tarlalelor și parcelelor ce îi sunt atribuite și punerea la dispoziție a hărților cadastrale, precum și inventarul existent, pe bază de proces-verbal;
- să solicite utilizatorului situația lucrărilor realizate, cu valoarea exactă a acestora și devizul aferent, conform legislației în vigoare;
- să își dea acordul de principiu pentru lucrările ce urmează a fi executate de locatar pe pajiște;
- să participe la recepționarea lucrărilor executate de către locatar pe pajiște și să confirme prin semnătură executarea acestora.

3. Obligațiile locatarului:

- să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a pajiștilor ce fac obiectul prezentului contract;
- să nu subînchirieze bunurile care fac obiectul prezentului contract. Subînchirierea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute;
- să plătească chiria la termenul stabilit;
- să respecte cel puțin încărcătura minimă de 0,3 UVM/ha în toate zilele perioadei de pășunat;
- să comunice în scris primăriei, în termen de 5 zile de la vânzarea animalelor sau a unora dintre acestea, în vederea verificării respectării încărcăturii minime de 0,3 UVM/ha în toate zilele perioadei de pășunat;
- să pășuneze animalele exclusiv pe terenul închiriat;
- să practice un pășunat rațional pe grupe de animale și pe tarlale;

- h. să nu admită pășunatul altor animale decit cele înscrise în RNE și în Registrul Agricol din cadrul Primăriei Girov-Neamț ca fiind de pe razacomunei Girov-Neamț.
- i. să introducă animalele la pășunat numai în perioada de pășunat stabilită (01.05-31.10);
- j. să nu introducă animalele la pășunat în cazul excesului de umiditate a pajiștii
- k. să realizeze pe cheltuiala sa lucrări de eliminare a vegetației nefolositoare și a excesului de apă, de fertilizare, anual;
- l. să respecte bunele condiții agricole și de mediu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- m. să restituie locatorului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen;
- n. să restituie locatorului suprafața de pajiște ce face obiectul prezentului contract în condiții cel puțin egale cu cele de la momentul încheierii contractului;
- o. în termen de 20 de zile de la data încheierii contractului, locatarul va depune
- p. cu titlu de garanție de asigurare, suma de lei, reprezentând o cota
- q. procentuală de 10 % din suma anuală datorată locatorului cu titlu de chirie, pentru prelevarea, dacă este cazul, a majorărilor de întârziere și altor sume datorate în baza contractului. Garanția se va restitui în termen de 5 zile de la încetarea contractului, în cazul neutilizării. Garanția se depune la casieria primăriei Girov Neamț.
- r. p. lucrările de întreținere a pajiștilor să fie realizate conform obligațiile specificate fiecărei Unități de Amenajare (UA), conform actelor normative în vigoare, iar din 2019 și conform prevederilor Amenajamentul pastoral pentru pajiștile UAT Girov-Neamț
- s. să suporte toate cheltuielile aferente contractului de închiriere, inclusiv cheltuielile generate de măsurătorile cadastrale privind identificarea în teren a suprafețelor ce fac obiectul contractului de închiriere.
- t. să depună, la registratura Primăriei Girov-Neamț până cel târziu în data de 01 aprilie a anului respectiv o declarație pe propria răspundere privind efectivul anual de animale scoase la pășunat. (indicând numele prenumele deținătorului și numărul de identificare a animalului.)

4. Obligațiile locatorului:

- a. să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere;
- b. să nu modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege sau de contract;
- c. să notifice locatorului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatorului;
- d. să constate și să comunice locatorului orice atenționare referitoare la nerespectarea clauzelor prezentului contract.

VI Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între părți

Locatorul răspunde de: dupa încheierea contractului de închiriere responsabilitatile de mediu revin locatorului.

Locatarul răspunde de: îndeplinirea tuturor responsabilităților de mediu prevăzute in documentația de atribuire a contractului precum și in legislația specifică , in vigoare, pe toata durata contractului de închiriere. Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de închiriere, cad în sarcina locatorului (chiriașului), motiv pentru care acesta va obține pe cheltuiala sa avize, acorduri și autorizații de funcționare, după caz, pe care are obligația să le respecte .

VII Răspunderea contractuală

Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor prevăzute în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în prezentul contract părțile datorează penalități în limitele stabilite de legislația în vigoare. Dacă penalitățile nu acoperă paguba, se vor plăti daune.

Forța majoră exonerează părțile de răspundere.

VIII. Litigii

Litigiile de orice fel ce vor decurge din exercitarea prezentului contract vor fi soluționate pe cale amiabilă. In cazul în care acest lucru este imposibil, vor fi rezolvate prin instanțele de judecată.

Pe toată durata închirierii, cele două părți se vor supune legislației în vigoare.

Prezentul contract constituie titlu executoriu, în condițiile în care contractul respectă prevederile art. 1.798 din Codul civil.

IX. Incetarea și modificarea contractului

Prezentul contract de închiriere încetează și se modifică, după caz, înurmătoarele situații:

- a. în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata prin neasigurarea încărcăturii minime de animale;
- b. pășunatul altor animale decât cele înregistrate în RNE;
- c. la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;
- d. în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locatar în baza documentelor oficiale, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în măsura dovedirii investițiilor și cu condiția ca acestea să fi fost realizate cu acordul prealabil scris al locatarului, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată; interesul public local este apreciat de ambele părți că există și în situația aprobării de către organele competente, în condițiile legii, a proiectului P.U.G. Girov Neamț sau a altor documentații de urbanism, amenajarea teritoriului și/sau protecția mediului care vizează suprafețe de pășune, suprafața de teren ce face obiectul prezentului contract se va diminua în mod corespunzător, cu diminuarea în mod corelativ a chiriei, contractul urmând a se modifica sau a înceta, după caz, de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere a chiriașului și fără intervenția instanțelor de judecată, corespunzător suprafeței ce face obiectul documentației de amenajare a teritoriului și urbanism aprobate; interesul public local este apreciat de ambele părți că există și în situația în care, potrivit unei hotărâri judecătorești definitive se impune obligarea locatarului la predarea unor suprafețe de pășune determinate către o persoană juridică de drept public sau de drept privat sau către persoane fizice, contractul se va modifica sau va înceta, după caz, de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere a chiriașului și fără intervenția instanțelor de judecată, corespunzător suprafeței de pășune prevăzute în mod expres în cuprinsul hotărârii judecătorești definitive, cu diminuarea în mod corelativ a chiriei, urmând a se face aplicarea dispozițiilor art. 1794 alin. 3 din Codul civil;
- e. în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- f. în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- g. în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- h. neplata la termenele stabilite prin contract a chiriei și a penalităților datorate;
- i. în cazul vânzării animalelor de către locatar;
- j. în cazul parcelelor neînscrise în CF, limitele fiind incerte, contractul se va modifica corespunzător suprafeței măsurate, la solicitarea și pe cheltuiala chiriașului, justificată cu documentație tehnică de specialitate, avizată OCPI, fără alte obligații.
- k. schimbarea destinației terenului, folosirea pajiștii în alte scopuri decât cel
- l. pentru care a fost închiriat terenul;
- m. în cazul în care se constată faptul că pajiștea închiriată nu este folosită.

X. Forța majoră

1. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

2. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se vor comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, urmat de o notificare scrisă, cu confirmarea constatării evenimentelor de acest gen de către autoritățile competente. În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, exercitarea obligațiilor părților se decalază cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri.

3. Dacă în termen de 5 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

4. În cazul decesului locatarului, moștenitorii legali sau testamentari ai exploatației pot continua derularea contractului.

XI. Protecția datelor

Autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

XII Notificări

1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzută/prevăzută în partea introductivă a prezentului contract.

2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal.

3. Dacă notificarea se trimite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

4. Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

XIII. Dispoziții finale

1. Prezentul contract poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.

2. Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

3. Orice modificări legale ale prevederilor contractului de închiriere vor fi însușite prin hotărâre a consiliului local.

4. Prezentul contract **constituie titlu executoriu** pentru partea care va fi în neconcordanță cu prevederile sale, în condițiile în care contractul respectă prevederile art. 1.798 din Codul civil.

5. Prezentul contract împreună cu anexele sale, inclusiv caietul de sarcini aferent procedurii de închiriere, fac parte integrantă din cuprinsul acestuia și reprezintă voința părților.

6. Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de 2 (două) exemplare, din care unul pentru fiecare parte, astăzi, data semnării lui, în Primăria Comunei Girov-Neamț.

LOCATOR

Primar,
CIUBOTARU VASILE



LOCATAR,



Avizat
Consilier juridic



ROMANIA
JUDETUL NEAMT
COMUNA GIROV
CONSILIUL LOCAL

PROIECT de HOTĂRÂRE

Nr. 9/11.01.2026

privind aprobarea utilizării excedentului bugetului local rezultat la încheierea exercițiului bugetar 2026

Consiliul Local al Comunei Girov, judetul Neamt, intrunit in sedinta;

Analizand temeiurile juridice, respectiv prevederile,

- *Legea nr. 500/2002 privind finanțele publice cu modificarile si completarile ulterioare;
- *Legea nr. 82/1991 Legea contabilității cu modificarile si completarile ulterioare;
- *art.13 si 58, al.(1) din Legea nr. 273/2006, privind finanțele publice locale, cu modificarile si completarile ulterioare;
- *pct.5.14-16 din Ordinul 1.983/2025 a M.F. pentru aprobarea Normelor metodologice privind incheierea exercitiului bugetar pe anul 2025,

Luand act de:

- *referatul de aprobare a primarului comunei inregistrat cu nr. 38/05.01.2026,
 - *raportul de specialitate al compartimentul financiar-contabil inregistrat cu nr.39/05.01.2026,
- In temeiul dispozitiilor** art.129, alin.(4), lit" a" si art.196, al.1, lit."a", din OUG nr.57/2019, privind Codul administrativ,

PROPUN:

Art.1.Se aprobă utilizarea excedentului bugetului local rezultat la incheierea exercițiului bugetar al anului 2025, în cuantum de **7.434.344,05** lei, ca sursă de finanțare pentru:
- cheltuielile secțiunii de dezvoltare aferentă bugetului local pe anul 2026, în limita angajamentelor legale aprobate.

Art.2.Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul comunei prin compartimentul financiar-contabil din cadrul aparatului de specialitate.

Art.3.Prezenta se comunica Institutiei Prefectului - Judetul Neamt in vederea exercitarii controlului de legalitate, compartimentul financiar-contabil si pe pagina de web a unitati pentru luare la cunostinta si confirmare.

Initiator
Primar,
Ion PURCEL

Avizez,
Secretar general al comunei,
Elena-Luminita DASCALU



Primaria Comunei Girov
Nr. 38 din 05.01.2026

REFERAT de APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea utilizării excedentului bugetului local rezultat la încheierea exercițiului bugetar 2025

În conformitate cu Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1.983/2025 pentru aprobarea Normelor metodologice privind încheierea exercițiului bugetar al anului 2025

În urma stabilirii rezultatului execuției bugetului local pe anul 2025, a rezultat un EXCEDENT al bugetului local în cuantum de **7.434.344,05 lei**, sumă confirmată de către Trezoreria municipiului Piatra-Neamt potrivit extrasului de cont 82A9800002613141/31.12.2025, ce îl anexez în xerox copie.

Având în vedere faptul că la nivelul Comunei Girov – Consiliul Local al comunei Girov se află în derulare obiective aferente secțiunii de dezvoltare începute în exercițiul bugetar al anilor precedenți și pentru care termenul de finalizare este prevăzut pe parcursul exercițiului bugetar 2025, precum și programele/proiectele care vor fi aprobate în bugetul local pe anul 2025, se justifică utilizarea excedentului rezultat la încheierea exercițiului bugetar 2025 ca și sursă de finanțare a cheltuielilor secțiunii de dezvoltare.



În conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art.129, alin.(4) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. b), consiliul local:

- a) aprobă, la propunerea primarului, bugetul unității administrativ-teritoriale, virările de credite, modul de utilizare a rezervei bugetare și contul de încheiere a exercițiului bugetar;
- b) aprobă, la propunerea primarului, contractarea și/sau garantarea împrumuturilor, precum și contractarea de datorie publică locală prin emisiuni de titluri de valoare, în numele unității administrativ-teritoriale, în condițiile legii;
- c) stabilește și aprobă impozitele și taxele locale, în condițiile legii;
- d) aprobă, la propunerea primarului, documentațiile tehnico-economice pentru lucrările de investiții de interes local, în condițiile legii;
- e) aprobă strategiile privind dezvoltarea economică, socială și de mediu a unității administrativ-teritoriale;
- f) asigură un mediu favorabil înființării și/sau dezvoltării afacerilor, inclusiv prin valorificarea patrimoniului existent, precum și prin realizarea de noi investiții care să contribuie la îndeplinirea programelor de dezvoltare economică regională și locală;
- g) asigură realizarea lucrărilor și ia măsurile necesare implementării și conformării cu prevederile angajamentelor asumate de România în calitate de stat membru al Uniunii Europene în domeniul protecției mediului și gospodăririi apelor pentru serviciile furnizate cetățenilor, precum și ale art.196 alin.(1) prin care în exercitarea atribuțiilor ce îi revin consiliul local adoptă hotărâri cu votul majorității membrilor prezenți, în afară de cazurile în care legea sau regulamentul de organizare și funcționare a consiliului cere o altă majoritate.

PROPUNEM

aprobarea Proiectului de hotărâre privind aprobarea utilizării excedentului bugetului local rezultat la încheierea exercițiului bugetar 2025

PRIMAR,
Ion PURCEL

Compartimentul Fianaciar-contabil
Nr. 39 din 05.01.2026



RAPORT de SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea utilizării excedentului bugetului local rezultat la încheiderea exercițiului bugetar 2025

În conformitate cu Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1.983/2025 pentru aprobarea Normelor metodologice privind încheierea exercițiului bugetar al anului 2025
În urma stabilirii rezultatului execuției bugetului local pe anul 2025, a rezultat un **EXCEDENT** al bugetului local în cuantum de **7.434.344,05** lei, sumă confirmată de către Trezoreria municipiului Piatra-Neamt potrivit extrasului de cont 82A9800002613141/31.12.2025, ce il anexez in xerocopie.
ART. 58*)

Excedentul sau deficitul bugetar

(1) Excedentul anual al bugetului local rezultat la încheierea exercițiului bugetar, pe cele două secțiuni, după efectuarea regularizărilor în limita sumelor defalcate din unele venituri ale bugetului de stat prevăzute la art. 6 lit. a), a celor exceptate la art. 6 lit. b) și a transferurilor din bugetul de stat sau din alte bugete, precum și după achitarea plăților restante, se reportează în exercițiul financiar următor și se utilizează, în baza hotărârilor autorităților deliberative, astfel:

- a) ca sursă de finanțare a cheltuielilor secțiunii de dezvoltare;
- b) pentru acoperirea temporară a golurilor de casă provenite din decalajele între veniturile și cheltuielile secțiunilor de funcționare și dezvoltare în anul curent, în limita disponibilului rezultat în urma aplicării prevederilor lit. a);
- c) pentru acoperirea definitivă a eventualelor deficite ale secțiunilor de funcționare și dezvoltare, după caz, la sfârșitul exercițiului bugetar

Având în vedere faptul că la nivelul Comunei Girov – Consiliul Local al comunei Girov se află în derulare obiective aferente secțiunii de dezvoltare demarate în exercițiul bugetar 2022, 2023, 2024 și 2025 pentru care termenul de finalizare este prevăzut pe parcursul exercițiului bugetar 2026, precum și programele/proiectele care vor fi aprobate în bugetul local pe anul 2026, se justifică utilizarea excedentului rezultat la încheierea exercițiului bugetar 2025 ca și sursă de finanțare a cheltuielilor secțiunii de dezvoltare.

Pentru sustinerea celor de mai sus anexam in xerocopie dupa extrasul contului privind excedentul soldului la 31.12.2025.

În conformitate cu prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, art.129, alin.(4) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. b), consiliul local:

a) aprobă, la propunerea primarului, bugetul unității administrativ-teritoriale, virările de credite, modul de utilizare a rezervei bugetare și contul de încheiere a exercițiului bugetar;

b) aprobă, la propunerea primarului, contractarea și/sau garantarea împrumuturilor, precum și contractarea de datorie publică locală prin emisiuni de titluri de valoare, în numele unității administrativ-teritoriale, în condițiile legii;

c) stabilește și aprobă impozitele și taxele locale, în condițiile legii;

d) aprobă, la propunerea primarului, documentațiile tehnico-economice pentru lucrările de investiții de interes local, în condițiile legii;

e) aprobă strategiile privind dezvoltarea economică, socială și de mediu a unității administrativ-teritoriale;

f) asigură un mediu favorabil înființării și/sau dezvoltării afacerilor, inclusiv prin valorificarea patrimoniului existent, precum și prin realizarea de noi investiții care să contribuie la îndeplinirea programelor de dezvoltare economică regională și locală;

g) asigură realizarea lucrărilor și ia măsurile necesare implementării și conformării cu prevederile angajamentelor asumate de România în calitate de stat membru al Uniunii Europene în domeniul protecției mediului și gospodăririi apelor pentru serviciile furnizate cetățenilor, precum și ale art.196 alin.(1) prin care în exercitarea atribuțiilor ce îi revin consiliul local adoptă hotărâri cu votul majorității membrilor prezenți, în afară de cazurile în care legea sau regulamentul de organizare și funcționare a consiliului cere o altă majoritate,

PROPUN

Aprobarea Proiectului de hotărâre privind aprobarea utilizării excedentului bugetului local rezultat la încheierea exercițiului bugetar 2025.

Sef compartiment financiar-contabil,
Despina RUSU



R O M A N I A
JUDETUL NEAMT
CONSILIUL LOCAL GIROV
PROIECT DE HOTĂRÂRE
Nr. 10 din 28.01.2026

privind aprobarea concesiunii directe a spațiilor cu destinația de cabinete medicale din imobilul Dispensar uman ,NC 54787, situat în domeniul public al comunei Girov

Ion PURCEL primarul comunei Girov, judetul Neamt.

Examinând raportul de specialitate nr.564/22.01.2026 , întocmit de doamna Nica Doina – inspector superior în cadrul compartimentului financiar-contabil ,prin care solicită inițierea unui proiect de hotărâre în vederea aprobării și încheierii de contracte de închiriere pentru spațiile destinate cabinetelor medicale din Dispensarul uman .

În baza raportului de evaluare nr. 3951/P/09.07.2021 ,întocmit de Ing. Mondan Ghiorghe evaluator A.N.E.V.A.R, aprobat prin 63 din 29.09.2021.

Avand in vedere :

Prevederile art.14,alin 1 și 2 din OG nr. 124/1998 privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, HG 884/2004 privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale, Ordin 946/2004 ORDIN Nr. 946/299 din 21 iulie 2004 pentru aprobarea modelului-cadru al contractului de concesiune încheiat în temeiul Hotărârii Guvernului nr. 884/2004 privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale;

Referatul de aprobare nr. 630/23.01.2026 al primarului comunei Girov,

Tinand cont de prevederile art. 108 lit. c, art. 129, alin1, alin.2, lit c, alin. 6, lit a și b alin.7 lit.c, art.136 alin.1,art. 139 alin.1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

PROPUNE:

Art. 1.Se aprobă concesiunea directă a spațiilor cu destinația de cabinete medicale din imobilul Dispensar uman , situat în domeniul public al comunei Girov , astfel:

Cabinet medical – Dr. Pascaru Cristiana-Rodica – 36,04 mp

Cabinet medical – Dr. Corfu Biatrice – 39,30mp

Art. 2.Termenul de închiriere este de 15 ani de la data încheierii contractului.

Art.3 Taxa de închiriere va fi stabilită în baza raportului de evaluare nr. 3951/P/09.07.2021 ,întocmit de Ing. Mondan Ghiorghe evaluator A.N.E.V.A.R., astfel:

Cabinet medical – Dr. Pascaru Cristiana-Rodica – 36,04 mp x 4,58 lei/mp = 165,06 lei/an

Cabinet medical – Dr. Corfu Biatrice – 39,30mp x 4,58 lei/mp =180 lei/an

Art.4 Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul secretarului general al comunei Girov, în termenul prevăzut de lege ,Instituției Prefectului Județului Neamț, persoanelor interesate, precum și Biroului financiar-contabil.

Inițiator,

Primar,

Ion PURCEL



PRIMAR
1

Avizează pentru legalitate,

Secretar general ,

Elena-Lumnița DASCĂLU



Descrierea spațiilor propuse spre concesionare

Medic de familie	Suprafață (mp)	Destinație spațiu
Dr. Pascaru Cristina Rodica	36,04	Cabinet medicina de familie
Dr. Corfu Biatrice	39,30	Cabinet medicina de familie

Spațiile sunt situate în incinta Dispensarului Comunal și sunt utilizate în prezent pentru prestarea de servicii medicale de către medicii de familie menționați, existând capacitatea funcțională a acestora de a desfășura activitatea medicală specifică.

Conform prevederilor art. 4 din HG nr. 884/2004, nivelul minim al redevenței se determină de concedent în funcție de prețul pieței, fără a putea fi acceptată o valoare sub acest prag legal conform raportului de evaluare nr.3951/P/09.07.2021, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR Mondan Gheorghe, valoarea lunară minimă este de 4,58 lei /mp .

Veniturile rezultate din redevențe vor constitui venit la bugetul local, contribuind la susținerea serviciilor comunitare și a cheltuielilor de întreținere și administrare a patrimoniului public.

În virtutea argumentelor prezentate, se propune adoptarea unei **Hotărâri a Consiliului Local** pentru aprobarea concesionării directe a spațiilor destinate cabinete medicale din cadrul Dispensarului Comunal către:

- **Dr. Pascaru Cristina Rodica**, pentru spațiul de **36,04 mp;-165 lei/lună**
- **Dr. Corfu Biatrice**, pentru spațiul de **39,30 mp;-180 lei/lună**

în conformitate cu prevederile HG nr. 884/2004 și Ordinului nr. 946/299/2004 privind modelul-cadru al contractului de concesiune.

Această măsură asigură cadrul legal necesar pentru desfășurarea activității medicale de medicină de familie, protejând sănătatea publică și stabilitatea serviciilor medicale la nivelul comunității.

Responsabil taxe și impozite,
Nica Doina



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 54787 Girov

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Neamt, UAT Girov, Loc. Girov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54787	Din acte: 1.627 Masurata: 1.576	Teren imprejmuit; Teren imprejmuit cu gard de lemn, gard de plasa si gard metalic

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	54787-C1	Jud. Neamt, UAT Girov, Loc. Girov	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:259 mp; S. construita desfasurata:259 mp; Clădire dispensar uman (P) - construita in anul 1950

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3602 / 25/01/2018		
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 25, din 31/03/2015 emis de Consiliul Local al Com. Girov; Act Administrativ nr. 282, din 09/01/2018 emis de Primaria com. Girov; Act Administrativ nr. 693, din 19/01/2018 emis de Primaria com. Girov;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) COMUNA GIROV , -domeniul public,	
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.1
	1) COMUNA GIROV , - domeniul public	
B3	Se noteaza respingerea intabularii dreptului de proprietate asupra constructiei C2,	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI .

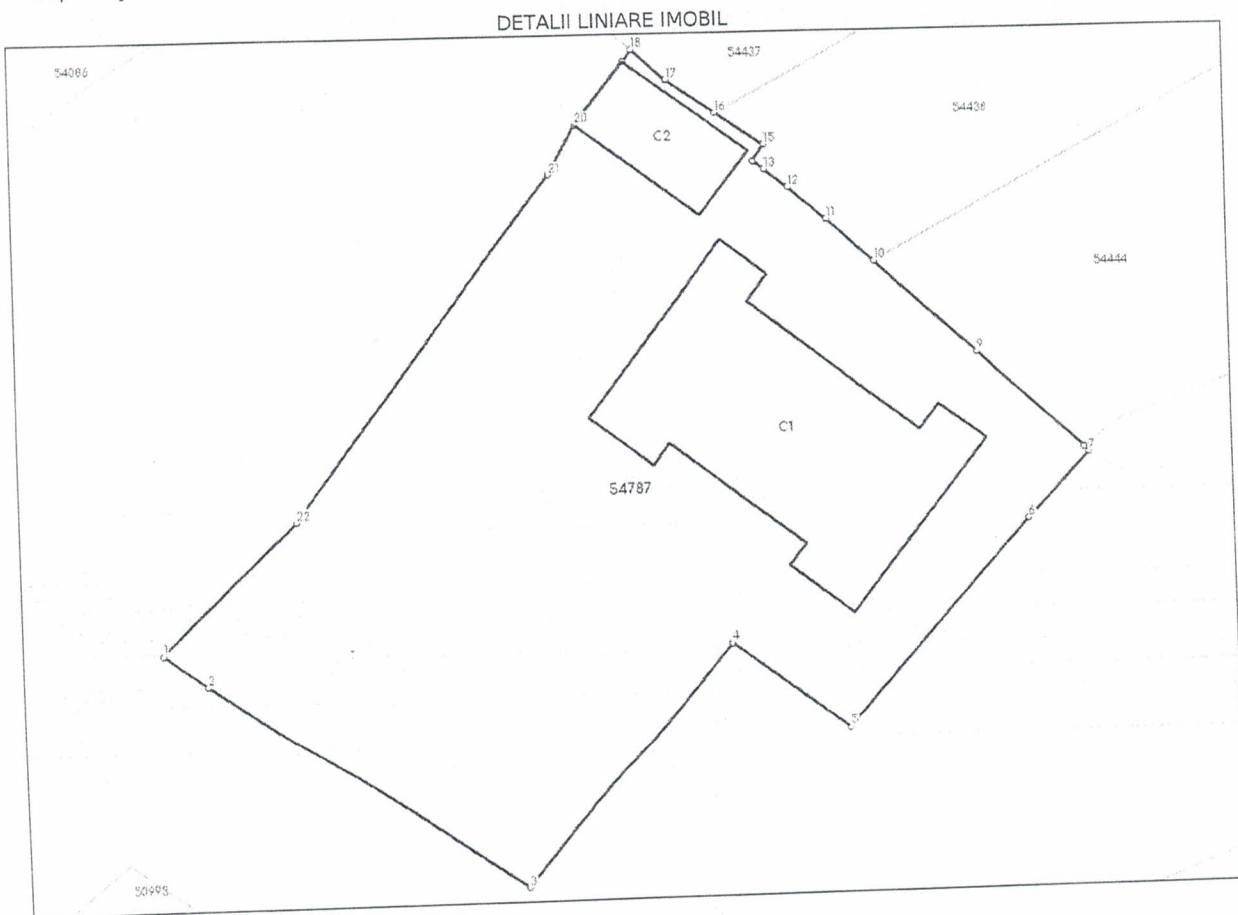
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
54787	Din acte: 1.627 Masurata: 1.576	Teren imprejmuit cu gard de lemn, gard de plasa si gard metalic

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.576	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	54787-C1	construcții administrative și social culturale	259	Cu acte	S. construita la sol:259 mp; S. construita desfasurata:259 mp; Clădire dispensar uman (P) - construita in anul 1950
A1.2	54787-C2	construcții anexa	53	Fara acte	S. construita la sol:53 mp; S. construita desfasurata:53 mp; Magazie (P) - construita in anul 1960

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	3.541

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	24.757

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
3	4	21.067	4	5	9.386
5	6	17.927	6	7	5.848
7	8	0.445	8	9	9.345
9	10	8.878	10	11	4.157
11	12	3.259	12	13	1.919
13	14	0.908	14	15	1.271
15	16	3.769	16	17	3.884
17	18	2.965	18	19	0.95
19	20	5.207	20	21	3.682
21	22	27.96	22	1	12.25

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

23/01/2026, 09:26

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

RAPORT DE EVALUARE

NR. 3951 / P / 09.07.2021

*Estimarea valorii de piață pentru Dispensar
și a valorii de închiriere pentru Cabinete Medicale*

*"C1 Dispensar, Parter,
Scd 259mp,
NCP 54787*

*Cartea Funciară nr. 54787 Girov
Cabinet stomatologie 17,8mp
Cabinet Dr. Pascaru 15,88mp
Cabinet Dr. Corfu 19,14mp
Cabinet tratamente 17,52mp
Hol intrare 34,20mp
Cabinet stomatologie 17,8mp"*

Amplasare: Intravilan sat Girov, comuna Girov, județul Neamț
Proprietar: Comuna Girov,
Consiliul Local al Comunei Girov
Destinatar: Primăria Comunei Girov
Consiliul Local al Comunei Girov
Evaluator: Inginer Mondan Ghiorghe
Data evaluării: 09.07.2021

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitatea și nu vor fi transmise unor terți, fără acordul scris în prealabil al evaluatorului, al proprietarului și al utilizatorilor desemnați

Scrisoarea de transmitere

Către,
PRIMARIA COMUNEI GIROV

Va înaintez prin prezenta Raportul de Evaluare întocmit la solicitarea dumneavoastră pentru :

- C1 Dispensar, Parter, Scd 259mp, NCP 54787, Cartea Funciară nr. 54787 Girov situat în Comuna Girov, Sat Girov, județul Neamț, proprietatea Comunei Girov, cu stabilirea valorilor minime de închiriere.

Cu mențiunea că C2 Magazie, Parter, Scd 53mp și Teren intravilan 1Cc cu suprafață de 1627mp (din acte), 1576mp (măsurători) nu au fost luate în calcul, conform situațiilor de neînchiriere.

Scopul Raportului de Evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății și a valorii minime de închiriere.

În accepțiunea Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2020 „valoarea de piață” este 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”

La realizarea Raportului s-au avut în vedere cerințele din Standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață pentru Dispensarul Medical (fără magazie și teren) și a valorile minime de închiriere, raportate la această valoare, sunt:

VALOAREA DE PIAȚĂ DISPENSAR MEDICAL SCD 259MP	355.659lei echivalent 72.189€
Metoda costului de înlocuire net	Valoarea nu conține TVA
VALOAREA LUNARĂ MINIMĂ DE ÎNCHIRIERE	4,58lei/mp – 0,93€/mp
Cabinet stomatologie 17,8mp	81lei – 17€
Cabinet Dr. Pascaru 15,88mp	73lei – 15€
Cabinet Dr. Corfu 19,14mp	88lei – 18€
Cabinet tratamente 17,52mp	80lei – 16€
Hol intrare 34,20mp	157lei – 32€
Cabinet stomatologie 17,8mp	81lei – 17€
CURS DE SCHIMB BNR la 08.07.2021	4,9268lei

Argumente ce au stat la baza elaborării acestei opinii:

- Valoarea este fără TVA și este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției
- Valoarea a fost estimată ținând cont de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei iunie - iulie 2021;
- la estimarea valorii s-a ținut seama de stadiul fizic al bunurilor imobile existente la momentul inspecției;
- valoarea este influențată de contextul economic actual, de piața locală;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a clădirii în ipoteza închirierii;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în Raport;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea se raportează strict la Dispensarul Medical SCD 259mp, C2 Magazie, Parter, Scd 53mp și Teren intravilan 1Cc cu suprafață de 1627mp (din acte), 1576mp (măsurători) nu se închiriază.

Destinatar/Beneficiar, Comuna Girov
Utilizator : Primăria Comunei Girov

Expert Evaluator
inginer Mondan Ghiorghe



Stampila de Evaluator
și Semnătura.....

CUPRINS

Scrisoare de transmitere

Cap. 1 INTRODUCERE

pag 3
pag 4

1.1 Sinteza raportului

1.2 Certificarea

Cap. 2 TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

pag 5
pag 5
pag 5

2.1 Identificarea și competența evaluatorului

2.2 Identificarea clientului

2.3 Scopul evaluării

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

2.5 Tipul valorii

2.6 Data evaluării. Data inspecției. Data raportului de evaluare

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

2.8 Natura și sursa informațiilor utilizate, pe care se va baza evaluarea

2.9 Ipoteze și ipoteze speciale

2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

2.11 Declarația conformității cu SEV

2.12. Descrierea raportului

2.13 Verificarea raportului de evaluare

pag 5
pag 5
pag 5
pag 5
pag 5
pag 6
pag 7
pag 7
pag 7
pag 7

Cap 3 PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre aria de piață, vecinătăți și localizare

3.2. Descrierea terenului

3.3. Descrierea situației juridice

3.4 descrierea clădirilor

pag 8
pag 9
pag 9
pag 10

Cap 4 - ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1 Piața imobiliară specifică

4.2. Delimitarea pieței

4.3. Analiza cererii

4.4. Analiza ofertei

4.5. Interacțiunea cererii cu oferta

4.6. Concluzii

pag 11
pag 11
pag 12
pag 12
pag 12
pag 13

Cap 5 ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

5.1 Cea mai bună utilizare a terenului liber

pag 14

Cap 6 EVALUAREA PROPRIETĂȚII

6.1 Abordarea prin piață

6.2. Abordarea prin cost

6.3 Abordarea prin capitalizarea veniturilor

6.4 Stabilirea chiriei

pag 15
pag 16
pag 17
pag 18

Cap 7 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1 Analiza datelor

7.2 Concluzia asupra valorii

pag 19
pag 19
pag 20

ANEXE



Cap. 1 INTRODUCERE

Sinteza evaluării:

1	<u>EVALUATOR</u>	Birou Expert Tehnic Judiciar Mondan Ghiorghe CUI 21056284
	Legitimatie ANEVAR	14337 / 2021
	Asigurare profesională nivel de acoperire /nr./an	Nr. 12649/26.01.2021 10000€
	Reprezentant-funcția	Inginer Mondan Ghiorghe, titular
	Expert evaluator	Inginer Mondan Ghiorghe
	Parafa	14337 /2021
	Adresa evaluatorului	Orașul: Piatra Neamț, Strada: Debrețin, nr. 4, Județul Neamț Telefon: 07281856722, Fax: 0233/211508 E-mail: betjmondanghiorghe@gmail.com
2	<u>CLIENT</u>	Primăria Comunei Girov Consiliul Local Girov
	Adresa	Sat Girov, comuna Girov, județul Neamț, Cod poștal 617210 Telefon 0233291000, Email primăriagirov.neamt@yahoo.ro Website www.girov.ro
	<u>DESTINATARUL RAPORTULUI</u>	Consiliul Local al Comunei Girov Primăria Comunei Girov
3	<u>PROPRIETATEA EVALUATĂ</u>	C1 Dispensar, Parter, Scd 259mp, NCP 54787, Cartea Funciară nr. 54787 Girov
	Proprietari	Comuna Girov
	Adresa proprietății	Comuna Girov, Sat Girov, județul Neamț
	Condiții limitative deoseb	valoarea se raportează strict la Dispensarul medical Scd 259mp
	Observații	Nu sunt

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ DISPENSAR MEDICAL SCD 259MP	355.659lei echivalent 72.189€
Metoda costului de înlocuire net	Valoarea nu conține TVA
VALOAREA LUNARĂ MINIMĂ DE ÎNCHIRIERE	4,58lei/mp – 0,93€/mp
Cabinet stomatologie 17,8mp	81lei – 17€
Cabinet Dr. Pascaru 15,88mp	73lei – 15€
Cabinet Dr. Corfu 19,14mp	88lei – 18€
Cabinet tratamente 17,52mp	80lei – 16€
Hol intrare 34,20mp	157lei – 32€
Cabinet stomatologie 17,8mp	81lei – 17€
CURS DE SCHIMB BNR la 08.07.2021	4,9268lei

Data evaluării coincide cu data raportului de evaluare.
Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și meodologiei de lucru promovate de către A.N.E.V.A.R.(ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA) și de legislația în vigoare.

Expert Evaluator
inginer Mondan Ghiorghe



Ștampila de Evaluator
și Semnătura.....

1.2 CERTIFICARE

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

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o personal.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Expert Evaluator
inginer Mondan Ghiorghe

Data certificării 09.07.2021

Ștampila de Evaluator
și Semnătura.....



Cap 2. Termeni de referință ai evaluării

2.1 Identificarea evaluatorului			
Denumire	Birou Expert Tehnic Judiciar Mondan Ghiorghe	CUI	21056284
Reprezentant evaluator/ Legitimatie ANEVAR	Inginer Mondan Ghiorghe, titular	Autorizație/ Legitimatie ANEVAR	14337 / 2021
Adresa Telefon Mail	Orașul: Piatra Neamț, Strada: Debrețin, nr. 4, Județul Neamț Telefon: 07281856722, Fax: 0233/211508 E-mail: betjmondanghiorghe@gmail.com		

2.2 Client		Tip	UAT
Client/ Contribuabil	Primăria Comunei Girov		
CUI / ORC	Sat Girov, comuna Girov, județul Neamț, Cod poștal 617210 Telefon 0233291000, Email primariagirov.neamt@yahoo.ro Website www.girov.ro		
Adresa	Comuna Girov, Sat Girov, județul Neamț		
Utilizator desemnat	Primăria Comunei Girov, Consiliul Local al Comunei Girov		

2.3 Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea proprietarului, în scopul informării clientului cu privire la valoarea de piață estimată a proprietății și a valorii minime de închiriere și este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.

2.4 Identificarea bunurilor supuse evaluării

C1 Dispensar, Parter, Scd 259mp, NCP 54787, Cartea Funciară nr. 54787 Girov

2.5 Tipul valorii estimate

VALOAREA DE PIAȚĂ

"Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere"

2.6 Data evaluării	Data inspecției	Data Raportului de Evaluare
09.07.2021	07.07.2021	09.07.2021

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Baza evaluării realizate în prezentul raport este estimarea valorii de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- Documentarea, în baza documentelor solicitate clientului, act de proprietate, documentație cadastrală. Responsabilitatea veridicității și legalității documentelor revine exclusiv proprietarului.
- Inspecția proprietății imobiliare a fost efectuată personal în prezența proprietarului și a constat în: identificarea proprietății în baza documentelor primite, vizualizarea și fotografierea.

2.8 Natura și sursa informațiilor utilizate, pe care se va baza evaluarea

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

- Documentele care atestă dreptul de proprietate care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către solicitantul evaluării, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate;
- Date privind utilizarea clădirii, furnizate de proprietar;
- Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate culese de evaluator;
- Prețuri practicate pe piața liberă a clădirilor din zona Girov;
- Descrierea, fotografierea și inspecția proprietății, efectuată de evaluator;
- Informații preluate din site-uri de internet cu publicitate imobiliară.



2.9 Ipoteze și ipoteze speciale

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

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

7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

11. Evaluatorul este de acord ca raportul de evaluare să fie modificat de client.



2.10 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Este interzisă utilizarea, distribuția și reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia sau a unor părți din acesta;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea proprietarului, evaluatorului sau destinatarului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului de evaluare;

Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea față de utilizatori nedeseznați și față de orice utilizare, alta decât cea declarată în prezentul raport de evaluare;

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

2.11 Declarația conformității cu SEV

Ca și membru ANEVAR declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu proprietarul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea proprietarului sau a altor persoane care au interese legate de proprietar, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general)

Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102)

Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103).

Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

2.12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nici o excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.13 Verificarea raportului de evaluare

Verificarea evaluării pentru vânzare poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea Evaluării ("Verificarea Evaluării"), numai de către un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea Evaluării ("Verificarea Evaluării") și parafa de verificator cu specializarea EPI.

Expert Evaluator
inginer Mondan Ghiorghe

Stampila de Evaluator
și Semnătura.....



[Handwritten signature]

Cap.3 PREZENTAREA DATELOR

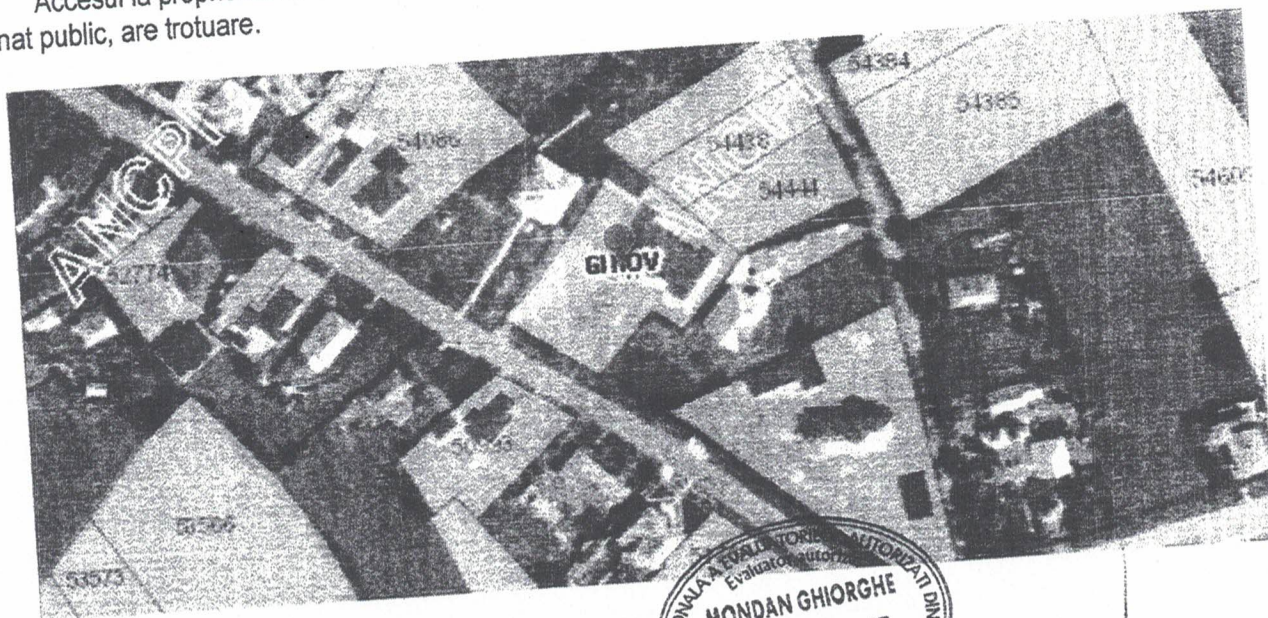
3.1. Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare

Girov este o comuna din județul Neamț, Moldova, România.
 Sate - Boțești, Căciulești, Dănești, Doina, Girov (reședința), Gura Văii, Popești, Turturești și Verșești.
 Comuna se află în centrul județului, pe malurile Cracăului. Este străbătută de șoseaua națională DN15D, care leagă Piatra Neamț de Roman. La Girov, acest drum se intersectează cu șoseaua județeană DJ156A, care o leagă spre nord de Dobreni (unde se intersectează cu DN15C), Negrești și Crăcăoani (unde se termină tot în DN15C); și spre sud de Roznov (unde se intersectează cu DN15), Borlești, Tazlău și mai departe în județul Bacău de Balcani, Pârjol și Ardeoani (unde se termină în DN2G). Din DN15D, la Girov se mai ramifică două șosele județene: DJ208G, care duce spre nord la Ștefan cel Mare, Dragomirești, Războieni și Tupilați; și DJ157H, care duce spre sud-est la Dochia.



ZONA DE AMPLASARE

- ✓ Rurală – central în Girov, Zona A rezidențială
 - ✓ În zonă sunt amplasate construcții nerezidențiale și rezidențiale
 - ✓ Strada la care are acces proprietatea este sistematizată
- Accesul la proprietate se face din DN 15D, drum cu 2 benzi de circulație, cu o lățime de 6m. Strada are iluminat public, are trotuare.



Utilitățile edilitare existente la strada sunt.

- ✓ Rețea de energie electrică – deservită de EON
- ✓ Rețea de apă – deservită de S.C.APA SERV SA
- ✓ Rețea gaze – inexistentă
- ✓ Rețea canalizare – inexistentă
- ✓ Rețea telefonie, cablu tv și internet, deservită de toți operatorii zonali – Digi, Orange, Telecom

Tipul zonei – zonă rezidențială. În zonă găsim:

- ✓ Rețea de transport în comun DN 15 la cca 40m
- ✓ Unități comerciale: în zonă sunt câteva magazine mici.
- ✓ Unități de învățământ (mediu): Grup Școlar, învățământ gimnazial
- ✓ Parcuri și zone de recreere: în zona de amplasament,
- ✓ Terenul este amplasat într-o zonă intens circulată
- ✓ Veniturile populației din zonă sunt medii – mulți pensionari.
- ✓ În zonă se construiește și există planuri pentru construcții noi.
- ✓ Chiriile din zona sunt cuprinse între 1,5 și 3euro/mp.
- ✓ Zona de amplasare este A, nivelul impozitelor fiind cel prevăzut la comune de rang IV, majorat prin HCL.
- ✓ Unități medicale: da
- ✓ Instituții de cult: da, Biserica
- ✓ Sedii de bănci: nu sunt în proximitate
- ✓ Instituții guvernamentale: Primăria

Gradul de poluare al zonei

Poluare medie (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor)

Ambient : Liniștit

Concluzie privind amplasamentul

- ✓ Zonă de referință centrală, amplasare bună
- ✓ Dotări și rețele edilitare din zonă – satisfăcătoare
- ✓ Poluare medie
- ✓ Ambient civilizat.

3.2 Descrierea terenului

Amplasamentul este materializat printr-un Teren intravilan 1Cc cu suprafață de 1627mp (din acte), 1576mp (măsurători), cu următoarele caracteristici: are acces direct la calea de transport principală, pe aliniamentul principal are bransamente la utilitățile zonei, condiții de fundare normale, fără expunere la pericole inundații, alunecări de teren

Categoria de folosință – curți construcții, Zona de impozitare – A

Deschiderea la calea de transport principală, conform planului de amplasament și delimitare

Forma: neregulată, trapezoidală, raportul laturilor adecvat

topografie / Inclinare: plan fără pantă

Stare teren: exploatat, îngrădit, cu construcții pe el

Caracteristici conf. CU, POT, CUT, altele – nu sunt

3.3. Descrierea situației juridice

Proprietatea imobiliară C1 Dispensar, Parter, Scd 259mp, NCP 54787, Cartea Funciară nr. 54787 Girov. situată în Comuna Girov, Sat Girov, județul Neamț, proprietatea Comunei Girov este înregistrată în Domeniul Privat la Comunei Girov, conform HCL cu anexa.

Proprietatea este închiriată.

Cota de proprietate este de 1/1.

Mențiuni speciale în Cartea Funciară: nu sunt

Cote indivize – da

Drept de proprietate: Deplin

Utilizarea actuală este cea de Dispensar medical, care corespunde cu documentele prezentate.

Nu au fost identificate sarcini precum ipoteci, dezmembrări sau cu temeii judiciar.



[Handwritten signature]

3.4 Descrierea clădirilor

C1 Dispensar, Parter, Scd 259mp, NCP 54787, C2 Magazie, Parter, Scd 53mp și Teren intravilan 1Cc cu suprafață de 1627mp (din acte), 1576mp (măsurători) Cartea Funciară nr. 54787 Girov situat în Comuna Girov, Sat Girov, județul Neamț, proprietatea Comunei Girov,

Construcția evaluată dispune de 4 camere + hol acces

Forma clădirii este dreptunghiulară.

Acoperișul este de tip 2 pante necirculabile.

Orientare Cardinal: Sud-Est.

Anul P.I.F. 1950, modernizată succesiv

Caracteristici:

Infrastructură : fundații continue din beton

Structură - stâlpi, grinzi centuri din Beton armat

Închideri perimetrice: zidărie din cărămidă.

Acoperiș: tip șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă

Aspect exterior: modernizarea finisajelor.

Aspect interior: îngrijit cu finisaje refăcute

Întreținerea, plata impozitului și a asigurărilor se află la zi.

Tâmplărie Exterioară și Interioară PVC cu geam termopan, calitate superioară.

Tencuieli la pereți cu placaje de rigips.

Pardoseli din placaje gresie pe hol și parchet laminat în camere.

Instalații și dotări electrice – Normale, 220v:

Curenți slabi (telefonie, cablu TV și internet, fără sistem supraveghere)

Instalații și dotări încălzire:

- Termoficare centrală termică proprie, corpuri radiante otel.
- Instalațiile sunt întreținute bine cu revizie la zi a CT.
- Instalații și dotări alimentare cu apă.
- Racord canalizare din rețeaua localității.
- Din rețeaua localității, contorizare proprie.
- Instalații și dotări noi de calitate bună. Instalațiile sunt întreținute bine
- Instalații și dotări alimentare cu gaze.
- Din rețeaua localității, prin racord individual cu contor propriu instalat în exteriorul porții, se alimentează aragazul și centrala termică proprie.
- Instalații și dotări noi, întreținute bine (aplicat vopsea, schimbat contor, revizii la zi).

3.5 Componente non-imobiliare

Construcția C1, supusă evaluării, este mobilată și utilată. Are Ct proprie..

3.6 Istoricul proprietății subiect

Din datele și informațiile aflate la dispoziția evaluatorului, rezultă că proprietatea evaluată a trecut prin următoarele etape, până la data actuală:

- ✓ C1 a fost construită în anul 1950
- ✓ Din anul 1950 și până la data curentă utilizarea este cea de cabinete medicale

Expert Evaluator
inginer Mondan Ghiorghe

Ștampila de Evaluator
și Semnătura.....



Cap 4 - ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1 Analiza productivității proprietății

Proprietatea imobiliară evaluată se încadrează în sub piața terenurilor intravilane libere.

Piața acestor terenuri este o piață rurală, sau rurală cu caracter local pe care activează persoane fizice și agenți economici locali și din zonele adiacente.

Analiza datelor prezentate evidențiază următoarele:

	Avantaje	Dezavantaje	Influență asupra valorii de piață
Atractivitatea zonei și calitatea vecinătății	<ul style="list-style-type: none"> ✓ zonă bună în cadrul Sat Girov ✓ zonă adecvată utilizării rezidențiale ✓ caracteristici favorabile ale populației din zonă ✓ vecinătate rezidențială 	nu sunt	Pozitivă
Caracteristicile localității	<ul style="list-style-type: none"> ✓ localitate rurală medie, ✓ reședință de comună ✓ densitate medie a populației ✓ veniturile populației medii ✓ șomaj mediu ✓ economie locală medie ✓ dezvoltare industrială și comercială redusă 	nu sunt	Pozitivă
„Calitatea” terenului	<ul style="list-style-type: none"> ✓ teren intravilan ✓ suprafață 1576mp ✓ deschidere la stradă bună ✓ fără pantă ✓ fără risc de inundație 	sunt	Semnificativă
Caracteristicile construcțiilor din zona de amplasare	<ul style="list-style-type: none"> ✓ clădiri adecvate ca dimensiuni pentru cea mai bună utilizare – rezidențială 	nu este cazul	Nesemnificativă

4.2. Delimitarea pieței

Descriere

Stocul de spații de administrative și de birouri alocate sistemului de sănătate publică, de la nivelul localității Girov se află într-o etapă de stagnare, nu există o nouă dezvoltare, fără proiecte în curs.

Cererea de spații utilizate pentru sistemul de sănătate publică este generată în principal de medicii de familie, stomatologi și farmacii.

Stocul de spații alocate sistemului de sănătate publică, de clasa B din Girov, este relativ redus.

Spațiile sunt vechi, din anii 60, acestea se regăsesc concentrate în zone centrală a comunei.

Pentru închiriere oferta este minimă, în principal pentru spațiile de birouri încadrate în clasa B de performanță, în corelare cu creșterea gradului de neocupare al spațiilor existente.

Chirii

În semestrul al doilea al anului 2020 nivelul chiriilor s-a menținut constant față de semestrul anterior, dar se pot manifesta schimbări generate în urma livrărilor de noi spații, previzionate în perioada următoare. Pentru birourile de clasa A intervalul chiriilor se situează între 1 - 3 EUR/mp/lună, iar pentru cele de clasa B intervalul chiriilor este între 0,5 - 2 EUR/mp/lună, acesta diferă în funcție de localizare.



Rata de neocupare

În ceea ce privește rata de ocupare, este de remarcat faptul că în zonele ultracentrale, în cazul birourilor de calitate superioară, rata de neocupare se situează în jurul valorii de 10%, iar în zonele mediane și periferice în jurul valorii de 30%.

Yield

Yield-ul pentru spațiile de birouri clasa A se situează între 11 – 12%, iar pentru cele din clasa B se situează frecvent în jurul nivelului de 12% – 13%.

4.3. Analiza cererii solvabile

Luând în considerare toți factorii de ordin sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciez că profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, persoană juridică, cu venituri medii, tînără, capabilă să obțină finanțare, și să susțină plata ratelor.

Astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mediu. În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes mediu din partea potențialilor cumpărători.

Puterea de cumpărare a persoanelor fizice din zona Girov este mică față de alte zone, iar pe fondul pandemiei în desfășurare există prognoza de scădere accentuată.

Zona în care se găsește proprietatea, prezintă un număr minim de vânzări.

4.4. Analiza ofertei competitive

Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate mai sus, putem conchide:

- în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate mică; predomină construcțiile vechi
- există teren liber, prețul acestuia este accesibil, astfel că există posibilități de construire a noi „unități”, dar nu se poate anticipa o cerere rezonabilă pentru acestea
- volumul construcțiilor noi (concurente și complementare), inclusiv proiecte, este redus
- proprietățile concurente cu cea evaluată au un grad de ocupare (proprietari și chiriași) mediu; nu există proprietăți complet neocupate/neutilizate
- există tendința de conversie spre utilizări

4.5. Interacțiunea cererii cu oferta

Din cele prezentate anterior, concluzionez că nivelul ofertei este mai mare decât cel al cererii și avem de-a face cu o piață a cumpărătorului, cu prețuri care au un trend descrescător;

Estimăm că această tendință se va păstra, pe termen mediu și lung, dar în condițiile crizei provocate de Pandemia de Covid 19, într-o perioadă de maxim 4-5 luni nivelul cererii să scadă mai mult.

4.6. Previțiunea absorbției subiectului în aria pieței

Proprietate subiect al evaluării datorită caracteristicilor se situează în zona mediană a pieței clădirilor de birouri clasa B, din comuna Girov

Există un interes mediu din partea vecinătății.

4.7. Concluzii

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde în general la cerere. Trebuie remarcat faptul că piața este mai puțin activă, existând o cerere scăzută, iar dacă economia locală va asigura o utilizare stabilă a forței de muncă, populația existentă va rămâne în zonă și vor veni alții din afara zonei. În ultima perioadă de timp s-a constatat o evoluție spre un relativ echilibru între cerere și ofertă, raportul acestora fiind diferit funcție de zonă, tipul proprietății imobiliare și starea acesteia; se menține un interes minim al investitorilor în ceea ce privește proprietățile imobiliare din zonele rurale și zonele limitrofe ale acestora – pentru construirea de clădiri rezidențiale, dar și pentru construirea de case de vacanță; raportul cerere-ofertă este într-un relativ echilibru (cu tendința ofertei de a depăși numeric cererea) în zona Girov

Având în vedere că tipul de valoare adecvat scopului este valoarea de piață, proprietatea trebuie evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări; așa cum a rezultat din cele două părți ale analizei specifice, utilizarea curentă a proprietății evaluate reprezintă CMBU a sa și va fi evaluată în acest context



Considerând încadrarea proprietății în tipul de piață prezentat mai sus, confirmată și de analiza CMBU (în capitolele dedicate) precum și datele de piață ce au fost identificate, prezentate și analizate, constatăm că avem de-a face cu o piață bine segmentată, în stagnare.

În vederea selectării datelor de intrare adecvate prezentei evaluări, este util să trecem în revistă și intervalele relevante, publicate de principalii analiști de piață (CBRE România, Colliers International, Darian DRS, DTZ Echinox, Jones Lang LaSalle, Knight Frank) pentru orașe secundare:

Revista Valoarea oriunde este ea, Nr. 29, Luna Decembrie 2020.

Colliers International							
Segment de piață	Indicator	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)			
Spatii de birouri	Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Central	16 - 18	12 - 15	8 - 12		
		Semicentral	14 - 16				
		Periferic	8 - 13				
Spatii de birouri	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	11.25%	Timisoara, Iasi	10.4%	Sibiu & Targu Mures	n.a.
			Cluj Napoca				
			Brasov				
Spatii de birouri	Rata de capitalizare (%)	produse primare	7.00 - 7.25%	produse primare în Iasi, Cluj Napoca, Timisoara	8% - 9%	interes foarte limitat din partea investitorilor și transparență redusă a tranzacțiilor	n.a.
		produse secundare	8.00 - 9.50%				

Darian DRS			
Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)
Spatii de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	"ultracentral: 15 - 19 central: 13 - 17 semi-central: 11 - 15"	"Iasi: 10 - 15 Cluj Napoca: 13 - 16 Brasov: 10 - 15 Timisoara: 12 - 16 Constanta: 8 - 13"	Sibiu: 8 - 13 Craiova: 10 - 13 Targu Mures: 7 - 10 Ploiesti: 8 - 12 Pitesti: 8 - 11 Arad: 8 - 10
Rata medie de neocupare (%)	15%	"Iasi: 15% Cluj Napoca: 10% Brasov: 15% Timisoara: 10% Constanta: 15%"	Sibiu: 15% Craiova: 15% Targu Mures: 15% Ploiesti: 20% Pitesti: 15% Arad: 15%
Rata de capitalizare (%)	clasa A: 7.00 - 8.25%	clasa A: 7.50 - 8.75%	clasa A: 8.50 - 9.75%
	clasa B: 8.00 - 9.25%	clasa B: 8.50 - 9.75%	clasa B: 9 - 10.25%

Jones Lang LaSalle			
Segment de piață	București	Orașe Primare (Iasi, Cluj, Timisoara, Brasov)	Orașe secundare
Spatii de birouri			
Chirie contractuală clădire de clasa A (eur/mp/lună)	Central: 18.5 Semicentral: 14 - 16 Periferie: 7 - 12	11 - 15	9 - 12
Rata medie de neocupare (%)	10.9%	Cluj: 6% Iasi: 6% Brasov: 4.4% Timisoara: 6% Constanta: n/a	n/a
Rata de capitalizare	7.00%	8.25 - 8.50%	



[Handwritten signature]

Cap 5 ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

5.1 Cea mai bună utilizare a terenului liber

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile, alternativa care va constitui baza de pomire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în următoarele capitole ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber, presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate alte utilizări ale terenului liber, care creează valoare și începe selecția de proprietăți comparabile (terenuri libere).

CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și ca fiind construit, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite:

- Permisă Legal,
- Fizic Posibilă,
- Fezabilă Financiar,
- Maxim Productivă

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.

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în zonele analizate. Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni). În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			Maximum productivă
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	
Teren agricol	Da	Nu	Nu	Nu
Teren construit	Da	Da	DA	DA
Mixt	Da	Da	Nu	Nu

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea de curți - construcții.

Ca urmare, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este de curți construcții pentru dezvoltarea spațiilor locative.

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 liber).

În cazul de față, fiind vorba despre un contract de concesiune, trebuie subliniat că atunci când se i-a decizia de concesiune a unui teren din Domeniul Privat, concendentul nu ține întotdeauna cont de principiile eficienței economice, puțin avea prioritatea intererul public. Ca urmare CMBU a unui teren în sensul prevăzut de SEV este cea pentru care a fost încheiat contractul de concesiune, aceasta fiind singura utilizare permisă din punct de vedere legal.

Expert Evaluator
inginer Mondan Ghiorghe

Ștampila de Evaluator
și Semnătura



(Handwritten signature)

Cap 6 EVALUAREA PROPRIETĂȚII

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există șase tehnici recunoscute de evaluare : comparația vânzărilor, parcelarea și dezvoltarea, repartizarea, extracția, tehnica reziduală a terenului și capitalizarea rentei funciare (chiriei). Repartizarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației vânzărilor, tehnica reziduală a terenului combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea și dezvoltarea combină cele trei metode.

6.1 Abordarea prin cost

Această abordare comparativă ia în considerare ca substitut, pentru cumpărarea unei anumite proprietăți, alternativa de a achiziționa un activ echivalent modern cu aceeași utilitate. În contextul proprietății imobiliare, aceasta ar implica atât costul achiziționării unui teren echivalent cât și costul construirii unei clădiri noi echivalente. Fără să fie implicate timpul, riscul și neadekvarea, prețul pe care un cumpărător l-ar plăti pentru activul de evaluat nu ar fi mai mare decât costul unui echivalent modern. Adeseori, activul de evaluat va fi mai puțin atractiv decât costul echivalentului modern din cauza vârstei sau deprecierei. O ajustare a costului de înlocuire cu deprecierea este necesară pentru a reflecta aceasta.

Evaluarea se face prin metoda costului de înlocuire.
Costul de înlocuire se determină prin aplicarea **metodei costurilor unitare** ce presupune estimarea costului actual sub forma de cost unitar – pe unitatea de suprafață, determinat pentru o construcție cu structuri similare.

În acest sens, au fost analizate costurile de reconstrucție pentru clădire comercială independentă cu destinația magazin (informație preluată din Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire - C. Șchiopu, ed. IROVAL 2009 și 2010) actualizate cu indici iulie 2020 – iulie 2021.

1. Stabilirea valorii de înlocuire – cost de înlocuire net
 Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate.

A fost utilizat datele :

Vol	Cap	Pag	Grad seismic	Tip clădire
2	2	127	6	Clădiri de birouri clasa B

Distanța 0,2km iar gradul de salarizare este 1.

Deprecierea fizică = pierderea de valoare ca rezultat al utilizării și uzurii unui activ în funcțiune și expunerea factorilor de mediu.

Deprecierea funcțională = pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionării clădirii, stilului arhitectonic sau al instalațiilor și echipamentelor atașate.

Deprecierea externă = constă în pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

Pentru estimarea deprecierei fizice s-a apelat la Ghidul P-135, cuprinzând coeficienții de uzură fizică normată avizat de CTS al MLPAT cu nr.67/23.08.1999.

Astfel coeficientul de depreciere fizică s-a stabilit pe subansamblele constitutive respectiv: structura de rezistență, anvelopa (închideri, compartimentări, învelitoare), finisaje și instalații, care au fost estimate ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

- durata de viață consumată pentru structura de rezistență;
 - starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora și durata de viață normată a lor;
 - starea instalațiilor, durata de viață, nivelul de reparații sau de înlocuire, datele executării acestor lucrări.
- Deprecierea fizică, funcțională și externă sunt prezentate în fișele de calcul pentru fiecare construcție în parte.

V cost Dispensar 355.659lei echivalent 72.189€



(Handwritten signature)

6.2 Abordarea prin venit

Abordarea prin venit se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietății imobiliare, din care face parte clădirea evaluată pentru impozitare, nu este în cota indiviză și dacă contribuabilul a pus la dispoziția evaluatorului informații documentate privind suprafața terenului corespunzătoare clădirii subiect.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape:

- (1) estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare care include clădirea subiect al impozitării, precum și aportul terenului aferent acesteia;
- (2) alocarea valorii de piață a proprietății imobiliare obținută în etapa (1), între valoarea clădirii și valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăților imobiliare închiriate și pentru proprietățile imobiliare pentru care există o piață activă a închirierilor. Prin piață activă a închirierilor se înțelege existența a cel puțin trei comparabile închiriate la data estimării valorii impozabile.

În cazul unei proprietăți imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piață, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piață. În cazul în care nu există informații de piață comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

6.3 Abordarea prin piață

Abordarea prin piață se aplică numai în cazul în care terenul aferent proprietății imobiliare, din care face parte clădirea evaluată pentru impozitare, nu este în cota indiviză și contribuabilul a pus la dispoziția evaluatorului informații privind suprafața terenului.

Abordarea prin piață cuprinde două etape:

- (1) estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare care include clădirea subiect al impozitării, precum și aportul terenului corespunzător acesteia;
- (2) alocarea valorii de piață obținută în etapa (1) între valoarea clădirii și valoarea terenului.

Abordarea prin piață aplicată atât pentru întreaga proprietate imobiliară (etapa 1), cât și doar pentru teren (etapa 2), va avea în vedere comparabile identificabile din punct de vedere fizic. Nu se vor folosi informații privind comparabile preluate de pe site-uri de specialitate sau din alte surse, dacă aceste comparabile nu pot fi identificate din punct de vedere fizic. Prin identificare fizică se înțelege posibilitatea vizualizării în teren a proprietății cu ocazia evaluării sau în cazul unor verificări ulterioare.

6.4 Estimarea chiriei

Limita minima a chiriei, se stabilește astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare al clădirii, în condiții de piață.

În condițiile date, limita minimă a prețului suprafeței se va stabili astfel încât să asigure recuperarea în minim 25 de ani și maxim 49 ani a prețului de vânzare a clădirii.

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

$$k = R_b + R_i \text{ unde:}$$

R_b = rata de bază fără risc

R_i = riscul investiției

Rata de bază fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2020

Riscul investiției (R_i) s-a determinat ca fiind o sumă a riscurilor, astfel:

Pentru determinarea redevenței pornim de la formula determinării valorii de piață și anume:



$$V = \sum_{i=1}^n \frac{Venit - an_i}{(1+k)^i} + V_t$$

unde V_t = valoarea terminală

Se consideră o perioadă de recuperare de 25 ani în cazul închirierii.

Valoarea de piață, pe de alta parte, este:

$$V = r \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} \quad \text{unde } r = \text{chiria}$$

Pentru determinarea chiriei anuale utilizăm formula:

$$r = \frac{V}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}}$$

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

$$k = R_b + R_i$$

unde: R_b = rata de bază fără risc

R_i = riscul investiției

Rata de bază fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2020-2020, astfel:

Valabile din:	Dobânda de politică monetară*	Facilitatea de creditare	Facilitatea de depozit
18 ian.2020	1,25	1,75	0,75
6 aug.2020	1,50	2,00	1,00
2 iun.2020	1,75	2,25	1,25
23 mar.2020	2,00	2,50	1,50
8 mai.2018	2,50	3,50	1,50
8 feb.2018	2,25	3,25	1,25
9 ian.2018	2,00	3,00	1,00
8 nov.2017	1,75	2,75	0,75
4 oct.2017	1,75	3,00	0,50
7 mai.2015	1,75	3,25	0,25

(% per annum)

Luna	Dobânda
Ianuarie 2020	2,5
Februarie 2020	2,5
Martie 2020	2,0
Aprilie 2020	2,0
Mai 2020	2,0
Iunie 2020	1,75
Iulie 2020	1,75



[Handwritten signature]

August 2020	1,5
Septembrie 2020	1,5
Octombrie 2020	1,5
Noiembrie 2020	1,5
Decembrie 2020	1,5
Dobândă medie 2020	1,8333

Riscul investiției (Ri) s-a determinat ca fiind o suma a riscurilor, astfel:

Risc exterior	2,25%
Condiții economice	1,50%
Management	0,75%
Risc interior (caracteristicile proprietatii)	2,00%
Localizare	1,00%
Dimensiunea/calitatea spațiului	1,00%
TOTAL	4,25%

$$k = 4,25\% + 2,00\% = 6,25\%$$

$$\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} = 12,975$$

V prop 355.659lei echivalent 72.189€

Valoarea de piață / mp	1373lei
	279€

Suprafață cabinete / mp:	17,80
Cabinet stomatologie	15,88
Cabinet Dr. Pascaru	19,14
Cabinet Dr. Corfu	17,52
Cabinet tratamente	34,20
Hol intrare	104,54
Total	

Chiria anuală / mp /perioada recuperare 25ani	54,93lei/mp
	11,15€/mp
Chiria lunară / mp	4,58lei/mp
	0,93€/mp
Cabinet stomatologie 17,8mp	81lei – 17€
Cabinet Dr. Pascaru 15,88mp	73lei – 15€
Cabinet Dr. Corfu 19,14mp	88lei – 18€
Cabinet tratamente 17,52mp	80lei – 16€
Hol intrare 34,20mp	157lei – 32€

Expert Evaluator
inginer Mondan Ghiorghe



Stampila de Evaluator
și Semnătura.....

Cap 7 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1 Analiza datelor

Avînd în vedere scopul și tipul valorii estimate, evaluatorul a apelat la Abordarea prin piață și abordarea prin venit.

Criteriile de analiză a rezultatelor sunt:

- Adecvarea – se alege valoarea rezultată din metoda cea mai relevantă, avînd în vedere scopul și destinația lucrării
- Precizia – se alege valoarea rezultată din metoda în care au fost utilizate cele mai recente informații din piața imobiliară, avînd în vedere scopul lucrării
- Cantitatea informațiilor – se alege valoarea rezultată din metoda cea mai relevantă, avînd în vedere scopul și destinația lucrării

Specificație	Abordarea prin Cost	Abordarea prin Piață	Abordarea prin venit
Adecvarea	Da (+)	Da (+)	Da (+)
Precizia	Medie(-)	ridicată(+)	Medie (-)
Cantitatea informațiilor	Suficientă(+)	Suficientă(+)	Suficientă(+)

Rezultatul abordărilor:	
Abordarea prin coparabile de piață - teren	Nu s-a aplicat
Abordarea prin cost	355.659lei echivalent 72.189€
Evaluare prin metoda capitalizării venitului generat de proprietate (chirie)	Nu s-a aplicat
CURS BNR 1€ = 4,9268lei	VALOAREA NU CONȚINE TVA

7.2 Concluzia asupra valorii

În baza criteriilor cele mai bune, valoarea de piață cu cea mai bună valoare selectată, este:

VALOAREA DE PIAȚĂ SELECTATĂ	355.659lei echivalent 72.189€
Abordarea prin cost clădiri	1 EURO = 4,9268lei
CURS DE SCHIMB BNR	

Data evaluării coincide cu data raportului de evaluare.

Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și meodologiei de lucru promovate de către A.N.E.V.A.R.(ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA) și de legislația în vigoare.

Argumente ce au stat la baza elaborării acestei opinii:

- Valoarea este fără TVA și este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției
- Valoarea a fost estimată ținând cont de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei iunie - iulie 2021;
- la estimarea valorii s-a ținut seama de stadiul fizic al bunurilor imobile existent la momentul inspecției;
- valoarea este influențată de contextul economic actual, de piața locală;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a clădirii în ipoteza închirierii;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în Raport;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea se raportează strict la Dispensarul medical Scd 259mp, C2 Magazie, Parter, Scd 53mp și Teren intravilan 1Cc cu suprafață de 1627mp (din acte) 1576mp (măsurători) nu se închiriază.

Expert Evaluator
inginer Mondan Ghiorghe



Stampila de Evaluator
și Semnătura.....

ANEXE

ANEXA nr. 1:	Determinarea valorii prin comparabile de piață
ANEXA nr. 2:	Plan de amplasament și delimitare a imobilului
ANEXA nr. 3:	
ANEXA nr. 4:	
ANEXA nr. 5:	
ANEXA nr. 6:	
ANEXA nr. 7:	
ANEXA nr. 8:	
ANEXA nr. 9:	
ANEXA nr. 10:	
ANEXA nr. 11:	
ANEXA nr. 12:	
ANEXA nr. 13:	
ANEXA nr. 14:	

Expert Evaluator
inginer Mondan Ghiorghe



Stampila de Evaluator
Semnătura.....

[Handwritten signature]

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE

AN PIF 1950

Comuna Girov, Sat Girov, județul Neamț

ADRESA CLĂDIRII: 259 C1 Dispensar, Parter, Scd 259mp, NCP 54787

GRAD SEISMIC 6

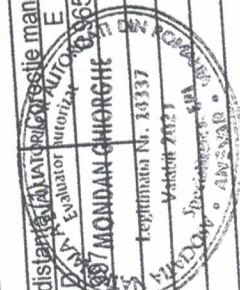
C1 Dispensar, Parter, Scd 259mp, NCP 54787

SA COSTULUI DE NOU : Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire-Clădiri industriale, comerciale și agricole - Autor Corneliu Șchiopu Editura Iroval 2015

ACTUALIZAT CU INDICI 07.2020.-07.2021

pag 127

CLĂDIRI DE BIROURI CLASA B		Total cost catalog		Distanță 0,2km, Grad salarizare I		Cost total corectat
Nr. cr.	Structură	C=AxB	C=AxB	Corecție distanță (1)	E	F=CxDxE
1	Structură	259,000	280.160,30 RON	0,9970	0,9653	269.616 RON
2	6CLBTIPB		- RON	0,9970	0,9653	269.616 RON
TOTAL						
TAL (mansarda este din lemn a fost calculată la învelitoare)		Total cost catalog		Corecție distanță (1)	E	Cost total corectat
Nr. cr.	Finisaj	259,000	C=AxB	D	0,9653	F=CxDxE
1	Finisaj	259,000	373.063,60 RON	0,997	0,9653	359.023 RON
2	FICLBTIPB		- RON	0,997	0,9653	- RON
TOTAL						
Instalații electrice		Total cost catalog		Corecție manoperă (2)	E	Cost total corectat
Nr. cr.	IECLBTIPB	259,00	C=AxB	D	0,9653	F=CxDxE
1	IECLBTIPB	259,00	63.636,30 RON	0,997	0,9653	61.241 RON
TOTAL						
Instalații sanitare		Total cost catalog		Corecție manoperă (2)	D	Cost total corectat
Nr. cr.	ISCLBTIPB	259,00	B	C	0,9653	E=BxCxD
1	ISCLBTIPB	259,00	33.359,20 RON	0,997	0,9653	32.104 RON
TOTAL						
Instalații de încălzire		Total cost catalog		Corecție manoperă (2)	E	Cost total corectat
Nr. cr.	IVCLBTIPB	259,000	C=AxB	D	0,9653	F=CxDxE
1	IVCLBTIPB	259,000	49.184,10 RON	0,997	0,9653	47.333 RON
TOTAL						
Acoperiș / Terasă		Total cost catalog		Corecție manoperă (2)	E	Cost total corectat
Nr. cr.	INVTL	259,000	C=AxB	D	0,9653	F=CxDxE
1	INVTL	259,000	112.328,30 RON	0,997	0,9653	108.100,70 RON
TOTAL						
Finisaj exterior		Total cost catalog		Corecție manoperă (2)	E	Cost total corectat
Nr. cr.	VINAROM	259,000	C=AxB	D	0,9653	F=CxDxE
1	VINAROM	259,000	63.558,60 RON	0,997	0,9653	61.166,50 RON
TOTAL						
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE		Total cost catalog		Corecție distanță (1)	E	Cost total corectat
			C=AxB	D	0,9653	F=CxDxE
			63.558,60 RON	0,997	0,9653	61.166,50 RON



938.584,25 RON

190.505,86 €

735,54 €

3.623,88 RON

/ MP		3.623,88 RON							
Calcul suprafețe opace		nr. Buc	S împărțire mp	Stotală mp	perimetrul clădirii	Inălțime clădire	Suprafața		
Nr. cr.	Denumire ferestre/uși	A	B	C=AxB	D	E	F		
1	Ferestre tip 1	6,000	1,3	7,8	15,880				
2	Ferestre tip 2	6,000	1,4	8,4	16,310				
3	Ferestre tip 3	4,000	1,5	6					
4	Ferestre tip 4	4,000	1	4					
5	usa acces	2,000	2,025	4,05	64,380	3,0000	162,8889421		
TOTAL				30,25					
		STARE		BUNA					
		STARE		47 v1 vechimea V1 (ani)		45		50	
		Ve Vîrsta efectivă (ani)		46%				52%	
		AN PIF		1950					
		AN EVALUARE		2020					
		AN EVALUARE		DFN					
		DFN = D1 + D2 - D1 / V2 - V1 * (VEF - V1)		CURS VALUTAR LA 09.07.2021				4,9268	
unde:		DFN = Deprecierea fizică normală							
		D1 = Deprecierea fizică normală pentru vechimea V1%							
		D2 = Deprecierea fizică normală pentru vechimea V2%							
d mp =		259				100	121.327 lei		
1	Structură	269.616 lei	55,0%	148.289 lei	DVU	100	197.463 lei		
2	Finisaj	359.023 lei	45,0%	161.560 lei	DVU	80	39.807 lei		
3	Instalații electrice	61.241 lei	35,0%	21.434 lei	DVU	35	20.867 lei		
4	Instalații sanitare	32.104 lei	35,0%	11.236 lei	DVU	35	30.766 lei		
6	Instalații de încălzire	47.333 lei	35,00%	16.567 lei	DVU	35	54.050 lei		
7	Acoperiș / Terasă	108.101 lei	50,00%	54.050 lei	DVU	80	33.642 lei		
8	Finisaj exterior	61.167 lei	45,00%	27.525 lei	DVU	100	497.922 lei		
Total cost cu TVA						101.064 €	1.922 lei		
Total cost cu TVA /mp		190.505,86 €				390 €	418.422 lei		
Total cost fără TVA		38.667,26 €				84.928 €	1.616 lei		
Total cost fără TVA /mp		160.088,95 €				328 €			
Total cost fără TVA		788.726 lei				370.304 lei	355.659 lei		
Total cost fără TVA /mp		160.089 lei				62.763 lei	72.189 €		
Total cost fără TVA lei						355.659 lei			

DEPRECIERE FUNCTIONALA

VALOAREA



ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
Comuna Girov
TEL/FAX:0233291000
e-mail:primariagirov.neamt@yahoo.com

Nr. 564

Data: 22 .01.2026

Aprobat Primar

Purcel Ion



RAPORT DE SPECIALITATE

Propunere de adoptare a unei Hotărâri a Consiliului Local privind concesionarea directă a unor spații situate în cadrul Dispensarului Comunal către cabinetele medicilor de familie **Dr. Pascaru Cristiana Rodica** (36,04 mp) și **Dr. Corfu Biatrice** (39,30 mp).

Propunerea este elaborată în temeiul prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, republicată, care reglementează procedura și condițiile în care imobilele sau părțile acestora aflate în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, în care funcționează cabinete medicale, pot fi concesionate fără licitație publică, cu respectarea destinației de desfășurare a activităților medicale.

Conform dispozițiilor art. 2 și art. 3 din HG nr. 884/2004, concesionarea se realizează prin încheierea unui contract de concesiune încheiat între concedent și concesionar, iar calitatea de concesionar o deține medicul titular sau cel delegat de medicii asociați.

De asemenea, Ordinul ministrului sănătății nr. 946 / ministrului administrației și internelor nr. 299 din 21 iulie 2004 prevede modelul-cadru al contractului de concesiune aplicabil în situațiile reglementate de HG nr. 884/2004.

1. **Necesitatea asigurării serviciilor medicale de bază:** Medicina de familie reprezintă un serviciu public esențial pentru locuitorii comunei, iar continuitatea acestuia este de interes public major, cu impact direct asupra sănătății și calității vieții populației.
2. **Respectarea cadrului legal:** Spațiile destinate desfășurării activității medicale pot fi concesionate direct medicilor care le utilizează în prezent în scopul prestării de servicii medicale, potrivit prevederilor HG nr. 884/2004. Concesionarea directă fără licitație răspunde dispozițiilor legale și asigură stabilitatea contractuală necesară pentru accesarea și menținerea contractelor cu Casa de Asigurări de Sănătate, cât și pentru buna funcționare a cabinetelor medicale la nivel local.
3. **Eficiența administrativă:** Propunerea de concesionare directă elimină întârzierile procedurale generate de organizarea unei licitații publice, facilitând adoptarea rapidă a actului administrativ necesar în contextul unei nevoi sociale stringente.

Descrierea spațiilor propuse spre concesiune

Medic de familie	Suprafață (mp)	Destinație spațiu
Dr. Pascaru Cristina Rodica	36,04	Cabinet medicina de familie
Dr. Corfu Biatrice	39,30	Cabinet medicina de familie

Spațiile sunt situate în incinta Dispensarului Comunal și sunt utilizate în prezent pentru prestarea de servicii medicale de către medicii de familie menționați, existând capacitatea funcțională a acestora de a desfășura activitatea medicală specifică.

Conform prevederilor art. 4 din HG nr. 884/2004, nivelul minim al redevenței se determină de concedent în funcție de prețul pieței, fără a putea fi acceptată o valoare sub acest prag legal conform raportului de evaluare nr.3951/P/09.07.2021, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR Mondan Gheorghe, valoarea lunară minimă este de 4,58 lei /mp .

Veniturile rezultate din redevențe vor constitui venit la bugetul local, contribuind la susținerea serviciilor comunitare și a cheltuielilor de întreținere și administrare a patrimoniului public.

În virtutea argumentelor prezentate, se propune adoptarea unei **Hotărâri a Consiliului Local** pentru aprobarea concesiunii directe a spațiilor destinate cabinete medicale din cadrul Dispensarului Comunal către:

- **Dr. Pascaru Cristina Rodica**, pentru spațiul de **36,04 mp; -165 lei/lună**
- **Dr. Corfu Biatrice**, pentru spațiul de **39,30 mp; -180 lei/lună**

În conformitate cu prevederile HG nr. 884/2004 și Ordinului nr. 946/299/2004 privind modelul-cadru al contractului de concesiune.

Această măsură asigură cadrul legal necesar pentru desfășurarea activității medicale de medicină de familie, protejând sănătatea publică și stabilitatea serviciilor medicale la nivelul comunității.

Responsabil taxe și impozite,
Nica Doina

