

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării unui imobil situat în Giurgiu,
strada Nicolae Bălănescu, nr.18

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.6.029/12.02.2018;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Fond Locativ, înregistrat la nr.6.148/12.02.2018;
- cererea domnului Virban Dorin, înregistrată la Primăria municipiului Giurgiu la nr.3.177/30.01.2017;
- Raportul de evaluare nr.72/18.11.2017;
- raportul comisiei administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile Legii nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului.

În temeiul art.36, alin.(2), lit.,c" și alin.(5), lit.,b" și art.45, alin.(3) din Legea nr.215/2001, privind Administrația Publică Locală, republicată cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă vânzarea imobilului, compus din locuință în suprafață construită de 67,00 mp și terenul aferent locuinței în suprafață de 118,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Nicolae Bălănescu, nr.18, aflat în domeniul privat al Municipiului Giurgiu și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, către domnul Virban Dorin, în calitate de titular al contractului de închiriere nr.42/46044/22.11.2016, având nr.C.F. 38684.

Art.2. Diferența de teren aferent imobilului, în suprafață de 151,00 mp., rămâne în domeniul privat al Municipiului Giurgiu și în administrarea Consiliului Local, pentru care se va întocmi un contract de închiriere, pe numele domnului Virban Dorin.

Art.3. Se însușește Raportul de evaluare privind stabilirea prețului de vânzare a imobilului, situat în strada Nicolae Bălănescu, nr.18, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.4. Taxele pentru perfectarea actelor notariale și raportul de evaluare vor fi suportate de către cumpărător.

Art.5. Vânzarea – cumpărarea imobilului se va efectua cu condiția achitării la zi a chiriei.

Art.6. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu – Compartimentul Fond Locativ, Direcției Economice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului municipiului Giurgiu, Direcției de Impozite și Taxe Locale și domnului Virban Dorin, pentru ducerea la îndeplinire.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ionescu Liviu Ovidiu



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

Băiceanu Liliana

Giurgiu, 22 februarie 2018
Nr. 74

Adoptată cu un număr de 20 voturi pentru, din totalul de 20 consilieri prezenți

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Nr. 6029/12.02.2018


EXPUNERE DE MOTIVE

În vederea soluționării cererii nr.3177/30.01.2017 a domnului Virban Dorin privind cumpărarea imobilului situat în Giurgiu, str. Nicolae Bălănescu nr.18, în care domiciliază în calitate de chiriaș, aflat în administrarea Consiliului Local și în domeniul privat al Municipiului Giurgiu, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titlatură:

“Proiect de hotărâre privind aprobarea vânzării unui imobil situat în Giurgiu, str. Nicolae Bălănescu nr.18”

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

PRIMAR,

Nicolae BARBU

The stamp is circular with the text "ROMANIA" at the top, "JUDEȚUL GIURGIU" on the left, and "MUNICIPIUL GIURGIU" on the right. In the center is the coat of arms of Romania. Below the coat of arms, it says "PRIMAR" and "1". A signature is written over the stamp.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV
Nr. 6148/12.02.2018



RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin expunerea de motive nr.6029/12.02.2018 Primarul municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la vânzarea unui imobil, situat în str.Nicolae Bălănescu nr.18, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului local al municipiului Giurgiu.

II. TEMEIUL DE DREPT:

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

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare, vânzarea unui imobil situat în municipiul Giurgiu, str.Nicolae Bălănescu nr.18.

Imobilul situat în Giurgiu, Str. Nicolae Bălănescu nr.18, este compus din construcție de paiantă în suprafață de 67mp, și teren aferent construcției în suprafață de 118,00mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, și pentru care a fost întocmit contractul de închiriere nr.42/46044/22.11.2016.

În conformitate cu prevederile art.9 alin.(1) din Legea nr.112/1995, titularul contractului de închiriere al imobilului în care locuiește în calitate de chiriaș, poate opta pentru cumpărarea locuinței cu plata integrală sau în rate a prețului.

Odată cu construcția, se propune a fi vândut și terenul aferent locuinței în suprafață de 118,00mp, compus din terenul de sub construcție, trotuarul de protecție și alea de acces.

Diferența de teren în suprafață de 151,00mp, rămâne în proprietatea statului și pentru care se va întocmi un contract de închiriere, pe numele domnului Virban Dorin.

Prețul de vânzare al imobilului este compus din valoarea construcției și a terenului aferent construcției.

Construcția este evaluată la valoarea de 1.900 lei, iar terenul aferent construcției este în suprafață de 118,00mp x 43 euro/mp, achitată în lei la cursul B.N.R., din data plății.

Evaluările au fost făcute de către un evaluator autorizat, conform Raportului de Evaluare nr.72/18.11.2017.

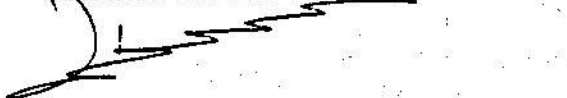
IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

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

V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

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

DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARU



ÎNTOCMIT,
Luminița ZLATE
Zlate



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



Nr. 72/18.11.2017

RAPORT DE EVALUARE

BUN IMOBIL

**Casa paianta 67 mp si teren intravilan în suprafață
de 269 m² situat in**

**Mun. Giurgiu, Str. N. Balanescu, Nr. 18A, Jud.
Giurgiu**

CLIENT și DESTINATAR

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

NOIEMBRIE - 2017

Catre: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Referitor la : TEREN INTRAVILAN (cu casa Sc = 67 mp, demolabila), în suprafață de 269 m² situat în mun. Giurgiu, Str. Nicolae. Balanescu, Nr. 18A, jud. Giurgiu.

Urmare a solicitarii dumneavoastra, am procedat la evaluarea proprietatii indicate mai sus. Am efectuat inspectia proprietatii, am analizat piata imobiliara specifica si am estimat valoarea de piata a proprietatii in cauza in vederea valorificarii.

TOTAL EVAL SRL, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorii autorizati EI, EPI, EBM, Gradinaru Gheorghe, membru titular ANEVAR cu legitimitatia nr. 12960 si Paun Florian, membru titular ANEVAR cu legitimitatia nr. 15093, a evaluat proprietatea in calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind intocmit in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017.

- Cea mai bună utilizare în cadrul proprietății imobiliare evaluata este: demolarea constructiei existente si folosirea terenului pentru curti constructii.

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor si rationamentelor aplicate, opinia noastra la 18.11.2017, este:

Valoarea de piată a proprietății, estimată prin abordarea prin piata (comparații directe) pentru teren și abordarea prin cost pentru constructii:

$V_{\text{teren}} = 53.700 \text{ lei}$
 $V_{\text{constructii}} = 1.900 \text{ lei}$

$V_{\text{proprietate}} = 55.600 \text{ lei}$

Valorile estimate nu conțin TVA.

la cursul valutar de 4,64 lei/euro

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

Cu deosebita consideratie,
 Gradinaru Gheorghe
 Administrator
 Paun Florian
 Evaluator autorizat : EPI



CUPRINS

Cap I	INTRODUCERE	3
I.1.	Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	3
I.2.	Certificare	4
Cap	PREMISELE RAPORTULUI DE EVALUARE	5
II.		
II.1.	Identificarea clientului și a destinatarului raportului de evaluare	5
II.2.	Prezentarea evaluatorului. Pregătire, experiență.	5
II.3.	Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.	5
II.4.	Dreptul de proprietate evaluat	6
II.5.	Baza de evaluare. Tipul valorii estimate	6
II.6.	Data estimării valorii	6
II.7.	Data inspecției	6
II.8.	Data finalizării raportului de evaluare	6
II.9.	Moneda raportului de evaluare	6
II.10.	Modalități de plată	7
II.11.	Inspecția proprietății	7
II.12.	Surse de informații	7
II.13.	Clauze de nepublicare	7
II.14.	Valabilitatea raportului de evaluare	8
II.15.	Ipoteze și condiții limitative	8
Cap	PREZENTAREA DATELOR	10
III.		
III.1.	Identificarea proprietății	10
III.2.	Descrierea juridică	10
III.3.	Date despre zonă, vecinătăți și amplasare	10
III.4.	Informații despre amplasament	11
III.5.	Descrierea amenajărilor și a terenului	11
III.6.	Date privind istoricul tranzacțiilor cu proprietate	11
III.7.	Analiza pieței imobiliare	12
Cap	ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII	15
IV.		
IV.1.	Cea mai bună utilizare (C.M.B.U.)	15
Cap	EVALUAREA PROPRIETĂȚII	
V.		
V.1.	Evaluarea terenului, Metoda comparației directe	16
V.2.	Evaluarea construcției, Metoda costului.	19
VI.	Rezultatul evaluării. Opinia și concluziile evaluatorului	22
Cap	ANEXE	24
VII.		
	Fise de calcul pentru construcții	
	Grila calcul – Abordarea prin comparații directe teren	
	Oferte comparabile	
	Documente de proprietate	
	Documentație fotografică	

CAPITOLUL I

INTRODUCERE

1.1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Clienți și debitor	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat
Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Data raportului de evaluare	18.11.2017
Data inspecției	11.11.2017
Data evaluării	18.11.2017
Valuator autorizat	Gradinaru Gheorghe, legitimația nr. 12960 ANEVAR, Paun Florian, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 15093
Compania de evaluare	SC TOTAL EVAL SRL Giurgiu
Reprezentant – funcția	Administrator Evaluator
Tip proprietate	Teren intravilan St = 336 m ² cu casa demolabilă Sc = 67 m ²
Adresa proprietății	Municipiul Giurgiu, Str. Nicolae Balanescu, Nr. 18A, jud. Giurgiu.
Cartier amplasare	Zona rezidențială, centrală. Case de locuit tip P și P+1, blocuri P+4.
Utilități	Energie electrică, canalizare, adiacente.
Acces	Pietonal.
Deschidere	2,14 m
Suprafața teren	269 m ²
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat
Utilizare existentă	Teren neregulat cu deschidere de 2,14 m, foarte greu de organizat, ocupat cu casa din piatră, construită în anul 1920 cu uzura fizică de 98%, cu fisuri accentuate ale peretilor portanți și ale tavanelor, ce pot duce oricând la prăbușire(casa demolabilă).
Curs schimb valutar	4,64 lei/eur
Valoarea de piață estimată	55.600 lei
Dreptul de proprietate	Considerat liber
Sarcini înregistrate	-
Descriere anexe	- nu este cazul
Observații speciale	Nu
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele proprietate/documentația cadastrală)	Nu

1.2. Certificarea evaluatorului

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

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

Paun Florian

Evaluator autorizat : EPI legitimatia 15093



2. Termenii de referință ai evaluării

Obiectul evaluării: TEREN INTRAVILAN (cu casa $S_c = 67$ mp, demolabilă), în suprafață de 269 m^2

Adresa proprietății: Mun. Giurgiu, Str. Nicolae Balanescu, Nr. 18A, jud. Giurgiu.

Scopul evaluării : Estimarea *valorii de piață* a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017, în vederea valorificării.

Cliantul: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Proprietar : PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU-Domeniul Privat

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

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

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

Baza de evaluare. Tipul valorii estimate: Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o stimare a *valorii de piață* a proprietății, așa cum este această definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017 – SEV 100 Cadrul general.

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

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

Data evaluării: La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 18.11.2017, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna noiembrie 2017. Data evaluării este 18.11.2017.

Inspectia proprietății: Inspectia a fost efectuată în data de 11.11.2017, de către evaluator autorizat Paun Florian, legitimație nr. 15093 în prezența reprezentantului Primăriei Giurgiu.

Moneda în care se exprimă valoarea estimată: Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb lei/EUR valabil la data evaluării (18.11.2017) este cel afișat de BNR și anume 4,64 lei/EUR.

Modalități de plată: Valoarea exprimată în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită în echivalent cash la data tranzacției, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite.

Conformitatea evaluării cu SEV: Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2017 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv :

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 400 – Verificarea evaluării
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

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

- Documentarea, pe baza documentelor furnizate de client;
- Inspectia proprietății;
- Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- Deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;
- Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- Aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportună/e pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Natura și sursa informațiilor: Documentele și schitele puse la dispoziție de către client, respectiv:

- HCL Municipiul Giurgiu nr. 412/26.10.2017
- Plan de situație
- Contract de închiriere nr. 42/46044/22.11.2016

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- Publicații privind piața imobiliară
- Articole de presă
- Site-uri imobiliare pentru Comparabile
- Catalogul pentru reevaluarea clădirilor de locuit și administrative 1964, reeditare Matrix Rom 1996, și coeficienți de actualizare publicați în „Buletin documentar Expertiza tehnică nr. 127/decembrie 2014.

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

Responsabilitatea față de terți: Prezentul raport de evaluare a fost realizat în baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și Utilizator, iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

- Ipoteze:**
- ▶ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică astfel;
 - ▶ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
 - ▶ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (partilor ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
 - ▶ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
 - ▶ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
 - ▶ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
 - ▶ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
 - ▶ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventualele modificări care pot să apară în perioada următoare;
 - ▶ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
 - ▶ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

- ▶ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ▶ Evaluatorul prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ▶ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- ▶ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;

Ipoteze speciale: Nu sunt.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare:

- ▶ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ▶ Evaluatorul prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ▶ 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;
- ▶ Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- ▶ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al TOTAL EVAL SRL și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului, în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și Utilizatorul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Conformitatea evaluării cu SEV/ Devieri de la SEV:

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017.

3. Prezentarea datelor

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica:

Conform Extrasului de Carte Funciara prezentat, proprietatea este descrisa astfel : teren intravilan curti constructii in suprafata de 269 mp si casa din anul 1920, Sc = 67 mp, demolabila, fara sarcini.

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

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare:

- Proprietatea este amplasata in zona centrala a loc. Giurgiu, in zona rezidentiala.
- Tipul zonei: rezidentiala: Case de locuit tip P si P+1, blocuri P+4.
- Accesul in zona se realizeaza rutier, cu ajutorul autovehiculelor personale si transport in comun.
- Unitati comerciale in apropiere : magazine de cartier, supermarket Profi si Mega Image. Piata Centrala
- Unitati de invatamant: da
- Unitati medicale: nu
- Institutii de cult: da
- Sedii de banci: da
- Institutii guvernamentale: nu
- Muzeu: nu
- Parcuri: nu
- Lacuri: nu
- Cursuri de apa: nu
- Altele: -

Informatii despre amplasament. Descrierea terenului:

Proprietatea este amplasata in zona mediana a loc. Giurgiu, in zona rezidentiala. Case de locuit tip P si P+1, blocuri P+4.

Caracteristici fizice:

Suprafata terenului: S = 269 mp

- Inclinare : plat
- Forma: neregulata, greu de organizat

o Acces: pietonal din strada cu carosabil asfaltat

o Utilitati:

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

Retea urbana de apa: existenta

Retea urbana de termoficare: inexistentă

Retea urbana de gaze: existenta la strada

Retea urbana de canalizare: existenta

Retea urbana de iluminat stradal: existenta

o Alte observatii: deschidere foarte mica: 2,14 m

Caracteristici juridice:

o Utilizare legala: teren constructii

o Servituti de trecere: nu este cazul

o Restrictii de sistematizare: nu este cazul

o Alte restrictii existente: nu este cazul

Caracteristici economice:

o Impozite asupra terenurilor: -

o Taxe locale de construire: -

o Avantaje fiscale: nu este cazul

Descrierea amenajărilor și construcțiilor: TEREN INTRAVILAN (cu casa 80% paianta și 20% caramida arsa, din 1920, demolabila).

Descrierea amenajărilor și construcțiilor: CONSTRUCTIE TIP PARTER, în suprafață construită de 67 m² situată în mun. Giurgiu, Str. N. Balanescu, Nr. 18A, jud. Giurgiu, An PIF 1920.

Descrierea și caracteristicile construcției

Caracteristici generate ale construcției :

Tip construcție - regim înălțime	Casa de locuit demolabila	Parter
Suprafața construită (mp):	67 m ²	STARE TEHNICA
Suprafața desfășurată (mp):	67 m ²	
Suprafața utilă (mp):	53 m ²	
Înălțime medie pe nivel	2,3 m	
Utilizarea conf. Proiect	Casa de locuit cu dependințe	nesatisfăcătoare
Utilizarea existentă	Casa de locuit cu dependințe	nesatisfăcătoare
Fundații	Caramida	nesatisfăcătoare
Structura	Pereti portanti din caramida și paianta	nesatisfăcătoare
Inchideri și compartimentari	Zidarie din caramid arsa și paianta	nesatisfăcătoare
Acoperis	Sarpanta din lemn	nesatisfăcătoare
Îvelitoare acoperis	Tabla neagra	nesatisfăcătoare
Împlărie exterioară	Lemn cu geam clar	nesatisfăcătoare
	STARE GENERALA STRUCTURA SI INCHIDERI	nesatisfăcătoare
Instalații sanitare	-	-
Instalații termice	-	-
Instalații electrice	Iluminat incandescent, prize la 220V	nesatisfăcătoare

STARE GENERALA INSTALATII		nesatisfăcătoare			
Descrierea interiorului si categoria lucrarilor					
Finisaje interioare		STARE TEHNICA			
• Spatii umede	-	-			
• Pardoseala camere	Dusumea veche si linoleum	nesatisfăcătoare			
• Finisaje pereti	Tencuieli driscuite cu fisuri	nesatisfăcătoare			
• Tamplarie interioara	Lemn	nesatisfăcătoare			
• Zugraveli si vopsitorii	Zugraveli in culori de var	nesatisfăcătoare			
Alte imbunatatiri					
Sistem incalzire	Soba cu combustibil solid				
Sistem securitate	nu				
Anexe	nu				
Alele	nu				
Rețele exterioare					
• apa	da	• gaz metan	nu	• put	nu
• canal	da	• electricitate	da	• septie pit	nu
Elemente determinante ale uzurii:					
Conditii de exploatare: conditii normale, fara a fi supus la eforturi deosebite;					
Conditii de mediu: nu s-au constatat elemente nocive de natura sa afecteze structura de rezistenta, nici in interior si nici in exterior. Conditii normale;					
Starea tehnica: cladirea prezinta uzura si fisuri datorate vechimii si lipsei de lucrari de intretinere. stare tehnica nesatisfăcătoare.					

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

Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatele curente:

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

Data: -

Vanizator: -

Pret vanzare: -

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

- Proprietatea nu a fost expertizata detaliat. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea.

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

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

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

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare – cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Definirea pietei specifice

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

Astfel, ținând cont de specificul zonei (zona rezidențială) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor pentru clădiri de locuințe unifamiliale, P și P+1, cu suprafețe neregulate, greu de organizat și practică fără acces rutier la stradă.

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

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare. Diminuarea prețurilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Deși față de anii imediat următori izbucnirii crizei financiare, piața specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, prețurile continuă să scadă pentru acest tip de proprietate, ritmul de scădere fiind unul mai puțin accentuat.

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

Generalități

Municipiul Giurgiu, este amplasat în partea de sud a României, la 65 km de București.

Municipiul Giurgiu, reședința de județ, este vechi vad comercial la Dunăre al Țării Românești, situat la 60 km de Capitala țării, pe drumul european E70, ce leagă vestul Europei de zona balcanică și de Orientul Mijlociu.

Orașul, legat prin întreaga sa activitate din trecut și prezent de Dunăre, se cere a fi valorificat ca escază sau punct de plecare spre și dinspre București.

Prima atestare documentară a Giurgiului s-a făcut în "Codex latinus", în anul 1395.

Populația, de peste 65.000 de locuitori, are la dispoziție Piața Centrală, market-uri, sedii de bănci, instituții ale statului (Prefectura, Consiliul județean, ANAF, Tribunal), școli, licee, spital de urgență.

Principalele activități economice specifice zonei sunt agricultura, industria transporturilor de mică și mare capacitate, terestre și navale, comerțul și serviciile.

Localnicii beneficiază, de asemenea, de alimentare cu apă potabilă, electricitate și gaze. În plus, autoritățile au în vedere modernizarea străzilor.

În ultimii cinci ani, prețurile terenurilor la nivel național au înregistrat scăderi de peste 70%, numărul ofertelor a coborât la câteva zeci în orașe și județe importante ale țării, iar terenuri destinate investițiilor sunt vândute în prezent chiar de către proprietari.

"Cei care achiziționează proprietăți imobiliare o fac din două mari motive: pentru necesitatea locuirii și în scop investițional. Având în vedere faptul că segmentul de clienți care aveau scopuri investiționale a scăzut foarte mult, atunci sigur că a dispărut o bună parte din cererea solvabilă de pe acest segment.

În ceea ce îi privește pe cei care achiziționează pentru necesitatea locuirii, persoanele care voiau să-și construiască locuințe secundare sau case de vacanță au renunțat la acest scop pe perioada crizei. Atunci, segmentul terenurilor a fost cel mai lovit dintre toate segmentele pieței imobiliare", a explicat analistul imobiliar dr. Ion Radu Zilisteanu, pentru Ziare.com.

Prețurile au cunoscut evoluții diferite în funcție de regiunile geografice în care sunt amplasate terenurile, potențialul economic al acestora având un rol decisiv în ochii investitorilor.

"În special în investițiile în terenuri este foarte importantă masa critică economică pe care o are regiunea respectivă. Cu cât o anumită zonă este mai bine din punct de vedere economic, atrage investitorii în alte domenii decât cel imobiliar, atunci el devine atractiv și pentru investiții imobiliare. Zonele mai slab dezvoltate sunt primele la care investitorii renunță", a precizat Radu Zilisteanu.

(sursa :ziare.com)

Pe de altă parte, piața terenurilor va fi și prima care își va reveni după încheierea crizei, deoarece foarte mulți investitori vor încerca să profite de oportunitatea prețului redus, este de părere analistul.

"Este imposibil de estimat când se va încheia criza, pentru că situația este extrem de complexă și de fluidă. Cum nici în economie nu se întrezărește o creștere consistentă în acest an, atunci este clar că și piața imobiliară va mai avea de așteptat", a spus acesta, în special în contextul în care indicatorii imobiliari prezintă semne de ameliorare cu o întârziere de până la 12 luni față de revenirea economiei.

Cine cumpără în prezent

Deși la un nivel mult mai redus, fiind vizibilă și o scădere importantă a ofertelor disponibile, au loc în continuare tranzacții pe segmentul terenurilor. Cei care cumpără sunt persoane interesate de loturi mici, în scopul construirii de locuințe, dar și investitorii care vânează oportunitățile oferite de criza, cei care vor să profite de prețurile scăzute ale terenurilor, dar ale manoperei și materialelor de construcții, a arătat Radu Zilisteanu.

Sunt căutate în special terenurile care sunt amplasate în zone foarte bune și sunt deservite de toate utilitățile.

"Sunt suficiente oportunități de investiții, ținând cont de faptul că prețurile au scăzut și cu 70 față

de perioada de varf. Investitorii cu bani au un excelent context de negociere în această perioadă. Interesant este faptul că în multe cazuri, terenuri de mari dimensiuni, cu caracter investitional, sunt scoase la vânzare chiar de proprietari", au menționat reprezentanții imobiliare.ro. (sursa: ziare.com)

Piata terenurilor intra într-un nou ciclu.

Achizițiile masive de teren realizate în vederea extinderii de către marii retaileri alimentari și de bricolaj sunt înlocuite treptat cu investițiile dezvoltatorilor imobiliari interesați de birouri și rezidențial.

Ultimii trei ani au reprezentat o perioadă propice pentru dezvoltarea rețelelor de retail (supermarketuri, discounteri și benzinării), care după acumularea terenurilor necesare extinderii au intrat într-o etapă de dezvoltare. Consultanții imobiliari prevăd că această categorie de investitori se va opri din achiziții în următorii doi ani și va fi înlocuită de dezvoltatorii imobiliari tradiționali.

Oferta competitivă

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

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este scăzută.

Începând cu anul 2009, datorită condițiilor tot mai restrictive de pe piață, numărul și valoarea tranzacțiilor au cunoscut o scădere semnificativă.

Referitor la vânzarea proprietăților imobiliare similare proprietății subiect, acestea sunt oferite pe piață la prețuri cuprinse între 55 și 119 euro/mp.

Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschiderea acestora, tipul de acces, nivelul utilitatilor etc.

Cererea solvabilă

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

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

În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investitional și scăderea nivelului creditării.

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este medie.

Echilibrul pieței. Previziuni

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

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

CAP.4. Analiza datelor si concluziilor

Cea mai buna utilizare :

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

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

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

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

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

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

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

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

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

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

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

Astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea rezidentiala.

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

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

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

CAP.5. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

5.1. EVALUAREA TERENULUI

5.1.1. Metode de evaluare:

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

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

Metoda comparatiei directe:

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

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

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

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

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

Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 55 si 119 euro/mp.

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

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

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

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

11.567 EUR, echivalent 53.700 LEI

JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR APLICATE ÎN GRILA CORECȚIILOR DE PIATĂ

Ajustarea pentru tip oferta sau tranzacție

- Comparabilele A, B, C, utilizate pentru estimarea valorii de piață sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de 10%.
- Întrucât în urma discuțiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispuși să negocieze. Valoarea corecției a fost stabilită pe baza observațiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de proprietate transmis

Dreptul de proprietate al comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustări.

Restricții legale

Deoarece nu avem cunoștința despre restricții de utilizare atât pentru proprietatea de evaluat, cât și pentru comparabilele utilizate nu sunt necesare ajustări.

Condiții de finanțare

Deoarece condițiile de finanțare sunt similare, nu sunt necesare ajustări.

Condiții de vânzare

Condiții de vânzare similare - pentru acest element de comparație nu au fost necesare ajustări.

Condiții de piață

În aplicarea metodei comparațiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informații privind oferte îneca de actualitate - pentru acest element de comparație nu au fost necesare ajustări.

Ajustarea pentru localizare

Zona de amplasare a proprietății subiect este: Giurgiu, Sos. Balanșoalei, Nr. 7, jud. Giurgiu, CF nr. 36938
Având în vedere poziționarea proprietăților comparabile față de subiect s-au avut în vedere următoarele:

Locație comparabile vs locație subiect

A: similară B: inferioară C: similară D: inferioară

Ajustările aplicate pentru localizare:

Pl. A: 0% pt. B: 20% pt. C: 0% pt. D: 20%

Ajustările procentuale se stabilesc în urma analizei de piață pentru zona de amplasare a proprietății subiect și zonele unde se află proprietățile comparabile, ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic diferența în prețul plătit între zona unde se află proprietatea de evaluat și zona în care se află comparabilele.

Ajustarea pentru suprafață

Comparabila A, -20%

Comparabila B, -10%

Comparabila C, -10%

Comparabila D, 0%

Valoarea ajustărilor s-a stabilit pe baza observațiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferența de suprafață dintre suprafața comparabilelor și suprafața proprietății de evaluat. (S-a considerat că se recunoaște o diferență în prețul plătit doar pentru o diferență semnificativă între suprafața comparabilelor și suprafața proprietății de evaluat)

Ajustări pentru forma și front la stradă

- Deoarece comparabila A nu are aceeași formă ca și proprietatea subiect și are deschidere superioară, au fost aplicate ajustări -40%.
- Deoarece comparabila B nu are aceeași formă ca și proprietatea subiect și are deschidere superioară, au fost aplicate ajustări -40%.
- Deoarece comparabila C nu are aceeași formă ca și proprietatea subiect și are deschidere superioară, au fost aplicate ajustări -40%.
- Deoarece comparabila D nu are aceeași formă ca și proprietatea subiect și are deschidere superioară, au fost aplicate ajustări -40%.

Valoarea ajustărilor ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un imobil ce are o formă diferită față de forma terenului de evaluat, cât și dacă este liber sau nu pentru construit. În cazul de față terenul subiect necesită cheltuieli de demolare pentru a deveni liber de construit.

Ajustari pentru topografie

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

Ajustari pentru utilitati

Deoarece comparabila A nu are utilitati identice cu ale subiectului, au fost aplicate ajustari, -10%	0%
Deoarece comparabila B nu are utilitati identice cu ale subiectului, am aplicat ajustare -10%	0%
Deoarece comparabila C nu are utilitati identice cu ale subiectului, am aplicat ajustare -10%	0%
Deoarece comparabila D nu are utilitati identice cu ale subiectului, am aplicat ajustare -10%	0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un comparator tipic cu diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de de cele care sunt prezentate la proprietatea subiect.

Corectii pentru acces

Deoarece comparabila A are acces rutier la strada, ajustare -10%	0%
Deoarece comparabila B are acces rutier la strada, ajustare -10%	0%
Deoarece comparabila C are acces rutier la strada, ajustare -10%	0%
Deoarece comparabila D are acces rutier la strada, ajustare -10%	0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un comparator tipic cu diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatea subiect.

Ajustari pentru destinatia terenului

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

CMBU a terenului A - intravilan curți construcții rezidențiale- ajustare 0%	0%
CMBU a terenului B - intravilan curți construcții rezidențiale- ajustare 0%	0%
CMBU a terenului C - intravilan curți construcții rezidențiale- ajustare 0%	0%
CMBU a terenului D - intravilan curți construcții rezidențiale- ajustare 0%	0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un comparator tipic cu diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de oportunitati diferite fata de proprietatea subiect. In cazul de fata, proprietatea subiect poate avea atât destinație rezidențială cât și comercială datorita poziționării.

5.2. EVALUAREA CONSTRUCȚIILOR**Abordarea prin cost**

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

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

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

Sistemul de calcul al costurilor

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

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

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

➤ **Evaluatorul estimează costul unui activ modern echivalent, la data evaluării.** Costul de reconstrucție, în acest caz se determină prin aplicarea metodologiei de evaluare bazată pe Catalogul Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire – reconstrucție (clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale IROVAL 2010 Corneliu Schiopu), Catalog Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire Clădiri rezidențiale – Corneliu Schiopu IROVAL 2009 și INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI august 2017 - august 2018.

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

- Deteriorarea fizică
- Deprecierea funcțională
- Deprecierea externă

STABILIREA DEPRECIERILOR

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

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

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

Stabilirea uzurii fizice

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

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

Neadecvarea (deprecierea) funcțională

a. Neadecvarea (deprecierea) funcțională recuperabilă

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

Deficiențele pot fi recuperabile sau nerecuperabile.

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

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

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

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

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

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

b. Neadecvarea (deprecierea) funcțională nerecuperabilă

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

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

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

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

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

Pentru clădirea analizată nu s-au apreciat depreciere funcționale.

Deprecierea din cauze externe

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

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

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

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

$V_{\text{Locuinta}} = 407$ euro, echivalent rotund 1.900 lei fara TVA

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. SINTEZA REZULTATELOR

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

- Abordarea prin cost pentru construcții: $V_{\text{Locuinta}} = 1.900 \text{ LEI}$
- Abordarea prin piața pentru teren: $V_{\text{teren}} = 53.700 \text{ LEI}$

$$V_{\text{proprietate}} = 55.600 \text{ lei}$$

6.2. VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA

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

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

Valoarea este o predicție

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

Valoarea este subiectivă

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

Evaluarea este comparare

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

Orientarea pe piață

În analiza finală, evaluarea trebuie să reflecte piața.

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

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

Adecvarea

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

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

Abordarea prin capitalizarea veniturilor nu este adecvată în acest caz, deoarece astfel de proprietăți se închiriază foarte greu.

Precizia

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

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

Cantitatea informațiilor

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

▲ Catalogul Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire – reconstrucție (clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale IROVAL 2010 Corneliu Schiopu), Catalog Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire Clădiri rezidențiale – Corneliu Schiopu IROVAL 2009 și INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI august 2016 - august 2017.

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

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

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

$V_{\text{teren}} = 53.700 \text{ lei}$
 $V_{\text{construcții}} = 1.900 \text{ lei}$

$V_{\text{proprietate}} = 55.600 \text{ lei}$

Valorile estimate nu conțin TVA.

la cursul valutar de 4,64 lei/euro

Evaluator autorizat ANEVAR : EPI
 Paun Florian



PRESEDINTE DE SEDINȚĂ



SECRETAR

1. Activitatea de evaluare	1.0	1.1	1.2
2. Activitatea de evaluare	2.0	2.1	2.2
3. Activitatea de evaluare	3.0	3.1	3.2
4. Activitatea de evaluare	4.0	4.1	4.2
5. Activitatea de evaluare	5.0	5.1	5.2
6. Activitatea de evaluare	6.0	6.1	6.2
7. Activitatea de evaluare	7.0	7.1	7.2
8. Activitatea de evaluare	8.0	8.1	8.2
9. Activitatea de evaluare	9.0	9.1	9.2
10. Activitatea de evaluare	10.0	10.1	10.2
11. Activitatea de evaluare	11.0	11.1	11.2
12. Activitatea de evaluare	12.0	12.1	12.2
13. Activitatea de evaluare	13.0	13.1	13.2
14. Activitatea de evaluare	14.0	14.1	14.2
15. Activitatea de evaluare	15.0	15.1	15.2
16. Activitatea de evaluare	16.0	16.1	16.2
17. Activitatea de evaluare	17.0	17.1	17.2
18. Activitatea de evaluare	18.0	18.1	18.2
19. Activitatea de evaluare	19.0	19.1	19.2
20. Activitatea de evaluare	20.0	20.1	20.2
21. Activitatea de evaluare	21.0	21.1	21.2
22. Activitatea de evaluare	22.0	22.1	22.2
23. Activitatea de evaluare	23.0	23.1	23.2
24. Activitatea de evaluare	24.0	24.1	24.2
25. Activitatea de evaluare	25.0	25.1	25.2
26. Activitatea de evaluare	26.0	26.1	26.2
27. Activitatea de evaluare	27.0	27.1	27.2
28. Activitatea de evaluare	28.0	28.1	28.2
29. Activitatea de evaluare	29.0	29.1	29.2
30. Activitatea de evaluare	30.0	30.1	30.2

ANEXE

1. Activitatea de evaluare	1.0	1.1	1.2
2. Activitatea de evaluare	2.0	2.1	2.2
3. Activitatea de evaluare	3.0	3.1	3.2
4. Activitatea de evaluare	4.0	4.1	4.2
5. Activitatea de evaluare	5.0	5.1	5.2
6. Activitatea de evaluare	6.0	6.1	6.2
7. Activitatea de evaluare	7.0	7.1	7.2
8. Activitatea de evaluare	8.0	8.1	8.2
9. Activitatea de evaluare	9.0	9.1	9.2
10. Activitatea de evaluare	10.0	10.1	10.2
11. Activitatea de evaluare	11.0	11.1	11.2
12. Activitatea de evaluare	12.0	12.1	12.2
13. Activitatea de evaluare	13.0	13.1	13.2
14. Activitatea de evaluare	14.0	14.1	14.2
15. Activitatea de evaluare	15.0	15.1	15.2
16. Activitatea de evaluare	16.0	16.1	16.2
17. Activitatea de evaluare	17.0	17.1	17.2
18. Activitatea de evaluare	18.0	18.1	18.2
19. Activitatea de evaluare	19.0	19.1	19.2
20. Activitatea de evaluare	20.0	20.1	20.2
21. Activitatea de evaluare	21.0	21.1	21.2
22. Activitatea de evaluare	22.0	22.1	22.2
23. Activitatea de evaluare	23.0	23.1	23.2
24. Activitatea de evaluare	24.0	24.1	24.2
25. Activitatea de evaluare	25.0	25.1	25.2
26. Activitatea de evaluare	26.0	26.1	26.2
27. Activitatea de evaluare	27.0	27.1	27.2
28. Activitatea de evaluare	28.0	28.1	28.2
29. Activitatea de evaluare	29.0	29.1	29.2
30. Activitatea de evaluare	30.0	30.1	30.2

ANEXA NR. 2 TABEL CENTRALIZATOR COSTURI CASA FAJANTA, SC 6/7 ME, An P1E 1970

Denumire	Gradul seismic	Simbol	pret carte	indice 2017 - 2018	cost curent (LEI) 2017 - 2018	Coef. Corectie manoperă	Coef. Corectie distanța de	CURS VALUTAR	cost curent
Fundații și Structura			705.40	0.9640	680.01	0.983	0.987	4.6400	659.49
Finsaj		FHNCAIP2S	319.0	1.0815	345.00	0.983	0.987		334.59
Instalații electrice și 3 sobe			65.0	0.9317	60.56	0.983	0.987		58.73
Instalații sanitare		SASP8D	63.6	0.9244	58.79	0.983	0.987		57.02
Învelitoare		INVTZ	226.4	1.0445	236.5	0.983	0.987		0.00
COST TOTAL LEI cu TVA					236.5				229
COST TOTAL LEI cu TVA									1.339.26
Se adauga									
	buc/mp	Simbol	pret	indice	cost curent (LEI)	C.C. manopera	C.C.dist transp.		cost curent
CIB LEI cu TVA				1.0378	0.0	0.983			0
CIB LEI fara TVA					0.0				0
CIB euro fara TVA									89.730
CIB euro/mp fara TVA									75.404
									16.250.80
									242.55

Depreciere fizica	LEI	%
- recuperabila	0	0.00%
- nerecuperabila	15,844	97.50%
Depreciere fizica totala	15,844	97.5%

Depreciere functionala	LEI	%
- recuperabila	0	0.0%
- nerecuperabila	0	0.0%
Depreciere functionala totala	0	0.0%

Calcul deprecieri fizice nerecuperabile

Componente	Pondere	Varsta efectiva	Durata de viata asteptata	Depreciere	Aport la deprecieri totala
Structura	56%	97	100	97%	54.32%
Finsaj	20%	40	40	100%	20.00%
Instalatie electrica si 3 sobe	9%	39	40	98%	8.78%
Instalati sanitare	0%	39	40	98%	0.00%
Învelitoare	15%	24	25	96%	14.40%
Depreciere fizica nerecuperabila totala	100%		90	0%	97.50%

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

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	243
Suprafata construita [Sc]	mp	67.00
CIB total	EURO	16.251
Depreciere fizica totala	%	97.50%
Depreciere functionala	%	0.00%
Depreciere economica	%	0.00%
Total deprecieri %	%	97.50%
Total deprecieri	EURO	15,844
COST INLOCUIRE NET (CIN)	EURO	407
Suprafata teren aferent proprietatii	mp	0.00
VALOARE TEREN	EURO/mp	0
VALOARE TOTALA TEREN	EURO	0
VALOARE PROPRIETATE	EURO	407
	LEI	1.889

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	Mun. Giurgiu, Str. N. Balanescu, Nr. 18A	Mun. Giurgiu, Piata Sf. Gheorghe	Mun. Giurgiu, Str. Dunarii	Mun. Giurgiu, Zona Spitalul Municipal	Mun. Giurgiu, Zona Casa Cartii
data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata [mp]	269	650	200	210	4,000
PREȚ VÂNZARE EUR		70,000	11,000	25,000	360,000
(EUR/mp) - criteriul de comparatie		107.69	55.00	119.05	90.00
TIP COMPARABILA					
T.p comparabila					
Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-10.77	-5.50	-11.90	-9.00
Pret de vanzare ajustat		96.92	49.50	107.15	81.00
DREPTUL DE PROPRIETATE					
Drepturi de proprietate transmise					
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0	0
Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Pret ajustat (EUR/mp)		€ 96.92	€ 49.50	€ 107.15	€ 81.00
RESTRICTII LEGALE					
Restrictii legale					
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru Restrictii legale		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Pret ajustat (EUR/mp)		€ 96.92	€ 49.50	€ 107.15	€ 81.00
CONDIȚII DE FINANȚARE					
Condiții de finanțare					
Ajustare unitara sau procentuala					
Ajustare totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Pret ajustat (EUR/mp)		€ 96.92	€ 49.50	€ 107.15	€ 81.00
CONDIȚII DE VÂNZARE					
Condiții de vânzare					
Ajustare unitara sau procentuala					
Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Pret ajustat (EUR/mp)		€ 96.92	€ 49.50	€ 107.15	€ 81.00
CONDIȚII DE PIAȚĂ					
Condiții ale pieței					

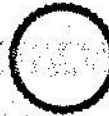
Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	Mun. Giurgiu, Str. N. Balanescu, Nr. 18A	Mun. Giurgiu, Piata Sf. Gheorghe	Mun. Giurgiu, Str. Dunarii	Mun. Giurgiu, Zona Spitalul Municipal	Mun. Giurgiu, Zona Casa Cartii
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru conditiile ale pietei		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Pret ajustat (EUR/mp)		€ 96.92	€ 49.50	€ 107.15	€ 81.00
LOCALIZARE					
Localizare					
Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	20%	0%	20%
Ajustare totala pentru localizare		€ 0.00	€ 9.90	€ 0.00	€ 16.20
Pret ajustat (EUR/mp)		€ 96.92	€ 59.40	€ 107.15	€ 97.20
CARACTERISTICI FIZICE					
Marime (dimensiune)					
Ajustare unitara sau procentuala		-20.0%	-10%	-10%	0%
Ajustare totala pentru dimensiuni		-€ 19.38	-€ 5.94	-€ 10.72	€ 0.00
Forma (raport dimensiuni) si front la strada					
Ajustare unitara sau procentuala		-40.0%	-40%	-40%	-40%
Ajustare totala pentru forma si front		-€ 38.77	-€ 23.76	-€ 42.86	-€ 38.88
Topografie					
Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Pret ajustat (EUR/mp)		€ 38.77	€ 29.70	€ 53.58	€ 58.32
UTILITĂȚI DISPONIBILE					
Utilitati (energie / apa / canalizare / gaz metan / al.e)					
Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare totala pentru utilități disponibile		-€ 3.88	-€ 2.97	-€ 5.36	-€ 5.83
Pret ajustat (EUR/mp)		€ 34.89	€ 26.73	€ 48.22	€ 52.49

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	Mun. Giurgiu, Str. N. Balanescu, Nr. 18A	Mun. Giurgiu, Piata Sf. Gheorghe	Mun. Giurgiu, Str. Dunarii	Mun. Giurgiu, Zona Spitalul Municipal	Mun. Giurgiu, Zona Casa Cartii
DRJM DE ACCES					
tip carosabil					
Ajustare unitara sau procentuala		-10.0%	-10.0%	-10.0%	-10.0%
Corecție totala pentru acces		-€ 3.49	-€ 2.67	-€ 4.82	-€ 5.25
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 31.40	€ 24.06	€ 43.40	€ 47.24
CEA MAI BUNA UTILIZARE					
Cea mai bună utilizare					
Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare totala pentru Cea ma bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 31.40	€ 24.06	€ 43.40	€ 47.24
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 31.4	€ 24.1	€ 43.4	€ 47.2
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 65.52	-€ 25.44	-€ 63.75	-€ 33.76
	(procentual)	-68%	-51%	-60%	-42%
	(absolut)	€ 65.52	€ 45.24	€ 63.75	€ 66.16
Ajustare totală brută					
Suprafata	269				
Opnie / mp	€ 43.0	cea mai mica	corectie bruta	procentual	Comp. C
Curs valutar	4.64				
Data evaluarii	18-Nov-17				



lei acum, plătești mai târziu!
5 săptămâni
fără grija ratelor

Profită de ofertă



55 €



Teren intravilan orasul Giurgiu 200 mp

Giurgiu, judet Giurgiu Adaugat la 20:34, 12 aprilie 2017 Numar anunt: 101012900



Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Giurgiu, judet Giurgiu
Vezi pe harta

Categoria	Proprietar	Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	200 m ²		
Persoana fizica Intravilan 200 mp 8 mp deschidere 55 euro/mp str Dunarii			



Laurentiu

Pe site din ian 2015

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Tipareste



Vizualizari: 975

Contacteaza vanzatorul

0723 794 566

Trimite un e-mail

Trimite un mesaj



Pentru siguranta ta

afisaza mai multe »

Adauga fisier

Formate acceptate: jpg, jpeg, png, doc, pdf, gif
Formate acceptate: txt, xls, docx, pptx, odt
Formate acceptate: max 2 Mb



TEHNOLOGIA EVOLUEAZĂ,
DRAGOSTEA SE ADAPTEAZĂ!

ONLINE
al smartphone-urilor
la pret special



Contul meu

AD

Imobiliare Giurgiu > Terenuri Giurgiu



Licitatii de
timbre

Licitatii acum

70 000 €



Vand Teren intravilan ultracentral Giurgiu

Giurgiu, judet Giurgiu Adaugat la 22:53, 12 februarie 2017, Numar anunt: 87975210

0 Distribuie

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Cerit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 650 m²

vand teren ultracentral cu urmatoarele caracteristici :

- 650 in 2;
- situat in Piata Sf. Gheorghe Nr. 1;
- deschidere la strada pe doua laturi (aproximativ 20 metri);
- posibilitate bransare utilitati : apa, electricitate, canalizare, gaze naturale;
- constructie existenta: 3 camere renovabile/demolabile plus 3 camere demolabile.

In imediata vecinatate se afla :

- Politie
- Biserica
- Gradinita
- Gradinita cu program prelungit
- Doua scoli
- Liceu

terenul este proprietate privata: exclus agentii imobiliare.

pret negociabil.

0 Distribuie

Actualizeaza anuntul >

0 Distribuie

PENTRU

HUAWEI
DUAL S



99
1

Cu abon
Complete

24.95 EU

Vezi ofi



Loc de casa sau spatii comerciale 210mp

Strada Giurgiu

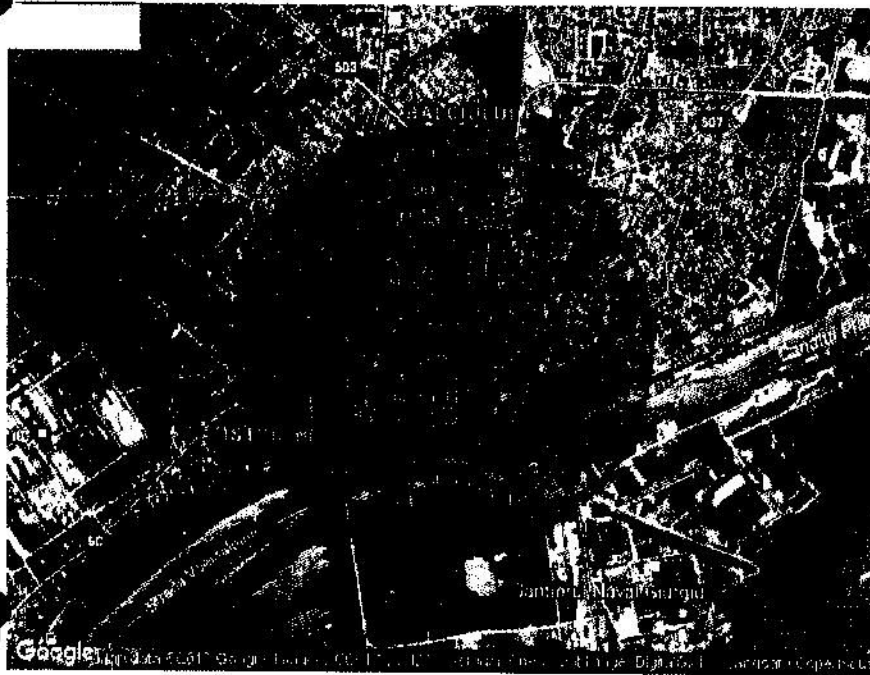
Având suprafață de

25.000 EUR



Chris J

PERSOANĂ FIZICĂ



SALVEAZA ANUNȚU

Localitate	Ultracentral	Tip teren	Teren construcții
Suprafață teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	210

Se află în zona centrala,linga sp.ta ct. municipal,210mp.utilitati (gaze, curent,gaze,

Vrei să adaugi anunț rapid?
Descarcă acum aplicația
Lajumate.ro

DISTRIBUIE PE FACEBOOK

Google Partner

50% la pachetul BASIC Google AdWords
Promovează-ți afacerea acum!

localhub.ro powered by

Ofertă limitată

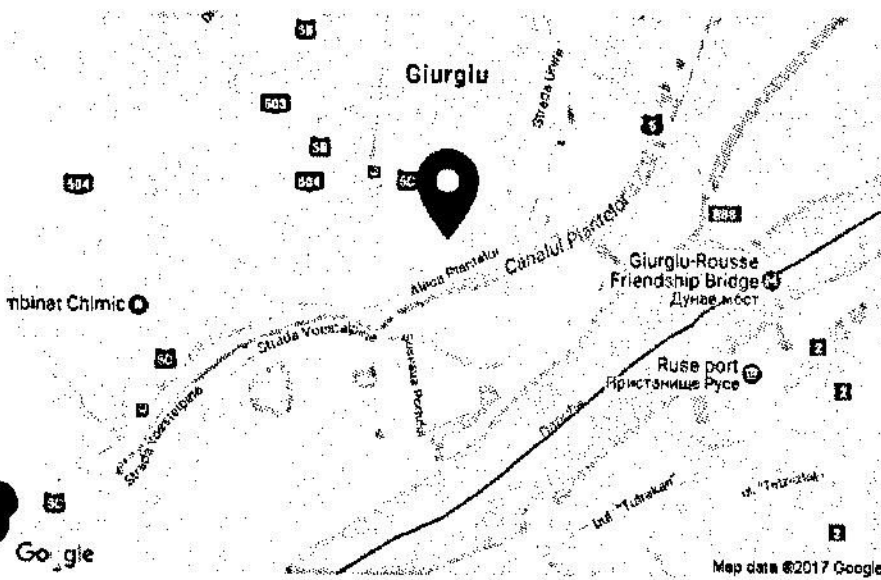
Teren intravilan orasul Giurgiu

Giurgiu, Giurgiu

700 m² Apartament

90 EUR

Autentificare Creare Cont Ajutor



Parvan Loga
PERSONĂ FIZICĂ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Casa Cartii	Tip teren	Teren construcții
Categoriile teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)
		4000

Direct, pret redus vand teren
1000 mp, in orasul
Giurgiu, Bucuresti

Vrei să adaugi anunț rapid?
Descarcă acum aplicația
Lajumate.ro

