

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării unei cote părți din imobilul situat în Giurgiu,
strada Gării, nr.72

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.24.780/12.07.2017;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu – Compartimentul Fond Locativ, înregistrat la nr.24.801/12.07.2017;
- cererea doamnei Baboi Cristina, înregistrată la Primăria municipiului Giurgiu la nr.17.941/19.05.2017;
- raportul comisiei administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat,

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 unei cote părți din imobilul situat în municipiul Giurgiu, strada Gării, nr.72, compus din locuință în suprafață de 32,44 mp., aflat în domeniul privat al Municipiului Giurgiu și în administrarea Consiliului Local, către doamna Baboi Cristina, în calitate de titulară a contractului de închiriere nr.173/25.631/25.08.2014.

Art.2. Se însușește raportul de evaluare privind stabilirea prețului de vânzare a locuinței, situată în strada Gării, nr.72, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Prețul va fi achitat de către cumpărător la data perfectării formelor legale, la cursul euro echivalent în lei, la data plății.

Art.3. Taxele pentru perfectarea actelor notariale și raportul de evaluare vor fi suportate de către cumpărător.

Art.4. Vânzarea – cumpărarea imobilului se va efectua cu condiția achitării la zi a chiriei.

Art.5. 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 doamnei Baboi Cristina, pentru ducerea la îndeplinire.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Săndulescu Petronela Marinela



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Roșu Petre

Giurgiu, 27 iulie 2017
Nr. 262

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Nr. 24780/12.07.2017

EXPUNERE DE MOTIVE

În vederea soluționării cererii nr.17941/19.05.2017 a doamnei Baboi Cristina privind cumpărarea imobilului situat în Giurgiu str.Gării nr.72, 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 titulatură:

“Proiect de hotărâre privind aprobarea vânzării unei cote-părți din imobilul situat în Giurgiu, str.Gării nr.72”

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

P R I M A R,

Nicolae BARBU



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV
Nr. 24801/12.07.2017

VIZAT:
VICEPRIMAR,
Ionuț CIOACĂ



RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin expunerea de motive nr.24780/12.07.2017 Primarul municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la vânzarea unui imobil, situat în str.Gării nr.72, 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.Gării nr.72.

Imobilul situat în Giurgiu, Str. Gării nr.72, este compus dintr-o cameră în suprafață de 13,92mp și dependințe în suprafață de 18,52mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, și pentru care a fost întocmit contractul de închiriere nr.173/25631/25.08.2014, prelungit în baza Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.43/23.06.2014.

Prețul de vânzare al imobilului compus din construcție în suprafață de 32,44mp, se calculează la valoarea de piață și pentru aceasta s-a stabilit

suma de 5.270 euro, achitată în lei la cursul B.N.R. din data plății.
Evaluările au fost făcute de către un evaluator autorizat.

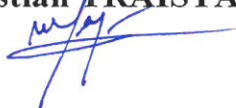
IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

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





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

Nr. Raport: 31/15.06.2017

RAPORT DE EVALUARE APARTAMENT

Estimarea valorii unui apartament cu 1 camera si dependinte, Su = 32,44 mp

Situat in Mun. Giurgiu, Str. Garii, Nr. 72, Etaj 2

Client: Consiliul Local al Municipiului Giurgiu

Utilizator desemnat : Consiliul Local al Municipiului Giurgiu

Evaluator : Grădinaru Gheorghe, legitimatia nr. 12960

Paun Florian, legitimatia nr. 15093

Data raportului : 15.06.2017

15.06.2017

Catre: Consiliul Local al Municipiului Giurgiu

Referitor la : **Ap. 1 camera si dependinte, Situat in Mun. Giurgiu, Str. Garii, Nr.72, Et.2**

Urmare a solicitarii dumneavoastra, am procedat la evaluarea apartamentului indicat mai sus. Am efectuat inspectia si am estimat valoarea de piata a apartamentului in cauza, in vederea valorificarii.

TOTAL EVAL SRL, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorul autorizat EI, EPI, EBM, Gradinaru Gheorghe, membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 12960, a evaluat proprietatea in calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind intocmit in concordanta cu Standardele de evaluare a bunurilor 2017.

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor si rationamentelor aplicate, opinia noastra este ca valoarea dreptului deplin de proprietate asupra apartamentului descris in acest raport, la data evaluarii, este:

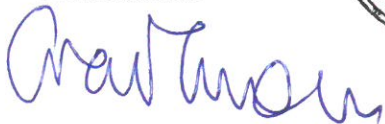
I. Apartament 1 camera, Su = 32,44 mp = 5.270 eur sau 24.067 lei

- 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 evaluatorului privind valoarea de piata a imobilului;
- Valoarea este o predictie.

Cu deosebita consideratie,

Gradinaru Gheorghe

Administrator



Paun Florian

Evaluator autorizat : EPI



Cuprins

1. **Partea intai - Sinteza raportului**
2. **Partea a doua – Certificarea evaluatorului**
3. **Partea a treia - Termenii de referinta ai evaluari**
 - Obiectul evaluarii
 - Adresa proprietatii
 - Scopul evaluarii
 - Identificarea evaluatorului
 - Client
 - Utilizator desemnat
 - Proprietar
 - Drepturi de proprietate evaluate
 - Baza de evaluare
 - Tipul valorii estimate
 - Data evaluarii
 - Inspectia proprietatii
 - Moneda in care se exprima valoarea estimata
 - Modalitati de plata
 - Conformitatea evaluarii cu SEV
 - Procedura de evaluare
 - Natura si sursa informatiilor
 - Responsabilitatea fata de terti
 - Ipoteze
 - Ipoteze speciale
 - Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
4. **Partea a patra - Prezentarea datelor**
 - Identificarea proprietatilor imobiliare subiect. Descrierea juridica
 - Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
 - Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
 - Informatii despre amplasament. Descrierea cladirii
 - Descrierea amenajarilor si a cladirii
 - Date privind impozitele si taxele
 - Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatele curente
5. **Partea a cincea - Analiza datelor si concluziilor**
 - Cea mai buna utilizare
 - Abordarea prin piata (Metoda comparatiei directe)
 - Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
6. **Partea a sasea - Anexe**
 - Grila calcul – Abordarea prin comparatii directe
 - Oferte comparabile
 - Documente de proprietate
 - Documentație fotografică

1. Partea intai – Sinteza raportului

Client	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Utilizator desemnat	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Data raportului de evaluare	15.06.2017
Data inspectiei	13.06.2017
Data evaluarii	15.06.2016
Evaluator autorizat	Gradinaru Gheorghe, evaluator autorizat EI, EPI, EBM, legitimatia nr. 12960 Paun Florian, evaluator autorizat EPI, legitimatia nr. 15093
Compania de evaluare	S.C. TOTAL EVAL SRL Giurgiu
Reprezentant – functia	Gradinaru Gheorghe – Administrator
Tip proprietate	Apartament 1 camera si dependinte, Su = 32,44 mp
Adresa proprietatii	Mun. Giurgiu, Str. Garii, Nr. 72, Et.2 (un singur apartament pe nivel)
Cartier / amplasare	Zona centrala
Utilitati	Energie electrica, apa, canalizare
Acces	Asfalt
Deschidere	-
Suprafata utila	Au = 32,44 mp
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Utilizare existenta	Locuinta
Curs schimb valutar	4,5667 lei/euro
Dreptul de proprietate	Considerat deplin
Sarcini inregistrate	Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate nu este grevat de sarcini conform declaratiei proprietarului
Descriere anexe	-
Observatii speciale	-
Diferente constatate in urma inspectiei (fata de documentele de proprietate/documentatia cadastrala)	-

2. Partea a doua - 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), legitimitia 15093.
- La data acestui raport, indeplinesc cerintele ANEVAR privind programul de pregatire continua.

Paun Florian

Evaluator autorizat : EPI legitimitia 15093



3. Partea a treia - Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii: Apartament 1 camera si dependinte, Su = 32,44 mp

Adresa proprietatii: Mun. Giurgiu, Str. Garii, Et.2 (un singur apartament pe nivel).

Scopul evaluarii : Prezentul raport de evaluare este intocmit la cererea contribuabilului in scopul estimarii valorii de piata in vederea valorificarii.

Prezentarea evaluatorului :

Total Eval SRL, CUI : 18255287, cu sediul in loc. Giurgiu, bld. CFR, bloc. 20, parter, este o firma de evaluare infiintata in 2005, care ofera urmatoarele servicii de evaluare pentru:

- *Proprietati imobiliare, masini si echipamente.* pentru garantare credite, tranzactii (vanzare-cumparare), inscriere in contabilitate, impozitare, lichidari.

Pana in prezent, evaluatorii Total Eval au evaluat peste 6.000 de proprietati imobiliare si au intocmit peste 10.000 de rapoarte de evaluare pentru masini, echipamente si bunuri mobile. De asemenea, am intocmit numeroase rapoarte de evaluare avand ca scop estimarea valorii juste in vederea raportarii financiare.

ECHIPA

Echipa Total Eval este formata din profesionisti cu experienta in domeniul evaluarii, evaluatori autorizati membri ai ANEVAR.

CERTIFICARE

Evaluările sunt intocmite in conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2017 Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania, asociatie in care societatea noastra este membru corporativ.

Total Eval detine o polita de asigurare profesionala pentru pragul maxim de 50.000 euro, iar evaluatorii Total Eval detin la randul lor polite individuale de asigurare cu limita de cel putin 10.000 euro.

Clientul: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU.

Utilizatorul desemnat: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Proprietar : PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Drepturi de proprietate evaluate: In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul de proprietate asupra cladirii analizate, detinut de catre PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, in baza documentelor avute la dispozitie:

Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate nu este grevat de sarcini.

Data evaluarii: La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nevelul preturilor la data de 15.06.2017, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna iunie 2017. Data evaluarii este 15.06.2017.

Inspectia proprietatii: Inspectia a fost efectuata in data de 13.06.2017, de catre evaluator autorizat Paun Florian, legitimatie nr. 15093 in prezenta reprezentantului proprietarului.

Moneda in care se exprima valoarea estimata: Opinia finala a evaluarii este prezentata in lei. Cursul de schimb lei/euro valabil la data evaluarii (15.06.2017) este cel afisat de BNR si anume 4,5667 lei/euro.

Modalitati de plata: Nu este cazul.

Conformitatea evaluarii cu SEV: Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de evaluare a bunurilor 2017 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv :

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GEV 500 – Determinarea valorii impozabile a unei cladiri
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

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

- Documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- Insectia proprietatii;
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- Selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- Deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama;
- Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- Aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportuna/e pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

- Contract de inchiriere nr. 173/25631/25.08.2014
- Fisa suprafetei locative , Protocol nr. 1984/02.11.1998
- Releveu apartament

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

- Cursul de referinta al monedei nationale afisat de BNR;
- Site-uri de internet cu oferte imobiliare.

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

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

Ipoteze: ➤ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii

suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica astfel;

- ▶ Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;
- ▶ Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii cladirii (partilor ascunse) care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ▶ Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport;
- ▶ Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu proprietarul, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigatii speciale in acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ▶ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- ▶ Valoarea impozabila estimata este valabila la data evaluarii. Intrucat starea cladirii, conditiile de exploatare se pot schimba, valoarea astimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment;
- ▶ S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcul eventualele modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;
- ▶ Alegerea metodelor de evaluare prezentate in cuprinsul raportului s-a facut tinand seama de tipul proprietatii, tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
- ▶ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la subiectul de evaluat neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta;
- ▶ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ▶ Evaluatorul prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- ▶ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- ▶ Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;

Ipoteze speciale: Nu sunt.

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare:

- ▶ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ▶ Evaluatorul prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;

- ▶ 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.

4. Partea a patra - Prezentarea datelor

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica:

Conform contractului de inchiriere nr. 173/25631/25.08.2014 si Fisa locativa, locuinta inchiriata ce face obiectul acestui raport de evaluare este descrisa astfel :

Apartament 1 camera si dependinte, cu suprafata utila totala de 32,44 mp.

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

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare:

- Cladire P+2 din Str. Garii, Nr. 72, este amplasat in zona centrala.
- Tipul zonei: Zona rezidentiala si comerciala.
- Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale
- Unitati comerciale in apropiere : magazine de cartier, supermarket Penny
- Unitati de invatamant: da
- Unitati medicale: nu
- Institutii de cult: da
- Sedii de banci: da
- Institutii guvernamentale: nu
- Muzee: nu
- Parcuri: nu
- Lacuri: nu
- Cursuri de apa: nu
- Altele: -

Caracteristici fizice:

Apartament in cladire P+2;

Suprafata: Au = 32,44 mp;

Regim de inaltime: P+2E;

Nivel etaj: 2/2;

Mod de dispunere a camerelor: semidecomandat;

Inaltimea medie interior: 2,80m;

DATE CONSTRUCTIVE

Ferestre PVC cu geam termopan;

Fereastră din lemn cu geam clar (uzata) la bucatarie;

Parchet uzat in camera si hol;

Baie cu gresie si faianta, recent modernizata de actualul chirias;

Bucatarie cu gresie si faianta, recent modernizata de actualul chirias;

Plansee: beton armat fara glet de ipsos cu urme vizibile de igrasie;

Baie: cada si lavoar recent schimbate de actualul chirias;

Bucatarie: lavoar recent schimbat de actualul chirias;
Instalatii electrice vechi din aluminiu cu iluminat incandescent si prize la 220 V;
Finisaje: exterioare - tencuieli driscuite, zugraveli pe baza de var;
Finisaje: interioare - tencuieli driscuite, zugraveli pe baza de vopsea lavabila in camera si hol;
Tamplarie: Tamplarie interioara din lemn cu usi celulare;
Usa exterioara metalica de slaba calitate.

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

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare – cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietatile imobiliare su durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Definirea pietei specifice

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

Astfel, tinand cont de specificul zonei (zona rezidentiala) si de tipul proprietatii, piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a apartamentelor de locuit de confort inferior.

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

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

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

Generalitati

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cine cumpara in prezent

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

Sunt cautate in special terenurile care sunt amplasate in zone foarte

bune si sunt deservite de toate utilitatile.

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

Piata terenurilor intra intr-un nou ciclu.

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

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

Oferta competitiva

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

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

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

Referitor la vanzarea apartamentelor similare proprietatii subiect, in zona analizata, acestea sunt ofertate pe piata la preturi cuprinse intre 10.000 Euro si 14.500 Euro, variatia principala a preturilor este antrenata de localizarea proprietatilor, suprafata acestora, tipul de dispunere a camerelor, nivelul finisajelor etc.

Cererea solvabila

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

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

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

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

Echilibrul pietei. Previziuni

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

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

5. 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 probabila rezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si care determina cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarea situatie:

o Cea mai buna utilizare a apartamentului : Spatiu de locuit;

In plus fata de a fi probabil rezonabila, CMBU a cladirii 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 cladirii)

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

Avand in vedere cele de mai sus, consideram **cea mai buna utilizare a cladirilor este cea actuala de apartament de locuit**. Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume:

- o *este fizic posibila*
- o *este permisa legal*
- o *este fezabila financiar*
- este maxim productiva*

Metodologia de determinare a valorii :

Abordarea in evaluare sunt: abordarea prin cost, abordarea prin venit si abordarea prin piata asa cum sunt definite acestea in Standardelor de evaluare a bunurilor 2017.

Abordarea prin piata (comparatia directa)

Aceasta abordare se bazeaza pe comparatii cu tranzactii (oferte) anterioare de proprietati imobiliare, fiind utila in situatia in care au fost vandute recent, mai multe proprietati comparabile. Utilizand aceasta abordare, un evaluator poate ajunge la o indicatie a valorii de piata, comparand proprietatea imobiliara pe care o evalueaza (proprietatea subiect) cu alte proprietati, numite proprietati comparabile. Preturile la care au fost vandute proprietatile imobiliare comparabile definesc un interval de valori in care este de asteptat sa se situeze si valoarea de piata a proprietatii subiect.

Evaluatorul apreciaza gradul de asemanare (similitudine) sau diferentele dintre datele privind proprietatea subiect si proprietatile comparabile, prin analiza elementelor de comparatie.

Se vor aplica apoi ajustari asupra preturilor de vanzare (ofertare) ale proprietatilor comparabile – tinand cont de diferentele existente intre aceste elemente de comparatie – si, eventual, asupra altor elemente de comparatie.

Abordarea prin venit

In aceasta abordare se estimeaza valoarea actualizata a beneficiilor viitoare generale de utilizarea proprietatii imobiliare.

La fel ca in cazul abordarii prin piata, abordarea prin venit necesita o analiza de piata serioasa. Culegerea si analiza datelor se efectueaza pe baza relatiei dintre cerere si oferta, care furnizeaza informatii despre tendintele pietei.

Dupa estimarea veniturilor si cheltuielilor, fie se capitalizeaza fluxul de venit stabilizat dintr-un singur an cu o rata de capitalizare, fie, in cazul in care exista fluxuri de venit care se modifica in timp, acestea se vor actualiza cu o rata de actualizare.

Ratele de capitalizare si de actualizare sunt preluate din ratele de rentabilitate asteptate de investitorii tipici de pe piata in proprietati imobiliare similare.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost se bazeaza pe ipoteza ca participantii de pe piata recunosc o legatura intre valoare si cost. In aceasta abordare, valoarea unei proprietati imobiliare (teren si constructii) se estimeaza prin adaugarea, la valoarea de piata a terenului considerat liber, a costului de inlocuire pentru un substitut nou, modern, al constructiei(iilor) aferente proprietatii, din care se scade apoi deprecierea cumulata a acestora (deprecierea fizica, deprecierea functionala si deprecierea economica) aparuta din diferite cauze. Profitul dezvoltatorului imobiliar pentru coordonarea dezvoltarii se va include in valoare. Aceasta abordare este deosebit de utila in evaluarea unor constructii noi sau aproape noi si pentru acele proprietati imobiliare care nu se vand in mod frecvent pe piata.

Metodele bazate pe costuri pot fi, de asemenea, utilizate pentru a se obtine informatiile necesare aplicarii abordarii prin piata si abordarii prin venit.

Dintre **abordările în evaluare** recunoscute de Standardele de evaluare a bunurilor 2017 – SEV s-a ales **abordarea prin piata (comparatia directa)**

Metoda comparatiei directe:

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

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

Aceasta metoda este recomandata atunci cand exista date comparabile suficiente si sigure.

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

La data evaluarii, evaluatorul a dispus de informatii privind apartamente similare ce au fost oferite recent (mai aproape de data evaluarii), informatiile fiind culese din publicatiile de specialitate, in care sunt prezentate diverse oferte de vanzare apartamente din zona analizata.

Ofertele de vanzare ale apartamentelor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 10.000 si 14.500 euro.

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

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatie), conditii de piata (data vanzarii), vechimea, suprafata, dispunerea camerelor, etajul, finisajele, zona si altele.

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

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

5.270 EUR, echivalent 24.067 LEI

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valorile rezultate in urma aplicarii metodelor de evaluare selectate sunt urmatoarele:

Abordarea prin comparatia directa = **5.270 EUR, echivalent 24.067 LEI**

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda, scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia:

Precizia unei evaluari este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea si precizia influenteaza *calitatea* si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu *cantitatea* informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie/oferta comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile

Avand in vedere lipsa informatiilor necesare aplicarii unei tehnici alternative metodei comparatiei directe, luand in calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivita metoda, avand in vedere tipul de proprietate (teren intravilan) si scopul evaluarii, este metoda comparatiei directe: Aceasta metoda indeplineste *criteriul preciziei* si *criteriul cantitatii si calitatii informatiilor*.

Luand in considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este ca abordarea cea mai adecvata in cazul de fata este metoda comparatiei directe, in urma aplicarii careia

Valoarea de piata a proprietatii a fost estimata la (rotund):

5.270 EUR, echivalent 24.067 LEI, la cursul valutar de 4,5667 lei/euro

Administrator
Gradinaru Gheorghe

Gradinaru Gheorghe

Evaluator autorizat ANEVAR : EPI
Paun Florian



SECRETAR

Prezentarea evaluatorului

Total Eval SRL, CUI : 18255287, cu sediul in loc. Giurgiu, bld. CFR, bloc. 20, parter, este o firma de evaluare infiintata in 2005, care ofera urmatoarele servicii de evaluare pentru:

- *Proprietati imobiliare, bunuri mobile, intreprinderi*, pentru garantare credite, tranzactii (vanzare-cumparare), inscriere in contabilitate, impozitare, lichidari.

Pana in prezent, evaluatorii Total Eval au evaluat peste 6.000 de proprietati imobiliare si au intocmit peste 10. 000 de rapoarte de evaluare pentru masini, echipamente si bunuri mobile.

De asemenea, am intocmit numeroase rapoarte de evaluare avand ca scop estimarea valorii juste in vederea raportarii financiare, precum si evaluari pentru impozitarea cladirilor.

ECHIPA

Echipea Total Eval este formata din profesionisti cu experienta in domeniul evaluarii, evaluatori autorizati membri titulari ai ANEVAR, specialitatile: EI, EPI si EBM.

CERTIFICARE

Evaluările sunt intocmite in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2016. Societatea este membru corporativ ANEVAR.

Total Eval detine o polita de asigurare profesionala pentru pragul maxim de 50.000 euro, iar evaluatorii Total Eval detin la randul lor polite individuale de asigurare cu limita de cel putin 10.000 euro.

6. Anexe

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Pret (Eur)		14500	11000	10000	10900
Suprafața [mp]	32.44	50	60	30	42
PREȚ VÂNZARE EUR/MP		290	183	333	260
Prețul de Vânzare (EUR) - criteriul de comparație		14500.00	11000.00	10000.00	10900.00
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-1,450.00	-1,100.00	-1,000.00	-1,090.00
Pret de vanzare ajustat		13,050.00	9,900.00	9,000.00	9,810.00
DREPTUL DE PROPRIETATE					
Drepturi de proprietate transmise		integral	integral	integral	integral
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0	0
Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Pret ajustat (EUR)		€ 13,050.00	€ 9,900.00	€ 9,000.00	€ 9,810.00
RESTRICTIILE LEGALE					
Restrictii legale		nu exista	nu exista	nu exista	nu exista
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru Restrictii legale		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Pret ajustat (EUR)		€ 13,050.00	€ 9,900.00	€ 9,000.00	€ 9,810.00
CONDIȚIILE DE FINANȚARE					
Condiții de finanțare		normale	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala					
Ajustare totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Pret ajustat (EUR)		€ 13,050.00	€ 9,900.00	€ 9,000.00	€ 9,810.00
CONDIȚIILE DE VÂNZARE					
Condiții de vânzare		normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara sau procentuala					
Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Pret ajustat (EUR)		€ 13,050.00	€ 9,900.00	€ 9,000.00	€ 9,810.00
CONDIȚIILE DE PIAȚĂ					
Condiții ale pieței		prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Pret (Eur)		14500	11000	10000	10900
Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR)		€ 13,050.00	€ 9,900.00	€ 9,000.00	€ 9,810.00
ZONA					
	Str, Garii, nr. 72	Tineretului, Billa, semidecom.	Aleea Fabrica de Zahar, semidecom.	Tineretului, semidecomand at	Tineretului, Billa, semidecom.
Tip apartament					
Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	10%	0%	0%
Ajustare totala pentru localizare		€ 0.00	€ 990.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 13,050.00	€ 10,890.00	€ 9,000.00	€ 9,810.00
SUPRAFATA UTILA					
Marime (dimensiune)	32.44	50	60	30	42
Ajustare unitara sau procentuala		-20.0%	-30%	3%	-10%
Ajustare totala pentru dimensiuni		-€ 2,610.00	-€ 3,267.00	€ 270.00	-€ 981.00
ETAJ					
	2/2	3/4	P/2	1/4	P/4
	scara ingusta	scara normala	scara normala	scara normala	scara normala
Ajustare unitara sau procentuala		-15.0%	-10%	-20%	-25%
Ajustare totala pentru etaj		-€ 1,957.50	-€ 1,089.00	-€ 1,800.00	-€ 2,452.50
VECHIME BLOC					
	inainte de 1960	superior	superior	superior	superior
Ajustare unitara sau procentuala		-30.0%	-10.0%	-25.0%	-20.0%
Ajustare totala pentru vechimea blocului		-€ 3,915.00	-€ 1,089.00	-€ 2,250.00	-€ 1,962.00
Preț ajustat (EUR)		€ 4,567.50	€ 5,445.00	€ 5,220.00	€ 4,414.50
FINISAJE(renovari)					
	normale	superior	similare	inferior	inferior
Ajustare unitara sau procentuala		15%	0%	20%	10%
Ajustare totala pentru finisaje		€ 685.13	€ 0.00	€ 1,044.00	€ 441.45
Preț ajustat (EUR)		€ 5,252.63	€ 5,445.00	€ 6,264.00	€ 4,855.95

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Pret (Eur)		14500	11000	10000	10900
SISTEM DE INCALZIRE					
Termoficare, CT	termoficare	similar	similar	superior	inferior
Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	-10.0%	15.0%
Corecție totala pentru incalzire		€ 0.00	€ 0.00	-€ 626.40	€ 728.39
Preț ajustat (EUR)		€ 5,252.63	€ 5,445.00	€ 5,637.60	€ 5,584.34
ALTELE(mobilat, AC, garaj)					
	fara	similar	pivnita	mobilat, beci	similar
Ajustare unitara sau procentuala		0.0%	-3.2%	-5.0%	0.0%
Ajustare totala pentru alte specificatii		€ 0.00	-€ 174.24	-€ 281.88	€ 0.00
Preț ajustat (EUR)		€ 5,252.63	€ 5,270.76	€ 5,355.72	€ 5,584.34
Preț ajustat (EUR)		€ 5,252.6	€ 5,270.8	€ 5,355.7	€ 5,584.3
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 7,797.38	-€ 4,629.24	-€ 3,644.28	-€ 4,225.66
	(procentual)	-60%	-47%	-40%	-43%
	(absolut)	€ 9,167.63	€ 6,609.24	€ 6,272.28	€ 6,565.34
Ajustare totală brută	(procentual)	70.3%	66.8%	69.7%	66.9%
Opinie / valoare apartament		€ 5,270.80	cea mai mica corectie bruta	procentual	
Valoare estimata _EURO(rotund)		5,270	€ 162.45 EURO/mp		
Valoare _RON		24,067			
Curs valutar		4.5667			
Data evaluarii		15-Jun-17			