

ROMÂNIA



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

---

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării unui imobil situat în Municipiul Giurgiu,  
strada Avram Iancu, nr.24

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.36.196/15.09.2015;
- referatul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Fond Locativ, înregistrat la nr.36.230/15.09.2015;
- solicitarea doamnei Ștefan Cristina, înregistrată la Primăria municipiului Giurgiu la nr.26.255/29.08.2014;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei buget - finanțe, administrarea domeniului public și privat;

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

HOTĂRĂȘTE :

**Art.1.** Se aprobă vânzarea imobilului compus din locuință în suprafață construită de 53,90 mp. și terenul aferent construcției în suprafață de 200,00 mp., situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, strada Avram Iancu, nr.24, aflat în domeniul privat al Municipiului Giurgiu și în administrarea Consiliului Local Giurgiu, către doamna Ștefan Cristina, în calitate de titular al contractului de închiriere nr.62/418/19.10.2005.

**Art.2.** Se însușește raportul de evaluare privind stabilirea prețului de vânzare a construcției și terenului aferent construcției, situat în strada Avram Iancu, nr.24, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Prețul nu include TVA și va fi achitat de către cumpărător la data perfectării formelor legale, la cursul Euro echivalent în lei la data efectuării plății.

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

**Art.4.** Vânzarea - cumpărarea imobilului prevăzut la art.1, 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 Giurgiu și doamnei Ștefan Cristina, pentru ducerea la îndeplinire.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Gâdea Gheorghe**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,**

**Roșu Petre**

Giurgiu, 24 septembrie 2015  
Nr. 334

Adoptată cu un număr de 18 voturi pentru, din totalul de 18 consilieri prezenți

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV  
Nr. 36230/15.09.2015**



## **RAPORT DE SPECIALITATE**

### **I. TEMEIUL DE FAPT:**

Prin expunerea de motive nr.36196/15.09.2015 Primarul municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la vânzarea unui imobil, situat în str. Avram Iancu nr.24, 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. Avram Iancu nr.24.

Imobilul situat în Giurgiu, Str. Avram Iancu nr.24, este compus din construcție de paiantă și teren aferent construcției în suprafață de 200,00mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, și pentru care a fost întocmit contractul de închiriere nr.62/418/19.10.2005, prelungit în baza O.U.G.43/23.06.2014.

Vânzarea terenului se va face conform Hotărârii de Consiliu nr.260/2014, prin care a fost aprobat Regulamentul de vânzare a terenurilor-curti, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu,



în favoarea proprietarilor de locuințe cumpărate în condițiile Legii nr.112/1995, ale Decretului-Lege nr.61/1990 și ale Legii nr.85/1992, a moștenitorilor acestora sau cumpărătorilor subsecvenți.

Prețul de vânzare al imobilului compus din construcție și teren aferent acesteia, se calculează la valoarea de piață și pentru aceasta s-a stabilit suma de 51.900 lei fără TVA.

Evaluările au fost făcute de către un evaluator autorizat.

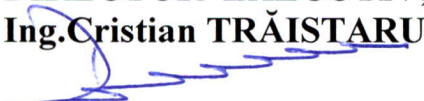
#### IV. **REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:**

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,**  
**Ing.Cristian TRĂISTARU**



**ÎNTOCMIT,**  
**Luminița ZLATE**

*Zlate*



ANEXA

**POPA IONEL STEFAN CRISTIAN P.F.A.**

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

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

Cont: RO45CECEGR0130RON0303337 CEC Bank SA Sucursala Giurgiu

# RAPORT DE EVALUARE

**PROPRIETATE IMOBILIARA DE TIP REZIDENTIAL  
LOCUINTA DIN PAIANTA SI TEREN INTRAVILAN**

Adresa: Giurgiu, str. Avram Iancu nr.24

**CLIENT SI DESTINATAR:**

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

INTOCMIT,  
Expert tehnic judiciar,  
Evaluator autorizat,  
ing. Popa Stefan  
Specialitatea: E.P.I.; E.B.M.E.



IUNIE 2015

22 iunie 2015

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

**RE: Proprietate imobiliara de tip rezidential- Locuinta din paianta in regim parter, Sc= 53.90 mp, Su= 44.43mp compusa din 2 camere, bucatarie, hol si teren intravilan curti constructii aferent incintei S= 200 mp (din acte). Adresa: Giurgiu, str. Avram Iancu nr. 24, jud. Giurgiu**

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

Pentru intocmirea prezentului raport, ce se axeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra si de catre client, cat si date furnizate de piata de sector si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in conformitate, ne rezevam dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost intocmit de catre ing. Popa Stefan, Expert tehnic judiciar specializarea Evaluarea proprietatii imobiliare si Evaluari bunuri mobile economice; Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip, in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu standardele impuse de ANEVAR 2014 in concordanta cu Standardele Comisiei Internationale de Evaluare (IVSC).

Luand in calcul bazele subliniate mai sus si, dupa cum este expus in acest raport, opinia asupra valorii de piata a drepturilor asupra proprietatii imobiliare (locuinta + teren), la data evaluarii este de:

**Valoare de piata proprietate imobiliara: 49.155 lei fara TVA, echivalent ~10.952 euro, din care:**

**Valoare locuinta= 11.455 lei fara TVA, echivalent ~2.552 euro**

**Valoare teren intravilan= 37.700 lei fara TVA, echivalent ~ 8.400 euro**

**Valoarea estimata nu contine TVA.**

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

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

Cu stima,

INTOCMIT,  
Expert tehnic judiciar,  
Evaluator autorizat,  
ing. Popa Stefan  
Specializarea: E.P.I.; E.B.M.E.



CUPRINS

**Cap I**

**SINTEZA**

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

**SFERA MISIUNII DE EVALUARE**

**Cap II.**

- II.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Pregătirea, experiența, calificările
- II.2. Identificarea clientului și a oricaror utilizatori desemnati
- II.3. Dreptul de proprietate evaluat;
- II.4. Scopul evaluarii
- II.5. Identificarea activului supus evaluarii. Dreptul de proprietate evaluat
- II.6. Tipul valorii
- II.7. Data evaluarii
- II.8. Amploarea investigatiilor
- II.9. Natura si sursa informatiilor utilizate
- II.10. Ipoteze speciale si conditii limitative
- II.11. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare
- II.12. Declararea conformitatii evaluarii cu IVS
- II.13. Consideratii asupra pietei imobiliare
- II.14. Cea mai buna utilizare

**Cap III.**

**ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL**

- III.1. Abordarea prin piata
- III.2. Abordarea prin cost
- III.3. Valoarea obtinuta; Data raportului de evaluare

**ANEXE**

- Fisa comparatii de piata pentru teren;
- Fise calcul cost reconstructie
- Comparabile teren
- Plan de situatie scara 1:100
- Proces verbal / 23.07.1990
- Contract de inchiriere nr. 200/28492/16.09.2014
- PV de inspectie/ 18.06.2015



## CAPITOLUL I: SINTEZA

### I.1. Identificarea clientului

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

### I.2. Identificarea activului supus evaluării

Obiectul evaluării îl constituie:

**Proprietate imobiliara de tip rezidential- Locuinta din paianta in regim parter, Sc= 53.90 mp, Su= 44.43mp compusa din 2 camere, bucatarie, hol si teren intravilan curti constructii aferent incintei S= 200 mp (din acte).**

**Adresa: Giurgiu, str. Avram Iancu nr. 24, jud. Giurgiu**

### I.3. Dreptul de proprietate evaluat

**Proprietar: MUNICIPIUL GIURGIU, Domeniul Privat.**

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul absolut de proprietate al Municipiului Giurgiu- Domeniul Privat prin Consiliul Local Giurgiu, asupra constructiei si terenului, considerând ca asupra acestora nu sunt sarcini.

### I.4. Scopul evaluării. Informarea clientului in scopul vanzarii

### I.5. Tipul valorii. Valoarea de piata

**I.6. Data inspecției:** 18.06.2015

**I.7. Data evaluării:** 18.06.2015

### I.8. Rezultatul evaluării

**Valoare de piata proprietate imobiliara: 49.155 lei fara TVA, echivalent ~10.952 euro, din care:**

**Valoare locuinta= 11.455 lei fara TVA, echivalent ~2.552 euro**

**Valoare teren intravilan= 37.700 lei fara TVA, echivalent ~ 8.400 euro**

**Valoarea estimata nu contine TVA.**

Curs valutar BNR valabil in data de 18.06.2015: 1 EUR = 4.4882 RON

INTOCMIT,  
Expert tehnic judiciar,  
Evaluator autorizat,  
ing. Popa Stefan  
Specialitatea: E.P.I., E.B.M.E.



## **CAPITOLUL II: SFERA MISIUNII DE EVALUARE**

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

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

Evaluatorul este **Expert tehnic judiciar specialitatea Evaluarea proprietatii imobiliare si Evaluari bunuri mobile economice**; membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizati din România (ANEVAR), cu legitimația nr. 15383, ca Evaluator Proprietăți Imobiliare (E.P.I) și Evaluator Bunuri Mobile (E.B.M.); Evaluatorul are încheiată asigurare de răspundere profesională valabilă 2015.

### **II.2. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati**

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

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

Pentru orice alt scop decât cel declarat anterior, terenul poate avea o valoare diferită.

### **II.3. Dreptul de proprietate evaluat**

**Proprietar:** MUNICIPIUL GIURGIU, Domeniul Privat.

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul absolut de proprietate al Municipiului Giurgiu- Domeniul Privat prin Consiliul Local Giurgiu, asupra terenului și construcției, considerând ca asupra acestora nu sunt sarcini..

### **II.4. Scopul evaluării.**

Informarea clientului in scopul vanzării.

### **II.5. Identificarea activului supus evaluării.**

#### **1. Locuinta din paianta in regim parter, Sc= 53.90 mp, Su= 44.43mp compusa din 2 camere, bucatarie, hol.**

Din informatiile primite de la chirias, locuinta are o vechime de cca 60 ani.

Locuinta are structura din paianta tencuita la interior si exterior, sarpanta lemn si invelitoare tabla zincata, pardoseli dusumea. La partea din spatele casei (catre vecinul de la vest) sarpanta avea inchidere pe partea laterala cu scindura.

Instalatii: la data predării locuinta avea 2 sobe, instalatii electrice iluminat si prize. Datorita uzurii, chiriasul a refacut instalatia electrica, cea veche nemaiprezentand siguranta in exploatare. Sobele au fost dezafectate, in prezent locuinta este incalzita cu CT proprie pe gaze si calorifere otel (instalatie facuta de catre chirias).

Dupa anul 2011, chiriasul a adus imbunatatiri cladirii si anume: termoizolatie exterioara, montat pardoseli din parchet laminat si gresie, inlocuit timplarie exterioara cu PVC si geam termopan si interioara cu usi MDF, refacut instalatie electrica, montat instalatie de incalzire, montat tabla tip Lindab pe imobil, peste tabla veche, placari interioare cu rigips si zugraveli lavabile. Catre partea din spatele casei a facut o extindere pe structura din lemn cu inchideri din OSB cu destinatia bucatarie si baie, in fata casei un hol din care se face accesul in camere. Totodata in incinta a mai edificat un garaj pe structura de lemn si inchideri OSB.

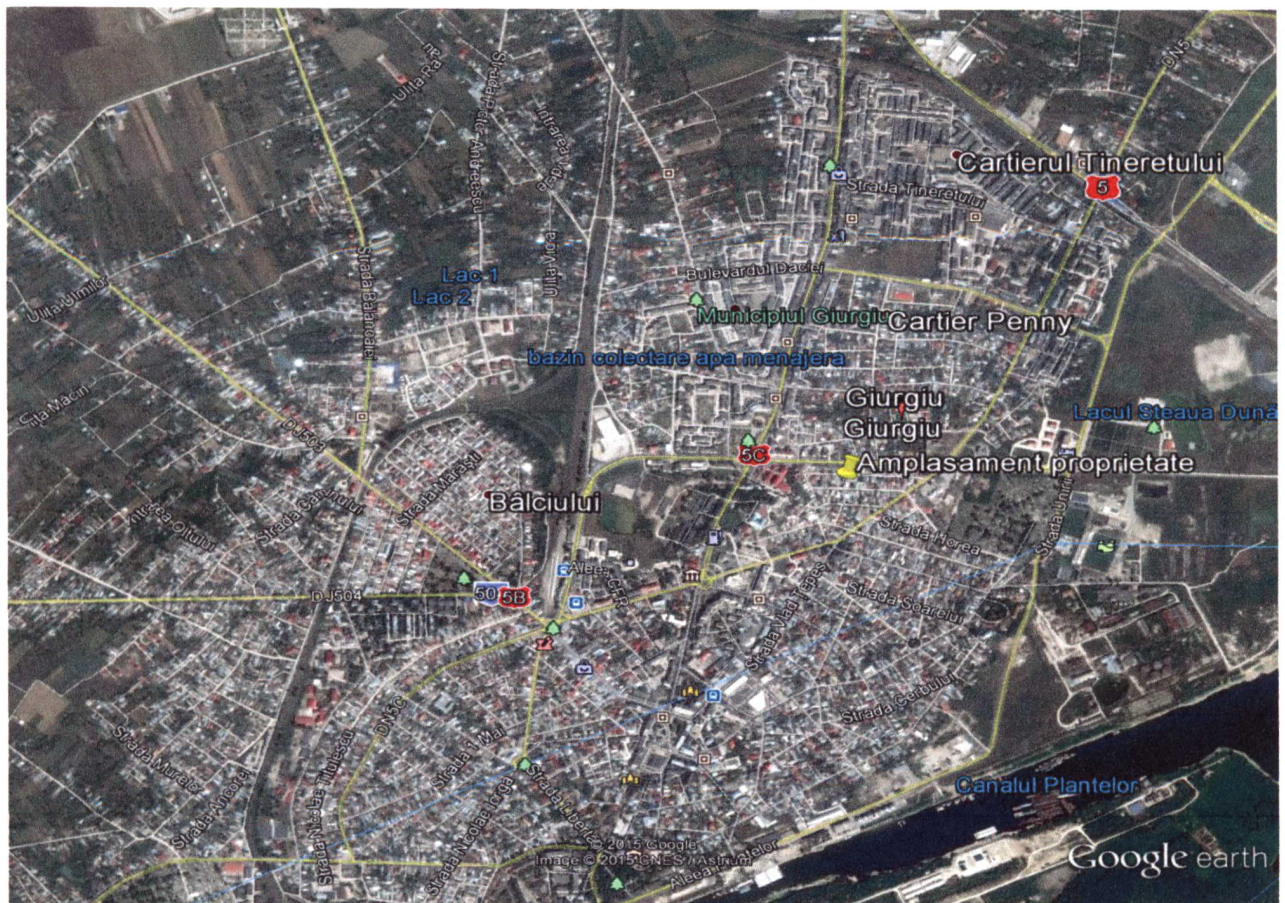
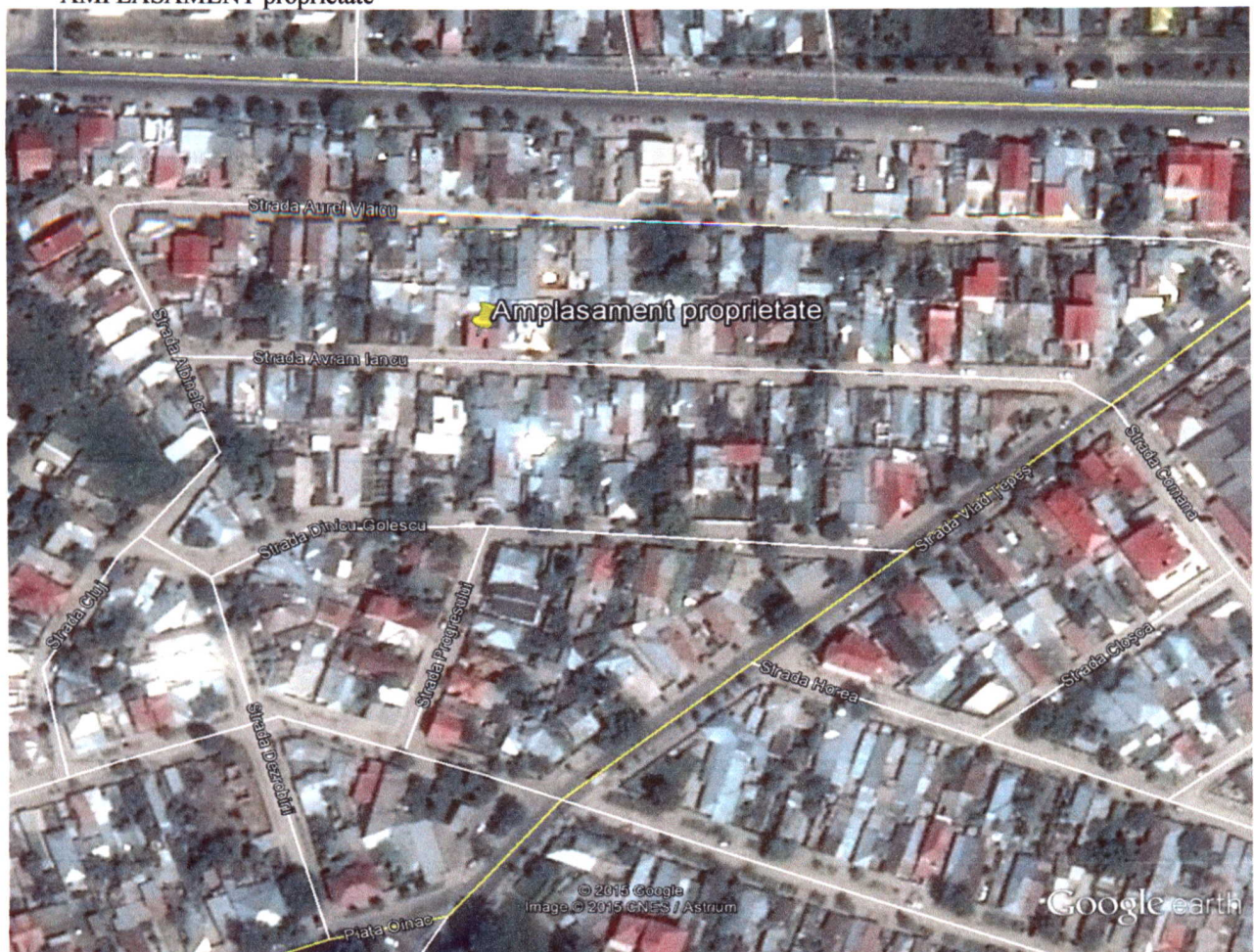
In evaluarea imobilului nu se iau aceste imbunatatiri si extinderi aduse cladirii de catre chirias, imobilul fiind evaluat tinind cont de vechimea acestuia, starea de uzura a instalatiilor si finisajele corespunzatoare (tencuieli si zugraveli simple) de la data preluării acestuia.

#### **2. Teren intravilan aferent proprietatii S= 200mp din acte**

- Localizare: intravilanul localitatii Giurgiu, zona mediana nord-vestica, cu acces din str. Aurel Vlaicu, cartier Abator
- Forma regulata ~ dreptunghiulara. Deschidere 9.9 m; Adincime medie 20.1 m.
- Zona rezidentiala, cartier de case. Utilitati la gard: apa-canal, en electrica, gaze.
- Situatia terenului: teren ocupat de cladiri
- Stare tehnica: terenul se considera normal pentru fundare;
- Cea mai buna utilizare: teren pentru proprietate rezidentiala



AMPLASAMENT proprietate



Amplasamentul aproximativ al proprietatii



Documente puse la dispozitie:

- Plan de situatie scara 1:100
- Proces verbal / 23.07.1990
- Contract de inchiriere nr. 200/28492/16.09.2014
- PV de inspectie/ 18.06.2015

## **II.6. Tipul valorii estimate.**

Pentru proprietatea evaluata va fi estimată valoarea de piață a acesteia, valoare adecvată scopului precizat de beneficiar, cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR, 2014 – Valoare de piață – tip de valoare. Conform acestor Standarde si SEV Cadrul General, valoarea de piață este *suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Metodologia de evaluare aplicată în acest raport constă în estimarea valorii de piață prin utilizarea abordării prin cost pentru cladiri și abordarea prin piața pentru teren.

**II.7. Data evaluării:** 18.06.2015;                      **Data inspectiei:** 18.06.2015

## **II.8. Amploarea investigatiilor. Etape parcurse.**

Pentru determinarea valorii au fost parcurse urmatoarele etape:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate beneficiarului
- inspectia proprietatii
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului
- discutii purtate cu persoanele competente reprezentante ale proprietarului pentru obtinerea de informatii referitoare la aspectele juridice, situatia trecuta si actuala a proprietatii
- selectarea tipului de valoare estimata in raport
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice proprietatii evaluate
- obtinerea de informatii referitoare la preturi actuale (oferte/tranzactii) ale unor terenuri similare
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punctual de vedere al evaluarii
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorii propuse

## **II.9. Natura si sursa informatiilor utilizate**

Sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

Acte de proprietate si alte documente puse la dispozitie de către client,

Plan de situatie scara 1:100

Informații preluate din publicații de specialitate

Informații de pe internet, diverse oferte de terenuri similare amplasate in zona si vanzari anterioare.

In abordarea prin piata sursele informatiilor au fost diversele pagini web privind oferte/vanzari de terenuri din zona, oferte redade in anexa la prezentul raport.

## **II.10. Ipotezele si ipotezele speciale**

Ipoteze speciale:

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

Proprietatea este evaluata fără sarcini.

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

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție privind tranzacțiile de bunuri similare (oferte vânzări), existând posibilitatea existenței și a altor tranzacții de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, de la surse pe care le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința conținutului și corectitudinii datelor furnizate de client și de către terțe persoane.

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

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

Orice alocare a valorii totale exprimate în raport între diferitele părți ale terenului se va realiza doar de către autorul raportului. Valorile separate obținute de evaluator nu trebuie folosite în combinație cu o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide.

Valoarea estimata este valabila doar pentru scopul prezentat în raportul de evaluare.



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

#### **II.11. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare**

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

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

#### **II.12. Declarația conformității cu SEV**

##### **DECLARAȚIE DE CONFORMITATE**

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardele de Evaluare ANEVAR 2014 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

##### **CERTIFICARE**

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

1. Afirmările declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o personal împreună cu delegatul beneficiarului.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2014.
6. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.
7. Prezentul raport se supune normalor ANEVAR și poate fi verificat la cerere în conformitate cu Standardul SEV 400- Verificarea evaluării.
8. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Nici o persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
9. La data elaborării prezentului raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă ANEVAR și are cunoștințele necesare și competența să întocmească acest raport de evaluare.

#### **II.13. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

##### **Piata specifica**

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chirișilor tipici. Piața imobiliara este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

Piata specifica a proprietății evaluate este reprezentată de piața locuințelor din orașul Giurgiu.

În analiza acestei piețe specifice am investigat aspecte legate de trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.



Piata imobiliara din jud. Giurgiu, respectiv subpiata terenurilor intravilane a inregistrat o scadere mare in perioada 2009-2014, fata de anii 2007-2008. Fata de anul 2013, anul 2014 a continuat cu o oarecare stagnare a preturilor la terenuri, tendinta care se mentine si in aceasta perioada.

### **Oferta competitiva**

Pe segmentul de piata la care ne referim, in orasul Giurgiu, zona mediana, unde este situat terenul evaluat exista o oferta medie iar preturile sunt cuprinse intre 40-55 euro/mp in functie de amplasament, accesibilitate, utilitati, acces, forma, suprafata si potentiala utilitate.

Bineinteles ca pe fundalul unei crize economice ca cea actuala negocierile tind pana la reduceri de 10-20% din pretul oferit, uneori negocierile ajungand sa scada foarte mult pretul solicitat de vanzatori.

### **Analiza cererii**

Criza economico-financiara inceputa la sfarsitul anului 2008 a afectat atat profiturile investitorilor imobiliari cat si puterea financiara a cumparatorilor medii. Cererea este mica in comparatie cu oferta pe piata terenurilor, aceasta datorita atat lipsei de lichiditati cit si faptului ca potentialii investitori sunt rari, iar accesul la credite este tot mai greu. La data actuala cererea este redusa in comparatie cu oferta, fiind o piata a cumparatorului.

### **Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta**

In prezent punctul de echilibru al subpietei terenurilor intravilane nu este atins. Se poate considera ca piata este o piata a cumparatorilor, datorita in principal ingreunarii accesului la capital. Se observa o cerere redusa pentru terenuri similare. Punctul de echilibru intre cerere si oferta nu s-a atins si nu se va intampla acest lucru nici in viitorul apropiat in conditiile in care economia incepe sa-si revina dupa criza din 2008.

## **II. 14 CEA MAI BUNA UTILIZARE**

Unul dintre principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie „Cea mai bună utilizare”.

Principiul sustine că în scopul estimării valorii de piață, proprietatea trebuie tratată în ipoteza celei mai bune utilizări. Cea mai bună utilizare este definită „ utilizarea rezonabilă, probabilă si permisibil legal a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietății”. Având in vedere caracteristicile fizice ale terenului, amplasamentul, forma, utilitatile existente, evaluatorul estimează ca cea mai buna utilizare a activului evaluat este cea de teren cu destinatie rezidentiala.

## **CAPITOLUL III: ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL**

Una sau mai multe abordări pot fi utilizate pentru a obține valoarea definită de *tipul valorii* adecvat. Cele trei abordări descrise și definite în SEV- Cadru general sunt abordările principale utilizate în evaluare: prin piata, prin venit și prin cost. Toate sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Dreptul absolut asupra *proprietății imobiliare* conferă titularului dreptul absolut de a poseda, folosi și dispune de teren și construcții, în mod perpetuu, supus doar unor drepturi subordonate și unor îngrădiri stabilite prin lege. Drepturile asupra proprietății imobiliare sunt definite prin constituție și adesea sunt reglementate de legislația națională sau locală. Înainte de a face o evaluare a unui drept asupra *proprietății imobiliare* este important să se cunoască cadrul legal relevant care afectează acel drept.

Evaluare

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE – SEV 2014	– SEV 101 – Sfera misiunii de evaluare – SEV 102 – Implementare – SEV 103 – Raportarea evaluării – SEV 230 –Drepturi asupra proprietatii imobiliare

### **III.1 Abordarea prin piata**

Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, are caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, în mod uzual, *abordarea prin piață* se aplică pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*.

Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altui drept asupra *proprietății imobiliare*, care a fost recent tranzacționat sau care poate fi disponibil pe piață, în mod uzual se poate stabili o unitate de comparație adecvată. Unitățile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru clădiri sau a prețului pe

hectar sau (mp) pentru teren. Alte unități folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu în cazul producției agricole. O unitate de comparație este utilă numai atunci când este selectată în mod judicios și este aplicată proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice unitate de comparație utilizată ar trebui să fie cea care se utilizează în mod obișnuit de către participanții pe piața relevantă.



În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și tranzacției, din care au rezultat date despre preț, cu cele ale proprietății evaluate.

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- dreptul care oferă dovada despre preț și data evaluării cerut;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta și caracteristicile clădirilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situațiile în care a fost determinat prețul și data evaluării cerut;
- data efectivă a dovezii despre preț și următoarele elemente:

În afara elementelor de comparație de mai sus, pot fi luate în considerare, atunci când au o influență cuantificabilă asupra prețului unitar al terenului, și următoarele elemente:

- mărimea suprafeței; forma; deschiderea; utilități; topografia; traficul în zonă; privesitea; calitatea vecinilor; poluarea fonică și a aerului; acces; teren în surplus.

**Comparația directă** se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea de piață a terenului se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață a terenului care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data analizei. Când nu există tranzacții efective suficiente cu terenuri libere comparabile, analiza prețurilor cerute prin oferte de vânzare sau prețurile credibile și/sau nu pot fi verificate, pentru terenuri libere comparabile. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacții sau a prețurilor cerute sau oferite pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite, cerute sau oferite pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea (numite elemente de comparație).

Etapele aplicării metodei comparației directe de evaluare a terenului liber sau considerat a fi liber sunt:

- (a) colectarea informațiilor din aria de piață a terenului subiect, despre vânzările recente sau despre ofertele de vânzare și cererile de cumpărare pentru terenuri similare, în vederea selectării unui set de terenuri comparabile. Numărul terenurilor cu caracteristicile de vânzare și cererile de cumpărare selectate depinde de disponibilitatea datelor de piață și de cerința de a asigura că acestea reflectă acțiunile participanților pe piață.
- (b) analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări formeează cadrul necesar pentru selectarea vânzărilor comparabile adecvate;
- (c) verificarea informațiilor colectate pentru a vedea credibilitatea acestora și dacă reflectă tranzacții de piață comparabile adecvate;
- (d) selectarea unității de comparație folosită de participanții pe piață, respectiv prețul pe hectar sau pe metru pătrat; analiza de redare a acestor diferențe este o grilă cu datele de piață, care conține prezentarea caracteristicilor terenurilor comparabile, grupate pe caracteristicile aferente tranzacțiilor (efective și/sau nepărtinitoare);

- (e) corectarea prețurilor comparabile pentru a reflecta diferențele dintre caracteristicile acestora și cele ale terenului subiect. În general, se aplică corecții separate prețurilor de vânzare ale comparabilelor, pentru fiecare element de comparație. Mărimea fiecărei corecții depinde de datele disponibile și de raționamentul evaluatorului. Corecțiile prețului de vânzare sau de cerere de cumpărare, se pot face prin mai multe tehnici ale analizei prețului relativă, care constă în analiza tranzacțiilor, oferitelor de vânzare sau analizei pe perechi de date și efectuarea corecțiilor cantitative exprimate în unități monetare (valori procentuale și (c) tehnica cererilor de cumpărare, superioare sau similare cu cele ale terenului subiect, iar apoi pentru comparabile de cumpărare prin comparația relativă, care constă în analiza tranzacțiilor, oferitelor de vânzare sau analizei pe perechi de date și efectuarea corecțiilor cantitative exprimate în unități monetare (valori procentuale și (c) tehnica prețurilor se fac mai întâi pentru diferențele între caracteristicile aferente terenurilor comparabile, iar apoi pentru diferențele între caracteristicile aferente terenurilor comparabile, asupra prețurilor unitare ale acestora sau a ambelor, aplica asupra prețurilor totale ale terenurilor comparabile, astfel încât să se reflecte diferențele dintre caracteristicile acestora și cele ale terenului subiect.

Ca și celelalte metode, metoda comparației directe este guvernată de principiul substituției, care este un principiu de prim rang și care spune că „nici un cumpărător (investitor) prudent nu va oferi pentru o proprietate un preț mai mare decât cel cu care ar putea cumpăra o altă proprietate cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil”.

Au fost identificate comparabile cărora li s-au aplicat corecții procentuale pentru diferențele date de elementele de comparație. Corecțiile în valoare absolută au fost însumate, rezultatul selectat fiind valoarea cu corecția absolută procentuală cea mai mică.

Fisa de calcul atasata în ANEXE- Valoarea estimata prin comparatii directe.

### III.2. Abordarea pe baza costurilor.

Abordarea prin costuri presupune ca terenul (ca fiind liber) și construcțiile să fie evaluate separate la care se adaugă, dacă este cazul, profitul antreprenorului imobiliar.

**Abordarea prin cost** – oferă o indicație asupra valorii, prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui echivalent modern, cu excepția cazului în care sunt implicați factori precum durată de timp nejustificată, dificultate, risc și alții asemenea. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât alternativa care ar putea fi cumpărată sau construită, din cauza vârstei sau a deprecierei. În acest caz, trebuie făcute corecții asupra costului activului alternativ, în funcție de *tipul valorii cerut*.

Această abordare este în general aplicată pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*, prin metoda costului de înlocuire net (după deducerea deprecierei). Ea se utilizează când nu există fie nicio dovadă a prețurilor de tranzacționare pentru proprietăți similare, fie niciun flux de venit identificabil, real sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului. Această abordare se utilizează în principal pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar nu se vinde pe piață, cu excepția cazului în care se vinde întreprinderea sau entitatea din care face parte. Prima etapă solicită calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății cu un echivalent modern, la *data evaluării*. O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate echivalentă să fie o replică a proprietății subiect pentru a furniza aceeași utilitate unui participant pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de reconstrucție este necesar să reflecte toate costurile incidentale, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare și cheltuielile de finanțare care ar fi suportate de un participant pe piață, pentru producerea unui activ echivalent.

Costul de reconstrucție se corectează apoi pentru depreciere. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății subiect, în comparație cu echivalentul său modern.

Pentru estimarea costului de înlocuire a clădirii : Se determina prin stabilirea costului de reconstrucție din care se deduc o serie de elemente de depreciere : fizica, functionala și economica. Relatia de calcul este:

Valoarea bunului = Cost de reconstrucție – (Depreciere fizica + Depreciere functionala + Depreciere economica), în care:

- Costul de reconstrucție se determina prin aplicarea metodologiei de evaluare bazata pe Catalogul “ Costuri de reconstrucție -Costuri de înlocuire”Editura Iroval 2009 și coeficienti de actualizare publicati de IROVAL în anul 2014.
- Deprecierea fizica reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al uzurii unui activ în functiune și expunerea factorilor de mediu. Se va utiliza metoda varsta durata de viata, coroborata cu situatia reala din teren.
- Deprecierea functionala reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionarii cladirii, stilului arhitectonic sau instalatiilor și echipamentelor atasate.
- Deprecierea economica consta în pierderea de valoare datorata unor factori externi proprietatii, cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finantarea și reglementarile legale.

Metodologia de calcul este prezentata în ANEXA



### III.3. Valoarea obtinuta. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, rationamentele aplicate au condus la judecări consistente. Procesul de evaluare a constat in aplicarea a doua metode adecvate proprietatii subiect si anume: metoda costului si metoda comparatiei directe pentru teren. Valoarea obtinuta:

**Valoare de piata proprietate imobiliara: 49.155 lei fara TVA, echivalent ~10.952 euro, din care:**

**Valoare locuinta= 11.455 lei fara TVA, echivalent ~2.552 euro**

**Valoare teren intravilan= 37.700 lei fara TVA, echivalent ~ 8.400 euro**

**Valoarea estimata nu contine TVA.**

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: in zona de influenta a proprietatii exista oferte cu proprietati constand in terenuri cu dimensiuni si caracteristici similare; astfel se poate concluziona ca abordarea prin comparatie este cea mai adecvata pentru proprietatea evaluata. Precizia: abordarea prin comparatie utilizeaza informatii din piata si din baza de date a evaluatorului obtinute din oferte actuale. Cantitatea de informatii: in cadrul abordarii prin comparatie exista cele mai multe date ce pot determina o valoare de piata reala.

În vederea analizei datelor pe baza criteriilor mai sus menționate a fost întocmit tabelul următor:

Criteriu - metodă evaluare	costuri	comparație
Adecvarea	da	da
Precizia	mică, în estimarea CIB si deprecieri	mică în perioade de criză(tranzacții foarte puține)
Cantitatea informațiilor	suficientă	suficientă

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru un bun sau serviciu, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului si se bazează pe ipotezele si conditiile limitative enuntate în raport. Desi estimarile facute s-au bazat pe cercetările si pe informatiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează indeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situatiilor speciale ce pot interveni în tranzactia unei proprietăți.

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o predictie; Valoarea este subiectiva; Orientarea spre piata
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Data intocmirii raportului de evaluare: 22.06.2015

INTOCMIT,  
Expert tehnic judiciar,  
Evaluator autorizat,  
ing. Popa Stefan  
Specialitatea: E.P.I., E.B.M.E.

