



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

**HOTĂRÂRE**

privind aprobarea vânzării unui imobil situat în Municipiul Giurgiu,  
șoseaua Ghizdarului, nr.69

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU**  
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.15.607/27.05.2014;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu – Serviciul Fond Locativ, înregistrat la nr.15.608/27.05.2014;
- cererile domnului Barbu Vasile, înregistrate la Primăria municipiului Giurgiu la nr.21.952/11.09.2013 și la nr.24.488/07.10.2013;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei buget - finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile Legii nr.112/1995 privind vânzarea caselor naționalizate și ale Legii nr.287/2009, republicată, Noul Cod Civil.

În temeiul art.36, alin.(2), lit.,c” 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 și anexă în suprafață construită de 63,00 mp. și terenul aflat sub aceste construcții, situat în Municipiul Giurgiu, șoseaua Ghizdarului, nr.69, aflat în domeniului privat al Municipiului Giurgiu și în administrarea Consiliului Local, către domnul Barbu Vasile, în calitate de titular al contractului de închiriere nr.62/418/19.10.2005.

**Art.2.** Se aprobă vânzarea terenului adiacent construcțiilor, situat în șoseaua Ghizdarului, nr.69,, în suprafață de 251,00 mp., conform raportului de evaluare.

**Art.3.** Se însușește raportul de evaluare, fișa tehnică și de calcul privind stabilirea prețului de vânzare a terenului și construcțiilor, situat în șoseaua Ghizdarului, nr.69, conform anexei 1 și anexei 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Prețul nu include TVA și va fi achitat de către cumpărător la data perfectării formelor legale.

**Art.4.** Taxele pentru perfectarea actelor notariale și contravaloarea raportului de evaluare se vor suporta de către cumpărător.

**Art.5.** Vânzarea cumpărarea, se va efectua cu respectarea următoarelor condiții:

- prețul de vânzare să fie actualizat cu coeficientul transmis de către Institutul Național de Statistică la data cumpărării;
- achitarea chiriei la zi.

**Art.6.** Prezenta Hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului privind legalitatea, Primarului municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu – Serviciului Fond Locativ, Direcției Economice din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului municipiului Giurgiu, Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu și domnului Barbu Vasile.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Pîrlea Victor Constantin**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,**

**Roșu Petre**

Giurgiu, 05 iunie 2014  
Nr. 176

Adoptată cu un număr de 19 voturi pentru și o abținere, din totalul de 20 consilieri prezenți

Anexa  
n.l.

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

la HEL-IR: 176/05.06.2014

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

LOCUINTA, ANEXELE LOCUINTEI  
si terenul de sub cladiri S= 63 mp  
(Pret de vanzare conform Legii 112/1995)

TEREN INTRAVILAN ADIACENT CLADIRILOR  
(Evaluare la valoarea de piata)  
Suprafata = 251 mp

Adresa: Giurgiu, str. Ghizdarului nr.69 (fost nr. 53)  
CF 35573/Giurgiu, nr cad. 35573

CLIENT SI DESTINATAR:

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

INTOCMIT,  
Evaluator autorizat,  
ing. Ștefan POPA  
Membru Titular ANEVAR – E.P.I.; E.B.M  
Legitimatie nr. 15383



APRILIE 2014

**Raport de evaluare teren si constructii loc. Giurgiu, str. Ghizdarului nr. 69**

25 aprilie 2014

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

**RE: 1. Locuinta din paianta Sc= 56mp, Anexa din paianta Sc= 7mp, imprejmuire din lemn L= 8.90m si teren intravilan de sub cladiri S=63 mp (pret de vanzare conform Legii 112/1995 si HG 20/1996 )**  
**2.Teren intravilan adiacent cladirilor S= 251mp (evaluare la valoarea de piata)**

**Adresa: Giurgiu, str. Ghizdarului nr.69 (fost nr. 53), CF 35573/Giurgiu, nr cad. 35573**

**Nota: terenul intravilan aferent incintei este in suprafata totala de 314 mp (63 mp construiti + 251 mp teren liber) conform actelor si masuratorilor topografice anexa la HCL nr. 394/31.10.2013; Suprafata din masuratori conform extras CF 35573/Giurgiu este de 301 mp. In evaluare se ia suprafata totala din acte de 314 mp.**

In urma solicitarii d-voastra din data de 23.04.2014, 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, 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 in concordanta cu Standardele Comisiei Internationale de Evaluare (IVSC) precum si in concordanta cu dispozitiile HG 20/112/1995 privind stabilirea Normelor metodologice privind aplicarea Legii 112/1995 pentru reglementarea situatiei juridice a unor imobile cu destinatia de locuinte trecute in proprietatea statului..

Luand in calcul bazele subliniate mai sus si, dupa cum este expus in acest raport, opinia asupra valorii de piata a drepturilor asupra terenului si a pretului de vanzare asupra cladirilor si a terenului de sub cladiri, la data evaluarii este de:

**1.Pret de vanzare Locuinta din paianta Sc= 56mp, Anexa din paianta Sc= 7mp, imprejmuire din lemn L= 8.90m si teren intravilan de sub cladiri S=63 mp (pret de vanzare conform Legii 112/1995 si HG 20/1996 )**

**Pret de vanzare = 12.158 lei**

**2. Valoarea de piata a terenului intravilan adiacent cladirilor S= 251 mp**

**5.773 euro (cca. 23 euro/mp), echivalentul a ~ 25.780 lei fara 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,

Evaluator autorizat,  
ing. Ștefan POPA  
Membru Titular ANEVAR EPI; EBM  
Legitimatie nr. 15383



## 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. Valoarea obtinuta
- III.3. Data raportului de evaluare

### **ANEXE**

- Fisa comparatii de piata pentru teren;
- FISA TEHNICA SI DE CALCUL pentru locuintele si anexele aferente, aflate in proprietatea statului, altele decit cele executate din fondurile statului sau prin sprijinul statului cu credite si executie
- Comparabile teren
- Plan de situatie
- Extras de CF nr. 3987/23.01.2014; Incheiere nr. 3987/23.01.2014
- Plan de situatie scara 1:200 anexa la HCL nr. 394/31.10.2013

**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:

**1. Locuinta din paianta Sc= 56mp, Anexa din paianta Sc= 7mp, imprejmuire din lemn L= 8.90m si teren intravilan de sub cladiri S=63 mp (pret de vanzare conform Legii 112/1995 si HG 20/1996 )**

**2.Teren intravilan adiacent cladirilor S= 251mp (evaluare la valoarea de piata)**

**Adresa: Giurgiu, str. Ghizdarului nr.69 (fost nr. 53), CF 35573/Giurgiu, nr cad. 35573**

**Nota: terenul intravilan aferent incintei este in suprafata totala de 314 mp (63 mp construiti + 251 mp teren liber) conform actelor si masuratorilor topografice anexa la HCL nr. 394/31.10.2013; Suprafata din masuratori conform extras CF 35573/Giurgiu este de 301 mp. In evaluare se ia suprafata totala din acte de 314 mp.**

**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 constructiilor si terenului, considerând ca asupra acestora nu sunt sarcini.

**I.4. Scopul evaluării.**

1. Calculul pretului de vanzare pentru locuinta, anexele locuintei si a terenului de sub cladiri conform Legii 112/1995 si HG 20/1996
2. Estimarea valorii de piata a terenului adiacent cladirilor pentru vanzare.

**I.5. Tipul valorii.** Pret de vanzare conform Legii nr. 112/1995 pentru constructii si valoarea de piata pentru terenul adiacent cladirilor.

**I.6. Data inspecției:** 23.04.2014

**I.7. Data evaluării:** 23.04.2014

**I.8. Rezultatul evaluării**

**1.Pret de vanzare Locuinta din paianta Sc= 56mp, Anexa din paianta Sc= 7mp, imprejmuire din lemn L= 8.90m si teren intravilan de sub cladiri S=63 mp (pret de vanzare conform Legii 112/1995 si HG 20/1996 )**

**Pret de vanzare = 12.158 lei**

**2. Valoarea de piata a terenului intravilan adiacent cladirilor S= 251 mp**

**5.773 euro (cca. 23 euro/mp), echivalentul a ~ 25.780 lei fara TVA**

Curs valutar BNR valabil in data de 23.04.2014: 1 EUR = 4.4660 RON

Evaluator autorizat,  
ing. Ștefan POPA  
Membru Titular ANEVAR EPI; EBM  
Legitimatie nr. 15383



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

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

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 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.); evaluator funciar atestat de Ministrul Agriculturii, Pădurilor, Apelor și Mediului prin Ordinul Ministrului nr. 593/2003; evaluator agreat de către Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale și Ministerul Pădurilor și Mediului prin Certificat de Agreeare nr. 1/06.09.2010 pentru evaluarea terenurilor agricole și forestiere supuse exproprierii în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 198/2004 cu modificările și completările ulterioare.

Evaluatorul lucrează cu metodele și standardele de evaluare ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizati din România (ANEVAR 2014), metode și standarde care sunt în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS). Evaluatorul este specializat în lucrări de evaluare (afaceri, terenuri, clădiri, construcții, instalații, utilaje și echipamente) și consultanță în decizii investiționale (studii de fezabilitate, planuri de afaceri, în vederea contractării de credite). Evaluatorul are încheiată asigurare de răspundere profesională valabilă 2014.

### **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 construcțiilor, considerând ca asupra acestora nu sunt sarcini.

### **II.4. Scopul evaluării.**

Estimarea valorii de piață a terenului pentru vânzare.

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

**Adresa: Giurgiu, str. Ghizdarului nr.69 (fost nr. 53), CF 35573/Giurgiu, nr cad. 35573**

1. Locuinta din paianta Sc= 56mp, este o constructie cu o vechime de 77 ani conform evidentelor IJGCL. Este formata din doua camere, hol si terasa (prisma rezultata din retragerea de gabarit). Suprafata utila= 37.74 mp, suprafata terasa = 8.8 mp. Sarpanta lemn, invelitoare tigla. Finisaje: tencuielei cu pamant si zugraveli simple, incalzire cu sobe, instalatii electrice de iluminat si prize. Nu are instalatii sanitare. Timplarie interioara si exterioara din lemn cu geam simplu, pardoseli din pamant Stare satisfacatoare

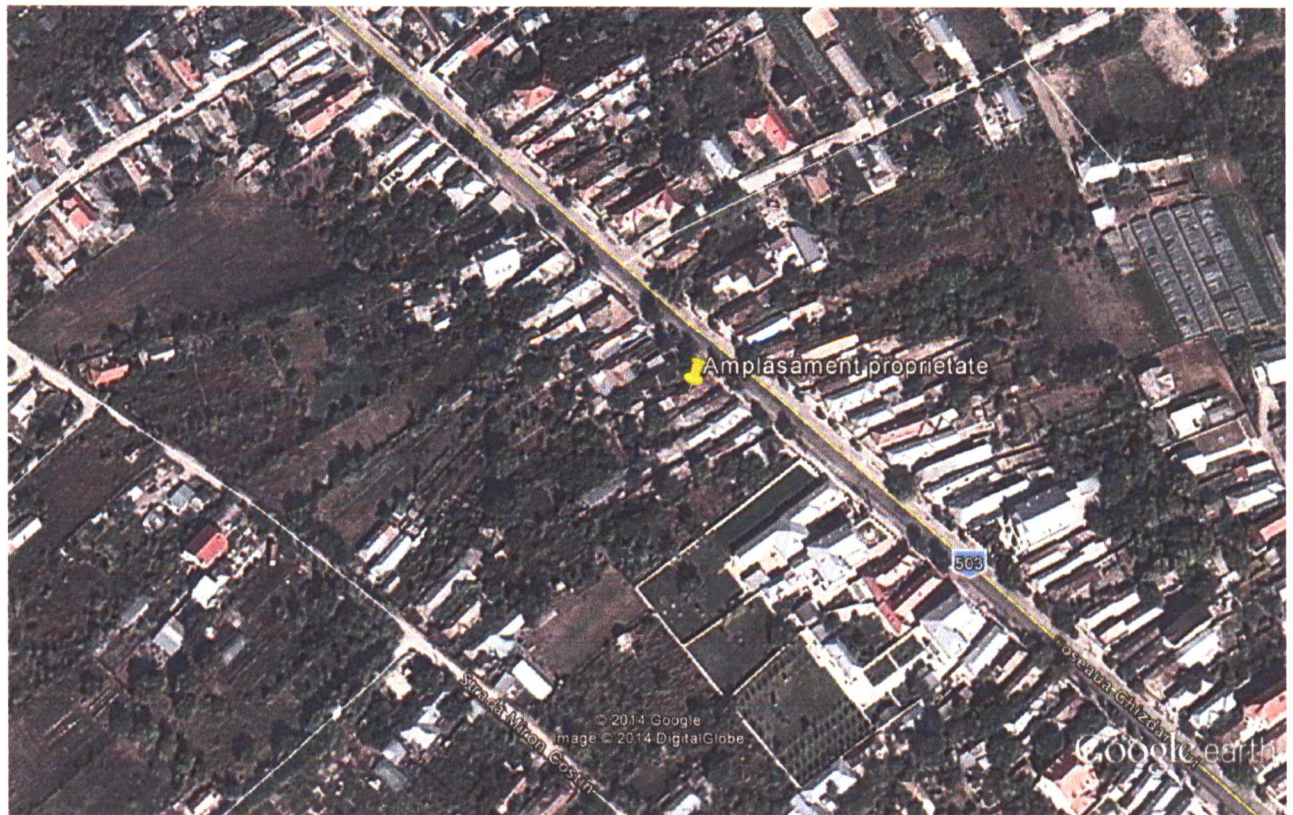
2. Anexa (sopron) din paianta Sc= 7mp, fara tencuielei, sarpanta lemn si invelitoare carton bitumat. Stare satisfacatoare. Nu are instalatii.

3. Imprejmuire din lemn L= 8.90m, uluca si pari din lemn. Stare satisfacatoare

4.Teren intravilan adiacent cladirilor S= 251mp (314 mp suprafata totala din acte – 63 mp construiti)

- Localizare: intravilanul localitatii Giurgiu, zona periferica vistica, cu acces din str. Ghizdarului
- Forma regulata ~ dreptunghiulara.
- Latime medie ~ 6m, latura din spate = 6.55 m
- Zona rezidentiala, cartier de case. Teren situat intr-o zona cu circulatie medie auto si redusa pietonala.
- Utilitati la gard: apa-canal, en electrica.
- Situatiia terenului: teren liber
- Stare tehnica: terenul este normal pentru fundare;
- Cea mai buna utilizare: teren pentru proprietate rezidentiala

AMPLASAMENT TEREN



Amplasamentul aproximativ al proprietatii

Zona: sursa google earth



Documente puse la dispozitie:

- Plan de situatie
- Plan de situatie scara 1:200 anexa la HCL nr. 394/31.10.2013
- Extras de CF nr. 3987/23.01.2014; Incheiere nr. 3987/23.01.2014

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

Pret de vanzare conform Legii nr. 112/1995 pentru constructii si valoarea de piata pentru terenul adiacent cladirilor.

Pentru terenul evaluat va fi estimată valoarea de piață a acestuia, valoare adecvată scopului precizat de beneficiar, cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR, 2014 – Valoare de piață – tip de valoare.

Conform acestor Standarde si IVS 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 unei singure abordări: prin piata.

**II.7. Data evaluării:** 23.04.2014;

Data inspectiei: 23.04.2014

## **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, intrerpretarea 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,

Legea 112/1995; HG 20/1996; D256/1984

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.

Terenul este evaluat 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 exprimata 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. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare**

Posesia acestuia raport de evaluare sau al unei copii a acestuia, nu conferă dreptul de publicare 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. Declararea conformitatii cu IVS**

##### **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. Evaluarea construcțiilor este de tip administrativ și s-a făcut, la solicitarea clientului, pe baza metodologiei Legii 112/1995 și HG 20/1996, în acest caz este o abatere de la Standardele de Evaluare întrucât valoarea estimata nu se bazează pe informații de piață ci pe preturi pe suprafața utilă/construită și coeficienți din D256/1984 și anexe, preturi actualizate cu coeficientul de actualizare în funcție de creșterea veniturilor salariale medii brute pe economie din ultima luna a trimestrului anterior plății despăgubirii sau cumpărării locuinței, față de cele realizate în lunile ianuarie 1990, conform datelor furnizate de Comisia Națională pentru Statistica prin direcțiile teritoriale (art. 31 din prezentele norme metodologice HG 20/1996). 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 și cu prevederile Legii 112/1995 și HG 20/1996.
6. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.
7. Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat la cerere (cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat în conformitate cu Ghidul de Evaluare (GE1) Verificarea evaluărilor.
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 chirieșilor 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 specifică a proprietății evaluate este reprezentată de piața terenurilor intravilane din orașul Giurgiu.

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

Piata imobiliara din jud. Giurgiu, respectiv subpiața terenurilor intravilane a înregistrat o scădere mare în perioada 2009-2014, față de anii 2007-2008. Față de anul 2013, anul 2014 a continuat cu o oarecare stagnare a prețurilor la terenuri, tendința (la prețurile de ofertă) fiind de rămanere la aceleași valori cu o ușoară tendință de scădere.

### **Oferta competitivă**

Pe segmentul de piață la care ne referim, în orașul Giurgiu, zona periferică, unde este situat terenul evaluat există o ofertă medie iar prețurile sunt cuprinse între 17-25 euro/mp în funcție de amplasament, accesibilitate, utilități, acces, formă, suprafață și potențiala utilitate.

Bineînțeles că pe fundalul unei crize economice ca cea actuală negocierile tind până la reduceri de 20% din prețul oferit, uneori negocierile ajungând să scadă foarte mult prețul solicitat de vânzatori.

### **Analiza cererii**

Criza economico-financiară începută la sfârșitul anului 2008 a afectat atât profiturile investitorilor imobiliari cât și puterea financiară a cumpărătorilor medii. Cererea este mică în comparație cu oferta pe piața terenurilor, aceasta datorită faptului că potențialii investitori sunt rari.

La data actuală cererea este redusă, fiind o piață a cumpărătorului.

### **Echilibrul pieței. Raportul cerere-ofertă**

În prezent punctul de echilibru al subpieței terenurilor intravilane nu este atins. Se poate considera că piața este o piață a cumpărătorilor, datorită în principal îngreunării accesului la capital. Se observă o cerere redusă pentru terenuri similare. Punctul de echilibru între cerere și ofertă nu s-a atins și nu se va întâmpla acest lucru nici în viitorul apropiat în condițiile în care economia trece printr-o criză profundă.

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

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

Principiul susține 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 și permisibilă legal a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății”. Având în vedere caracteristicile fizice ale terenului, amplasamentul, forma, utilitățile existente, evaluatorul estimează că cea mai bună utilizare a activului evaluat este cea de teren cu destinație rezidențială.

## **CAPITOLUL III: ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI 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 IVS- Cadru general sunt abordările principale utilizate în evaluare: prin piață, 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.

### **III.1 Abordarea prin piața**

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 datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate.

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta și caracteristicile clădirilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situațiile în care a fost determinat prețul și *tipul valorii* cerut;
- data efectivă a dovezii despre preț și *data evaluării* cerută.

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; priveliștea; 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 poate fi obținută în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Când nu există tranzacții efective suficiente cu terenuri libere comparabile sau când datele obținute din tranzacțiile efectuate nu sunt credibile și/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se pot folosi și prețurile cerute prin ofertele de vânzare sau prețurile oferite prin cererile de cumpărare de terenuri comparabile. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile 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, adică a terenurilor cu caracteristicile redate mai sus, cât mai asemănătoare cu cele ale terenului subiect. Numărul terenurilor comparabile selectate depinde de disponibilitatea datelor de piață și de cerința de a asigura că acestea reflectă acțiunile participanților pe piață.

Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări formează cadrul necesar pentru selectarea vânzărilor comparabile adecvate;

- (b) verificarea informațiilor colectate pentru a vedea credibilitatea acestora și dacă reflectă tranzacții de piață nepărtinitoare;
- (c) selectarea unității de comparație folosită de participanții pe piață, respectiv prețul pe hectar sau pe metru pătrat;

## Raport de evaluare teren si constructii loc. Giurgiu, str. Ghizdarului nr. 69

- (d) identificarea diferențelor dintre caracteristicile terenurilor comparabile selectate și cele ale terenului subiect. Forma uzuală 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 potențiale) și pe caracteristicile aferente terenurilor. Scopul folosirii grilei cu datele de piață este efectuarea într-o manieră logică și succesivă a corecțiilor asupra prețurilor efective, cerute sau oferite pentru terenurile selectate drept comparabile;
- (e) corectarea prețurilor terenurilor 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, de ofertă de vânzare sau de cerere de cumpărare, se pot face prin mai multe tehnici ale analizei cantitative și calitative, dintre care cele mai uzuale sunt: (a) tehnica analizei pe perechi de date și efectuarea corecțiilor cantitative exprimate în unități monetare (valori absolute); (b) tehnica analizei pe perechi de date și efectuarea corecțiilor cantitative exprimate în formă procentuală și (c) tehnica analizei calitative prin comparația relativă, care constă în analiza tranzacțiilor, ofertelor de vânzare sau cererilor de cumpărare a terenurilor comparabile pentru a stabili care din caracteristicile terenurilor comparabile sunt inferioare, superioare sau similare cu cele ale terenului subiect. În general, corecțiile asupra prețurilor se fac mai întâi pentru diferențele între caracteristicile aferente tranzacțiilor, iar apoi pentru diferențele între caracteristicile aferente terenurilor comparabile și cele ale terenului subiect. Corecțiile se pot aplica asupra prețurilor totale ale terenurilor comparabile, asupra prețurilor unitare ale acestora sau a ambelor.

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. Valoarea obtinuta. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.**

**1. Pret de vanzare Locuinta din pianta Sc= 56mp, Anexa din pianta Sc= 7mp, imprejmuire din lemn L= 8.90m si teren intravilan de sub cladiri S=63 mp (pret de vanzare conform Legii 112/1995 si HG 20/1996 )**

**Pret de vanzare = 12.158 lei**

**2. Valoarea de piata a terenului intravilan adiacent cladirilor S= 251 mp  
5.773 euro (cca. 23 euro/mp), echivalentul a ~ 25.780 lei fara TVA**

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata tinind seama exclusive de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei evaluarii.
- valoarea estimata este la stadiul fizic existent la acest moment;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformare la cerintele legale;
- valoarea este o predictie; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea este considerata in conditii de plata cash, integral la data tranzactiei;
- valoarea nu reprezinta un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru un bun la o anumita data, in functie de conditiile specifice ale pietei.

**III.3. Data intocmirii raportului de evaluare: 25.04.2014**



Evaluator autorizat,  
ing. Ștefan POPA  
Membru Titular ANEVAR – E.P.I.; E.B.M.  
Legitimatie nr. 15383

SECRETAR



**Raport de evaluare teren si constructii loc. Giurgiu, str. Ghizdarului nr. 69**

**ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)**

ELEMENTE DE COMPARATIE	subiect	PROPRIETATI COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata teren (mp)	251	627	1.000	400	525
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		25,0	20,0	20,0	17,0
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO/mp)		-2,5	-2,0	-2,0	-1,7
Pret corectat (EURO/mp)		22,50	18,00	18,00	15,30
Drepturi de proprietate	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		22,50	18,00	18,00	15,30
Condiții de finanțare		La piata	La piata	La piata	La piata
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret corectat (EURO/mp)		22,50	18,00	18,00	15,30
Conditii de piata	data evaluarii	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		22,50	18,00	18,00	15,30
Localizare	str. Ghizdarului nr. 69	str. Pictor Andreescu	sos. Alexandriei	Zona Balanoaiei str. Lupeni	str. Pastorului
Corectie (%)		0%	15%	15%	25%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	2,70	2,70	3,83
Preț corectat (EURO/mp)		22,50 €	20,70 €	20,70 €	19,13 €
Drum acces	asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Pietruit/ drum servitute	Pietruit
Corectie (%)		0%	0%	10%	10%
Valoare corectie (EURO/mp)		0	0	2	2
Pret corectat (EURO/mp)		22,50 €	20,70 €	22,77 €	21,04 €
Destinatia (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		22,50 €	20,70 €	22,77 €	21,04 €
Utilitati/distanta	en el., apa-canal	en el., apa-canal	en el., apa-canal	en el, apa-canal	en el, apa-canal
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		22,50 €	20,70 €	22,77 €	21,04 €
Suprafata (mp)	251,00	627	1.000	400	525
Corectie (%)		0%	10%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	2,07	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		22,50 €	22,77 €	22,77 €	21,04 €
Starea actuala a terenului	se considera teren liber	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber

**Raport de evaluare teren si constructii loc. Giurgiu, str. Ghizdarului nr. 69**

Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		22,50 €	22,77 €	22,77 €	21,04 €
Relieful/forma terenului	regulata	regulat plan	regulat plan	regulat plan	regulat plan
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		22,50 €	22,77 €	22,77 €	21,04 €
Alte elemente	nu	nu	nu	nu	nu
Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare Corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		22,50 €	22,77 €	22,77 €	21,04 €
Corecție totală netă (EURO)		0,0	4,8	4,8	5,7
Corecție totală netă (%)		0%	27%	27%	38%
Corecție totală brută (EURO)		0,0	4,8	4,8	5,7
Corecție totală brută (%)		0%	27%	27%	38%
Suprafata teren (mp)	251,0	mp			
Valoarea estimata (EURO/mp)	23 €	/mp			
VALOARE ESTIMATA (EURO),rotund	5.773 €	25.780 lei			
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:					A

## FISA TEHNICA SI DE CALCUL

pentru locuintele si anexele aferente, aflate in proprietatea statului, altele decit cele executate din fondurile statului sau prin sprijinul statului cu credite si executie

Locuinta nr. 1 din cladirea situata in str. Ghizdarului nr. 53 (actual nr. 69), localitatea Giurgiu

## I. Caracteristicile locuintei

1. Structura de rezistenta a cladirii in care este situata locuinta si descrierea elementelor de constructii si instalatii:

- fundatie de: (nu are fundatii)	stare .....-.....
- zidarie de: paianta	stare satisfacatoare
- sarpanta de: lemn	stare satisfacatoare
- invelitoare din: tigla	stare satisfacatoare
- plansee de: lemn	stare satisfacatoare
- timplarie exterioara: lemn	stare satisfacatoare
- timplarie interioara : lemn	stare satisfacatoare
- tencuieli exterioare: pamant	stare satisfacatoare
- glet de: var	stare satisfacatoare
- stucaturi .....-.....	stare .....
- vopsitorii .....-.....	stare .....
- calcio vecchio ..-.....	stare .....
- lambriuri .....-.....	stare .....
- ornamente si decoratiuni ....-....	stare .....
- pardoseli calde .....-.....	stare .....
- pardoseli reci: pamant	stare satisfacatoare
- instalatii sanitare .....-.....	stare .....
- instalatii electrice: iluminat si prize	stare satisfacatoare
- instalatii de incalzire: soba	stare satisfacatoare

Fata de elementele de mai sus, starea locuintei este ..satisfacatoare, cu un grad de finisaj ...inferior.

2. Numarul de niveluri ale cladirii .....1.....

3. Numarul de locuinte din cadrul cladirii .....1.....

4. Nivelul la care este situata locuinta pentru care se acorda despagubiri sau care se vinde: parter.

5. Numarul de camere ale locuintei ..2 camere + hol

6. Sistemul de incalzire a locuintei (centrala de zona sau termoficare, centrala termica proprie care deserveste exclusiv aceasta cladire, cu gaze la sobe, sobe cu lemne) .....soba cu lemne.....

7. Vechimea cladirii in ani ....77 ani (conform evidentelor IJGCL).....

(se va specifica in baza carui act s-a stabilit vechimea)

8. Tipul locuintei [Decretul nr. 256/1984 (anexa nr. 4, tabelul nr. 1)]: cu pereti din paianta, plansee si sarpanta din lemn, avind instalatii sanitare si electrice si incalzire cu sobe cu combustibil solid.

9. Relevee anexate ....plan de situatie.....

(plan de situatie, plan de nivel curent)

## II. Suprafetele locuintei si ale anexelor

1. Suprafata utila a locuintei

(masurarea dimensiunilor interioare ale incaperilor si calcularea suprafetelor utile, conform art. 16 din prezentele norme metodologice)

mp ..37,74 mp.(din evidentele Primariei Giurgiu)



2. Suprafata utila a camerei de serviciu situata la subsol, demisol sau mansarda  
mp .....-.....
3. Suprafata utila a pivnitei si a boxelor de la subsol in folosinta exclusiva a locuintei  
mp .....-.....
4. Suprafata utila a terasei, rezultata din retragerea din gabarit  
mp .....8,80 mp(prispa acoperita din fata casei dimensiuni 11 m \* 0.80 m= 8.80 mp)
5. Suprafata utila a garajului  
mp .....-.....
6. Constructii-anexe (tip, dimensiuni, vechime si stare)
  1. Sopron din paianta cu sarpanta din lemn si invelitoare carton bitumat; Vechime 77 ani, suprafata construita 7.0 mp, stare satisfacatoare.
  2. Imprejmuire la fatada din lemn (stilpi si uluca din lemn), stare satisfacatoare, lungime 8,90m

### III. Evaluarea locuintei

1. Valoarea de inlocuire a locuintei  
(cost/mp corespunzator tipului constructiei, regimului de inaltime si gradului de finisaj - superior sau inferior - prevazut in tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984)  
37,74 mp x 1685 lei ROL/mp = 63592 lei ROL
2. Valoarea de inlocuire a camerei de serviciu situata la subsol, demisol sau mansarda (tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984);  
.....-..... mp x ..... lei/mp = ..... lei
3. Valoarea de inlocuire a pivnitei si a boxelor de la subsol, in folosinta exclusiva (tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984)  
.....-..... mp x ..... lei/mp = ..... lei
4. Valoarea de inlocuire a terasei rezultata din retragere in gabarit (tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984)  
8,80 mp x 590 lei ROL/mp = 5192 lei ROL

TOTAL CAP. I - LOCUINTE SI DEPENDINTE: ..68784 lei ROL.

Se adauga sau se scade, pentru existenta sau lipsa unor instalatii ori elemente de constructii (tabelul nr. 2 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984).

A. Se adauga:

- incalzire centrala  
...-..... mp x ..... lei/mp = ..... lei
- constructia si echipamentul centralei termice  
.....-..... mp x ..... lei/mp = ..... lei
- incalzire cu gaze la sobe  
.....-..... mp x ..... lei/mp = ..... lei
- obloane  
.....-..... mp x ..... lei/mp = ..... lei
- valoarea elementelor deosebite ce depasesc caracteristicile gradului de finisaj superior (evaluata pe baza de deviz de catre comisia de specialisti) ....-..... lei.

B. Se scad:

- invelitoare de carton bitumat, sita, sindrila, stuf sau paie  
..... mp x ..... lei/mp = ..... lei
  - lipsa unor instalatii:
    - cada de baie ..1 buc x 3740 lei ROL/buc.= 3740 lei ROL
    - lavoar .. 1 buc x 1445 lei ROL/buc.= 1445 lei ROL
    - W.C. .. 1 buc x 1445 lei ROL/buc.= 1445 lei ROL
    - chiuveta bucatarie . 1 buc x 1445 lei ROL/buc.= 1445 lei ROL
  - lipsa tencuielilor exterioare  
-..... mp x ..... lei/mp = ..... lei
  - lipsa fundatiilor  
37,74 mp x 92 lei ROL/mp = 3472 lei ROL
  - pardoseli de pamint  
37,74 mp x 58 lei ROL/mp = 2189 lei ROL
- TOTAL CAP. II - LOCUINTE SI DEPENDINTE: 55048 lei ROL

3. Corectia de nivel

(tabelele nr. 2 si 3 din anexa nr. 2 la Decretul-lege nr. 61/1990)

-..... lei x ..... = ..... lei

-----  
TOTAL: ..... lei

4. Aplicarea coeficientului de uzura in timp (tabelul nr. 3 din anexa nr. 2 la Decretul nr. 93/1977)

55048 lei ROL x 0,40 = 22019 lei ROL

5. Cota-parte lift

..... lei x ..... = ..... lei

TOTAL CAP. III:

IV. Valoarea lucrarilor de arta si a ornamentelor

Evaluate de specialisti - se va anexa modul de calcul.

TOTAL CAP. IV: - lei

V. Evaluarea anexelor locuintelor

(tabelul nr. 7 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984 si pentru uzura, tabelul nr. 8 din anexa nr. 2 la Decretul nr. 93/1977)

Imprejmuiri:

8,90m x 115 lei ROL/m = 1024 lei ROL

Aplicarea coeficientului de uzura (tabelul nr. 8 anexa 2)

1024 lei ROL x 0.2 = 205 lei ROL

Magazie si grajduri

.....lei x .....= ..... lei

Aplicarea coeficientului de uzura (tabelul nr. 8 anexa 2)

.....lei x .....= ..... lei

Soproane:

7 mp x 310 lei ROL/mp = 2170 lei ROL

Aplicarea coeficientului de uzura (tabelul nr. 8 anexa 2)

$$2170 \text{ lei ROL} \times 0.2 = 434 \text{ lei ROL}$$

TOTAL EVALUARE CAP. V: 639 lei ROL

VI. TOTAL GENERAL LOCUINTE SI ANEXE: 22658 lei ROL

VII. Mentinerea sau diferentierea cu +/- 10% a pretului apartamentului si al anexelor acestuia, stabilit potrivit alineatului precedent in functie de amplasarea cladirilor in cadrul localitatilor, in conformitate cu prevederile art. 29 din prezentele norme metodologice.

$$22658 \text{ lei ROL} \times 0.9 = 20392 \text{ lei ROL}$$

VIII. Totalul prevazut la cap. VII este obtinut la nivelul datei de 1 ianuarie 1990.

Acesta se inmulteste cu coeficientul de actualizare in functie de cresterea veniturilor salariale medii brute pe economie din ultima luna a trimestrului anterior platii despagubirii sau cumpararii locuintei, fata de cele realizate in lunile ianuarie 1990, conform datelor furnizate de Comisia Nationala pentru Statistica prin directiile teritoriale (art. 31 din prezentele norme metodologice).

$$20392 \text{ lei ROL} \times 5962.06 = 121.578.328 \text{ lei ROL}$$

$$\text{Denominare: } 121.578.328 \text{ lei ROL} : 10.000 = 12.158 \text{ lei RON}$$

IX. Se adauga valoarea garajului, stabilita potrivit prevederilor art. 4 din Legea nr. 85/1992, republicata.....

X. In cazul despagubirii fostilor proprietari si a mostenitorilor acestora, se va adauga valoarea terenului aferent, stabilita pe baza Criteriilor privind stabilirea si evaluarea terenurilor aflate in patrimoniul societatilor comerciale cu capital de stat nr. 2.665/1C/311 din 28 februarie 1992, cu completarile ulterioare, elaborate de Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului. Valoarea terenului..... lei

XI. Pretul astfel obtinut se inmulteste cu coeficientul de actualizare in functie de cresterea veniturilor salariale medii nete pe economie din ultima luna a trimestrului anterior platii despagubirii sau cumpararii locuintei, fata de cele realizate in lunile ianuarie 1990 si februarie 1992, conform datelor furnizate de Comisia Nationala pentru Statistica prin directiile teritoriale.

..... lei x ..... = ..... lei

XII. TOTAL GENERAL 12158 lei RON

PRESEDINTE,

SECRETAR,

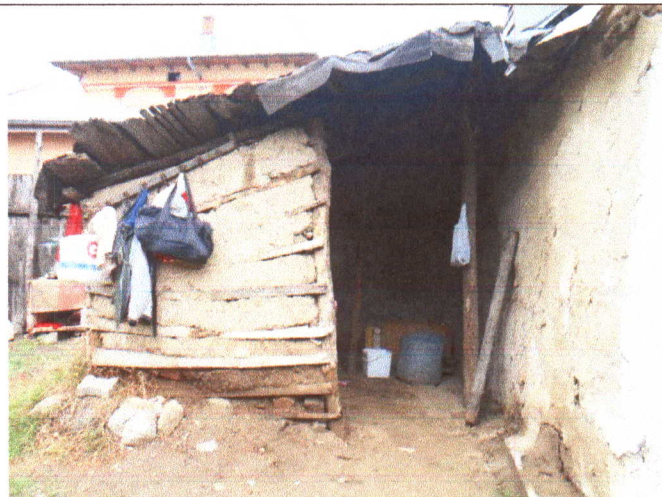
Intocmit,  
Evaluator autorizat  
ing. Popa Stefan



**ANEXA 3- FOTOGRAFII**



Locuinta



Anexa





Interior locuinta



## OFERTE COMPARABILE TERENURI OFERTA COMPARABILA A

Teren intravilan Giurgiu zona Balanoaiei • Mercador.ro - Mozilla Firefox

Oferta: 20 €

Adaugat La 09:35, 25 Februarie 2014. Numar anunt: 18567941

Ofertă de: Proprietar

Suprafață: 486 m<sup>2</sup>

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafețe cu prize între 400 mp și 600 mp. Le 400 mp deschiderea este 12m  
Utilități la gard. Drum servitute 6m lățime.  
Giurgiu, zona Balanoaiei, între case

Stefan  
Pe site din ian 2013  
Anunțurile utilizatorului

Salveaza  
Tipareste  
Modifica  
Rescrieaza

Roți fixă de la 16 lei  
pe săptămână.

http://mercador.ro/oferta/teren-intravilan-giurgiu-zona-balanoaiei-ID1gknP.html#d37e2379f1

## OFERTA COMPARABILA B

Teren Giurgiu 627mp • Mercador.ro - Mozilla Firefox

Oferta: 25 €  
Negociabil

Adaugat La 08:14, 6 Martie 2014. Numar anunt: 1616049

Ofertă de: Proprietar

Suprafață: 627 m<sup>2</sup>

Vand teren de casa in suprafata de 627 mp, 16 x 39 mp, apa curenta, canalizare, curent electric. Cartea funciara si documentatie. Terenul se preteaza foarte bine pentru casa. Adresa: Str. Pictor Andreescu Nr.10.

Laurentiu  
Pe site din oct 2013  
Anunțurile utilizatorului

Salveaza  
Tipareste  
Modifica  
Rescrieaza

Roți fixă de la 16 lei  
pe săptămână.

http://mercador.ro/oferta/teren-giurgiu-627mp-ID15O3L.html#deal1c25e7

## OFERTA COMPARABILA C

Teren Giurgiu 1200mp Giurgiu • Mercador.ro • Mozilla Firefox

Oferta Teren giurgiu 1200mp-ID15JIn.html#deal1c25e7

Cele mai vizitate Getting Started Latest Headlines Customze Links Free Hotmail Windows Marketplace Windows Media Windows

### Teren Giurgiu 1200mp

Giurgiu Postat de pe telefon La 09:24, 6 Martie 2014, Numar anunt: 16143707

23 C  
Negociabil

Contacteaza vanzatorul.

Trimitte mesaj


0723639125

Giurgiu  
Vezi pe harta

Laurentiu  
Pe site din oct 2013  
Anunturile utilizatorului

Salveaza  
Tipareste  
Modifica  
Raporteaza

Rata fixa de la 16 lei pe săptămână. **PROCENTA**



Ofert de: **Proprietar** Suprafata: **1 200 m<sup>2</sup>** Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Vand teren de casa in suprafata de 1200 mp, 30 x 40 mp, apa curenta, canalizare, curent electric. Carta funciara si documentatie. Terenul se preteaza foarte bine pentru casa. Pe langa suprafata, terenul beneficiaza si de un drum de servitute, in suprafata de 4x39m oferit gratuit! Adresa: Str. Pictor Andreescu Nr.10.

Start | Teren Giurgiu 1200m... | In curs | TERENURI PRIMARIA GL... | OFERTE TEREN BOLINTIN | Terenuri periferice Giurgiu... | OFERTE TEREN EXTRAVI... | 12:14

<http://mercador.ro/oferta/teren-giurgiu-1200mp-ID15JIn.html#deal1c25e7>

## OFERTA COMPARABIL A D

Vand teren intravilan Mihailesti • Mercador.ro • Mozilla Firefox

Oferta vand teren intravilan-ID1f8Rh.html#04070dcdbe

Cele mai vizitate Getting Started Latest Headlines Customze Links Free Hotmail Windows Marketplace Windows Media Windows

### Vand teren intravilan

Giurgiu Adaugat La 09:51, 9 Martie 2014, Numar anunt: 16365211

75 000 lei  
Negociabil

Contacteaza vanzatorul.

Trimitte mesaj


0785664060

Giurgiu, judet Giurgiu  
Vezi pe harta

Catalin  
Pe site din feb 2012  
Anunturile utilizatorului

Salveaza  
Tipareste  
Modifica  
Raporteaza

Rata fixa de la 16 lei pe săptămână. **PROCENTA**



Anuntul nu contine fotografii.  
Cere-i vanzatorului sa adauge!

Ofert de: **Proprietar** Suprafata: **835 m<sup>2</sup>** Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Vand teren intravilan,ideal pentru constructia casa,situat in mun.Giurgiu,str Pastorului,in suprafata de 835mp,ingradit cu gard de beton si porti mari de fier.Utitatati—curent electric,apa curenta,tanlana.(posibilitate racordare canalizare),intrarea este pe la sos.Balanoi.Terenul este situat in vecinatatea unor constructii noi.Merita vazut. Pretul este negociabil.

Start | Vand teren intravilan... | In curs | TERENURI PRIMARIA GL... | OFERTE TEREN BOLINTIN | Terenuri periferice Giurgiu... | OFERTE TEREN EXTRAVI... | 11:52

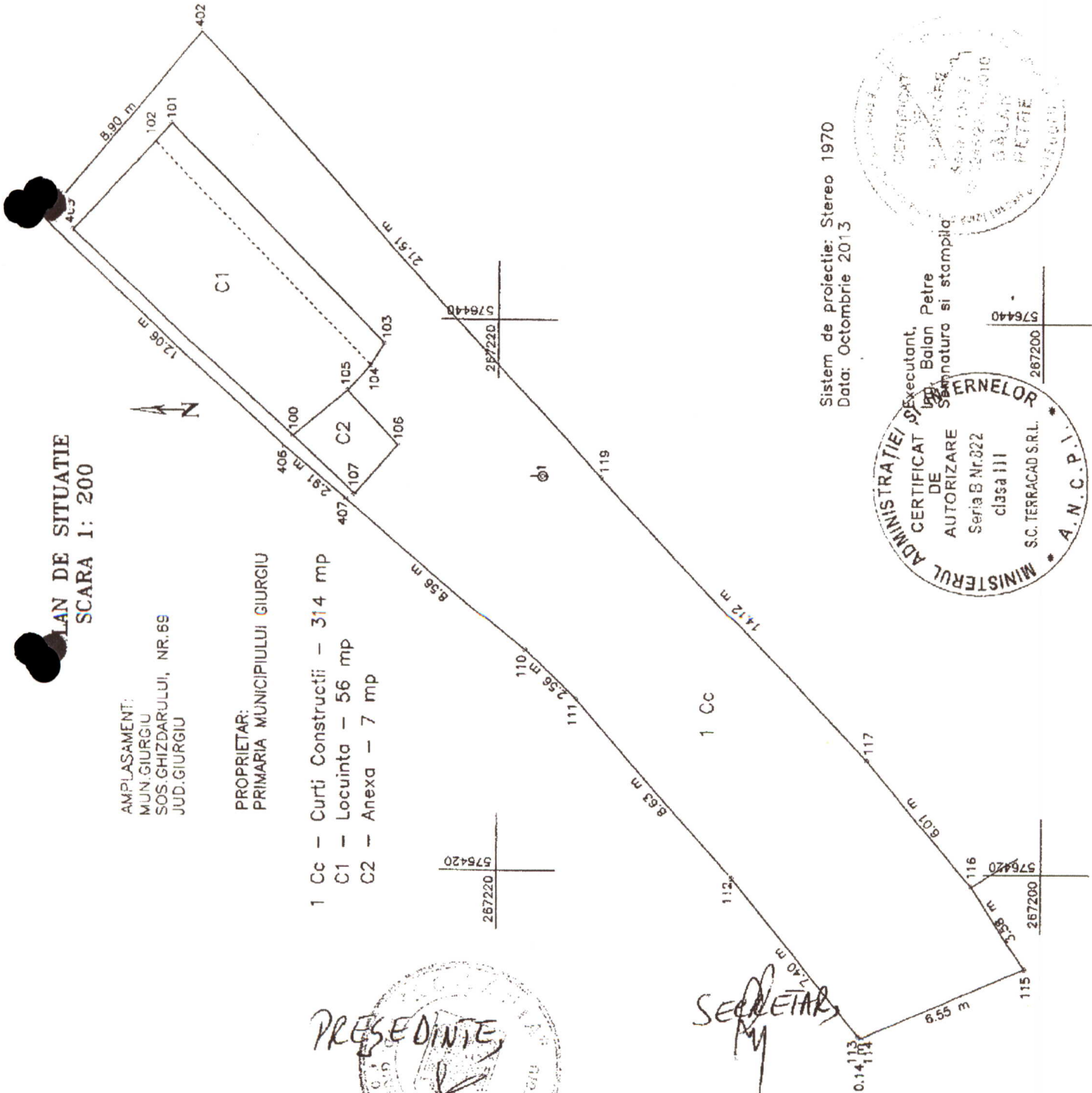
<http://mercador.ro/oferta/vand-teren-intravilan-ID1f8Rh.html#04070dcdbe>

PLAN DE SITUATIE  
SCARA 1: 200

AMPLASAMENT:  
MUN. GIURGIU  
SOS. GHIZDARULUI, NR. 69  
JUD. GIURGIU

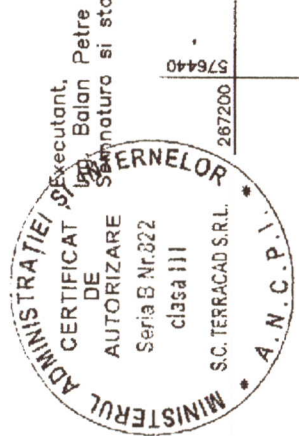
PROPRIETAR:  
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

- 1 Cc - Curti Constructii - 314 mp
- C1 - Locuinta - 56 mp
- C2 - Anexa - 7 mp



ANEXA 2  
LA HCL NR. 394/31.10.2013

Sistem de proiectie: Stereio 1970  
Data: Octombrie 2013



SECRETAR  
*[Handwritten signature]*