

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind vânzarea unei locuințe, situată în Municipiul Giurgiu către titularul contractului de închiriere

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.85.040/11.09.2024;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu – Compartimentul Fond locativ, înregistrat la nr.85.709/13.09.2024;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget - finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- cererea petentei Mihai Niculina, înregistrată la nr.67.515/26.07.2023;
- prevederile Hotărârii nr.260/2014 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a terenurilor-curți, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în favoarea proprietarilor de locuințe cumpărate în condițiile Legii nr.112/1995, prevederile Decretului-Lege nr.61/1990, prevederile Legii nr.85/1992 a moștenitorilor acestora sau a cumpărătorilor subsecvenți și prevederile art.1650 alin.(1) din Legea nr.287/1998 Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art.129, alin.(2), lit.„c” și alin.(6), lit.„b”, art.139, alin.(2) și art.196, alin.(1), lit.„a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă vânzarea imobilului, compus din locuință în suprafață construită de 61,00 mp. și terenul aferent locuinței în suprafață de 72,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Uzinei, nr.33, aflat în domeniul privat al Municipiului Giurgiu și în administrarea Consiliului Local, către doamna Mihai Niculina, în calitate de titulară a contractului de închiriere nr.123/10503/18.02.2020.

Art.2. Se însușește raportul de evaluare privind stabilirea prețului de vânzare a terenului și construcției, situat în strada Uzinei, nr.33, 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 plății.

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

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

Art.5. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului – Județul Giurgiu, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarul Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu – Compartimentul Fond Locativ, Direcției Economice, Direcției Tehnice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și doamnei Mihai Niculina, pentru ducerea la îndeplinire.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Muscalu Ionel

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Bălceanu Liliana

Giurgiu, **26 septembrie 2024**
Nr. 258

Adoptată cu un număr de 16 voturi pentru, din totalul de 16 consilieri prezenți

PRIMARIA GIURGIU, JUDET GIURGIU

Raport de Evaluare

**Proprietate imobiliara formata din constructie
amplasata in GIURGIU,
CF 39024, str. Uzinei, nr. 33**

Elaborat de: JustConta Business SRL

Echipe de elaborare a lucrării:

- ✓ Evaluator Vierul Laurentiu Emil
- ✓ Economist Andronic Raluca

SINTEZA EVALUĂRII

Raport 130 Imobil Str. Uzinei, nr. 33/ Giurgiu /10.08.2024

Numele clientului	PRIMARIA GIURGIU		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU		
Data evaluarii	10.08.2024		
Tipul proprietatii	rezidential		
Adresa proprietatii	loc. Giurgiu, str. Uzinei, nr. 33, jud. Giurgiu		
Proprietari	Persoana juridica: PRIMARIA GIURGIU		
Numar cadastral	39024 pentru teren, 39024-C1, 39024-C2 si 39024-C3 pentru constructii		
Numar Carte Funciara	CF 39024		
Lista actelor de proprietate	<p>titlul de proprietate conform:</p> <p>Contract de inchiriere pentru suprafete locative cu destinatie de casa nationalizata nr. 123/10503/18.02.2020</p> <p>Act Administrativ nr. 114, din 06/04/2016 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU + anexa; Act Administrativ nr. 64267, din 22/05/2017 emis de DIRECTIA TAXE SI IMPOZITE LOCALE GIURGIU; Act Administrativ nr. 17363, din 16/05/2017 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. 1948, din 02/11/1998 emis de RA ELTRANS; Act Administrativ nr. 24496, din 24/05/2016 emis de OCPI GIURGIU.</p> <p>Proprietari: PRIMARIA GIURGIU</p>		
Utilizarea actuala a imobilului	Ocupat de chirias, rezidential		
Cea mai buna utilizare	Rezidential		
Ocupanti:	Chirias: <input checked="" type="checkbox"/>	Ocupanti:	Proprietar: <input type="checkbox"/>
Suprafete (mp)	Suprafete (mp)		
Constructie	<p>C1 = 51 mp locuinta</p> <p>C2 = 9 mp anexa</p> <p>C3 = 1 mp anexa</p> <p>Suprafata utilizata de chirias conform contract de inchiriere = 32.25 mp</p>		
Teren	Terenul intravilan curti-constructii, suprafata de 133 mp, deschidere la drum asfaltata 5 ml.		

<p>Descrierea zonei si a amplasamentului</p>	<p>Imobilul evaluat este parte dintr-un condominiu amplasat in Giurgiu, str. Uzinei, nr. 33, jud. Giurgiu. Proprietatea imobiliara se află în zona median-centrala a localitatii. Zona are caracter rezidential, fiind o zona de locuinte individuale de tip casa cu regim de inaltime P/P+1. Gradul de ocupare al terenului este ridicat, in zona existand putine terenuri libere. Zona dispune de retele de alimentare cu apa, energie electrica, gaze, canalizare si telecomunicatii. Accesul la proprietate se face din str. Uzinei.</p> <p>Proprietatea parte din condominiu este imprejmuita cu gard si are urmatoarele utilitati: Curent electric, gaze, canalizare, si apa.</p>
<p>Anul construirii (anul PIF) / renovarii / consolidarii ulterioare</p>	<p>C1 - constructia a fost edificata in anul 1970, nu au fost realizate lucrari de intretinere si reparatii, fara lucrari de reabilitare majora. La data inspectiei finisajele, instalatiile si anvelopa sunt in stare foarte avansata de uzura.</p> <p>C2 – constructie anexa din paianta edificata in anul 1970 fara lucrari de intretinere si reparatii, fara lucrari de reabilitare majora.</p> <p>C3 - constructie anexa din paianta edificata in anul 1970 fara lucrari de intretinere si reparatii, fara lucrari de reabilitare majora.</p>
<p>Tip constructie (structura)</p>	<p>Conform informatiilor primite la inspectie, imobilul are fundatie partiala, structura de rezistenta si inchiderile perimetrare din caramida si paianta, acoperis din placi de azbociment pe astearala din lemn, compartimentari din caramida si paianta.</p>
<p>Descriere cladire / cladiri (inclusiv instalatii aferente, finisajele constructiei, gradul de depreciere)</p>	<p>Constructia C1 are regim de inaltime P.</p> <p>Finisaje interioare in stare avansata de degradare.</p> <p>Dusumeaua realizata din lemn simplu asezat pe un strat de pamant galben, fara faianta in bucatarie si baie, incalzire cu soba de teracota, tamplarie din PVC cu geam termopan. Fara finisaje exterioare. Acoperis din placi de azbociment pe asteriala din lemn in stare avansata de uzura.</p> <p>C1 - constructia a fost edificata in anul 1970, nu au fost realizate lucrari de intretinere si reparatii, fara lucrari de reabilitare majora. La data inspectiei finisajele, instalatiile si anvelopa sunt in stare foarte avansata de uzura. Constructia este realizata pt. suprafata de 33.25 mp din caramida plina dusumeaua realizata din lemn simplu asezat pe un strat de pamant galben, fara faianta in bucatarie si baie, incalzire cu soba de teracota, tamplarie din PVC cu geam termopan, fara finisaje exterioare, cu acoperis din placi de azbociment pe asteriala din lemn in stare avansata de uzura si pentru suprafata de 17.75 mp realizata din paiantă, cu schelet din lemn rotund, șarpantă simplă, tencuială interioară din lut, tencuială exterioară cu mortar din var-ciment, tavane pe șipci, in stare avansata de degradare.</p> <p>C2 – constructie anexa realizata din paiantă, cu schelet din lemn rotund, șarpantă simplă, tencuială interioară din lut, tencuială exterioară cu mortar din var-ciment, tavane pe șipci, in stare avansata de degradare. Configuratia terenului a permis construirea acestei anexe avand o deschidere de 1.1 ml. Constructie edificata in anula 1970 fara lucrari de intretinere si reparatii, fara lucrari de reabilitare majora.</p>

	C3 - constructie anexa realizata din paiantă, cu schelet din lemn rotund, șarpantă simplă, tencuială interioară din lut, tencuială exterioară cu mortar din var-ciment, tavane pe șipci, in stare avansata de degradare. Constructie edificata in anula 1970 fara lucrari de intretinere si reparatii, fara lucrari de reabilitare majora.	
In cazul cladirilor in curs de executie:	Nu este cazul.	
Descriere teren	str. Str. Uzinei, nr. 33, deschidere cca 10 ml	Descriere teren – teren plat, deschidere 5 ml la strada asfaltata.
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	<input checked="" type="checkbox"/> Public <input type="checkbox"/> Privat (cota indiviza din drumul de acces) <input type="checkbox"/> Servitute <input type="checkbox"/> Nu are acces reglementat <input type="checkbox"/> Altele
Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanta fata de utilitati.	Tip retele / instalatii	Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanta fata de utilitati.
	Electrice	<input checked="" type="checkbox"/> La limita
	Incalzire	<input type="checkbox"/> La limita
	Alimentare cu apa	<input checked="" type="checkbox"/> La limita
	Alimentare cu gaze	<input checked="" type="checkbox"/> La limita
	Canalizare	<input checked="" type="checkbox"/> La limita
Abateri de la cartea funciara:	Nu	
Exista modificari interioare / de (re) compartimentare efectuate fara autorizatie de construire / demolare	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU	
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de construire	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU	
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	Evaluatorul are la dispozitie documentatia cadastrala, nu sunt evidentiata drepturi ale unor terti asupra imobilului.	



Contabilitate - Audit - Evaluare imobiliara

Concluzie privind imobilul evaluat	Imobilul are un aspect neingrijit. Evaluatorul nu are cunostinte despre existenta vreunei expertize tehnice a ciadirii, privind starea tehnica a acesteia si eventuala incadrare la unul din gradele de risc seismic (I, II sau III). Imobilul nu este listat ca monument istoric	
Abordari in evaluare:	S-au aplicat urmatoarele abordari: abordarea prin cost	
Valoare determinata prin abordarea prin cost	9.200 EUR/45.786 LEI	
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	LEI	EURO
	45.786	9.200
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR - curs BNR)	4,9769	

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

LAURENTIU VIERU

Raluca-
Alexandra
Andronic

Semnat digital
de Raluca-
Alexandra
Andronic
Data: 2024.08.21
12:26:27 +03'00'



CUPRINS

1. CAPITOLUL 1 – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
1.1. Identificarea si competenta evaluatorului	7
1.2. Identificarea Clientului si a Utilizatorilor desemnati	7
1.3. Scopul evaluarii	7
1.4. Identificarea proprietatii supuse evaluarii	7
1.5. Tipul valorii	8
1.6. Data evaluarii	8
1.7. Documentarea necesara realizarii evaluarii	9
1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea	9
1.9. Ipoteze si ipoteze speciale	9
1.10. Restrictii de utilizare, diseminare sau publicare	10
1.11. Conformitatea evaluarii cu standardele	11
1.12. Forma raportului	11
1.13. Data raportului	11
2. CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR	12
2.1. Prezentarea generala a proprietatii imobiliare	12
2.2. Date despre aria de piata	13
2.3. Date despre proprietati comparabile	13
3. CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR	15
3.1. Piata imobiliara specifica	15
3.2. Cea mai buna utilizare (CMBU)	15
4. CAPITOLUL 4 – APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE	17
4.1. Rationamentul asupra selectiei abordarilor utilizate	17
4.2. Abordarea prin piata	17
4.3. Abordarea prin venit	18
4.4. Abordarea prin cost	19
4.5. Rezultatele obtinute in urma aplicarii abordarilor	21
5. CAPITOLUL 5 – CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE	22
5.1. Analiza rezultatelor evaluarii	22
5.2. Concluzia asupra valorii	22
5.3. Mentiiuni tranzitorii	23
ANEXE	24



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

Subsemnatul LAURENTIU VIERU declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) si EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile), conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 17709, valabila pentru 2024. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar că nu am nici o relație particulară cu clientului și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport 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, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

LAURENTIU VIERU



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimoniala

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

1.2.1 Clientul: PRIMARIA GIURGIU, persoană juridică.

1.2.2 Utilizatori desemnați: PRIMARIA GIURGIU

Evaluatorul își asuma răspunderea doar față de client și utilizatorii desemnați, specificați mai sus, în condițiile agreeate prin contractul încheiat între client și elaborator.

1.2.3 Alte persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare: nu este cazul. Proprietatea nu este intabulată, ca atare dreptul de proprietate indicat de către Primăria Giurgiu – Protocol de predare-primire atașat în Anexe nu poate asigura opozabilitatea și publicitatea dreptului de proprietate, nu reprezintă un drept de proprietate în sensul stipulat de legislația în vigoare și nu poate fundamenta o tranzacție legală.

Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decât clientul și utilizatorii desemnați, exclude orice răspundere a evaluatorului față de aceștia. În acest caz:

- i. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.
- ii. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu raportul de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

În determinarea formei și a conținutului raportului de evaluare s-a acordat importanță precizării persoanelor pentru care se realizează evaluarea, pentru a se asigura faptul că aceasta conține informații adecvate necesităților lor.

1.3. SCOPUL EVALUARII

Evaluarea¹ este cerută de către Client pentru **determinarea valorii de vânzare a proprietății.**

Evaluarea² nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cele prezentate.

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postală

Proprietatea este situată în loc. Giurgiu, str. Str. Uzinei, nr. 33 jud. Giurgiu, pe un teren cu suprafața de 72 mp conform contract de închiriere și 133 mp conform extras CF.

¹ prin "evaluare" se înțelege activitatea de evaluare prin care se determină valoarea estimată

² prin "evaluare" se înțelege atât valoarea estimată (concluzia asupra valorii) cât și raportul de evaluare



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială

1.4.2 Identificare cadastrala

Construcția este inatabulata ca un condominiu de 51 mp din care chiriasul utilizeaza suprafata de 33,25 mp conform contract de inchiriere.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietatii rezidentiale compusa din constructiile C1, C2 si C3 identificate conform actelor de proprietate puse la dispozitie de catre beneficiar -- extras CF 92626/2024 si Act Administrativ nr. 1948, din 02/11/1998 emis de RA ELTRANS, atasate in Anexe.

1.4.3 Drept de proprietate

Dreptul asupra proprietății imobiliare care se evaluează este un drept absolut, ce conferă titularului PRIMARIA GIURGIU dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții, așa cum a fost solicitat de catre beneficiar conform comanda si termen de referinta agreeati de acesta.

ii. Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează: nu au fost identificate ipoteci conform doocumente puse la dispozitie de catre proprietar.

iii. Restricții asupra dreptului de proprietate supus evaluării, cunoscute sau evidente: nu sunt evidentiate.

- i. Identificarea problemelor de natura juridica ale documentelor care atesta dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate nu este de competenta evaluatorului autorizat si nu ii va atrage rasunderea.

1.5. TIPUL VALORII

Scopul precizat al evaluării a determinat că tipul adecvat al valorii estimate este valoarea de piață, definita in SEV 100 - Cadrul general, dupa cum urmeaza:

“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.”

Moneda în care se va raporta valoarea este leul romanesc si euro. Echivalentul valorii între cele doua monede se va face la cursul de schimb afisat de BNR la data evaluării: **1 euro = 4,9769 lei**

1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **10.08.2024**.

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

³Evaluarea include toate cercetarile, informatiile, rationamentele, analizele si concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimate. Aceasta activitate incepe atunci cand evaluatorul accepta o evaluare si ia sfarsit odata cu prezentarea catre client a concluziilor evaluarii. Etapele evaluarii sunt:

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referinta
- Culegerea datelor si descrierea proprietatii



Contabilitate - Audit - Evaluări patrimoniale

- Analiza de piata
- Aplicarea abordarilor in evaluare
- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
- Raportarea

Termenii de referință ai evaluării cuprind precizări privind orice limitări și/sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării după cum urmează:

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispoziție de către client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora;*
- amploarea inspecției interioare și exterioare a proprietății și amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietății subiect, incluzând amplasamentul și construcțiile edificate pe teren, vecinătățile situate la limitele proprietății precum și corespondența informațiilor cuprinse în documentele analizate și realitatea din teren;*
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și despre orice suprafețe ale construcției revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții este a clientului; evaluatorul a constatat doar situația de fapt la data evaluării, fără a realiza investigații suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a făcut de către client împreună cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (dacă acestea sunt prezentate) privind starea solului și a fundației provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a făcut de către evaluator pe baza interogării clientului, responsabilitatea informațiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigații suplimentare;
- autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricăror construcții au fost preluate de către evaluator din documentele puse la dispoziție de către client și din sursele publice utilizate în documentarea evaluării; nu au fost făcute investigații suplimentare pentru verificarea legalității și autenticității.

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

Au fost convenite și consemnate natura și sursa informațiilor relevante pe care se bazează evaluarea, precum și documentarea necesară pentru orice verificări necesare pe durata evaluării sau ulterior acesteia. Astfel, au fost utilizate informații:

i. furnizate de către client:

titlul de proprietate conform:

- Protocol din 02.11.1998 între R.A. ELTRANS - Giurgiu și Primăria Giurgiu nr. 1984 și contract de închiriere pentru suprafețe locative cu destinație de casă naționalizată nr. 123/10503/18.02.2020
- extras CF atasat în anexe

ii. din surse publice:

JustConta Business SRL

10

Sediul social: Bdul Tineretului, nr 3, Bl Z1, Ap 34, Sector 4, București

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială

- analiza de piață – site-uri imobiliare și publicații de specialitate - www.olx.ro, www.imobiliare.ro
- cataloage de cost pentru estimarea costului de înlocuire (Indreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe – procentual și valoric, editura MATRIXROM/iunie 2024)

1.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1.9.1 Ipotezele luate în considerare pe durata realizării și raportării evaluării sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii de evaluare furnizate.

1.9.2 Ipotezele speciale sunt acele ipoteze care presupun fapte care diferă de datele reale existente la data evaluării, fapte care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării. Ipotezele speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanțelor asupra valorii.

Au fost stabilite și agreeate cu clientul numai acele ipoteze și ipoteze speciale care sunt rezonabile și relevante, în contextul scopului pentru care a fost solicitată evaluarea.

Ipoteze:

- evaluarea s-a realizat în ipoteza că toate informațiile și documentele furnizate de către client sunt reale, corecte și nevizitate; orice abatere de la această ipoteză poate conduce la modificarea rezultatelor evaluării, fără a atrage reponsabilitatea evaluatorului.
- informațiile culese de la terți și utilizate în evaluare s-au presupus a fi de încredere, fără a acorda garanții pentru acuratetea acestora.
- în elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate în calcul elemente care țin de condițiile ascunse sau neaparente ale proprietății (*inclusiv, dar fără a se limita la starea și structura solului, structura fizică și fundația construcției, prezenta substanțelor periculoase și/sau toxice*) și care ar putea influența evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigații complexe și suplimentare în acest sens, iar dacă ele au existat fără ca evaluatorul să fi știut, acesta nu poate fi făcut responsabil de acest lucru, neavând nici calificarea și nici obligația obținerii unor astfel de informații.
- s-a convenit că evaluarea să se realizeze în ipoteza că amplasamentul îndeplinește toate condițiile legale privind mediul înconjurător, dacă pe parcursul misiunii de evaluare nu se constată contrariul; aspectele care se vor identifica în acest caz, vor fi prezentate în cadrul raportului.
- nu au fost luate în considerare modificări legislative sau condiții de piață ulterioare datei evaluării care ar putea influența valoarea estimată; de aceea, valoarea de piață estimată în prezentul raport este valabilă doar la data evaluării.

Ipoteze speciale:

Nu este cazul.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

- utilizarea este permisă doar clientului și utilizatorilor desemnați, precizați explicit în raport și doar pentru scopul declarat; în caz contrar, rapoartele în integralitatea lor sunt lovite de nulitate absolută;

JustConta Business SRL

11

Sediul social: Bdul Tineretului, nr 3, Bl Z1, Ap 34, Sector 4, București

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



- ii. prezentul raport este realizat in scopul garantarii imprumutului si nu poate fi utilizat in alte scopuri (precum raportare financiara, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri exista Standarde specifice.
- iii. instrainarea rapoartelor si/sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane dupa predarea acestora catre client, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare (evaluatorul autorizat si/sau evaluatorul membru corporativ), in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul rapoartelor;
- iv. distribuirea si/sau publicarea in spatiul public dupa predarea catre client, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, in integralitatea lor sau doar a unor parti din acestea, inclusiv informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat in calitate de semnatori ai raportului.

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

Evaluarea s-a realizat cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR (SEV⁴) in vigoare la data evaluarii. Nu au fost identificate elemente care sa justifice devierea de la SEV.

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricand de catre evaluatorii autorizati cu specializarea VE si/sau de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR. Orice concluzii sau opinii rezultate prin verificarea rapoartelor de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, nu pot atrage raspunderea acestuia, in nicio circumstanta.

1.12. FORMA RAPORTULUI

Se convine și se confirma faptul ca tipul si forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ.

Continutul si structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Raportare. Prezentul raport contine 5 capitole si Anexe, dupa cum urmeaza: *Cap.1 – Termenii de referinta ai evaluarii; Cap.2 – Prezentarea datelor; Cap.3 – Analiza datelor; Cap.4 – Aplicarea abordarilor in evaluare; Cap.5 – Concluzia asupra valorii selectate; Anexele raportului.*

1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este emis raportul de evaluare este 10.08.2024

⁴ SEV: 100, 101, 102, 103, 230 | GEV 630

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

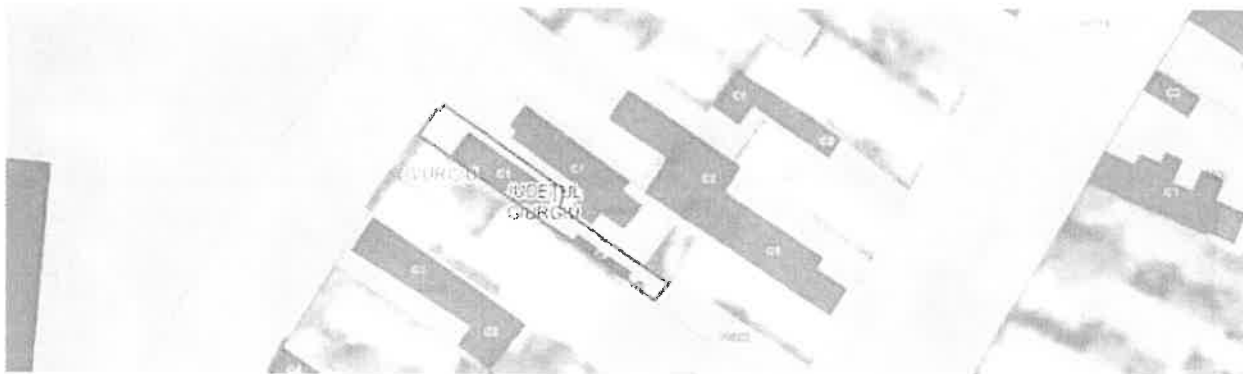
2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectata de catre reprezentantul JustConta Business SRL, in data de 10.06.2024. Inspectia s-a efectuat in prezenta beneficiarului in calitate de client, la exterior, cuprinzand amplasamentul si constructia edificata pe teren si la interiorul cladirii. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre client, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de scopul acesteia si tipul de valoare estimata. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii⁵, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale.

Din discutiile cu clientul si din observatiile evaluatorului la data inspectiei, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care ar putea sa afecteze valoarea proprietatii subiect. Daca totusi se va dovedi ulterior ca au existat, dar evaluatorul nu a fost instiintat, valoarea estimata ar putea fi diminuata. In acest caz, evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate, el nefiind in masura sa ofere garantii explicite sau implicite pentru existenta unor astfel de situatii sau/si a eventualelor consecinte. Asemenea informatii depasesc sfera acestui raport, care nu trebuie inteles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii.

In urma investigatiilor, nu s-a constatat ca exista aspecte neobisnuite si contrastante intre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate. Analizand informatiile din documentele puse la dispozitie de catre client, nu au fost identificate aspecte care difera intre situatia scriptica si situatia factica a proprietatii subiect.

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN



Localizarea amplasamentului: loc. Giurgiu, str. Str. Uzinei, nr. 33 jud. Giurgiu. Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, judetul Giurgiu. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din strada Str. Uzinei.

- **caracteristici fizice ale terenului**, (suprafata, forma, pante, deschideri, etc)
- Terenul plat, deschidere 5 ml la strada asfaltata.

⁵ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare



Contabilitate Audit Evaluare patrimonială

- Alte informatii:

- **utilizarea actuala a amplasamentului:** rezidential
- **utilitati** - retea urbana de energie electrica, apa, canalizare
- **utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului:** rezidentiale, administrative, comerciale.

2.1.3 INFORMATII DESPRE CONSTRUCTIE

- **tipul constructiei de baza** - casa de locuit si anexe
- i. **regim de inaltime** – P
- ii. **anul construirii** – 1970

sistem constructiv :

C1 - constructia a fost edificata in anul 1970, nu au fost realizate lucrari de intretinere si reparatii, fara lucrari de reabilitare majora. La data inspectiei finisajele, instalatiile si anvelopa sunt in stare foarte avansata de uzura. Constructia este realizata pt. suprafata de 33.25 mp din caramida plina dusumeaua realizata din lemn simplu asezat pe un strat de pamant galben, fara faianta in bucatarie si baie, incalzire cu soba de teracota, tamplarie din PVC cu geam termopan, fara finisaje exterioare, cu acoperis din placi de azbociment pe asteriala din lemn in stare avansata de uzura si pentru suprafata de 17.75 mp realizata din paianta, cu schelet din lemn rotund, șarpantă simplă, tencuială interioară din lut, tencuială exterioară cu mortar din var-ciment, tavane pe șipci, in stare avansata de degradare.

C2 – constructie anexa realizata din paianta, cu schelet din lemn rotund, șarpantă simplă, tencuială interioară din lut, tencuială exterioară cu mortar din var-ciment, tavane pe șipci, in stare avansata de degradare. Configuratia terenului a permis construirea acestei anexe avand o deschidere de 1.1 ml. Constructie edificata in anula 1970 fara lucrari de intretinere si reparatii, fara lucrari de reabilitare majora.

C3 - constructie anexa realizata din paianta, cu schelet din lemn rotund, șarpantă simplă, tencuială interioară din lut, tencuială exterioară cu mortar din var-ciment, tavane pe șipci, in stare avansata de degradare. Constructie edificata in anula 1970 fara lucrari de intretinere si reparatii, fara lucrari de reabilitare majora.

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

In urma analizei activitatii pietei imobiliare, tinand cont de tipul proprietatii subiect, de scopul evaluarii si tipul valorii estimate, s-a delimitat o arie de piață la nivel de oras Giurgiu. Datele culese in aria de piata se referă la:

- tendințele sociale
- situația economică: zonă cu economie activă, șomaj redus
- reglementările și restricțiile legale specifice ariei de piata definite
- condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietatii in aria de piata definita in acest scop: blocul din care face parte proprietatea evaluată este un imobil cu aspect bun. Dotările și rețele edilitare sunt satisfăcătoare. Poluare normala. Ambient civilizat. Lichiditate medie.

2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

Datele despre proprietăți imobiliare comparabile teren:



Contabilitate Audit Evaluări imobiliare

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6e55.html? gl=1*1n50m1o* up*MQ..&gclid=Cj0KCOIwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNVAlCcXrssiSAqagFYaAsylEALw_wcB

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-orasul-giurgiu-1678-mp-pe-str-drumul-amurgului/f654160h93i97i66ef7317fd214ee0hi.html? gl=1*dt6aol* up*MQ..&gclid=Cj0KCOIwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNVAlCcXrssiSAqagFYaAsylEALw_wcB

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/pronrietar-giurgiu-ultracentral-vand-teren-2102-mp-deschidere-la-str-garii-22-metri/780864747c6a6054.html? gl=1*evr0aa* up*MQ..&gclid=Cj0KCOIwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNVAlCcXrssiSAqagFYaAsylEALw_wcB

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-300mp/p282960ffi0d7414119d42h39705d94f.html>

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-700-mp/3358f43940fh7h1fd6e0ehe82210id0h.html>

Datele despre proprietăți imobiliare comparabile:

<https://www.olx.ro/d/oferta/casa-de-vanzare-zona-teatru-de-varz-IDgTirD.html>

<https://www.olx.ro/d/oferta/se-vinde-casa-str-plugari-IDhfTp9.html>

<https://www.olx.ro/d/oferta/casa-de-vanzare-renovata-mihai-eminescu-IDaIWik.html>

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-casa-de-caramida-IDgigjC.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=5>

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-ultracentral-piata-giurgiu-proprietar-IDg0qjN.html?chat=1&isPreviewActive=0>

<https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-de-vanzare-strada-oltului-giurgiu-IDxAID>

Informații despre proprietăți imobiliare comparabile vândute sau închiriate sau oferite spre vânzare sau închiriere:

Proprietatile imobiliare comparabile sunt amplasate in Giurgiu, zone similare. Din studiul de piata realizat de evaluator, terenurile ofertate la vanzare cu amplasament similar au valori cuprinse intre 60-80 euro/mp.

i. informații despre costuri de construire

Din informatiile culese de evaluator, costul de construire este de appx 1287 eur/mp pentru locuinte din zidarie si appx 470 eur/mp pentru constructii din paianta.

ii. tipuri de construcții, materiale de construcții, depreciere

In zona de amplasare a imobilului evaluat sunt amplasate constructii specifice rezidentiale. Zona de interes este in dezvoltare, se realizeaza proiecte imobiliare, deprecierea economica apreciata de evaluator este de 45%. Valoarea terenurilor si a constructiilor urmeaza un trend ascendent.

In urma verificarilor realizate de catre evaluator cu vanzatorii, proprietatile comparabile sunt reale iar caracteristicile fizice din informatiile scriptice au fost confirmate ca fiind similare cu cele reale.

JustConta Business SRL

15

Sediu social: Bdul Tineretului, nr 3, Bl Z1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Contabilitate Audit Evaluare patrimonială

Pentru verificari independente, contactele vanzatorilor sunt cele mentionate de catre acestia in anunturile analizate si prezentate in Anexa 2. Orice informatii suplimentare sau neconcordante identificate in urma verificarilor sunt prezentate in Capitolul 2.



Contabilitate Audit Evaluare patrimoniala
3. ANALIZA DATELOR

3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamental intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata. Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la *data evaluarii*⁶.

Piata specifica tipului de proprietate analizata este piata caselor de locuit amplasate in zona mediana si median-centrala din Giurgiu. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

3.1.2. CEREREA

In acceptiunea SEV, participantii de pe piata reprezinta ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entitati care sunt implicate in tranzactiile curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ. Hotararea de a comercializa si orice puncte de vedere atribuite participantilor de pe piata sunt cele specific vanzatorilor potentiali, activi pe o piata la *data evaluarii* si nu cele specifice unor anumite persoane sau entitati. Cadrul conceptual cere excluderea oricarui element al *valorii speciale* sau a oricarui element al valorii care nu ar fi disponibil majoritatii participantilor de pe piata.⁷

Din analiza efectuata de evaluator rezulta o crestere a cererii de proprietati imobiliare cuantificata prin scaderea marjei de negociere. Astfel, in trimestrul 4 din 2023, marjele de negociere acceptate de vanzatori erau de cca 5 – 8%. In trimestrul 2 din 2024, marja de negociere a scazut pana la 2,5% pentru proprietatile care se incadreaza in plafonul pentru „Prima casa” si a ajuns la cca 15% pentru proprietatile neeligibile acestui program.

3.1.3. OFERTA

Oferta de proprietati rezidentiale este polarizata, in continuare, pe cateva directii generale, anume constructiile „vechi” (construite in general inainte de 1990) si cele „noi” (construite dupa aceasta data), pe de o parte si locuintele comune si cele unifamiliale, pe de alta parte, toate acestea urmarind criteriul calitatii.

Criteriile de mai sus sunt reflectate si la nivel de sub-piata geografica, si anume, locatiile cu caracter mixt pot, la randul lor, prezenta segmentarea de mai sus in cazul in care acestea nu au cunoscut o dezvoltare unilaterala.

⁶ SEV 100 – Cadrul general, par. 10, 11 si 13

⁷ SEV 100 – Cadrul general, par.18 si 19



Contabilitate Audit Evaluare patrimonială

De exemplu, în zonele cu o structură rezidențială mixtă (blocuri și case/vile), direcțiile generale de mai sus vor putea fi urmărite pentru segmentarea ofertei.

În ceea ce privește segmentul din care face parte proprietatea analizată – locuința, aceasta se identifică cu proprietățile din zona rezidențială mediană/centrală a mun. Giurgiu .

Conform cercetării de piață întreprinse de către evaluator, am observat că proprietățile disponibile către vânzare la data evaluării constau din proprietăți similare ca vârstă și localizare, cu prețuri cuprinse între 38.000-62.000 euro.

3.1.4. ECHILIBRUL

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între cerere și ofertă și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață, trebuie să reflecte condițiile de pe piață relevante, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.⁸

3.1.5. CONCLUZII

În urma analizei cererii și ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, se poate concluziona că pe piața specifică, respectiv cea a caselor de locuit situate în zona rezidențială mediană și median-centrală a municipiului Giurgiu, balanța înclină în favoarea ofertei.

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale raportului. CMBU este definită în Glosar SEV- 2022 ca fiind:

“Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”

Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare, ca o etapă esențială a evaluării, s-a identificat contextul în care participanții de pe piață, dar și evaluatorul, selectează informațiile comparabile de piață. Pentru proprietatea subiect au fost luate în calcul datele și concluziile rezultate în etapa analizei de piață. Astfel, ținând cont de caracteristicile fizice, juridice și economice ale proprietății, valabile la data evaluării, amplasamentul, permisiunile și restricțiile legale identificate, au fost testate și comparate utilizările alternative. A rezultat că utilizarea comercială nu este fezabilă financiar iar utilizarea industrială nu este permisă legal.

⁸ SEV 100 – Cadru general, par.14



3.2.2 CONCLUZII ASUPRA CMBU

Deoarece nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca ar exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea proprietatii subiect, s-a concluzionat ca utilizarea curenta – proprietate rezidentiala - este cea mai buna.

4. APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE

4.1. RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI ABORDARILOR UTILIZATE

Pentru exprimarea concluziei asupra valorii proprietății imobiliare, s-au utilizat metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări ale valorii:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

Toate abordările, utilizate pentru formarea și fundamentarea unei opinii asupra valorii de piață, se bazează pe informații de piață. Deși în formularea unei concluzii asupra valorii de piață în scopul garantării împrumutului, pot fi utilizate cele trei abordări indicate în SEV 100-Cadrul general, dacă proprietatea imobiliară este atât de specializată, încât nu există date suficiente pentru a se utiliza fie abordarea prin piață, fie abordarea prin venit, nu este adecvat ca proprietatea imobiliară să fie privită ca fiind o garanție admisibilă. Ca urmare, abordarea prin cost este rareori utilizată în evaluările pentru acest scop, fiind numai un mijloc de verificare a veridicității valorii determinate prin utilizarea altei abordări.⁹

Alegerea lor a depins de tipul proprietății imobiliare, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor de piață disponibile pentru analiză la data evaluării. În cazul de față au fost utilizate abordările prin cost și venit, iar prezentarea acestora și rezultatele obținute sunt expuse în cele ce urmează.

4.2. ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la preturi de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

În cadrul acestui raport, pentru estimarea valorii de piață, a fost aplicată una dintre **tehnicele cantitative**, respectiv **analiza pe perechi de date**. Informațiile privind vânzările comparabile au fost corectate pentru a reflecta diferențele între proprietatea subiect și proprietățile comparabile. Elementele de comparație includ: dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării.

În Anexa 1 este prezentată grila de calcul pentru estimarea valorii de piață prin metoda comparației directe.

4.3. ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății evaluate de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.

⁹ SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului, G4



Contabilitate Audit Evaluare patrimonială

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar). Această abordare include două metode de bază:

- **Capitalizarea veniturii**
- **Fluxul de numerar actualizat (analiza DCF)**

Capitalizarea veniturii se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare pentru proprietăți comparabile. Metoda constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare. În aplicarea metodei se utilizează trei tipuri de venit:

- **(VBP)** venitul brut potențial – materializează venitul total estimat să fie generat de proprietatea imobiliară supusă evaluării, în condiții de utilizare maximă;
- **(VBE)** venitul brut efectiv – venitul anticipat al proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;
- **(VNE)** venitul net efectiv – rezultă prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute: impozit pe proprietate, asigurare, întreținere, reparații, management, pază, curățenie, etc.

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia venitul realizat din închirierea proprietății se transformă în valoarea proprietății. Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete, furnizate de piața imobiliară, privind tranzacțiile încheiate (închirieri, vânzări, cumpărări). Dacă aceste informații lipsesc, estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază deflatată, la care se adaugă prime de risc aferente investiției.

Analiza DCF se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune.

Chiria de piață¹⁰ este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locatar hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestatii sau facilități speciale. "Clauzele de închiriere adecvate" sunt clauzele care ar fi convenite în mod uzual pe piața tipului de proprietate imobiliară, la data evaluării, între participanții la piață.

Conform studiului de piață realizat de evaluator, proprietățile rezidențiale tip casă de locuit oferite la închiriere și sau închiriate sunt puține și pot oferi rezultate viciate, ca atare abordarea nu este utilizată.

4.4. ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un comparator 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 comparator de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui activ echivalent. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât echivalentul care ar fi cumpărat sau construit,

¹⁰ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială

din cauza vechimii sau a deprecierei. În acest caz, costul activului echivalent va fi ajustat corespunzător, în funcție de tipul valorii estimate.¹¹

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin metoda costului de înlocuire net (după deducerea deprecierei). Ea se utilizează când fie nu există nicio dovadă despre prețurile de tranzacționare pentru proprietăți similare, fie nu există niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului.

Procedura de evaluare presupune:

1. Estimarea valorii terenului în ipoteza liber de construcții (când este cazul);
2. Estimarea costurilor de înlocuire a construcțiilor edificate pe teren;
3. Estimarea tuturor deprecierei (fizice, funcționale și economice) și scăderea acestora din costul de înlocuire.

Terenul va fi evaluat utilizând metoda prin comparații directe.

În cazul construcțiilor se va calcula un cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării. Costul de înlocuire este necesar să reflecte și toate costurile suplimentare, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare și cheltuielile de finanțare care ar fi suportate de un participant de pe piață pentru producerea unui activ echivalent. Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru a fi reflectată deprecierea. Scopul ajustării pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea imobiliară subiect, pentru un potențial cumpărător, față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății imobiliare subiect, în comparație cu echivalentul său modern.¹²

Deprecierea construcțiilor se poate estima prin trei metode generale:

1. Metoda preluării de pe piața imobiliară
2. Metoda vârsta-durată de viață
3. Metoda segregării

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

- **Deteriorarea fizică** – reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare (Glosar 2022). Deteriorarea fizică este 85% pentru locuința din zidărie și appx. 96% pentru construcții din cărămidă, respectiv uzura cumulată de la data construirii.
- **Depreciere funcțională** - reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare (Glosar 2022). Construcția se încadrează în specificul zonei, casele din vecinătate se tranzacționează. Deprecierea funcțională este 0%.

¹¹ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

¹² Drepturi asupra proprietății imobiliare, par.22, 23 și 24



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială

- **Deprecierea externă** – reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de factori economici sau de localizare din exteriorul activului, care se concretizează într-o pierdere de valoare (Glosar 2022).

Deprecierea externă este 45% corespunzător analizei de piață realizate de evaluator și atașată în Anexe – Depreciere economică.

4.5. REZULTATELE OBTINUTE ÎN URMA APLICĂRII ABORDĂRIILOR

Abordarea prin piață		Abordarea prin venit		Abordarea prin cost	
lei	euro	lei	euro	lei	euro
-	-	-	-	45.786	9.200

4.6. RISCURI

Având în vedere riscurile specifice ale pieței imobiliare, pentru subiectul evaluat există un risc mediu spre ridicat ținând seama de tendința și evoluția pieței actuale.

Având în vedere configurația și tipul proprietății (referitoare la: tipul proprietății imobiliare, amplasarea în cadrul incintei și al zonei, utilizările posibile, delimitarea fizică, dotarea cu utilități și starea tehnică a construcțiilor), considerăm că evaluarea este adecvată scopului propus atât timp cât nu se produc modificări semnificative privind situația juridică, starea fizică sau apariția altor factori care pot influența valoarea.

Suplimentar se consideră că este urmat un marketing adecvat și o expunere pe piață corespunzătoare, ținând cont de volumul mediu de unități cu potențial comercial și de putere de absorbție a pieței în contextul economic actual de scădere a interesului investitional și de limitare a creditării către un segment din potențialii cumpărători.

Astfel proprietatea subiect este:

- fără „restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora”.

Față de riscurile specifice pieței imobiliare, pentru activul evaluat există următoarele riscuri:

- puterea de cumpărare relativ mare necesară pentru potențialii cumpărători;

Efectele acestor riscuri resimtite pe piață sunt:

- reducerea numărului de potențiali cumpărători la cei cu putere financiară relativ mare;

- necesitatea expunerii un timp mai îndelungat pe piață și efectuarea unei prezentări speciale care să se adreseze exclusiv potențialilor cumpărători, astfel încât să existe un “marketing adecvat”, în înțelesul definiției “valorii de piață”;

Se menționează că evaluatorul a luat în calculul său la formarea opiniei aferente toate elementele restrictive menționate ca și riscuri, acestea fiind cuantificate, deci în valoarea finală.

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

In aplicarea abordarilor si metodelor pentru estimarea valorii de piata a dreptului de proprietate asupra proprietatii subiect, in scopul vanzarii, au fost utilizate date de intrare obtinute de pe piata. Astfel, pentru aplicarea **abordarii prin piata** s-au utilizat date de intrare obtinute de pe piata. Pentru determinarea valorii de piata a terenurilor intravilane utilizate in analiza de piata pentru cuantificarea deprecierei externe s-au folosit informatii colectate de pe site-urile de specialitate.

Abordarea prin venit nu a fost utilizata deoarece piata imobiliara nu ofera informatii pentru proprietati imobiliare inchiriate similare imobilului evaluat (in stare foarte avansata de degradare).

In **abordarea prin cost** s-a determinat costul si deprecierea aferente unui activ cu aceiasi utilitate, prin intermediul analizei costurilor si deprecierei existente pe piata.

Pentru a selecta valoarea de piata cea mai adecvata, s-au analizat atat datele de intrare cat si situatiile identificate pe piata specifica. Rezultatele obtinute prin aplicarea **abordarii prin cost** s-au bazat pe date suficiente si relevante iar nivelul mediu de activitate al pietei specifice (NAP) a indicat un grad de incredere mediu al rezultatului.

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor si situatiile de pe piata specifica prezentate in raport, au condus la faptul ca **abordarea prin cost** este singura **relevanta si adecvata** pentru estimarea valorii de piata a proprietatii subiect, raportat la scopul evaluarii – **vanzare imobil**.

valoare de piata recomandata	
ABORDAREA PRIN COST	
lei	euro
45.786	9.200

Valorile nu sunt afectate de TVA

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

LAURENTIU VIERU



5.3. MENTIUNI TRANZITORII

- 5.3.1. Concluzia asupra valorii, estimata in cadrul raportului de evaluare, este independenta de orice presiune din partea clientului sau a unei terte parti.
- 5.3.2. Daca in prezentul raport se regasesc mentiuni cu privire la derogari de la Standardele de evaluare, impuse in scris de catre beneficiar si ele au fost aplicate de catre evaluator, prejudiciile cauzate prin impunerea acestor derogari de catre beneficiar, vor atrage raspunderea acestuia.
- 5.3.3. Verificarea raportului de evaluare, pentru uzul intern al beneficiarului, poate fi realizata de catre evaluatori interni sau de catre evaluatori externi, la solicitarea acestuia. Aceasta actiune va fi realizata de catre evaluatori autorizati, membri titulari ANEVAR, care nu pot fi aceeasi cu evaluatorii care au elaborat prezentul raport.
- 5.3.4. Pretul este suma de bani ceruta, oferita sau platita pentru un activ. Din cauza capacitatilor financiare, a motivatiilor sau intereselor speciale ale unui anumit comparator sau vanzator, pretul platit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuita activului de catre alte persoane.
- 5.3.5. Costul este suma de bani necesara pentru a achizitiona sau produce activul. Cand acel activ a fost achizitionat sau produs, costul lui devine un fapt cert. Pretul este corelat cu costul deoarece pretul platit pentru un activ devine costul acestuia pentru un cumparator.
- 5.3.6. Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:
- fie asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ, in cadrul unui schimb;
 - fie asupra beneficiilor economice rezultate din detinerea unui activ.

ANEXE

- Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii**
- Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile**
- Anexa Nr. 3 - Fotografii**
- Anexa Nr. 4 - Localizare**
- Anexa Nr. 5 - Acte**

Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii

JustConta Business SRL

25

Sediu social: Bdul Tineretului, nr 3, Bl Z1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială

Determinarea valorii proprietatii prin piata – teren

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		360.000	240.000	350.000
Suprafata- m ²	133,00	4.500,00	4.000,00	5.000,00
Pret oferta €/m ²		80	60	70
Ajustare pentru negociere		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustare		-8	-6	-7
Explicatie ajustare	In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de aproximativ 6-8 euro/mp			
Pret ajustat		72	54	63
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		72,0	54,0	63,0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		72	54	63
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		72	54	63
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Conditii de piata	aug.24	aug.24	aug.24	aug.24
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
Pret ajustat		72	54	63
Localizare	Uzinei nr. 33	Steaua Dunarii	Rozelor	Vama Giurgiu
Ajustare		-25%	0%	-14%
Valoarea ajustare		-18	0	-9
Explicatie ajustare	Au fost introduse ajustari, amplasarea comparabilelor este diferita. Analiza de piata indica o ajustare de 25% pentru localizare mediana si utilizare preponderent rezidentiala, respectiv 14% pentru amplasare adiacent vama.			
Acces/ Vizibilitate	bun/bun	bun/bun	bun/bun	bun/bun
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari, corespunzator analizei de piata.			
Utilizare	rezidential	rezidential/comercial	rezidential	comercial
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari.			
Incadrare/ Indicatori urbanistici	P+2E	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimoniului

Deschidere	5	26	21	26
procentul laturilor	0,19	0,15	0,11	0,14
Ajustare		-19%	-19%	-19%
Valoarea ajustare		-14	-10	-12

Explicatie ajustare

Analiza de piata indica pentru asigurarea accesului catre loturile de teren realizate prin dezmembrarea comparabilelor o pierdere a cca 10% din suprafata. Subiectul raportului de evaluare are o deschidere de 5ml la strada pentru o suprafata de teren de appx 80mp si 3ml pe o lungime de 16 ml intre proprietatile vecine. Conform CMRU cea mai mare valoare a terenului intravilan este data de potentialul constructiv al acestuia. In ipoteza construirii pe suprafata de teren cu deschidere de 3ml pentru asigurarea accesului pe alee de acces de cca 1,2 m rezulta o constructie cu latimea de 1,8ml si deschidere utila de appx. 1,3 ml, ca atare aceasta portiune de teren a fost ajustata valoric corespunzator unei utilizari tip gradina, periferice. Analiza de piata corespunzatoare pierderii de utilitate este de appx 19%.

Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Suprafata	133	4.500	4.000	5.000
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0

Explicatie ajustare

Nu au fost introduse ajustari, toate terenurile sunt afectate de suprafata. Subiectul raportului de evaluare reprezinta un teren care in ipoteza demolarii constructiilor nu poate fi utilizat conform CMBU actual, comparabilele sunt terenuri care necesita lucrari cadastrale pentru lotizare.

Alte ajustari	liber	liber	liber	liber
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0

Explicatie ajustare

Nu au fost introduse ajustari

		da	da	da
Ajustare neta		-32	-10	-21
		-44%	-19%	-33%
ajustare bruta		31,68	10,26	20,97
		44,00%	19,00%	33,29%

Pret ajustat		40	44	42
---------------------	--	----	----	----

	Euro	Lei
Valoare adoptata	44	218
Valoare teren	5.817	28.952
rotunjit la	5.800	29.000

Curs Euro	4,9767	0	44	42
		-7,82%		

Evaluatorul a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari. Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabile 2 indicat ca valoarea acesteia este 44 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata la 29.000 lei.



Contabilitate Audit Evaluare patrimonială

Determinarea valorii imobilului prin cost

1. cost de inlocuire brut

EVALUARE LOCUINȚĂ MODESTĂ (P)

- METODA COSTURILOR SEGREGATE -

Calcul conform "Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe - procentual și valoric" - iunie 2024 Fișa 34 (asim.) - Locuință modestă în mediu urban, construită din cărămidă, cu planșe din beton armat, pivniță, acoperită cu șarpantă și învelitoare din tablă zincată, racordată la toate facilitățile, încălzire cu sobe cu gaz

Arie construita desfasurata		Ad = 51,00 mp						
Nr. crt.	Denumirea lucrării (include toate fișurile de lucrări)	UM	Costuri pe mp Ad (lei)	Pondere din total cost	Costuri totale lucrare (lei)	Stadiu executiv lucrare (%)	Costuri lucrări executate (lei)	Costuri lucrări de executat (lei)
1	Excavatii	mc	115,20	1,51%	5.875	100%	5.875	0
2	Umpluturi si compactari	mc	33,90	0,43%	1.729	100%	1.729	0
3	Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	124,00	1,63%	6.324	100%	6.324	0
4	Beton armat	mc	285,42	3,75%	14.556	0%	0	14.556
5	Beton simplu	mc	346,50	4,55%	17.672	100%	17.672	0
6	Scari din lemn	ml	24,00	0,32%	1.224	0%	0	1.224
7	Zidarii	mc	1.030,90	13,55%	52.576	100%	52.576	0
8	Închideri și compartimentări	mp	7,80	0,10%	398	100%	398	0
9	Confectii metalice	kg	17,48	0,23%	891	100%	891	0
10	Izolatii protecție pod	mp	84,30	1,11%	4.299	100%	4.299	0
11	Termoizolatii conducte	mp	6,21	0,08%	317	0%	0	317
12	Tâmplarie din lemn	mp	260,70	3,43%	13.296	100%	13.296	0
13	Tâmplarie metalică	kg	9,40	0,12%	479	100%	479	0
14	Geamuri simple	mp	52,90	0,70%	2.698	100%	2.698	0
15	Geamuri armate	mp	5,40	0,07%	275	100%	275	0
16	Pardoseli din beton simplu	mp	75,04	0,99%	3.827	100%	3.827	0
17	Pardoseli din gresie glazurata	mp	33,87	0,45%	1.727	0%	0	1.727
18	Pardoseli din dușumea	mp	173,16	2,28%	8.831	100%	8.831	0
19	Tencuiele interioare	mp	1.118,00	14,69%	57.018	100%	57.018	0
20	Zugrăveli interioare	mp	438,90	5,77%	22.384	100%	22.384	0
21	Placaie faianta la interior	mp	51,26	0,67%	2.614	0%	0	2.614
22	Vopsitorii interioare	mp	35,40	0,47%	1.805	100%	1.805	0
23	Tencuiele exterioare	mp	361,25	4,75%	18.424	100%	18.424	0
24	Trotuare din beton	mp	61,37	0,81%	3.130	100%	3.130	0
25	Șarpantă	mp	297,60	3,91%	15.178	100%	15.178	0
26	Învelitoare, inclusiv astereala	mp	288,00	3,78%	14.688	100%	14.688	0
27	Jgheaburi și burlane	ml	16,74	0,22%	854	0%	0	854
28	Ștreșină înfundată	mp	225,72	2,97%	11.512	100%	11.512	0
29	Tabachere și lucame	mp	13,51	0,18%	689	0%	0	689
30	Sobe	cahle	302,50	3,97%	15.428	100%	15.428	0
31	Alte lucrari de constructii	%	130,23	1,71%	6.642	100%	6.642	0



Contabilitate Anul Financiar 2018-2019

32	Bransament apă-canal	lei	286,00	3,76%	14.586	100%	14.586	0
33	Coloane si legaturi sanitare	lei	54,41	0,71%	2.775	100%	2.775	0
34	Obiecte si amaturii sanitare	lei	52,50	0,69%	2.678	100%	2.678	0
35	Boiler electric	lei	17,90	0,24%	913	0%	0	913
36	Bransament electric	lei	130,30	1,71%	6.645	100%	6.645	0
37	Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	54,90	0,72%	2.800	100%	2.800	0
38	Aparate electrice	lei	69,20	0,91%	3.529	0%	0	3.529
39	Corpuri de iluminat	lei	22,30	0,29%	1.137	100%	1.137	0
40	Bransament gaze	lei	123,90	1,63%	6.319	0%	0	6.319
41	Alte instalatii comune	%	24,34	0,32%	1.241	0%	0	1.241
42	Diverse, organizare, proiectare	%	747,73	9,83%	38.134	100%	38.134	0
TOTAL COSTURI (RON):			7.610,14	100%	388.117		354.133	33.984
TOTAL COSTURI (EURO):			1.529		77.990		71.160	6.830

Cost de Inlocuire Brut constr. considerată terminată (CIB):		59.798	EUR
Grad uzură fizică:		85,57	%
Depreciere din cauze externe:		45,38	%
Cost de Inlocuire Net construcție considerată terminată (CIN):		4.713	LEI
Pondere lucrari executate:		91%	Cost lucrari ramase de efectuat
Pondere lucrari neexecutate:		9%	

structura	3.194,63	41,98%
anvelopa	1.345,42	17,68%
instalatii	1.144,46	15,04%
finisaje	1.925,63	25,30%

EVALUARE DEPENDINȚĂ DIN PAIANTĂ
- METODA COSTURILOR SEGREGATE -

Calcul conform "Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe - procentual și valoric" - iunie 2024 Fișa 57 (asim.) - Dependință din paiantă, cu schelet din lemn rotund, șarpantă simplă, tencuială interioară din lut, tencuială exterioară cu mortar din var-ciment, tavane pe șipci

Arie construită desfasurată

Ad= 9,00 mp

Nr. crt.	Denumirea lucrării (include toate tipurile de lucrări)	UM	Costuri pe mp Ad (lei)	Pondere din total cost	Costuri totale lucrare (lei)	Stadiu execuție lucrare (%)	Costuri lucrări executate (lei)	Costuri lucrări de executat (lei)
1	Fundație ușoară	mc	107,20	3,85%	965	100%	965	0
2	Schelet din lemn rotund	mc	80,50	2,89%	725	100%	725	0
3	Pereți din paiantă	mc	420,00	15,08%	3.780	100%	3.780	0
4	Geamuri	mp	23,00	0,83%	207	100%	207	0
5	Tencuieli interioare din lut	mp	399,00	14,32%	3.591	100%	3.591	0
6	Zu grăvelor interioare	mp	114,80	4,12%	1.033	100%	1.033	0
7	Spoeli exterioare	mp	66,00	2,37%	594	100%	594	0
8	Vopsit tâmplărie	mp	88,00	3,16%	792	100%	792	0
9	Tencuieli exterioare cu var-ciment	mp	240,00	8,61%	2.160	100%	2.160	0
10	Ferestre simple	mp	72,00	2,58%	648	100%	648	0
11	Uși simple	mp	180,00	6,46%	1.620	100%	1.620	0
12	Tavane tencuite pe șipci	mp	268,20	9,63%	2.414	100%	2.414	0
13	Șarpantă din lemn rotund	mp	168,00	6,03%	1.512	100%	1.512	0
14	Învelitoare din tablă neagră	mp	288,00	10,34%	2.592	100%	2.592	0
15	Astereală din scândură brută	mp	126,00	4,52%	1.134	100%	1.134	0
16	Diverse	%	145,24	5,21%	1.307	100%	1.307	0
TOTAL COSTURI (RON):			2.785,94	100%	25.073		25.073	0
TOTAL COSTURI (EURO):			560		5.040		5.040	0
Cost de Înlocuire Brut constr. considerată terminată (CIB):			5.040		EUR			

cost de inlocuire net

Contractele	Sc - mp	Cost de inlocuire €/mp	Cost €/mp	Grad de schimbare %	Valoarea la		Baza de			Valoarea depreciata	Dispoz. func. ex. val.	Valoarea ramasa Euro	Valoarea ramasa Lei	€/mp	Lei/mp	
					scadut final	actuala	Amortizata	Finisaje	25% TOTAL							fact
Locuinta-C1	33,25	1.173 €	1.172,52 €	100%	38.986 €	1.172,52 €	38.986 €	67,50%	96,67%	97,50%	6.015	0,00%	3.250 €	16.375 Lei	99 €/mp	492 Lei/mp
Anexa-C2	17,75	470 €	470 €	100%	8.343 €	470 €	8.343 €	95,00%	96,67%	97,50%	324	0,00%	177 €	882 Lei	10 €/mp	50 Lei/mp
Anexa-C3	9,00	470 €	470 €	100%	4.234 €	470 €	4.234 €	95,00%	99,90%	97,50%	144	0,00%	79 €	392 Lei	9 €/mp	44 Lei/mp
TOTAL	1,00	470 €	470 €	100%	470 €	470 €	470 €	95,00%	99,90%	97,50%	16	0,00%	9 €	44 Lei	9 €/mp	44 Lei/mp
											6.500		3.555	17.692		

Valoarea ramasa constructii	3.376 €	16.810 Lei
Valoarea teren	5.817 €	28.952 Lei
Valoarea proprietate	9.200 €	45.780 Lei

Valoarea structurii a fost calculata ca raport intre durata de utilizare normata de 80 de ani pentru locuinta, respectiv 40 de ani pentru anexe din paianta si data lucrarilor realizate appx 1970. Instalatii si anvelopa considerate cu uzura de 39 ani. Finisaje la limita de utilizare.



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială

Calcul depreciere externa

Crt	Oferta 1	Oferta 2	Oferta	
a	Pret oferta proprietate similara	61.000,00 Euro	45.000,00 Euro	38.000,00 Euro
b	Ajustare pentru negociere (%)	10%	10%	5%
c	Pret oferta negociat (1 x (1-b))	54.900,00 Euro	40.500,00 Euro	36.100,00 Euro
d	Suprafata teren	250,00 mp	200,00 mp	205,00 mp
e	Valoare estimata pentru teren (estimata de evaluator)	72,00 Euro/mp	72,00 Euro/mp	72,00 Euro/mp
f	Total valoare teren (d x e)	18.000,00 Euro	14.400,00 Euro	14.760,00 Euro
g	Pret oferta ramasa pentru constructii (c - f)	36.900,00 Euro	26.100,00 Euro	21.340,00 Euro
h	CIB constructie (estimata de evaluator)	1286,74 Euro/mp	1286,74 Euro/mp	1286,74 Euro/mp
i	Suprafata desfasurata constructie	70,00 mp	100,00 mp	60,00 mp
j	Total CIB constructie (h x i)	90.071,49 Euro	128.673,55 Euro	77.204,13 Euro
k	Depreciere fizica (estimata de evaluator folosind durata de viata)	25%	65%	45%
l	Depreciere functionala	0%	0%	0%
m	CIB depreciat fizic si functional (j x (1-k) x (1-l))	67.553,62 Euro	45.035,74 Euro	42.462,27 Euro
n	Depreciere externa ((m-g)/m))	45%	42%	50%
Depreciere externa pentru proprietatea evaluata			45%	

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-casa-de-ceramide-IDoigiC.html?isPreviewActive=0&slideIndex=5>

<https://www.olx.ro/d/oferta/casa-de-vanzare-zona-testru-de-vara-IDoTrD.html>

<https://www.olx.ro/d/oferta/casa-de-vanzare-renovata-mihai-eminescu-IDoWk.html>



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

<https://www.olx.ro/d/oferta/casa-de-vanzare-zona-teatru-de-vara-IDgTirD.html>



Proprietate imobiliara

Casa de Vanzare Zona Teatru de Vara

45 000 €

PRIVATIZARE

PROMOVAREA

REACTIVARE

Realizator

Comisioane, impozite

Detalii oferta OLX

DESCRIERE

Casa de vanzare din zona Teatru de Vara, compusa din 4 camere, baie, bucatarie, living, hol, scara de beton, terasa, curte, teren de 100m2 - terenul este in proprietate, terenul este de 10m2 in zona de vanzare Teatru de Vara. Se poate vedea pe terenul de vanzare.

Preț: 45.000€



PRIVAT



Real Estate NINOF

Trimite mesaj

02 - 40 799 553484

Te poti conecta cu un cont de utilizator

LOCALIZARE

OLX.ro



DESPRE NOI

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Asigurați-vă că citiți cu atenție termenii și condițiile

de vânzare înainte de a accepta oferta de vânzare

Arată mai multe





Contabilitate Audit Evaluare patrimoniala

<https://www.olx.ro/d/oferta/se-vinde-casa-str-plugari-IDhfT09.html>



Imobiliare.ro

Se vinde casa str.Plugari

79 900 € 100 m² / 2 camere

MAI UN CREDIT DE STAT

PROMOVAREA

REACTUALIZAREA

Realizabil
Teren
Cucina
100% finalizat

DESCRIERE

Se vinde casa din cartierul strada Plugari. Terenul este de 216.76 m² cu o suprafata construita de 100 m². Casa este finalizata si este in posesia actelor necesare pentru obtinerea actului de proprietate. Pentru mai multe detalii sau pentru a stabili o vizionare, va rugam sa contactati agentul nostru de imobiliare la numarul de telefon 077-4884001-4002.

Nicoleta

Trimite mesaj

☎ 003 464 2830986

Mapa

LOCALIZARE

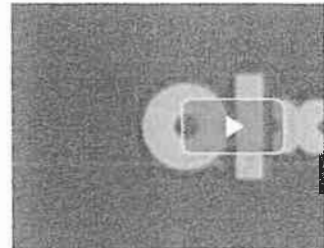
Giurgiu

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Amplasament si plan de constructii

Documente necesare obtinerii actului de proprietate

Arata mai multe





Contabilitate Anali Evaluare patrimonială

<https://www.olx.ro/d/oferta/casa-de-vanzare-renovata-mihai-eminescu-IDgIWik.html>



PRIVAT



Real Estate N'fort

Trimite mesaj

+40 799 553484

Real Estate N'fort Real Estate

LOCALIZARE

Gargala
2018

K 7
K 2



DESPRE NOI

DEPTURILE CONSUMATORILOR

Real Estate N'fort Real Estate

Real Estate N'fort Real Estate

Arata mai multe

Real Estate N'fort

Casa de Vanzare renovată Mihai Eminescu

39 500 €

100% Real Estate

PROMOIEZEA

REACTUALIZEA

Real Estate N'fort

Real Estate N'fort

Real Estate N'fort

Real Estate N'fort Real Estate

DESCRIERE

Agentia va oferi o descriere detaliata a casei renovate la un pret foarte bun. Este o casa de vanzare renovata cu o suprafata de 120 m².

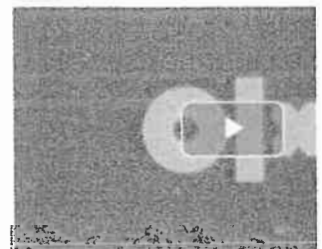
Este o casa de vanzare renovata cu o suprafata de 120 m².

Terminata

Real Estate N'fort

Real Estate N'fort

Real Estate N'fort





Contabilitate Audit Evaluare patrimonială

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-casa-de-caramida-IDEIqIC.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=5>



PROFIL



Paula

Trimite mesaj

☎ 076 0829 243

Vezi toate mesajele de comentarii

LOCALIZARE

📍 Gurgu,
2112

PRETURILE CONSUMATORILOR

Afla mai mult despre calitatea serviciilor

👤 [Paula](#)

Arata mai multe

18787 views

Vand casa de caramida

63 000 €

🏠 Casa / Apartament / Teren

📏 150m² teren

📏 250m² teren

🔧 Reparat / Nou

🏠 Camera / Dormitor

🏠 Suprafata totala

🏠 Locuri de parcare

DESCRIERE

Se vand casa de caramida din zona de mijloc din orasul Gurgu, judetul Giurgiu. Casa este in stare buna si este foarte frumoasa. Are 3 camere si o baie. Este in apropierea scoala si a magazinului. Pretul este de 63.000 euro. Pentru mai multe detalii si pentru a vedea casa, va rugam sa ne contactati pe telefon sau pe email.

Oferta primita 60,000 eur, teren 250 mp/pe lungime

Proprietatea nu a primit oferta peste 55.000 eur, ca atare vanzatorul vrea sa regandeasca utilizarea locuintei



📺 KIWI K FINAN



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-ultracentral-piata-giurgiu-propietar-IDg0qIN.html?chat=1&isPreviewActive=0>



Teren ultracentral, piata Giurgiu .Proprietar.

78 000 €

100% proprietate

PROFESIONALA

ELABORATA

|| [Vezi descrierea](#) || [Vezi poza](#) || [Vezi descrierea](#) ||

DESCRIERE

Se vinde teren ultracentral, in zona de piata Giurgiu, in apropierea statiei de metrou. Terenul este in posesia proprietarului si este in posesia proprietarului. Este in posesia proprietarului si este in posesia proprietarului. Este in posesia proprietarului si este in posesia proprietarului. Este in posesia proprietarului si este in posesia proprietarului.



Alexandru

100% proprietate



78000 €

100% proprietate

Se vinde teren ultracentral, in zona de piata Giurgiu, in apropierea statiei de metrou. Terenul este in posesia proprietarului si este in posesia proprietarului.

Se vinde teren ultracentral, in zona de piata Giurgiu, in apropierea statiei de metrou. Terenul este in posesia proprietarului si este in posesia proprietarului.



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

<https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-de-vanzare-strada-oltului-giurgiu-IDxAID>



Real Estate Nicolai Agentie Im

obiliare

0736627444

1/5 imagini

Adresa: Giurgiu, Strada Oltului

Tipul proprietății: Casa

Suprafata terenului: 260 m² (1000000)

Suprafata construita: 100 m² (1000000)

Suprafata utila: 100 m² (1000000)

Suprafata terenului: 260 m² (1000000)

Suprafata construita: 100 m² (1000000)

Suprafata utila: 100 m² (1000000)

Suprafata terenului: 260 m² (1000000)

Suprafata construita: 100 m² (1000000)

Suprafata utila: 100 m² (1000000)

Suprafata terenului: 260 m² (1000000)

Suprafata construita: 100 m² (1000000)

Suprafata utila: 100 m² (1000000)

Suprafata terenului: 260 m² (1000000)

Suprafata construita: 100 m² (1000000)

Suprafata utila: 100 m² (1000000)

Suprafata terenului: 260 m² (1000000)

Suprafata construita: 100 m² (1000000)

Suprafata utila: 100 m² (1000000)

Suprafata terenului: 260 m² (1000000)

Suprafata construita: 100 m² (1000000)

Suprafata utila: 100 m² (1000000)

Suprafata terenului: 260 m² (1000000)

Suprafata construita: 100 m² (1000000)

Suprafata utila: 100 m² (1000000)

Suprafata terenului: 260 m² (1000000)

Suprafata construita: 100 m² (1000000)

Suprafata utila: 100 m² (1000000)

Suprafata terenului: 260 m² (1000000)

Suprafata construita: 100 m² (1000000)

Suprafata utila: 100 m² (1000000)

Suprafata terenului: 260 m² (1000000)

Suprafata construita: 100 m² (1000000)

Suprafata utila: 100 m² (1000000)

Suprafata terenului: 260 m² (1000000)

Suprafata construita: 100 m² (1000000)

Suprafata utila: 100 m² (1000000)

Suprafata terenului: 260 m² (1000000)

Suprafata construita: 100 m² (1000000)

Suprafata utila: 100 m² (1000000)

Suprafata terenului: 260 m² (1000000)

Suprafata construita: 100 m² (1000000)

Suprafata utila: 100 m² (1000000)

Suprafata terenului: 260 m² (1000000)

Suprafata construita: 100 m² (1000000)

Suprafata utila: 100 m² (1000000)

Suprafata terenului: 260 m² (1000000)

Suprafata construita: 100 m² (1000000)

Suprafata utila: 100 m² (1000000)

Suprafata terenului: 260 m² (1000000)

Suprafata construita: 100 m² (1000000)

Suprafata utila: 100 m² (1000000)

Suprafata terenului: 260 m² (1000000)

Suprafata construita: 100 m² (1000000)

Suprafata utila: 100 m² (1000000)

Suprafata terenului: 260 m² (1000000)

Suprafata construita: 100 m² (1000000)

Suprafata utila: 100 m² (1000000)

Suprafata terenului: 260 m² (1000000)

Suprafata construita: 100 m² (1000000)

Suprafata utila: 100 m² (1000000)

Suprafata terenului: 260 m² (1000000)

Suprafata construita: 100 m² (1000000)

Suprafata utila: 100 m² (1000000)

Suprafata terenului: 260 m² (1000000)

Suprafata construita: 100 m² (1000000)

Suprafata utila: 100 m² (1000000)

Suprafata terenului: 260 m² (1000000)

Suprafata construita: 100 m² (1000000)

Suprafata utila: 100 m² (1000000)

Casa de Vanzare Strada Oltului Giurgiu

22 000 €

5

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

Prezentare generală

Suprafata terenului: 260 m²

Suprafata construita: 100 m²

Numărul de camere: 4

Vizionare la distanță

Suprafata utila: 100 m²

Suprafata terenului: 260 m²

Numărul de camere: 4

Vizionare la distanță

Contabilitate si Audit
Evaluare patrimoniala

Descriere

Casa de vanzare 4 camere + anexe, situata in zona Soseaua Alexandriei, strada Oltului Suprafata terenului este de 260m²

Necesita renovare totala

Bazele la strada.

22.000€

Tel: 0736653434

JustConta Business SRL

38

Sediu social: Bdul Tineretului, nr 3, Bl Z1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Contabilitate Audit Evaluare patrimonială

<https://www.storia.ro/ro/oferta/cas-de-vanzare-n-giurgiu-cartier-smirda-3-camere-mobilate-si-utilate-IDxxtw>



detrono
+gentia
0700911309

Autentificare

Autentificare cu 3rd party

+40 700 909 1309

Când mergeți pe site-ul nostru pentru a adăuga o ofertă sau pentru a solicita informații, vă rugăm să furnizați datele de contact corecte și complete.

Compartiment

Casă de vanzare in Giurgiu cartier smirda 3 camere mobilate si utilate

55 000 €
209 m²

Fare estimată
115.000 Euro

Luana
0749890042

Fare casa intermediu
22.000

Prima achiziție în cash
55.000

Prezentare generală

Suprafata	100 m ²	Tip Locuinta	Tip Locuinta
Suprafata utila	100 m ²	Oras	Oras
Tip Locuinta		Anul constructiei	2010
Numar camere	3	Gen Locuinta	Gen Locuinta
Numar bai	1	Oras	Oras

Descriere

Amplasata in zona din cea mai buna a cartierului Smirnda din Giurgiu, aceasta casa este o oportunitate de investitie sau de locuinta. Casa este situata intr-o zona foarte buna, aproape de toate serviciile necesare si este foarte bine iluminata. Casa este foarte frumoasa si este foarte bine amenajata. Este o casa foarte buna si este foarte bine amenajata. Este o casa foarte buna si este foarte bine amenajata. Este o casa foarte buna si este foarte bine amenajata.



Contabilitate Audit Evaluare patrimonială

https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/proprietar-giurgiu-ultracentral-vand-teren-2102-mp-deschidere-la-str-garii-22-metri/780864747c6a6054.html?_gl=1*_gvrqaa*_up*MQ..&gclid=Ci0KCOjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAd aPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsvLEALw_wcB

Proprietar Giurgiu ultracentral vand teren 2102 mp deschidere la str. Garii 22 metri

320.000 EUR

0748274716

Adresa este protejată de

Un număr de

Caracteristici

Centrul orașului

1000 m²

2200 m

1000 m²

Lazar Gheorghe

Realizator

Urmareste



Specificatii

Suprafata terenului

2102 m²

Front stradal

2200

Descriere

Proprietar Giurgiu ultracentral vand teren 2102 mp deschidere 22 metri, scate ul teren ideal hidroizolati rezidential, pretul 320.000 euro suprafata totala 2102 Front stradal 22

vede detalii pe www.justconta.ro





Contabilitate Audit Evaluare patrimonială

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-300mp/g282900ff0cd7414119d42159705d94f.html>

Imobil: teren intravilan, Bucuresti

28.500 EUR negociabil

0769886354



Contactează vânzătorul

Descriere

Locatie: Bld. 1 Decembrie 1918, Str. Stubilor Nr.3

- constructie finalizata oca 0

- lungime 10.8m

- latime 9.8m

- posibilitate constructie P-M sau P-1

- posibilitate apa caldă - canalizate si gaze la poarta Detin certificatul de urbanism

Mai multe detalii in privat. Nr te





Comoditate. Anuit. Evaluare profesională

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-700-mp/3366f43940f17h1fd6e0e8e8210iddh.html>

Vand teren intravilan

35.000 EUR

0736186369

35.000 EUR

35.000 EUR

35.000 EUR





Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială

<https://www.olx.ro/d/oferta/langa-kaufland-giurgiu-de-vanzare-teren-ieftin-IDc9OFF.html>



Langa Kaufland Giurgiu de vanzare teren ieftin

13 € Pret negociabil

Vand in Giurgiu teren intravilan, constructibil, cu suprafata 2400 mp si deschidere 28 m. Intravilan, situat pe langa calea ferata Giurgiu-Bucuresti, Caramidarii vechi. Pe langa Kaufland Giurgiu. Pret 12 euro per mp, negociabil. Are drum de acces de latime 3 m. Intriarea se face prin Uliciara Peccarus Avem Certificat de urbanism, din 30.06.2021, terenul e constructibil, se poate construi pe el vîsa cu parter, un etaj si mansarda. Pentru mai multe detalii, rog să mă sunati la

PRIVAT (1)



ALEXANDRU

Te contactăm în momentul în care
te vom putea suna la numărul tău

Trimite mesaj

☎ 072 554 5834

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
303

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Apel la serviciul nostru pentru a afla mai multe

Informații despre drepturile consumatorilor și
cum să le exerciteți. Pentru mai multe informații

Aziș mai multe

Acces catre condominiu



Suprafata utilizata de catre chirias





Camera locuinta inchirziata, camera cu acces din spatele casei



vedere exterioara – tencuieli exterioare



Anexa din paianta, parte din C1





**PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ**



**SECRETAR
GENERAL**