



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.85040/11.09.2024;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu – Compartiment Fond locativ, înregistrat la nr. 85709 / 13.09.2024
- avizul comisiei buget - finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- cererea petentei Mihai Niculina înregistrată la nr.67515/26.07.2023;
- 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, ale Decretului-Lege nr.61/1990 și ale Legii nr.85/1992, a moștenitorilor acestora sau a cumpărătorilor subsecvenți;
- prevederile art.1650 alin.1 din Legea 287/1998 Codul Civil;

În temeiul prevederilor art.129 alin.(2) lit."c" și alin.(6), lit. "b" și art. 139, alin.(2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

## HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** Se aprobă vânzarea imobilului, compus din locuință în suprafață construită de 61,00 mp și terenul aferent locuinței în suprafață de 72,00mp, situat în municipiul Giurgiu, str.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 str.Uzinei nr.33, conform anexei 1, 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 – Compartiment Fond Locativ, Direcției Economice, Direcției Tehnice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului și doamnei Mihai Niculina, pentru ducerea la îndeplinire.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Giurgiu      2024**  
**Nr. \_\_\_\_\_**

Adoptată cu un număr de \_\_\_\_\_ voturi pentru, \_\_\_\_\_ voturi împotriva și \_\_\_\_\_ abțineri, din totalul de \_\_\_\_\_ consil

**REFERAT DE APROBARE**

În vederea soluționării cererii nr.67515/26.07.2023 a doamnei Mihai Niculina privind cumpărarea imobilului situat în Giurgiu, str. Uzinei nr.33, în care domiciliază în calitate de chiriaș, aflat în administrarea Consiliului Local și în domeniul privat al Municipiului Giurgiu, inițiez proiectul de hotărâre cu următoarea titulatură:

**„Hotărâre privind vânzarea unei locuințe, situată în Municipiul  
Giurgiu către titularul contractului de închiriere”**

Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Fond Locativ, va întocmi raportul de specialitate, pe care îl va susține în fața comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină și comisiei buget-finanțe administrarea domeniului public și privat spre avizare.

**PRIMAR,**  
**ADRIAN-VALENTIN ANGHELESCU**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV  
NR. 85709 / 13.09.2024

## RAPORT DE SPECIALITATE

### I. TEMEIUL DE FAPT:

Potrivit Referatului de aprobare nr.85040/11.09.2024, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la vânzarea unei locuințe, situată în Municipiul Giurgiu, către titulara contractului de închiriere, în conformitate cu prevederile legale aflate în vigoare.

### II. TEMEIUL DE DREPT:

În temeiul art.136, alin.(3) lit.a), alin.(8) lit.b) și art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Fond Locativ, în calitate de compartiment de resort a analizat și a elaborat prezentul raport în termenul prevăzut de lege.

### III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare, vânzarea unei locuințe, situată în Municipiul Giurgiu, str.Uzinei nr.33, către titulara contractului de închiriere, în conformitate cu prevederile legale aflate în vigoare.

Imobilul situat în Giurgiu, str.Uzinei nr.33, este compus din construcție de cărămidă și paiantă în suprafață construită de 61 mp, cu anexe și curte în suprafață de 72,00 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu și pentru care a fost întocmit contractul de închiriere nr.123/10503/18.02.2020.

Vânzarea terenului se va face conform Hotărârii de Consiliu nr.260/2014, prin care a fost aprobat Regulamentul de vânzare a terenurilor-curți, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în favoarea proprietarilor de locuințe cumpărate în condițiile Legii nr.112/1995, ale Decretului-Lege nr.61/1990 și ale Legii nr.85/1992, a moștenitorilor acestora sau cumpărătorilor subsecvenți.

Propunem spre aprobarea Consiliului Local cererea susnumitei, privind cumpărarea imobilului.

Prețul de vânzare al imobilului compus din construcție și teren aferent acesteia, a fost calculat la valoarea de piață și pentru aceasta s-a stabilit suma de 9.200 euro, fără TVA.

Evaluarea a fost făcută de către un evaluator autorizat, conform Raportului de Evaluare nr.81136/02.09.2024.

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

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

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile Legii nr.287/2009, republicată, privind Noul Cod Civil, Legea nr.85/1992 privind vânzarea locuințelor, cu

modificările și completările ulterioare, art.1650 alin.(1) din Codul Civil, art.129 alin.(2) lit. c), alin.(6) lit.b, art.139 alin.(2) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională;

## **V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:**

Proiectul de hotărâre întrunește condițiile de natură tehnică și legale, astfel că poate fi supus dezbaterii și aprobării în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

**DIRECTOR EXECUTIV,  
Cristian TRĂISTARU**

**ÎNTOCMIT,  
Luminița ZLATE**

ANEXA LA HCL NR.

**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

Echipa 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 în 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 asteareala 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 · Evaluarea patrimoniului

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	
<b>VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA</b>	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

<b>1. CAPITOLUL 1 – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII</b>	<b>6</b>
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
<b>2. CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR</b>	<b>12</b>
2.1. Prezentarea generala a proprietatii imobiliare	12
2.2. Date despre aria de piata	13
2.3. Date despre proprietati comparabile	13
<b>3. CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR</b>	<b>15</b>
3.1. Piata imobiliara specifica	15
3.2. Cea mai buna utilizare (CMBU)	15
<b>4. CAPITOLUL 4 – APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE</b>	<b>17</b>
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
<b>5. CAPITOLUL 5 – CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE</b>	<b>22</b>
5.1. Analiza rezultatelor evaluarii	22
5.2. Concluzia asupra valorii	22
5.3. Mentiiuni tranzitorii	23
<b>ANEXE</b>	<b>24</b>



Contabilitate Audit Evaluare patrimonială

## **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 competența necesară exercitării profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de către client și imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectivă și imparțială. La elaborarea Raportului nu am primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

#### **EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM**

**LAURENTIU VIERU**



Contabilitate Audit Evaluare patrimonială

## 1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

1.2.1 Clientul: PRIMARIA GIURGIU, persoană juridică.

1.2.2 Utilizatori desemnați: PRIMARIA GIURGIU

Evaluatorul isi asuma raspunderea doar fata de client si utilizatorii desemnati, specificati mai sus, in conditiile agreeate prin contractul incheiat intre client si elaborator.

1.2.3 **Alte persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare:** nu este cazul. Proprietatea nu este intabulata, ca atare dreptul de proprietate indicat de catre Primaria Giurgiu – Protocol de predare-primire atasat in Anexe nu poate asigura opozabilitatea si publicitatea dreptului de proprietate, nu reprezinta un drept de proprietate in sensul stipulat de legislatia in vigoare si nu poate fundamenta o tranzactie legala.

Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, exclude orice raspundere a evaluatorului fata de acestia. In 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.

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

## 1.3. SCOPUL EVALUARII

Evaluarea<sup>1</sup> este cerută de catre Client pentru **determinarea valorii de vanzare a proprietatii.**

Evaluarea<sup>2</sup> nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cele prezentate.

## 1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

### 1.4.1. Adresa postala

Proprietatea este situata in loc. Giurgiu, str. Str. Uzinei, nr. 33 jud. Giurgiu, pe un teren cu suprafata de 72 mp conform contract de inchiriere si 133 mp conform extras CF.

---

<sup>1</sup> prin "evaluare" se intelege activitatea de evaluare prin care se determina valoarea estimata

<sup>2</sup> prin "evaluare" se intelege atat valoarea estimata (concluzia asupra valorii) cat si raportul de evaluare



Contabilitate Audit Evaluare patrimonială

#### 1.4.2 Identificare cadastrala

Constructia este intabulata ca un condominiu de 51 mp din care chirasul utilizeaza suprafata de 33,25 mp conform contract de inchiriere.

**Obiectul evaluarii** il 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, asa 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

<sup>3</sup>Evaluarea 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 - Evaluare patrimonială

- Analiza de piață
- Aplicarea abordărilor în evaluare
- Analiza rezultatelor și 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 ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ 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 anexă

**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 - Evaluarea patrimonială

- analiza de piata – site-uri imobiliare si publicatii de specialitate - [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro)
- cataloage de cost pentru estimarea costului de inlocuire (Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte – procentual si valoric, editura MATRIXROM/iunie 2024)

### 1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

**1.9.2 Ipotezele speciale** sunt acele ipoteze care presupun fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date 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 si agreeate cu clientul numai acele ipoteze si ipoteze speciale care sunt rezonabile si relevante, in contextul scopului pentru care a fost solicitata evaluarea.

#### Ipoteze:

- evaluarea s-a realizat in ipoteza ca toate informatiile si documentele furnizate de catre client sunt reale, corecte si neviciate; orice abatere de la aceasta ipoteza poate conduce la modificarea rezultatelor evaluarii, fara a atrage reponsabilitatea evaluatorului.
- informatiile culese de la terti si utilizate in evaluare s-au presupus a fi de incredere, fara a acorda garantii pentru acuratetea acestora.
- in elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate in calcul elemente care tin de conditiile ascunse sau neaparente ale proprietatii (*inclusiv, dar fara a se limita la starea si structura solului, structura fizica si fundatia constructiei, prezenta substantelor periculoase si/sau toxice*) si care ar putea influenta evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigatii complexe si suplimentare in acest sens, iar daca ele au existat fara ca evaluatorul sa fi stiut, acesta nu poate fi facut responsabil de acest lucru, neavand nici calificarea si nici obligatia obtinerii unor astfel de informatii.
- s-a convenit ca evaluarea sa se realizeze in ipoteza ca amplasamentul indeplineste toate conditiile legale privind mediul inconjurator, daca pe parcursul misiunii de evaluare nu se constata contrariul; aspectele care se vor identifica in acest caz, vor fi prezentate in cadrul raportului.
- nu au fost luate in considerare modificari legislative sau conditii de piata ulterioare datei evaluarii care ar putea influenta valoarea estimata; de aceea, valoarea de piata estimata in prezentul raport este valabila doar la data evaluarii.

#### Ipoteze speciale:

Nu este cazul.

### 1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

- utilizarea este permisa doar clientului si utilizatorilor desemnati, precizati explicit in raport si doar pentru scopul declarat; in caz contrar, rapoartele in integralitatea lor sunt lovite de nulitate absoluta;

JustConta Business SRL

11

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

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



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială

- 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 (SEV<sup>4</sup>) 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

---

<sup>4</sup> SEV: 100, 101, 102, 103, 230 | GEV 630

## 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

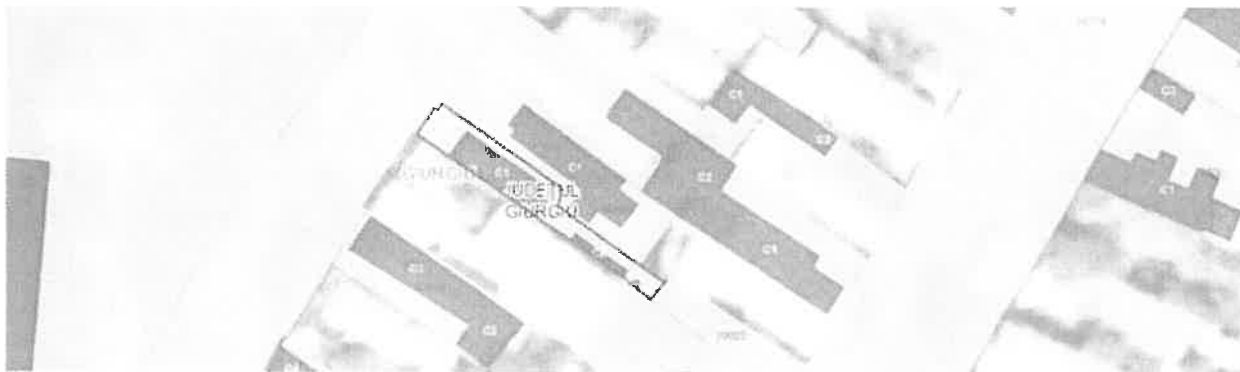
#### 2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

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 legii<sup>5</sup>, 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.

---

<sup>5</sup> Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială

- Alte informații:

- **utilizarea actuala a amplasamentului:** rezidențial
- **utilitati** - rețea urbană de energie electrică, apă, canalizare
- **utilizarea terenurilor din vecinătatea amplasamentului:** rezidențiale, administrative, comerciale.

### 2.1.3 INFORMATII DESPRE CONSTRUCTIE

- **tipul construcției de baza** - casa de locuit și anexe

i. **regim de înălțime** – P

ii. **anul construirii** – 1970

#### **sistem constructiv :**

C1 - construcția a fost edificată în anul 1970, nu au fost realizate lucrări de întreținere și reparații, fără lucrări de reabilitare majoră. La data inspecției finisajele, instalațiile și anvelopa sunt în stare foarte avansată de uzură. Construcția este realizată pe suprafața de 33.25 mp din cărămida plină, dulumeaua realizată din lemn simplu așezat pe un strat de pământ galben, fără faianță în bucătărie și baie, încălzire cu sobă de teracotă, tamplărie din PVC cu geam termopan, fără finisaje exterioare, cu acoperis din plăci de azbociment pe asterială din lemn în stare avansată de uzură și pentru suprafața de 17.75 mp realizată din paiantă, cu schelet din lemn rotund, șarpantă simplă, tencuială interioară din lut, tencuială exterioară cu mortar din var-ciment, tavane pe șipci, în stare avansată de degradare.

C2 – construcție anexă realizată din paiantă, cu schelet din lemn rotund, șarpantă simplă, tencuială interioară din lut, tencuială exterioară cu mortar din var-ciment, tavane pe șipci, în stare avansată de degradare. Configurația terenului a permis construirea acestei anexe având o deschidere de 1.1 ml. Construcție edificată în anul 1970 fără lucrări de întreținere și reparații, fără lucrări de reabilitare majoră.

C3 - construcție anexă realizată din paiantă, cu schelet din lemn rotund, șarpantă simplă, tencuială interioară din lut, tencuială exterioară cu mortar din var-ciment, tavane pe șipci, în stare avansată de degradare. Construcție edificată în anul 1970 fără lucrări de întreținere și reparații, fără lucrări de reabilitare majoră.

### 2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

În urma analizei activității pieței imobiliare, ținând cont de tipul proprietății subiect, de scopul evaluării și tipul valorii estimate, s-a delimitat o arie de piață la nivel de oraș Giurgiu. Datele culese în aria de piață se referă la:

i. tendințele sociale

ii. situația economică: zonă cu economie activă, șomaj redus

iii. reglementările și restricțiile legale specifice ariei de piață definite

iv. condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății în aria de piață definită în acest scop:

blocul din care face parte proprietatea evaluată este un imobil cu aspect bun. Dotările și rețele edilitare sunt satisfăcătoare. Poluare normală. Ambient civilizat. Lichiditate medie.

### 2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

Datele despre proprietăți imobiliare comparabile teren:



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html? gl=1\\*1n50m1o\\* up\\*MQ..&clid=Cj0KCOjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNvAlCcXrssiSAqagFYaAsvLEALw wcb](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html? gl=1*1n50m1o* up*MQ..&clid=Cj0KCOjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNvAlCcXrssiSAqagFYaAsvLEALw 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/654160h93i97i66ef7317fd214ce0hi.html? gl=1\\*dt6aol\\* up\\*MQ..&clid=Cj0KCOjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNvAlCcXrssiSAqagFYaAsvLEALw 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/654160h93i97i66ef7317fd214ce0hi.html? gl=1*dt6aol* up*MQ..&clid=Cj0KCOjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNvAlCcXrssiSAqagFYaAsvLEALw wcb)

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/propietar-giurgiu-ultracentral-vand-teren-2102-mp-deschidere-la-str-parii-22-metri/780864747c6a6054.html? gl=1\\*gvrdaa\\* up\\*MQ..&clid=Cj0KCOjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNvAlCcXrssiSAqagFYaAsvLEALw wcb](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/propietar-giurgiu-ultracentral-vand-teren-2102-mp-deschidere-la-str-parii-22-metri/780864747c6a6054.html? gl=1*gvrdaa* up*MQ..&clid=Cj0KCOjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNvAlCcXrssiSAqagFYaAsvLEALw wcb)

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-300mp/g282960ffi0d7414119d42h39705d94f.html>

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-700-mp/3368f43940fh7h1fd6e0e82210id0h.html>

Datele despre proprietăți imobiliare comparabile:

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

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

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-ultracentral-piata-giurgiu-proprietar-IDg0qIN.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 informațiile 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.**

### 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*<sup>6</sup>.

*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.<sup>7</sup>

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.

<sup>6</sup> SEV 100 – Cadrul general, par. 10, 11 si 13

<sup>7</sup> SEV 100 – Cadrul general, par.18 si 19



Contabilitate Audit Evaluări patrimoniale

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 bruste 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.<sup>8</sup>

### **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.

---

<sup>8</sup> SEV 100 – Cadrul 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.<sup>9</sup>

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 prețuri 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 **tehnicile 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.

---

<sup>9</sup> SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului, G4

Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextual pietei (proprietati vacante sau ocupate de proprietar). Aceasta abordare include doua metode de baza:

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

**Capitalizarea venitului** se utilizeaza cand exista informatii suficiente de piata, cand nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pietei si cand exista informatii despre tranzactii sau oferte de vanzare pentru proprietati comparabile. Metoda consta in impartirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzatoare. In aplicarea metodei se utilizeaza trei tipuri de venit:

- **(VBP)** venitul brut potential – materializeaza venitul total estimate a fi generat de proprietatea imobiliara supusa evaluarii, in conditii de utilizare maxima;
- **(VBE)** venitul brut efectiv – venitul anticipat al proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;
- **(VNE)** venitul net efectiv – rezulta prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute: impozit pe proprietate, asigurare, intretinere, reparatii, management, paza, curatenie, etc.

**Rata de capitalizare** (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii se transforma in valoarea proprietatii. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete, furnizate de piata imobiliara, privin tranzactiile incheiate (inchirieri, vanzari, cumparari). Daca aceste informatii lipsesc, estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata, la care se adauga prime de risc aferente investitiei.

**Analiza DCF** se utilizeaza pentru evaluarea proprietatilor imobiliare pentru care se estimeaza ca veniturile si/sau cheltuielile se modifica in timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesita luarea in considerare a veniturilor si cheltuielilor probabile din perioada de previziune.

**Chiria de piata**<sup>10</sup> este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. In particular, suma estimata exclude o chirie majorata sau micorata de clauze, contraprestatii sau facilitate speciale. "Clauzele de inchiriere adecvate" sunt clauzele care ar fi convenite in mod uzual pe piata tipului de proprietate imobiliara, la data evaluarii, intre participantii la piata.

Conform studiului de piata realizat de evaluator, proprietatile rezidentiale tip casa de locuit ofertate la inchiriere si sau inchiriate sunt putine si pot oferi rezultate viciate, ca atare abordarea nu este utilizata.

#### 4.4. ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un comparator nu va plati mai mult pentru un active decat costul necesar obtinerii unui active cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire. Aceasta abordare se bazeaza pe principiul conform caruia pretul, pe care un comparator de pe piata il va plati pentru activul supus evaluarii, nu va fi mai mare decat costul aferent cumpararii sau construirii unui active echivalent. Deseori, activul supus evaluarii va fi mai putin atractiv decat echivalentul care ar fi cumparat sau construit,

<sup>10</sup> SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare



Contabilitate Audit Evaluare patrimonială

din cauza vechimii sau a deprecierei. In acest caz, costul activului echivalent va fi ajustat corespunzator, in functie de tipul valorii estimate.<sup>11</sup>

Aceasta abordare este aplicata, in general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare prin metoda costului de inlocuire net (dupa deducerea deprecierei). Ea se utilizeaza cand fie nu exista nicio dovada despre preturile de tranzactionare pentru proprietati similare, fie nu exista niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului.

Procedura de evaluare presupune:

1. Estimarea valorii terenului in ipoteza liber de constructii (cand este cazul);
2. Estimarea costurilor de inlocuire a constructiilor edificate pe teren;
3. Estimarea tuturor deprecierei (fizice, functionale si economice) si scaderea acestora din costul de inlocuire.

Terenul va fi evaluat utilizat metoda prin comparatii directe.

In cazul constructiilor se va calcula un cost de inlocuire. In mod normal, acesta reprezinta costul de inlocuire a proprietatii imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluarii. Costul de inlocuire este necesar sa reflecte si toate costurile suplimentare, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare si cheltuielile de finantare care ar fi suportate de un participant de pe piata pentru producerea unui activ echivalent. Costul echivalentului modern se corecteaza apoi pentru a fi reflectata deprecierea. Scopul ajustarii pentru depreciere este acela de a estima cu cat ar fi mai putin valoroasa proprietatea imobiliara subiect, pentru un potential cumparator, fata de echivalentul sau modern. Deprecierea ia in considerare starea fizica, utilitatea functionala si economica a proprietatii imobiliare subiect, in comparatie cu echivalentul sau modern.<sup>12</sup>

Deprecierea constructiilor se poate estima prin trei metode generale:

1. Metoda preluarii de pe piata imobiliara
2. Metoda varsta-durata de viata
3. Metoda segregarii

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- **Deteriorarea fizica** – reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de deteriorarile fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2022). Deteriorarea fizica este 85% pentru locuinta din zidarie si appx. 96% pentru constructii din paianta, respectiv uzura cumulata de la data construirii.
- **Depreciere functionala** - reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de ineficienta activului subiect in comparatie cu substitutul sau, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2022). Constructia se incadreaza in specificul zonei, casele din vecinatate se tranzactioneaza. Deprecierea functionala este 0%.

<sup>11</sup> SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

<sup>12</sup> Drepturi asupra proprietatii imobiliare, par.22, 23 si 24

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

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

- puterea de cumpărare relativ mare necesară pentru potențialii cumpărători;

Efectele acestor riscuri resimțite 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.



Contabilitate Audit Evaluare patrimonială

## 5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

### 5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

În aplicarea abordărilor și metodelor pentru estimarea valorii de piață a dreptului de proprietate asupra proprietății subiect, în scopul vânzării, au fost utilizate date de intrare obținute de pe piață. Astfel, pentru aplicarea **abordării prin piață** s-au utilizat date de intrare obținute de pe piață. Pentru determinarea valorii de piață a terenurilor intravilane utilizate în analiza de piață pentru cuantificarea deprecierei externe s-au folosit informații colectate de pe site-urile de specialitate.

**Abordarea prin venit** nu a fost utilizată deoarece piața imobiliară nu oferă informații pentru proprietăți imobiliare închiriate similare imobilului evaluat (în stare foarte avansată de degradare).

În **abordarea prin cost** s-a determinat costul și deprecierea aferente unui activ cu aceeași utilitate, prin intermediul analizei costurilor și deprecierei existente pe piață.

Pentru a selecta valoarea de piață cea mai adecvată, s-au analizat atât datele de intrare cât și situațiile identificate pe piața specifică. Rezultatele obținute prin aplicarea **abordării prin cost** s-au bazat pe date suficiente și relevante iar nivelul mediu de activitate al pieței specifice (NAP) a indicat un grad de încredere mediu al rezultatului.

### 5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor și situațiile de pe piața specifică prezentate în raport, au condus la faptul că **abordarea prin cost** este singura **relevantă și adecvată** pentru estimarea valorii de piață a proprietății subiect, raportat la scopul evaluării – **vanzare imobil**.

valoare de piață recomandată	
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 - Tranzacții imobiliare

### 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 <sup>2</sup>	133,00	4.500,00	4.000,00	5.000,00
Pret oferta €/m <sup>2</sup>		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		
<b>Pret ajustat</b>		<b>72</b>	<b>54</b>	<b>63</b>
<b>Drept de proprietate</b>	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		
<b>Conditii de finantare</b>	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		
<b>Conditii de vanzare</b>	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		
<b>Conditii de piata</b>	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		
<b>Pret ajustat</b>		<b>72</b>	<b>54</b>	<b>63</b>
<b>Localizare</b>	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.		
<b>Acces/ Vizibilitate</b>	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.		
<b>Utilizare</b>	rezidential	rezidential/comercial	rezidential	comercial
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari.		
<b>Incadrare/ Indicatori urbanistici</b>	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 patrimonială

<b>Deschidere</b>	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 CMRI 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%.

<b>Utilitati</b>	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
<b>Suprafata</b>	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.

<b>Alte ajustari</b>	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%
<b>Pret ajustat</b>	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		
		40	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 LOCUINTĂ 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 planșee 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 tipurile de lucrari)	UM	Costuri pe mp Ad (lei)	Pondere din total cost	Costuri totale lucrare (lei)	Stadiu executie lucrare (%)	Costuri lucrari executate (lei)	Costuri lucrari de executat (lei)
1	Excavatii	mc	115,20	1,51%	5.875	100%	5.875	0
2	Umpluturi si compactari	mc	33,90	0,45%	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	Confecții metalice	kg	17,48	0,23%	891	100%	891	0
10	Izolații protecție pod	mp	84,30	1,11%	4.299	100%	4.299	0
11	Termoizolații conducte	mp	6,21	0,08%	317	0%	0	317
12	Tâmplărie din lemn	mp	260,70	3,43%	13.296	100%	13.296	0
13	Tâmplărie metalică	kg	9,40	0,12%	479	100%	479	0
14	Geanuri simple	mp	52,90	0,70%	2.698	100%	2.698	0
15	Geanuri 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 faianța 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 astereaala	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	Ștreășină 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 Analit. Evaluati performanta

32	Branșament 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 armaturi 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	Branșament 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	Branșament 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
<b>TOTAL COSTURI (RON):</b>			<b>7.610,14</b>	<b>100%</b>	<b>388.117</b>		<b>354.133</b>	<b>33.984</b>
<b>TOTAL COSTURI (EURO):</b>			<b>1.529</b>		<b>77.990</b>		<b>71.160</b>	<b>6.830</b>
<b>Cost de Inlocuire Brut constr. considerată terminată (CIB):</b>		<b>59.798</b>	<b>EUR</b>					
<b>Grad uzură fizică:</b>		<b>85,57</b>	<b>%</b>					
<b>Deprecieri din cauze externe:</b>		<b>45,38</b>	<b>%</b>					
<b>Cost de Inlocuire Net construcție considerată terminată (CIN):</b>		<b>4.713</b>	<b>LEI</b>					
<b>Pondere lucrari executate:</b>		<b>91</b>	<b>%</b>	<b>Cost lucrari ramase de efectuat</b>				
<b>Pondere lucrari neexecutate:</b>		<b>9</b>	<b>%</b>	<b>6.830</b>		<b>EURO</b>		

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 construita desfasurata

Ad= 9,00 mp

Nr. crt.	Denunțarea lucrării (include toate tipurile de lucrări)	UM	Costuri pe mp Ad (lei)	Pondere din totali 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	Geanuri	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	Zugrăveli interioare	mp	114,80	4,12%	1.033	100%	1.033	0
7	Spoieli 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
<b>TOTAL COSTURI (RON):</b>			<b>2.785,94</b>	<b>100%</b>	<b>25.073</b>		<b>25.073</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL COSTURI (EURO):</b>			<b>560</b>		<b>5.040</b>		<b>5.040</b>	<b>0</b>
Cost de Înlocuire Brut constr. considerată terminată (CIB):			5.040	EUR				



Contabilitate Audit Evaluare patrimonială

cost de inlocuire net

Construcție	SC - nr	Cost de construcție mp/mp	Cost E/mp faza TVA	Grad de finalizare %	Valoarea la stadiul final		Uzura fizică				Valoarea depreciată final	Depreciat funcț %	Valoarea ramănoasă Euro	Valoarea ramănoasă Lei	E/mp	Lei/mp
					stadiul actual	final	Instalații	Anvelopa	Finisaje	25% TOTAL						
Locuința-C1	33,25	1.173 €	1.172,52 €	100%	38.986 €	38.986 €	40%	15%	18%	25%	6.015	0,00%	3.290 €	15.375 Lei	99 €/mp	492 Lei/mp
Anexa-C2	17,75	470 €	470 €	100%	8.343 €	8.343 €	40%	15%	18%	25%	324	0,00%	177 €	882 lei	10 €/mp	50 Lei/mp
Anexa-C3	9,00	470 €	470 €	100%	4.234 €	4.234 €	40%	15%	18%	25%	144	0,00%	79 €	392 Lei	9 €/mp	44 Lei/mp
TOTAL	1,00	470 €	470 €	100%	470 €	470 €	40%	15%	18%	25%	16	0,00%	9 €	44 Lei	9 €/mp	44 Lei/mp
													3.555	17.692		

Valoarea ramănoasă construcții	3.270 €	16.510 Lei
Valoarea teren	5.817 €	28.952 Lei
Valoarea proprietate	9.200 €	45.765 Lei

Valoarea structurii a fost calculata ca raport intre durata de utilizare normata de 80 de ani pentru locuința, respectiv 40 de ani pentru anexe din paianta si data lucrarilor realizate appx 1970. Instalatiile 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 similară	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	Valoarea 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 functionale	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	Depreciarea externa ((m-g)/m)	45%	42%	50%
Depreciere externa pentru proprietatea evaluata			45%	

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-casa-de-ceramida-IDqj0C.html?isPreviewActiva=0%sliderindex=5>  
<https://www.olx.ro/d/oferta/casa-de-venzare-zona-tei-ru-de-vara-IDqT1rD.html>  
<https://www.olx.ro/d/oferta/casa-de-venzare-renovata-nuha-l-aminescu-IDqfWjk.html>



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

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



PRIVAT



Real Estate Nirof

Trimite mesaj

+40 799 553484

Trimitere mesaj direct

LOCALIZARE

Giurgiu, Giurgiu



DESPRE NOI

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Actiune de anulare a contractului

Contractul de vânzare-cumpărare

Arată mai multe

Publicat în 12/11/2018

## Casa de Vanzare Zona Teatru de Vara

# 45 000 €

Publicat în 12/11/2018

PROMOVEAZA

REACTUALIZEAZA

96 tranșe facturi | 2 camere + hol + baie + terasă | 220 m<sup>2</sup> teren + 20 m<sup>2</sup> teren

### DESCRIERE

Casa de vanzare dintr-un bloc construit în Giurgiu, compusă din 4 camere, 2 băi, hol și o terasă pe etaj de locație. Terenul este de 200m<sup>2</sup> construit 200m<sup>2</sup> - are în plus poartă și o grădiniță în curtea de 30m<sup>2</sup>. Imobilul este în Zona Teatru de Vara. Trebuie renovat interiorul.

Preț: 45.000€





Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială

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



Nicolae

Trimite mesaj

☎ 003 464 2830986

Vezi mai multe detalii despre acest anunț

LOCALIZARE

📍 Giurgiu, 3000

⌂

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Anunț publicat și este publicat în conformitate cu

Legea nr. 26/2008 privind protecția consumatorilor

Arată mai multe

ANUNȚUL ÎN ALTĂ LIMBAJĂ

## Se vinde casa str.Plugari

# 79 900 €

MAI MULTE OFERTE

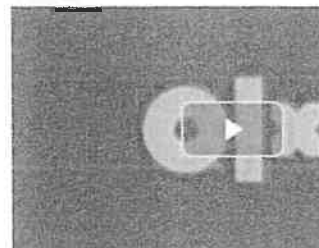
PROMOȚIE

REACTUALIZARE

Realizare case | Casele Române | Casa în oraș | Locuințe noi | Casa de vacanță

### DESCRIERE

Se vinde casa din cartierul str. Plugari. Teren de garaj 200m<sup>2</sup> și teren de construcții 100m<sup>2</sup> ca și teren de construcții. Casa este construită pe teren de construcții și are toate utilitățile necesare și este în stare de a fi locuită imediat. Pentru mai multe detalii contactați agentul de vânzare Nicolae la telefonul 0034642830986.



0034642830986







Contabilitate Audit Evaluări imobiliare

<https://www.cix.ro/d/oferta/casa-dc-vanzare-renovata-mihai-eminescu-IDglWik.html>



Publicat pe 11/11/2018

## Casa de Vanzare renovată Mihai Eminescu

**39 500 €**

ACTUALIZAT

PROMOVAREA

REACTUALIZAREA

Recomenzii

Termele Promovării

Locașul în 60 zile

Locașul în 60 zile - Locașul în 60 zile - Locașul în 60 zile

### DESCRIERE

Spațiu modern în zonă de vânzare cu toate elementele și finisajele care vă oferă confort și calitate în viață.

Locașul este în stare bună și este disponibil pentru vizionare.

Te rog să...

Te rog să...

Te rog să...

Preț: 39.500 €

PRIVAT

Real Estate Nitro

Trimite mesaj

+40 729 553484

Te rog să...

LOCALIZARE

Centru

5.3  
K.2



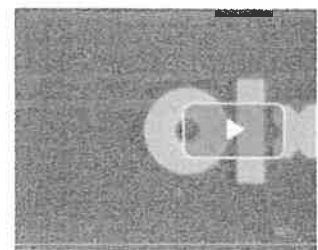
DESPRE NOI

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acordăm garanții și servicii de înaltă calitate.

Locașul este în stare bună și este disponibil pentru vizionare.

Arată mai multe









Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială

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



Casa de Vanzare Strada Oltului Giurgiu

22 000 €

120 m<sup>2</sup> 200 m<sup>2</sup> 4 camere 4 camere

### Prezentare generala

Suprafata terenului 200 m<sup>2</sup> Suprafata constructiei 120 m<sup>2</sup>

Numărul de camere 4 Garaj/loc de parcare 1  
Vizionare la distanță 1000 lei  
Chirie 1000 lei

### Descriere

Casa de vanzare 4 camere + anexa, situata in zona Soseaua Alexandriei strada Oltului Suprafata terenului este de 200m<sup>2</sup>  
Necesita renovare totala

Garele la strada

22 000 €

Tel: 0730550404

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>



petronel  
+40754  
0720 011039

suferinta

suferinta

+40 720 011039

Una mare parte de alocare din teren  
si adanc de constructii  
informații despre efectele  
si zonele de constructii

1/4

### Casă de vanzare in Giurgiu cartier smirda 3 camere mobilate si utilitate

55 000 €  
200 € / m²

Fare estimat  
115000 RON

si zona  
110000 RON

Per total (incluzand  
si zona)

55000 €  
200 € / m²

#### Prezentare generală

Suprafata	100 m²	Tip constructie	Tip constructie
Suprafata utilitate	100 m²	Tip	Tip
Tip constructie		Tip constructie	Tip constructie
Tip constructie	3	Tip constructie	Tip constructie
Tip constructie		Tip constructie	Tip constructie

#### Descriere

Amplasata in cartierul de constructii din Giurgiu, la 5 minute de distanta de centrul  
Calea este foarte buna, cu multe locuri de parcare si multe case de constructii, cu terenuri si case de constructii  
si constructii de constructii de constructii  
Calea este foarte buna si este in foarte buna stare si este in foarte buna stare  
si este in foarte buna stare si este in foarte buna stare  
si este in foarte buna stare si este in foarte buna stare  
si este in foarte buna stare si este in foarte buna stare  
si este in foarte buna stare si este in foarte buna stare



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială

Comparabile analiza de piata teren intravilan median -- central

[https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuiri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html?\\_gl=1\\*1n50m1o\\*\\_un\\*MO...&gclid=Cj0KCOjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNvAiCcXrssiSAqagFYeAsyLEALw\\_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuiri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html?_gl=1*1n50m1o*_un*MO...&gclid=Cj0KCOjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNvAiCcXrssiSAqagFYeAsyLEALw_wcB)

Tipul:  teren  
Preț: 30 000 EUR  
0762860997  
Credința vânzător





Contabilitate Audit Evaluare patrimonială

[https://www.pубли24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-orasul-giurgiu-1678-mo-pe-str-drumul-amurgului/f654160h93197166ef7317fd214ee0hi.html?\\_gl=1\\*\\_dt6aol\\*\\_up\\*MQ...&gclid=CJ0KCOiwiMmwBhDmARisABcQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAICcXrssiSAqagFYaAsvLEALw\\_wcB](https://www.pубли24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-orasul-giurgiu-1678-mo-pe-str-drumul-amurgului/f654160h93197166ef7317fd214ee0hi.html?_gl=1*_dt6aol*_up*MQ...&gclid=CJ0KCOiwiMmwBhDmARisABcQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAICcXrssiSAqagFYaAsvLEALw_wcB)

Nr. cad. 35209

1.200 m<sup>2</sup> teren intravilan cu toate utilitățile și servicii  
 în zona

12 EUR negociabil

0782300346



1.200 m<sup>2</sup> teren intravilan

12 EUR negociabil

Contactați vânzătorul

1.200 m<sup>2</sup> teren intravilan  
 12 EUR negociabil



Sau contactați...

1.200 m<sup>2</sup> teren intravilan

12 EUR negociabil

**Descriere**

Vând teren intravilan în suprafață de 1200 m<sup>2</sup> în Orașul Giurgiu, zona sate -lexandru, în situat pe str. Drumul Amurgului. Terenul nu are ut. IAR acestea fiind foarte aproape de teren.





Contabilitate Anunț - Vânzare 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=Cf0KCOjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAaPabAoh1GUE0AnmNfEg27NyAICcXrsiSAqagFYaAsvLEALw\\_wcB](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=Cf0KCOjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAaPabAoh1GUE0AnmNfEg27NyAICcXrsiSAqagFYaAsvLEALw_wcB)

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

320 000 EUR

0740274716

» [Căutați terenuri](#) » [Căutați terenuri](#)

[Bucuresti - terenuri](#) » [Căutați terenuri](#)

» [Căutați terenuri](#)

[Contactați vânzătorul](#)



Lazar Gheorghe

[Căutați terenuri](#)

[Căutați terenuri](#)

[Amplasați](#)

### Specificatii

Suprafata terenului

2102 m<sup>2</sup>

Front stradal

22 m

### Descriere

Proprietar Giurgiu, str. Garii nr. 90, vand teren 2102 mp, deschidere 22 metri, toate utilitatile, idee de business/teren rezidential/oricari. 320 000 euro, suprafata totala 2100. Front stradal 22.

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](#)



JustConta Business SRL

42

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

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





Confiabilitate - Audit - Evaluare patrimonială

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-vanzare-300mp/g282960ffi0d7414119d42h39705d94f.html>

1000 m<sup>2</sup> teren intravilan

29.500 EUR negociabil

0769886264



Contactează vânzătorul

0769886264

0769886264

0769886264

0769886264

0769886264

0769886264

0769886264

## Descriere

Locatie: Blvd 1 Decembrie 1918 Str. Stupilor Nr 3

- constructie finalizata coltă 0

- lungime 10.8m

- latime 9.8m

- posibilitate constructie P-M sau P-1

- posibilitate apă caldă - canalizare și gaze la poartă Det n certificat de urbanism

Mai multe detalii in privat. Nr te



JustConta Business SRL

43

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.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-700-mp/3358f43940fn7h1fd6e0e1e88210fd0h.html>

2024-06-20 14:00:00

35.000 EUR

0726188205

Imobilizări  
Imobilizări  
Imobilizări



JustConta Business SRL

44

Sediul social: Bldul Tineretului, nr 3, Bl Z1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti

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



Contabilitate Audit Evaluare patrimonială

<https://www.olx.ro/d/oferta/langa-kaufland-giurgiu-de-vanzare-teren-ieftin-IDc90FE.html>



PRIVAT (1)



ALEXANDRINA

Te contactez în numele OLX  
ID: 0725545834

Trimite mesaj

☎ 072 554 5834



Vezi toate anunțurile acestui vânzător

LOCALITATE

📍 Giurgiu,  
2021



DREPTURILE CONSUMATORILOR

☑️ Acest anunț este protejat de către un vânzător

de încredere. Acest anunț este protejat de către un vânzător de încredere. OLX este un serviciu de intermediaritate și nu este responsabil pentru conținutul anunțurilor.

Azetăți al multe ▼

100% Autentic



## Langa Kaufland Giurgiu de vanzare teren ieftin

**13 €** Preț negociabil

Vand in Giurgiu teren intravilan, constructibil, cu suprafata 3400 mp si deschidere 26 m, intravilan, situat pe langa calea ferata Giurgiu-Bucuresti, Caramidarii vecini. Pe langa Kaufland Giurgiu. Preț 12 euro per mp negociabil. Are drum de acces de latime 3 m intrarea de fața prin Ulicioara Pescarus. Avem Certificat de urbanism, din 30.06.2021, terenul e constructibil se poate construi pe el (vila cu parter, un etaj) si mansarda. Pentru mai multe detalii, rog să mă sunați la .

**Anexa Nr. 3 - Fotografii**

Acces catre condominiu



Suprafata utilizata de catre chirias





Camera locuinta inchiriată, camera cu acces din spatele casei



vedere exterioara – tencuieli exterioare



Anexa din paianța, parte din C1





*Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială*  
**Anexa Nr. 4 - Localizare**



JustConta Business SRL

49

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

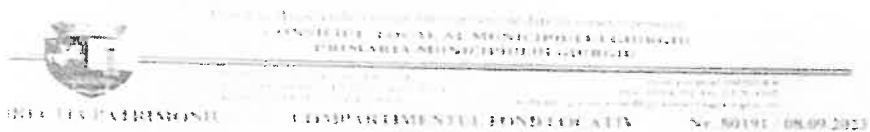
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Contabilitate - Audit - Servicii patrimoniale

Anexa Nr. 5 - Acte

Comanda executie lucrare de evaluare



CĂTRE,

S.C. JUSTCONTA BUSINESS S.R.L.  
B-dul Tineretului Nr.3, Bloc 21, Sc.I, Ap.34  
Sector 4, Bucuresti

Prin prezenta va rugăm să întocmiți rapoartele de evaluare pentru imobilele situate în Municipiul Giurgiu Str. 1 Decembrie 1918 Bloc 311, Parter, Ap.2 (bloc de apartamente, recepționat în anul 1979) și Str.Uzinei nr.33 (construit în anul 1979), cu precizarea că pe toată derularea contractelor de închiriere, Primăria Municipiului Giurgiu, nu a efectuat nici un fel de investiție pentru aceste imobile.

În același timp, vă rugăm să furnizați următoarele documente:

- cererile de cumpărare ale chirișilor;
- contractele de închiriere;
- protocolul de preluare a imobilelor de la ELTRANS.

PRIMAR,  
dr. ANGHELESCU

DIRECTOR EXECUTIV,  
Cristian TRĂISTARU

COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV,  
Alexandru BÎBÎĂ

Intenșiu,  
Lavinia ZLATE

Primăria Municipiului Giurgiu este Operator de Date cu Caracter Personal în conformitate cu prevederile art. 6, lit. (c) și (f) din Regulamentul UE nr.609/2012.





Contabilitate, Audit, Evaluare patrimonială  
Acte de proprietate



Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU  
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 39024 Giurgiu

Nr. cerere 90624  
Data 07  
Luna 08  
Anul 2024

Publicitate  
101/2022/145



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Str. UZINEI, Nr. 33, Jud. Giurgiu

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
01	39024	133	Teren împreună; DOMENIU PRIVAT -Nord-gard din lemn -Est-nempremut -Sud-gard din lemn -Est-gard din lemn

Construcții

Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
-1.1	39024-01	Loc. Giurgiu, Str. UZINEI, Nr. 33, Jud. Giurgiu	Nr. niveluri: 3, construite la sol 51 mp; 3, construite deasurata 51 mp; Imobil zidărie portanta, caramida cina presata, construit in anul 1970
-1.2	39024-02	Loc. Giurgiu, Str. UZINEI, Nr. 33, Jud. Giurgiu	Nr. niveluri: 3, construite la sol 5 mp; 3, construite deasurata 5 mp; Imobil anexa, construit in anul 1970
-1.3	39024-03	Loc. Giurgiu, Str. UZINEI, Nr. 33, Jud. Giurgiu	Nr. niveluri: 3, construite la sol 1 mp; 3, construite deasurata 1 mp; Imobil anexa, construit in anul 1970

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
40520 / 19/07/2018 Act Notarial nr. 1643, din 19/07/2018 emis de Dragulin Steluta Nicoleta:	
B1 Se infinteaza cartea funciara 39024 a imobilului cu numarul cadastral 39024/Giurgiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 38311 inscris in cartea funciara 38311	-1
Act Administrativ nr. 114, din 06/04/2015 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 ELTRAN; Act Administrativ nr. 24496, din 24/05/2015 emis de OCPI GIURGIU;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE estare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	-1, -1.1, -1.2, -1.3
1) MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIU PRIVAT OBSESA - SRL, pozitie tranzitara din CF 38311 Giurgiu, Inscrisa prin incheierea nr. 25539 din 26/05/2017;	

#### C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

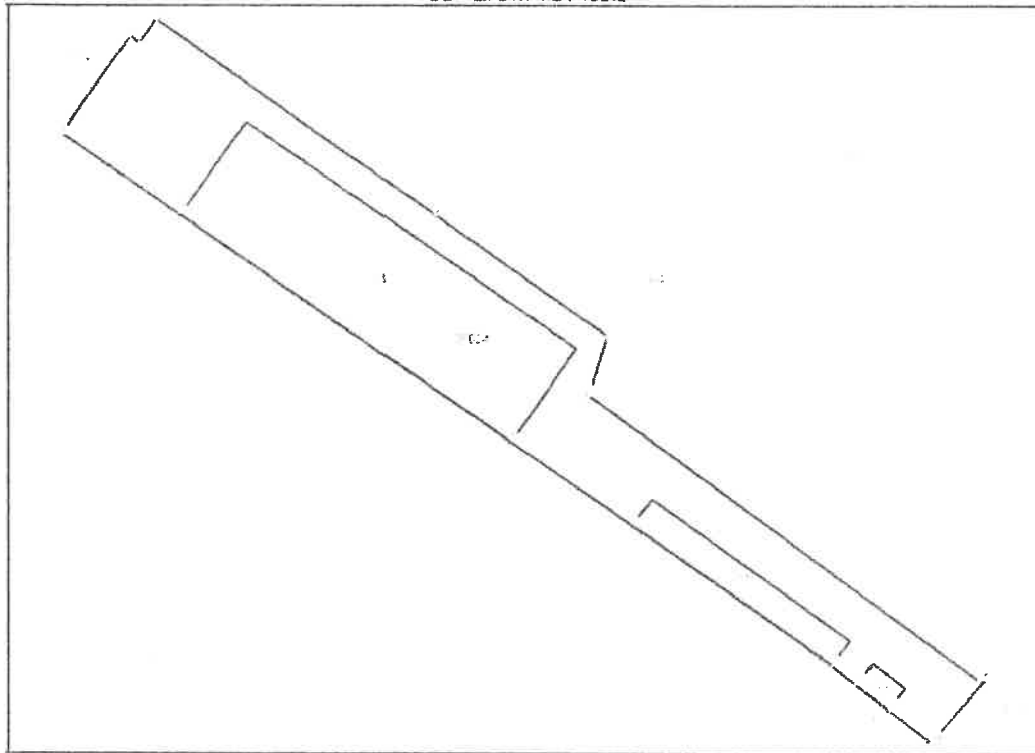
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
39024	133	DOMENIU PRIVAT -Nord-gard din lemn -Est- neîmprejmuit -Sud-gard din lemn -Vest-gard din lemn

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereografic 70.

DETALIUL IMARULUI



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Tipul	Suprafața (mp)	Tara	Parcelă	Nr. toco	Observații / Referințe
1	curți construite	DA	133	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinația construcției	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	39024-C1	construcții de locuințe	51	Cu acte	S. construită la sol/51 mp; S. construită desfasurată/51 mp; Imobil zidarie portanță cărămidă plină preseta, construit în anul 1970
A1.2	39024-C2	construcții anexa	9	Cu acte	S. construită la sol/9 mp; S. construită desfasurată/9 mp; Imobil anexa, construit în anul 1970
A1.3	39024-C3	construcții anexa	1	Cu acte	S. construită la sol/1 mp; S. construită desfasurată/1 mp; Imobil anexa, construit în anul 1970

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	6.974
2	3	11.292
3	4	0.965
4	5	0.386
5	6	3.962
6	7	4.745
7	8	13.354
8	9	4.847
9	10	7.682
10	11	0.459
11	12	1.088
12	13	1.375
13	14	1.75
14	15	2.835
15	16	0.261
16	17	16.126
17	1	2.086

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în aneexă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:  
07/08/2024, 12:06

*Subsemnatul...*

Domnule Primar,

Subsemnatul/a MIHAELA, domiciliat/ă în județul GIURGIU, str. 23 FEBRUARIE, nr. 53, bl. 1, et. 1, sc. 1, ap. 1, nr. tel. 0762253414, solicit prin prezenta DECLARAREA DE INTERES PUBLIC

Mentionez că am luat la cunoștință și sunt de acord cu dispozițiile prevederilor art. 6 lit. (c) și (e) ale Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și liberă circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE.

DATA

*2020.07.02*

SEMNĂTURA

*[Signature]*

Domnului Primar al Municipiului Giurgiu

*Doamna...*

*[Handwritten mark]*

**DE ACORD:  
PRIMAR,  
ADRIAN-VALENTIN ANGHELESCU**

## **REFERAT**

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare, vânzarea unei locuințe, situată în Municipiul Giurgiu, str.Uzinei nr.33, către titulara contractului de închiriere, în conformitate cu prevederile legale aflate în vigoare.

Imobilul situat în Giurgiu, str.Uzinei nr.33, este compus din construcție de cărămidă și paiantă în suprafață construită de 61 mp, cu anexe și curte în suprafață de 72,00 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu și pentru care a fost întocmit contractul de închiriere nr.123/10503/18.02.2020.

Vânzarea terenului se va face conform Hotărârii de Consiliu nr.260/2014, prin care a fost aprobat Regulamentul de vânzare a terenurilor-curți, aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în favoarea proprietarilor de locuințe cumpărate în condițiile Legii nr.112/1995, ale Decretului-Lege nr.61/1990 și ale Legii nr.85/1992, a moștenitorilor acestora sau cumpărătorilor subsecvenți.

Propunem spre aprobarea Consiliului Local cererea susnumitei, privind cumpărarea imobilului.

Prețul de vânzare al imobilului compus din construcție și teren aferent acesteia, a fost calculat la valoarea de piață și pentru aceasta s-a stabilit suma de 9.200 euro, fără TVA.

Evaluarea a fost făcută de către un evaluator autorizat, conform Raportului de Evaluare nr.81136/02.09.2024.

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile Legii nr.287/2009, republicată, privind Noul Cod Civil, Legea nr.85/1992 privind vânzarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare, art.1650 alin.(1) din Codul Civil, art.129 alin.(2) lit. c), alin.(6) lit.b, art.139 alin.(2) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională;

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile Legii nr.287/2009, republicată, privind Noul Cod Civil, Legea nr.85/1992 privind vânzarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare, art.1650 alin.(1) din Codul Civil, art.129 alin.(2) lit. c), alin.(6) lit.b, art.139 alin.(2) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională;

Proiectul de hotărâre întrunește condițiile de natură tehnică și legale, astfel că poate fi supus dezbaterii și aprobării în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

**DIRECTOR EXECUTIV,**  
**Cristian TRĂISTARU**

**ÎNTOCMIT,**  
**Luminița ZLATE**