

**EVALUARE BUN IMOBIL**

**Clădire si teren aferent**

**Conac Angelescu**

**Situat in comuna Bucsani, Județul Giurgiu**

septembrie 2011

## **1. BAZELE LUCRĂRII**

**1.1.** Obiectul supus evaluării este clădirea și terenul aferent „**Conac Angelescu**”, situate în comuna Bucsani, Județul Giurgiu.

Scopul evaluării este calcularea valorii reale de piață în vederea analizării oportunităților legislative, sociale și economice de cumpărare de către Consiliul Județean Giurgiu.

**1.2.** Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării sunt:

- fișa bunurilor imobile prezentată de Consiliul Județean Giurgiu.

- extrasul de carte funciara cu încheierea nr. 62113 și 62114/2008 pentru suprafețele de teren de 5.039 mp, respectiv 3.511 mp, precum și clădirea cu suprafața construită de 169 mp.

- lucrări și acte normative de referință;
- rezultatele interviurilor avute cu personalul serviciului administrativ, patrimoniu al C.J. Giurgiu și Primăria Bucsani.

- constatările și măsurătorile directe.

Evaluarea a fost solicitată de Consiliul Județean Giurgiu, rezultatele acesteia fiind folosite numai pentru scopul stipulat mai sus.

Data evaluării: septembrie 2011.

### **1.3. Elemente economice și juridice.**

Din analiza datelor puse la dispoziție de personalul Consiliului Giurgiu și Primăria Bucsani, rezultă ca activul „Conac Angelescu Bucsani” a fost construit în anul 1938 de către Familia Angelescu și a fost restituit acesteia în baza Legii 10/2001 și a Dispoziției Primarului com. Bucsani nr. 692/2008 în conformitate cu Procesul Verbal de Punere în Posesie din 22.10.2008.

## **2. PREMISELE ȘI METODELE DE EVALUARE FOLOSITE**

**2.1.** Afirmațiile și proiecțiile din raport s-au efectuat pe baza informațiilor furnizate de C.J. Giurgiu și Primăria Bucsani (anexa 1- a, b, c, d, e, f, g, h, i,) precum și a constatărilor și măsurătorilor directe.

**2.2.** Acest raport de evaluare este destinat pentru scopul și numai pentru uzul destinatarului, C.J.Giurgiu. Raportul este confidențial pentru terțe persoane; evaluatorul nu acceptă nici o

responsabilitate pentru nici o altă persoană, fizică și juridică, ori instituție, niciodată și în nicio circumstanță.

Pentru evaluarea clădirii s-au folosit metode patrimoniale: evaluarea clădirilor și construcțiilor speciale în baza cataloagelor de reevaluare seria 1965 și a indicilor de actualizare precum și a Îndrumarului tehnic pentru evaluarea imediată a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe. Deasemenea, s-au analizat tranzacțiile de clădiri similare precum și tendința pe piața de profil.

### **3. DESCRIEREA ACTIVULUI**

Activul „Conac Angelescu Bucsani” este situat în zona centrala a com. Bucsani, cu deschidere la D.N.61.

#### **Descriere și reevaluarea bunului imobil.**

Terenul, curți construcții, în suprafața de 8.550 mp, compus din două loturi de 5.039 mp (CF 646/N, nr.cad.985), respectiv, 3.511 mp (CF 654/N, nr.cad.990) și clădire (conac) tip, S+P+M, cu suprafața construită, Sc = 169 mp sunt situate în centrul com. Bucsani, Jud. Giurgiu.

Clădirea tip S+P+M are structură de zidărie din caramidă, fundatii de beton, pardoseli de dusumele si beton, tâmplărie lemn, plansee de lemn,șarpantă de lemn, învelitoare din tigla, finisaje obișnuite. Clădirea a fost racordată la apă curentă și canalizare si energie electrică. Anul construirii (PIF), 1938, starea rea, necesita reparatii capitale.

$$Sc = 169 \text{ mp}, Sd = 338 \text{ mp}, Su = 255,5 \text{ mp}$$

$$Su \text{ parter} = 126,8 \text{ mp}$$

$$Su \text{ mansarda} = 128,74 \text{ mp}$$

$$Su \text{ subsol(beci)} = 24,94 \text{ mp}$$

**Reevaluarea clădirii** s-a elaborat având la bază Catalogul nr. 124, fișa 4B, și s-a pornit de la valoarea de înlocuire de reconstrucție ( $V_i$ ) de 715 lei/mp, din care s-a scazut suma de 90 lei/mp reprezentând suma corecției pentru lipsa inst. electrica si sanitara.A rezultat astfel o valoare de înlocuire corectată de  $V_{ic} = 625$  lei/mp. Pentru beci valoarea de inlocuire = 300 lei/mp.

$$\text{Gradul de uzură estimat ( GUE) } = 65\%.$$

$$\text{Indicele de actualizare (Ia) } = 2,49.$$

$$\text{Suprafața construită (Sc) } = 169 \text{ mp}.$$

$$\text{Suprafata desfasurata (Sd) } = 338 \text{ mp}$$

$$\text{Suprafața beci (Sb) } = 25 \text{ mp}.$$

În baza datelor de mai sus s-a calculat valoarea ramasă actualizată ( $V_{ra}$ ), după formula:

$$Vra = Sd \times Vi \times Ia \times GUE$$

$$Vra = 338mp \times 625 \text{ lei/mp} \times 2,49 \times (100-65)/100 + 25 \text{ mp} \times 300 \text{ lei/mp} \times 2,49 \times 0,35 = 184.104 + 6.536 = 190.640 \text{ lei}$$

$$\text{La un curs de } 4,28 \text{ lei /€ (13.09.2011), } Vra = 44.542 \text{ €}$$

S-a verificat evaluarea în baza Cataloagelor de reevaluare seria 1965 prin Îndrumarul tehnic pentru evaluarea imediată a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe, fișa 34.

La verificarea similitudinii lucrărilor și a instalațiilor aferente s-au scăzut lucrările prevăzute la punctele 6,13,15,18, 27, 30, 38, 40 și 41 totalizând o scădere procentuală de 29,234 %, rezultând astfel o valoare de construire de 754,4 € /mp, raportați la suprafața utilă. Coeficient de actualizare,  $k = 0,8$

$$Via = 255,54mp \times 754,4 \text{ €/mp} \times 0,8 \times 4,28 \text{ lei/€} \times 0,35 = 231.027 \text{ lei}$$

Prin analiza rezultatelor obținute prin cele două metode, am ales o valoare reprezentând media, rezultând astfel :

$$\text{Valoare medie, } V_{med} = 210.833 \text{ lei}$$

Ținând cont că piața tranzacțiilor imobiliare a scăzut în ultimii doi ani cu valori de 25 – 50%, de diminuarea prețurilor la materiale de construcții și a forței de muncă, precum și de conjuctura socială, legislativă și economică, consider ca reală o diminuare de 30% a valorii medii, rezultând astfel:

Valoarea reală de cumpărare:

$$V_{rc} = 210.833 \times (100-30)/100 = 147.583 \text{ lei}$$

Astfel, la un curs de 4,28 lei/€ la 13.09.2011 = 34.482 lei

**Evaluarea terenurilor curti constructii** s-a elaborat având la bază Metoda Corpului Experților Tehnici, pentru localitati mici cu o populatie sub 10.000 locuitori, după următoarea relație de calcul:

$$V_t = V_b \times N_s \times N_p \times K_i, \text{ unde:}$$

$V_b$  = valoarea de baza a terenului functie de categoria localitatii;

Localitate sub 10.000 de locuitori . = 0,75 lei/mp,

$$N_s = A + B + F + T + E + G + R + P + S$$

$$N_p = M \times G_o \times C_r \times U \times Z, \text{ unde:}$$

$K_i$  = actualizarea curs leu, dolar, fata de data de 04.12.1997, = 3,77 (2,9/0,77)

$A$  = categoria localității = 0,1;0,2 pentru sat sau comuna;

$B$  = poziția terenului în localitate – in zona centrala(1,0), mediana(0,8), periferica(0,5);

$F$  = funcția economică a localității –( agricola = 0,5)

$T$  = poziția terenului față de căile de transport = 0,2(rutier, drum comunal)

$E$  = echiparea tehnico – economică = (0,3, en el),(0,2, tel)

$G$  = caracteristici geotehnice defavorabile- dificultati de fundare= -0,2; - teren inundabil = - 0,4

$R$  = restricții de folosire, nu este cazul = 0,0

P = terenuri poluate, nu este cazul = 0,0

S = raport fațadă – adâncime teren  $1/2, 1/3 = +0,5$  ;  $1/4, 1/5 = 0,0$ ;  
peste  $1/5 = - 0,5$

M = coeficient POT ; construibil peste 60%=1,25; construibil  
peste 45-60% = 1,00; construibil sub 45% = 0,85

$G_0$  = coeficient grad de ocupare = 1,0

$C_r$  = coeficient de respingere, de perspectiva sociala, cu tendinte  
de depopulare = 60-80%

U = coeficient de utilizare pentru functii economice cu profil  
comercial = nu este cazul = 1

Z = coeficient zonal, nu este cazul = 1,0

$V_{ter.} = V_t \times S$

Comuna – zona centrala:  $V_t = 0,75 \times 2,4 \times 0,8 \times 3,77 = 5,43$  lei/mp

Valoarea terenului in suprafata de 8.550 mp:

$V_t = 8.550 \text{ mp} \times 5,43 \text{ lei/mp} = 46.427 \text{ lei}$

Valoare totala teren si cladire:

$V_{tot} = 46.427 + 147.583 = 194.010 \text{ lei}$

**Valoarea propusa pentru cumparare:**

**V = 194.000 lei**

*Întocmit,*

*Stelian Miulescu*  
  
