

RAPORT DE EVALUARE IMOBIL - DOMENIUL PRIVAT AL JUDEȚULUI GIURGIU  
Municipiul Giurgiu, Str. Constantin Dobrogeanu-Gherea, nr. 2, Parc Alei, județ Giurgiu  
BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU

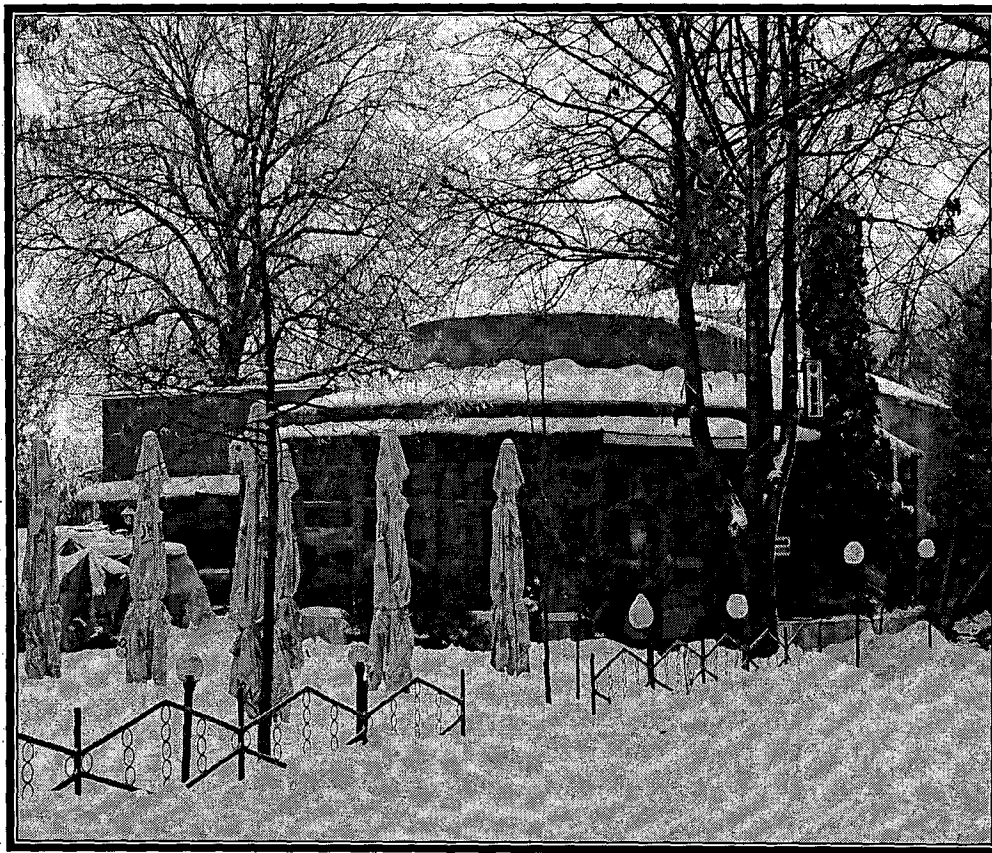
---



S.C. EXPERT GRUP STÎNGĂ S.R.L. GIURGIU  
Municipiul Giurgiu, Str. Vlad Tepeș, Bloc C2, ap. 13, județ Giurgiu  
J52/699/2011; C.U.I. RO 29304660

## RAPORT DE EVALUARE IMOBIL

**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU**



- FEBRUARIE 2012 -

- EXEMPLAR NR. 1 -

S.C. EXPERT GRUP STÎNGĂ S.R.L. GIURGIU

---

Tel/fax: 0246.23.15.85; 0346. 56.64.30; Mobile: 0723.14.22.75; 0723.25.75.03



## **CERTIFICARE**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că faptele prezentate în acest Raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de nici un factor perturbator extern principiilor de evaluare. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul prezentului Raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate. Suma ce ne revine, drept plată pentru activitățile specifice desfășurate în scopul realizării evaluării, nu are nici o legătură cu declararea în Raport a unei anumite valori sau a unui interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și CET-R (Corpul Experților Tehnici din România).

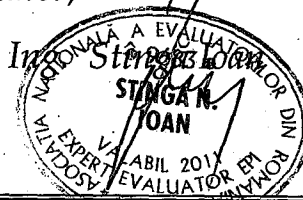
*Expertul evaluator a respectat codul deontologic al meseriei sale.*

*Proprietatea a fost inspectată personal de către expertul evaluator.*

*Prezentul Raport, se supune normelor ANEVAR și CET-R și poate fi expertizat sau verificat (la cerere), de către unul dintre membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație.*

*La data elaborării acestui Raport, expertul evaluator îndeplinea cerințele programului de instruire continuă al ANEVAR și CET-R.*

Expert evaluator,



**S.C. EXPERT GRUP STÎNGĂ S.R.L. GIURGIU**

Tel/fax: 0246.23.15.85; 0346. 56.64.30; Mobile: 0723.14.22.75; 0723.25.75.03



## **I. CAPITOL INTRODUCȚIV:**

- **EXECUTANT:**

**S.C. EXPERT GRUP STÎNGĂ S.R.L.**, cu sediul social în Municipiul Giurgiu, Str. Vlad Țepeș, Bloc C2, ap. 13, județ Giurgiu, cu J52 / 699 / 2011 și C.U.I. - RO 29304660, prin :

- Ing. Ioan Stîngă: \* Expert evaluator proprietăți imobiliare – membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR), având legitimația cu nr. 9683;
  - \* Expert tehnic judiciar specialitatea construcții civile, industriale, agricole și Expert evaluări imobiliare, având legitimația nr. 4874-12564, aflat în evidența Biroului Local de Expertize de pe lângă Tribunalul Giurgiu;
  - \* Expert evaluator întreprindere – membru al Corpului Experților Contabili și Contabililor Autorizați din România (C.E.C.C.A.R.), având legitimația nr. 19009.
- Colaborator – PFA Ing. Stelian Miulescu.

- **BENEFICIAR:**

**CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU**, cu sediul în Municipiul Giurgiu, Str. București, nr. 10, județul Giurgiu și CUI 4938042.

**S.C. EXPERT GRUP STÎNGĂ S.R.L. GIURGIU**

Tel/fax: 0246.23.15.85; 0346. 56.64.30; Mobile: 0723.14.22.75; 0723.25.75.03



- **OBIECTIVUL EVALUĂRII ȘI AMPLASAMENTUL ACESTUIA:**

Activul imobiliar supus evaluării, conform documentelor tehnice și juridice puse la dispoziție de beneficiarul lucrării și grupate în ANEXA NR. 2 la raport, este amplasat în Municipiul Giurgiu, Str. Constantin Dobrogeanu-Gherea, nr. 2, Parc Alei, județ Giurgiu, fiind format din teren în suprafață de 517 m.p. și o clădire cu suprafața construită de 219 m.p.

- **SCOPUL EVALUĂRII :**

Evaluarea activului imobiliar specificat anterior, în vederea stabilirii prețului minim pentru înstrăinarea prin vânzare.

- **SITUAȚIA JURIDICĂ (identificarea drepturilor de evaluat):**

Activele imobiliar supus evaluării, aparține domeniului privat al județului Giurgiu, conform documentelor juridice puse la dispoziție de beneficiarul raportului și grupate în ANEXA NR. 2 la raport.

- **DATA INSPECȚIEI:** 01.02.2012

- **DATA EVALUĂRII:** 02.02.2012

## **II. ACTE LEGISLATIVE:**

Pentru evaluarea și/sau reevaluarea activelor specificate anterior, s-au utilizat în principal următoarele surse:

**S.C. EXPERT GRUP STÎNGĂ S.R.L. GIURGIU**

**Tel/fax: 0246.23.15.85; 0346. 56.64.30; Mobile: 0723.14.22.75; 0723.25.75.03**



- Standarde Internaționale de Evaluare – ediția a VIII-a / 2007;
- Standarde Internaționale de Evaluare – IVS1, IVS2, IVS3;
- Standarde Internaționale de Aplicații în Evaluare – IVA1;
- Standarde de Evaluare a Proprietății Imobiliare – GN1, GN8;
- Buletinele informative editate de Asociația națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR) ;
- Buletinele documentare editate de Corpul Expertilor Tehnici din România;
- Cataloagele Comisiei Centrale pentru Inventarierea și Reevaluarea Fondurilor Fixe seria 1965, republicate – Editura Matrix Rom;
- Normativ P135/1999 - privind coeficienții de uzură fizică normală, pentru mijloace fixe din grupa 1 „Construcții”;
- Documentele juridice și/sau cadastrale, puse la dispoziție de beneficiarul lucrării – ANEXA NR. 2 la raport;
- Date furnizate de către Consiliul Județean Giurgiu – Serviciul administrativ, patrimoniu, etc., precum și de personalul operațional al respectivelui imobil;
- Constatări și date tehnice, obținute prin măsurători și/sau determinări directe, efectuate cu ocazia inspecțiilor din teren;
- Banca de date a expertului evaluator, legislație în domeniu, publicații de specialitate, normative tehnice, etc.;
- Raportul leu/USD pentru perioadele respectiv 15.11.2010 – 01.02.2012;
- Curs valutar B.N.R. la data evaluării, respectiv la data de 01.02.2012:
  - 1 USD = 3,3102 lei;
  - 1 EUR = 4,3447 lei.

**S.C. EXPERT GRUP STÎNGĂ S.R.L. GIURGIU**

**Tel/fax: 0246.23.15.85; 0346. 56.64.30; Mobile: 0723.14.22.75; 0723.25.75.03**



### III. DESCRIEREA IMOBILULUI (ACTIVULUI) ȘI STABILIREA VALORII ESTIMATE:

În Standardele Internaționale de Evaluare, Ediția a VIII-a/2007, sunt precizate principalele noțiuni care stau la baza prezentei evaluări. Astfel:

*Drepturile reale imobiliare* se exercită asupra unui bun imobil. Acest drept este înregistrat într-un document formal, de exemplu un titlu de proprietate. De aceea, proprietatea este un concept juridic distinct de bunul imobil, care este un activ fizic.

Drepturile reale imobiliare cuprind toate prerogativele, avantajele și beneficiile legate de proprietatea asupra bunurilor imobile. În contrast, proprietatea imobiliară cuprinde terenul în sine, toate bunurile care în mod natural fac corp comun cu acesta, precum și toate bunurile care sunt legate de acesta, cum ar fi clădirile sau amenajări ale terenului (amplasamentului).

Dreptul de proprietate imobiliar are următoarele atribute: posesia, folosința și dispoziția. Acestea includ dreptul de a utiliza, de a ocupa, de a vinde, de a închiria, de a testa (a lăsa moștenire) de a dona sau de a alege a exercita oricare sau nici unul dintre acestea. În anumite situații, un anumit atribut poate fi separat și transferat, închiriat sau înstrăinat, în condițiile legii.

Prerogativele sau beneficiile corespunzătoare dreptului real imobiliar sunt stabilite prin lege:

*Definiția valorii de piață este cea agreată de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare – IVSC în standardul IVS1, respectiv:*

*“Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ce ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing*

**S.C. EXPERT GRUP STÎNGĂ S.R.L. GIURGIU**

Tel/fax: 0246.23.15.85; 0346. 56.64.30; Mobile: 0723.14.22.75; 0723.25.75.03



*adecvată, în care ambele părți au acționat în cunoștință de cauză, prudență și fără constrângere.”*

Principalele ipoteze de care s-a ținut cont în evaluarea activelor:

- nu s-a efectuat o expertiză tehnică a activelor evaluate și nu s-au inspectat acele părți inaccesibile, acestea fiind considerate în stare satisfăcătoare;
- nu s-a făcut nici o investigație a acelor părți neexpuse și inaccesibile ale bunurilor respective;
- starea actuală a acestora și scopul evaluării au stat la baza selectării metodei de evaluare utilizate, astfel încât estimarea valorii să exprime realitatea;
- s-au utilizat în estimarea valorii numai informațiile care au fost puse la dispoziție de către beneficiar, existând și posibilitatea altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștință la data evaluării;
- se consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodei de evaluare au fost în concordanță cu datele disponibile la momentul evaluării;
- valorile estimate, pot să fie influențate de condițiile, termenele și modalitățile de încheiere a unei eventuale tranzacții.

Etapele procedurale principale parcurse la evaluare, au fost:

- inspectarea amplasamentului, a împrejurimilor și construcțiilor (inspecția proprietății a fost efectuată de evaluatori), au fost preluate informațiile disponibile referitoare la proprietatea respectivă ;
- nu s-au făcut investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale construcției; dreptul de proprietate s-a considerat valabil.
- stabilirea și enunțarea ipotezelor și condițiilor limitative în care se execută evaluarea/reevaluarea (analizele efectuate, opiniile și concluziile sunt limitate numai



de ipotezele și condițiile limitative, fiind analize, opinii și concluzii profesionale și personale ale evaluatorilor);

Activul, format din teren și clădire, este situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, în zona mediană, într-o zonă de promenadă, respectiv în incinta Parcului Alei. Suprafata teren = 517 mp. Pe teren este amplasată o clădire cu regim de înălțime S + P + 1E (S și E parțiale), cu destinația actuală de clădire comercială, respectiv pizzerie și bar.

**Descriere clădire:**

Construcție tip S+P+1E, structură din caramidă, tâmplărie din lemn, planșee din lemn tencuit, șarpantă de lemn, învelitoare din tablă galvanizată, finisaje medii. PIF circa 1940. Starea buna.

Extindere clădire, cu corp bucătărie și bar, cu Sc = 74,79 mp, PIF 2007, stare f. buna, GUE = 3%.

Terasă închisă, cu tâmplărie aluminiu cu geam termoizolator, cu Sc = 52,57 mp, PIF 2007, stare f. buna, GUE = 3%.

Evaluarea s-a elaborat având la bază Catalogul nr. 120, Fișa 7 și s-a pornit de la valoarea de înlocuire, de reconstrucție (Vi) de 1.300 lei/m.p., respectiv: construcții = 1027 lei/m.p.; inst. electrice = 104 lei/m.p.; inst. sanitare = 78 lei/m.p.; inst. încălzire centrală = 91 lei/m.p..

Temeni de corecție = -100 lei/m.p..

Valoarea de înlocuire corectată, Vic = 1.200 lei/m.p.

Grad de uzură tehnic = 75%

Gradul de uzură estimat (GUE) = 70%(clădire veche); respectiv 3% (clădire nouă).

**S.C. EXPERT GRUP STÎNGĂ S.R.L. GIURGIU**

**Tel/fax: 0246.23.15.85; 0346. 56.64.30; Mobile: 0723.14.22.75; 0723.25.75.03**





Indicele de actualizare(Ia) = 27.485,01.

Suprafața construită (Sc) = 219 mp din care:

S1 = 144,21 m.p. – clădire veche

S1 = 74,79 m.p. – clădire nouă.

Suprafața defasurată (Sd) = 188,21 m.p.(parter și etaj)

Suprafața subsol = 59,75 m.p.

Suprafața terase închise = 52,57 m.p.

Coeficient actualizare leu nou( Kal) = 1/10.000

În baza datelor de mai sus, s-a calculat valoarea ramașă actualizată (Vra), după formula:

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

1. Valoare clădire veche, parter și etaj (V1):

$$V1 = (144,21m.p. + 44 m.p.) \times 1\ 200 \text{ lei/m.p.} \times 2,749 \times 0,3 = \underline{186\ 260 \text{ lei}}$$

(Valoarea de înlocuire corectată: 1 300 lei/m.p. – 100 lei /m.p. = 1 200 lei/mp)

2. Valoare clădire nouă - bar și bucătărie nouă (V2):

$$V2 = 74,79 m.p. \times 680 \text{ lei/m.p.} \times 2,749 \times 0,97 = \underline{135\ 612 \text{ lei}}$$

3. Valoare subsol (V3):

$$V3 = 59,75 \times 510 \text{ lei/m.p.} \times 2,749 \times 0,3 = \underline{25\ 131 \text{ lei}}$$

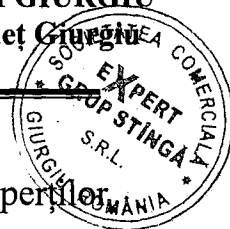
4. Valoare terase închise (V4):

$$V4 = 52,57\text{lei/m.p.} \times 310 \text{ lei/m.p.} \times 2,749 \times 0,97 = \underline{43\ 456 \text{ lei}}$$

Valoare totală clădire (Vt): Vt = 390 459 lei

**S.C. EXPERT GRUP STINGĂ S.R.L. GIURGIU**

**Tel/fax: 0246.23.15.85; 0346. 56.64.30; Mobile: 0723.14.22.75; 0723.25.75.03**



Evaluarea terenului s-a elaborat având la bază Metoda Corpului Experților

Tehnici, după următoarea relație de calcul:

$$V_t = (V_b \times N_s) \times N_p \times k_1, \text{ unde:}$$

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

$N_s$  = coeficient de corectie sumativ, obtinut prin insumarea unor corectii procentuale din valoarea de baza, pentru caracteristicile terenului;

$N_p$  = coeficient de corectie multiplicativ;

$k_1$  = coeficient de actualizare a valorii de baza conform HG 412/1992, functie de raportul cursului leu/dolar:

$k_1$  = cursul BNR la data evaluarii

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

Municipiu sub 100.000 de locuitori . = 27,2 lei/mp ( zona 1)

$$N_s = S + G + T + E + T_f + D + B + R + C + V + P$$

$N_p = M \times F \times G_s \times H \times G_o \times C_r \times U \times Z$ , unde:

$K_i$  = actualizarea curs leu față de data de 04.12.1997 = 4,03

simbol	instalatie	adiacent	100ml	200ml	200- 500ml	Obs.
S	Instalatii sanitare Apa=60% Can=40%	16,7%	14,2%	11,7%	8,35%	
G	gaze	16,7	13,7	10,63	8,35	
T	termoficare	6,7	5,63	4,56	3,35	
E	electricitate	6,7	5,63	4,56	3,35	
Tf	telefonie	3,4	2,86	2,31	1,7	

**S.C. EXPERT GRUP STÎNGĂ S.R.L. GIURGIU**

Tel/fax: 0246.23.15.85; 0346. 56.64.30; Mobile: 0723.14.22.75; 0723.25.75.03

**RAPORT DE EVALUARE IMOBIL - DOMENIUL PRIVAT AL JUDEȚULUI GIURGIU**  
**Municipiul Giurgiu, Str. Constantin Dobrogeanu-Gherea, nr. 2, Parc Alei, județ Giurgiu**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU**

---



D = drum - asfalt, pavele, beton = 16,7%

- bolovani rau = 9,14%

- balast = 6,2%

B = dimensiune teren - 1/2 ; 1/3 ; = +5%

- 1/4; 1/5 ; = 0

≤ 1/5 = - 5%

R = orientare favorabila = +3%

C = marime sup., adecv. Zona :

- zona 0 – sub 150 mp = -5%

- 150 – 200 mp = +5%

- 200 – 400 mp = + 8-10%, etc

V = aspect urbanistic zone vecine :

- dezolant = - 10 – 20%

- civilizatat = 0

- f.favorabil = +10 – 20%

P = poluare = - 3 – 10%

M = ponderea terenului constructibil :

- peste 60% = 1,25

- 45 – 60% = 1,0

- ≤ 45% = 0,75

F = natura terenului :

- normal = 1,0

- cu probleme = 0,3 – 0,85

Gs = grad seismic : 7 = 1,0 ; 7,5 = 0,98 ; 8 = 0,96 ; 9 = 0,89.

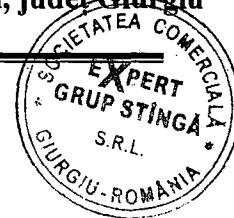
H = regimul de inaltime :

---

**S.C. EXPERT GRUP STÎNGĂ S.R.L. GIURGIU**

Tel/fax: 0246.23.15.85; 0346. 56.64.30; Mobile: 0723.14.22.75; 0723.25.75.03

**RAPORT DE EVALUARE IMOBIL - DOMENIUL PRIVAT AL JUDEȚULUI GIURGIU**  
**Municipiul Giurgiu, Str. Constantin Dobrogeanu-Gherea, nr. 2, Parc Alei, judet Giurgiu**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU**



$$- P + 1-3 = 1,0$$

$$- P + 4-6 = 1,25$$

$$- P + 7-12 = 1,40$$

$$- P + 13- 20 = 1,6$$

Go = starea tehnica ;

$$- \text{ce nu necesita dexafectari} = 1,0$$

$$- \text{necesita dezafectari} = 0,75-0,95$$

$$- \text{cladiri patrimoniu} = 0,40$$

Cr = coeficient respingere :

$$- \text{juridice} = 0,7 - 0,9$$

$$- \text{perspectiva sociala} = 0,65 - 0,85$$

U = utilizare teren :

$$- \text{locuinte} = 1,0$$

$$- \text{microzona rez.} = 1,5 - 1,75$$

$$- \text{industrie si depozitare} = 1,2 - 1,5$$

$$- \text{spatii com. si adm.} = 1,5 - 3.0$$

Z = coef zona (pentru Giurgiu nu este cazul)

Teren aferent cladire parc alei.

$$St = 517 \text{ mp, zona 1,}$$

$$Vb = 27,2 \text{ lei/m.p. , unde } k = 3.34/0.77 = 4,34$$

$$Ns = 0,167+0,137+0,067+0,067+0,034+0,167+0,00+0,03+0,1 = 0,669$$

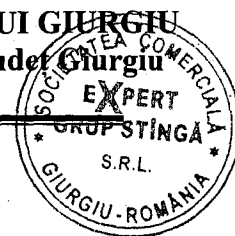
$$Np = 1 \times 0,85 \times 0,98 \times 1 \times 0,4 \times 1 \times 3 = 0,9996$$

$$Vt.un = 27,2 \times 0,667 \times 0,9996 \times 4,34 = 78,94 \text{ lei/mp}$$

$$Vt = 78,94 \text{ lei/mp} \times 517 \text{ mp} = \underline{40\ 813 \text{ lei}}$$

**S.C. EXPERT GRUP STÎNGĂ S.R.L. GIURGIU**

**Tel/fax: 0246.23.15.85; 0346. 56.64.30; Mobile: 0723.14.22.75; 0723.25.75.03**



**RECAPITULATIE:**

Valoare estimată clădire:	390 459 lei;
Teren aferent:	40.813 lei;
Total valoare imobil:	431.272 lei
Total valoare imobil (rotunjit)	431 300 lei

Notă: În această valoare, nu este cuprinsă taxa pe valoarea adăugată (T.V.A.)

**IV. CONCLUZII :**

S-a procedat la revederea întregii evaluări, pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, logica și raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente și corecte.

Datele utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente.

În analiza raportului și rezultatului, s-au avut în vedere următoarele principii:

- Valoarea este o predicție
- Valoarea este subiectivă
- Orientarea pe cât posibil spre piață

**S-a evaluat pentru beneficiarul lucrării – CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU, un imobil situat în Municipiul Giurgiu, Str. Constantin Dobrogeanu-Gherea, nr. 2, Parc Alei, județ Giurgiu, imobil ce face parte din domeniul privat al județului Giurgiu, pentru estimarea prețului minim în scopul înstrăinării prin vânzare, la valoarea totală de:**

**431 300 lei (patrusutetreizecișiumiitreisute lei)**

***Valoarea estimată în prezentul raport, nu conține TVA;***

**S.C. EXPERT GRUP STÎNGĂ S.R.L. GIURGIU**

**Tel/fax: 0246.23.15.85; 0346. 56.64.30; Mobile: 0723.14.22.75; 0723.25.75.03**

**RAPORT DE EVALUARE IMOBIL - DOMENIUL PRIVAT AL JUDEȚULUI GIURGIU**  
**Municipiul Giurgiu, Str. Constantin Dobrogeanu-Gherea, nr. 2, Parc Alei, județ Giurgiu**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU**

---

Având în vedere cursul valutar al BNR de la data evaluării, respectiv din 01.02.2012, valoarea estimată totală, este de :

**99 270 EUR (nouăzecișinouămiidouă suteșaptezeci EUR), fără TVA;**

Raportul de evaluare s-a întocmit în baza cadrului legal existent în România, la momentul evaluării, conform standardelor și procedurilor de evaluare.

Uzul raportului de evaluare este în exclusivitatea beneficiarului, va fi folosit numai în scopul pentru care a fost contractat, iar difuzarea și/sau multiplicarea sa (totală sau parțială), se va face numai cu acordul scris al executantului (evaluatorului).

Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru nici o altă persoană fizică și/sau juridică ori instituție, nicideată și în nici o altă circumstanță decât cele declarate în prezentul raport.

ANEXA NR. 1 și ANEXA NR. 2, fac parte integrantă din prezentul raport.

Raportul are valabilitate 90 zile calendaristice de la data redactării și numai dacă principalele condiții specifice de piață nu se modifică semnificativ.

Raportul s-a întocmit în trei exemplare originale:

- 2 (două) exemplare pentru beneficiar;
- 1 (unu) exemplar la executant.

**DATA REDACTĂRII : 02.02.2012**

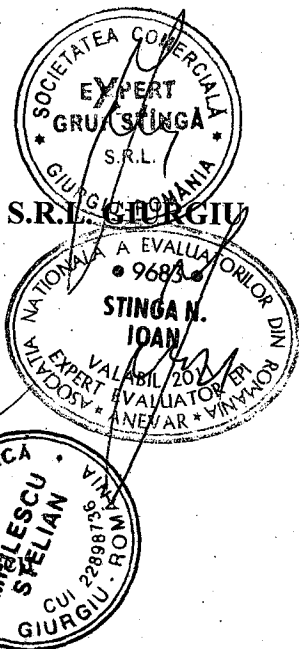
**S.C. EXPERT GRUP STÎNGĂ S.R.L. GIURGIU**

Expert Evaluator,

Ing. Ioan Stîngă

Colaborator,

Ing. Stelian Mădulescu



**S.C. EXPERT GRUP STÎNGĂ S.R.L. GIURGIU**

**Tel/fax: 0246.23.15.85; 0346. 56.64.30; Mobile: 0723.14.22.75; 0723.25.75.03**