

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL GIURGIU**  
**CONSILIUL LOCAL AL**  
**COMUNEI FLOREȘTI-STOENEȘTI**

**HOTĂRÂREA**  
**NR. 36 / 29.03.2017**

**privind aprobarea raportului de evaluare în vederea închirierii**  
**apartamentului cu două camere și dependențe**  
**situat în sat Stoenеști, str. 1 Decembrie 1918, nr. 118, bl. 1, sc. A, parter, ap. 1,**  
**com. Florești-Stoenеști, jud. Giurgiu**

Consiliul Local al comunei Florești-Stoenеști :

Având în vedere:

- Expunerea de motive a Primarului comunei Florești-Stoenesti privind aprobarea raportului de evaluare – proprietate imobiliară de tip rezidențial – apartament cu două camere și dependințe, Su = 43,66 mp, situat în loc. Stoenеști, str. 1 Decembrie 1918, nr. 118, bl. 1, sc. A, parter, ap. 1, com. Florești-Stoenеști, jud. Giurgiu, întocmit de Popa Ionel Ștefan Cristian P.F.A., evaluator autorizat, expert tehnic judiciar;
- Prevederile art. 36 alin. (2) lit “c” și ale alin. (6) lit. “a” pct. 14 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

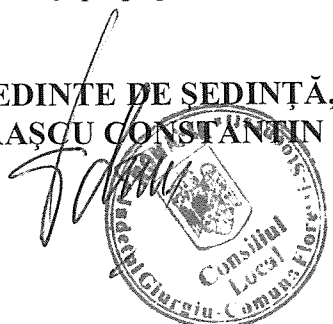
În temeiul art. 45 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**HOTĂRĂȘTE**

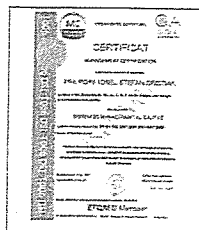
**Art. 1.** Se aprobă RAPORTUL DE EVALUARE – proprietate imobiliară de tip rezidențial – apartament cu două camere și dependințe, Su = 43,66 mp, situat în loc. Stoenеști, str. 1 Decembrie 1918, nr. 118, bl. 1, sc. A, parter, ap. 1, com. Florești-Stoenеști, jud. Giurgiu, întocmit de Popa Ionel Ștefan Cristian P.F.A., evaluator autorizat, expert tehnic judiciar, anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului *Comunei Florești-Stoenеști Județul Giurgiu* în termenul prevăzut de lege, primarului *Comunei Florești-Stoenеști Județul Giurgiu*, *Institutia Prefectului Județului Giurgiu* și se aduce la cunoștință publică precum și pe pagina de internet [www.floresti-stoenesti.ro](http://www.floresti-stoenesti.ro).

**PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,**  
**PATRAȘCU CONSTANTIN**



**Vizat pentru legalitate,**  
**SECRETAR**  
**MATACHE ANDREI**



POPA IONEL STEFAN CRISTIAN P. F. A.

MUN. GIURGIU, STR. BUCURESTI, BL. 107, SC. C, ET. 6, AP. 60, JUD. GIURGIU

CUI : 27199607; F52/225/26.07.2010;

Tel: 0724585735; [asevalconsult@yahoo.com](mailto:asevalconsult@yahoo.com)

Cont: R045CECEGR0130RON0303337 CEC Bank SA Sucursala Giurgiu

# RAPORT DE EVALUARE

## PROPRIETATE IMOBILIARA DE TIP REZIDENTIAL

### - pentru inchiriere-

**Apartment cu 2 camere si dependinte, Su = 43.66 mp**  
*situat in loc. Stoenesti, str. 1 Decembrie 1918 nr. 118, bl. 1, sc.A, parter, ap. 1, com.*  
*Floresti-Stoenesti, jud. Giurgiu*

**CLIENT SI DESTINATAR:**  
**CONSILIUL LOCAL FLORESTI- STOENESTI**  
*Com. Floresti-Stoenesti, jud. Giurgiu*

Intocmit,  
Evaluator autorizat,  
Expert tehnic judiciar,  
Specializarea EPI; EBME  
ing. POPA Ionel Stefan Cristian

MARTIE 2017

27 martie 2017

CONSILIUL LOCAL FLORESTI-STOENESTI

RE: Proprietate imobiliara de tip rezidential:

*Apartament cu 2 camere si dependinte, Su = 43.66 mp, situat in loc. Stoenesti, str. 1 Decembrie 1918 nr. 118, bl. 1, sc.A, parter, ap. 1, com. Floresti-Stoenesti, jud. Giurgiu*

In urma solicitarii d-voastra, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare in vederea estimarii chiriei, pentru proprietatea mentionata mai sus, in beneficiul clientului CONSILIUL LOCAL FLORESTI STOENESTI.

Pentru intocmirea prezentului raport, ce se axeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra si de catre client, cat si date furnizate de piata de sector si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in conformitate, ne rezevam dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost intocmit de catre ing. Popa Ionel Stefan Cristian, Expert tehnic judiciar (EPI; EBME), evaluator autorizat membru titular ANEVAR, calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip, in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor- ANEVAR 2016, in concordanta cu Standardele Comisiei Internationale de Evaluare (IVSC).

Luand in calcul bazele subliniate mai sus si, dupa cum este expus in acest raport, opinia asupra valorii chiriei de piata asupra proprietatii imobiliare, la data evaluarii este de:

Valoare chirie/ luna/apartament = 87 euro, echivalentul a ~ 396 lei

Aceasta valoare se supune atat termenilor si conditiilor limitative, cat si oricaror ipoteze expuse. De asemenea, aceasta valoare este valida de la data intocmirii prezentului raport si poate fi reconsiderata la o data ulterioara. Trebuie subliniat faptul ca aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nici o responsabilitate transmisa unei terte parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. In plus, certific ca evaluatorul nu are nici un interes direct cu privire la proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate, asadar, avand aptitudinea de a oferi consultanta in mod deliberat.

Am increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor d-voastra si va stau la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

Cu stima,

Evaluator autorizat,  
Expert tehnic judiciar,  
ing. Popa Ionel Ștefan Cristian  
Specialitatea: E.P.I.: E.B.M.E

## RAPORT DE EVALUARE

1.	EVALUATOR AUTORIZAT	Popa Ionel Stefan Cristian P.F.A
	Certificat ANEVAR E.P.I	Nr. 1658/ 2005
	Certificat ANEVAR E.B.M	Nr. 941/2009
	Autorizatie Ministerul Justitiei - Expert tehnic Judiciar specializarea EPI EBME	Nr. 48518072014 seria 670714103313062014
	Asigurare profesională nr/an/ nivel de acoperire	Asigurare nivel I aferentă an 2017
	Reprezentant – funcția	Popa Ionel Stefan Cristian – persoana fizica autorizata
	Parafa	Nr. 48518072014 seria 670714103313062014 Nr. 15383 – valabilă an 2017
Adresa evaluatorului	_ Orașul : Giurgiu _ Strada Bucuresti, bloc 107, sc. C, etaj 6, apartament 60 _ Telefon : 0724585735 _ E-mail : asevalconsult@yahoo.com	
2.	CLIENT	Persoană Juridica: CONSILIUL LOCAL FLORESTI STOENESTI.
	Adresa	_ Loc. Stoenesti, com. Floresti-Stoenesti, str. 1 Decembrie 1918 nr. 123, jud. Giurgiu
	Destinatarul raportului	Persoană Juridică : CONSILIUL LOCAL FLORESTI STOENESTI.
3.	PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara de tip rezidential: Apartament cu 2 camere si dependinte, Su = 43.66 mp, situat in loc. Stoenesti, str. 1 Decembrie 1918 nr. 118, bl. 1, sc.4, parter. ap. 1, com. Floresti-Stoenesti, jud. Giurgiu
	Proprietar	Comuna Floresti-Stoenesti, Domeniu Public
4.	DECLARAREA VALORII: VALOAREA CHIRIEI ESTIMATE/APARTAMENT	87 Euro/luna/apartament, echivalent ~ 396 lei/luna
5.	TIP DE VALOARE	Chiria de piata
	SCOPUL EVALUĂRII	Scopul lucrării este estimarea chiriei /apartament/luna, valoare necesara clientului pentru stabilirea valorii de pornire la licitatie sau negociere.
	DATA EVALUĂRII	24.03.2017
	DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	27.03.2017
	CURS DE SCHIMB BNR. LA DATA EVALUĂRII	1 EURO = 4.5555 LEI

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	_ Dobândirea: Nu s-au pus la dispozitie acte de proprietate S-au prezentat : - releveu apartament; - Situatie partiala 1- de lucrari executate la apartamentul nr. 1, inregistrata sub nr. 3279/27.06.2011 - Situatie lucrari 2- de lucrari executate la apartamentul nr. 1, inregistrata sub nr. 3526/15.07.2011
	MENȚIUNI 1 : Situația privind Cartea Funciară	Nu se cunosc .
	MENȚIUNI 2 : Abateri de la înscierea din Cartea Funciară	Nu se cunosc .
7.	DATE PRIVIND ISTORICUL TRANZACȚIILOR CU PROPRIETATEA	Cladirea a fost construita in anul 1986. Apartamentele sint situate la parterul unei cladiri cu regim de inaltime S+P+2E, cu cite 4 apartamente pe nivel.
8.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALA	_ Există documentația cadastrală _ Suprafața înregistrată în documentația cadastrală: Apartament nr. 1, Su= 43.66 mp În Anexa este prezentată copia xerox a planului de situație
9.	SITUAȚIA ACTUALĂ A PROPRIETATII	Apartamentul nr. 1 este liber
10.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Zona centrala a loc. Stoenesti, pe str. 1 Decembrie 1918, strada principala cu carosabil asfaltat.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	_ Auto : str. 1 Dec 1918; asfaltata;
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei _ Cartier rezidențial de case vechi cit si case noi amplasat in centrul localitatii. In zona se află : _ Unități comerciale : magazine situate in imobile independente dispuse adiacent str. 1 Dec 1918 _ Unități de învățământ – Scoala generala in vecinatate _ Sediul Primariei Com Floresti Stoenesti _ Instituții de cult : biserica
	UTILITĂȚI EDILITARE	_ Rețea urbană de energie electrică : existentă _ Rețea urbană de apă : inexistentă _ Rețea urbană de termoficare : inexistentă _ Rețea urbană de gaze : existentă in fata blocului _ Rețea urbană de canalizare : inexistentă _ Rețea urbană de telefonie : exista semnal in rețelele mobile
	GRADUL DE POLUARE	_ Poluare fonică redusa _ Idem cu noxe auto
	AMBIENT	_ Civilizat
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE		Zona de referință - centrala. Dotări și rețele edilitare satisfacatoare. Poluare fonică și cu noxe auto redusa. Ambient civilizat .

11.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI	
	DATE GENERALE ALE CLADIRII DE BAZA	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tipul construcției – BLOC DE LOCUINTE</li> <li>▪ Anul construirii - 1986</li> <li>▪ Regim de înălțime – S+P+2E</li> <li>▪ La subsol sint boxe</li> <li>▪ Fundații continue din b.a. sub ziduri</li> <li>▪ Structura: autoportantă (zidărie de caramida) cu simburi de beton armat.</li> <li>▪ Plansee de beton armat</li> <li>▪ Acoperis tip terasa cu hidroizolatie peste care a fost construit un acoperis nou cu sarpanta din lemn si invelitoare tabla zincata.</li> <li>▪ Renovări: Constructia este finalizata 100%</li> <li>▪ Abateri de la CF:</li> <li>▪ Modificări exterioare, interioare față de plan: nu sint.</li> <li>▪ Alte caracteristici: ---</li> </ul>
	DESCRIEREA APARTAMENTLUI NR. 1, parter, Su= 43.66 mp	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fundații continue din b.a. sub ziduri</li> <li>▪ Structura: autoportantă (zidărie de caramida) cu simburi de beton armat.</li> <li>▪ Pereți:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>a) de compartimentare – zidarie caramida</li> <li>b) de închidere (zidarie caramida).</li> </ul> </li> <li>▪ Finisaje exterioare: tencuiei in praf de piatra.</li> <li>▪ Instalații                             <ul style="list-style-type: none"> <li>a) electrice (monofazate)</li> <li>b) sanitare (put forat cu hidrofor dispus in fata cladirii, in exterior); racord de apa la baie si bucatarie; obiecte sanitare si instalatii noi</li> <li>c) încălzire – instalatie proprie si calorifere din otel;</li> </ul> </li> <li>▪ Finisaje interioare: zugraveli lavabile pe suprafete gletuite, faianta in baie si bucatarie, pardoseala gresie peste tot.</li> <li>▪ Usi interioare lemn celulare (vechi), usa metalica la intrare.</li> <li>▪ Timplarie exterioara PVC cu geam termopan</li> <li>▪ Starea actuală: foarte buna; Apartamentul a fost renovat integral in anul 2011 prin refacerea finisajelor, placari cu gresie si faianta, inlocuirea timplariei exterioare. Instalatia de incalzire cu CT si calorifere este noua (anterior apartamentul era incalzit cu sobe); Instalatia sanitara cu obiectele sanitare a fost refacuta integral. Comentarii: finisaje superioare</li> </ul>

TEREN

12.	DESCRIEREA TERENULUI	
	DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Terenul este detinut in cota indiviza</li> <li>▪ Tip drum acces: asfaltat</li> </ul>

13.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Piața inchirierii locuințelor rezidentiale. Nu exista o piata a apartamentelor la nivel local intrucit este un singur bloc de locuinte in localitate.</li> </ul>
	NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonă rurala – rezidențială case și vile:</li> <li>▪ Din punct de vedere edilitar: zona in dezvoltare (locuinte vechi cit si locuinte noi)</li> <li>▪ Din punct de vedere economic: localitate cu activitate preponderent agricola</li> </ul>
	OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE LA INCHIRIERE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Slaba</li> </ul>
	CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La nivel local, cererea pentru inchiriere apartamente este redusa tinind cont ca dorinta cumparatorului in mediul rural este de a detine o locuinta singur intr-o incinta si nu in comun, la bloc. Locuinta achizitionata in mediul rural este o alternativa a traiului in comun de la bloc din mediul urban. Motivatia celor care cumpara un imobil la sat este aceea de liniste, intimitate precum si a faptului ca fiecare isi poate edifica pe un teren in proprietate constructia</li> </ul>

	pe care si-o doreste.
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Dezechilibru in favoarea cererii
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ Dezechilibru ▪ REZULTATUL CERCETĂRII: stagnare

#### CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare. Cea mai buna utilizare este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare (maxim productiva).

Avand in vedere conformarea proprietatii, suprafata construita, compartimentare, aceasta se preteaza ca proprietate administrativa/de birouri (cu acordul expres al vecinilor) cif si ca proprietate rezidentiala/locuinta de serviciu. In opinia noastra, tinand cont de caracteristicile proprietatii analizate, C.M.B.U. este cea de tip birouri/ administrativa.

#### 14. Evaluare

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>– SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii</li> <li>– SEV 102 – Implementare</li> <li>– SEV 103 – Raportare</li> <li>– SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare</li> </ul>
CADRU LEGAL	
ALTE REGLEMENTARI	ORDONANȚĂ nr. 2 din 21 ianuarie 2000 privind organizarea activității de expertiza tehnică judiciară și extrajudiciară

14.1. Metodologia de evaluare de Pentru determinarea valorii chiriei de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare bunuri Anevar 2016 prevad posibilitatea utilizarii a mai multor tehnici de evaluare si anume : comparatia de piata si metoda capitalizarii. In cazul de fata s-a considerat oportun a se aplica metoda capitalizarii venitului.

14.2. Abordarea pe baza capitalizarii venitului Abordarea pe baza capitalizarii veniturilor  
In cadrul acestei abordari se cuantifica valoarea prezenta (actualizata) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obtinute din exploatarea proprietatii.

S-a utilizat metoda bazata pe capitalizarea veniturilor. Aceasta presupune ca un imobil, in functie de caracteristicile sale constructive si de localizare, constituie un potential venit pe termen indelungat prin inchiriere, renta etc. Cu alte cuvinte, proprietatea are o valoare de randament.

Elementele necesare calculului valorii proprietatii sunt :

- ⇒ Venitul brut potential VBP – veniturile anuale obtinute din inchirierea proprietatii
- ⇒ Grad de ocupare - s-a considerat un grad de ocupare de 90%;
- ⇒ Venitul brut efectiv VBE – veniturile anuale obtinute din inchiriere dupa amendarea VBP cu gradul de ocupare (90%)
- ⇒ Cheltuielile de exploatare – cheltuielile care sunt in sarcina proprietarului / investitorului. Acestea se impart in cheltuieli fixe (impozitul pe proprietate si cheltuielile cu asigurarea acesteia) si variabile (utilitati, management, administrare, reparatii si intretinere - daca prin contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriasi). Astfel s-au considerat cheltuielile de exploatare de cca. 10 % din VNE; nu s-au luat in calcul cheltuieli cu intretinerea si reparatiile cladirii. De asemenea, nu au fost estimate cheltuieli variabile cu utilitatile deoarece acestea cad in sarcina chiriasilor;
- ⇒ Rata de capitalizare c reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata pe piata si rezultata dintr-o analiza a vanzarilor, respectiv a chiriilor pentru proprietati

comparabile. Astfel, rata de capitalizare luata in considerare, din motive legate de diminuarea riscului utilizatorului, a fost considerata de cca. 6% fiind determinata pe baza informatiilor de piata pentru proprietati rezidentiale, durata medie de recuperare a investitiei fiind de cca 15- 17 ani

⇒ Venitul net din exploatare VNE – venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut potential;

Formula de calcul este:  $V = VNE / c$ ,

sau:  $VNE = V * c$ ,

iar ipotezele si calcule utilizate sunt prezentate in ANEXA.

Evaluatorul a identificat un apartament similar oferit spre vanzare in acelasi bloc, la etajul 1 la pretul de 15.900 euro

## 15. Definiții, ipoteze, condiții limitative și altele

### 15.1 Definiții

Pentru apartamentul luat in studiu va fi estimată chiria de piață a acestuia, valoare adecvată scopului precizat de beneficiar, cu respectarea Standardelor de Evaluare bunuri ANEVAR, 2016 – Valoare de piață – tip de valoare. Conform acestor Standarde si SEV100 cadrul general, valoarea de piață este *suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

*Chiria de piață – suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, la data evaluării, între un locatar hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*

Metodologia de evaluare aplicată în acest raport constă în estimarea valorii de piață prin utilizarea unei singure abordari: prin randament - metoda capitalizării venitului.

Data evaluării: 24.03.2017 dată la care cursul valutar comunicat de BNR a fost de: 4,5555 lei/Euro;

### 15.2 Ipoteze și ipoteze speciale; Termenii de referință ai evaluării

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat.
2. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 20 de mai jos.
3. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului,destinatariilor evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
4. Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarii raportului de evaluare.
5. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
6. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator.
7. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice în arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată.
8. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă .
9. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
10. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
11. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății.
12. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite. necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
13. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.



14. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.

15. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.

16. Opiniile privind valoarea precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Poate fi necesară efectuarea unei alte inspecții pentru a confirma încheierea acestor sarcini.

17. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

18. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport.

19. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.

20. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport, precum și a agentului de asigurări și creditorului, dacă aceștia au plătit onorariul pentru evaluare, în situația în care obiectivul clientului este un creditor cu ipotecă.

21. Consimțământul scris și aprobarea trebuie de asemenea obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

22. Așa precum s-a stabilit în scris cu beneficiarul raportului de evaluare, raportul de evaluare va face referință la abordarea sau la abordările adoptate fără a face explicații privind rationamentul în aplicarea corecțiilor aduse comparabilelor și la motivele principale privind concluziile stabilite. Raportul de evaluare va fi prezentat în forma simplificată.

### 15.3 Alte precizări

1. Raportul de evaluare este completat cu fotografii din care rezultă încadrarea în zona în care se află proprietatea și fotografii ale proprietății luate din exterior.

### 15.4. Surse de informare. Date de intrare

Prețurile de tranzacționare/ ofertare ale comparabilelor au fost preluate din ofertele existente pe piața imobiliară, oferte atasate în anexe

### 15.5. Documentarea necesară elaborării evaluării. Etape parcurse.

Pentru determinarea valorii au fost parcurse următoarele etape:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate beneficiarului
- inspecția proprietății fiind realizată fotografiile reprezentative
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului
- selectarea tipului de valoare estimată în raport
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice proprietății evaluate
- obținerea de informații referitoare la prețuri actuale (oferte/tranzacții) ale unor proprietăți similare din zona
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punctul de vedere al evaluării
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorii propuse

### 16. Declarație de conformitate

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările din Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2016 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

### CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o personal împreună cu delegatul beneficiarului.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.

3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR 2016.
6. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.
7. Prezentul raport se supune normalor ANEVAR și poate fi verificat în conformitate cu SEV 400- Verificarea evaluării.
8. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Nici o persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
9. La data elaborării prezentului raport, evaluatorul este Expert tehnic judiciar, Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă ANEVAR și are cunoștințele necesare și competența să întocmească acest raport de evaluare.

#### 18. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Reconcilierea evaluării reprezintă analiza rezultatelor obținute în cadrul procesului de evaluare care conduc la opinia finală asupra valorii. Criteriile care au stat la baza raționamentului evaluatorului în cadrul procesului de reconciliere sunt: - Adecvarea; - Precizia; - Cantitatea informațiilor

În vederea analizei datelor pe baza criteriilor mai sus menționate a fost întocmit tabelul următor:

Criteriu - metodă evaluare	Randament- Metoda capitalizării
Adecvarea	da
Precizia	suficientă
Cantitatea informațiilor	suficientă

În consecință evaluatorul consideră că prin aplicarea abordării prin metoda capitalizării se obține valoarea care estimează cel mai bine în acest caz valoarea chiriei de piață a proprietății imobiliare.

Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor mele, consider oportună adecvarea abordărilor prezentate, principiul prudenței și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare. Evaluatorul opinează că valoarea de piață a chiriei lunare a proprietății imobiliare supuse evaluării este estimată la:

Valoare chirie/ luna/apartament = 87 euro, echivalentul a ~ 396 lei

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinată include dreptul de folosință a construcției și terenului cota indiviză;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă; Orientarea spre piață.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

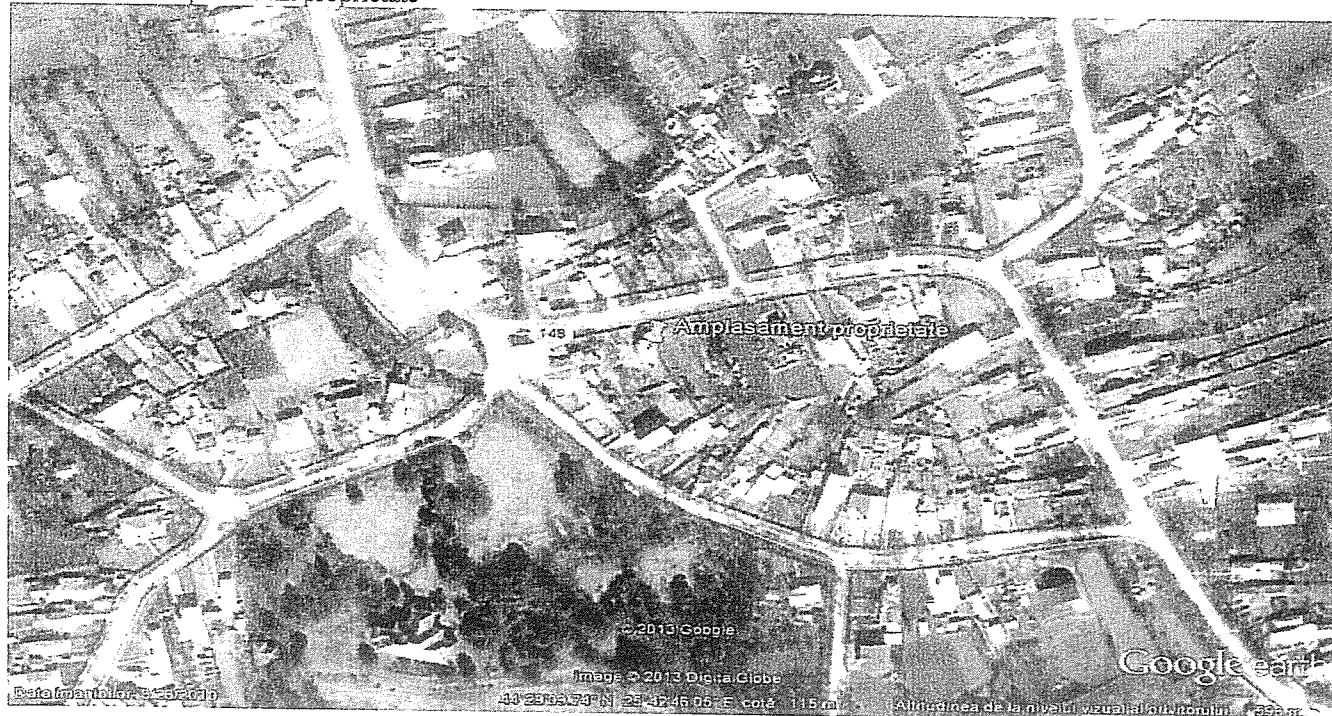
Evaluator autorizat,  
Expert tehnic judiciar,  
ing. Popa Ionel Ștefan Cristian  
Specialitatea: E.P.I.; E.B.M.E

ANEXA: CALCULUL VALORII CHIRIEI PRIN METODA CAPITALIZARII

PRET OFERTA PROPRIETATE SIMILARA (EURO)	15.900
MARJA NEGOCIERE %	10
PRET TRANZACTIE	14.310
RATA DE CAPITALIZARE (%)	6,0%
VENIT NET de EXPLOATARE VNE (EURO/AN)	859
Cheltuieli de exploatare 10%	86
Venit brut efectiv VBE	944
Grad de ocupare (%)	90
Pierderi din neocupare euro/an	94
Venit brut potential VBP - euro /AN	1.039
Venit brut potential VBP - euro /LUNA -CHIRIA/LUNA (EURO)	87
Venit brut potential VBP - euro /LUNA -CHIRIA/LUNA (LEI)	396
Suprafata utila mp	43,66
Chiria/mp S utila/luna (euro)	1,99

Curs BNR Lei/euro 4,5555

ANEXA 1 – Amplasament proprietate



## OFERTE COMPARABILE APARTAMENTE

### OFERTA COMPARABILA A

The screenshot shows a real estate listing on the website [www.multecase.ro](http://www.multecase.ro). The listing is for an apartment with the following details:

- Preț Vanzare:** 15900 €
- Telefon:** 0721309147

The listing includes a description: "15.900 euro o negociabil apartament 2 camere, stoenesti, giurgiu, imobilul se afla la etajul 1, balcon, recent renovat recent, parchet,, amenajat cu gresie ,geamuri termopane,boxa aferenta,instalatie gaze pana la usa(trebuie doar racordat),zona linistita,scoala (apx. 100 metri),primaria si dispensarul in imediata apropiere,asezare la strada principala. pentru detalii: 0749.200.099 iulian pancea".

At the bottom of the listing, there are logos for "multecase.ro", "Casa/Vila Ansoara 85000€", and "Apartament - Apartament mobilizat Timisoara".

Vanzare Apartament 2 camere Floresti-Stoenesti , 15900 €  
26 Martie 2017

Pret Vanzare:  
15900 €  
Telefon:  
telefon

15.900 euro o negociabil apartament 2 camere, stoenesti, giurgiu, imobilul se afla la etajul 1, balcon, recent renovat recent, parchet,, amenajat cu gresie ,geamuri termopane,boxa aferenta,instalatie gaze pana la usa(trebuie doar racordat),zona linistita,scoala (apx. 100 metri),primaria si dispensarul in imediata apropiere,asezare la strada principala. pentru detalii: 0749.200.099 iulian pancea  
[http://www.multecase.ro/vanzare-apartament-2-camere-floresti-stoenesti-floresti-stoenesti-giurgiu\\_i11763732](http://www.multecase.ro/vanzare-apartament-2-camere-floresti-stoenesti-floresti-stoenesti-giurgiu_i11763732)

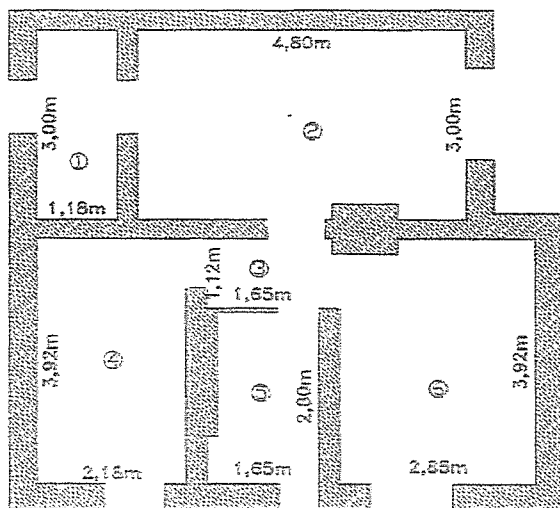
RELEVEU APARTAMENT  
SCARA 1:100

ANEXA 12

NR. CADASTRAL AL TERENULUI	SUPRAFATA	ADRESA BUNULUI IMOBIL
		STOENEȘTI GIURGIU STR. 1 DECEMBRIE 1918 NR. 118, BL. 1, SC. A, Parter, AP. 1

CARTE FUNCIARĂ COLECTIVĂ NR.		UAT FLORESTI-STOENESTI
COD UNITATE INDIVIDUALĂ		CF INDIVIDUALĂ

RECAPITULAȚIE



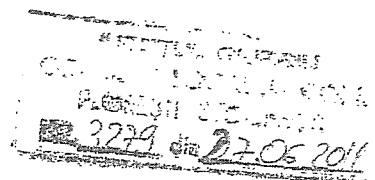
Nr. crt.	Denumire	Suprafața (mp.)
1	Hol	3,54
2	CAMERĂ	14,16
3	Hol	1,84
4	CAMERĂ	8,54
5	BAIE	4,62
6	CAMERĂ	10,96
<b>SUPRAFAȚĂ UTILĂ</b>		<b>43,66</b>
<b>TOTAL SUPRAFAȚĂ</b>		<b>43,66</b>

EXECUTAT	DATA
ing. Ilie Paraschiv	Februarie 2013

RECEPȚIONAT	DATA

SITUATIE PARTIALA 1  
PRIMARIEI FLORESTI STOENESTI

BENEFICIAR: PRIMARIA FLORESTI STOENESTI  
EXECUTANT: SC DACIAN CONSTRUCT SRL



Simbol articol/ Denumire articol	U.M.	CANT.	P.U.MAT. P.U.MAN. P.U. UTI. TR. AUTO	VAL.MAT.	VAL.MAN.	VAL. UTI.	VAL.TRA.	VAL TOTALA
decoportat sapa	m3	3	0	0				
			40		120			
			0			0		
			0				0	
								120
turnat sapa	m3	3	90	270				
			70		210			
			0			0		
			0				0	
								480
curatet pereti	mp	155.5	0	0				
			2		313			
			0			0		
			0				0	
								313
aplicat gled 2 straturi	mp	155.5	13	2034.5				
			7		1095.5			
			0			0		
			0				0	
								3130
demolat nisa	m3	1	0	0				
			40		40			
			0			0		
			0				0	
								40
zugravit	mp	114.8	3.3	378.8586				
			5		674.02825			
			0			0		
			0				0	
								952.8869
Cheltuieli directe din articole				Materiale	Manoperă	Utilaj	Traneport	Total
				2683.359	2352.52825	0	0	5035.887
Alte cheltuieli directe:								
C.A.S. (20.8%)					489.325876			489.3259
CASS 6.2%					122.331469			122.3315
Somaj 0.5%					11.7828413			11.78284
F.A.M.B.P. 0.279%					6.56355382			6.563554

F.N.U.A.S.S 0.85%		19.9964901		19.99649	
F.G.C.S. 0.25%		5.88132063		5.881321	
Comision ITM 0.75%		17.6439619		17.64396	
Total cheltuieli directe:	MATERIALE	MANOPERA	UTILAJ	TRANSPORT	TOTAL
	2683.359	3026.03356			5709.392
Cheltuieli indirecte:					
Profit (3%):					570.9392
					171.2818
<b>TOTAL GENERAL DEVIZ:</b>					6451.613
T.V.A. (24%)					1548.387
<b>TOTAL CU TVA</b>					8000

BENEFICIAR:  
PRIMĂRIA FLORESTI-STOENESTI



SITUATIE LUCRARI 2 APARTAMENT AL  
PRIMARIEI FLORESTI STOENESTI

JURATIA DE EVALUARE  
CANTITATIVE-VALORICE  
71.3526 15.07.2011

BENEFICIAR: PRIMARIA FLORESTI STOENESTI  
EXECUTANT: SC DACIAN CONSTRUCT SRL

Simbol articol Denumire articol	U.M.	CANT.	P.U.MAT. P.U.MAN. P.U. UTI. TR. AUTO	VAL.MAT.	VAL.MAN.	VAL. UTI.	VAL.TRA.	VAL TOTALA
zugravit	mp	41.69	3.3	137.5386				
			5		208.4675			
			0			0		
			0				0	
								346.0561
demontat usa	buc	1	0	0				
lemn intrare			40		40			
			0			0		
			0				0	
								40
montat usa	buc	1	700	700				
metalica intrare			100		100			
			0			0		
			0				0	
								800
montat gresie	mp	43.5	45	1957.5				
			26		1131			
			0			0		
			0				0	
								3088.5
montat faianta	mp	53.5	42	2247				
			26		1391			
			0			0		
			0				0	
								3638
demontat ferestre	mp	5.8	0	0				
lemn			25		145			
			0			0		
			0				0	
								145
montat ferestre	m2	5.8	672.7	3901.66				
pvc			90		522			
			0			0		
			0				0	
								4423.66
confectionat	mp	5	27	135				
perete rigips			18		90			
			0			0		
			0				0	
								225
vopsit usi int.	mp	19.2	9	172.8				