

# RAPORT DE EVALUARE

## **PROPRIETATE IMOBILIARA**

- Cladire Apartament cu 1 camera,  $S_{\text{cladire}} = 43,00$  mp
- Teren intravilan, in cota indiviza,  $S_{\text{teren}} = 10,00$  mp

*Adresa : Mun.Husi, Calea Basarabiei, nr.83, bloc G3,  
scara A, etaj 1, apartament 8, Jud.Vaslui*

**SOLICITANT : PRIMARIA MUNICIPIULUI HUSI**

**PROPRIETAR : MUNICIPIUL HUSI**

**CHIRIAS : MOLDOVANU STEFAN**

Evaluator autorizat ANEVAR:  
EC.MIHAI GHEORGHE

**IANUARIE 2018**

Către:

PRIMARIA MINICIPIULUI HUSI

Referitor: Hotararea Consiliului Local a Municipiului Husi nr.241/31.10.2017 privind vanzarea directa care chirias a Locuintei - Apartament cu 1 camera apartinand domeniului privat al Municipiului Husi, situata in Mun.Husi, str.Calea Basarabiei, bloc G3, scara A, etaj 1, apartament 8, Judetul Vaslui.

Subsemnatul, Ec.MIHAI GHEORGHE – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu Legitimatia nr.17619/2018, cu Certificat asigurare profesionala nr.20743/09.01.2018 si Cod de Inregistrare Fiscala nr.20824619, am intocmit **Raportul de evaluare** pentru Apartament cu 1 camera, cu suprafata construita de 43,00 mp si Teren intravilan in cota indiviza in suprafata de 10,00 mp, cu nr.cadastral 70375-C1-U27, din Domeniul Privat al Municipiul Husi, va transmitem urmatoarele:

1. Raportul de evaluare estimeaza valoarea de piata pentru tranzactionare catre chirias, MOLDOVANU STEFAN
2. Data inspectiei : 05 Ianuarie 2018;
3. Data estimarii valorii: 15 Ianuarie 2018;
4. Curs valutar la 15.01.2018 : 1 EURO = 4,6256 lei si  
1 USD = 3,7686 lei;
5. Valoarea de piata, fara TVA, de **47.530 lei sau 10.275 EURO**,

*Va trimitem anexat :*

- *Raportul de evaluare intocmit la data de 17 Ianuarie 2018.*

Data: 18 Ianuarie 2018



Evaluator autorizat,  
Ec.MIHAI GHEORGHE

## SINTEZA EVALUARII

1. Tipul proprietatii: Apartament cu 1 camera in bloc de locuinte cu regim de inaltime P+4E
2. Localizare: Municipiul Husi, str.Calea Basarabiei, bl.G3, sc.A, et.1, ap.8, jud.Vaslui.
3. Proprietarul bunului imobil: Municipiului Husi - CIF 3602736.
4. Descrierea proprietatii: Apartament cu 1 camera, decomandat, confort II, situate la etajul 1 in bloc de locuinte cu P+4Etaje, fara parter comercial; aria construita - Ac = 43,00 mp si aria utila - Au = 34,17 mp; balcon cu aria de 6,53 mp. Finisaje obisnuite, fara termoizolatie si fara CT proprie, inscris in Cartea funciara 70375-C1-U27 a U.A.T. Husi, sub nr.cad. 70375-C1-U27.
5. Situatia terenului: terenul aferent proprietatii are regim juridic: proprietate private dobandit prin lege si este in cota indiviza de 10,00 mp, inscris in Cartea funciara 70375 a U.A.T. Husi, nr.cad. 70375-C1-U27.
6. Anul P.I.F.: 1996.
7. Mentione speciala: Apartamentul impreuna cu cotele indiviza a spatiilor comune si teren este inchiriat catre Domnul MOLDOVANU STEFAN, conform Contractului de inchiriere nr.27312/15.12.2003. Chiriasul a efectuat o serie de lucrari de modernizare a apartamentului constand in zugraveli lavabile, placaje cu faianta, tamplarie exterioara din PVC cu geam termopan, usa din lemn la intrare in apartament, pardoseli din parchet si gresie, obiecte sanitare din portelan sanitar; **aceste lucrari nu fac obiectul evaluarii**, considerandu-se apartamentul la stare de dinaintea efectuarii acestor lucrari de modernizare!
8. Clientul: PRIMARIA MUNICIPIULUI HUSI
9. Utilizator desemnat: PRIMARIA MUNICIPIULUI HUSI
10. Scopul evaluarii: Estimarea valorii de piata in vedere vanzarii catre chirias
11. Tipul de valoare: Valoarea de piata
12. Dreptul evaluat Intregul drept de proprietate
13. Data inspectiei: 05 Ianuarie 2018
14. Data evaluarii: **15 Ianuarie 2018**
15. Data raportului: 17 Ianuarie 2018
16. Valori estimate:
  - Abordare prin piata V1 = 47.530 LEI
  - Abordarea prin cost V2 = 47.847 LEI
17. Valoarea de piata:  
**Vp = 47.530 LEI sau 10.275 EURO**
18. Curs valutar la data evaluarii: 4,6256 LEI/EURO
19. Valorile nu contin TVA!

Evaluator autorizat,

Ec. Mihai Gheorghe



# RAPORT DE EVALUARE

## Capitolul I - INTRODUCERE

### *Paragraful 1 - Identificarea proprietarului*

**Proprietar:** Primaria Municipiului Husi, cu sediul in Municipiul Husi, str.1 Decembrie, nr.9, Judetul Vaslui, reprezentata prin ing.Ioan Ciupilan - primar si jr.Monica Dumitrascu - secretar, in calitate de administrator al fondului imobiliar.

**Proprietate imobiliara:** Locuinta - apartament cu 1 camera, situata in Municipiul Husi, str.Calea Basarabiei, nr.83, bl.G3, sc.A, et.1, ap.8, Judetul Vaslui.

### *Paragraful 2 - Identificarea si declaratia evaluatorului*

**Evaluator autorizat:** ec.MIHAI GHEORGHE, domiciliat in mun.Husi, str.Anton Sirbu, nr.40, jud.Vaslui, membru titular ANEVAR cu Legitimatia nr.17619/2018, cu Certificat de asigurare profesionala nr.20743/09.01.2018 si Cod de Inregistrare Fiscala nr.20824619.

**Declaratie :** Evaluatorul este neutru si isi asuma intreaga responsabilitate a lucrarii de evaluare prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare stabilite de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, recomandarilor si materialul bibliografic de specialitate.

### *Paragraful 3 - Obiectul, Scopul si Utilizarea evaluarii*

#### **Obiectul evaluarii:**

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este formata din Apartament cu o camera si teren aferent in cota indiviza, situata in mun.Husi, str.Calea Basarabiei, nr.83, bl.G3, sc.A, et.1, ap.8, jud.Vaslui, proprietatea Consiliului Local al Municipiului Husi, care in prezent este inchiriata ca locuinta Domnului Moldovanu Stefan.

#### **Scopul evaluarii:**

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a locuintei - apartament cu o camera, la data de 15 Ianuarie 2018, in conditiile unei vanzari directe titularului de Contract de inchiriere. Valoarea de piata a fost estimata prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare la proprietatea imobiliara inchiriata, fara imbunatatiri.

In baza Contractului de inchiriere nr.27312/15.12.2003, chiriasul are drept de preemtiune la cumpararea Locuintei.



### Utilizarea evaluarii:

Evaluarea finalizata in prezentul Raport de evaluare este utilizata exclusiv pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mai sus mentionata , valoare necesara clientului pentru o posibila tranzactionare(cumparare).

Utilizatorii prezentului Raport de evaluare sunt: proprietarul Consiliul Local al Mun.Husi, in calitate de vanzator si chiriasul Moldovanu Stefan.

Evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate pentru orice alta ulilizare a concluziilor prezentului Raport de evaluare.

### Paragraful 4 – Definirea valorii

Estimarea unei valori adecvate pentru proprietatea imobiliara mentionate mai sus, in scopul unei viitoare tranzactionari, intr-un cadru mediatizat si dirijat.

Tipul de valoare adecvata conform scopului evaluarii este *“valoarea de piata”*.

Evaluarea s-a efectuat conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2018 si a legislatiei privind vanzarea locuintelor si a spatiilor cu alta destinatie construite din fondurile statului respectiv, Legea nr.112/1995, Legea nr.85/1992, Decret-Lege nr.61/1990 si Decret nr.93/1977.

**Definitia valorii de piata: “Valoare de piata este marimea estimata pe care o proprietate ar fi schimbata la data evaluarii, intre un vanzator hotarat si un cumparator hotarat intr-o tranzactie echilibrata, dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte a actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”**

Principiile de evaluare pe care se bazează metodele alese în urma analizei prrieratii de evaluat și a pieței sale specifice sunt:

- principiul cererii și ofertei care susține că prețul proprietății variază direct, dar nu neaparat proporțional atât cu cererea cât și cu oferta;
- principiul substituției care aplicat metodei comparațiilor directe arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul ce ar fi plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilitate și atractivitate similare, într-un interval de timp rezonabil;
- principiul echilibrului conform căruia relația între teren și construcții și relația dintre o proprietate și mediu trebuie să fie în echilibru pentru ca o proprietate să reflecte valoarea de piață reală;
- conceptul de cea mai bună utilizare, care se bazează pe modul în care cumpărătorii și vânzătorii își fixează prețurile pentru proprietăți, bazate pe concluziile lor legate de cea mai profitabilă folosire a zonei sau a proprietății dintre utilizările legal permise și fizic posibile;
- principiul anticipației care incubă perceperea valorii ca fiind creată de perspectiva unor beneficii viitoare.

### Paragraful 5 – Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportata in LEI, in conditiile unei *plati integrale* in numerar sau virament bancar.

### Paragraful 6 – Drepturile de proprietate evaluate



În condițiile unei tranzacții cu proprietatea evaluată, ar putea fi transmise integral drepturile de proprietate deținute de actualul proprietar. În consecință, drepturile de proprietate evaluate sunt drepturi depline.

Imobilul - Apartament cu 1 camera - supus evaluării se află în proprietatea Municipiului Husi, conform Extras de Carte Funciara nr.70375/09.01.2018 - OCPI Vaslui, Hotărârea CL Husi nr.185/31.07.2017 și Aviz Institutia Prefectului nr.10935/01.09.2017.

Deci, la data evaluării, Primăria Municipiului Husi deține dreptul de proprietate dobândit prin lege pentru Imobil - Apartament cu o camera, nefiind grevată de sarcini, conform celor declarate de proprietar și a actelor de proprietate existente.

Mentionăm că, chiriasul este un cumparator special (SEV 101), pentru care imobilul are o valoare specială, datorită avantajelor rezultate din dreptul de folosință asupra acestuia și care nu ar fi disponibile altor cumparatori de pe piață.

Deci, chiriasul Domnul Moldovanu Stefan are asupra Imobilului un drept exclusiv de folosință, pentru o anumită perioadă de timp, conform clauzelor din Contractul de Închiriere.

### **Paragraful 7 - Ipoteze și condiții limitative**

Prezentul Raport de evaluare a fost elaborat în următoarele ipoteze și condiții limitative:

#### **Ipoteze limitative:**

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către chirias, acestea au fost presupuse a fi autentice, evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlului de proprietate. Titlul de proprietate este considerat valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- evaluatorul nu are cunoștința de eventualele litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluării;
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de sarcini, deoarece nu s-a specificat altfel;
- se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
- se presupune că proprietatea evaluată este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător, de asemenea, proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice și are toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități;
- suprafețele luate în calcul corespund schițelor și documentelor puse la dispoziție de proprietar;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare;
- informațiile, estimările și opiniile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere și nu își asumă responsabilitate în privința acurateții;
- se consideră că utilizarea terenului în cauză corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituti în afara celor descrise în raport;
- determinarea pretului de vânzare din acest Raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;

#### **Condiții limitative:**

- destinația și scopul prezentului Raport de evaluare are caracter confidențial, utilizarea lui fiind permisă numai clientului și beneficiarului;
- în conformitate cu reglementările Asociației ANEVAR, nu este permisă folosirea Raportului de evaluare, în întregime sau parțial, de către o terță persoană fără obținerea în prealabil, a acordului scris al clientului și al evaluatorului;



- previziunile sau estimarile continute in prezentul raport isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data evaluarii.

**Evaluatorul certifica in cunostinta de cauza ca:**

- afirmatiile sustinute in acest raport sunt reale si corecte;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitative numai la ipotezele si conditiile mentionate;
- nu are niciun interes actual sau in viitor cu beneficiarul sau cu partile interesate in proprietatea ce face obiectul acestui Raport de evaluare;
- inspectia proprietatii s-a facut efectiv la data mentionata in raport;
- valorile estimate reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului si sunt valabile la data prezentului raport si intrun interval de timp limitat.

### **Paragraful 8 - Certificarea evaluatorului**

- Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2018.
- Analizele si concluziile sunt limitative numai la ipotezele si conditiile prezentate in raport;
- Evaluatorul nu a avut si nu are niciun interes pentru proprietate evaluata, deasemenea nu are conflicte de interese cu clientul;
- Onorariul evaluatorului nu este conditionat de niciun aspect al raportului;
- Evaluatorul indeplineste cerintele adecvate de calificare profesionala;
- Evaluatorul a efectuat personal inspectia proprietatii;
- Nicio persoana nu a acordat asistenta profesionala in elaborarea Raportului

### **Paragraful 9 - Documentatia si legislatia pentru expertiza**

Materialul documentar care a stat la baza efectuării expertizei :

- Contract de Inchiriere nr.27312/15.12.2003;
- Act aditional nr.20142/25.07.2014 ;
- Fisa de Calcul pentru stabilirea chiriei lunare a locuintei;
- Carte de Identitate Seria VS, Nr.390743/20.02.2009 – Moldovanu Stefan;
- Hotararea CL Husi nr.185 privin inventarierea Bunurilor mobile si imobile care apartin domeniului privat al Municipiului Husi;
- Hotararea CL Husi nr.241/31.10.2017 privind emiterea unui aviz de principiu in vederea vanzarea apartamentului o camera, catre actualul chirias;
- Extras de Carte Funciara nr.70375-C1-U27 Husi;
- Relevu apartament cu nr.cadastral 70375-C1-U27, scara 1:50;
- Fotografii realizate cu ocazia inspectiei;
- Sursele de informatii care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare:
  - Informatii privind istoricul proprietății;
  - Publicații de specialitate;
  - Agenții imobiliare;
  - Baza proprie de date.

Legislatia si standarde privind reevaluarea cladirilor :

- Legea nr.215/2001 administratiei publice locale, republicata si actualizata;



- HG nr.20 privind aplicarea Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situatiei juridice a unor imobile cu destinatia de locuinte, trecute in proprietatea statului, actualizata;
- Legea nr.112/1995 pentru reglementarea situatiei juridice a unor imobile cu destinatia de locuinte, trecute in proprietatea statului, actualizata;
- Legea nr.85/1992 privind vanzarea de locuinte si spatii cu alta destinatie construite din fondurile statului si din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat,;
- Decret-Lege nr.61/1990 privind vanzarea de locuinte construite din fondurile statului catre populatie;
- Decret nr.93/1977 privind preturile de vanzare ale locuintelor din fondul locativ de stat, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr.18/1991 a fondului funciar, republicata;
- HG nr.2139/2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe;
- Standarde de Evaluare a Bunurilor, editia 2018, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:
  - SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
  - SEV 102 - Implementarea;
  - SEV 103 - Raportare;
  - SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
  - SEV 400 - Verificarea evaluărilorsi
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

### **Paragraful 10 – Data inspectiei si data evaluarii**

Inspectia locuintei s-a facut la data de 05 Ianuarie 2018, iar estimarea valorii s-a facut la data de **15 Ianuarie 2018**.

Raportul de evaluare a fost elaborat in perioada 05 – 17 Ianuarie 2018, incluzand culegerea datelor, inspectia, evaluarea si redactarea.

Valoarea este raportata in LEI la data de 15 Ianuarie 2018, data la care cursul valutar BNR: 1 EURO = 4,6256 lei si 1 USD = 3,7686 lei.

## **Capitolul II - DESFASURAREA EXPERTIZEI**

### **Paragraful 1 : Identificarea proprietatii**

Proprietatea imobiliara-locuinta analizata care face obiectul acestui Raport de evaluare se afla intr-un bloc de locuinte cu regim de inaltime P+4E din Zona C a Municipiului Husi.

Locuinta, cu suprafata construita de 43,00 mp, situata in Municipiul Husi, str.Calea Basarabiei nr.83, bl.G3, sc.A, et.1, ap.8, se compune din:

- apartament cu o camera cu suprafata utila de 34,17 mp
- balcon cu suprafata de 6,53 mp;
- teren aferent in cota indiviza in suprafata de 10,00 mp





### Caracteristicile terenului

Terenul aferent Locuintei-Apartament cu o camera situat in zona C, din intravilanul Municipiului Husi, are echipare tehnico-edilitara a zonei: energie electrica, gaze lichefiate, alimentare cu apa si canalizare, transport rutier si retele de telefonie fixa si mobila.

### Caracteristicile constructiei

Locuinta-Apartament cu o camera a fost identificata la fata locului si in baza Documentatiei cadastrale, are o durata normala de utilizare de 60 ani, conform Cod de clasificare nr.1.6.1.1. din HG nr.2139/2004.

Locuinta-Apartament cu o camera, situata la Etaj I in bloc de locuinte cu regim de inaltime P+4E, are urmatoarea caracteristici:

#### 1.Sistem constructiv

a). Structura de rezistenta
- fundatii si subsol din beton armat cu termo-hidroizolatie;
- structura de rezistenta cu stalpi si grinzi din beton armat ;
- planseu din placa de beton armat ;
- pardoseala din placa de beton armat.
b). Pereti
- inchideri perimetrare cu zidarie de caramida;
c). Finisaje
- interioare : peretii si plafon zugraviti cu var simplu;
- exterioare : tencuieli si zugraveli ;
- tamplarie din lemn ;
- pardoseli cu parchet lemn si ciment mozaicat in bucatarie si baie;
d). Instalatii
- electrice pentru iluminat si prize 220 V ;
- incalzire cu soba din teracota ;
- apa si canalizare ;
- comunicatii pentru telefonie fixa si mobila.

#### 2. Date constructive

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Hol	3.26
2	Camera	20.40
3	Bucatarie	6.46
4	Baie	4.05
	<b>SUPRAFATA UTILA</b>	<b>34,17 mp</b>
9	Balcon	6,53
	<b>SUPRAFATA UTILA TOTALA</b>	<b>40,74 mp</b>
	<b>SUPRAFATA CONSTRUITA</b>	<b>43,00 mp</b>

Apartamentul cu o camera este utilizat conform destinatiei sale de locuinta familiala. Blocul de locuinte unde se afla apartamentul are toate utilitatile asigurate, din care: apa si canalizare, energie electirica, telefonie fixa si mobila, transport rutier. Sistemul de incalzire al locuintei a fost asigurat de Centrala termica de cartier, care in prezent a sistat furnizarea de energie termica si se afla in conservare. Locuinta - Apartament cu o camera are asigurata incalzirea termica cu Soba pe lemne.



La data inspectiei, apartamentul se prezinta in stare buna, deoarece actualul chirias a efectuat, in perioada 2003 - 2017, lucrari de intretinere si de modernizare a spatiului locuibil si a spatiului comun, fara a beneficia de reducerea chiriei lunare.

Toate reparatiile si imbunatatirile din apartament au fost facute de actualul chirias pe cheltuiala proprie, dupa cum urmeaza:

EXPLICATII	STAREA INITIALA	STAREA ACTUALA
Usa de la intrare	Lemn cu PFL	Metalica securizata
Pardoseala hol, baie si bucatarie	Ciment mozaicat	Gresie
Pardoseala camera	Parchet lemn	Parchet stratificat
Tamplarie interioara	Lemn cu PFL si geam	PVC cu termopan
Finisaj interior	Mediu	Superior
Incalzire termica	Sistem centralizat	Soba teracota cu lemne
Apa calda in baie	Sistem centralizat	Boiler electric
Izolatie termica	Fara	Fara

## **Paragraful 2 - Zona de amplasare**

### **Artere de circulatie**

Proprietatea imobiliara are acces auto si pietonal prin Aleea Cimitirului la cea mai importanta strada a orasului, respectiv Strada Calea Basarabiei, care permite accesul spre Centrul orasului, Zona industriala, Gara si Autogara.

### **Caracterul edilitar**

Blocul de locuinte in care este situat apartamentul se afla in Zona "C" a Municipiului Husi, in care predomina constructii rezidentiale de tipul blocuri de apartamente cu regim de inaltime maxim P+4E, constructiile fiind edificate inainte si dupa anul 1989. Gradul de ocupare a terenurilor este de 70% - 80% si sunt asigurate toate utilitatile existente din zona.

Spatiile comerciale sunt amenajate de regula in blocuri de locuinte la Parter si ofera produse de larg consum persoanelor fizice cu potential financiar mediu.

### **Utilitati edilitare**

Zona dispune de toate utilitatile necesare locuintelor si anume: alimentare cu apa si canalizare, racord la reseaua de gaze si energie electrica, drumuri de acces si telefonie fixa si mobila.

Amplasarea imobilului in zona "C" a Municipiului Husi, cu acces auto si pietonal, cu utilitatile publice existente, sunt factori care favorizeaza achizitia unui astfel de imobil sa fie o investitie buna, fara a se prevedea o crestere a valorii de piata in viitor.

In concluzie, evaluatorul considera ca realizarea unei investitii imobiliare in zona prezentata este atractiva pentru orice investitor sau cumparator, actual chirias.

## **Paragraful 3 - Studiu de vandabilitate**

### **Identificarea pietei si proprietatii**

Definitia pietii: "O Piata este mediul in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanismul pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile



sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzarori. Fiecare parte va reactiona la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, precum si la propria ei intelegere a utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor si la nevoile si dorintele individuale”(cf.SEV 100 – Cadrul general).

Evaluatorul trebuie sa verifice la tranzactionare bunurilor daca aceste sunt nepartinitoare si nu sunt cele determinate de un anumit vanzator sau cumparator.

Piata imobiliara specifica este conforma tipului de utilizare, respectiv rezidentiala, este o piata urbana pe care activeaza agenti economici/ persoane fizice din din municipiu, din judet si din tara.

Imobilul evaluat se afla in Zona C a municipiului Husi, in care din punct de vedere a cererii si ofertei actuale, pot concluziona ca piata este una a cumparatorului, in conditiile in care cererea de astfel de proprietati este mica, iar oferta este mare, aceasta influentand in mod direct preturile de vanzare a locuintelor.

### **Analiza cererii si ofertei**

Cererea reprezinta numarul de bunuri(imobile) de acelasi tip pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata intr-un anumit interval de timp. Marimea cererii determina atractivitatea unei proprietati. La data evaluarii estimez ca cererea de locuinte este in stagnare/scadere.

Oferta reprezinta numarul de bunuri(imobile) de acelasi tip care este disponibil pentru vanzare sau pentru inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata intr-un anumit interval de timp. La data evaluarii estimez ca oferta de locuinte este in crestere/stagnare.

### ***Paragraful 4 – Determinarea cele mai bune utilizari(CMBU)***

Conceptul de CEA MAI BUNA UTILIZARE(CMBU) este fundamentat de piata imobiliara. Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitiva si profitabila.

CEA MAI BUNA UTILIZARE(CMBU) - Utilizarea unui activ(imobil) care ii maximizeaza valoarea si care este posibila din punct de vedere fizic, este permisa legal si este fezabila din punct de vedere financiar.

CEA MAI BUNA UTILIZARE(CMBU) a constructiei – estimam ca cea mai probabila si profitabila utilizare este cea actuala de locuinta.

CEA MAI BUNA UTILIZARE(CMBU) a terenului – posibilitatea utilizarii terenului in alte moduri decat cel folosit in prezent nu este atractiva, deoarece este vorba de un lot ocupat de o constructie definitiva, care este inconjurata de constructii similare(Blocuri de locuinte).

### ***Paragraful 5 - Abordari in evaluare***

Procesul de evaluare cuprinde proceduri coerente si ordonate, care au ca finalitate estimarea valorii.

Evaluarea reprezinta o opinie sau o concluzie emisa pe baza unei analize minutioase referitoare la natura, calitatea, valoarea si utilitatea unor anumite interese sau aspecte ale unei anumite proprietati imobiliare, exprimata de o persoana impartiala, specializata in analiza si evaluarea proprietatilor imobiliare.

In conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2018 si a reglementarilor ANEVAR, exista trei tipuri de abordari in evaluare:



**Abordarea prin piata** ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste.

**Abordarea prin cost** ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ, daca costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire.

**Abordarea prin venit** ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare a capitalului.

Valoarea de piata a proprietatilor imobiliare se poate estima prin aplicarea metodelor de evaluare specifice celor trei abordari, din care sunt aplicabile doua metode specifice, dupa cum urmeza:

- Metoda comparatiei directe a vanzarilor – Abordare prin piata;
- Metoda valorii de inlocuire – Abordarea prin cost.

### A. Metoda comparatiei directe

Metoda comparatie directe consta in analiza preturilor de vanzare recente (sau a ofertelor de vanzare) ale proprietatilor imobiliare identice sau similare cu cea evaluata, pentru a exprima o opinie privind valoarea de piata.

Elementele pe baza carora se fac comparatiile si ajustarile (corectiile) sunt luate din piata si reflecta ceea ce cumparatorii considera a fi cauze ale diferentelor preturilor pe care sunt dispusi sa le plateasca.

Daca proprietatile imobiliare comparabile sunt superioare subiectului intr-o anumita caracteristica a lor, atunci pretul acestor imobile este corectat in minus, iar daca caracteristicile acestor imobile sunt inferioare subiectului, corectia este pozitiva, astfel:

Pretul proprietatii comparabila +/- corectii = valoare proprietate evaluata.

Metoda prin comparatia directa a vanzarilor presupune stabilirea elementelor de comparatie, astfel pentru evaluarea locuintei au fost strabiliate urmatoarele:

- drepturile de proprietate transmise;
- conditii de vanzare;
- data vanzarii;
- localizarea;
- nivelul de amplasament;
- suprafata utila;
- imbunatatiri.

Evaluarea proprietatii imobiliare – Apartament cu o camera s-a efectuat conform Fisei de prezentare si evaluare **Anexa A**, din care rezulta urmatoarele:

Valoarea de piata Apartament + Teren (Comparatia vanzarilor),  $V_p = 47,530$  LEI

### B. Metoda costului de inlocuire

Proprietatea imobiliara – Apartament cu o camera, este formata din Cladire locuinta si teren aferent, in cota indiviza.

Valoarea de piata a proprietatii imobiliare se determina separat pentru cladire si separat pentru teren, iar valoarea proprietatii reprezinta suma celor doua elemente.



Evaluarea Terenului se face prin metode specifice, iar evaluarea Cladirii se face prin Metoda costului de inlocuire.

### B.1. EVALUAREA TERENULUI

Estimarea valorii terenului se face prin aplicarea a 6 metode :

Metoda alocarii(proportiei) : in mod normal exista un raport tipic intre valoarea terenului si valoarea proprietatii.

Metoda extractiei : valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati, prin scaderea contributiei constructiilor.

Metoda parcelarii : parcelarea este cea mai buna utilizare si exista date de comparatie.

Metoda reziduala : aceasta tehnica este bazata pe principiul echilibrului si a conceptului de contributie care se refera la echilibrul factorilor de productie.

Metoda capitalizarii rentei de baza(chiria) : suma platita pentru dreptul de utilizare.

Metoda comparatiei directe : preturile tranzactiilor la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate functie de asemanari sau deosebiri cu elementele de comparatie a proprietatii subiect.

Pentru terenul propus a fi evaluat est aplicabila Metoda capitalizarii rentei de baza(chiria).

**Renta funciară** – Suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/arendare/ concesiune a terenului. Aceasta corespunde câștigului proprietarului terenului și al dreptului de folosință.

**Metoda capitalizării rentei funciare** reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

**Capitalizarea rentei funciare** (chiriei) se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului, independent de amenajările de pe acesta (dacă există), în schimbul unei rente sau chirii, deci este un venit independent de veniturile generabile de construcțiile și amenajările de pe teren.

Metoda constă în convertirea rentei funciare (sau chiriei pentru teren) în valoarea terenului, prin aplicarea unei rate de capitalizare extrasă de pe piață. Metoda poate fi aplicată în condițiile în care există informații de piață suficiente asupra nivelurilor de piață ale rentelor și chiriilor funciare, precum și a ratelor de capitalizare.

Evaluarea terenului i s-a efectuat conform Fisei de prezentare si evaluare Anexa B1, din care rezulta urmatoarele:

Valoarea de piata a Terenului(Captalizarea rentei funciare),  $V_p = 968$  LEI

### B.2. EVALUAREA CLADIRII

Costul de inlocuire este costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii, a unei cladiri cu utilitate echivalenta cu cea a cladirii evaluate, folosind materiale inlocuitoare, arhitectura si planuri actualizate.

Abordarea prin cost poate fi materializata aplicarea metodelor de estimare a costului, dupa cum urmeaza:



a). Metoda comparatiei unitare – prin care se estimeaza sub forma unui cost unitar, pe unitatea de suprafata sau de volum;

b). Metoda costurilor segregate – prin care se insumeaza costurile unitare pentru diferite componente ale cladirii, respectiv materiale utilizate, manopera, utilaje si transport materiale, pentru fiecare metru patrat;

c). Metoda devizelor – prin care se calculeaza cantitatea si calitatea tuturor materialelor utilizate si toate categoriile de manopera necesara, la care se adauga cheltuielile conexe, cheltuielile de regie si profitul intreprinzatorului.

Valoarea de piata s-a determinat prin deducerea din costul de inlocuire brut sau valoarea de inlocuire(Vi) a deprecierei, compusa din deteriorarea fizica, functionala si economica.

Valoarea actuala de circulatie/piata are urmatoarea relatie de calcul :

$$V_a = V_i - DT(\text{Depr.fizica} + \text{Depr.functionala} + \text{Depr,economica}).$$

Stabilirea valorii de inlocuire a constructiilor cuprinde urmatoarele operatiuni:

- identificarea cladirii si incadrarea in Catalogul de reevaluare;
- stabilirea marimii reprezentand aria construita desfasurata(Ad)

Valoarea de inlocuire a fost corectata in functie de urmatoarele:

- depreciere fizica, reprezentand vechime cladirii fata de durata normala de utilizare(cf.HG nr.2139/2004);
- deprecierea functionala - pierdere de valoare din cauza deficientelor de conceptie sau de proiectarea a cladirii - estimata la 0%;
- depreciere economica – cauzata de influente negative privind amplasarea locuintei in localitate, raport cerere/oferta in piata locala – estimata la 2% – 5%;
- nivelul de amplasare a apartamentului in cadrul blocului de locuinte, la nivelul I se aplica o corectie de + 4%(cf.Decret-Lege nr.61/1990).

Evaluarea cladirii s-a efectuat conform Fisei de prezentare si evaluare Anexa B2, din care rezulta urmatoarele:

Valoarea de piata a cladirii Apartament cu o camera ,  $V_p = 46.879$  LEI

### Paragraful 6 - Reconcilierea valorilor

In urma aplicarii metodelor de evaluare pentru evaluarea locuintei – Apartament cu o camera, situata in Municipiul Husi, str. Stefan Cel Mare, nr.16, bl.L5, sc.B, et.1, ap. 4, Judetul Vaslui, au rezultat urmatoarele valori de piata:

EXPLICATII	METODA DE EVALUARE	Valoarea de Piata, fara TVA	VALOARE PROPRIETATE
A. TEREN+CLADIRE	Metoda comparatiei directe	47.530 lei	<b>47.530 lei</b>
B. CLADIRI	Metoda costului de inlocuire	46.879 lei	<b>47.847 lei</b>
C. TEREN INTRAVILAN	Metoda capitalizarii rentei funciare	968 lei	

Avand in vedere cantitatea informatiilor disponibile, calitatea si precizia acestora, consider ca abordarea cea mai adecvata pentru determinarea valorii de piata a proprietatii imobiliare este abordarea prin piata cu Metoda comparatiei directe a vanzarilor.

In concluzie, Valoarea de piata la 15 Ianuarie 2018 a Locuintei – Apartament cu o camera este de in suma de **47.530 lei, fara TVA, respectiv 10.275 EUR**, la un curs valutar BNR de 4.6256 lei/EUR.

!!



## Capitolul III – CONCLUZII

Imobilul – Apartament cu o camera, din Domeniul privat al Municipiului(UAT) Husi, situat in Municipiul Husi, str. Calea Basarabiei, nr.83, bl.G3, sc.A, et.1, ap. , Judetul Vaslui, cu nr.cadastral 70375-C1-U27, are valoarea de piata de 47,530 lei, fara TVA, care este format din:

- Apartament cu o camera cu suprafata construita de 43,00 mp;
- Teren, in cota indiviza, in suprafata de 10,00 mp.

Prezentul Raport de evaluare a fost intocmit in 3 exemplare, din care :

- doua exemplare la proprietar : Primaria Municipiul Husi ;
- un exemplar la expert.

17 Ianuarie 2018

Evaluator autorizat,  
Ec.MIHAI GHEORGHE



Anexa A

## FISA DE PREZENTARE SI EVALUARE PRIN COMPARATIE DIRECTA

Str.Calea Basarabiei, bl. G3, sc.A, et.1, ap.8

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
PRET inclusiv TVA, EURO		12,000	14,452	15,200
<b>Criteriai</b>				
1. Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectie		0	0	0
<b>Pret corectat</b>		12,000	14,452	15,200
2. Conditii de vanzare	speciala	oferta	oferta	oferta
Corectie (+/-10% oferta)		-1200	-1445	-1520
<b>Pret corectat</b>		10,800	13,007	13,680
3.Data vanzarii	ian.18	dec.17	ian.18	ian.18
Corectie ( +/-0,15%/luna)		16	0	0
<b>Pret corectat</b>		10,816	13,007	13,680
4.Nivel amplasament	Et.I	Et.II	Etaj II	Et.III
Corectie (+/-5%/nivel)		0	0	-684
<b>Pret corectat</b>		10,816	13,007	12,996
5.Suprafata utila, mp	34.17	35.00	38.00	38.00
Corectie arie utila (+/-10%/10mp)		0	0	0
<b>Pret corectat</b>		10,816	13,007	12,996
6.Imbunatatiri: alimentare cu gaze, CT proprie, finisaje superioare, tamplarie PVC/aluminiu, acopris cu sarpana lemn si invelitoare tabla, izolatie termica	Fara imbunatatiri nemobilata	Fara imbunatatiri mobilata	Cu imbunatatiri mobilata	Cu imbunatatiri gaz+mobila
Corectie +/- 35%sup., +/-25% medii		-541	-2601	-2599
<b>Pret corectat</b>		10,275	10,405	10,397
7.Localizare	Zona C	Zona C	Zona C	Zona C
Corectie +/- 5% diferenta zona		0	0	0
<b>Pret corectat</b>		10,275	10,405	10,397
Numar de corectii		4	3	4
Corectia totala bruta		14.37%	28.00%	31.60%
<b>Valoarea adoptata: COMPARABILA 1, corectia total cea mai mica</b>				14.37%
Curs de schimb la 15.01.2018		1 EUR =	4.6256 lei	
VALOARE PROPRIETATE,		EUR	10,275 EUR	
Cladire apartament + Teren cota indiviza		LEI	47,530 lei	

Evaluator autorizat,  
ec.Mihai Gheorghe





## FISA DE PREZENTARE SI EVALUARE

### 1. DATE DE IDENTIFICARE

1.1. Denumire mijloc fix	APARTAMENT CU 1 CAMERA
1.2. Adresa	Str.Calea Basarabiei, bl.G3, sc.A, et.1, ap.8, Mun.Husi, jud.Vaslui
1.3. Zona de apartament	C
1.4. Regim de inaltime	P + 4E
1.5. Anul punerii in functiune	1996
1.6. Modernizari efectuate de chirias	DA
1.7. Modul de utilizarea a cladirii	Locuinta familiala
1.8. Durata normala de utilizare(HG 2139/2004)	60 ani
1.9. Vechimea de utilizare	21 ani
1.8. Nr. cadastral	70375-C1-U27 UAT Husi
1.9. Observatii	stare buna/neizolata termic

### 2. CARACTERISTICI TEHNICE

2.1. Tipul constructiei	Bloc de apartamente	
2.2. Regim de inaltime	Parter + 4E	
2.3. Elemente geometrice	Suprafata construita	43.00 mp
	Suprafata utila apartament	34.17 mp
	Suprafata blacon	6.53 mp
	Inaltimea interioara	2.80 m
2.4. Elemente structurale si nestructurale  - la data inchirierii -	<b>Specificatie</b>	<b>Descriere</b>
	Structura	stalpi si grinzi de beton armat, fundatii de beton armat,
	Pereti	Zidarie caramida
	Tamplarie	Lemn + PFL + sticla geam
	Pardoseli	Parchet lemn si ciment mozaicat
	Finisaje	Mediu - tencuieli si zugraveli
2.5. Instalatii, utilitati, protectia mediului  - la data inchirierii -	<b>Specificatie</b>	<b>Descriere</b>
	Electrice(iluminat)	Racordate la reseaua de energie electrica
	Termice	Incalzire centralizata desfiintata/Soba cu lemn
	Apa si canalizare	Racordate la reseaua de apa si canalizare
	Telecomunicatii	Racordate la retelele de telefonie fixa si mobila

### 3.CALCUL VARSTA EFECTIVA

Componenta	Acd(mp)	An PIF	Varsta/ Vechime (ani)	Contributia componentei la varsta efectiva
Cladire initiala	43.00	1996	21	21.00
Modernizare/Extindere	0.00	2003	14	0.00
<b>TOTAL</b>	43.00	-	-	21.00



#### 4. ESTIMAREA DEPRECIERII FIZICE

Cladire rezidentiala	Vechimea(ani)		Starea tehnica Buna(B)		Deprecierea fizica
	V1	20	D1	32.00%	
Vechimea/Deprecierea	V1	20	D1	32.00%	33.40%
Vechimea/Deprecierea	V2	25	D2	39.00%	

#### 3. CALCULUL DE EVALUARE

Metoda de evaluare	Metoda valorii de inlocuire	
Sursa de estimare a costurilor	Catalog pentru reevaluare rapida a constructiilor nr.124 Fisa nr.5 A	
Determinare suprafata utila apartament cu o camera	Denumire incapere	Suprafata
	1 Hol	3.26 mp
	2 Camera	20.40 mp
	3 Bucatarie	6.46 mp
	4 Baie	4.05 mp
	Total suprafata utila	34.17 mp
	Suprafata balcon	6.53 mp
	Suprafata totala	40.70 mp
	Suprafata construita(Sd)	43.00 mp
Costului unitar Apartament la 01.01.1965	Constructii	568 lei/mp
	Instalatii	48
	- electrice	22 lei/mp
	- sanitare	65 lei/mp
	- incalzire soba	-34 lei/mp
	- lipsa instalatie spalatorie	-5 lei/mp
	Valoare de inlocuire unitara	616 lei/mp
Valoarea de inlocuire, in preturi la 01.01.1965	$V_i =$	26,488
- Deprecierea fizica totala	$D_{fz} = V_i * G_u$	$D_{fz} = 8,847$
- Deprecierea functionala si economica(2%)	$D_{fe} = V_i * C_{fe}$	$D_{fe} = 530$
- Corectie nivel locuinta(+4%)	$D_n = V_i * C_n$	$D_n = 1,060$
Valoarea ramasa tehnica(Vt)	$VT = V_i - D_{fz} - D_{fe} + D_n$	$VT = 18,171$
- Indicele de actualizare pana la 31.12.2006	Buletin documentar CET-R	$K = 25277.729$
	Indice, fara TVA	$K = 21241.789$
Valoarea de inlocuire, in preturi la 31.12.2006	$V_a = VT * K$	$V_a = 385,979,621$
- Denominare	1/10000	$V_a = 38,598 \text{ lei}$
Indicele preturilor de consum Decembrie 2006 -Decembrie 2017	IPC =	144.53%
	IPC, fara TVA =	121.45%
Valoarea de inlocuire, in preturi la 31 Decembrie 2017	$VA = V_i * IPC$	$VA = 46,879$
Valoarea de piata	Apartament cu 1 camera	$VA = 46,879 \text{ lei}$



Evaluator evaluator,  
ec.Mihai Gheorghe

**FISA DE PREZENTARE SI EVALUARE  
PRIN METODA CAPITALIZARII RENTEI DE BAZA  
TEREN INTRAVILAN, Str.Calea Basarabiei, Bloc G3**

H.G. 834/1991 0	EXPLICATII 1	Nota	Nota
		Maxima 2	Acordata 3
	SUPRAFATA TEREN, S = 10,00 mp	10.00	
	<b>a).Categoria localitatii</b>		
	Sat	0.1	
	Sat resedinta de comuna	0.2	
	Oras	0.4	
	Municipiu	0.6	0.6
	Municipiu resedinda de judet	1.0	
	Municipiul Bucuresti, statiuni si zone cu	1.5	
	<b>b).Amplasarea terenului</b>		
	Teren in afara localitatii	0.0	
	Teren in zona periferica a localitatii	0.5	0.5
	Teren in zona mediana a localitatii	0.8	
	Teren in zona centrala a localitatii	1.0	
	<b>c).Functii economice si caracteristici</b>		
	Localitati cu activitatea preponderant agricola	0.5	
	Localitati cu industrie si prestari servicii	0.8	0.8
	Localitati cu functii economice complexe	1.0	
	<b>d).Pozitia terenului fata de accesul la retele</b>		
	Transport rutier	0.2	0.2
	Transport feroviar	0.3	0.3
	Transport fluvial	0.5	
	Transport maritim	0.5	
	Transport aerian	0.5	
	<b>e).Echipare tehnico-edilitara a zonei</b>		
	Rețele de apa-canal	0.5	0.5
	Rețele de energie electrica	0.5	0.5
	Rețele de energie termica	0.5	
	Rețele de gaze naturale	0.5	
	Rețele de telefonie	0.5	0.5
	Rețele de transport urban	0.5	0.5
	<b>f).Caracteristici geotehnice ale terenului</b>		
	Terenuri normale	1.0	1.0
	Terenuri dificile de fundare	-0.2	
	Terenuri care necesita desecari si masuri contra	-0.4	
	Terenuri situate in zone instabile	-0.7	



	<b>g).Restrictii de folosire a terenului</b>		
	Functie incompatibila cu planul urbanistic	-1.5	
	Functie compatibila cu planul urbanistic, cu restrictii	-1.0	
	Functie compatibila cu planul urbanistic	0.5	0.5
	<b>h).Terenuri poluate cu reziduri</b>		
	Gazoase	-0.3	
	Solide	-0.5	
	Lichide	-0.7	
	<b>TOTAL NOTE ACORDATE(N)</b>		5.9
	Valoarea de baza(Vb), $Vb = 495 \text{ lei/mp} * S/\text{mp}$	4,950 lei	
	Valoarea corectata(Vc), $Vc = Vb * (1 + N)$ , $Vc = Vb*(1+5.9)$		34,155 lei
HG	Coeficientul de actualizare la 30.06.1994, $i =$	8.873	
500/1994	$V1 = Vt*i$		303,057 lei
HG	Coeficientul de actualizare la 30.06.1998, $k =$	7.352	
983/1998	$V2 = V1*k$		2,228,077 lei
	<b>DENOMINAREA :</b>	$V2 =$	223 lei
	<b>Indecele de actualizare la 15 Ianuarie 2018, in baza cursului LEU/USD :</b>		
	- Curs USD la 15.01.2018: 3.7686 lei RON		3.7686 lei
	- Curs USD la 30.06.1998 : 0,8670 lei RON		0.8670 lei
	Indice de actualizare, $I = 3,7686/0,8670 =$	4.3467	
	Valoarea actualizata, (Va), $Va = V2*I$		968 lei
	Valoare de piata - teren intravilan - LEI		968 lei
	Valoare de piata terenului intravilan -USD	3.7686 lei	257 USD
	Valoare de piata terenului intravilan - EUR	4.6256 lei	209 EUR
	Valoarea unitara a terenului :		20.94 EUR
			96.85 lei

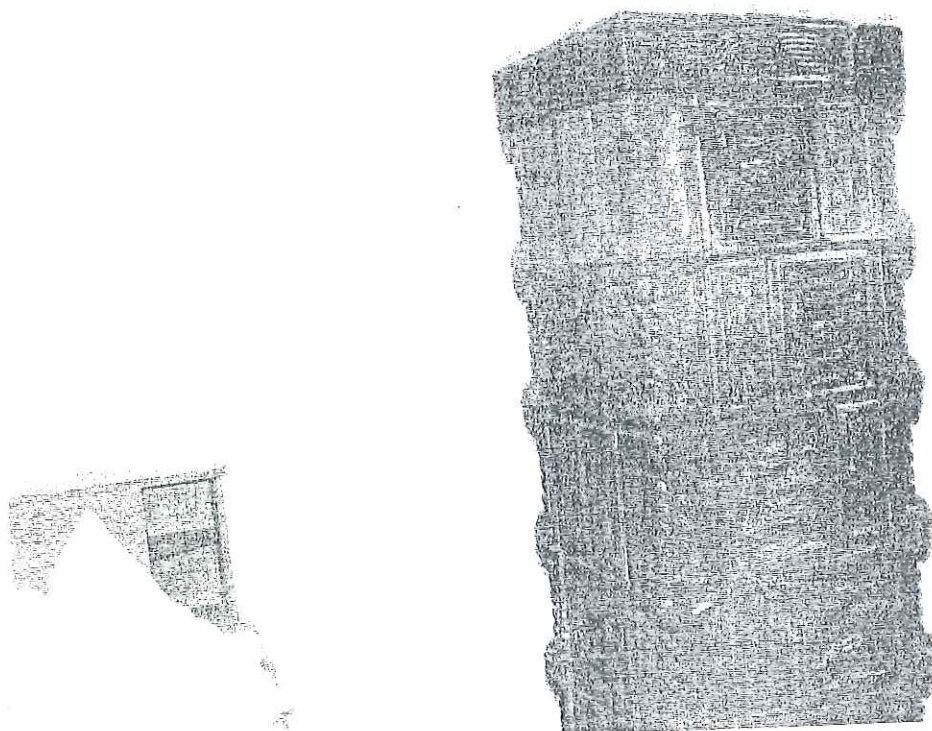


Evaluator autorizat,  
ec. Mihai Gheorghé

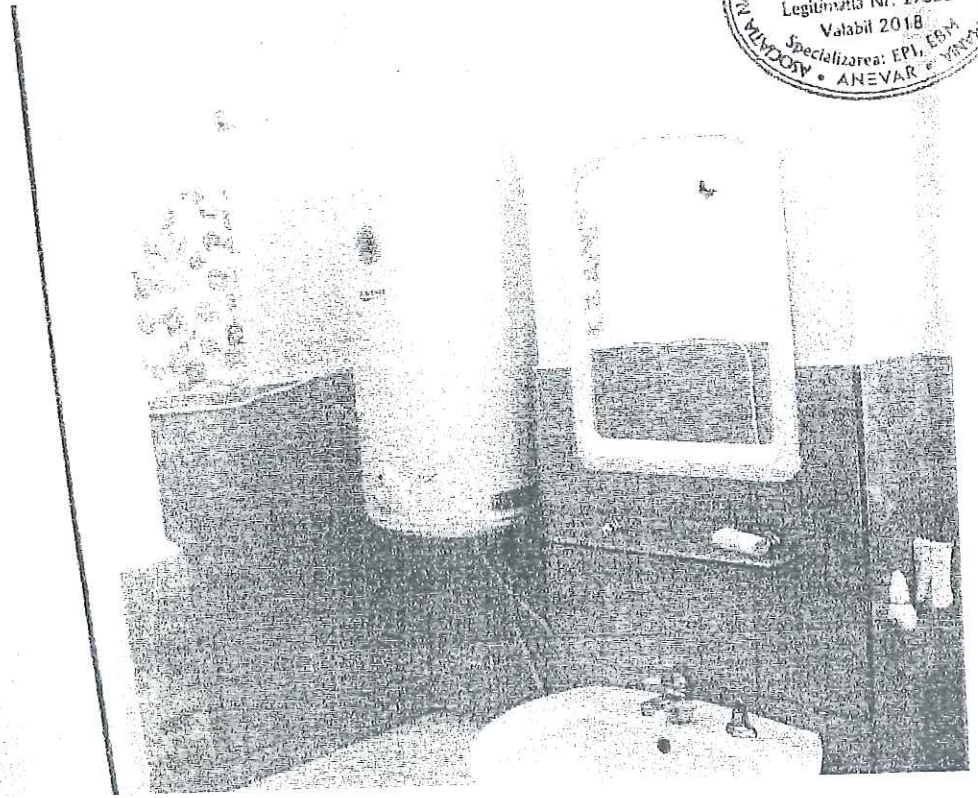
### PREZENTARE FOTOGRAFICA - BLOC G3, SCARA A



## PREZENTARE FOTOGRAFICA – ETAJ I, APART.8



### PREZENTARE FOTOGRAFICA – ETAJ I, APART.8





INSTITUTUL NAȚIONAL DE STATISTICĂ

Bd. Libertății 16, București Sector 5, ROMANIA  
Fax: +4021 312 4875 / 318 1851 / 318 1873 romstat@insse.ro  
Diseminare: Tel. 318 1871 / 317 7770; Fax: 318 1874; datestat@insse.ro  
Biroul de presa: Tel / Fax: 318 1869 biroupresa@insse.ro

Catre

Ca raspuns la solicitarea dvs. din data de 15-1-2018, va comunicam Indicele Preturilor de Consum (IPC):

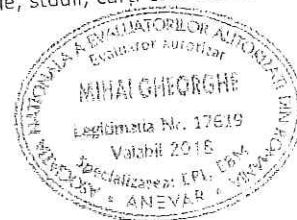
Indicele lunar al preturilor de consum - Rezultatele cautarii

Perioada curenta	Perioada de referinta	TOTAL IPC (%)	IPC Marfuri alimentare (%)	IPC Marfuri nealimentare (%)	IPC Servicii (%)
2017 - Decembrie	2006 - Decembrie	144,53	127,41	156,32	153,04



Proiect finanțat de Uniunea Europeană

© 1998-2017 Institutul Național de Statistică  
Reproducerea conținutului acestui website, integral sau parțial, în formă originală sau modificată, precum și stocarea într-un sistem de regăsire sau transmiterea sub orice formă și prin orice mijloace sunt interzise fără autorizarea scrisă a Institutului Național de Statistică.  
Utilizarea conținutului acestui website, cu titlu explicativ, în articole, studii, cărți este autorizată numai cu indicarea clară și precisă a sursei.






12.000 €

negotiat

## Vand Garsoniera

Husi, judet Vaslui  Anunțat de pe telefon La 24.27.28 decembrie 2017, Numar anunt: 136709819

Husi, judet Vaslui

Ofert de

Etaj

Pe site din apr 2014

Vand garsoniera in zona industriala, 1 camera, fara imbunatatiri.

Raport...

Anunț disponibil în aplicația gratuită OLX.ro,  
disponibilă pentru Android și iOS



View details: 1620

Preț vanzătorului

Preț vanzătorului

Vanzare Garsoniera 1 camere Husi , 14452 €

14452 €



Raportaj de eroare pe harta

Vand apartament cu 1 camera in husi, strada calea basarabiei, langa fabrica de incaltaminte husana. - situat la etajul 2/4 , situata pe mijloc intre doua apartamente, izolata la exterior, geamuri termopan,, imobil amenajat cu gresie noua bucatarie si balcon ( balconul este reamenajat integral din tamplarie pvc) - schimbata instalatia electrica cat si cea sanitara, tablou electric nou cu sigurante automate - camera cu parchet, complet mobilata, soba teracota - nelocuita momentan - datorii achitate la zi - interfon scara - vedere strada - schimb cu apartament cu 2 camere + diferenta din partea mea

### Caracteristici:

Preț Vanzare: 14452 €

### Contact:

numar de telefon

numar de telefon

numar de telefon

Buna ziua, am gasit aceasta proprietate pe MulteCase.ro . Va rog sa-mi trimiteti mai multe informatii despre oferta #14331952.



Apartmente la vanzare - Imobiliare Husi - Apartamente - Garsoniere de vanzare Husi - 1 camera Husi



15 200 €  
negociabil

## Vand Apartament cu 1 camera

Husi, judet Vaslui - Adaugați La 21:16, 1 Ianuarie 2018, Numai anunt: 64357582

Husi, judet Vaslui

Ofert de  Compartmentare   
Suprafata utila  38 m<sup>2</sup> Etaj

Pe site din Iul 2015

Apartament cu 1 camera, strada Stefan cel Mare, etajul 3.

Inchiriatia: gresie, parchet, geamuri si usa de la intrare si de la balcon din termopan, gaz, mefan, soba. Schimbata instalatie electrica si instalatie sanitara, balcon de 6 m, debara si partial mobilata. Sau schimb cu apartament cu 2 camere zona centru, plus diferenta. Husi, judet Vaslui

Raportat



Modificari: 4708



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VASLUI  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui

Nr. cerere 1243  
Ziua 09  
Luna 01  
Anul 2018  
Cod verificare  
100054471759

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 70375-C1-U27 Husi

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Husi, Str Calea Basarabiei, Bl. G3, Sc. A, Et. 1, Ap. 8, Jud. Vaslui  
Părți comune: .

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	70375-C1-U27	43	34,17	1/40	10/511	TEREN IN PROPRIETATE IN S=10.00 MP, SBALCON=6.53 MP, SC=43.00 MP, SU=34.17 MP

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

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1243 / 09/01/2018 Act Administrativ nr. hotarare 185, din 31/07/2017 emis de C.L. HUSI+ anexa nr. 3 - Inventarul; aviz nr. 10935/01.09.2017 Institutia Prefectului;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL HUSI, CIF:3602736	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrăminte de drepturi de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Husi, Str Calea Basarabiei, Bl. G3, Sc. A, Et. 1, Ap. 8, Jud. Vaslui  
 Părți comune: .

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	70375-C1-U27	43	34,17	1/40	10/511	TEREN IN PROPRIETATE IN S=10.00 MP, SBALCON=6.53 MP, SC=43.00 MP, SU=34.17 MP

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbățarea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

12-01-2018

Data eliberării,

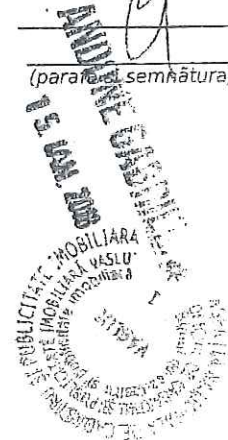
\_/ /

Asistent Registrator,  
 FLORIAN - NICOLAE GHEORGHIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



ROMANIA



JUDETUL VASLUI

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUȘI

Nr. 21322

Ziua 06, Luna 09, 2017

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE  
INSTITUȚIA PREFECTULUI - JUDEȚUL VASLUI

Nr. 10935/01.09.2017

*[Handwritten signatures and initials]*

Exemplar nr. 1

Către,  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI HUȘI

În conformitate cu prevederile art. 19 alin. 1, lit. „e” din Legea nr. 340/2004 privind prefectul și instituția prefectului, s-a procedat la verificarea legalității hotărârilor nr.:

171-185, 184-194 / 2017

și cea ce prevede CLC 173-175/2017 și va avea în

vedere respectarea art. 12 din L. nr. 153/2017

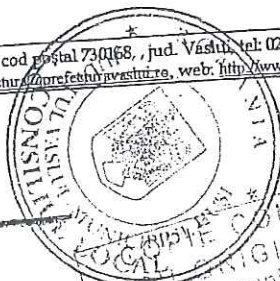
adoptate de Consiliul local al municipiului Huși constatând că acestea au fost adoptate cu respectarea prevederilor legale.

PREFECT,  
Eduard-Andrei POPICA

*[Handwritten signature of Eduard-Andrei Popica]*



Vaslui, str. Ștefan cel Mare, nr. 79, cod poștal 730168, jud. Vaslui, tel: 0235-316330, 0235-361455, fax: 0235-361398  
e-mail: [prefectura@prefecturavaslui.ro](mailto:prefectura@prefecturavaslui.ro), web: <http://www.prefecturavaslui.ro>



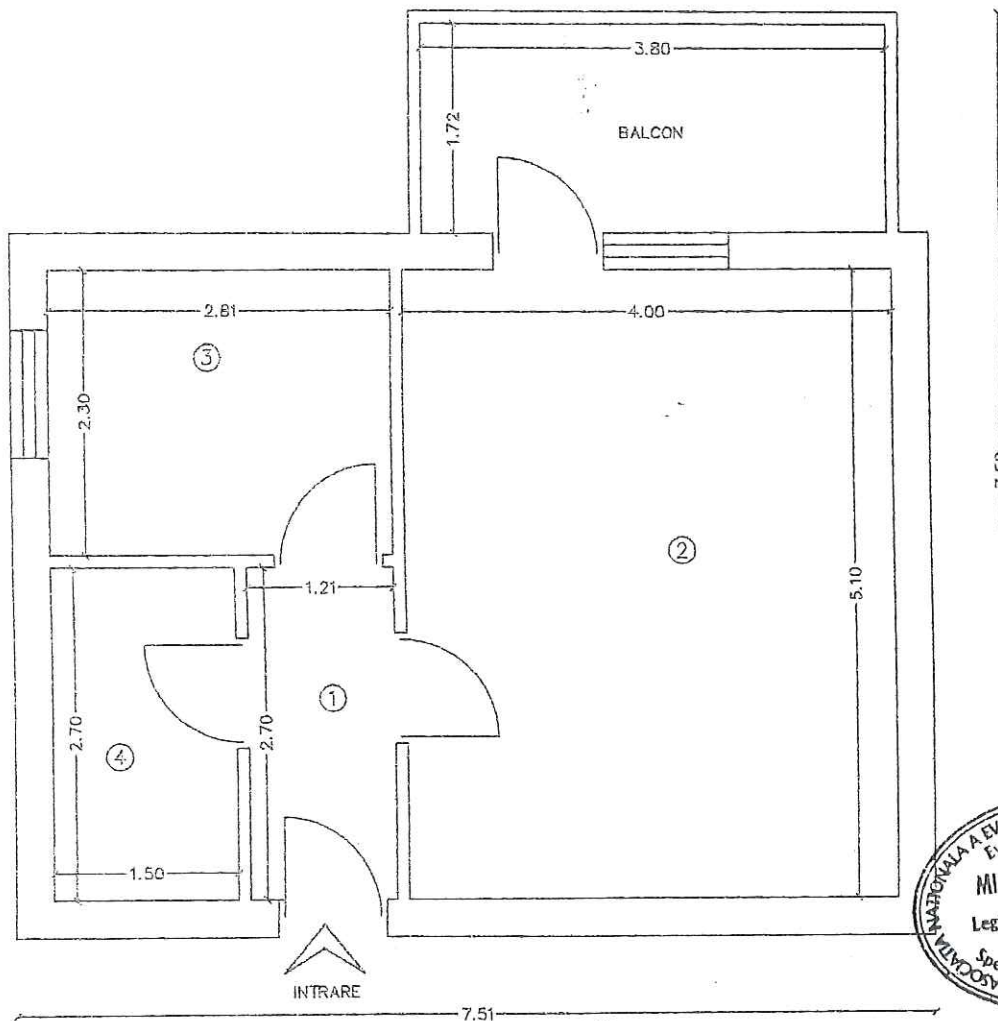
CONFORM  
ORIGINALULUI  
Secretarul municipiului Huși  
Ir. Dumitrescu Monica

*[Handwritten signature of Ir. Dumitrescu Monica]*

01

Relevu Apartament  
Scara 1:50

Nr. cadastral al terenului	Suprafața	Adresa imobilului	
70375-C1-027	10 mp	Calea Basarabiei, bl. G3, sc.A, et. 1, ap. 8, mun. Huși	
Carte Funciara colectiva		UAT	Huși
Cod unitate individuala(U)		CF individuala	



Recapitulatie		
Nr. incăpere	Denumire incăpere	Suprafața (mp)
1	Hol	3.26
2	Cameră	20.40
3	Bucătărie	6.46
4	Baie	4.05
Total suprafață utilă		34.17
Balcon		6.53
Suprafață totală		40.74
Suprafață construită		43.00

CERTIFICAT DE AUTORIZARE

01.2018

12 IAN 2018

Receptionat, Data:

Șeful de CADASTRU ȘI PUBLICITATE

Inginer LEFĂRDĂ PETRIȘĂ

Inspector cadastru



ROMÂNIA  
JUDEȚUL VASLUI  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI HUȘI

735100 – Huși, Județul Vaslui, str. 1 Decembrie, nr. 9

tel. 0235 - 480009 / fax 0235 - 480126

e-mail : [primar@primariahusi.ro](mailto:primar@primariahusi.ro)

web : [www.primariahusi.ro](http://www.primariahusi.ro)



Hotărârea a fost adoptată cu  
votul a 16 consilieri

**HOTĂRÂREA NR.241**

privind emiterea unui aviz de principiu în vederea vânzării apartamentului aparținând domeniului privat al municipiului Huși, situat în strada Calea Basarabiei nr.83, bl.G.3,sc.A,et.1,ap.8 , către actualul chiriaș

Consiliul Local al municipiului Huși, județul Vaslui ;

Având în vedere:

- expunerea de motive privind emiterea unui aviz de principiu în vederea vânzării apartamentului aparținând domeniului privat al municipiului Huși, situat în strada Calea Basarabiei nr.83, bl.G.3,sc.A,et.1,ap.8 , către actualul chiriaș;
- raportul de avizare al Comisiei juridice și de disciplină, pentru administrație publică locală, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești ;
- raportul de avizare al Comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism, administrarea domeniului public și privat al municipiului, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură ;
- raportul de avizare al Comisiei de studii, prognoze și programe economico-sociale, buget, finanțe, privatizare, servicii publice și comerț;

În conformitate cu prevederile art.9 alin.(1) din Legea nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului , cu modificările și completările ulterioare și a Hotărârii Consiliului Local Huși nr.20 din 27.01.2011 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Huși nr. 115 din 20.05.2010 privind aprobarea vânzării apartamentelor proprietate de stat și a imobilelor naționalizate care nu au fost revendicate de foștii proprietari, aflate în proprietatea Municipiului Huși , către actualii chiriași , modificată și completată ; art. 36 alin.(5) litera b) din





Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată , cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.45 alin.(3) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată , cu modificările și completările ulterioare;

### HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se emite aviz de principiu în vederea vânzării apartamentului aparținând domeniului privat al municipiului Huși, situat în strada Calea Basarabiei nr.83, bl.G.3,sc.A,et.1,ap.8, către actualul chiriaș.

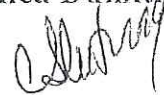
Art.2. Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează primarul municipiului Huși .

HUȘI, 31 octombrie 2017

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Georgel Dumitrel



Contrasemnează,  
Secretarul municipiului Huși  
jr.Monica Dumitrușcu





ROMÂNIA  
JUDEȚUL VASLUI  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI HUȘI  
735100 – Huși, Județul Vaslui, str. 1 Decembrie, nr. 9  
tel. 0235 - 480009 / fax 0235 - 480126  
e-mail : [primar@primariahusi.ro](mailto:primar@primariahusi.ro)  
web : [www.primariahusi.ro](http://www.primariahusi.ro)



Hotararea a fost adoptată cu  
votul a 15 consilieri

## HOTĂRÂREA NR.185

privind modificarea și completarea Inventarului bunurilor mobile și imobile care aparțin domeniului privat al municipiului Huși

Consiliul Local al municipiului Huși, județul Vaslui ;

Având în vedere :

- Expunerea de motive privind modificarea și completarea Inventarului bunurilor mobile și imobile care aparțin domeniului privat al municipiului Huși ;
- Raportul de avizare al Comisiei juridice și de disciplină, pentru administrație publică locală, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești ;
- Raportul de avizare al Comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism, administrarea domeniului public și privat al municipiului, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură ;

În conformitate cu prevederile art.4 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, republicată, modificată și completată și ale art.36 alin.(2) lit.c) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată , cu modificările și completările ulterioare ;

În temeiul art.45 alin.(3) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicata , cu modificările și completările ulterioare;

### HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă modificarea inventarului bunurilor mobile și imobile ce aparțin domeniului privat al municipiului Huși , prin radierea unui număr de 23 poziții , conform Anexei nr.1 .

Art.2. Se renumerotează Inventarul bunurilor mobile și imobile care aparțin domeniului privat al municipiului Huși , rezultând pozițiile de la nr.1 la nr. 2091.



Art.3. Se aprobă completarea inventarului bunurilor mobile și imobile ce aparțin domeniului privat al municipiului Huși , prin introducerea după poziția nr.2091 , a unei poziții noi respectiv 2092 , conform anexei nr.2, dupa cum urmează: poziția nr. 2092 - teren intravilan în suprafața de 791,43 mp, strada Eroilor nr.11.A, zona A, valoare de inventar 178.071,75 lei.

Art.4. Inventarul bunurilor mobile și imobile ce aparțin domeniului privat al municipiului Huși, Secțiunea bunuri imobile , modificat și completat , este prezentat în Anexa nr.3 .

Art.5. Anexele nr.1 , nr.2 si nr.3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează primarul municipiului Husi .

HUȘI , 31 iulie 2017

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚA ,  
Corjinschi Ioan-Alexandru

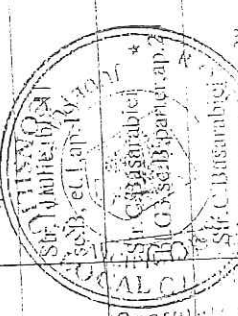


Contrasemnează,  
Secretarul municipiului Huși  
jr.Monica Dumitrascu



COPIE CONTINUT  
CU ORIGINALUL  
Secretarul municipiului Husi  
jr. Dumitrascu Monica

275.	161	Apartment	Str. Calea Basarabiei, bl. G3, sc. A, ap. 4	Su=35.97mp				61.006,00	Apartmente prot. sociala inchiriate
276.	161	Apartment	Str. Calea Basarabiei, bl. G3, sc. B, ap. 23	Su=37.00mp				62.753,00	Apartmente prot. sociala inchiriate
277.	161	Apartment	Str. Stefan cel Mare, bl. L4, sc. B, et. 4, ap. 22	Su=36.16mp				61.837,00	Apartmente prot. sociala inchiriate
278.	161	Apartment	Str. Calea Basarabiei, bl. G3, sc. B, ap. 25, et. 1	Su=37.49mp Sanexe=4.78mp				63.431,00	Apartmente prot. sociala inchiriate
279.	161	Apartment	Str. Calea Basarabiei, bl. G3, sc. A, et. 1, ap. 8	Su=25.12mp				42.604,00	Apartmente prot. sociala inchiriate
280.	161	Apartment	Str. Calea Basarabiei, bl. G sc. B, ap. 21	Su=25.05mp				42.486,00	Apartmente prot. sociala inchiriate
281.	161	Apartment	Str. Calea Basarabiei, bl. G3, sc. B, p. ap. 22	Su=24.83mp				42.113,00	Apartmente prot. sociala inchiriate
282.	161	Apartment	Str. Calea Basarabiei, bl. G sc. B, p. ap. 23	Su=25.12mp				42.605,00	Apartmente prot. sociala inchiriate
283.	161	Apartment	Str. Calea Basarabiei, bl. G sc. B, et. 1, ap. 28	Su=55.15mp				93.535,00	Apartmente prot. sociala inchiriate
284.	161	Apartment	Str. Calea Basarabiei, bl. G3, sc. B, et. 1, ap. 28	Su=36.58mp				62.041,00	Apartmente prot. sociala inchiriate
285.	161	Apartment	Str. 1 Decembrie, bl. G, sc. A, et. 1, ap. 5	Su=50.46 mp				62.176,00	Apartmente prot. sociala inchiriate
286.	161	Apartment	Str. General Telesman, nr. 8(7)	S=51.06mp				86.565,00	Apartmente prot. sociala inchiriate
287.	164	Spatiu	Str. G-raff Telesman, nr. 5(7)	Su=21.68mp				7.246,11	Apartmente prot. sociala inchiriate
288.	164	Spatiu	Str. G-raff Telesman, nr. 5(7)	Su=16.92mp				7.246,11	Apartmente prot. sociala inchiriate
289.	161	Spatiu	Str. 1 Decembrie, nr. 1	S=29.04mp				8.521,05	Apartmente prot. sociala inchiriate





CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI HUSI

Nr. 27312 din 15 XII 2003

CONTRACT DE INCHIRIERE  
pentru suprafetele cu destinatie de locuinta

Intre: Consiliul Local al Municipiului Husi in calitate de proprietar, cu sediul in localitatea Husi, strada 1 Decembrie nr.9, judetul Vaslui, reprezentat prin primar prof. Ioan Costin si secretar jr. Maria Calestru, in calitate de administrator al fondului imobiliar ce apartine domeniului public din patrimoniul Consiliului Local Husi si MOLDOVEANU STEFAN

legitimata/legitimata cu B.I. seria H.O.  
nr. 337906 eliberat(a) de POLITIA MUN. HUSI  
la data de 4 Septembrie 1998 in calitate de chirias, in baza legii locuintei nr. 114/1996, republicata si a repartitiei nr. 27311 din 15 XII 2003  
emisa de PRIMĂRIA MUN. HUSI a intervenit prezentul contract.

OBIECTUL INCHIRIERII :

Primarul in calitate de proprietar, inchiriaza, iar al doilea in calitate de chirias, ia cu chirie locuinta din localitatea HUSI strada CALEA BAZARAGIEI nr. 105 bl. G3 sc A et 1 ap 9 judetul VASLUI compusa din 1 camere in suprafata de 25,12 mp (camera \_\_\_\_\_ mp; camera \_\_\_\_\_ mp; camera \_\_\_\_\_ mp; camera \_\_\_\_\_ mp) dependente in suprafata de 10,25 mp (baie \_\_\_\_\_ mp, bucatarie \_\_\_\_\_ mp, WC \_\_\_\_\_ mp, debara \_\_\_\_\_ mp, camara \_\_\_\_\_ mp, boxa \_\_\_\_\_ mp, hol \_\_\_\_\_ mp, pivnita \_\_\_\_\_ mp (gradina si 4,68 mp terasa, folosite in exclusivitate si folosite in comun.

Locuinta care face obiectul inchirierii va fi folosita de chirias si de membri familiei mentionati in comunicarea de inchiriere, astfel : MOLDOVEANU STEFAN  
chirias, sotie \_\_\_\_\_, fiu \_\_\_\_\_  
fiu \_\_\_\_\_, fiica \_\_\_\_\_

MUNICIPIUL HUȘI

ACT ADIȚIONAL

nr. 28142 din data de 27.07.2014

la Contractul de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință nr. 27312/15.12.2003

ÎNTRE:

MUNICIPIUL HUȘI, cu sediul în strada 1 Decembrie nr. 9, județul Vaslui, reprezentat prin primar - ing. Ioan Ciupilan și secretar - jr. Monica Dumitrașcu, în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului privat al municipiului Huși,

și

MOLDOVANU STEFAN, legitimat cu C.I. seria VS, nr. 390743, CNP 1600303372235, în calitate de locatar, a intervenit prezentul act adițional:

**Art.1.** Se prelungește Contractul de închiriere nr. 27312/15.12.2003, pe o perioadă de 5(cinci) ani, de la data de 14.06.2014, la data de 22.05.2019.

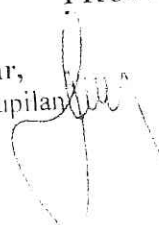
**Art.2.** Obiectul contractului îl constituie închirierea imobilului situat în municipiul Huși, str. Calea Basarabiei, nr. 83, bl. G3, sc. A, et.1, ap. 8.

**Art.3.** Celelalte prevederi rămân neschimbate.

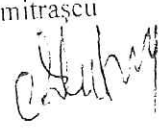
Prezentul act adițional s-a încheiat în conformitate cu Legea locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în 3(trei) exemplare, câte unul pentru fiecare parte și un exemplar pentru organele fiscale teritoriale.

PROPRIETAR,

Primar,  
Ing.Ioan Ciupilan



Secretar,  
Jr.Monica Dumitrașcu



CHIRIAȘ,



Compartimentul juridic,  
Jr.Oțelea Simona



Direcția economică  
Fc. Trofin Safia



Compartimentul administrarea  
domeniului public și privat,  
Ing. Călinescu Mihail

