

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA

- Apartament cu 2 camere + Boxa, $S_{\text{cladire}} = 79,00$ mp
- Teren intravilan, in cota indiviza, $S_{\text{teren}} = 25,00$ mp
- Adresa : Mun.Husi, Str.Stefan cel Mare, bloc L5,
scara B, etaj 1, apartament, 4, Jud.Vaslui

SOLICITANT : PRIMARIA MUN:HUSI

PROPRIETAR : PRIMARIA MUN:HUSI

CHIRIAS : Familia MELINTE GABRIEL si
MELINTE ANISOARA

EC.MIHAI GHEORGHE:

- evaluator ANEVAR

NOIEMBRIE 2017

RAPORT DE EVALUARE

Capitolul I - INTRODUCERE

Paragraful 1 - 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.17619/2017, cu Certificat de asigurare profesionala nr.16993/04.01.2017 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 ANEVAR, recomandarilor si materialul bibliografic de specialitate.

Paragraful 2 - Identificarea proprietarului si a imobilului

Proprietar: Municipiului Husi, cu sediul in Municipiul Husi, str.1 Decembrie, nr.9, Judetul Vaslui, reprezentat prin ing.Ioan Ciupilan – primar si jr.Monica Dumitrascu – secretar, in calitate de administrator al fondului imobiliar ce apartine Domeniului privat al Municipiului Husi.

Imobil: Locuinta - Apartament cu 2 camere- situata in Mun.Husi, str. Stefan Cel Mare, nr.16, bl.L5, sc.4, et.1, ap. 4, Jud. Vaslui, cu nr.cadastral:70196-C1-U27 UAT Husi.

Paragraful 3 - Obiectul, Scopul si Utilizarea evaluarii

Obiectul evaluarii:

Locuinta – Apartament cu 2 camere cu Boxa si Teren aferent, situata in Municipiul Husi, str. Stefan Cel Mare, nr.16, bl.L5, sc.B, et.1, ap. 4, Judetul Vaslui, proprietatea Consiliului Local al Municipiului Husi.

Scopul evaluarii:

Stabilirea valorii de piață a Locuintei - apartament cu 2 camere si boxa, in vederea vinzarii catre Chirias, in baza Contractului de inchiriere nr.1284/22.01.2001, chiriasul are drept de preemtiune la cumpararea locuintei.

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”.

Valoarea de piata a fost estimata prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare la proprietatea imobiliara inchiriata, fara imbunatatiri.

Utilizarea evaluarii:

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



Utilizatorii prezentului Raport de evaluare sunt: proprietarul Municipiul Husi, in calitate de Vanzator.

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

Paragraful 4 – Definirea valorii

Evaluarea s-a efectuat conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor – 2017 si a legislatiei privind vanzarea locuintelor si a spatiilor cu alta destinatie construite din fondurile statului respectiv, Legea locuintei nr.114/1996, republicata, Legea nr.112/1995, Legea nr.85/1992, Decret-Lege nr.61/1990 si Decret nr.93/1977, de asemenea, in conformitate cu Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, modificata si completata, Legea nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata in anul 2004, si Legea nr.215/2001, privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

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 proprietatii 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 încubă 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

In conditiile unei tranzactii cu proprietatea evaluata, ar putea fi transmise integral drepturile de proprietate detinute de actualul proprietar. In consecinta, drepturile de proprietate evaluate sunt drepturi depline.

Imobilul - Apartament cu 2 camere - supus evaluarii se afla in proprietatea Municipiului Husi - Unitate Administrativ Teritoriala(UAT), conform:



- Contract de Închiriere nr.1284/21.01.2001;
- Încheiere nr.65789/18.10.2017 a OPCJ Vaslui;
- Extras de Carte Funciara nr.70196-C1-U27/18.10.2017 - OCPI Vaslui(Anexe).

Deci, la data evaluarii, Municipiul Husi - Unitate Administrativ Teritoriala - detine dreptul de proprietate dobandit prin lege pentru Locuinta - Apartament cu 2 camere si Teren aferent in cota indiviza, nefiind grevata de sarcini, conform celor declarate de proprietar si a cotelor de proprietate existente.

Mentionam ca, chiriasul este un cumparator special (SEV 101), pentru care imobilul are o valoare speciala, datorita avantajelor rezultate din dreptul de folosinta asupra acestuia si care nu ar fi disponibile altor cumparatori de pe piata.

De asemenea, chiriasul, MELINTE GABRIEL, casatorit cu MELINTE ANISOARA, are asupra Imobilului un drep subordonat, care confera dreptul exclusiv de folosinta, pentru o anumita perioada, conform clauzelor din Contractul de Inchiriere.

Paragraful 7 - Ipoteze si conditii limitative

Prezentul Raport de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze si conditii limitative:

Ipoteze limitative:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre beneficiarul lucrarii, acestea au fost presupuse a fi autentice, evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlului de proprietate. Titlul de proprietate este considerat valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- evaluatorul nu are cunostinta de eventualele litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluarii;
- proprietatea este evaluata ca fiind libera de sarcini, deoarece nu s-a specificat altfel;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- se presupune ca proprietatea evaluata este in deplina concordanta cu reglementarile in vigoare privind mediul inconjurator, de asemenea, proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice si are toate autorizatiile, certificatele de functionare si alte documente solicitate de autoritati;
- suprafetele luate in calcul corespund schitelor si documentelor puse la dispozitie de proprietar;
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, subsolului, ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare;
- informatiile, estimarile si opiniile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere si nu isi asuma responsabilitate in privinta acuratetei;
- se considera ca utilizarea terenului in cauza corespunde cu granitele descrise si nu exista alte servituti in afara celor descrise in raport;
- determinarea pretului de vanzare din acest Raport a avut in vedere proprietatea in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi partiale va anula aceasta evaluare;

Conditii limitative:

- destinatia si scopul prezentului Raport de evaluare are caracter confidential, utilizarea lui fiind permisa numai clientului si beneficiarului;



- in conformitate cu reglementarile Asociatiei ANEVAR, nu este permisa folosirea Raportului de evaluare, in intregime sau partial, de catre o terta persoana fara obtinerea in prealabil, a acordului scris al clientului si 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 2017.
- 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.1284/21.10.2001;
- Act aditional nr.20115/24.07.2014 ;
- Carte de Identitate Seria VS, Nr.356202/21.03.2008 - Melinte Gabriel;
- Carte de Identitate Seria VS, Nr.342611/08.11.2007 - Melinte Anisoara;
- Relevu Apartament cu nr.cadastral 70196-C1-U27, scara 1:100;
- Relevu Boxa cu nr.cadastral 70196-C1-U27, scara 1:100;
- Fotografii realizate cu ocazia inspectiei;
- Sursele de informatii care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare:
 - Informatii privind istoricul proprietății;
 - Publicatii de specialitate;
 - Agenții imobiliare;
 - Baza proprie de date.

Legislatia si standarde privind reevaluarea cladirilor :

- Legea nr.215/2001 administratiei publice locale, republicata si actualizata;
- Legea locuintei nr.114/1996, republicata;



- 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,
- Decret-Lege nr.61/1990;
- Decret nr.93/1977
- 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 2017, 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 evaluărilor.

Paragraful 10 - Data inspectiei si data evaluarii

Inspectia spatiului comercial s-a facut la data de 06.11.2017, iar estimarea valorii s-a facut la data de **10.11.2017**.

Raportul de evaluare a fost elaborat in perioada 06 - 16 Noiembrie 2017, incluzand culegerea datelor, inspectia, evaluarea si redactarea.

Valoarea este raportata in LEI la data de 10.11.2017, data la care cursul valutar satbilit de Banca Nationala a Romaniei(BNR) : 1 EURO = 4,6390 lei si 1 USD = 3,980 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 si cu P+3E din Zona A a Municipiului Husi.

Locuinta situata in Municipiul Husi, str. Stefan Cel Mare, nr.16, bl.L5, sc.B, et.1, ap. 4, Judetul Vaslui , cu nr.cadastral 70196-C1-U27, se compune din:

- apartament cu 2 camere si dependente cu suprafata construita de 68.00 mp;
- boxa la subsolul blocului cu suprafata construita de 11.00 mp;
- teren intravilan aferent, in cota indiviza, in suprafata de 25 mp, din care 22,00 mp pentru Apartament si 3,00 mp pentru Boxa.

La data inspectiei, apartamentul se prezinta in stare buna, deoarece actualul chirias a facut modernizari care au inclus reparatii tencuieli, zugraveli cu var lavabil, montare gresie, faianta si parchet, motare usa metalica la intrare, geamuri si usi din PVC cu geam termopan, reparatii la instalatia electrica.

Toate reparatiile si imbunatatirile din apartament au fost facute de actualul chirias pe cheltuiala proprie, in perioada 2001 - 2017.



Caracteristicile terenului

Terenul aferent Locuintei-Apartament 2 camere situat in zona A, 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.

Terenul aferent locuintei in suprafata de 25.00 mp, in cota indiviza, din care:

Explicatii	Nivel cladire	Suprafata
Apartament cu balcon	Etajul 1	22.00 mp
Boxa	Subsol	3.00 mp
Total teren, in cota indiviza		25.00 mp(25/695)

Caracteristicile constructiei

Locuinta-Apartament 2 camere a fost identificata la fata locului si in baza Documentatiei cadastrale, au o durata normala de utilizare de 80 ani, conform Cod de clasificare nr.1.6.1.a din HG nr.2139/2004.

Locuinta-Apartament 2 camere este situata la Etaj I in bloc de locuinte, cu regim de inaltime P+4E si P+3E, are urmatoarea componenta:

1. Apartament

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Hol	7.51
2	Bucatarie	10.39
3	Camera	13.09
4	Camera	18.88
5	Baie	4.20
	SUPRAFATA UTILA	54.07 mp
10	Balcon	4.73
	SUPRAFATA UTILA TOTALA	58.80 mp
	SUPRAFATA CONSTRUITA	68,00 mp

2. Boxa

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Boxa	8.93
	SUPRAFATA UTILA TOTALA	8.93 mp
	SUPRAFATA CONSTRUITA	11.00 mp

Apartamentul cu 2(doua) camere este utilizat conform destinatiei sale, respectiv locuinta familiala. Blocul de locuinte unde se afla apartamentul are toate utilitatile asigurate, din care: apa si canalizare, energie electrica, gaze lichefiate, 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 2 camere are asigurata incalzirea termica cu Soba din teracota cu lemne.

La data inspectiei, apartamentul in interior se prezinta in stare foarte buna, deoarece actualul chirias a efectuat in perioada 2001 - 2017 lucrari de intretinere si de modernizare a spatiului locuibil si a spatiului comun, fara a beneficia de reduceri de chirie 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

In prezent, blocul de locuinte nu este izolat termic, iar locuinta are expunere la Est si o suprafata mare cu pereti exteriori, repectiv peste 50% din perimetru, acoperis tip sarpanta.

Paragraful 2 - Zona de amplasare

Imobil – Apartament cu 2(doua) camere este situat in Municipiul Husi, str. Stefan Cel Mare, nr.16, bl.L5, sc.B, et.1 ap. 4, Judetul Vaslui, a avut si are in prezent destinatia de locuinta familiala.

Dreptul de proprietate este deplin, valabil si tranzactionabil, imobilul nefiind scos din circuitul civil, nu face obiectul nici unui litigiu si nu este grevat de sarcini.

Artere de circulatie

Proprietatea imobiliara se afla in apropierea Administratei Fiscale Husi si CEC Bank Husi, cu acces auto si pietonal la cea mai importanta strada a orasului, respectiv Strada Stefan Cel Mare, care permite accesul spre Centrul orasului, Primarie, Piata Publica si Autogara.

Caracterul edilitar

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

Spatile 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 "A" 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 vanzatori. 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, din tara si de peste hotare.

Imobilul evaluat se afla in zona "A" 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 celei 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, inadecvata pentru spatiu comercial.

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 - 2017 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 aceeaasi 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 cladirii s-a efectuat conform Fisei de prezentare si evaluare Anexa A, din care rezulta urmatoarele:

VALOAREA LOCUINTEI - Apartament cu 2 camere si Boxa, Vp = 92.575 LEI



B. Metoda costului de inlocuire

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.

Cladirea si terenul aferent se determina separat, iar valoarea proprietatii reprezinta suma celor doua elemente.

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 funciara – 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 funciara 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 chiriei, 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 este aplicată în condițiile în



care există informații de piață suficiente asupra nivelurilor de piață ale rentelor și chirilor funciare, precum și a ratelor de capitalizare.

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

VALOAREA TERENULUI (Capitalizarea rentei funciare)

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 desfasurata(Ad)

Pentru stabilirea ariei desfasurate(Ad) s-a avut in vedere suprafata utila a locuintei si suprafata balconului corectata cu coeficientul de 0,35 aplicat la suprafata respectiva(cf.Decret-Lege nr.61/1990).

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(locuinta nedecomandata – bucataria cu acces din camera)- estimata la -3,5%;
- 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).
- Boxele se evalueaza cu valoarea unitara de 522 lei/mp suprafata utila, la data de referinta 01.01.1965.

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

VALOAREA LOCUINTEI – Apartament cu 2 camere si Boxa – 90.051 LEI



Paragraful 6 - Reconcilierea valorilor

In urma aplicarii metodelor de evaluare pentru evaluarea locuintei - Apartament cu 2 camere, 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	92.575 lei	92.575 lei
B. CLADIRI	Metoda costului de inlocuire	90.051 lei	92.980 lei
C. TEREN INTRAVILAN	Metoda capitalizarii rentei funciare	2.929 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 10 Noiembrie 2017 a Locuintei - Apartament cu (doua) camere si Boxa este de in suma de **92.575 lei, fara TVA, respectiv 19.956 EUR**, la un curs valutar de 4.6390 lei/EUR.

Capitolul III - CONCLUZII

Imobiul din Domeniul privat al Municipiului(UAT) Husi situat in Municipiul Husi, str. Stefan Cel Mare, nr.16, bl.L5, sc.B, et.1, ap. 4, Judetul Vaslui, cu nr.cadastral 70196-C1-U27, a fost evaluat la valoarea de piata de **92.575 lei, fara TVA**, care este format din:

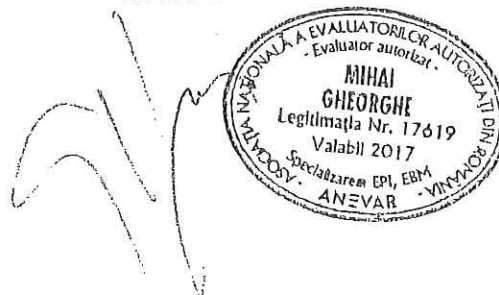
- Apartament cu 2 camere cu suprafata construita de 68,00 mp;
- Boxa la subsol cu suprafata construita de 11.00 mp;
- Teren, in cota indiviza, in suprafata de 25,00 mp

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

- doua exemplare la proprietar : Municipiul(UAT) Husi ;
- un exemplar la expert.

16 Noiembrie 2017

Evaluator autorizat,
Ec.MIHAI GHEORGHE



FISA DE PREZENTARE SI EVALUARE PRIN COMPARATIE DIRECTA

Mun.Husi, str.Stefan cel Mare, nr.16, bloc L5

Mun.Husi, str.Stefan cel Mare, nr.16, bloc L3

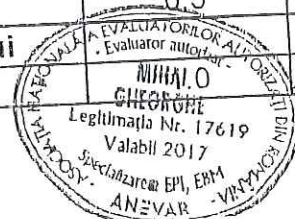
ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
PRET DE VANZARE, in EURO		33,000	32,000	35,000
Criterii				
1. Drepturi de proprietate	inchiriat	deplin	deplin	deplin
Corectie-/+ 10% pentru inchiriere		-3300	-3200	-3500
Pret corectat		29,700	28,800	31,500
2. Conditii de vanzare	plata rate	plata cash	plata cash	plata cash
Corectie 5% pentru conditie		1485	1440	1575
Pret corectat		31,185	30,240	33,075
3.Data vanzarii	nov.17	oct.17	oct.17	oct.17
Corectie (+/-0,15%/luna)		47	45	50
Pret corectat		31,232	30,285	33,125
4.Nivel amplasament	Etaj I	Et.II	Etaj III	Et.II
Corectie(+/-5%/nivel)		0	757	0
Pret corectat		31,232	31,042	33,125
5.Suprafata construita, mp	79.00	74.00	65.00	78.00
Corectie arie utila (+/-10%/10mp)		1562	-3104	0
Pret corectat		32,793	27,938	33,125
6.Imbunatatiri: alimentare cu gaze, CT proprie, finisaje superioare, tamplarie PVC/aluminiu, izolatie termica	Fara izolatie termica, soba cu lemne	Cu imbunatatiri superioare	Cu imbunatatiri medii	Cu imbunatatiri superioare
Corectie +/- 25%sup., +/-15% medii		-8198	-4191	-8281
Pret corectat		24595	23748	24843
7.Localizare	Zona A-mediu	Zona A central	Zona A-mediu	Zona A-central
Corectie +/- 5% diferenta zona		-1230	0	-2484
Pret corectat		23365	23748	22359
Numar de corectii		6	5	5
Corectia totala bruta		29.20%	25.79%	36.12%
Valoarea adoptata: COMPARABILA B, corectia total cea mai mica				25.79%
Curs de schimb la 10 Noiembrie 2017		1 EUR =	4.6390 lei	
VALOARE	EUR	23,748 EUR		
PROPRIETATE	LEI	110,165 lei		
Valoarea de piata, cu TVA		Apartament cu 2 camere si		110,165 lei
Valoarea de piata, fara TVA		Teren in cota indiviza		92,575 lei

Evaluator autorizat
ec.Mihai Gheorghe



FISA DE PREZENTARE SI EVALUARE PRIN METODA CAPITALIZARII RENTEI DE BAZA TEREN INTRAVILAN, Str.Stefan cel Mare, Bloc L5

H.G.	EXPLICATII	Nota Maxima	Nota Acordata
834/1991		2	3
0	1		
	SUPRAFATA TEREN, S = 25,00 mp	25.00	
	a).Categoria localitatii		
	Sat	0.1	
	Sat resedinta de comuna	0.2	
	Oras	0.4	
	Municipiu	0.6	0.6
	Municipiu resedinta de judet	1.0	
	Municipiul Bucuresti, statiuni si zone cu potential turistic	1.5	
	b).Amplasarea terenului		
	Teren in afara localitatii	0.0	
	Teren in zona periferica a localitatii	0.5	
	Teren in zona mediana a localitatii	0.8	
	Teren in zona centrala a localitatii	1.0	1.0
	c).Functii economice si caracteristici economice		
	Localitati cu activitatea preponderant agricola	0.5	
	Localitati cu industrie si prestari servicii	0.8	0.8
	Localitati cu functii economice complexe	1.0	
	d).Pozitia terenului fata de accesul la retelele de transport		
	Transport rutier	0.2	0.2
	Transport feroviar	0.3	0.3
	Transport fluvial	0.5	
	Transport maritim	0.5	
	Transport aerian	0.5	
	e).Echipare tehnico-edilitara a zonei		
	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	0.5
	Rețele de telefonie	0.5	0.5
	Rețele de transport urban	0.5	0.5
	f).Caracteristici geotehnice ale terenului		
	Terenuri normale		1.0



	Terenuri dificile de fundare	-0.2	
	Terenuri care necesita desecari si masuri contra inundatiilor	-0.4	
	Terenuri situate in zone instabile	-0.7	
	g).Restrictii de folosire a terenului cf.planului urbanistic general		
	Funcție incompatibilă cu planul urbanistic	-1.5	
	Funcție compatibilă cu planul urbanistic, cu restrictii	-1.0	
	Funcție compatibilă cu planul urbanistic	-0.5	0.5
	h).Terenuri poluate cu reziduri		
	Gazoase	-0.3	
	Solide	-0.5	
	Lichide	-0.7	
	TOTAL NOTE ACORDATE(N)		6.9
	Valoarea de baza(Vb), Vb = 495 lei/mp* S/mp	12375	
	Valoarea corectata(Vc), Vc = Vb * (1 + N), Vc = Vb*(1+6.9)	97762.5	
HG	Coeficientul de actualizare la 30.06.1994, i =	8.873	
500/1994	V1 = Vt*i	867,447 lei	
HG	Coeficientul de actualizare la 30.06.1998, k =	7.352	
983/1998	V2 = V1*k	6,377,468 lei	
	DENOMINAREA : V2 =	638 lei	
	Indeele de actualizare la 10 Noiembrie 2017 , in baza cursului LEU/USD :		
	- Curs USD la 10.11.2017 : 3.9803 lei RON	3.9803 lei	
	- Curs USD la 30.06.1998 : 0,8670 lei RON	0.8670 lei	
	Indice de actualizare, I = 3,9032/0,8670 =	4.5909	
	Valoarea actualizata, (Va), Va = V2*I	2,929 lei	
	Valoare de piata - teren intravilan - LEI		
	Valoare de piata terenului intravilan -USD	3.9803 lei	736 USD
	Valoare de piata terenului intravilan - EUR	4.6390 lei	631 EUR
			25.25 EUR
	Valoarea unitara a terenului :		117.15 lei



Evaluator autorizat,
ec. Mihai Gheorghe

FISA DE PREZENTARE SI EVALUARE

1. DATE DE IDENTIFICARE

1.1. Denumire mijloc fix	APARTAMENT CU 2 CAMERE + BOXA
1.2. Adresa	Mun.Husi, str.Stefan Cel Mare, nr.16, bl.L5, sc.B, et.1, an.4. iud.Vaslui
1.3. Zona de apăsament	A
1.4. Regim de înălțime	P + 4E
1.5. Anul punerii în funcțiune	1996
1.6. Modernizări efectuate de chirias	DA
1.7. Modul de utilizarea a clădirii	Locuinta familiala
1.8. Durata normala de utilizare(HG 2139/2004)	80 ani
1.9. Vechimea de utilizare	20 ani
1.8. Nr. cadastral	70196-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 înălțime	Parter + 4E	
2.3. Elemente geometrice	Suprafata construita(mp) Sc	79.00 mp
	Înălțimea interioara	2.80 m
2.4. Elemente structurale si nestrustructurale - la data închirierii -	Specificatie	Descriere
	Structura	stalpi si grinzi de beton armat, fundatii de beton armat,
	Compartimentari	Zidarie caramida, tamplarie lemn
	Tamplarie	Lemn + PFL + sticla geam
	Pardoseli	Parchet lemn si ciment mozaicat
	Finisaje	Mediu - tencuieli si zugraveli
2.5. Instalatii, utilitati, protectia mediului - la data închirierii -	Specificatie	Descriere
	Electrice(iluminat)	Racordate la rețeaua de energie electrica
	Termice	Încalzire centralizata zona desfiintata
	Apa si canalizare	Racordate la rețeaua de apa si canalizare
	Telecomunicatii	Racordate la rețelele de telefonie fixa si mobila

3.CALCUL VARSTA EFECTIVA

Componenta	Acđ(mp)	An PIF	Varsta/ Vechime (ani)	Contributia componentei la varsta efectiva
Clădire initiala	79.00	2001	16	16.00
Modernizare/Extindere	0.00	2011	0	0.00
TOTAL	79.00	-	16	16.00



4. ESTIMAREA DEPRECIERII FIZICE

Cladire rezidentiala	Vechimea(ani)		Depreciere pentru Starea Buna		Deprecierea fizica
Vechimea/Deprecierea	V1	15	D1	16.00%	17.00%
Vechimea/Deprecierea	V2	20	D2	21.00%	

3. CALCULUL DE EVALUARE

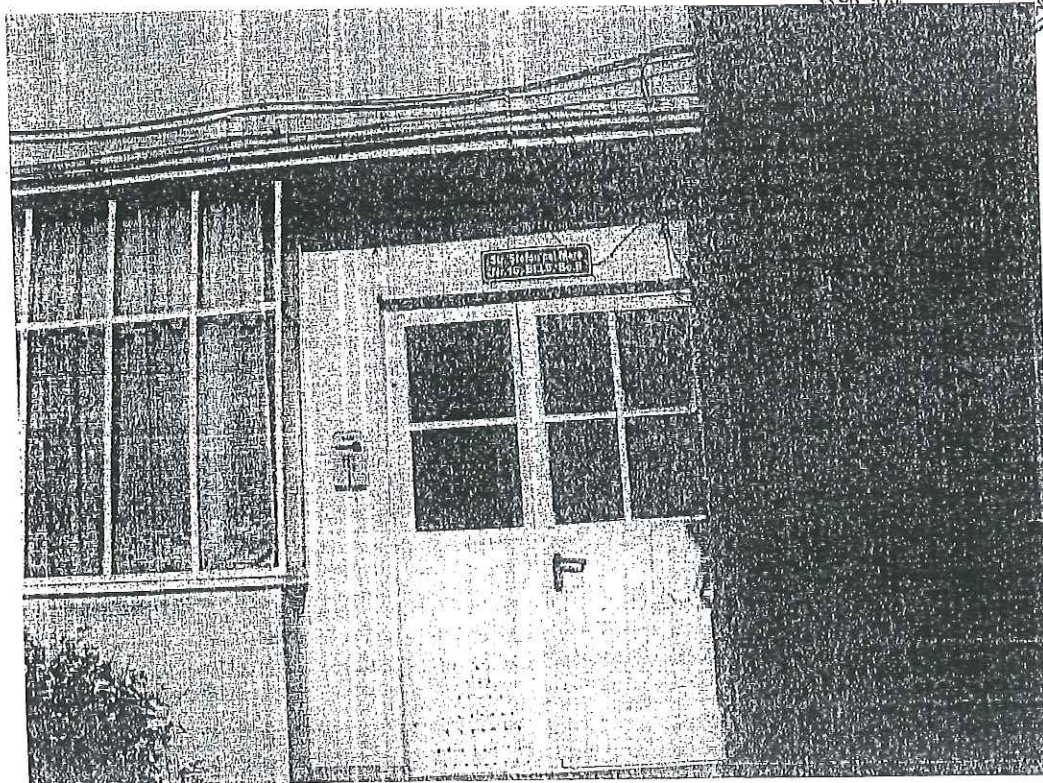
Metoda de evaluare	Metoda valorii de inlocuire	
Sursa de estimare a costurilor	Catalog pentru reevaluare rapida a constructiilor nr.124 Fisa	
Determinare suprafata utila apartament cu 3 camere	Denumire incapere	Suprafata
	1 Hol	7.51 mp
	2 Bucatarie	10.39 mp
	3 Camera	13.09 mp
	4 Camera	18.88 mp
	5 Baie	4.20 mp
	Total suprafata utila	54.07 mp
	Corectii	
	Suprafata balcon	4.73 mp
	Suprafata utila balcon (0,35%)	1.66 mp
Costului unitar Apartament la 01.01.1965	Suprafata utila baza de calcul	55.73 mp
	Constructii	568 lei/mp
	Instalatii	144
	- electrice	22 lei/mp
	- sanitare	65 lei/mp
	- termotehnice	57 lei/mp
Determinare suprafata utila Boxa	Valoare de inlocuire unitara	712 lei/mp
Costului unitar Boxa la 01.01.1965	Suprafata utila Boxa	8.93 mp
Valoarea de inlocuire, in preturi la 01.01.1965	Costul pe suprafata utila	522 lei/mp
- Deprecierea fizica totala	Vi =	44,338
- Deprecierea functionala si economica (incalzire cu lemne)	Dfz = Vi*Gu	Dfz = 7,537
- Corectie nivel locuinta (+4%)	Dfe = Vi*Cfe	Dfe = 1,552
Valoarea ramasa tehnica (Vt)	Dn = Vi*Cn	Dn = 1,774
- Indicele de actualizare pana la 31.12.2006	VT = Vi - Dfz - Dfe - Cn	VT = 35,249
Valoarea de inlocuire, in preturi la 31.12.2006	Buletin documentar CET-R	K = 25277.729
- Denominare	Indice, fara TVA	K = 21241.789
Indicele preturilor de consum Decembrie 2006 - Octombrie 2017	Va = VT * K	Va = 748,745,933
Valoarea de inlocuire, in preturi la 10 Noiembrie 2017	1/10000	Va = 74,875 lei
Valoarea de piata	IPC = 143.12%	
	IPC, fara TVA = 120.27%	
	VA = Vi * IPC	VA = 90,051
	Apartament cu 2 camere	VA = 90,051 lei

Evaluator evaluator,
ec. Mihai Gheorghe



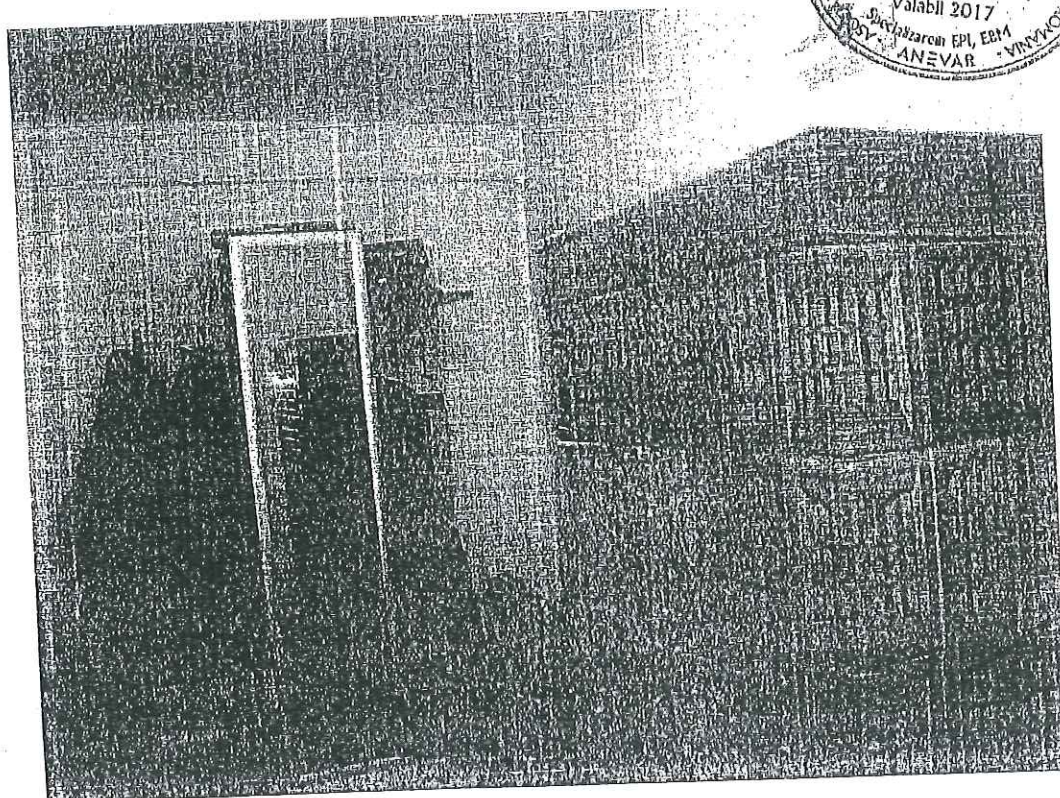
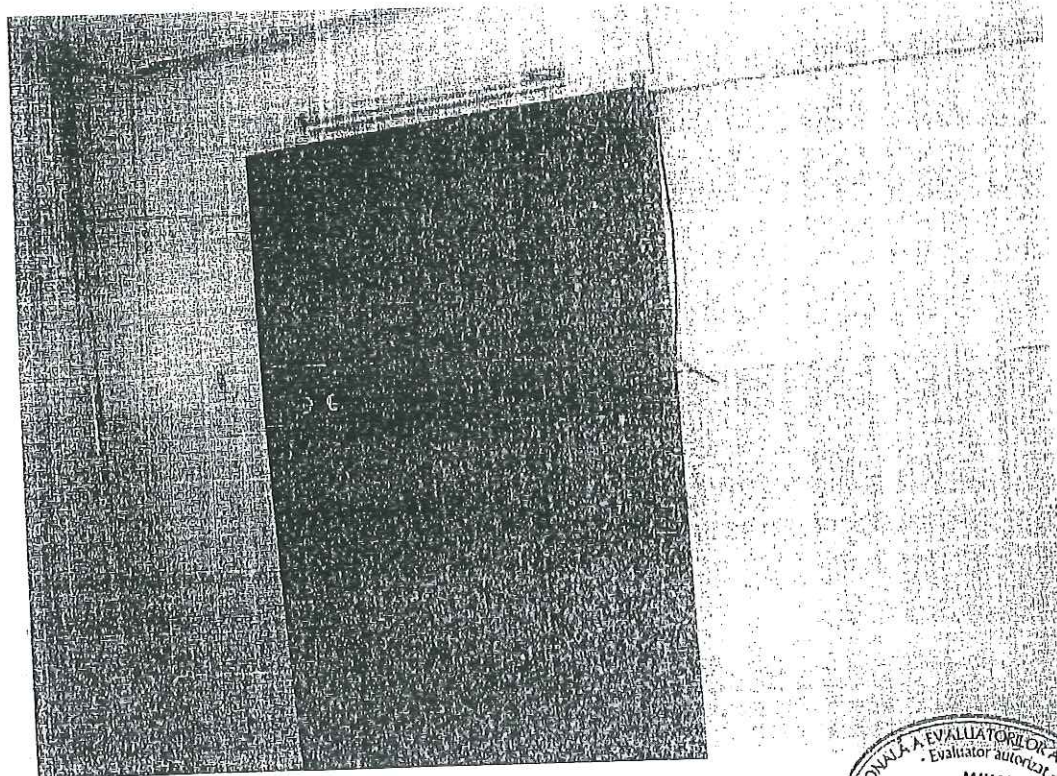
LOCUINTA - APARTAMENT CU 2 CAMERE + BOXA

Str.Stefan cel Mare, Bloc L5, Scara B, Etaj 1, Apartament 4



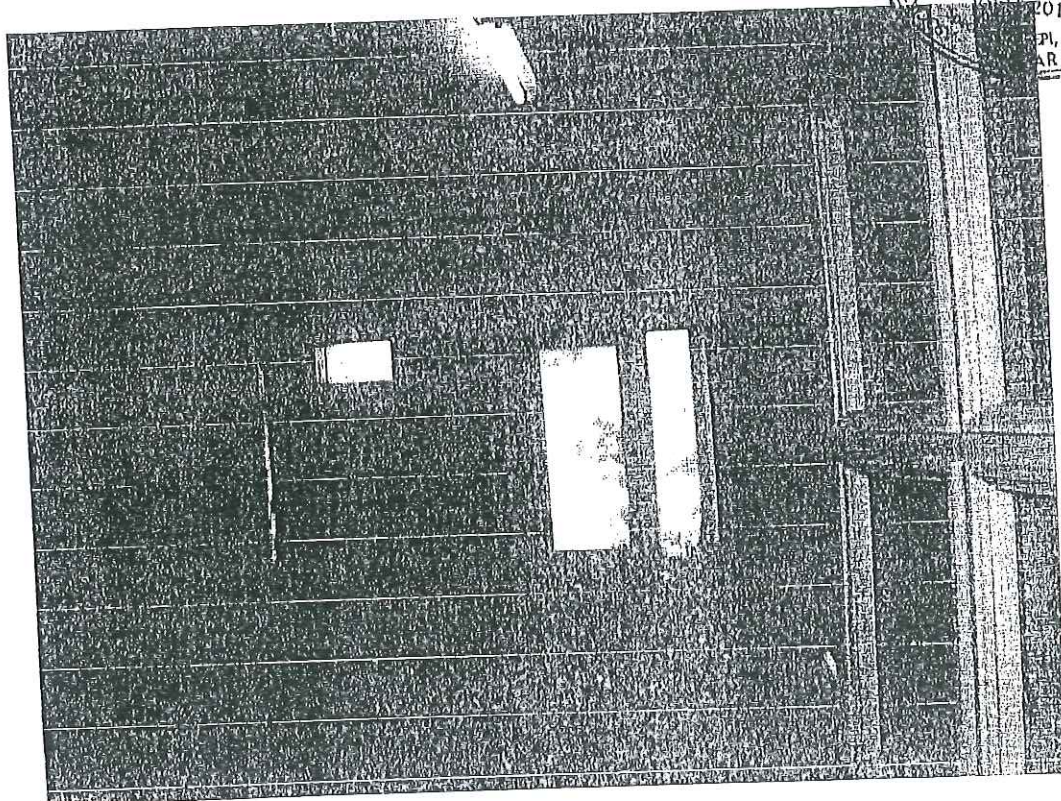
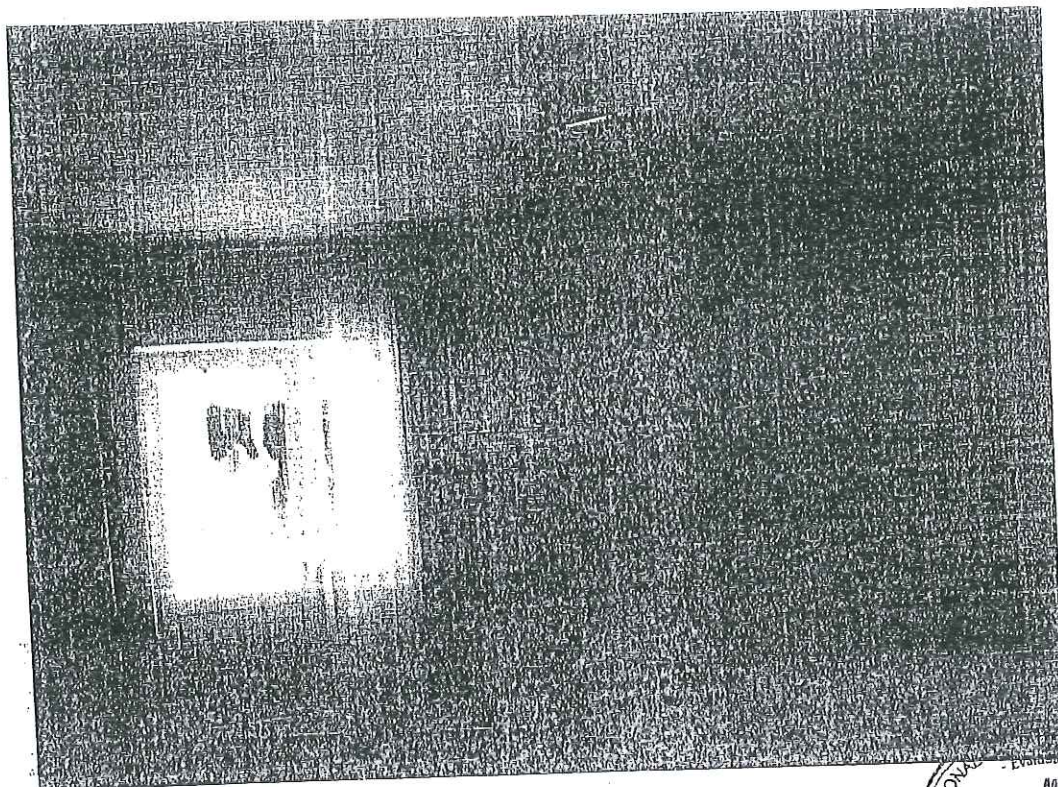
LOCUINTA - APARTAMENT CU 2 CAMERE + BOXA

Str.Stefan cel Mare, Bloc L5, Scara B, Etaj 1, Apartament 4



LOCUINTA - APARTAMENT CU 2 CAMERE + BOXA

Str.Stefan cel Mare, Bloc L5, Scara B, Etaj 1, Apartament 4





INSTITUTUL NATIONAL DE STATISTICA

Ed. Libertatii 16, Bucuresti 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 13-11-2017, 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 - Octombrie	2006 - Decembrie	143,12	126,13	154,55	152,22



Proiect finantat 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 surselor.





100051524131

Incheiere Nr. 65789 / 18-10-2017

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VASLUI**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vaslui**Dosarul nr. 65789 / 18-10-2017**
INCHEIERE Nr. 65789**Registrator: GABRIELA SĂLCIANU****Asistent: FLORIAN - NICOLAE GHEORGHIU**

Asupra cererii introduse de UAT HUSI domiciliat în - privind Prima Înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:
- Act Administrativ nr. hotarare 185/31-07-2017 emis de CONSILIUL LOCAL HUSI; + anexa nr. 3 - Inventarul ; aviz. nr. 10935/01.09.2017 Pref.. Vaslui;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 211

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 70196-C1-U27
- imobilul cu nr. cadastral 1701, înscris în cartea funciara 70196 UAT Husi având proprietarii: STATUL ROMAN în cota de 319/695 de sub B.1, UAT HUSI în cota de 16/695 de sub B.2, UAT HUSI în cota de 20/695 de sub B.3, ANDRIUTA GH.DANIEL, ANDRIUTA J.ELISABETA în cota de 3/695 de sub B.4, UAT HUSI în cota de 9/695 de sub B.5, BALAN LUCICA, BALAN PETRICA în cota de 25/695 de sub B.7, STOIAN DAN ADRIAN în cota de 14/695 de sub B.8, STOIAN DAN ADRIAN în cota de 2/695 de sub B.9, COSTIN GINA în cota de 14/695 de sub B.10, LEFTER DANIELA în cota de 9/695 de sub B.11, UAT HUSI în cota de 20/695 de sub B.12, UAT HUSI în cota de 4/695 de sub B.13, UAT HUSI în cota de 32/695 de sub B.14, VITELARU NICOLETA LOREDANA în cota de 32/695 de sub B.15, CIOMAGA LACRAMIOARA în cota de 10/695 de sub B.16, CIOMAGA LACRAMIOARA în cota de 2/695 de sub B.17, UAT HUSI în cota de 30/695 de sub B.18, MUSTEATA GEORGETA, MUSTEATA IOAN în cota de 2/695 de sub B.20, MUSTEATA GEORGETA, MUSTEATA IOAN în cota de 16/695 de sub B.21, UAT HUSI în cota de 0/695 de sub B.22, NECULAU CIPRIAN, NECULAU RALUCA-SORINA în cota de 2/695 de sub B.24, NECULAU CIPRIAN, NECULAU RALUCA-SORINA în cota de 20/695 de sub B.25, PALCU DANIEL, PALCU MIOARA în cota de 24/695 de sub B.28, PAMFIL SILVIA-MAGDALENA, SPATARIU RADU CONSTANTIN în cota de 22/695 de sub B.31, PAMFIL SILVIA-MAGDALENA, SPATARIU RADU CONSTANTIN în cota de 3/695 de sub B.32, ROMAN DORIN, ROMAN OTILIA în cota de 25/695 de sub B.33, MIHAI CĂTĂLIN GABRIEL, MIHAI LUMINIȚA-MIHAELA în cota de 20/695 de sub B.34, MIHAI CĂTĂLIN GABRIEL, MIHAI LUMINIȚA-MIHAELA în cota de 4/695 de sub B.35, ;
- se întărește dreptul de PROPRIETATE domeniul privat mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea UAT HUSI, sub B.1 din cartea funciara 70196-C1-U27 UAT Husi;
- se întărește dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 22/695 asupra A.1 în favoarea UAT HUSI, sub B.36 din cartea funciara 70196 UAT Husi;

Prezenta se va comunica părților:

Primaria Husi

Cosnita Catalin-Neculai



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 70196-C1-U27 Husi

Nr. cerere	65789
Ziua	18
Luna	10
Anul	2017
Cod verificare	



100051524131

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Husi, Bl. L5, Sc. B, Et. 1, Ap. 4, Jud. Vaslui, +boxa

Părți comune:

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	70196-C1-U27	79	63	1/32	25/695	TEREN ÎN PROPRIETATE APARTAMENT ÎN S=22.00 MP, TEREN ÎN PROPRIETATE BOXA ÎN S=3.00 MP, SUAPARTAMENT=54.07 MP, SUBOX=8.93 MP, SCAPARTAMENT=68.00 MP, SCBOXA=11.00 MP, Sbalcon = 4.73 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

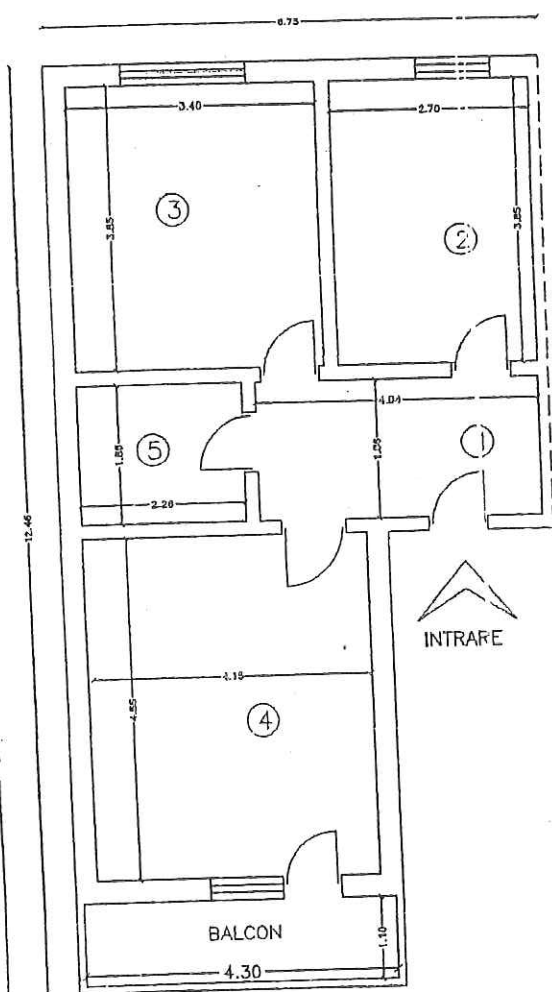
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
65789 / 18/10/2017	
Act Administrativ nr. hotărâre 185, din 31/07/2017 emis de CONSILIUL LOCAL HUSI; + anexa nr. 3 - Inventarul; aviz, nr. 10935/01.09.2017 Pref. Vaslui;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) UAT HUSI, CIF:3602736	

C. Partea III. SARCINI

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

Relevu Apartament
Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafața	Adresa imobilului	
70196-C1-U27	22.00mp	str. Ștefan cel Mare, bloc L5, sc.B, et.1, ap.4, mun. Huși	
Carte Funciara colectiva		UAT	Huși
Cod unitate individuala(U)		CF inividuala	

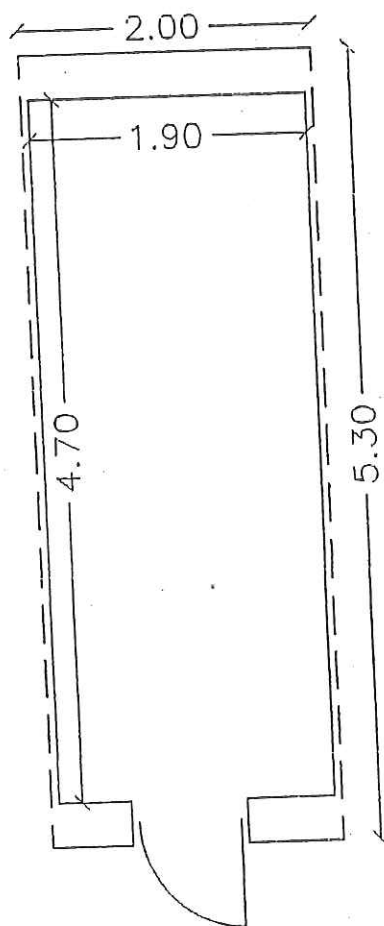


Recapitulatie		
Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața (mp)
1	Hol	7.51
2	Bucătărie	10.39
3	Camera	13.09
4	Camera	18.88
5	Baie	4.20
Total suprafață utilă		54.07
Balcon		4.73
Suprafață totală		58.80
Suprafață construită		68.00

CĂTĂLIN-NECULAI COȘNIȚĂ		10.2017
Receptionat,	Data:	
OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ VASLUI Inginer Mihaela Păstoianu consilier		01. NOV. 2017

Relevu Apartament
Scara 1:50

Nr. cadastral al terenului	Suprafața	Adresa imobilului	
70196-C1-U27	3.00mp	str. Ștefan cel Mare, bloc L5, sc.B, subsol, mun. Huși	
Carte Funciara colectiva		UAT	Huși
Cod unitate individuala(U)		CF inividuala	



Recapitulație		
Nr.	Denumire	Suprafața
1	Boxă	8.93
Total suprafață utilă		8.93
Suprafață construită		11.00



10.2017

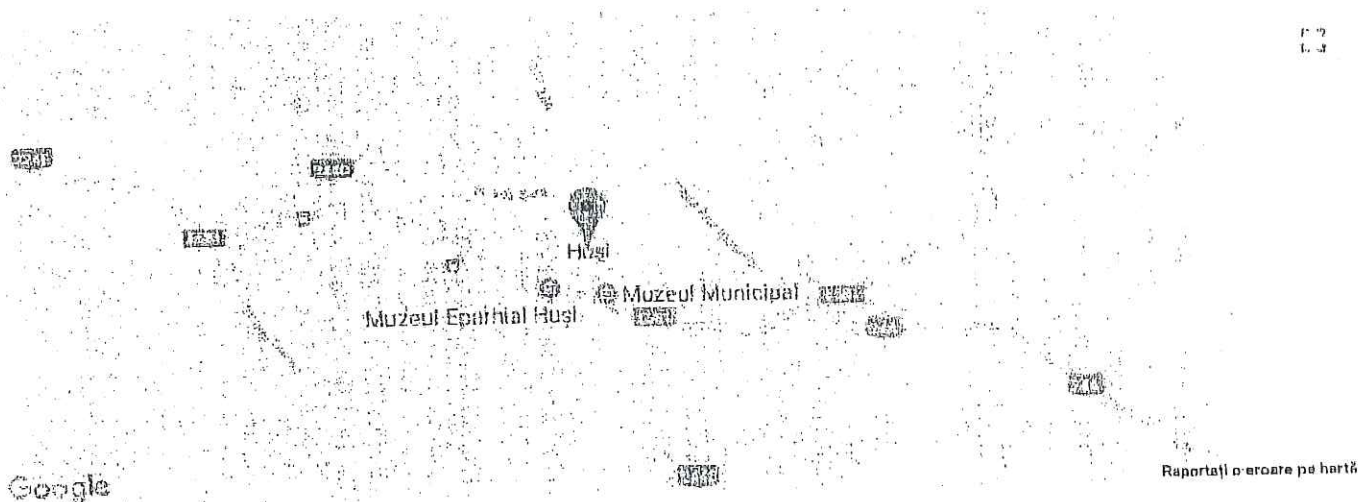
Cătălin-Neculai Coșniță

Receptionat,	Data:
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA VASLUI Inginer Mihaela Pletoianu consilier	01. NOV. 2017

vanzare Apartament 2 camere Husi , 33000 €

De vanzare

33000 €



Vand apartament 2 camere, decomandate, zona stadion (bucatarie spatioasa) apartament cu imbunatatiri: centrala, senzor gaz, calorifere noi; geamuri, balcon inchis termopan; usi interior schimbate (lemn); izolat exterior; , imobil amenajat cu gresie, falanta (bale, bucatarie, holuri); parchet schimbat ambele camere; posibilitate depozitare exterioara apartamentului.

Caracteristici:

✓ Pret Vanzare: 33000 €

Contact:

07. 61 66 66 66



EXPERTU TAI IN IMOBILIARE

www.roimmo.ro > Vaslui > Husi > Apartamente > Apartamente 2 camere > De vanzare > vand apartament

vand apartament

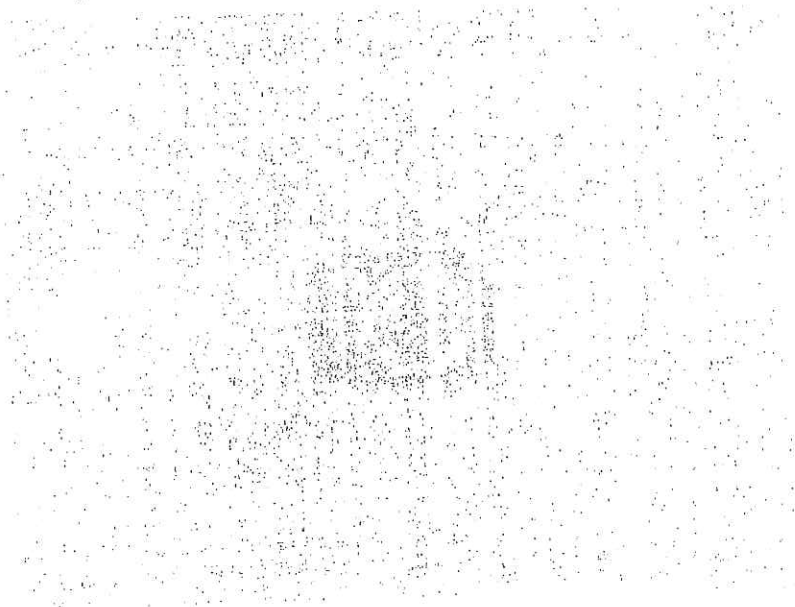
Husi, Vaslui

32.000 EUR

actualizat in urma cu 2 zile

Imagini

Harta



Detalii

Judet	Vaslui	1 dresa	alexandru giurganu
Localitatea	Husi		
Tip contract	De vanzare	Etaj	3
Categoria	Apartamente	Confort	1
Subcategoria	Apartamente 2 camere	Compartimentate	Recomandat
Suprafata utila	54m²	Numar bai	1
Numar camere	2	Numar nivele	4
Pret	32.000 EUR	Numar locuri parcare	1
Pret (RON)	146.666 RON	Valoarea constructiei	1996
Incalzire	Altele		

Descriere

apartament 2 camere etajul 3 fara imbunatatiri

Contacteaza

Nume

Email

Telefon

Text

- ✓ Trimite o copie pe adresa mea de e-mail
- ✓ Sunt de acord ca datele personale furnizate, sa fie utilizate in procesarea observatiilor mele si sa fie transmise ofertantului

Contacteaza utilizatorul

Comentarii

Numar chitului lunar
Vaslui laia anuajudla

Distribuite pe

- Adauga la favorite
- Listeaza la imprimanta
- Export in pdf

Alte detalii

Cod anunt	4729439
Valabil, de la	16.10.2017
Pana la	16.12.2017
Cod de identificare extern	classified_19153607

Raportaza anunt fals



www.romino.ro > [Vaslui](#) > [Husi](#) > [Apartamente](#) > [Apartamente 2 camere](#) > [De vanzare](#) > Apartament cu doua camere in zona Lidl.

Apartament cu doua camere in zona Lidl.

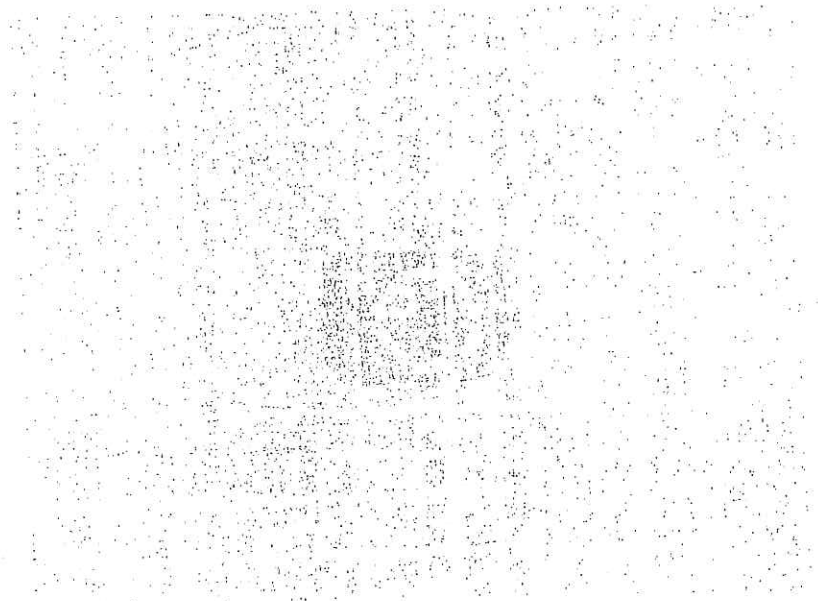
Husi, Vaslui

35.000 EUR

actualizat in urma cu 2 zile

Contacteaza utilizatorul

 Imagini



Distribuite pe

- ★ Adauga la favorite
- 🖨️ Listeaza la imprimanta
- 📄 Export in pdf

Alte detalii

Cod anunt 4676471
Valabil de la 15.10.2017
Pana la 14.12.2017
Cod de identificare extern classified_18900263

[Raporteaza anunt fals](#)

Detalii

Judet	Vaslui		
Localitatea	Husi		
Tip contract	De vanzare	Preț (RON)	160.307 RON
Categoria	Apartamente	Incalzire	Altele
Subcategoria	Apartamente 2 camere	Etaaj	2
Suprafata utila	65m²	Confort	1
Numar camere	2	Numar bai	1
Preț	35.000 EUR	Anul construirii	1989

Descriere

Vand apartament cu doua camere in zona Lidl etajul doi. Este izolat termic interior si exterior si tamplarie de termopan, gresie falanta, parchet. Merita vazut.

Contacteaza

Nume

Email

Telefon

Text

- ☒ Trimite o copie pe adresa mea de e-mail
- ☒ Sunt de acord ca datele personale furnizate, sa fie utilizate in procesarea observatiilor mele si sa fie transmise ofertantului



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI HUSI

Nr. 1284 din 22.01.2001

CONTRACT DE INCHIRIERE

pentru suprafețele cu destinația de locuință

Intre: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI HUSI în calitate de proprietar, cu sediul în localitatea Husi, strada 1 Decembrie nr.9, județul Vaslui, reprezentat prin primar prof. Costin Ioan și secretar jr. Galestru Maria, în calitate de administrator al fondului imobiliar ce aparține domeniului public din patrimoniul Consiliului Local Husi și MELINTE GABRIEL

legitimată / legitimată cu B.I./
carte de identitate seria GX nr. 229814 eliberată(ă)

de POLITIA HUSI la data de 17.01.2001 în calitate de
chirias, în baza Legii locuinței nr.114/1996, republicată și a
repartiției nr. 966 din 17.01.2001 emisă de PRIMĂRIA

MUN. HUSI a intervenit prezentul contract.

OBIECTUL INCHIRIERII

Primarul în calitate de proprietar, inchiriază, iar
al doilea în calitate de chirias, la cu chirie locuința din
localitatea HUSI strada ST. CEL MARE
nr. bl. 15 sc 10 et 1 apt. 4 județul VASLUI
compusă din 2 camere în suprafață de 32,51 m.p.
(cameră 19,67 m.p.; cameră 12,85 m.p.; cameră 3 m.p.
cameră m.p.) dependințe în suprafață de 37,552 m.p.
(baie 4,08 m.p.; bucatărie 8,01 m.p.; WC m.p.
debara 3,27 m.p.; dormitor m.p.; boxă 9,02 m.p.; hol 7,67
pod m.p.; pivniță m.p.; boxă m.p.; curte
(grădini) și 5,22 m.p. Balcon folosite în exclusivitate și

III. OBLIGAȚIILE PARTILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

a) Proprietarul se obligă :

- să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință ;
- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței ;
- să întretină în bune condiții elementele structurale de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejurimi , pavimente, scări exterioare(, curțile și grădinile , precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri), să întretină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor , hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonice, etc) ;

b) chiriașul se obligă :

- să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă ;
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii, dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente.

- chiriașul nu a achitat chiria cel puțin trei luni consecutiv;
- chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
- chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;

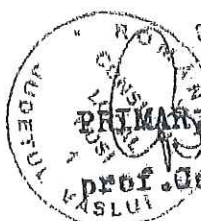
Evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, acesta fiind obligat să plătească chiria prevăzută în contract, până la data executiei efective a hotărârii de evacuare.

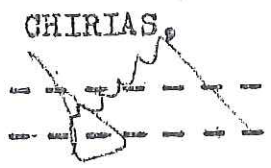
Contractul încetează în termen de 30 zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

V. ALTE CLAUZE CONVENITE ÎNTRE PARTI

Contractul de închiriere este accesoriu la contractul de muncă.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi 22 01 2001 în trei exemplare, câte unul pentru fiecare parte, și un exemplar pentru organele fiscale teritoriale.

PROPRIETAR,

prof. Gostin Ioan

CHIRIAS,

SECRETAR,

j.r. Galestru Maria

Oficiul Juridic,
jr. Lazăr Ioan

INTOCMIT,
Papa Ovidiu



MUNICIPIUL HUȘI

ACT ADIȚIONAL

nr. 20445 din data de 24.07.2014

la Contractul de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință nr. 1284/22.01.2001

ÎNȚRE:

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

MELINTE GABRIEL, legitimat cu C.I. seria VS, nr.356202, CNP 1720730372257, în calitate de locatar, a intervenit prezentul act adițional:

Art.1. Se prelungește Contractul de închiriere nr. 1284/22.01.2001 , pe o perioadă de 5(cinci) ani, de la data de **09.04.2014** la data de **22.05.2019**.

Art.2. Obiectul contractului îl constituie închirierea imobilului situat în municipiul Huși, str. Ștefan cel Mare , nr. 16, bl. L5, sc. B, et.1, ap. 4.

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,

CHIRIAȘ,

Primar,
Ing.Ioan Ciupilan

Secretar,
Jr.Monica Dumitrașcu

Compartimentul juridic,
Jr.Oțelea Simona

Direcția economică
Ec. Trofin Saffa

Compartimentul administrarea
domeniului public și privat,
Ing. Călinescu Mihail



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
web : www.primariahusi.ro



Hotararea a fost adoptată cu
votul a 14 consilieri

HOTĂRÂREA NR.215

privind emiterea unui aviz de principiu în vederea vânzării apartamentului
aparținând domeniului privat al municipiului Huși, situat în strada Stefan cel
Mare, bl.L.5,sc.B,et.1,ap.4 , 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 Stefan cel Mare, bl.L.5,sc.B,et.1,ap.4 , 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 ;

În conformitate cu prevederile Legii nr.114/1996 privind locuințele 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, republicata , 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 emite aviz de principiu în vederea vânzării apartamentului aparținând domeniului privat al municipiului Huși, situat în strada Stefan cel Mare, bl.L.5,sc.B,et.1,ap.4 , către actualul chiriaș.



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

HUȘI, 28 septembrie 2017

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Corjinschi Ioan-Alexandru



Contrasemnează,
Secretarul municipiului Huși
jr. Monica Dumitrașcu



ROMANIA



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSTITUTIA PREFECTULUI - JUDEȚUL VASLUI

Nr. 13495/24.10.2017

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.

215-231/2014

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

PREFECT,
Eduard-Andrei POPICA

SUBPREFECT,
Mircea GOLOGAN



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, web: <http://www.prefecturavaslui.ro>