

RAPORT DE EVALUARE



EVALUATOR AUTORIZAT :

EC.MIHAI GHEORGHE

APRILIE 2017

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul Raportului de evaluare	SPATIU COMERCIAL
Adresa Imobil	B-dul 1 Mai, bloc 25, scara B, Parter, Municipiu Husi, Judet Vaslui
Clientul Raportului de evaluare	PRIMARIA MUNICIPIULUI HUSI
Cartea Funciara a Imobilului	nr.70339 U.A.T. HUSI
Scopul evaluarii	Tranzactionare
Tipul valorii estimate	Valoare de piata
Data evaluarii	10 Aprilie 2017

METODE DE EVALUARE

Abordare	Metoda	Valoarea de piata	
		in LEI	in EUR
Abordare prin Piata	Metoda comparatiei directe	345,864 lei	76,600 EUR
Abordare prin Cost	Metoda costului de inlocuire	318,037 lei	70,437 EUR

RAPORTAREA EVALUARII

Explicatii	Date
Valoarea de piata	345,864 lei
	76,600 EUR
Curs de schimb valutar la 10 Aprilie 2017	4.5152 LEI/EUR
Ghid de evaluare	GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Raportul de evaluare pentru impozitare a fost elaborat pe baza
Standardelor de evaluare ANEVAR - editia 2016

Evaluator autorizat EPI si EBM
EC.MIHAI GHEORGHE



RAPORT DE EVALUARE

Capitolul I - INTRODUCERE

Paragraful 1 - Identificarea proprietarului si a imobilului

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 ce apartine Domeniului privat al Municipiului Husi.

Proprietate imobiliara: Proprietatea supusa evaluarii este compusa din teren in cota indiviza si Cladire Spatiu Comercial situata la Parterul blocului de locuinte nr.25, Scara B, Bulevardul 1 Mai, Municipiul Husi, Judetul Vaslui.

Paragraful 2 - Identificarea si desemnare 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.

In baza Ofertei financiare privind evaluarea Spatiului comercial, mentionat mai sus, am fost desemnat pentru intocmirea Raportului de evaluare, conform Notei de comanda nr.7987 din 05 Aprilie 2017.

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 3 - Obiectul, Scopul si Utilizarea evaluarii

Obiectul evaluarii:

Proprietatea imobiliara este formata din teren in cota indiviza in suprafata de 17.00 mp si cladire Spatiu Comercial, cu suprafata construita de 91.73 mp.

Scopul evaluarii:

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.



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

Valoarea de inlocuire(Vi) a fost ajustata in functie de Gradul seismic al localitatii si Zona din cadrul localitatii in care este amplasata cladirea Spatiului comercial.

Avand in vedere ca, municipiul Husi se afla in zona cu grad seismic 8, ajustarea valorii de inlocuire s-a majorat cu 3,24%, iar Spatiul comercial este amplasat in zona A a localitatii pentru care valoarea de inlocuire a fost majorata cu 10%.

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 5% - 10%;

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

- Valoare de piata - Cladire Spatiu comercial, C = 310.387 lei sau 68.743 EUR si
- Valoare de piata - Teren in cota indiviza, T= 7.650 lei sau 1.694 EUR

VALOAREA DE PIATA - SPATIU COMERCIAL . Vp = 318.037 LEI sau 70.437 EUR

Paragraful 6 - Reconcilierea valorilor

In urma aplicarii metodelor de evaluare, au rezultat urmatoarele valori de piata pentru Spatiul comercial 2, situat in bloc de locuinte la Parter, dupa cum urmeaza:

Metoda de evaluare	Valoare de piata	
	in LEI	in EUR
A. Metoda comparatiei directe	345.864	76.600
B. Metoda costului de inlocuire	318.037	70.437

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

In concluzie, Valoarea de piata la 10 Aprilie 2017 a Spatiului comercial este in suma de **345.864 lei sau 76.600 EUR**, cu TVA.



Capitolul III – CONCLUZII

Spatiul comercial din Domeniul privat al Municipiului(UAT) Husi situat in Municipiul Husi, Bulevardul 1 Mai, bloc 25, scara B, Parter, Judetul Vaslui, cu nr.cadastral 22/2;0;2, format din:

- Cladire cu srafata construita de 91,73 mp si
- Teren in cota indiviza in supratata de 17,00 mp

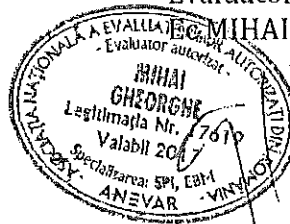
a fost evaluat la valoarea de piata in suma de 345.864 lei sau 76.600 EUR, cu TVA, respectiv valoarea de de piata in suma de 290.642 lei sau 64.370 EUR, fara TVA.

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

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

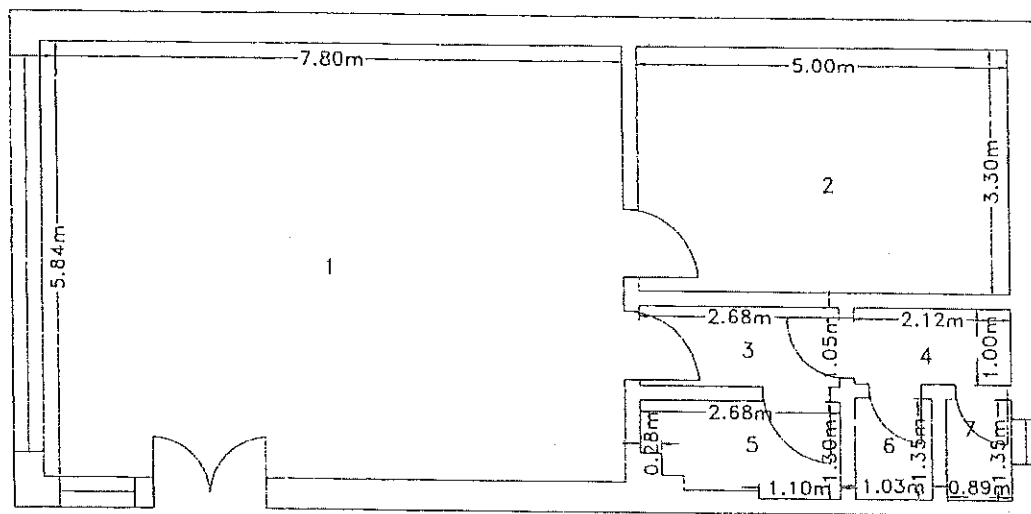
12 Aprilie 2017

Evaluator autorizat,
MIHAI GHEORGHE



RELEVU SPATIU COMERCIAL
Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata teren(m.p.)	Adesa imobilului	
	17.00	mun. Husi,Bld.1Noi, bl.25, Sc.8, parter, spatiu 2, jud.Vaslui	
Cartea Funciara Colectiva nr.		UAT	HUSI
Cod unitate individuala (UI)		CF individuala	



↑
INTRARE

Nr. Incapere	Denumire incapere	Sup.utila (mp)
1	Camera	45.65
2	Camera	16.50
3	Hol	4.22
4	Hol	2.12
5	Camera	3.12
6	Grup sanitar	1.39
7	Grup sanitar	1.20
SUPRAFATA UTILA = 71.10 mp		
SUPRAFATA TOTALA = 71.10 mp		
SUPRAFATA CONSTRUITA = 91.73 mp		
EXECUTANT: MARDARE MIRCEA		DATA:10.04.2017
(semnatura, stampila)		
RECEPTIONAT:		DATA:
(semnatura, stampila)		



Utilizarea evaluării:

Evaluarea finalizată în prezentul Raport de evaluare este utilizată exclusiv pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare mai sus menționată, valoare necesară clientului pentru o posibilă tranzacționare (vanzare).

Utilizatorii prezentului Raport de evaluare sunt: proprietarul Primăria Municipiului Husi, în calitate de Vanzător.

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

Paragraful 4 – Definiția valorii

Evaluarea s-a efectuat conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor – 2016 și a legislației privind vânzarea locuințelor și a spațiilor cu altă destinație construite din fondurile statului respectiv, Legea locuinței nr.114/1996, republicată, Legea nr.112/1995, Legea nr.85/1992, Decret-Lege nr.61/1990 și Decret nr.93/1977, de asemenea, în conformitate cu Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, modificată și completată, Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în anul 2004, și Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Definiția valorii de piață: *“Valoare de piață este mărimea estimată pe care o proprietate ar fi schimbată la data evaluării, între un vânzător hotărât și un cumpărător hotărât într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte acționează în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”*

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

- principiul cererii și ofertei care susține că prețul proprietății variază direct, dar nu neapărat 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 încorporează perceperea valorii ca fiind creată de perspectiva unor beneficii viitoare.

Paragraful 5 – Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în LEI și EUR, în condițiile unei plăți integrale în 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 - Spatiu comercial 2 - supus evaluarii se afla in proprietatea Primariei Municipiului Husi - Unitate Administrativ Teritoriala(UAT), conform:

- Hotararea nr.123/28.12.2016 privind modificarea si completarea Inventarului bunurilor care apartin domeniului privat al Municipiului Husi;
- Documentie Cadastrala nr.CF 70339/10.03.2017.

Deci, la data evaluarii, Primaria Municipiul Husi - Unitate Administrativ Teritoriala - detine dreptul de proprietate dobandit prin lege pentru Spatiu comercial 2, nefiind grevata de sarcini, conform celor declarate de proprietar si a cotelor de proprietate existente.

Paragraful 7 - Ipoteze si conditii limitative

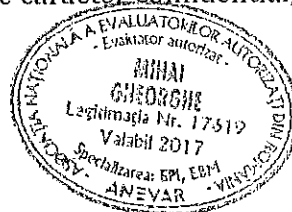
Prezentul Raport de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze si conditii limitative:

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 parțiale 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 face urmatoarele precizari:

- 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 2016.
- 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 :

- HCL nr.123/28.12.2016, privind Inventarul bunurilor din Domeniul Privat al mun.Husi;
- Adresa nr.435/09.02.2017 emisa de Institutia Prefectului - Judetul Vaslui, privind legalitatea HCL nr.123/28.12.2016;
- Relevu Spatiu comercial 2 cu nr.cadastral al terenului 22/2;0;2, scara 1:100;
- Fotografii realizate cu ocazia inspectiei;
- Sursele de informatii care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare:
 - Informații 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;
- 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, privind vanzarea de locuinte si spatii cu lata 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;
- 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 - SEV, editia 2016, 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;si
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Paragraful 10 – Data inspectiei si data evaluarii

Inspectia spatiului comercial s-a facut la data de 07 Aprilie 2017, iar estimarea valorii s-a facut la data de **10 Aprilie 2017**.

Raportul de evaluare a fost elaborat in perioada 05 – 12 Aprilie 2017, incluzand culegerea datelor, inspectia, evaluarea si redactarea.

Valoarea este raportata in LEI si EUR la data de 10 Aprilie 2017, data la care cursul valutar satbilit de Banca Nationala a Romaniei(BNR) : 1 EURO = 4,5152 lei si 1 USD = 4,2677 lei.

Capitolul II - DESFASURAREA EXPERTIZEI

Paragraful 1 : Identificarea proprietatii

Proprietatea imobiliara-Spatiu comercial 2 analizata care face obiectul acestui Raport de evaluare se afla la Parter intrun bloc de locuinte cu regim de inaltime P+4E din Zona A a Municipiului Husi, localitate de rang II.

Spatiu Comercial 2, amplasat in Municipiul Husi, B-dul 1 Mai, bl.25, sc.B, Parter, Judetul Vaslui , cu nr.cadastral al terenului 22/2;0;2, se compune din:

- Spatiu comercial cu suprafata construita de 91.73 mp;
- Teren intravilan aferent, in cota indiviza, in suprafata de 17 mp.



La data inspectiei, Spatiu comercial se prezinta in stare buna, deoarece in anul 2012 au fost efectuate lucrari de modernizare si recompartimentare, care au inclus reparatii tencuieli, zugraveli cu var lavabil, placare cu gresie a pradoselli si faianta la pereti in grupuri sanitare, usi si fereste cu tamplarie PVC cu geam termopan, reparatii la instalatia electrica, racord la reseaua de gaze.

Caracteristicile terenului

Terenul aferent Spatiului comercial 2 este 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.

Caracteristicile constructiei

Cladirea Spatiului comercial 2 a fost identificata la fata locului si in baza Documentatiei cadastrale, a fost pusa in functiune in anul 1984 si are o durata normala de utilizare de 80 ani, conform Cod de clasificare nr.1.5.1.1 din HG nr.2139/2004.

Caldirea Spatiului comercial, situata la Parter in bloc de locuinte, cu regim de inaltime P+4E, are urmatoarea componenta:

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Spatiu comercial	45.55
2	Magazie	16.50
3	Hol	4.22
4	Camera	2.12
5	Hol	3.12
6	Grup sanitar	1.39
7	Grup sanitar	1.20
SUPRAFATA UTILA		71.10 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA		91.73 mp

Spatiu comercial este utilizat conform destinatiei sale, respectiv de constructie pentru afaceri, comert sau depozitare. Blocul de locuinte unde se afla Spatiu comercial are toate utilitatile asigurate, din care: apa si canalizare, energie electirica, 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. In prezent, Spatiul comercial nu are asigurata incalzirea termica, deoarece lipsesc elementele de incalzire si Centrala termica proprie pe gaze.

La data inspectiei, apartamentul in interior se prezinta in stare buna, deoarece fostul chirias a efectuat in perioada 2008 - 2012 lucrari de recompartimentare si de modernizare a spatiului comercial.

Paragraful 2 - Zona de amplasare

Spatiul comercial nr.2 este situat in Zona A a Municipiului Husi, B-dul 1 Mai, bl.25, Parter, cu acces la toate utilitatile edilitare ale zonei, inclusiv transportul local de persoane.

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 Bulevardul 1 Mai, care permite accesul spre Centrul orasului, Primarie, Piata Publica si Autogara.

Caracterul edilitar

Blocul de locuinte in care este situat Spatiul comercial 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.

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 spatiilor comerciale: 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, iar in viitor se prevede o crestere a valorii de piata a spatiilor comerciale cu suprafata construita cuprinsa intre 50.00 mp si 100,00 mp.

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

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, prin 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 comerciala, 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 vanzatorului, in conditiile in care cererea de astfel de proprietati este mare, iar oferta este mica, fara posibilitati de dezvoltare, aceasta influentand in mod direct preturile de vanzare a spatiilor comerciale.



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 spatii comerciale in Zona A este in crestere.

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 spatii comerciale este in scadere/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 Spatiu comercial, inadecvata pentru 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 – 2016 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 Spatiului comercial au fost strabilite urmatoarele:

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

La data evaluarii am selectat Spatii comerciale tranzactionate in Zona A a Municipiului Husi, sintetizate in tabelul de mai jos:

Conditii de vanzare	Pretul vanzarii, in EUR	Suprafata construita mp	Suprafata utila mp	Anul construirii	Pret unitar EUR/mp
Licitatie	37.000	40.94	30.99	1985	902
Licitatie	75.000	83.39	66.55	1983	900
Negociere	87.000	113.77	91.92	1988	763

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

VALOAREA DE PIATA a SPATIULUI COMERCIAL. $V_p = 345.864$ LEI sau 76.600 EUR

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 de piata a terenului se face prin comparatia directa a preturile tranzactiilor sau a preturilor de oferta a loturilor similare.

Aceasta este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere/oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea pe metru patrat rezultata in urma tranzactiilor cu terenuri in zona.

Din informatiile furnizate de agentiile imobiliare si din ofertele din presa locala terenurile din Municipiului Husi, valoarea de piata terenurilor se determina in functie de Zona de amplasare a terenului.

Terenurilor intravilane curti-constructii din Municipiul Husi au valoarea unitara de piata in functie de zona de amplasare, dupa cum urmeaza:

- Zona A 250 – 500 Lei/mp;
- Zona B 200 – 240 Lei/mp;
- Zona C 150 – 190 Lei/mp;
- Zona D 100 – 140 Lei/mp

Valoarea Terenurile intravilane curti-constructii din proprietatile imobiliare sunt evalaute prin estimarea pretului pe mp, dupa cum urmeaza:

Proprietatea imobiliara	Suprafata terenului - mp -	Zona	P.U. Estimat - lei/mp -	Valoarea actuala - lei -	Valoarea actuala - EUR -
Teren intravilan, considerat liber	17,00	A	450	7.650	1.694
TOTAL	17,00	x	x	7.650	1.694

B.2. EVALUAREA CLADIRII

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.

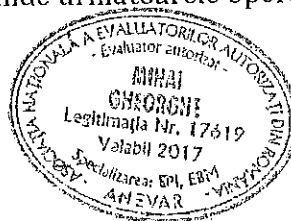
Valoarea actuala de circulatie/piata are urmatoarea

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 :

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

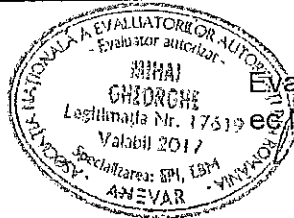
Stabilirea valorii de inlocuire a constructiilor cuprinde urmatoarele operatiuni:



ANEXA A

FISA DE PREZENTARE SI EVALUARE PRIN COMPARATIE DIRECTA

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
PRET DE VANZARE, in EURO		37,000	75,000	87,000
SUPRAFATA CONSTRUITA, mp	91.73	40.94	83.39	113.77
Criteria		0	0	0
1. Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectie		0	0	0
Pret corectat		37,000	75,000	87,000
2. Conditii de vanzare	la piata	licitatie	licitatie	negociere
Corectie		0	0	4350
Pret corectat		37,000	75,000	91,350
2. Conditii de piata	la vanzare	la vanzare	la vanzare	la vanzare
Corectie		0	0	0
Pret corectat		37,000	75,000	91,350
3.Data vanzarii	apr.17	oct.16	nov.14	iul.16
Corectie (+/-0,15%/luna)		225	2800	915
Pret corectat		37,225	77,800	92,265
4.An constructie	1984	1985	1983	1988
Corectie(+/-1%/an)		-370	780	-3690
Pret corectat		36,855	78,580	88,575
5.Suprafata construita, mp	91.73	40.94	83.39	113.77
Corectie arie utila (+/-10%/10mp)		40630	0	-8855
Pret corectat		77,485 €	78,580 €	79,720 €
6.Imbunatatiri: alimentare cu gaze, CT proprie, finisaje superioare, tamplarie PVC/aluminiu	Fara Centrala Termica	Fara Centrala Termica	Cu Centrala Termica	Fara Centrala Termica
Corectie +/- 25%sup., +/-15% medii		0	-1190	0
Pret corectat		77485	77390	79720
7.Localizare	Zona A marginal	Zona A centru	Zona A centru	Zona A marginal
Corectie +/- 5% diferenta zona		-780	-790	0
Pret corectat		76,705 €	76,600 €	79,720 €
Numar de corectii		4	4	4
Corectia totala bruta		-107.31%	-2.13%	8.37%
Valoarea adoptata: COMPARABILA B, corectia totala cea mai mica				-2.13%
Curs de schimb la 10 Aprilie 2017		1 EUR =	4.5152 lei	
VALOARE	EUR	76,600 EUR		
PROPRIETATE	LEI	345,864 lei		
Valoarea de piata		Spatiu comercial		345,864 lei



Evaluator autorizat,
ec. Mihai Gheorghe

Anexa B

FISA DE PREZENTARE SI EVALUARE

1. DATE DE IDENTIFICARE

1.1. Denumire mijloc fix	SPATIU COMERCIAL	
1.2. Adresa	B-dul 1 Mai, bl.25, sc.B, Parter, Jud.Vaslui	Mun.Husi,
1.3. Zona de apăsament	A	
1.4. Regim de înaltime	P + 4E	
1.5. Anul punerii în funcțiune	1984	
1.6. Modernizari/Extinderi	2012	
1.7. Durata normala de utilizare(HG 2139/2004)	80 ani	
1.8. Vechimea de utilizare	22 ani	
1.9. Cartea Funciara colectiva nr.	70339 UAT Husi	
1.8. Nr. cadastral	22/2;0;2	
1.9. Observatii	stare buna	

2. CARACTERISTICI TEHNICE

2.1. Tipul constructiei	Bloc de apartamente, la parter Spatii comerciale	
2.2. Regim de înaltime	Parter + 4E	
2.3. Elemente geometrice	Suprafata construita(mp) Sc	91.73 mp
	Suprafata utila (mp) Su	71.10 mp
	Înăltimea interioara	3.50 m
2.4. Elemente structurale si nestructurale	Specificatie	Descriere
	Structura	stalpi si grinzi de beton armat, fundatii de beton armat, planseu de beton armat
	Pereti	Zidarie caramida, compartimentari cu placi din rigips
	Tamplarie	aluminiiu + sticla geam termopan
	Pardoseli	Placare cu gresie
	Finisaje	Superior - tencuiei si zugraveli
2.5. Instalatii, utilitati, protectia mediului	Specificatie	Descriere
	Electrice(iluminat)	Racord la rețeaua de energie electrica
	Termice	Incalzire centralizata, lipsa elemente de incalzire si CT, Racord la rețeaua de gaze lichefiate
	Apa si canalizare	Racord la rețeaua de apa si canalizare
	Telecomunicatii	Telefonie mobila

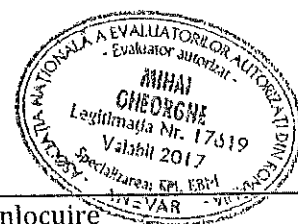


3.CALCUL VARSTA CRONOLOGICA PONDERATA

Componenta	Acid(mp)	An PIF	Varsta/ Vechime (ani)	Contributia componentei la varsta efectiva
Cladire initiala	91.73	1984	22	11.00
Modernizare/Extindere	91.73	2012	4	2.00
TOTAL	183.46	-	-	13.00

4. ESTIMAREA DEPRECIERII FIZICE

Cladire pentru comert Tabel nr.11, Cod 1.5.1.1)	Vechimea(ani)		Depreciere pentru Starea Buna		Deprecierea fizica
Vechimea/Deprecierea	V1	10	D1	6.00%	7.00%
Vechimea/Deprecierea	V2	15	D2	11.00%	



3. CALCULUL DE EVALUARE

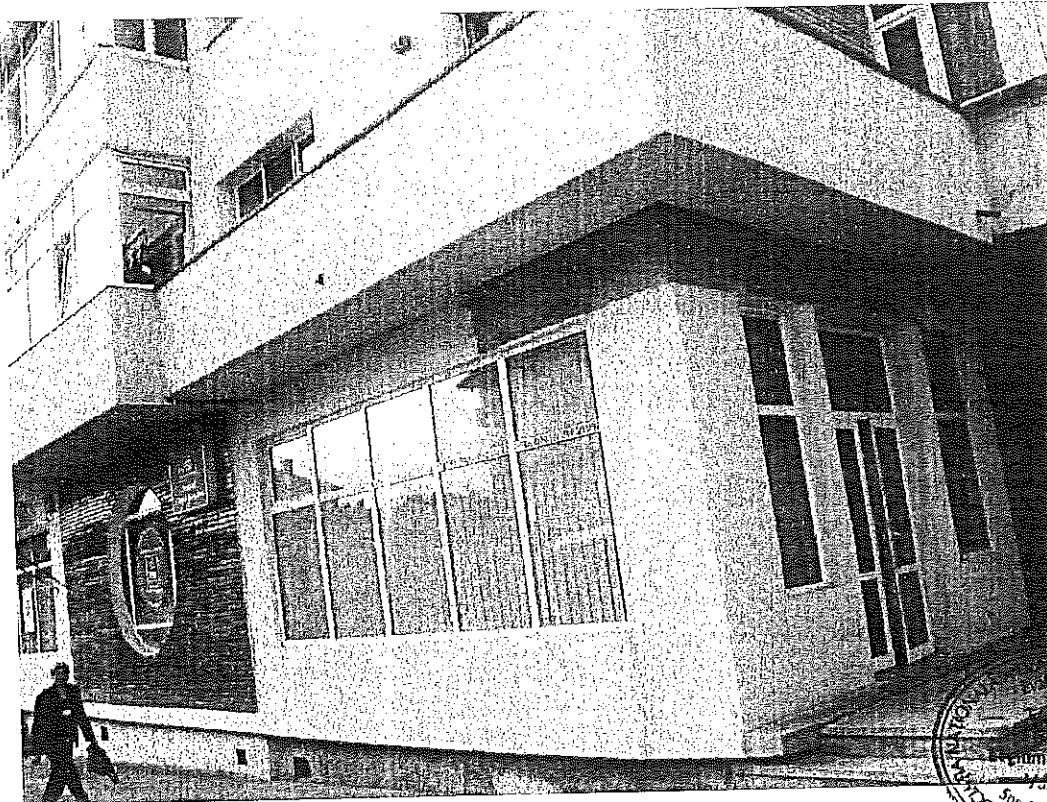
3.1. Metoda de evaluare	Metoda valorii de inlocuire	
- Sursa de estimare a costurilor	Catalog pentru reevaluare rapida a constructiilor nr.120 Fisa nr.8	
- Costului unitar Spatiu pentru birouri la 01.01.1965	Constructii	969 lei/mp
	Instalatii	171
	- electrice	46 lei/mp
	- sanitare	80 lei/mp
	- termotehnice	45 lei/mp
	Corectii:	215
	- finisaje superioare	110 lei/mp
	- placaje cu gresie	15 lei/mp
	- iluminat fluorescent	90 lei/mp
	Valoare de inlocuire unitara	1355 lei/mp
-Valoarea de inlocuire, in preturi la 01.01.1965	$V_i =$	96,341 lei
3.2. Corectii la valoarea de inlocuire		
- Grad seismic 8	Majorare cu 3.24%	3,121 lei
- Zona localitatii A	Majorare cu 10.00%	9,634 lei
Valoare corectata		109,096 lei
3.3. Actualizarea valorii de inlocuire		
- Indicele de actualizare pana la 31.12.2006	$K =$	19936.290
Valoarea de inlocuire, in preturi la 31.12.2006	$V_a = V_T * K$	$V_a = 2,174,969,139$
- Denominare	1/10000	$V_a = 217,497 lei$

Indicele preturilor de consum Decembrie 2006 -Februarie 2017	IPC=	139.50%
Valoarea de inlocuire, in preturi la 10 Aprilie 2017	$VA = Vi * IPC$	VA = 303,408
- Deprecierea fizica totala	$Dfz = Vi * Gu$	Dfz = 21,239
- Deprecierea functionala si economica	$Dfe = Vi * Cfe$	Dfe = 0
Valoarea de piata(Vp)	$Vp = VA - Dfz - Dfe - Cn$	VT = 282,170 lei
Raport cerere/oferta	Cerere este cu 10% mai mare decat oferta	R = 1.10
Valoarea de piata	Spatiu comercial	310,387 lei
Curs valutar EUR	10 Aprilie 2017	4.5152 lei
Valoarea de piata	Spatiu comercial	68,743 €

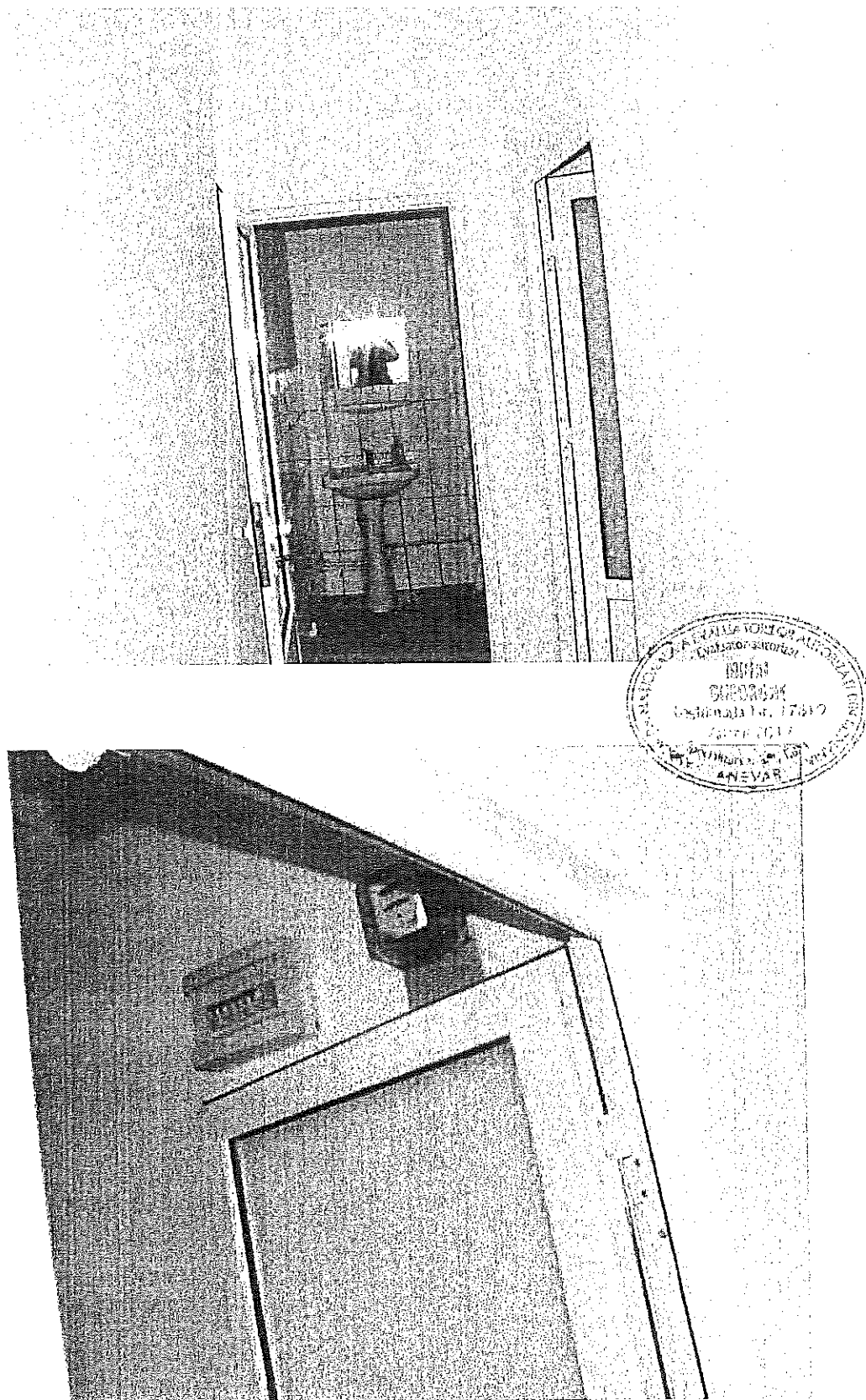
Evaluator evaluator,
ec.Mihai Gheorghe



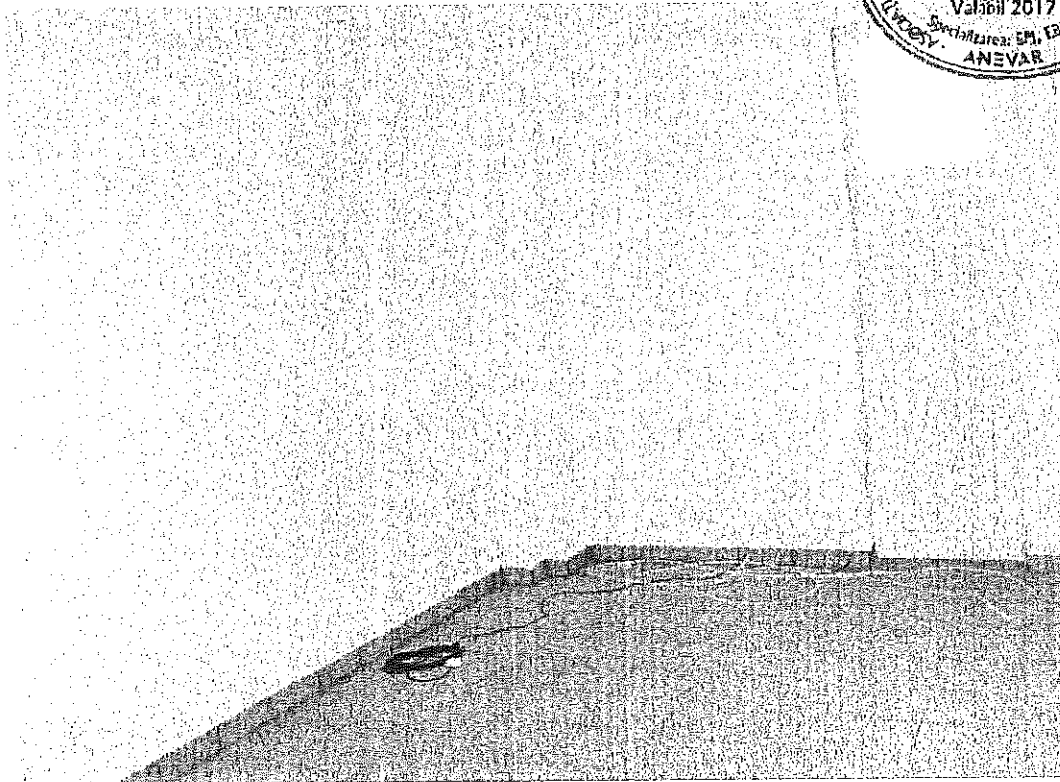
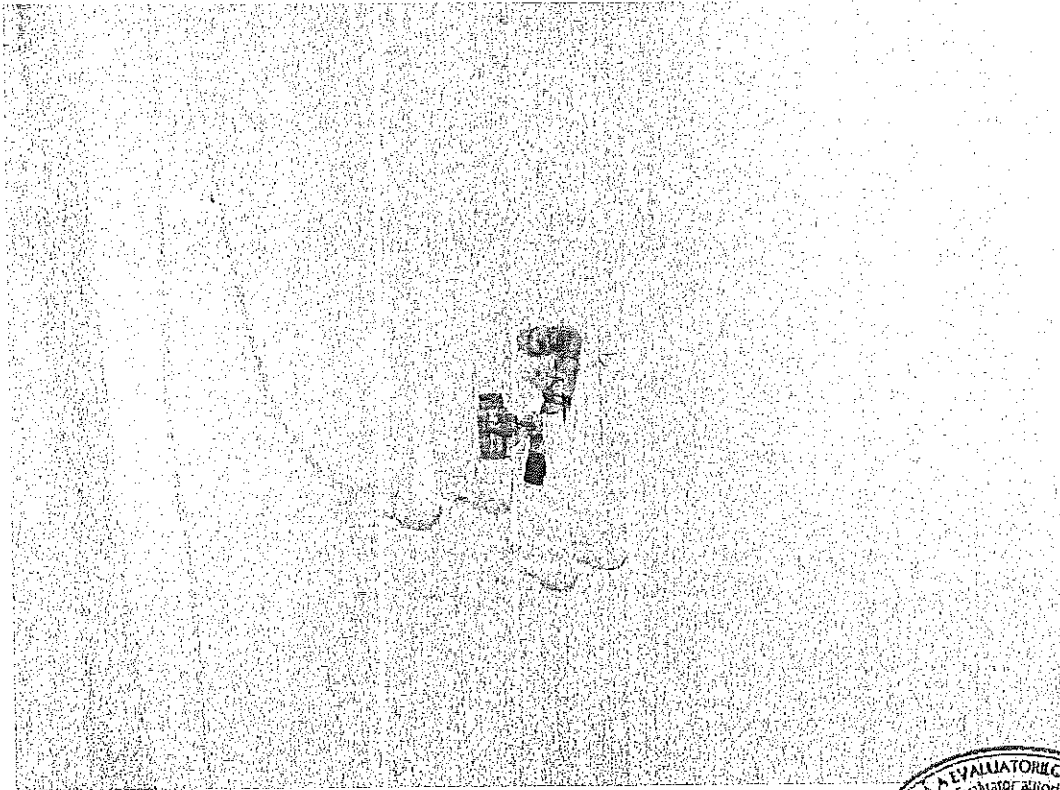
FATADA



INTERIOR



INTERIOR

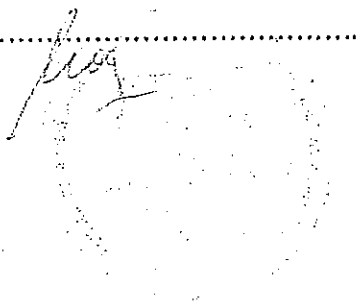


MEMORIU TEHNIC

1. Adresa imobil: mun. Husi, Bld.1 Mai, bl.25, sc.B, parter, jud. Vaslui
2. Tipul lucrării: Prima înscriere
3. Scurtă prezentare a situației din teren: *Imobilul a fost indicat la teren de către un reprezentant al primăriei U.A.T. Husi. În urma măsurătorilor efectuate s-a constatat o diferență între suprafața spațiului din inventarul domeniului privat al U.A.T Husi de 114.19 mp și suprafața real măsurată de 71.10 mp, nefiind modificată structura de rezistență a spațiului.*
(scurtă prezentare a operațiunilor efectuate în faza de documentare a lucrării, localizarea și identificarea imobilului, scurtă descriere generală a construcției, etc.)
4. Situația juridică a imobilului, conform fișei imobilului anexată: Hotărâre de consiliu local nr.123 din 28.12.2016
5. Operațiuni topo-cadastrale efectuate*:
 - S-au efectuat măsurători cu distomatul care au fost prelucrate în programe de specialitate
 - Suprafețele au fost determinate analitic.
 - Sistem de proiecție : STEREO 70.
 - Aparatura folosită : Distomat Mac Alistar*(prezentarea succintă a lucrărilor topografice și cadastrale efectuate în cadrul lucrării: metodele și aparatura folosite la măsurători, sistemul de coordonate, punctele geodezice de sprijin vechi și noi folosite, starea punctelor geodezice vechi, măsurători efectuate în rețeaua de îndesire și ridicare și pentru ridicarea detaliilor topografice, clasice și GPS, calculul suprafețelor, descrierile topografice ale punctelor noi din rețeaua de îndesire și ridicare, inventar de coordonate și alte descrieri necesare, în funcție de specificul lucrării, etc.)*

Data întocmirii : 10.04.2017

Semnătura și ștampila
(persoană autorizată)

.....


DAR - BAPERS
1/2
d. no. 09/14

ROMANIA



JUDEȚUL VASLUI
13 iul 02 14

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSTITUȚIA PREFECTULUI - JUDEȚUL VASLUI

Nr. 631 / 19.02.2017

Exemplar nr. 1

Către,
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI HUȘI

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

114-123, 125-147/2016

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

PREFECT,
Isabel BOGDAN

SUBPREFECT,
Mircea GOLOGAN



col. 1/14



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 17 consilieri

HOTĂRÂREA NR.123

privind modificarea și completarea Inventarului bunurilor 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 care aparțin domeniului privat al municipiului Huși ;
- 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 juridice și de disciplină, pentru administrație publică locală, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești .
- raportul de avizare al Comisiei pentru agricultură, cadastru, fond funciar, protecția mediului înconjurător .

În conformitate cu prevederile art.4 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, republicata, 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 ;

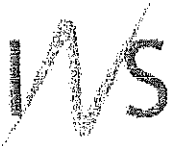
În temeiul art.45 alin.(3) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicata , cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1.(1) Se aprobă modificarea și completarea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Huși .

[Handwritten signature]

287.	161	Apartment	Str. Stefan cel Mare, bl. L4, sc. B et. 4, ap. 22		Su=36.46mp				61.837,00	Apartmente prot. sociala inchiriate
288.	161	Apartment	Str. Calea Basarabiei, bl. G3 sc. B, ap. 2 5, et. 1		Su=37.49mp Sanexe=4.78mp				63.431,00	Apartmente prot. sociala inchiriate
289.	161	Apartment	str. Calea Basarabiei, bl. G3, sc. A, et. 1, ap. 8		Su=25.12mp				42.604,00	Apartmente prot. sociala inchiriate
290.	161	Apartment	str. Calea Basarabiei, bl. G sc. B, p, ap. 21		Su=25.05mp				42.486,00	Apartmente prot. sociala inchiriate
291.	161	Apartment	str. Calea Basarabiei, bl. G3 sc. B, p, ap. 22		Su=24.83mp				42.113,00	Apartmente prot. sociala inchiriate
292.	161	Apartment	str. Calea Basarabiei, bl. G sc. B, p, ap. 23		Su=25.12mp				42.605,00	Apartmente prot. sociala inchiriate
293.	161	Apartment	Str. 14 Iulie, bl. NI sc. B, et. 1, ap. 19		Su=55.15mp				93.535,00	Apartmente prot. sociala inchiriate
294.	161	Apartment	Str. C. Basarabiei bl. G3, sc. B, parter, ap. 21		Su=36.58mp				62.041,00	Apartmente prot. sociala inchiriate
295.	161	Apartment	Str. C. Basarabiei bl. G3, sc. B, et. 1, ap. 28		Su=50.46 mp				62.176,00	Apartmente prot. sociala inchiriate
296.	161	Apartment	Str. 1 Decembrie bl. 8, sc. A, et. 1, ap. 5		S=51.04mp				86.565,00	
297.	164	Spatiu	Str. General Teleman, nr. 5(7)		Su= 21,68mp				7.246,11	
298.	164	Spatiu	Str. G-ral Teleman nr. 5(7)		S= 16,92mp				7.246,11	
299.	164	Spatiu	Str. 1 Decembrie, nr. 1		S=29.04mp				8.521,05	
300.	164	Spatiu	Bd. 1 Mai, bl. 25, sc. D		S=70.04mp				13.149,00	
301.	164	Spatiu	Bd. 1 Mai, bl. 25, sc. D, parter		S=34.85mp				26.160,95	
302.	164	Spatiu	Bd. 1 Mai, bl. 25, sc. C, parter		S=81.16mp				13.149,33	
303.	164	Spatiu	Bd. 1 Mai,		S=114,19mp				74114,43	



INSTITUTUL NATIONAL DE STATISTICA

Bd. 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

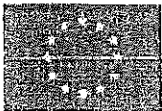
Biroul de presa: Tel / Fax: 318 1869 biroupresa@insse.ro

Catre

Ca raspuns la solicitarea dvs. din data de 11-4-2017, va comunicam Indicele Preturilor de Consum (IPC):

Indicele lunar al preturilor de consum - Rezultatele cauterii

Perioada curenta	Perioada de referinta	TOTAL IPC (%)	IPC Marfuri alimentare (%)	IPC Marfuri nealimentare (%)	IPC Servicii (%)
2017 - Februarie	2006 - Decembrie	139,50	124,35	148,88	149,45



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 regăsilire 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.

