



Nr/data

199 26.07.20177

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATII IMOBILIARE DE TIP APARTAMENT, PENTRU Vanzare/cumparare

Client: BUTIUC IOAN

Destinatarul lucrarii: Consiliul Local Husi: Biroul Notarial

Solicitantul lucrarii: Butiuc Ioan , posesor al CI seria HC , nr. 255884,
eliberat la data de 07.07. 1998 de Pol Husi , in
calitate de chirias

Garantia propusa: Apt 2 camere conf I , teren cota indiviza,
dependinte si boxa

Proprietarul imobilului: Consiliul Local Husi

Adresa garantiei: Mun . Husi , Pta Victoriei, Bl 18, Sc D , et.4, ap. 11, jud Vaslui

Numar Cadastral: 70070-C11

Numar CF: 254

26,500 eur

476 eur/mp

VALOAREA DE PIAȚĂ

120.900 LEI din c. are imbunatatirile
30811lei , conform ANEXA 2, rezulta
o valoare ptr constructia de baza
de 90.089 lei (inclusiv valoarea
terenului 13mp, cota indiviza=2.925
lei)

Valoare
unitara

2,173 lei/mp

Executantul lucrarii: ev. autorizat Naornita Florinel

Datele, informațiile, opiniile și conținutul prezentului raport de evaluare, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate
parțial sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului , al
destinatarului și al proprietarului .



RAPORT DE EVALUARE



ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR / SERVICIUL EVALUARE

Nr. 199 Data

26.07.2017

1	EVALUATOR INTERN CEC BANK		Naornita Florinel	
	Certificat/Legitimatie ANEVAR			
	Asigurare profesionala nr/an/nivel de acoperire		17080/05.01.2017	
	Parafa		14482/2017	
	Adresa evaluatorului		Mun. Vaslui, str M. Racovita nr. 1, tel 0727307943	
2	CLIENT		Butiuc Ioan	
	Adresa client			
	DESTINATAR RAPORT		Consiliul Local Husi: Biroul Notarial	
3	PROPRIETATEA EVALUATA		Apt 2 camere conf I , teren cota indiviza, dependinte si boxa	
	Proprietar		teren constructie	
	Adresa proprietate		Mun . Husi , Pta Victoriei, Bl 18, Sc D , et.4, ap. 11, jud Vaslui	
	Nr. Cadastral		70070-C11	Nr. topo. 254
	Nr. CF		254	
	Situatii speciale / deosebite		nu este cazul	
	Ipoteze de lucru			
	Recomandari / Riscuri apreciate / Conditii		Ptr.proprietatea analizata nu se estimeaza riscuri proprii	
4	DECLARAREA VALORII			
	VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETATII		26,500 eur	
			120.900 LEI din care imbunatatirile 30.811lei ,conform ANEXA 2, rezulta o valoare ptr constructia de baza de 90.089-lei (inclusiv valoarea terenului 13mp, cota indiviza 2.925 lei)	
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.				



5	TIP DE VALOARE	Valoare de piata
	SCOPUL EVALUĂRII	vanzare cumparare
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	26.07.2017
	DATA EVALUARII	26.07.2017
	DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	26.07.2017
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUARII	4.5617 lei/eur



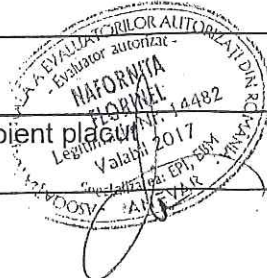
6	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE - acte prezentate	
	MENTIUNI 1: situatia privind CF	254
	MENTIUNI 2: abateri / neconcordante la inscrierea in CF	nu este cazul

7	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	Documentatie cadastrala intocmita de catre Otat Sergiu ;Certificat de autorizare seria Ro-Vs-F; Nr. 0138
---	--------------------------------------	--

CONCLUZIE PRIVIND SITUATIA PROPRIETATII	Relevu apartament nr. 11 Pta Victoriei, Bl.18, et. 4 , ap. 11 cu nr. ..., Su= 61,91mp(balconul=6,28 mp) , teren cota indiviza=13 mp
---	--

8	UTILIZAREA ACTUALA A APARTAMENTULUI	spatiu rezidential
---	-------------------------------------	--------------------

9	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	centrala
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	Stefan cel Mare ; Republicii
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	rezidential
	UTILITĂȚI EDILITARE (PUBLICE SAU PRIVATE) EXISTENTE IN ZONA	toate
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	mediu
	AMBIENT	in general placut
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE		zona centrala , toate utilitatile , fara poluare , ambient placut



10 **DESCRIEREA CONSTRUCTIEI DE BAZA (BLOC):**

AMPLASAMENT	cen tral	
AN EDIFICARE (PIF)	1981	
LOCUINTE PE PALIER	3	
ORIENTARE	nord - sud	
CARACTERISTICI	Structura: diafragme ba ; perimetrale : prefabricate beton armat; ; Dotare cu interfon: Da ; exterior: ingrijit; ingrijit;	Inchideri Compartimentari : zidarie din BCA Acoperis: in patru ape , placi ; Aspect Aspect interior ;

CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCTIA DE BAZA	Aspect ingrijit utilitati complete. Nu se recomanda efectuarea unei expertize tehnice
--	---

11 **DESCRIEREA APARTAMENTULUI:**

BILANTUL DE SUPRAFATA	Su =61,91 mp si 4,25 mp boxa
CONFORT	I
TAMPLARIE	PVC si termopan la geamuri , usi MDF la interior , usa metalica acces
FINISAJE	medii- sup
INSTALATII / DOTARI ELECTRICE	da
INSTALATII / DOTARI DE INCALZIRE	da
INSTALATII / DOTARI ALIMENTARE CU APA	da: apometru baie si bucatarie
INSTALATII / DOTARI ALIMENTARE CU GAZ	da: unitatea de masura individuala pe casa scarii;

CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL

Aspect bun , utilitati complete, finisaje peste medii(gresie , faianta, var lavabil ,centrala termica , calorifere otel , legaturi polipropilena, tamplarie exterioara din PVC si termopan, usi MDF , baie utilata complet etc)

12 **ANALIZA PIETEI IMOBILIARE -
Anexa 3.1. (Studiu de piata) si Anexa 3.2. (Apreciere nivel rata de capitalizare)**

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	Piata locuintelor rezidentiale amplasate in blocuri de locuinte construite in ani 1981
NATURA ZONEI	Zona rezidentiala; Din punct de vedere edilitar; zona dezvoltata complet

OFERTA APARTAMENTE SIMILARE	Medie:fata de anul 2016pretul apt in blocuri relativ vechi a crescut cu 1,8-3%;in Husi ptr anul 2017 pretul mediu unitar al apartamentelor relativ vechi cu doua camere ptr zona Str Stefan cel Mare a fost de aproximativ 550-650 e/ mp utili , in functie de suprafata utila , compartimentare, grad de finisare, dotari ,posibilitati de utilizare.
CEREREA APARTAMENTE SIMILARE	Medie ; cererea principala pentru asemenea imobile o reprezinta persoanele /firmele cu venituri medii, suficiente ptr a contracta un credit ipotecar, cu putere de cumparare medie:Consider ca cererea ptr apt similare , va avea o usoara scadere pe termen scurt si emdiu,deoarece pe piata, dezvoltatorii imobiliari care au construit pe timp de criza vin cu preturi atractive
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/OFFERTA)	echilibru
PRETURI IN ZONA PENTRU APARTAMENTE SIMILARE	115000-130000
CHIRII IN ZONA PENTRU APARTAMENTE SIMILARE	2,5-3
CONCLUZII SI TENDINTE PRIVIND PIATA APARTAMENTELOR	echilibru al pietei cu tendinta de mentinere a preturilor
CONCLUZII PRIVIND VANDABILITATEA APARTAMENTULUI	posibilitatea stagnarii preturilor si chiriei

13 EVALUARE

13.1. REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL

STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR – EDITIA 2017	☐ SEV 100 – Cadru general ☐ SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii ☐ SEV 102 – Implementare ☐ SEV 103 – Raportare ☐ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare ☐ SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului ☐ SEV 400 – Verificarea evaluarilor ☐ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile ☐ Altele- dupa caz
ALTE REGLEMENTARI	☐ Daca este cazul

13.2. ABORDARI IN EVALUARE

Pentru estimarea valorii proprietatii, valoare definita de tipul valorii adecvat scopului declarat (valoare de piata pentru garantarea împrumutului), se pot utiliza una sau mai multe abordari in evaluare (conform prevederilor din Standardele de Evaluare a Bunurilor): abordarea prin piata, abordarea prin venit sau abordarea prin cost. Selectarea abordarilor, metodelor, tehnicilor de evalaure adecvate depinde de calitatea, cantitatea si credibilitatea inforamtiilor disponibile.



NOTA 1: pentru a obtine valoarea de piata se pot utiliza una sau mai multe abordari de evaluare a proprietatii, in functie de tipul acesteia, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor disponibile pentru analiza (acestea sa fie suficiente, reale, observabile) – cf. SEV 100 Cadru general, para. 55, respectiv GEV 630, para.34, para.97, para.101 din Standardele de Evaluare a Bunurilor, 2016.



NOTA 2: Atunci cand una sau doua abordari nu sunt relevante sau aplicabile, se va apela la o singura abordare. Nu se va aplica o a doua abordare de evaluare doar cu un caracter formal.

NOTA 3: Dacă se determină un alt tip de valoare, diferit de valoarea de piață, se vor face precizările

13.2.1. ABORDAREA PRIN PIATA

În ANEXA 2.1 este prezentată determinarea valorii de piață prin abordarea prin piata (metoda comparatiei directe / comparatiei vanzarilor).

Abordarea prin piata este cea mai directa si cea mai adecvata abordare ce poate fi aplicata pentru estimarea valorii de piata. Se bazeaza pe date din piata (tranzactii sau oferte) si este cea mai adecvata scopului evaluarii, garantarea imprumutului.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	26,500 eur		476 eur/mp
	120900 LEI		2,173 lei/mp

VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.

În ANEXA 2.2 este prezentată determinarea valorii de piață prin abordarea prin venit.

Abordarea prin venit se bazeaza pe un venit realizat sau pe unul previzionat, venit generat sau care ar putea fi generat de catre un titular al dreptului de proprietate.

Se recomanda in estimarea valorii de piata pentru garantarea imprumutului doar in situatiile in care abordarea prin piata nu poate fi aplicata (in piata locala sau specifica, proprietarii sunt mai interesati de inchirierea decat de vanzarea proprietatilor imobiliare respective).

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATA PRIN ABORDAREA PRIN VENIT	27,200 eur		489 eur/mp
	124,100 lei		2,231 lei/mp

VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.

13.2.3. ABORDAREA PRIN COST

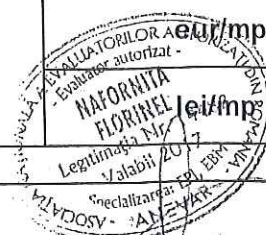
În ANEXA 2.3 este prezentată determinarea valorii de piață prin abordarea prin cost (metoda costului de inlocuire net sau metoda costului de reconstructie).

Aceasta abordare, aplicata in general prin metoda costului de inlocuire net (dupa deducerea deprecierii), este recomandata atunci cand nu exista nicio dovada despre preturile de tranzactionare sau ofertare pentru proprietati similare (proprietati specializate care se vand rar sau deloc) si nu exista niciun flux de numerar identificabil (real sau teoretic) care ar reveni titularului dreptului.

Abordarea prin cost este rareori utilizata in evaluarea pentru garantarea imprumutului.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATA PRIN ABORDAREA PRIN COST	eur		eur/mp
	lei		lei/mp

VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.



14 Definitii, ipoteze, conditii speciale si altele

14.1. Definitii

VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat/a la data evaluării între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

14.2. Ipoteze si conditii speciale:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat în cerere. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificador, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care situația de fapt și drept a proprietății condițiile de piață, rămân nemodificate în raport cu datele și informațiile concrete existente la data evaluării.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu au fost aduse la cunoștința evaluatorului prin documente scrise. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, carti funciare, registre agricole etc iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate care i-a fost prezentat, este legal și valabil, ca poate face obiectul constituirii unor drepturi reale, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și ca aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este documentată prin acte juridice, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele de mediu, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

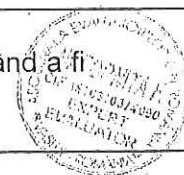


6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
11. Atât selectarea metodelor de evaluare cât și modalitățile de aplicare s-au făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai probabilă și apropiată de cea la care va fi încheiata tranzacția.
12. Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
13. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive, schite, fotografii ale proprietății, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia.
14. Evaluatorul a presupus că imobilul de evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice din zonă, în afara cazului în care a fost identificată o non conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
15. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fractionate va modifica valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.



14.3 ALTE PRECIZĂRI:

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.



14.4 SURSE DE INFORMARE

Preturile de tranzacționare/ ofertare ale comparabilelor au fost preluate din surse disponibile: site-uri de publicatii/specialitate imobiliara www.imobiliare.ro; www.multecase.ro, www.olx.ro etc.

15 DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor și cu ipotezele și condițiile speciale cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16 CERTIFICARE

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

1. Afirmățiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.



17

RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA FINALA - Anexa 4.

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATA PRIN	26,500 eur		476 eur/mp
Abordarea prin piata	120.900 LEI din care imbunatatirile 30.811lei ,conform ANEXA 2, rezulta o valoare ptr constructia de baza de 90.089 lei (inclusiv valoarea terenului 13mp, cota indiviza=2.925 lei)		2,173 lei/mp
CONCLUZIE asupra selectarii valorii:	Se recomanda valoarea obtinuta prin abordarea prin piata sustinuta de abordarea prin venit		
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.			

Evaluator autorizat,

**Stampila de evaluator si
Semnatura,**

Anexe

Anexa nr.1 – Harta de localizare si identificare a proprietatii

Anexa nr.2.1. – Abordarea prin piata

Anexa nr.2.2. – Abordarea prin venit

Anexa nr.2.3. –Evaluare teren

Anexa nr.3.1. – Studiu piata (oferte de piata, extrase privind preturile pe segmentul de piata al proprietatii etc.)

Anexa nr.3.2. – Calcul rata capitalizare (pe baza studiului de piata)

Anexa nr.4 – Reconcilierea valorilor

Anexa nr.5 – Documentele proprietatii



COMPARABILA 1

ANEXA 1



Vand apartament 2 camere mun. Husi 1 Decembrie, jud. Vaslui : 37.000 E

Husi, judet Vaslui Adaugat La 10:11, 15 iulie 2017, Numar anunt: 118942731

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit deProprietar CompartimentareDecomandat
Etaaj3

Finantare2% marja fixa + ROBOR 3 luni. Cel Mai Bun Credit Pentru Casa

Vand apartament complet mobilat si utilat, situat in mun. Husi, str. 1 Decembrie, bl.F1, sc.B, et.3, jud. Vaslui.

Apartamentul arata foarte bine, renovat si intretinut.

COMPARABILA 2

Vand apartament 2 camere :33500 E

Husi, judet Vaslui Adaugat La 09:46, 7 iulie 2017, Numar anunt: 131168645

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit deProprietar CompartimentareDecomandat
Suprafata utila50 m² An constructie1977 - 1990
EtaajParter

Dormeo-25% la Salteaua Napsie by Dormeo

Vand apartament 2 camere, decomandate, zona stadion (2 holuri, bucatarie spatioasa, 2 debarale)

Apartament cu imbunatatiri:

centrala, senzor gaz, calorifere noi;

geamuri termopan, balcon inchis termopan;

usi interior schimbate (lemn);

izolat exterior;

gresie, faianta (baie, bucatarie, holuri);

parchet schimbat ambele camere;

posibilitate depozitare exterioara apartamentului.

Urmatorul anunt Inapoi

COMPARABILA 3



Vand apartament cu 2 camere, decomandat, central ;28900 E



Husi, judet Vaslui *Adaugat de pe telefon La 16:31, 5 iulie 2017, Numar anunt: 85912094*

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar

Compartimentare Decomandat

Suprafata utila 53 m²

An constructie 1977 – 1990

Etaj 4

Finantare 2% marja fixa + ROBOR 3 luni. Cel Mai Bun Credit Pentru Casa

Vând apartament cu două camere, decomandat, situat în Huși, pe strada Ștefan cel Mare, vis-a-vis de farmacia profarm, et 4.

Apartamentul este reformat recent și are următoarele îmbunătățiri:

- instalație electrică schimbată (cupru)
- instalație de încălzire centrală cu calorifere moderne și instalație din cupru. (fără centrala termică)
- acoperiș din plăci de azbociment.
- geamuri termopan, Gealan.
- uși interioare, tip termopan, cu un aspect modern.
- balcon închis, perfect pentru petrecerea timpului liber admirând priveliștea minunată.
- jaluzele exterioare, pentru o izolație fonică, termică, dar și împotriva luminii soarelui.
- gresie și faianță atât în bucătărie cât și în baie.
- izolație termică interioară (vată minerală, acoperită cu plăci de rigips)
- parchet laminat în ambele camere.
- baie modernă, dotată cu cabină de duș și mobilier.

Apartamentul este impecabil din orice punct de vedere, perfect pentru a vă muta în el.

P.S. Nu doresc să fiu contactat de către agenții imobiliare.

Mulțumesc!

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, iOS, si Windows Phone

COMPARABILA 4

Apartament 2 camere conf I , situat in mun. Husi , Pta Victoriei, et. 2, finisaje ' peste medii', termosistem exterior , centrala termica , tamplarie noua etc . Vandut in luna mai trim I 2017 de catre propr , Luca Cristian telefon 0761506082 cu suma de 125.000 lei



CLIENT : BUTIUC IOAN

ANEXA 2

OBIECTIV : Apt 2 cam . Mun. Husi , Pta Victoriei , bl 18 et4, Sc d, APT 11

Utilizator :Consiliul Local Husi

Data de referinta 26.07. 2017

Curs 4.5617
4.28



CENTRALIZATOR " COSTURI IMBUNATATIRI"

inclusiv TVA 19 %

Nr.crt.	Denumire element	U.M.	Cantitate	Cost unitar al elem*,-E-	Valoare	Observatie
1	placaje cu faianta	mp	25	24.4	610	
2	gresie de aceiasi culoare	mp	22	24.94	548.68	
3	sarpanta din lemn m ptr invelitori placi azbociment	mp	65	16.5	1072.5	
4	invelitori placi azbociment	mp	65	16.5	1072.5	
5	jgheab din Tbl zincata	ml	25	11.1	277.5	
6	tencuieli interioare	mp	100	10.8	1080	
7	Zugraveli acrilice	mp	100	7.7	770	
8	pardoseal din parchet lamelar	mp	28	40	1120	
9	Ferestre din PVC si termopan	mp	8	151.8	1214.4	
10	Usa metalica ornament la intrare	buc	1	272	272	
11	Usi int din lemn de tip celular furniruita cu ochi tip geam	buc	4	138	552	
12	Inst sanitara	buc	1	500	500	
13	Inst de incalzire inclusiv centrala	buc	1	1550	1550	
14	Inst de alim cu gaz	buc	1	475	475	
15	termosistem exterior	buc	1	800	800	
16	Apometre	buc	2	90	180	

TOTAL

12095 Euro

51765 Lei

1.19

10164 E fara TVA

43500 LEI faraTVA

*

valori conform " Metoda costurilor " Corneliu Schiopu pag 303

Valorile de mai sus au fost calculate conform catalogului la un curs de 4,28 lei astfel

incat ptr cursul la data de referinta valorile se vor multiplica cu

Valori finale 2017

1.065

10824 E fara TVA

49376 LEI fara TVA

Lucrari efectuate un perioada 2012-2013

Depreciere fizica 20%

2165

Depreciere functionala 0%

0

depreciere economica 22%

1905

Cost de nou depreciat = Cost de nou - depreciari

6754 Euro

30811 lei

Ev . Autorizat , Nafornta Florinel



Anexa 2.1

Valoare teren cota indiviza , 13 mp , zona A de impozitare , mun. Husi

Conform " Raport de Expertiza – Valori de circulatie 2016 " valabil 2017 , pentru jud. Vaslui, inregistrat sub nr. 6918/13 decembrie 2016, in conformitate cu prevederile art.77, alin.5, din Legea 571/2003 privind Codul Fiscal , modificat prin pct.65 din Ordonanta de urgenta nr. 109/2009, reprezentand valorile minime de circulatie ale proprietatilor imobiliare din jud. Vaslui , realizat de expert evaluator Ing. Cojocaru Costel, membru ANEVAR , cu respectarea prevederilor Codului Fiscal



Valoarea minima de circulatie teren, 13 mp , intravilan curti constructii zona A de impozitare x 225 lei / mp (valoare expertiza, pag. 64) = 2.925 lei



ANEXA 3

Client ; Butiuc Ioan

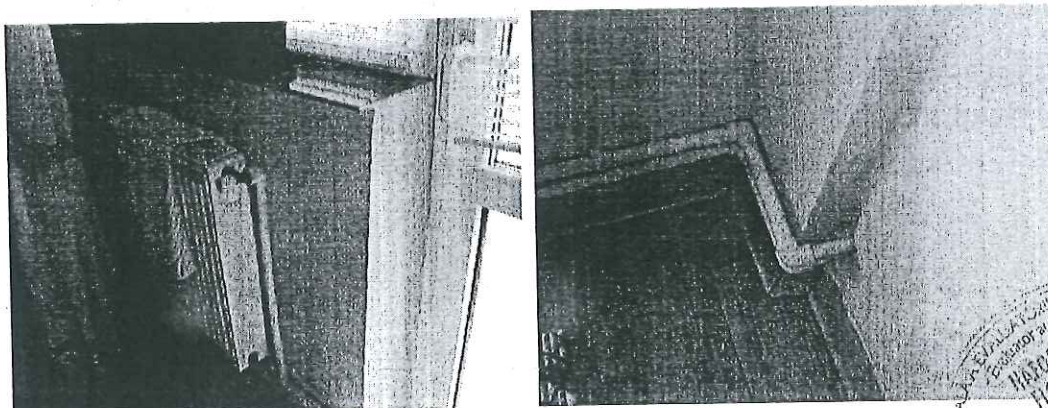
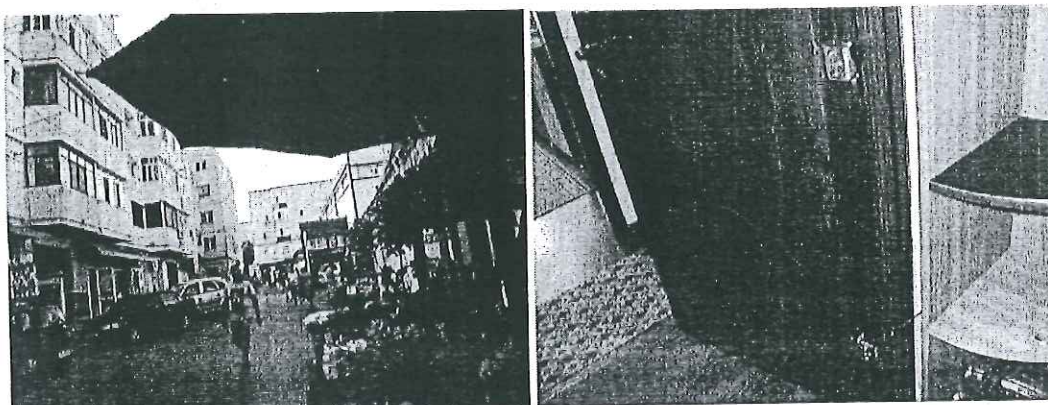
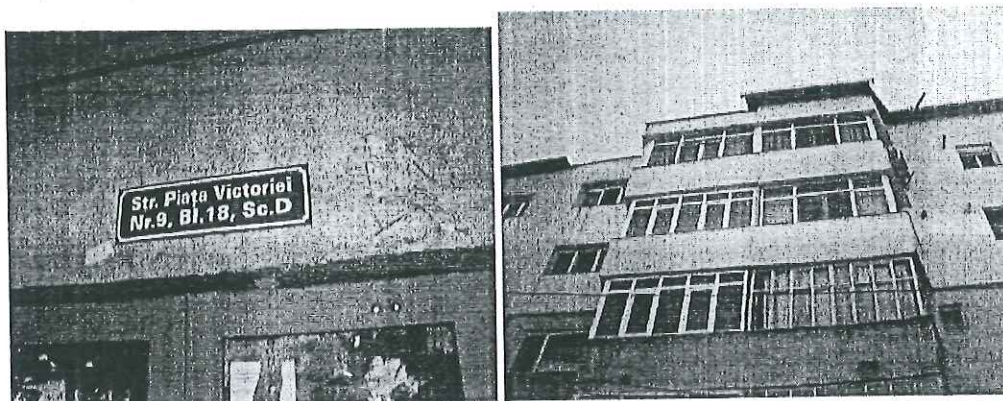
Obiectiv ; Apt 2 cam , mun. Husi , Pta Victoriei , Bl 18 , Sc D, et 4, apt 11

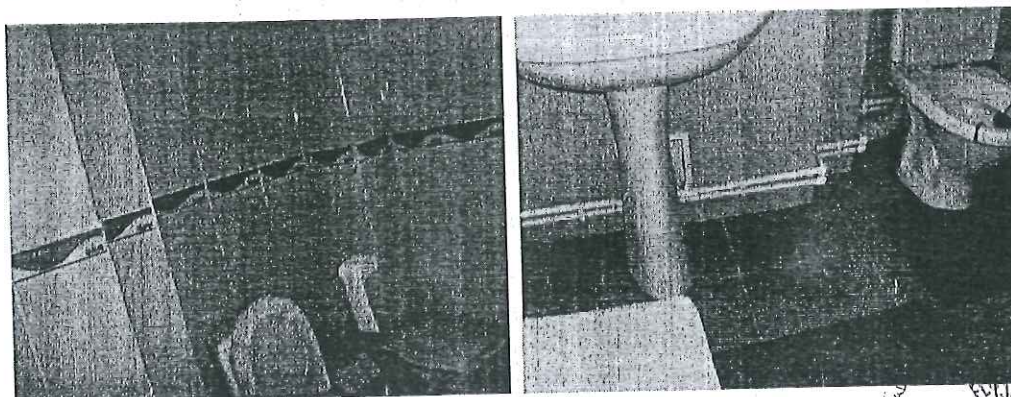
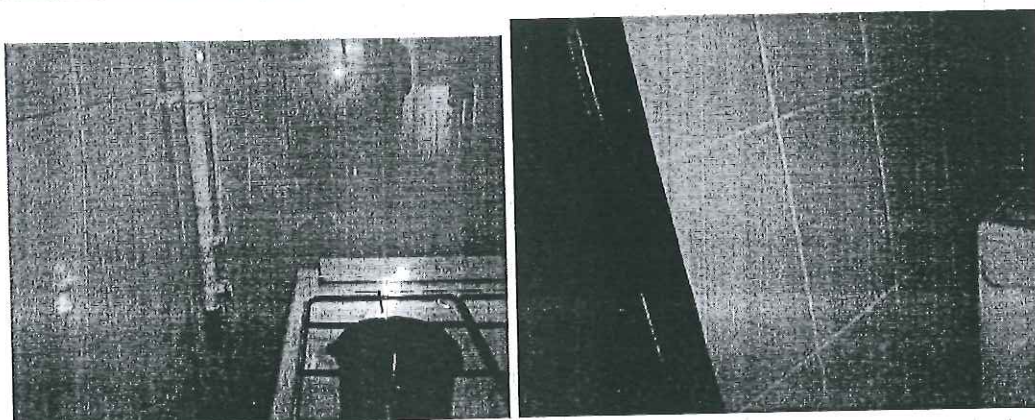
Utilizator : Consiliul Locala Husi

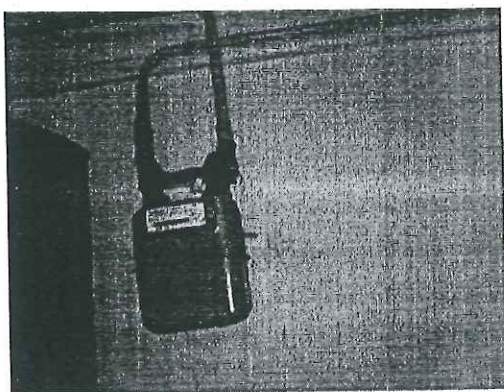
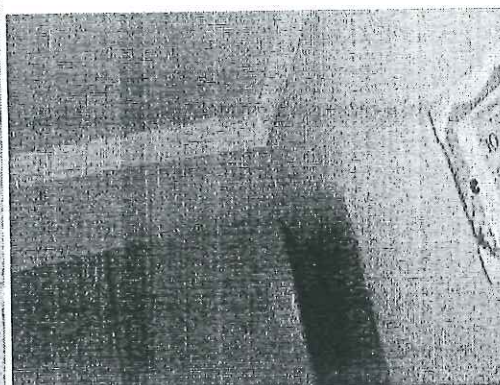
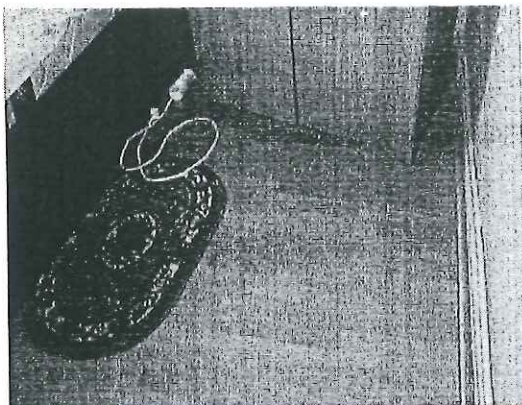
Data de referinta ; 26.07. 2017



FOTOGRAFI







Ev. aut , Nafornta Florinel



Abordarea prin piata - Determinare valoare APARTAMENT

nr. crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Ajustari specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta [eur]		27,300	28,900	33,500
	Arie utila [mp]	55.63	42	43	45
	Pret tranzactie/oferta [eur/mp]		650	672	744
	Tip tranzactie		vandut	vandut	vandut
	Ajustare pentru negociere [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur]		27,300	28,900	33,500
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare , cat mai apropiate de realitate. Corectiile pentru acest tip de proprietate in prezent este cuprins intre -5% si -10%.			
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur]		0	0	0
	Valoare ajustata [eur]		27,300	28,900	33,500
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur]		27,300	28,900	33,500
	Justificare ajustare	Echivalentul de numerar in cazul platii cash (Comparabila 3), va fi corectat pozitiv.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur]		27,300	28,900	33,500
	Justificare ajustare	Conditii de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur]		27,300	28,900	33,500
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare cheltuieli imediat dupa cumparare la nici o comparabila.			
6	Conditii de piata	20.07.2017	Similar	Similar	Similar
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur]		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata [eur]		27,300	28,900	33,500
	Valoare ajustata [eur/mp]		650	672	744
	Justificare ajustare	Pentru comparabilele cu o vechime (a tranzactiei/ofertei)<1 luna nu se aplica corectii. Pentru comparabilele cu vechimi mai mari se vor aplica corectii negative in functie de evolutia pietei imobiliare pe tipul de proprietate analizat. Ex: -1% pe luna			
Ajustari specifice proprietatii					
7	Localizare	Husi centru	similar	Similar	Similar
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur]		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Comparabilele sunt localizate pe strazi adiacente cu proprietatea de evaluat. Nu s-au aplicat corectii.			
8	Starea imobilului	buna	Id	buna	buna
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur]		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	S-au estimat corectii referitoare la aspectul general al imobilului. Comparabila, Ajustare de -5% pentru starea " buna" compatativ cu imobilul in care se afla apartamentul de evaluat.			
9	Vechime imobil	1981	1984	1982	1982
	Ajustare [%]		-0.9%	-0.3%	-0.3%
	Valoare ajustare [eur]		-245.7	-86.7	-100.5
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.3% pentru fiecare an vechime intre comparabila si subiect. Ex: La comparabila 3 a fost efectuata o corectie de -0.3%*(2014-2007)=-2.1%			
10	Utilizarea actuala	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur]		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Toate comparabilele au utilizare rezidentiala. Nu au fost aplicate corectii.			

Page 1 of 2



Cash
La piata

Obiective
Subiective

Da
Nu este cazul

Foarte buna
Buna
Satisfacatoare



1	Suprafata utila [mp]	41	41	43	45
	Diferenta suprafata [mp]		0	-2	-4
	Valoare ajustare [eur]		0.0	-1,344.2	-2,977.8
	Justificare ajustare	Valoare ajustare este direct proportionala cu diferenta intre aria comparabilei si aria apartamentului de evaluat. Ex: La comparabila 1:-8 mp x 1310 EUR/mp=-10.482 EUR.			
2	Etaj	4/4	2/4	4/4	P/4
	Ajustare [%]		-2%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur]		-546.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 1% pentru fiecare etaj diferenta intre comparabila si subiect.			
3	Finisaje	med-sup	id	medii	sup
	Ajustare [%]		0%	0%	-10%
	Valoare ajustare [eur]		0.0	0.0	-3,350.0
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 10% pentru fiecare categorie de finisaj intre comparabila si subiect. Ex: Comparabila 2 (finisaj in curs) se corectea cu +10% fata de subiect (finisaj superior)			
4	Compartimentare/Tip apartament	Decomandat	Decomandat	Decomandat	Decomandat
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur]		0	0	0
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare intre 1%-3% intre tip "semidecomandat" fata de "decomandat".			
5	Loc parcare/Gara	Nu	Nu	nu	nu
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur]		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Se va corecta cu valoarea de piata a locului de parcare, apreciat in acest caz la 3000 EUR/loc. Au fost corectate Comparabilele 2 si 3 care dispun fiecare de 1 loc parcare subteran.			
6	Boxa	da	da	da	nu
	Ajustare [%]		0%	0%	%
	Valoare ajustare [eur]		0.0	0.0	1,000.0
	Justificare ajustare	Se va corecta cu valoarea de piata a boxei, apreciat in acest caz la 1500 EUR/bucata. A fost corectata Comparabila 2 care dispune de 1 boxa la subsol.			
7	Centrala termica	da	da	Da	Da
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur/mp]		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Se va corecta cu valoarea de piata a centralei termice+instalatie aferenta, apreciata in acest caz la 2500 EUR.			
8	Caracteristici economice (clauze de inchiriere, management etc)	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur]		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu este cazul.			
9	Componente non imobiliare ale valorii (mobilier etc)	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare [%]		0%	0%	0%
	Valoare ajustare [eur]		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Se va corecta cu valoarea de piata estimata a acestora. Ex: Comparabila 1 a fost corectata cu valoarea dotarilor aferente bucatariei, estimat la 1700 EUR (mobilier si echipamente)			
	Ajustare NETA		-791.7	-1,430.9	-5,428.3
	Ajustare NETA [%]		-3%	-5%	-16%
	Ajustare BRUTA		791.7	1,430.9	7,428.3
	Ajustare BRUTA [%]		3%	5%	22%
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata [eur]		26,508	27,469	28,072
	Valoare adoptata [eur]	26,508	Valori ajustate acceptate		EUR/mp
	Valoare apartament [eur]		rotunjit	26,500	476
	Valoare apartament [lei]			120,900	2,173
	Data evaluarii:	26.07.2017			
	1 EUR=	4.5617			

In curs de realizare

Lux

Superioare

Medii

Inferioare

Lux

Decomandat

Semidecomandat

Lux

Da

Nu

Lux

Da

Nu

Lux

Da

Nu

Lux

Da

Nu

Lux

Da

Nu

Lux

Da

Nu

Lux

Da

Nu

Lux

Da

Nu

Lux

Da

Nu

Lux

Da

Nu

Lux

Da

Nu

Lux

Da

Nu

Lux

Da

Nu

Lux

Da

Nu

Lux

Da

Nu

Lux

Da

Nu

Lux

Da

Nu

Lux

Da

Nu

Lux

Da

Nu

Lux

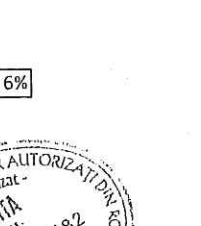
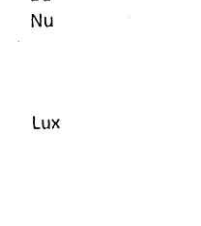
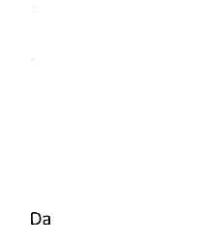
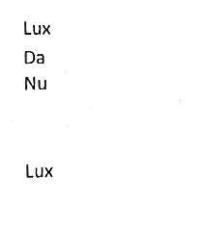
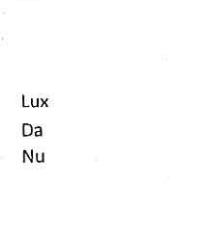
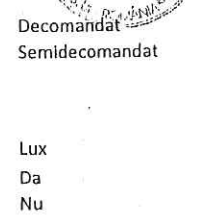
Da

Nu

Lux

Da

Nu



Se vor completa doar celulele albe.
Pentru comparabile nerelevante va aparea mesajul: comparabila nerelevanta - se recomanda inlocuirea acesteia.

Anexa 4.2.

Abordarea prin venit
Estimare valoare APARTAMENT



A.	Venit brut din inchiriere				
	Spatiu/ Utilizare	Suprafata utila [mp]	Chiria [eur]		
			eur/mp	eur/luna	eur/an
1	Apartment	55.63	2.5	139	1,662
2	Alte spatii anexe				
3					
4					
5					
Total VENIT BRUT POTENTIAL (VBP)					1,662
Grad de ocupare				90%	
Total VENIT BRUT EFECTIV (VBE)					1,496
B.	Cheltuieli de exploatare				
	FIXE	%		EUR/an	
	- Impozit pe proprietate	0.0%		0	
	- Asigurare	0.0%		0	
	- Altele	0.0%		0	
	Total CHELTUIELI FIXE	0.0%		0	
	VARIABLE	%		EUR/an	
	- Management	0%		0	
	- Administrator	0%		0	
	- Salarii personal intretinere	0%		0	
	- Utilitati spatii comune	0%		0	
	- Reparatii-intretinere	0%		0	
	- Altele	0%		0	
	Total CHELTUIELI VARIABLE	0.0%		0	
	Total CHELTUIELI DIN EXPLOATARE				0
	Rata cheltuielilor din exploatare				0%
C.	Venit net din exploatare (VNE)				1,496
D.	Rata de capitalizare (c)				5.5%
E.	Valoare de piata [eur]				27,200
	(daca e cazul)				0
F.	Valoare de piata la stadiul actual [eur]				27,200
G.	Valoare de piata la stadiul actual [lei]				124,100
	Data evaluarii:	26.07.2017			
	1 EUR=	4.5617			

Cost cf.
0 eur/mp

489 eur/mp
2,231 lei/mp

Nota: Se vor completa doar celulele albe.





Anexa 4.3.

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE			
	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Chirie lunara solicitata/oferta [eur/mpSu/luna]	3.0	3.0	2.9
Venit Brut Potential [eur/an]	36	36	35
Grad de ocupare (% din VBP)	90%	90%	90%
Venit Brut Efectiv [eur/an]	32	32	31
Cheltuieli aferente proprietarului (% din VBE)	-5%	-5%	-5%
Cheltuieli aferente proprietarului [eur/an]	-1.6	-1.6	-1.6
Venit Net din Exploatare VNE [eur/an]	31	31	30
Valoarea solicitata/Pret oferta apartament [eur/mpSu]	600	590	625
Rata de capitalizare [%] (VNE/ Valoare)	5.1%	5.2%	4.8%
Rata de capitalizare recomandata [%]	5.0%		
Justificare selectare rata de capitalizare			

Nota: Se vor completa doar celulele albe





Anexa 4.4

RECONCILIARE VALORI

	Abordarea prin piata	Abordarea prin venit	Abordarea prin cost
eur	26,500	27,200	nu s-a aplicat
lei	120,900	124,100	nu s-a aplicat

Criteriul de estimare a valorii	Abordarea prin piata	Abordarea prin venit	Abordarea prin cost
ADECVAREA informatiilor	BUNĂ Piața este activă; se tranzactioneaza apartamente similare pe piață	BUNĂ Apartamentele sunt frecvent închiriate, piața este activă	
PRECIZIA / RELEVANTA SI CREDIBILITATEA informatiilor	MEDIE s-au făcut ajustari ale elementelor de comparație	MEDIE s-au făcut ajustari pentru aprecierea chiriei si ratei de capitalizare	se aplica, in principal, pentru proprietati specializate, care se vand rar sau deloc, cand nu exista informatii despre tranzactii si/sau inchirieri. Nu este recomandata in cazul evaluarii pt garantarea imprumutului.
CANTITATEA informatiilor	SUFICIENTĂ s-au găsit 3 comparabile - oferte recente pe piata	SUFICIENTĂ Exista multe informatii privind chiriile practicate	
IPOTEZELE considerate in aplicarea abordarilor	REZONABILE nu s-au considerat ipoteze de lucru	REZONABILE nu s-au considerat ipoteze de lucru	

CONCLUZIE asupra valorii:	prudentialitati, de mentiunile de mai sus si se va recomanda valoarea obtinuta in abordarea prin venit, sustinuta si de abordarea prin piata	26,500 120,900
---------------------------	--	-------------------



476 eur/mpSu
2173 lei/mpSu