

# RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară



**BENEFICIAR:  
MUNICIPIUL HUȘI**

**Datele, informațiile și conținutul acestui raport sunt confidențiale și nu vor putea fi copiate, în parte ori în totalitate, sau transmise unor terți, fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului.**

10 mai 2011

© 2011 SC ALC EVALUĂRI SRL



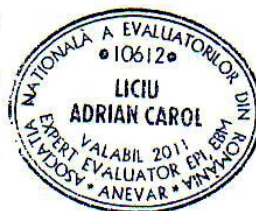
**CĂTRE,  
MUNICIPIUL HUȘI**

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, vă înaintăm raportul de evaluare pentru proprietatea imobiliară – cameră de cămin, situată în Huși, str. Huși – Stăniliești nr.5, cămin 1, sc. A. et. 2, ap.6, jud.Vaslui.

- Ca urmare a investigațiilor și analizelor mele vă transmit următoarele:
- prezenta scrisoare însoțește un raport de evaluare complet și explicativ.
  - client și beneficiar al prezentului raport este **MUNICIPIUL HUȘI**.
  - proprietatea imobiliară analizată, situată în Huși, str. Huși – Stăniliești nr.5, cămin 1, sc. A. et. 2, ap.6, jud.Vaslui, compusă din 1 cameră cu suprafață utilă totală 15,78 mp, suprafață construită 18,63 mp., este proprietatea Primăriei Municipiului Huși, *dreptul de proprietate este deplin*, proprietatea nu este afectată de sarcini care să îi influențeze valoarea;
  - data inspecției: **09.05.2011**, inspecția proprietății a fost făcută personal de expertul evaluator Adrian Liciu din cadrul SC ALC EVALUĂRI SRL Vaslui, str.Stefan cel Mare bl.317, sc.B, parter, jud.Vaslui, membru ANEVAR, nr. legitimație 10.612;
  - data evaluării: **10.05.2011**, data elaborării raportului de evaluare: **11.05.2011**;
  - curs valutar la data evaluării: **1 € (euro) = 4,0885 lei**; sursa [www.bnr.ro](http://www.bnr.ro). Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este valabilă la data evaluării și nu conține TVA;
  - afirmațiile susținute în acest raport sunt reale și corecte;
  - scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății analizate, *tipul de valoare estimată este "valoarea de piață"*;
  - analizele, opiniile și concluziile din acest raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative; evaluatorul nu a avut și nici nu are vreun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate;
  - raportul de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori în evaluarea ce face obiectul acestui raport; analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele standardelor ANEVAR și a Standardelor Internaționale de Evaluare;
  - valoarea de piață a fost estimată prin aplicarea metodelor și procedurilor de evaluare reflectând circumstanțele cele mai probabile în care această proprietate ar fi tranzacționată pe piață. Au fost analizate în vederea utilizării lor următoarele abordări:
    - abordarea prin cost - valoare totală obținută: 8.295 lei.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, în opinia expertului, la data de 10.05.2011, valoarea de piață a proprietății evaluate este de:  
8.295 lei

*Cu deosebită considerațiune,  
expert evaluator jr. Adrian Liciu*





**SINTEZA REZULTATELOR OBTINUTE PRIN APLICAREA ABORDĂRILOR ÎN  
EVALUARE. VALOARE FINALĂ ESTIMATĂ**

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale la dată vânzării. Cursul valutar la data evaluării este  $1 \text{ €} = 4,0885 \text{ lei}$ . Valorile obținute în prezentul raport de evaluare nu conțin TVA.

Estimarea valorii bunurilor evaluate s-a făcut prin utilizarea abordării prin cost și a abordării prin cost, evaluatorul optând pentru valoarea finală obținută prin abordarea prin cost în detrimentul celorlalte două abordări (abordarea prin comparația vânzărilor, abordarea prin venit), ținând cont de cei trei factori majori care influențează alegerea abordării și a metodei în evaluare, respectiv cantitatea, calitatea și precizia informațiilor obținute de evaluator din piață.

Abordarea prin cost - Valoare totală 8.295 lei	
Valoare proprietate imobiliară, Huși, str. Huși – Stăniilești nr.5, cămin 1, sc. A. et. 2, ap.6, jud.Vaslui	$V_c = 8.295 \text{ lei}$

*IN CONCLUZIE, având în vedere cantitatea de informații disponibile, calitatea și precizia acestora, considerăm că abordarea cea mai adecvată pentru estimarea valorii de piață a proprietății evaluate, aparținând Primăriei Municipiului Huși este abordarea prin cost și ca atare valoarea de piață a acestei proprietăți recomandată de expert, la data de 10 mai 2011, este de 8.295 lei.*

**VALOARE DE PIAȚĂ PROPRIETATE EVALUATĂ  
8.295 LEI**

expert evaluator  
jr. Adrian Lictiu



## CAPITOLUL I INTRODUCERE

### I.1 REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

**OBIECTUL RAPORTULUI DE EVALUARE** - prezentul raport de evaluare are ca obiect evaluarea unei proprietăți imobiliare, respectiv 1 cameră de cămin cu suprafață utilă totală 15,78 mp, suprafață construită 18,63 mp., situat în Huși, str. Huși – Stăniilești nr.5, cămin 1, sc. A. et. 2, ap.6, jud.Vaslui, pentru estimarea valorii de piață a acestei proprietăți;

**SCOPUL EVALUĂRII** - estimarea *valorii de piață* a proprietății analizate.

**CLIENT/BENEFICIAR** - *MUNICIPIUL HUȘI.*

**DREPT DE PROPRIETATE** - din punct de vedere juridic proprietatea imobiliară analizată este proprietatea Primăriei Municipiului Huși . Proprietatea analizată nu este grevată de sarcini care să îi afecteze valoarea; *dreptul de proprietate este deplin.*

**DATA INSPECTIEI** - inspecția proprietății a fost făcută de către evaluator, personal, în data de 09.05.2011, data evaluării este 10.05.2011, raportul de evaluare a fost elaborat la data de 11.05.2011. Informațiile referitoare la proprietatea analizată, altele decât cele colectate de evaluator din teren, au fost furnizate de doamna Botan Marius – chiriașul camerei și în lipsa altor specificații se presupune că sunt autentice. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție, la data evaluării, referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință.

**DATA ESTIMĂRII VALORII** – 10.05.2011.

**CURSUL VALUTAR** - la data evaluării, 10.05.2011: 1 € = 4,0885 lei.

**ABORDĂRI UTILIZATE ÎN EVALUARE** - valoarea de piață a proprietății analizate a fost estimată prin utilizarea abordărilor de mai jos, obținându-se următoarele valori:

- abordarea prin cost - valoare totală obținută: 8.295 lei.

**CMBU (cea mai bună utilizare)** – locuință.

VALOARE DE PIAȚĂ PROPRIETATE EVALUATĂ  
8.295 LEI

