

## RAPORT DE EVALUARE

### al proprietății imobiliare: Teren si casa unifamiliala

<b>INREGISTRARE LA EVALUATOR</b>	Nr. 6601/03.06.2011	<b>INREGISTRARE LA BANCĂ</b>	Nr.
<b>1.1.1 EVALUATOR</b>		DAN VRINCEANU	
Legitimatie ANEVAR		Nr. 8717 / 2003	
Parafa		Nr. 8717 – valabilă 2011	
Firma		DARIAN DRS S.A.	
Adresa evaluatorului		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Orașul: Cluj-Napoca</li> <li>▪ Str. Nicolae Cristea , nr. 25</li> <li>▪ Telefon: 0264-438033; 0264-438034; 0722-875797</li> <li>▪ Fax: 0264-438033; 0264-438034</li> <li>▪ E-mail: darian@darian.ro</li> </ul>	
<b>1.1.1 CLIENT</b>		<b>Persoană juridica : SC GRESTINCOM SRL GALATI</b>	
Adresa		▪ Mun. Galati, str. Nae Leonard , bl. C11, ap.39	
<b>DESTINATARUL RAPORTULUI</b>		<b>SC GRESTINCOM SRL GALATI</b>	
<b>1.1.1 PROPRIETATEA EVALUATĂ</b>		Proprietate imobiliara de tip rezidential - teren si casa unifamiliala formata din : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teren categoria de folosinta curti constructii, in suprafata totala de 655 mp real masurat (275 mp teren liber + 380 mp teren cu constructie);</li> <li>• Locuinta, regim de inaltime P+2E, avand Ac=199.80mp; A desf =799.20mp; Au=614.55mp; Constructie din zidarie, sarpanta din lemn, invelitoare tabla lindab; Anul constructiei 1998;</li> </ul>	
<b>Proprietari</b>		<b>Persoana juridica :</b>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>SC GRESTINCOM SRL GALATI</b></li> </ul>	
Adresa proprietății		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Jud. Galati , Oras Galati,</li> <li>▪ Str. Anghel Saligny nr. 67 (fosta Scintei nr. 118) si str. Anghel Saligny (fosta Scintei) nr. 69;</li> </ul>	
<b>4. DECLARAREA VALORII</b>			
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN COMPARAȚII</b>		<b>368.620 EUR</b> <b>echivalent 1.524.000 RON</b> din care valoarea terenului este de 88.400 euro echiv. 365.500 RON	
VALOAREA NU ESTE INFLUENȚATĂ DE T.V.A. LA BAZA ESTIMĂRII AU STAT TRANZACȚIILE ÎNTRE PERSOANE FIZICE, MAJORITARE PE PIAȚA IMOBILIARĂ SPECIFICĂ			

Darian DRS S.A.

Nr. Registrul Comerțului: J12/595/1991 | Cod unic de înregistrare: RO201020

Cod IBAN: RO24 BACX 0000 0001 3929 6250 | Banca UNICREDIT TIRIAC BANK | Capital social 150.000 RON





1.1.1.1	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Garantare credit
	DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	03.06.2011
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4.1342 RON
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către dl. Dan Vrinceanu, in data de 24.02.2011 în prezența reprezentantului solicitantului.
1.1.1.1	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	03.06.2011
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<p>Dreptul de proprietate: cu titlu de drept de cumpărare ca bun propriu în favoarea <b>SC GRESTINCOM SRL GALATI</b> in baza urmatoarelor documente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Contract de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 628/13.04.2006 de BNP Floarea Urs;</li> <li>▪ Carte Funciară : un extras de carte funciara nu a fost pus la dispozitia evaluatorului;</li> <li>▪ Număr topografic: 3659 pentru lotul de teren cu constructie ;</li> <li>▪ Număr topografic: 4220 pentru terenul liber;</li> </ul>
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Evaluatorul nu a avut la dispoziție un extras de carte funciară recent, evaluarea realizandu-se in ipoteza in care proprietatea este libera de sarcini.</li> <li>▪ La prezentarea raportului la finanțator, solicitantul trebuie să prezinte un extras actualizat în conformitate cu normele interne ale finanțatorului.</li> </ul>
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Documentatie cadastrala: Evaluatorul a avut la dispoziție documentatia cadastrală. In documentația cadastrală pusă la dispoziția evaluatorului sunt înscrise: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Teren : 655 mp real masurat (275 mp teren liber + 380 mp teren cu constructie), categoria de folosinta curti-constructii;</li> </ul> </li> <li>⇒ Construcția cu destinația de :</li> <li>▪ Locuinta, avand Ac= 199.80 mp, Adesf = 799.20 mp;      Autila = 614.55 mp; A balc = 116.20 mp;</li> </ul>
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A PROPRIETATII	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Situația ocupanților : Liber</li> <li>• Contracte de concesiune / închiriere : nu e cazul</li> <li>• Destinație : rezidențială</li> </ul>

9.	<b>DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b>	
	ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proprietatea este amplasată : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intr-o zona rezidentiala, zona cu case si vile de locuit dar si cu blocuri tip P+4E, pe str. Anghel Saligny ;</li> </ul> </li> <li>▪ Accesul la proprietate se realizeaza din str. Anghel Saligny;</li> </ul> <p>Vecinatati imediate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ proprietati rezidentiale;</li> <li>▪ Stadionul Otelul;</li> <li>▪ Spitalul de Copii Sf. Ioan;</li> <li>▪ Liceul Traian Vuia;</li> </ul>



ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auto și pietonal;</li> <li>▪ Str. Anghel Salihny, asfaltat cu 1 benzi pe sens;</li> <li>▪ Str. Ghe. Asachi; Str. Casin;</li> <li>▪ Calitatea rețelelor de transport: strazi asfaltate ;</li> </ul>
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tipul zonei : rezidențială ;</li> <li>▪ În zonă sunt amplasate preponderent case unifamiliale cu regim de inaltime P+M, P; P+1E si blocuri locuinte P+4E;</li> <li>▪ Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ, institutii de cult, etc.) este de cca. 50m;</li> <li>▪ In zona se mai afla: Complex Flora; Supermarket Billa;</li> </ul>
UTILITĂȚI EDILITARE CONECTATE PE PARCELA	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea de energie electrică: existentă</li> <li>▪ Rețea de apă: existentă;</li> <li>▪ Rețea de termoficare: centrala termica;</li> <li>▪ Rețea de gaze: existenta;</li> <li>▪ Rețea de canalizare: existenta;</li> <li>▪ Rețea de telefonie, cablu tv și internet: existentă</li> </ul>
AMBIENT - POLUARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Civilizat, poluare redusa</li> </ul>
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proprietatea este amplasată într-o zona rezidențială mediana, pe str. Anghel Saligny a orasului Galati;</li> <li>▪ Dotări și rețele edilitare satisfacătoare.</li> <li>▪ Ambient civilizat.</li> </ul>

10.	<b>DESCRIEREA TERENULUI</b>	
	IDENTIFICARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teren : 655 mp real masurat (275 mp teren liber + 380 mp teren cu constructie), categoria de folosinta curti-constructii;</li> </ul>
	SUPRAFATA, FRONT STRADAL , TOPOGRAFIE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Suprafața teren : 355 mp real masurat;</li> <li>▪ Front stradal : 25 ml la str. Anghel Saligny;</li> <li>▪ Forma : regulată</li> <li>▪ Topografie : teren plan</li> </ul>
	TEREN IN EXCES SAU SURPLUS	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Teren in exces : nu există</li> <li>▪ Teren in surplus : nu există</li> </ul>
	Vecinatati	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nord – proprietar Chebac Ene.;</li> <li>▪ Sud – Proprietar Perianu E;</li> <li>▪ Est – str. Anghel Saligny.;</li> <li>▪ Vest – Proprietar Tonea Petrica.</li> </ul>
	Caracteristici legale	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Teren in proprietate.</li> </ul>
	Caracteristici certificat de urbanism	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Certificatul de urbanism nu a fost pus la dispozitia evaluatorului, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care nu sunt restrictii.</li> </ul>
	Restrictii de construire	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Autorizatia de construire nu a fost pusa la dispozitia evaluatorului, evaluarea s-a realizat in ipoteza in care nu sunt restrictii;</li> </ul>
11.	<b>DESCRIEREA CONSTRUCTIILOR</b>	
	IDENTIFICARE, TIP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pe teren se afla o constructie cu destinatia de Locuinta;</li> </ul>
	ARII	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Arii construite :</li> <li>▪ Ac= 199.80 mp, Adesf = 799.20 mp;                      Autila = 614.55 mp; A balc = 116.20 mp;</li> </ul>
	STRUCTURA	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Infrastructura ( fundații ) : beton</li> <li>▪ Suprastructura:</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rezistență : beton ;</li> <li>▪ Compartimentări interioare și închideri perimetrare: cărămidă si BCA;</li> <li>▪ Planșee : beton armat ;</li> <li>▪ Acoperiș : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ șarpanta: lemn</li> <li>▪ învelitoare : tabla lindab;</li> </ul> </li> </ul>
COMPARTIMENTARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ DEMISOL: AC=199.80 mp, Adef.= 155.30mp (1 magazie, 1 atelier, 1 wc, 1 spalatorie, 1 camera centrala, 1 garaj);</li> <li>▪ PARTER: Adef.=148.60 mp ; A terasa = 26 mp (1 dormitor, 1 WC, 1 bucatarie, 1 baie, 1 hol, 1 debara, 1 sufragerie, 1 terasa);</li> <li>▪ ETAJ 1: A def = 163 mp; Ab=38.10mp (2 dormitoare, 1 baie, 1 bucatarie, 1 wc, 1 hol, 1 sufragerie si 1 balcon);</li> <li>▪ ETAJ 2; A def=147.75 mp ; Ab= 38.10mp (4 dormitoare, 1 wc, 1 baie, 1 hol si 1 balcon);</li> </ul>
FINISAJE INTERIOARE-C1-Locuinta	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pardoseli: parchet si gresie;</li> <li>▪ Tencuieli : gletuite ;</li> <li>▪ Zugraveli : lavabile in camere si pe hol;</li> <li>▪ Peretii sunt placati cu faianta in bucatarie si in bai;</li> </ul>
FINISAJE EXTERIOARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tencuieli : gletuite;</li> <li>▪ Zugraveli lavabile;</li> <li>▪ Finisaj tencuiala aplicata ingrijit;</li> </ul>
TAMPLARIE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Usi interioare pvc si geam termopan, culoare maron;</li> <li>▪ Tamplarie exterioara din pvc maron cu geam termopan;</li> </ul>
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Instalații electrice : iluminat incandescent, prize pentru curent;</li> <li>▪ Incalzire centrala termica alimentata cu gaz;</li> <li>▪ Canalizare oras;</li> </ul>
NECESAR DE INVESTIT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nu</li> </ul>
STARE FIZICA, DEPRECIERI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stare fizica generală : bună ;</li> <li>▪ Deprecieri identificate : nu este cazul;</li> </ul>
CONCLUZIE PRIVIND PROPRIETATEA	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aspect îngrijit, utilități complete .</li> <li>▪ Finisaje : medii</li> <li>▪ Starea tehnică generală este bună</li> </ul>

<b>12.</b>	<b>ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE</b>
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Definirea pieței : Piața locuințelor rezidențiale de tip unifamilial</li> <li>▪ Arealul analizat : Mun. Galati – zone mediane;</li> </ul>
NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonă preponderent rezidențială;</li> <li>▪ Din punct de vedere edilitar: zona stabilă</li> <li>▪ Din punct de vedere economic: zona cu economie in stagnare</li> </ul>
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stare : Buna</li> <li>▪ Evoluție : In crestere</li> </ul>
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stare : Medie</li> <li>▪ Evoluție : In scădere</li> </ul>
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piata imobiliara aceasta devenind o piață a cumpărătorului începând cu ultima parte a anului 2008.</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta – context de criză cunoscut în mediile de afaceri și de participanții pe piață - coroborat cu scăderea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de accentuare a continuării trendului descendent a evoluției prețurilor pe piața menționată.</li> </ul>
PREȚURI ÎN ZONA ANALIZATA PENTRU TERENURI COMPARABILE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minim: 150 EURO /mp</li> <li>▪ Maxim: 200 EURO /mp</li> </ul>
PREȚURI DE OFERTA ÎN ZONA ANALIZATA PENTRU PROPRIETATI COMPARABILE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minim: 200.000 EURO</li> <li>▪ Maxim : 400.000 EURO</li> </ul>
COSTURI DE CONSTRUCTIE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minim: 300 EURO / mp Ad</li> <li>▪ Maxim: 600 EURO / mp Ad</li> </ul>
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ piață a cumpărătorului - începând cu ultima parte a anului 2008.</li> <li>▪ Trend descendent al valorilor pe piața specifică, număr redus de tranzacții.</li> <li>▪ Timpul de vânzare mediu al proprietatilor de tipul celei evaluate : 6luni;</li> <li>▪ Anexa nr. 1 cuprinde extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piață al proprietății</li> </ul>

### 13. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de *cea mai buna utilizare* reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

*Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

- demolare constructie si vanzare teren liber – nu este cazul
- utilizare rezidentiala – posibila fara investiii de adecvare
- utilizare comerciala – spatiu comercial / birouri – nu este cazul
- utilizare comerciala – pensiune– nu este cazul

Destinatii permise legal sin cele identificate ca posibile fizic :

- demolare constructie si vanzare teren liber – presupune cheltuieli obtinerea autorizatiei de demolare
- utilizare rezidentiala – DA
- utilizare comerciala –NU

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară rezidențială. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă se refera la valoarea proprietății imobiliare in condițiile celei mai bune utilizări (destinații).



## 14. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – EDIȚIA A OPTA, 2007	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ IVS 1 – Valoarea de piață – tip de valoare</li> <li>▪ IVS 3 – Raportarea evaluării</li> <li>▪ IVA 2 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului</li> <li>▪ GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare</li> </ul>
CADRU LEGAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Legislatia in vigoare</li> </ul>

### 14.1. ABORDAREA PRIN COMPARAȚII

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor corecții cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Corecțiile au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Criteriul de selecție a valorii a fost corecția totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:



Nr crt.	Criterii și elemente de comparație: Proprietatea de evaluat:	Proprietati comparabile comparație		
		1	2	3
<b>0 Pret ( euro)</b>		<b>215.000</b>	<b>250.000</b>	<b>200.000</b>
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1 Drept de proprietate transmis:	intergral	intergral	intergral	intergral
2 Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
4 Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
Cheltuieli imediat urmatoare dupa				
5 cumparare	fara	fara	fara	fara
6 Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
Adresa	Galati, str. Anghel Saligny	Zona Arcasilor	Zona Piata Centrala	Zona Unirii
7 Localizare:	zona mediana	similara	similara	similara
8 Caracteristici fizice				
Suprafata teren (mp):	655	400	600	362
Suprafata teren in exces	293	38	238	
Utilitati ( en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare oras / aer conditionat / alte)	apa,electricitate, canalizare, gaz	apa,electricitate, canalizare, gaz	apa,electricitate, canalizare, gaz	apa,electricitate, canalizare, gaz
Termoficare proprie	centrala termica	centrala termica	centrala termica	centrala termica
Finisaje	imbunatatite	superioare	medii	imbunatatite
Anul constructiei	1998	2010	2008	2007
anexe / garaj	da	da	da	da
Arie construita desfasurata	614,55	400	400	380
9 Cea ma buna utilizare:	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Pret / mp (EURO)		538	625	526
Aria desfasurata	799,2			
Aria cosntruita la sol	199,80			

## Grila de comparatie :

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	Galati, str. Anghel Saligny	Zona Arcasilor	Zona Piata Centrala	Zona Unirii
Pret vanzare		215.000	250.000	200.000
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-10.750	-12.500	-10.800
<b>Pret de vanzare corectat</b>		<b>204.250</b>	<b>237.500</b>	<b>189.200</b>
DREPT DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transferat	intergral	intergral	intergral	intergral
Corectie unitara sau procentuala		0	0	0
Corectie totala drept de proprietate		0	0	0
<b>Pret corectat</b>		<b>204.250</b>	<b>237.500</b>	<b>189.200</b>
CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
Corectie unitara sau procentuala		0	0	0
Corectie totala conditii de finantare		0	0	0
<b>Pret corectat</b>		<b>204.250</b>	<b>237.500</b>	<b>189.200</b>



CONDITII DE VANZARE				
<b>Conditii de vanzare</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala conditii de vanzare		0	0	0
<b>Pret corectat</b>		<b>204.250</b>	<b>237.500</b>	<b>189.200</b>
CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA CUMPARARE				
<b>Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare - investitii de adecvare, finalizare, finisare</b>	<b>fara</b>	<b>fara</b>	<b>fara</b>	<b>fara</b>
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala cheltuieli imediat dupa cumparare		0	0	0
<b>Pret corectat</b>		<b>204.250</b>	<b>237.500</b>	<b>189.200</b>
CONDITII DE PIATA				
<b>Conditii de piata ( timpul )</b>	<b>prezent</b>	<b>prezent</b>	<b>prezent</b>	<b>prezent</b>
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala conditii de piata		0	0	0
<b>Pret corectat</b>		<b>204.250</b>	<b>237.500</b>	<b>189.200</b>
LOCALIZARE				
<b>Localizare</b>	<b>Galati, str. Anghel Saligny</b>	<b>Zona Arcasilor</b>	<b>Zona Piata Centrala</b>	<b>Zona Unirii</b>
Corectie procentuala		10%	-5%	0%
Corectie totala localizare		20.430	-11.880	0
<b>Pret corectat</b>		<b>224.680</b>	<b>225.620</b>	<b>189.200</b>
CARACTERISTICI FIZICE				
<b>Teren in exces</b>	<b>293</b>	<b>38</b>	<b>238</b>	<b>0</b>
<b>Corectie unitara</b>		<b>135</b>	<b>135</b>	<b>135</b>
Corectie totala teren in exces		34430	7430	39560
<b>Pret corectat</b>		<b>259.110</b>	<b>233.050</b>	<b>228.760</b>
<b>Utilitati ( en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare oras / aer conditionat / alte)</b>	<b>apa,electricitate , canalizare, gaz</b>	<b>apa,electricitate, canalizare, gaz</b>	<b>apa,electricitate, canalizare, gaz</b>	<b>apa,electricitate, canalizare, gaz</b>
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala utilitati		0	0	0
<b>Pret corectat</b>		<b>259.110</b>	<b>233.050</b>	<b>228.760</b>
<b>Termoficare proprie</b>	<b>centrala termica</b>	<b>centrala termica</b>	<b>centrala termica</b>	<b>centrala termica</b>
Corectie unitara sau procentuala		0	0	0
Corectie totala termoficare proprie		0	0	0
<b>Pret corectat</b>		<b>259.110</b>	<b>233.050</b>	<b>228.760</b>
<b>Finisaje</b>	<b>imbunatatite</b>	<b>superioare</b>	<b>medii</b>	<b>imbunatatite</b>
Corectie unitara		-35	45	0
Corectie totala finisaje		-14.000	18.000	0
<b>Pret corectat</b>		<b>245.110</b>	<b>251.050</b>	<b>228.760</b>
<b>Necesar de investit</b>	<b>nu</b>	<b>nu</b>	<b>nu</b>	<b>nu</b>
Corectie unitara		0	0	0





Corectie totala finisaje		0	0	0
<b>Pret corectat</b>		<b>245.110</b>	<b>251.050</b>	<b>228.760</b>
<b>Vechime - an constructie</b>	<b>1998</b>	<b>2010</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala vechime		0	0	0
<b>Pret coectat</b>		<b>245.110</b>	<b>251.050</b>	<b>228.760</b>
<b>Aria construita desfasurata</b>	<b>615</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>380</b>
Corectie unitara		600	550	600
Corectie totala arie utila		128.730	118.000	140.490
<b>Pret corectat</b>		<b>373.840</b>	<b>368.620</b>	<b>369.250</b>
<b>Garaj si piscina</b>	<b>garaj</b>	<b>garaj si piscina</b>	<b>garaj</b>	<b>garaj</b>
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala garaj si anexe		-4.000	0	0
<b>Pret corectat</b>		<b>369.840</b>	<b>368.620</b>	<b>369.250</b>
<b>Caracteristici economice</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala caracteristici economice		0	0	0
<b>Pret corectat</b>		<b>369.840</b>	<b>368.620</b>	<b>369.250</b>
<b>Utilizare ( zonare) - cea mai buna utilizare</b>	<b>rezidential</b>	<b>rezidential</b>	<b>rezidential</b>	<b>rezidential</b>
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala cea mai buna utilizare		0	0	0
<b>Pret corectat</b>		<b>369.840</b>	<b>368.620</b>	<b>369.250</b>
<b>Componente non-imobiliare ale valorii</b>	<b>nu e cazul</b>	<b>nu e cazul</b>	<b>nu e cazul</b>	<b>nu e cazul</b>
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala componente non-imobiliare		0	0	0
<b>Pret corectat</b>		<b>369.840</b>	<b>368.620</b>	<b>369.250</b>
<b>Corectie totala neta</b>		<b>165.590</b>	<b>131.550</b>	<b>180.050</b>
<b>Corectie totala neta (%)</b>		<b>81%</b>	<b>55%</b>	<b>95%</b>
<b>Corectie totala bruta</b>		<b>201.590</b>	<b>155.310</b>	<b>180.050</b>
<b>Corectie totala bruta (%)</b>		<b>99%</b>	<b>65%</b>	<b>95%</b>
<b>Opinie</b>	<b>368.620</b>	<b>euro</b>	<b>1.524.000</b>	<b>ron</b>
	<b>600</b>	<b>euro / mp</b>	Curs	4,1342
			Data	03,06,2011

Valoarea asimilată pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a proprietății comparabile 2 deoarece proprietății 2 i-au fost aduse cele mai puține corecții (corecția brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. In acest context valoarea rezultată prin abordarea prin comparații de piață, analiza pe perechi de date este:



<b>VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ANALIZA COMPARATIVĂ</b>	<b>368.620 EUR echivalent 1.524.000 RON</b>
---	---

## 14.2. ABORDAREA PRIN COST

Scopul abordării prin cost este stabilirea valorii de piață a proprietății prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului (valoarea de piață a terenului) și de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție / adaptare. Costul terenului se adaugă la costul total al construcției. Dacă este cazul, în mod uzual la costurile de construcție se adaugă și stimulentele/profitul promotorului imobiliar.

În cazul unei proprietăți vechi pentru estimarea unei valori care să reflecte aproximativ valoarea de piață, se scad apoi sume reprezentând cuantificarea diferitelor forme de depreciere: deteriorare fizică, depreciere funcțională (tehnologică) și depreciere economică (externă).

### 1.1.2 Estimarea valorii terenului

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o variantă a tehnicii cantitative, analiza comparațiilor pe perechi de date, care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:



Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
1	Restrictii legale		similare	similare	similare
2	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
3	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
4	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
5	Localizare:	str. Anghel Saligny	Zona Micro 17-zona mai buna	Zona Micro 17, str. Casin-zona similara	Zona Micro 17, str. Oltului-zona mai buna
6					
7	Caracteristici fizice	liber	liber	liber	liber
	Suprafața (mp):	655	199	400	230
	Forma, raport front / adancime:	regulata	regulata	regulata	regulata
	Front stradal - aprox :	25	10	18	15 si 15
	Topografie:	PLAN	similar	similar	similar
	Utilitati ( en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte )	( en el / apa / canalizare / gaz metan )	similar	similar	similar
8	Zonare:	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
9	Cea ma buna utilizare:	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
10	Pret total (EURO)		34.427	60.000	37.950
	Pret / mp (EURO)		173	150	165

Grila de comparatie pentru teren:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietate a subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare		Zona Micro 17-zona mai buna	Zona Micro 17, str. Casin-zona similara	Zona Micro 17, str. Oltului-zona mai buna
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafața [mp]	655	199	400	230
PREȚ VÂNZARE EUR		34.427	60.000	37.950
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		€ 173,00	€ 150,00	€ 165,00
<b>TIP COMPARABILA</b>				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-17,30	-15,00	-16,50
Pret de vanzare corectat		155,70	135,00	148,50
<b>DREPTUL DE PROPRIETATE</b>				
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 155,70	€ 135,00	€ 148,50
<b>RESTRICTII LEGALE</b>				
Restrictii legale - coeficienti urbanistici		similare	similare	similare
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0



<b>Corecție totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici</b>		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		€ 155,70	€ 135,00	€ 148,50
<b>CONDIȚII DE FINANȚARE</b>				
<b>Condiții de finanțare</b>	normale	similare	similare	similare
<b>Corectia unitara sau procentuala</b>				
<b>Corecție totala pentru finanțare</b>		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		€ 155,70	€ 135,00	€ 148,50
<b>CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
<b>Condiții de vânzare</b>	normale	normale	normale	normale
<b>Corectia unitara sau procentuala</b>				
<b>Corecție totala pentru condiții de vânzare</b>		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		€ 155,70	€ 135,00	€ 148,50
<b>CONDIȚII DE PIAȚĂ</b>				
<b>Condiții ale pieței</b>	prezent	prezent	prezent	prezent
<b>Corectia unitara sau procentuala</b>				
		0%	0%	0%
<b>Corecție totala pentru condiții ale pieței</b>				
		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		€ 155,70	€ 135,00	€ 148,50
<b>LOCALIZARE</b>				
<b>Localizare</b>	str. Anghel Saligny	Zona Micro 17-zona mai buna	Zona Micro 17, str. Casin-zona similara	Zona Micro 17, str. Oltului-zona mai buna
<b>Corectia unitara sau procentuala</b>				
		-10,0%	0%	-10%
<b>Corecție totala pentru localizare</b>				
		-€ 15,57	€ 0,00	-€ 14,85
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		€ 140,13	€ 135,00	€ 133,65
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>				
	liber	liber	liber	liber
<b>Marime ( dimensiune) si forma</b>	655 mp ; regulata	199 mp ; regulata	400 mp ; regulata	230 mp ; regulata
<b>Corectia unitara sau procentuala</b>				
		-5,0%	0,0%	0,0%
<b>Corecție totala pentru formă și dimensiuni</b>				
		-€ 7,01	€ 0,00	€ 0,00
<b>Front stradal - deschidere la fatada</b>	25	10	18	15 si 15
<b>Corectia unitara sau procentuala</b>				
		0%	0%	-5%
<b>Corecție totala pentru front stradal</b>				
		€ 0,00	€ 0,00	-€ 6,68
<b>Topografie</b>	PLAN	similar	similar	similar
<b>Corectia unitara sau procentuala</b>				
		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Corecție totala pentru topografie ( planeitate)</b>				
		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		€ 133,12	€ 135,00	€ 126,97
<b>UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>				
<b>Utilitati ( en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)</b>	( en el / apa / canalizare / gaz metan )	similar	similar	similar
<b>Corectie unitara sau procentuala</b>				
		0%	0%	0%
<b>Corecție totala pentru utilități disponibile</b>				
		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00



<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		€ 133,12	€ 135,00	€ 126,97
<b>ZONAREA</b>				
<b>Zonarea - destinatia legala permisa</b>	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
<b>Corectie unitara sau procentuala</b>		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Corecție totala pentru zonare</b>		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Preț corectat (EUR/mp)</b>		€ 133,12	€ 135,00	€ 126,97
<b>CEA MAI BUNA UTILIZARE</b>				
<b>Cea mai bună utilizare</b>	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
<b>Corectie unitara sau procentuala</b>		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Corecție totala pentru Cea mai bună utilizare</b>		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Preț corectat</b>		€ 133,12	€ 135,00	€ 126,97
<b>Preț corectat (Eur/mp)</b>		<b>€ 133,1</b>	<b>€ 135,0</b>	<b>€ 127,0</b>
<b>Corecție totală netă</b>	(absolut)	-€ 22,58	€ 0,00	-€ 21,53
	(procentual)	-15%	0%	-15%
	(absolut)	€ 39,88	€ 15,00	€ 21,53
<b>Corecție totală brută</b>	(procentual)	26%	11%	15%
Suprafata		<b>€ 655,0</b>		
Opinie / mp		<b>€ 135,0</b>		
<b>Valoare estimata _EURO</b>		<b>88.400</b>		
<b>Valoare _RON</b>		<b>365.500</b>		
<b>Curs valutar</b>		<b>4,1342</b>		

### 1.1.3 ESTIMAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET AL CLADIRILOR

Costul de inlocuire brut ( de nou)

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferența între costul de construire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață.

Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor. În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de inlocuire de nou (brut) pe o metoda se segregare a costului, respectiv în baza catalogului numit "COSTURI DE RECONSTRUCTIE-COSTURI DE INLOCUIRE-CLADIRI REZIDENTIALE" de Corneliu Schiopu editat de Iroval Bucuresti 2009.

În această metodă se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii și exprimate în de unități de măsură adecvate. Utilizând această metodă, evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție plus manopera, utilaje și transporturi legat de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață.

Deprecieri



Deprecierea este o pierdere de valoare față de costul de înlocuire (de nou) a construcțiilor ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe. Există mai multe metode de estimare a deprecierei cumulate. Metodele de estimare a deprecierei sunt: metoda duratei de viață economică, metoda modificată a duratei de viață economică, metoda segregării, tehnicile de comparare a veniturilor. Ca o metodă suplimentară, metoda duratei de viață fizică poate fi utilizată *numai* pentru a estima uzura fizică.

În mod practic, în estimarea deprecierei am aplicat o segregare a deprecierei. Metoda solicită evaluatorului să analizeze separat fiecare cauză a deprecierei, să o cuantifice și apoi să totalizeze o sumă globală. Dacă evaluatorul utilizează costul de înlocuire, anumite forme ale deprecierei funcționale sunt eliminate automat.

Cele 5 tipuri de depreciere, care pot afecta o clădire, sunt:

- uzura fizică recuperabilă;
- uzura fizică nerecuperabilă;
- neadecvarea funcțională recuperabilă;
- neadecvarea funcțională nerecuperabilă;
- deprecierea externă (ce poate fi și temporară)

În general se cuantifică mai întâi deprecierea recuperabilă și apoi cea nerecuperabilă și externă

Costul de înlocuire net

Dupa parcurgerea pașilor arătați mai sus, prin deducerea deprecierei din costul de înlocuire brut rezultă costul de înlocuire net al clădirilor și construcțiilor speciale :

#### ESTIMAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET

Suprafața construită desfășurată

Scd (mp) = 799,2

An construcție

1.998

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
<b>Infrastructură</b>							
1	FCBS	799,2	111,0	88.711,2	1,036	1,006	92.456,2
Total							92.456,2
<b>Suprastructură / Structură</b>							
1	8ZIDCAR30PFS	799,2	165,3	132.107,8	1,036	1,006	137.684,8
Total							137.684,8
<b>Finisaj interior</b>							
1	FOBFS	799,2	214,5	171.428,4	1,036	1,006	178.665,4
Total							178.665,4
<b>Instalații electrice</b>							
1	ELINGR	799,2	19,2	15.344,6	1,036	1,006	15.992,4
Total							15.992,4
<b>Instalații și obiecte sanitare</b>							
1	DUSLAWC	2,0	598,6	1.197,2	1,036	1,006	1.247,7
2	CALAWC	1,0	850,9	850,9	1,036	1,006	886,8
3	LAVWC	4,0	332,9	1.331,6	1,036	1,006	1.387,8
Total				0,0			3.522,4
<b>Instalații de încălzire cu / fără ventilație</b>							
1	INCELFS	799,2	40,3	32.207,8	1,036	1,006	33.567,4
Total							33.567,4
<b>Invelitori</b>							
1	IINVTZ	799,2	52,9	42.277,7	1,036	1,006	44.062,5
Total							44.062,5
<b>Scara interioara</b>							
1	SCASTEJA	1,0	2.543,8	2.543,8	1,036	1,006	2.651,2
Total							2.651,2
<b>Finisaj fațadă clădire (calcul pentru suprafețele opace)</b>							
1	Finisaj cu tencuiala	0,0	34,9	0,0	1,036	1,006	0,0
Total		0,0					0,0
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)</b>							<b>508.602,4</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b>							<b>636,4</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)</b>							<b>427.397,0</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b>							<b>534,8</b>



**Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice**Sdc (mp) = **799,2**

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzura fizica (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei)
1	Structură de rezistență	230.141,1	20%	184.112,8
2	Finisaj	181.316,6	20%	145.053,3
3	Instalații electrice	15.992,4	20%	12.793,9
4	Instalații sanitare	3.522,4	20%	2.817,9
5	Instalații de încălzire	33.567,4	20%	26.854,0
6	Învelitori și terase	44.062,5	20%	35.250,0
7	Fațadă	0,0	20%	0,0
Total cost cu tva (Euro, Lei)		508.602		406.882
Total cost cu tva (Euro/mp, Lei/mp)		636		509
Total cost fără tva (Euro)		427.397		341.918
Total cost fără tva (Euro/mp)		535		428

**Calcul depreciere externa**

Nr. crt.	Denumire indicator	Valoare
1	Chiria in conditii de piata	800
2	Chiria posibila de obtinut in prezent - euro / luna	500
3	Pierderea de chirie - euro / luna	300
4	Grad de ocupare	80%
5	MVBE	200
Depreciere externă aplicabilă - euro		48.000

**Tabel centralizator pentru analiza deprecierei functionale si externe**

Nr. crt	Denumire depreciere	Valoare
1	Neadeccvare functionala	0
2	Depreciere externa	48000
Total cost fara TVA (Euro/mp)		368
Total cost fără tva (Euro)		293.918
TOTAL VALOARE TEREN (EURO)		88.400
TOTAL VALOARE ABORDAREA PRIN COST (EURO)		382.300
TOTAL VALOARE ABORDAREA PRIN COST (LEI)		1.581.000

**1.1.4 Rezultatul abordarii prin cost este :**


<b>VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PE BAZĂ DE COST</b>	<b>382.300 EUR echivalent 1.581.000 RON</b>
--	---

Valoarea estimata prin aceasta abordare include si valoarea terenului.



**15.RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE**

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	368.620 EUR echivalent 1.524.000 RON
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PE BAZĂ DE COMPARAȚII
VALOAREA NU ESTE INFLUENȚATĂ DE T.V.A. LA BAZA ESTIMĂRII AU STAT TRANZACȚIILE ÎNTRE PERSOANE FIZICE, MAJORITARE PE PIAȚA IMOBILIARĂ	
Dan Vrinceanu Evaluator proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR	
S.C. DARIAN DRS S.A.	

**16. DEFINIȚII**

**VALOAREA DE PIAȚĂ** – conform IVS 1

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

**17. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE**

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

**Ipoteze:**

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;





- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- În cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

#### Condiții limitative:

- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei aprilie 2011
- Valoarea prezentată include cea a cotelor părții indivize din spațiile auxiliare;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

#### 18. INFORMAȚII UTILIZATE

- Situația juridică a proprietății imobiliare și ariile proprietății ;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel de chirie etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Proprietarul imobilului - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric – precizate prin CF prezentat), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- baza de date a evaluatorului;
- informații existente pe site-urile [www.piața-az.ro](http://www.piața-az.ro), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.mix-up.company.imobiliare.ro](http://www.mix-up.company.imobiliare.ro), [www.edil.ro](http://www.edil.ro), etc.;
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din municipiul Galați și din zona în care se situează apartamentul supus evaluării.

#### 19. TIPUL VALORII ESTIMATE

Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările standardului internațional de aplicație în evaluare: IVA 2- „Evaluarea pentru garantarea împrumutului”.

Garanția (propusă) evaluată este de natura unei proprietăți imobiliare de tip rezidențial – casa unifamilială. Proprietatea imobiliară subiect se pretează ca și garanție bancară și nu are restricții de formă și dimensiune, de calitatea imobilelor vecine sau a locuitorilor.



În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei „valori de piață” așa cum este ea definită în standardul internațional de evaluare IVS 1.

## 20. DATA ESTIMĂRII VALORII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii iunie 2011. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 03.06.2011. Evaluarea a fost realizată în 03 iunie 2011, care este și data raportului.

## 21. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și în EUR. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4,1342 RON pentru 1 EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

## 22. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing) etc.

## 23. RISCUL DE GARANȚIE

Garanția (propusă) evaluată este de natura unei proprietăți imobiliare de tip rezidential. Din punct de vedere al preabilității ca și garanție bancară, proprietatea subiect este fără „restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora”, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabile pentru scopul exprimat (garanție bancară).

Referitor la prevederile suplimentare cerute de standardul internațional de Aplicație în Evaluare IVA 2 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului, facem următoarele precizări :

- Referitor la „activitatea curentă și tendințele pieței relevante” :
  - piața este o „piață a cumpărătorului” începând cu ultima parte a anului 2008;
  - piața este puțin activă datorită scăderii numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar;
  - previziunile prevăd accentuarea continuării trendului descendent a evoluției prețurilor pe piața menționată.
- Referitor la „cererea anterioară, cea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității”:
  - Până în ultima parte a anului 2008 s-a manifestat o cerere în creștere, după care, până în prezent, cererea a scăzut datorită posibilităților reduse de finanțare și a creșterii costurilor cu aceasta;
  - În condițiile în care nu se anticipează o relaxare a creditării persoanelor fizice, principalii cumpărători pe această piață, coroborat cu amplificarea dezechilibrelor legate de puterea de cumpărare a populației generate de criza financiară, anticipăm o continuare a scăderii cererii pentru proprietățile imobiliare de tip rezidential;
- Referitor la „cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative”, datorită localizării proprietății și caracteristicilor tehnico – constructive posibilele utilizări alternative sunt transformarea în proprietate de tip comercial – destinație birouri, cu o cerere mai redusă decât cererea pentru destinația rezidențială;
- Referitor la „vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia” precizăm că vandabilitatea curentă a proprietății în acest moment este sub media pieței, datorită faptului că proprietățile rezidențiale mari (case unifamiliale) sunt cele mai puțin tranzacționate în acest moment. Acest fapt estimăm că se va menține și în viitorul apropiat;
- Referitor la „orice impact al unor evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii garanției”, pentru proprietatea imobiliară evaluată există riscul dat de evoluția pieței imobiliare din ultima perioadă și anume scăderea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și continuarea trendului de evoluție în scădere a prețurilor proprietăților imobiliare de tip rezidential.



- Referitor la „abordarea valorii adoptata si gradul de fundamentare al evaluarii cu informatii de piata” precizam ca opinia evaluatorului a fost exprimata in baza abordarii prin comparatii de piata, informatiile utilizate privind proprietatile imobiliare comparabile fiind preluate din tranzactii si oferte cu proprietati similare la data evaluarii.

#### 24. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

#### 25. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Declarăm că prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de ANEVAR, și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Evaluatorul nu are 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.

#### 26. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența reprezentantului proprietarului .
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Standardul Internațional de Practică în Evaluare GN11- Verificarea evaluării.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.



Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – TIRIAC ASIGURĂRI S.A. Firma DARIAN DRS S.A. are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURĂRI S.A.

## 27. PREZENTAREA EVALUATORULUI

DARIAN este jucător principal pe piața serviciilor de evaluare, domeniile de bază fiind evaluare de proprietăți imobiliare, evaluare de afaceri, evaluare de mașini și echipamente, evaluare de active financiare, evaluare de active necorporale. Destinațiile pentru care întocmim rapoarte de evaluare sunt garanții bancare, raportări financiare, vânzare-cumpărare, asocieri, fuziuni, lichidări, informarea clientului etc. Serviciile furnizate mai includ și elaborarea de planuri de afaceri, studii de fezabilitate, proiecte pentru finanțare, servicii de consultanță financiară și în management. Recent, am realizat evaluarea de proiecte pentru finanțări din fonduri europene.

Activitatea DARIAN se desfășoară pe plan național, prin cele 20 de birouri proprii din cele mai mari orașe ale țării și o rețea de evaluatori colaboratori în celelalte județe, asigurând o bună cunoaștere a pieței imobiliare românești. Echipa este formată din evaluatori membri titulari (la toate secțiunile) și membri acreditați ANEVAR, membri ai altor asociații profesionale internaționale, cu experiență în domeniul evaluării, scopul principal fiind prestarea unor servicii la calitate și standardul cel mai bun al profesiei, perfecționarea, pregătirea continuă și promovarea celor mai bune practici.

Experiența pe piața evaluării se concretizează în 16 ani de evaluări în toate domeniile, contracte și convenții naționale încheiate cu instituții bancare și guvernamentale. Am dat consultanță în evaluare, am evaluat afaceri și patrimoniul pentru un număr de peste 10.000 de clienți, societăți comerciale, însumând peste 500.000 de active de natura proprietăților imobiliare, mijloace fixe sau bunuri mobile. De asemenea, în ultimii ani am avut peste 50.000 de clienți persoane fizice pentru care am efectuat rapoarte de evaluare pentru proprietăți rezidențiale sau terenuri în toate zonele țării. Valoarea actualizată a afacerilor, proprietăților imobiliare, mijloacelor fixe și bunurilor evaluate din 1993 până în prezent de către Darian este de aproximativ 20 miliarde EURO.

DARIAN este din anul 1994 membru corporativ ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Lucrările sunt realizate cu respectarea Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS), cu cele europene ale Grupului European al Asociațiilor de Evaluatori (TEGOVA) și recomandărilor asociației profesionale.

DARIAN DRS S.A. are certificat sistemul de asigurare a calității conform ISO 9001: 2008, prin SGS-ICS din anul 2003, recertificat în anul 2009.



Mai multe detalii privind activitatea firmei, serviciile prestate, portofoliul de clienți etc. sunt disponibile pe site-ul nostru [www.darian.ro](http://www.darian.ro). Ne puteți contacta pentru întrebări punctuale la [darian@darian.ro](mailto:darian@darian.ro).

Date de contact:

Cluj-Napoca	- Str. Nicolae Cristea, nr. 25; tel / fax: 40 / 264 / 438033(34), 0372 / 706550, 0722/875797
București	- Union Int'l Center, str. I. Câmpineanu 11, et. 6, Tel / Fax: 40 / 21 / 3122786, 0723 / 574000
Timișoara	- Str. Mihai Viteazu nr. 30 B, Tel/fax 40 / 256 / 432822, 0726 / 755620
Constanța	- B-dul. Mamaia nr. 135-137, Tel/fax 40 / 241 / 508400, 0726-755625
Iași	-Str. Ștefan cel Mare nr. 8, etaj 1, Tel/fax 40 / 0232 / 216073, 0726-755627
Brașov	- Str. Eroilor nr. 17, Centrul MODAROM, etaj 4, Tel/fax 40 / 268 / 474770, 0726 / 755624
Sibiu	- Str. Școala de Înot, nr. 3 / 47, Tel/fax 40 / 269 / 244243, 0722 / 524.236
Galați	- Str. Brăilei, nr. 7-9 (incinta Vox Center), et. 3, cam. 317, Tel/fax 40 / 236 / 494969, 0720 / 067085
Arad	- Str. Călugăreni nr. 3, Tel / fax 40 / 257 / 272488, 0729 / 885407
Craiova	- Str. Calea București, bl. A3, sc. 2, ap.2, Tel/fax 40 / 251 / 315478, 0372 / 706567
Ploiești	- Str. Maramuresului, nr. 21, Tel/fax 40 / 244 / 522128, 0730 / 277050
Pitești	- Str. Teilor nr. 49, Tel / fax 0372/706557, 0722-600875
Suceava	- Str. Ștefan cel Mare, nr. 26, ap. 1, Tel/fax 40 / 230 / 522168, 0722-765274
Oradea	- Str. George Enescu, nr. 21, Tel/fax 40 / 259 / 414242, 0720-440009
Tg. Mureș	- Str. Matei Corvin nr. 5, Tel/fax 40 / 265 / 264068, 0729 / 885409
Alba Iulia - Str. I.C. Brătianu	nr. 20, tel. 40 / 358 / 101759, 0258 / 812250, 0730 / 011092
Deva	- Str. 1 Decembrie nr. 14, etaj 2, Tel/fax 0254 / 232822, 0730 – 011093
Baia Mare	- Str. Transilvaniei, nr. 6A, ap. 56, et. 1, tel. 40 / 262 / 221199, 072 / 4576572,



Resita - Str. Lucian Blaga nr. 1, Tel/fax 40 / 255 / 212155, 0730 / 277054  
Bacau - Str. Energiei, nr. 32, 40 / 234 / 517000, 0731 / 730347

Membru al:



## 28. ANEXE

- ANEXA NR. 1 – OFERTE ȘI INFORMAȚII DE PIAȚĂ UTILIZATE
- ANEXA NR. 2 – FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII
- ANEXA NR. 3- LOCALIZAREA PROPRIETATII

### ANEXA NR. 1 – OFERTE ȘI INFORMAȚII DE PIAȚĂ UTILIZATE

Oferte comparabile:



[Inapoi \(lista oferte\)](#) Cod oferta: **vc66080** | Publicata pe **30-05-2011** [Adauga la favorite](#) [Trimitte pe mail](#) [Print](#)

**Casa de vanzare in GALATI , zona AUREL VLAICU** **140.000 euro**

An constructie:	2008	Camere:	5
Suprafata utila:	220 mp	Bai:	4
Suprafata teren:	250 mp	Bucatarii:	3
Mobila:	nu	Incalzire:	centrala termica

**Utilitati si imbunatatiri:**

- gaz metan
- apa curenta
- canalizare
- telefon
- internet

**Dependinte:**

- curte
- anexe

**Nivele:**

- Parter
- Mansarda

**Informatii contact:**

**AGENTIA IMOBILIARA FAMILIA**  
 Agentia Imobiliara:  
 AGENTIA IMOBILIARA FAMILIA  
 Agent: Florin Cogean

**0236416006**  
**0753315168**

[intra pe site-ul agentiei](#)

[Trimitte mesaj:](#)

<http://www.cauta-imobiliare.ro/detaliu/vc66080.htm>

[Inapoi \(lista oferte\)](#) Cod oferta: **vc40692** | Publicata pe **30-05-2011** [Adauga la favorite](#) [Trimitte pe mail](#) [Print](#)

**Casa de vanzare in Galati , zona Micro 14** **210.000 euro**

An constructie:	2008	Camere:	5
Suprafata utila:	450 mp	Bai:	2
Suprafata teren:	800 mp	Bucatarii:	1
Mobila:	partial	Incalzire:	centrala termica

**Utilitati si imbunatatiri:**

- gaz metan
- apa curenta
- telefon
- internet

**Dependinte:**

- curte
- gradina
- anexe
- garaj
- beci

**Nivele:**

- Subsol
- Demisol
- Parter
- Etaj 1

**Informatii contact:**

**AGENTIA IMOBILIARA FAMILIA**  
 Agentia Imobiliara:  
 AGENTIA IMOBILIARA FAMILIA  
 Agent: Florin Cogean




**0236416006**  
**0753315168**

[intra pe site-ul agentiei](#)

[Trimitte mesaj:](#)

<http://www.cauta-imobiliare.ro/detaliu/vc40692.htm>



Inapoi (lista oferte) Cod oferta: **vc70829** | Publicata pe 06-05-2011   

**Vila de vanzare in Galati , zona Micro 17** **105.000 euro**

An constructie:	2009	Camere:	5
Suprafata utila:	220 mp	Bai:	2
Suprafata teren:	330 mp	Bucatarii:	1
Mobila:	nu	Incalzire:	fara

**Utilitati si imbunatatiri:**

- gaz metan
- apa curenta
- canalizare
- telefon
- internet

**Dependinte:**


- curte


**Nivele:**

- Demisol
- Parter
- Etaj 1

**Specificatii:**  
-constructie din poroterm,acoperita cu tigla Gerard,finisata interior,toate autorizatiile

**Informatii contact:**

 Agentia Imobiliara: Agentia imobiliara media plus  
Agent: Gina

 **0744 123498;0724055421**

[intra pe site-ul agentiei](#)

**Trmite mesaj:**

Numele dvs:\*

Tel. dvs:\*

Emailul dvs:

[Sunt interesat de aceasta oferta.](#) [cod: vc70829]

<http://www.cauta-imobiliare.ro/detaliu/vc70829.htm>

Inapoi (lista oferte) Cod oferta: **vc70240** | Publicata pe 21-04-2011   

**Vila de vanzare in Galati , zona Micro17** **110.000 euro**

An constructie:	2010	Camere:	3
Suprafata utila:	200 mp	Bai:	2
Suprafata teren:	205 mp	Bucatarii:	1
Mobila:	nu	Incalzire:	centrala termica

**Utilitati si imbunatatiri:**

- gaz metan
- apa curenta
- canalizare
- telefon
- internet

**Dependinte:**

- curte

**Nivele:**

- Demisol
- Parter
- Etaj 1

**Informatii contact:**

 Agentia Imobiliara: AGENTIA IMOBILIARA FAMILIA  
Agent: Florin Cogeau

 **0236416006**  
**0753315168**

[intra pe site-ul agentiei](#)

**Trmite mesaj:**

<http://www.cauta-imobiliare.ro/detaliu/vc70240.htm>



Inapoi (lista oferte) Cod oferta: **vc70700** | Actualizata pe 21-05-2011   

**Casa de vanzare in GALATI , zona PIATA CENTRALA** **250.000 euro**

An constructie: --- Camere: 6  
 Suprafata utila: 400 mp Bai: 2  
 Suprafata teren: 600 mp Bucatarii: 1

**Utilitati si imbunatatiri:** **Dependinte:**  
 curte




**Specificatii:**  
 CASA ESTE LIBERA

**Informatii contact:**  
  
 Agentia Imobiliara: HOUSE EUROPE  
 Agent: CORNEL

 0742409644  
 0742409644

[intra pe site-ul agentiei](#)

<http://www.cauta-imobiliare.ro/detaliu/vc70700.htm>

Inapoi (lista oferte) Cod oferta: **vc62650** | Publicata pe 27-04-2011   


**Vila de vanzare in Galati , zona Arcasilor** **215.000 euro**

An constructie: 2010 Camere: 10  
 Suprafata utila: 400 mp Bai: 4  
 Suprafata teren: 400 mp Bucatarii: 1  
 Mobila: nu Incalzire: centrala termica


**Utilitati si imbunatatiri:** **Dependinte:** **Nivele:**  
 gaz metan curte Subsol  
 apa curenta gradina Parter  
 canalizare anexe Etaj 1  
 telefon garaj Mansarda  
 internet beci

**Specificatii:**  
 Vila in zona Arcasilor, situata pe alee proprietate, cu piscina.  
 Finisaje de calitate, vila este complet amenajata si locuabila.  
 Centrala cu gazeificare.

**Informatii contact:**  
 Agentia Imobiliara: AXA IMOBILIARE  
 GALATI  
 Agent: Catalin Creteanu

 0745253311  
 0722642700

[intra pe site-ul agentiei](#)

 **Trimite mesaj:**

Numele dvs: \*   
 Tel. dvs: \*   
 Emailul dvs:

[Sunt interesat de aceasta oferta. \[cod: vc62650\]](#)

<http://www.cauta-imobiliare.ro/detaliu/vc62650.htm>





[Inapoi \(lista oferte\)](#) Cod oferta: **vc69976** | Publicata pe **16-04-2011** [Adauga la favorite](#) [Trimitte pe mail](#) [Print](#)

**Vila de vanzare in galati , zona unirii** **200.000 euro**

Adresa: str. unirii 30  
Repere: liceul cfr

An constructie:	2007	Camere:	7
Suprafata utila:	380 mp	Bai:	4
Suprafata teren:	362 mp	Bucatarii:	1
Mobila:	nu	Incalzire:	centrala termica

**Utilitati si imbunatatiri:**

- gaz metan
- apa curenta
- canalizare
- telefon
- internet

**Dependinte:**

- curte
- gradina

**Nivele:**

- Parter
- Etaj 1
- Mansarda

**Informatii contact:**  
Particular: corut constantin

 **0742528456**

**Trimitte mesaj:**

Numele dvs:\*

Tel. dvs:\*

Emailul dvs:

[Sunt interesat de aceasta oferta.](#) [cod: vc69976]

<http://www.cauta-imobiliare.ro/detaliu/vc69976.htm>

## TERENURI:




[Inapoi \(lista oferte\)](#) Cod oferta: **vt69129** | Publicata pe **28-03-2011** [Adauga la favorite](#) [Trimitte pe mail](#) [Print](#)

**Teren de vanzare in Galati , zona Micro17** **34.500 euro**

Adresa: Micro 17

Tip teren:	intravilan	Front stradal:	10 ml
Suprafata:	199 mp	Lungime:	20 ml
Regim inaltime:	--	Latime:	10 ml

**Utilitati:**

-  Gaz metan:
-  Apa curenta:
-  Electricitate:

Constructie pe teren: da

Cale de acces: Drum European


Inclinatie: drept

Recomandat pentru: constructii case

Folosit anterior: Casa locuit

**Specificatii:**  
Tel:0723080255

**Informatii contact:**  
Particular: Aurel

 **0723080255**

**Trimitte mesaj:**

Numele dvs:\*

Tel. dvs:\*

Emailul dvs:

[Sunt interesat de aceasta oferta.](#) [cod: vt69129]

Nr.vizite: 62

Oferta publicata pe: **28-03-2011**



**Teren de vanzare in Galati , zona Micro17** 60.000 euro

Repere: Str.Casin

Tip teren:	intravilan	Front stradal:	18 ml
Suprafata:	400 mp	Lungime:	22 ml
Regim inaltime:	--	Latime:	18 ml

**Utilitati:**

- Gaz metan:
- Apa curenta:
- Electricitate:

Construcție pe teren: nu

Cale de acces: Drum Comunal asfaltat

Inclinatie: drept

Recomandat pentru: constructii case

**Specificatii:**  
Pretul este negociabil.

**Informatii contact:**

Agentia Imobiliara: ATLANTIS Imobiliare Galati  
Agent: Ovidiu Vasile

0769258513  
0723136361

[Intra pe site-ul agentiei](#)

**Trimite mesaj:**

Numele dvs:\*

Tel. dvs:\*

Emailul dvs:

Sunt interesat de aceasta oferta. [cod: vt61395]



Prima pagina > Anunturi Galati > Anunturi terenuri Galati > teren intravilan

## teren intravilan

Publicat de persoana fizica [Cristi Harja](#), 5 Februarie

**Pret: 165 EUR**

**Tip anunt:** Oferta vanzare **Suprafata:** 230 mp **Zona:** Micro 17 , Str. Oltului.  
**Localitate:** Galati **Tip teren:** intravilan

Vand 230 mp teren cu casa demolabila, deschidere la doua strazi, canalizare, apa, curent. gazele sunt la 10 metri de teren. zona rezidentiala.



<http://www.tocmai.ro/galati-teren-intravilan-890054.html>



**ANEXA NR. 2 – FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII**











**ANEXA NR. 3- LOCALIZAREA PROPRIETATII :**

