

DETALIILE CAZULUI

Prenume/Nume SC BUSUIOC SRL (CNP: 17585988)
corporate :

CATEGORIA DE IMPRUMUT

Construire : Nu	CREDIT NOU + Achizitie / Prima casa / Ref externa : Nu
Nevoi personale + Refinantare (ipoteka BP existenta) : Nu	Reinoire linie credit – cu garantie noua : Nu
Nevoi personale cu ipoteka/Investitii/Renovare : Nu	Nevoi personale + Refinantare (garantie noua) : Nu
Revizuire credit : Nu	Proprietate pentru licitatie : Nu
Restructurare/modif – cu aceeasi garantie(veche)/Consolidare datorii : Nu	Proiect residential : Nu
Reinoire linie credit – cu aceeasi garantie(veche) : Nu	Refinantare interna – ipoteka existenta BPT : Nu
Restructurare : Nu	Categorii suplimentare de credit :

OBIECTUL EVALUARII

(V07-1) Vila/casa (Locuinta cu regim de inaltime P si anexa)

ADRESA

Adresa : Mun. Giurgiu, Str. Tudor Vladimirescu, Nr. 5, Jud. Giurgiu	Judet / Sector : Giurgiu (GR)
Nume zona / Nume localitate : Giurgiu	Orasul : Giurgiu (Cap)
Regiune : Sud	Postal :
Numar strada : 5	N coordonate : 43.89474130773252
Numarul blocului/numarul terenului : -/-	E Coordonate : 25.97204350000004
Strazile care inconjoara blocul : Mun. Giurgiu, Str. Tudor Vladimirescu, Nr. 5, Jud. Giurgiu	

SCOPUL IMPRUMUTULUI

Detalii imprumutat : SC BUSUIOC SRL (CNP: 17585988) Numarul cererii clientului : SBB - BEJA Violeta Badea-Andrei Suciu
Client : BANCPOSTINPL
Birou regional : BUCHAREST MAIN OFFICE
Comentarii :

Raport necesar in cadrul porcedurii de executare silita - BEJ BADEA; TEL:0314.380.184

Ofiter recuperare: Cristian Caratas; VOIP:21162.

Documentele vor fi preluate din ultimul raport de evaluare nr: 620254.

Proprietari: Busuioc Ionel si Busuioc Petronela, cu drept de uzufruct viager in favoarea Busuioc Marin si Busuioc Calina, conform Extras CF pentru informare 30998 cu nr. cerere 5629/14.02.2012.

Inspectia s-a realizat in mod complet de catre evaluator Saceanu Marius Valentin in prezenta d-lui Busuioc Ionel.

Evaluarea a fost realizata in conformitate cu derogarile agreeate cu privire la acte pentru creditele neperformante.

Lipsa extras de carte funciara pentru informare actualizat. Titlu se presupune a fi liber, valabil si tranzactionabil.

405

ZONA / VECINATATI

Amplasament : Urban
 Valorile proprietăților : în scădere
 Durata de tranzacționare : Între 12 și 24 de luni
 Schimbarea utilizării terenului : Improbabil
 Utilizarea terenului : Resedinta
 Vechimea construcțiilor : 20 ani vechime (aproximativ) ,30 de ani sau mai vechi (aproximativ)

Zonă dens populată : între 25 și 75%
 Cerere/Oferța : Supraoferța
 Rata de dezvoltare : Constantă

Interes la achiziție : Mediu
 Interes la inchiriere : Slab

Comentarii :

Proprietatea imobiliara evaluata, respectiv casa de locuit cu regim de inaltime P, este situata intr-o zona rezidentiala centrala a Mun. Giurgiu cu case de locuit cu regim de inaltime P, P+1E, pe partea dreapta a Str. Tudor Vladimirescu, in sensul de mers dinspre Piata Orient inspre Strada Vlad Tepes, avand ca vecinatati: Scoala Generala Nr. 4, Consiliul Judetean si Institutia Prefectului, Primaria Giurgiu, etc.
 Zona are acces la mijloacele de transport in comun si dispune de toate utilitatile puse la dispozitie de catre municipalitate.

DATELE RAPORTULUI

Numărul inspecției : 6
 Evaluatorul ce a redactat raportul inițial : Zarzara Dumitru
 Data evaluării inițiale : 29.04.2010
 Suma bugetată : 0,00 €
 Data aprobării bugetului :
 Costul lucrărilor de construcție al tuturor bugetelor / mp : 0,00 €
 Data concepției bugetului :
 Nivelul chiriei per m² : 0,00 €

Data inspecției : 10.06.2015
 Numarul evaluarii initiale : 53/1/5
 Data inspecției precedente :
 Suma aprobată : 0,00 €
 Suma bugetului anterior : 0,00 €
 Data bugetului anterior :
 Data evaluării : 11.06.2015
 Valoarea de inchiriere totala : 0,00 €

DOCUMENTE EXISTENTE LA DOSAR

Tipul documentului	Proprietate	Numarul documentului	Data documentului	Biroul de urbanism	Birou Notarial/ Data emiterii	Termenul de valabilitate
Altele	Comentarii :	Notificarea privind inspectia				
Altele	Comentarii :	Raport 620254 febr 2015				
Altele	Comentarii :	Poze 2015				
Altele 3	Comentarii :	483158	04.2014		/	
Altele 3	Comentarii :	poze 483158				
Altele	Comentarii :	Contr. vz.-cump. autentif sub nr. 151/2007; Extras CF 2172/2007; Autoriz. de constr. nr. 194/2009; Relevu; Plan amplasament; Plan incadrare in zona.				
Altele	Comentarii :	RAP 399074 MAR 2013				
Altele	Comentarii :	POZE RAP 399074 MAR 2013				
Documentatie cadastrala	(V07-1) Vila/casa(Locuinta cu regim de inaltime P si anexa)				/	
	Comentarii :	EXTRAS CF, CVC, PLANURI, RELEVU, INCHEIERE, URBANISM				
Altele	Comentarii :	RAP 319320 APR 2012				

406

Altele					/	
	Comentarii :	POZE RAP 319320 APR 2012				
Altele					/	
	Comentarii :	RAP 53-1-5 APR 2010				
Altele					/	
	Comentarii :	POZE RAP 53-1-5 APR 2010				
Act de proprietate		151	22.01.2007		/ 22.01.2007	
	Comentarii :	Contract de vanzare cumparare autentificat sub nr. 151 la data de 22.01.2007 de catre Giobanu Victor.				
Act de proprietate		23415	18.08.2009		/ 18.08.2009	
	Comentarii :	Extras de Carte funciara pentru informare nr. 23415 eliberat la data de 18.08.2009 de catre OCPI Giurgiu.				
Act de proprietate		5629	14.02.2012		/ 14.02.2012	
	Comentarii :	Extras de Carte funciara pentru informare nr. 5629 eliberat la data de 14.02.2012 de catre OCPI Giurgiu.				
Act de proprietate		8927	18.04.2006		/ 18.04.2006	
	Comentarii :	Incheiere nr. 8927 privind intabularea dreptului de proprietate eliberata la data de 18.04.2006 de catre OCPI Giurgiu.				
Act de proprietate		2172	25.01.2007		/ 25.01.2007	
	Comentarii :	Incheiere nr. 2172 privind notarea dreptului de uzufruct viager eliberata la data de 25.01.2007 de catre OCPI Giurgiu.				
Certificat de urbanism		451	27.08.2009		/ 27.08.2009	
	Comentarii :	Certificat de urbanism nr. 451 eliberat la data de 27.08.2009 de catre Primaria Mun. Giurgiu.				
Autorizatie de construire		194	14.09.2009		/ 14.09.2009	
	Comentarii :	Autorizatie de construire nr. 194 la data de 14.09.2009, emisa de catre Primaria Mun. Giurgiu.				
Documentatie cadastrala					/	
	Comentarii :	Documentatie cadastrala: Relevu, Fisa corpului de proprietate, Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate, nr cad. 3989-C1, 3989-C2, Cartea funciara nr. 30998.				

DESCRIEREA GENERALA

SUPRAFATA TOTALA A TERENULUI

Conform contractului : 79,61
 Conform inspectiei : -

Conform autorizatiei de construire : -
 Conform planului cadastral : 80,00

SITUATIE LEGALA

Nume : Teren intravilan curti constructii
 Conform contractului : 79,61
 Conform inspectiei : -
 Cota indiviza teren (%) :
 Numarul cadastral : 3989

Situatie legala : Proprietate exclusiva
 Conform autorizatiei de construire : -
 Conform planului cadastral : 80,00
 Suprafata teren (m²) : -

408

IDENTIFICARE GENERALA IMOBIL**Identificare tehnica (corelare autorizatie de construire/ cadastru/ situatie de fapt) :****NU**

Evaluarea a fost realizata in conformitate cu derogarile agreate cu privire la acte pentru creditele neperformante.
Se presupune o stare buna a proprietatii si conformitate intre starea de fapt si stuctura constructiva autorizata. Lipsa releveu anexa. Suprafata utila a anexei a fost preluata din rapoartele anterioare de evaluare.

Prezentul raport de evaluare se bazeaza pe documentele primite de catre evaluator la data emiterii raportului.

In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii.

Identificare legala (corelare acte de proprietate - situatie de fapt) :**NU**

Lipsa extras de carte funciara pentru informare actualizat. Titlu se presupune a fi liber, valabil si tranzactionabil.

PROPRIETATE**(V07-1) Vila/casa (Locuinta cu regim de inaltime P si anexa)****Folosinta proprietății**

Secțiune	Etaj	Stadiul actual	Plan de urbanism zonal	Autorizație de construire	Titlu de proprietate	Suprafața în concordanță cu		Documentația cadastrală	Excedent CUM în m ²
						Suprafața adoptată pentru index	Stadiul actual		
Casa cu regim de inaltime P	Parter	(V07-1) Vila/casa	(V07-1) Vila/casa	-	-	46,12	46,12	46,12	-
Anexa cu regim de inaltime P	Parter	Alta	Alta	-	-	6,21	6,21	-	-
Totalul suprafeței				-	-	52,33	52,33	46,12	-

Cota indiviza teren (%) : 0,00 / 0

Suprafata teren (m²) : 80,00

Numărul autorizației de construire : 194

Anul emiterii autorizației de construire : 2009

Anul construcției : 1962

Codul proprietatii : -

Numar cadastral : 3989- C1; 3989-C2

Descrierea specifică a clădirii (pe larg)

Proprietatea imobiliara evaluata, este compusa din:

- Teren intravilan in suprafata de 80 mp, cu deschidere de 5,14 ml la strada Tudor Vladimirescu, strada asfaltata cu o banda de circulatie pe sens.
 - C1 - Casa de locuit cu regim de inaltime P, avand o suprafata construita de 49,53 mp si o suprafata utila de 46,12 mp, fiind structurata astfel: Camera = 13,94 mp, Camera = 10,80 mp, Hol = 2,75 mp, Camera = 12,60 mp, Bucatarie = 4,05 mp, Hol = 1,98 mp. In urma inspectiei s-au constatat urmatoarele finisaje de nivel mediu:
 - Camere: pardoseli cu parchet laminat, zugraveli cu var lavabil, tamplarie interioara din lemn, tamplarie exterioara din PVC cu geam termopan;
 - Hol: pardoseli cu gresie, zugraveli cu var lavabil, tamplarie interioara din lemn;
 - Bucatarie: pardoseala placata cu gresie, pereti partial placati cu faianta in zona de gatit, in rest zugraveli cu var lavabil, tamplarie interioara din lemn cu geam ornamental, tamplarie exterioara din lemn cu geam dublu;
 - Baie: pardoseala placata cu gresie, pereti placati cu faianta, tamplarie interioara din lemn.
 - C2 - Anexa, cu regim de inaltime P, avand o suprafata construita de 12 mp si o suprafata utila de 6,21 mp, este compusa din: bucatarie, baie, sas si beneficiaza de urmatoarele finisaje: pardoseli cu gresie, zugraveli cu var lavabil si partial placati cu faianta, tamplarie interioara din lemn, usa intrare din termopan.
- Incalzirea se realizeaza prin intermediul unei sobe de teracota pe combustibil solid.

409

Structura de rezistență a clădirii : Beton armat	Pereții : Caramizi
Tip acoperis : Lemn	Tip învelitoare : Tabla ondulata
Tipul încălzirii : Fara incalzire	Nivelul de întreținere : Medie
Lungimea fațadei (pentru spațiile de comerț stradal) : –	Sursa de incalzire : Lemn
Pe ce stradă are proprietatea fațada : Mun. Giurgiu, Str. Tudor Vladimirescu, Nr. 5, Jud. Giurgiu	Renovat recent ? : Nu
Este finalizata ? : Da	Are acces dublu? (Fața și spatele clădirii) : Nu
Fațada are retragere de la strada sau este într-o zona neconstruibilă aflată în conservare ? : Nu	Este în folosință ? : Da
Ocupa un etaj întreg ? : Da	Vandabilitate Scazuta : Nu
Nu are anexe / anexele sunt în contradicție cu actele legale ? : Nu	
Tip : Clasa A	

Progresul și costul lucrărilor de construcție

Sectiunea proprietatii unde au loc lucrari :	Costul total al lucrărilor de construcție : –
Stadiul lucrarilor :	Progresul lucrărilor de construire : 0,00%
Costul lucrărilor de construcție realizate –	Costul rămas al lucrărilor de construcție : –
In baza bugetului aprobat : Nu	In baza costurilor de construire - valoare fizica : Da

IDENTIFICAREA SPECIALA A PROPRIETATII

Identificare tehnica (corelare autorizatie de construire/ cadastru/ situatie de fapt)

(V07-1) Vila/casa (Locuinta cu regim de inaltime P si anexa) : NU
 Inspectia s-a realizat in mod complet de catre evaluator Saceanu Marius Valentin in prezenta d-lui Busuioc Ionel.
 Evaluarea a fost realizata in conformitate cu derogarile agreeate cu privire la acte pentru creditele neperformante.
 Prezentul raport de evaluare se bazeaza pe documentele primite de catre evaluator la data emiterii raportului. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii.

Identificare legala (corelare acte de proprietate - situatie de fapt)

(V07-1) Vila/casa (Locuinta cu regim de inaltime P si anexa) : NU
 Lipsa extras de carte funciara pentru informare actualizat. Titlu se presupune a fi liber, valabil si tranzactionabil.

VALORILE

ANALIZA PIETEI (DATE COMPARABILE)

(V07-1) Vila/casa (Locuinta cu regim de inaltime P si anexa) :
 Cea mai buna utilizare (CMBU): conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare.
 Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:
 - cea mai buna utilizare a terenului liber;
 - cea mai buna utilizare a terenului construit.
 Am luat in considerare cea mai buna utilizare a terenului construit.
 Conditiiile avute in vedere la analiza celei mai bune utilizari ale proprietatii au fost urmatoarele: legal permisa; fizic posibila; financiar fezabila; maxim profitabila.
 Din studiul asupra pietei aferente zonei in care este amplasata proprietatea evaluata s-a desprins concluzia ca cea mai buna utilizare este aceea de proprietate rezidentiala (utilizare actuala).

Piata imobiliara din municipiul Giurgiu a traversat o perioada de stagnare caracterizata de multe incertitudini, tranzactii putine, lipsa lichiditatilor in piata si accesarea creditarii mai greoale. In contextul economic general piata imobiliara s-a transformat intr-o piata a cumparatorului.

Referitor la piata caselor edificate inainte de 1977, cu teren in proprietate si localizate in zone cu potential comercial, posibilitii comparatori sunt in general oameni de afaceri interesati mai mult de achizitionarea terenului, demolarea cladirilor si edificarea de spatii comerciale noi sau blocuri de locuinte noi, acolo unde planul urbanistic o permite.

Sunt putine persoane interesate sa renoveze astfel de imobile, majoritatea cu varste de peste 50 de ani, dar care vor sa locuiasca inca in oras, sa fie aproape de centrele comerciale, "zbuciumul" urban in defavoarea achizitionarii unei proprietati la periferia orasului sau in zonele rurale.

Piata imobiliara specifica proprietatii analizate este reprezentata de piata terenurilor libere si a caselor cu regim de inaltime P, situate in mun. Giurgiu, jud. Giurgiu. Pretul ofertelor de vanzare pentru astfel de proprietati, in zona analizata, se situeaza in intervalul 70-120 Euro/mp pentru terenuri si 500-650 euro/mp util in functie de localizare, finisaje, an de constructie, amenajari curte, anexe disponibile, etc.

410

Comparabile analizate terenuri:

Comparabila 1: str. Toporasi, jud. Giurgiu; suprafata teren: 268 mp; pret cerut: 111.94 euro/mp;
 Comparabila 2: str. Mugurilor, jud. Giurgiu; suprafata teren: 250 mp; pret cerut: 100 euro/mp;
 Comparabila 3: str. M, Sadoveanu, jud Giurgiu; suprafata teren: 200 mp; pret cerut: 77.50 euro/mp;

Comparabile analizate case:

Comparabila1: str. Episcopiei, jud. Giurgiu, suprafata teren: 120 mp; suprafata casa: 88 mp; pret cerut: 50.360 euro;
 Comparabila2: str. Smardei, jud. Giurgiu, suprafata teren: 120 mp; suprafata casa: 85 mp; pret cerut: 45.000 euro;
 Comparabila3: str. Jiului, jud. Giurgiu, suprafata teren: 220 mp; suprafata casa: 100 mp; pret cerut: 60.000 euro;

Metoda CIN

Evaluarea constructiei se face prin metoda CIN (costului de inlocuire net), pentru a se determina pe baza costului de inlocuire sau de reconstructie, valoarea de inlocuire corectata cu gradul de depreciere fizica sau economica (strategica si de mediu).

Premisa metodei costului este reprezentata de determinarea costului de inlocuire al unui bun cu un altul modern echivalent dupa care sunt scazute toate formele de depreciere rezultand astfel Costul de Inlocuire Net (CIN).

$V_{\text{proprietate}} = \text{Costul de inlocuire brut} - \text{Deprecierea totala}$.

Nota: In aplicarea metodei CIN au fost avute in vedere "Indreptarul tehnic pentru evaluare imediata la pretul zilei, a costurilor elementelor de locuinte procentual si valoric" - Martie 2015 - Sorin Turcus- fisa nr. 34 pentru casa.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala.

Au fost aplicate depreciere pentru:

- uzura fizica – a fost aplicata o depreciere liniara (varsta cronologica/durata de viata economica)
- neadecvare functionala - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate;
- depreciere economica: (din cauze externe) - exista cerere pe piata pentru proprietati similare.

Deprecierea economica, utilitatea diminuată a unei cladiri datorita unor influente negative din mediul exterior cladirii si este, de obicei, nerecuperabila.

Ea poate fi cauzata de o serie de factori, cum ar fi: declinul vecinatatii, localizarea proprietatii in comunitate, regiune sau provincie, conditiile pietei locale.

ABORDAREA PRIN COSTURI

Secțiune	Suprafata aplicabila	Cost de inlocuire brut Euro/m ²	Depreciere fizica (%)	Depreciere functionala (%)	Depreciere externa / economica (%)	Cost de inlocuire net Euro/m ²	Pret unitar al terenului Euro/m ²	Valoare proprietate (CIN)	Cost de inlocuire brut
(V07-1) Vila/casa (Locuinta cu regim de inaltime P si anexa)									
Casa cu regim de inaltime P	46,12	538,04	43,00 %	5,00 %	15,00 %	247,65		11.421,45	24.814,40
Anexa cu regim de inaltime P	6,21	484,06	43,00 %	5,00 %	15,00 %	222,80		1.383,59	3.006,01
Teren intravilan curti constructii	80,00						72,31	5.784,80	
Totaluri								18.589,84	27.820,42

ABORDAREA PRIN VENITURI

(V07-1) Vila/casa (Locuinta cu regim de inaltime P si anexa) :

Proprietatea evaluata nu este un produs investitional ci se adreseaza in special unui utilizator final. Din acest motiv metoda capitalizarii veniturilor nu este relevanta.

VALOAREA DE PIATA PRIN CAPITALIZAREA CHIRIEI

Secțiune	Pret chirie Euro/m ²	Suprafata aplicabila	Rata de capitalizare	Evaluare
(V07-1) Vila/casa (Locuinta cu regim de inaltime P si anexa)				
Locuinta cu regim de inaltime P si anexa	–	–	–	–
Totaluri				–

ABORDAREA PRIN COMPARATII

(V07-1) Vila/casa (Locuinta cu regim de inaltime P si anexa) :

Pentru realizarea abordarii s-a utilizat metoda comparatiilor directe. In cadrul acestei metode informatiile privind vanzarile comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat; elementele de comparatie includ: sursa informatiei, suprafata utila/construita, data vanzarii/ofertei, localizarea, vechime constructie, finisaje, elemente constructive, utilitati etc.; studiind piata imobiliara s-au selectat cateva valori de oferte pentru imobile similare, amplasate

in aceeași zona, aparute în publicațiile imobiliare de pe internet; în grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra pretului de vânzare al fiecărei proprietăți similare comparabile; informațiile oferite de piață pentru abordarea pe baza comparațiilor au fost considerate cele mai credibile și valoarea de piață a fost selectată ca fiind cea furnizată de această abordare.

Pentru stabilirea corecțiilor pentru teren s-au avut în vedere:

- Drepturi de proprietate transmise:

Nu este necesară nici o corecție, întrucât toate proprietățile imobiliare comparabile sunt deținute cu drept de proprietate deplin.

- Condiții de finanțare:

Nu este necesară nici o corecție, întrucât pentru toate proprietățile imobiliare comparabile aranjamentele financiare sunt aceleași.

- Condiții de vânzare:

Toate ofertele sunt valabile la data prezentului raport. Prețurile imobilelor sunt prețuri de ofertă. Pe baza realității pieței imobiliare și pe fondul crizei de numerar, se apreciază o marjă de negociere acceptabilă de 15%, în corecție negativă.

- Localizare:

Nu s-au aplicat corecții, toate cele 3 comparabile fiind amplasate în zone cu proprietăți similare subiectului.

- Acces:

Nu s-au aplicat corecții nici unei comparabile, accesul la proprietate făcându-se de pe drum asfaltat, ca și în cazul proprietății subiect.

- Suprafață: corecție ce are în vedere suprafața proprietăților analizate. Prin creșterea suprafeței crește și efortul financiar necesar achiziției, iar prețul unitar tinde să scadă. Astfel pentru cele trei comparabile s-au aplicat următoarele corecții:

Comp 1 – s-a corectat cu -20%;

Comp 2 – s-a corectat cu -20%;

Comp 3 – s-a corectat cu -15%.

- Deschiderea terenului:

Toate cele 3 comparabile s-au corectat cu -5%, având raport deschidere/adâncime superior proprietății subiect.

- Utilități:

Nici una dintre comparabile nu s-a corectat, dispunând de utilități la limita proprietății, ca și în cazul subiectului.

- Destinația/utilizarea terenului:

Nu s-au aplicat corecții, cea mai bună utilizare pentru toate comparabilele fiind utilizarea rezidențială;

- Tipul terenului

Nu se aplică corecție întrucât toate proprietățile imobiliare comparabile sunt reprezentate de terenuri intravilane.

- Alte ajustări

Comparabila 3 a fost ajustată pozitiv cu 5% având construcție demolabilă.

Pentru stabilirea corecțiilor pentru casa s-au avut în vedere:

- Drepturi de proprietate transmise:

Nu este necesară nici o corecție, întrucât toate proprietățile imobiliare comparabile sunt deținute cu drept de proprietate deplin.

- Condiții de finanțare:

Nu este necesară nici o corecție, întrucât pentru toate proprietățile imobiliare comparabile aranjamentele financiare sunt aceleași.

- Condiții de vânzare:

Toate ofertele sunt valabile la data prezentului raport. Prețurile imobilelor sunt prețuri de ofertă. Pe baza realității pieței imobiliare și pe fondul crizei de numerar, se apreciază o marjă de negociere acceptabilă de 10%, în corecție negativă.

- Localizare:

Comparabila 1 s-a corectat cu +5%, fiind amplasată pe strada Episcopiei, periferică, iar proprietatea subiect este în zona centrală.

- Suprafața teren:

Corecție ce are în vedere suprafața proprietăților analizate. Prin creșterea suprafeței crește și efortul financiar necesar achiziției, iar prețul unitar tinde să scadă. Astfel pentru cele trei comparabile s-au aplicat următoarele corecții:

Comp 1 – s-a corectat cu -6%

Comp 2 – s-a corectat cu -7%

Comp 3 – s-a corectat cu -26%

- Suprafața construită a casei:

Corecție ce are în vedere suprafața proprietăților analizate. Prin creșterea suprafeței crește și efortul financiar necesar achiziției, iar prețul unitar tinde să scadă. Astfel pentru cele trei comparabile s-au aplicat următoarele corecții:

Comp 1 - s-a corectat cu -48%

Comp 2 - s-a corectat cu -39%

Comp 3 - s-a corectat cu -47%

- Vechime: Corecție ce are în vedere anul construcțiilor. Cu cât casa este mai recent construită, durata de viață a construcției este mai mare, iar prețul tinde să crească. Subiectul analizat este din 1962 și a fost renovat în 2009. Astfel au fost aplicate următoarele corecții:

Comp 1 - s-a aplicat o corecție de -3%, deoarece a fost construită în anul 1990.

Comp 2 - s-a aplicat o corecție de -3%, deoarece a fost construită în jurul anilor 1979-1981 și renovată în 2005 parțial.

Comp 3 - nu s-a corectat, deoarece a fost construită în anul 1970 și nerenovată (mici retusuri la exterior și interior după anul

4/2

1995).

- Finisaje:

Nici una dintre comparabile nu s-a corectat, dispunand de finisaje medii, ca si proprietatea subiect.

- Alte ajustari: bunul supus evaluarii dispune si de o anexa de 12 mp ce valoreaza cca. 800 euro, toate comparabilele au fost corectate astfel:

Comp 1 nu s-a corectat, dispunand de subsol nelocuibil in plus fata de proprietatea subiect;

Comp 2 si 3 s-au corectat cu +4%, deoarece nu au anexe.

VALOAREA DE PIATA UTILIZAND ABORDAREA PRIN COMPARATII

Secțiune	Pret de vanzare Euro/m ²	Suprafata aplicabila	Evaluare
(V07-1) Vila/casa (Locuinta cu regim de inaltime P si anexa)			
Locuinta cu regim de inaltime P si anexa	503,04 €	46,12	23.200,20 €
Totaluri			23.200,20 €

METODA REZIDUALA

(V07-1) Vila/casa (Locuinta cu regim de inaltime P si anexa) :

Nu s-a aplicat

Valoarea prin metoda reziduala : 0,00**RECONCILIERE**

(V07-1) Vila/casa (Locuinta cu regim de inaltime P si anexa) :

Estimarea valorii de piata s-a realizat prin metoda costului de inlocuire net si prin metoda comparatiilor de piata. Avandu-se in vedere caracteristicile proprietatii versus situatia existenta pe piata imobiliara pentru proprietati similare, a fost adoptata valoarea rezultata din aplicarea metodei comparatiilor de piata.

Valoarea raportata nu contine TVA.

Valoarea de piata este 23.200 Euro, echivalent - 103.625,12 RON (la cursul BNR din data evaluarii - 11.06.2015, 1 Euro = 4.4666 RON)

Metoda	Valoare	Factor	Valoare Ponderata
DCF	-	-	-
Costul de inlocuire net	-	-	-
Metoda capitalizarii veniturilor	-	-	-
Comparabile	-	-	-
Reziduala	-	-	-
	-	-	-
Total		0,00%	0,00 €

CARACTERISTICA PRINCIPALA A PROPRIETATII

(V07-1) Vila/casa (Locuinta cu regim de inaltime P si anexa) :

Casa de locuit cu regim de inaltime P si anexa, situata intr-o zona centrala a Mun. Giurgiu.

VALOAREA TOTALA A PROPRIETATII

Proprietate	Valoarea de piata la stadiul actual	Valoarea de piata finala*
(V07-1) Vila/casa (Locuinta cu regim de inaltime P si anexa)	23.200,00 €	23.200,00 €*

Vandabilitate scazuta : NU

Estimare in stadiul actual : DA

Estimarea dupa finalizarea lucrarilor preconizate : NU

Identificarea proprietatii : DA
Vandabilitate : 4

IPOTEZE SI LIMITARI

Inspectia s-a realizat in mod complet de catre evaluator Saceanu Marius Valentin in prezenta d-lui Busuioc Ionel. Evaluarea a fost realizata in conformitate cu derogarile agreate cu privire la acte pentru creditele neperformante. Prezentul raport de evaluare se bazeaza pe documentele primite de catre evaluator la data emiterii raportului. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii.

Lipsa extras de carte funciara pentru informare actualizat. Titlu se presupune a fi liber, valabil si tranzactionabil.

Scopul prezentei evaluări este stabilirea valorii de piata in vederea **garantarii imprumutului bancar**.

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

Raportul de evaluare este intocmit cu respectarea **Standardelor de Evaluare ANEVAR**.

VALORILE TOTALE ALE COMENZII (INTEGRAL)

Valoarea de piata la stadiul actual: **23.200,00 €**
Valoarea terenului: **5.784,80 €**

*Valoarea finala a proprietatii este o valoare teoretica. Aceasta reprezinta valoarea proprietatii in forma finalizata, la data evaluarii si este calculata tinand cont de circumstantele referitoare la teren, la aspectele tehnice si legale ale proprietatii analizate si este folosita ca baza pentru calcularea valorii de piata prezente.

Valoarea de piata finala: **23.200,00 €**

Confirm ca nu am nici o relatie cu nici o persoana cu drepturi asupra proprietatii si ca nu am mai evaluat proprietatea pentru o alta banca : **Da**

Data aprobării caz : **15.06.2015**
Evaluator : **SC GMT EC SRL Conduruta Florin**
Verificator 1 : **Cojocaru Andrei**
Verificator 2 : **Cruceru Vlad**
Pentru Eurobank Property Services S.A. : _____

