



RAPORT DE EVALUARE al proprietății imobiliare: Apartament cu 4 camere

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 9899/ 10.05.2011	ÎNREGISTRARE LA BANCĂ	Nr.
------------------------------	----------------------	--------------------------	-----

1. EVALUATOR	DAN VRINCEANU
Legitimăție ANEVAR	Nr. 8717 / 2003
Parafa	Nr. 8717 – valabilă 2011
Firma	SC DARIAN DRS SA
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Orașul: Cluj-Napoca ▪ Str. Nicolae Cristea , nr. 25 ▪ Telefon: 0264-438033; 0264-438034; 0722-875797 ▪ Fax: 0264-438033; 0264-438034 ▪ E-mail: darian@darian.ro

2. CLIENT	Persoană juridică: GRESTINCOM SRL
Adresa	▪ Localitatea: GALATI , jud. Galati
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană juridică: GRESTINCOM SRL

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Apartament cu 4 camere si dependinte situat la parterul unui bloc cu regimul de înălțime P+4E, Au = 85.44 mp;
Proprietari	Proprietar asupra construcției: SC GRESTINCOM SRL Proprietar asupra terenului: teren în folosință cota indiviza 2% avand suprafata indiviza de 28.55mp.
Adresa proprietății	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Orașul: Galati, Jud. Galati; ▪ Cartier Siderurgistilor Vest , Str. Anghel Saligny nr. 110, bl.2C, sc.3, parter, ap.39

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN COMPARAȚII	52.900 EUR echivalent 216.300 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

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Garantare credit
	DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	10.05.2011
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,0885 RON
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspekția a fost efectuată de către DAN VRINCEANU în prezența reprezentantului solicitantului.
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dreptul de proprietate: cu titlu de drept de cumpărare ca bun propriu în favoarea SC Grestincom SRL conform: ▪ Contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. 426/26.03.2008 emis de BNP Floarea Urs; ▪ Număr topografic : 220/3;39; ▪ Un extras de carte funciara nu a fost pus la dispozitia evaluatorului; ▪ Suprafața înscrisă în documentatia cadastrala: Au = 85.44mp <p>Proprietar asupra terenului: teren în folosință cota indiviza 2% avand suprafata indiviza de 28.55mp.</p>
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Extras de Carte Funciară: Evaluatorul nu a avut la dispoziție un extras de carte funciara, evaluarea realizandu-se in ipoteza in care proprietatea este libera de sarcini. ▪ La prezentarea raportului la finanțator, solicitantul trebuie să prezinte un extras actualizat în conformitate cu normele interne ale finanțatorului.
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Evaluatorul a avut la dispoziție documentatia cadastrală . ▪ Suprafața înregistrată în documentatia cadastrala/ act de proprietate: Au = 85.44 mp <p>Proprietar asupra terenului: teren în folosință cota indiviza 2% avand suprafata indiviza de 28.55mp.</p>
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Situatia ocupantilor : Ocupat de un salariat al proprietarului ▪ Contracte de concesiune / inchiriere : nu e cazul
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea este amplasată într-o zona rezidențială pe Str. Anghel Saligny, cartierul Siderurgistilor Vest din municipiul Galati . ▪ În zonă sunt amplasate preponderent blocuri cu regimul de înălțime P+4E. ▪ Distanța față de proprietăți complementare (piețe, magazine, instituții de învățământ etc.) este relativ medie. ▪ Accesul este facil iar mijloacele de transport în comun sunt la distanță mica. ▪ Strada la care are acces proprietatea este sistematizată superior, utilitățile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apă - canalizare, energie electrică, gaz metan, telefonie, TV cablu , Internet
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto și pietonal: Str. Siderurgistilor;str. Gh. Asachi, str. Anghel Saligny ▪ Calitatea rețelilor de transport: asfaltate cu una sau 2 benzi pe sens



	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă rezidențială mediana ▪ Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială pe Str. Anghel Saligny, cartierul Siderurgistilor Vest din municipiul Galati . ▪ În zonă sunt amplasate preponderent blocuri cu regimul de înălțime P+4E. În zonă se află: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de transport în comun: la o distanță medie, cu mijloace de transport suficiente ▪ Unități comerciale: sunt amplasate la distanță relativ mică: Showroom Staer; Restaurant Isharo ▪ Unități de învățământ (mediu): sunt amplasate la distanță mica: Liceul nr. 10, Liceul Auto ▪ Instituții de cult: sunt amplasate la distanță relativ mică: Biserica Sf. Vasile ▪ Sedii de bănci: la distanță relativ mica pe Str. Siderurgistilor(ING, BRD) ▪ Stadionul Otelul Galati;
	UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de termoficare: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: <i>existentă</i>
	AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Civilizat
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială pe Str. Anghel Saligny, cartierul Siderurgistilor Vest din municipiul Galati . ▪ În zonă sunt amplasate preponderent blocuri cu regimul de înălțime P+4E. ▪ Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. ▪ Ambient civilizat. ▪ Atractivitate buna
10.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)	
	AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bloc de locuințe tip P+4E ▪ Apartament situat la parter
	ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1985
	LOCUINTE PE PALIER	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 4
	ORIENTARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cardinal: SUD
	CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Structură: fundații din beton armat ▪ Închideri perimetrare: pereți portanți din panouri prefabricate din beton armat, pereți de compartimentare din zidărie de BCA ▪ Planșee din beton armat ▪ Acoperișul este de tip terasă cu hidroizolație bituminoasă ▪ Finisaj exterior: tencuieli și zugrăveli simple ▪ Ușa de acces în bloc este din fier cornier ▪ La ușa de acces în bloc nu este montat interfon ▪ Aspect exterior: îngrijit ▪ Aspect interior: îngrijit
	CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Starea generală a blocului este bună, aspectul este îngrijit
11.	DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
	SUPRAFAȚĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apartamentul, se compune din 4 camere, si dependinte, cu aria utilă Au=85.44mp ;



	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apartamentul este : semidecomandat; ▪ Gradul de confort : 1
TÂMLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioară: pvc si geam termopan; ▪ Interioară: pvc si geam termopan ; ▪ Usa intrare : metalica;
FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apartamentul are finisaje medii; ▪ Pardoseli: beton in sufragerie; gresie pe hol, in bucatarie si in cele doua bai;parchet in dormitoare ▪ Pereți acoperiti cu zugraveli lavabile in camere si pe hol; ▪ Pereti placati cu faianta in bucatarie si in bai;
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Normale ▪ Instalații în stare bună
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Încăzirea se face de la centrala termica proprie; ▪ Instalații în stare bună
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De la rețeaua orașului ▪ Instalațiile sunt întreținute bine
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Din rețeaua orașului ▪ Alimentează aragazul si centrala ▪ Instalațiile sunt întreținute bine
NECESAR DE INVESTIT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Necesar de lucrari pentru aducerea in stare de functiune : nu.
CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stare tehnică generală buna. ▪ Aspect ingrijit; ▪ Deprecieri identificate : nu e cazul.

12.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Piața locuințelor rezidențiale cu 4 camere amplasate în blocuri de locuințe ▪ Delimitarea pieței : municipiul Galati
NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă preponderent rezidențială ▪ Din punct de vedere edilitar: zona stabilă ▪ Din punct de vedere economic: oraș cu economie activă
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In crestere
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In scadere
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In ceea ce priveste echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piata imobiliară aceasta devenind o piață a cumpărătorului începând cu ultima parte a anului 2008. ▪ 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.
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU APARTAMENTE CU 4 camere	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: 600 EURO/mp ▪ Maxim: 700 EURO/mp
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU APARTAMENTE CU 4 camere	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: 150 EURO / lună ▪ Maxim: 300 EURO / lună



CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> ▪ piață a cumpărătorului - începând cu ultima parte a anului 2008. ▪ Trend descendent al valorilor pe piața specifică, număr redus de tranzacții. ▪ Anexa nr. 1 cuprinde extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piață al proprietății
---	---

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.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

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"> ▪ IVS 1 – Valoarea de piață – tip de valoare ▪ IVS 3 – Raportarea evaluării ▪ IVA 2 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului ▪ GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare
CADRU LEGAL	▪ Legislatia in vigoare

14.1. ABORDAREA PRIN COMPARAȚII

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
0	Pret (euro)		60,000	48,430	65,000
	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drept de proprietate transmis:	integral	integral	integral	integral
2	Condiții de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
6	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
	Adresa	SID. V,	IC FRIMU	IC FRIMU	siderurgistilor
7	Localizare:	zona mediana	zona mediana-similara	zona mediana-similara	zona mediana-similara
8	Caracteristici fizice				
	Tip apartament	seidecomandat	decomandat	decomandat	decomandat
	Numar camere	4	4	4	4
	Etaj	p din 4	2 din 4	4 din 4	p din 4
	Finisaje	medii	simple	simple	imbunatatit
	Incalzire / apa calda proprie	centrala termica	nu - retea municipala	nu - retea municipala	nu - retea municipala
	Vechime (anul constructiei)	1985	1982	1983	1984
	Arie utila	85.44	95	84	91
9	Cea ma buna utilizare:	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret / mp Au (EURO)		632	573	710

Grila de comparatii:

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR.COMPARATII DIRECTE

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	SID. V,	IC FRIMU	IC FRIMU	siderurgistilor
Pret vanzare		60.000	48.430	65.000
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-3.000	-2.420	-3.250
Pret de vanzare corectat		57.000	46.010	61.750
DREPT DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral
Corectie unitara sau procentuala				
Corectie totala drept de proprietate		0	0	0
Pret corectat		57.000	46.010	61.750
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
Pret corectat		57.000	46.010	61.750
CONDITII DE VANZARE				



Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala conditii de vanzare		0	0	0
Pret corectat		57.000	46.010	61.750
CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA CUMPARARE				
Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare - investitii de adecvare, finalizare, finisare	fara	fara	fara	fara
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala cheltuieli imediat dupa cumparare		0	0	0
Pret corectat		57.000	46.010	61.750
CONDITII DE PIATA				
Conditii de piata (timpul)	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala conditii de piata		0	0	0
Pret corectat		57.000	46.010	61.750
LOCALIZARE				
Localizare	zona mediana	zona mediana-similara	zona mediana-similara	zona mediana-similara
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala localizare		0	0	0
Pret corectat		57.000	46.010	61.750
CARACTERISTICI FIZICE				
Tip apartament	seidecomandat	decomandat	decomandat	decomandat
Corectie unitara		0%	0%	0%
Corectie totala tip apartament		0	0	0
Pret corectat		57.000	46.010	61.750
Etaj	p din 4	2 din 4	4 din 4	p din 4
Corectie unitara sau procentuala		-5%	3%	0%
Corectie totala etaj		-2.850	1.380	0
Pret corectat		54.150	47.390	61.750
Finisaje	medii	simple	simple	imbunatatit
Corectie unitara sau procentuala		40	40	-50
Corectie totala finisaje		3800	3380	-4570
Pret corectat		57.950	50.770	57.180
Incalzire / apa calda proprie	centrala termica	nu - retea municipala	nu - retea municipala	nu - retea municipala
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala incalzire / apa calda proprie		1.500	1.500	1.500
Pret corectat		59.450	52.270	58.680



Vechime - an constructie	1985	1982	1983	1984
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala vechime		0	0	0
Pret corectat		59.450	52.270	58.680
Aria utila sau numar de camere	85	95	84	91
Corectie unitara		630	620	640
Corectie totala aria utila sau numar de camere		-6.020	590	-3.870
Pret corectat		53.430	52.860	54.810
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala caracteristici economice		0	0	0
Pret corectat		53.430	52.860	54.810
Utilizare (zonare) - cea mai buna utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala cea mai buna utilizare		0	0	0
Pret corectat		53.430	52.860	54.810
Componente non-imobiliare ale valorii	fara	fara	fara	fara
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala componente non-imobiliare		0	0	0
Pret corectat		53.430	52.860	54.810
Corectie totala neta		3.570	6.850	6.940
Corectie totala neta (%)		6%	15%	11%
Corectie totala bruta		17.170	9.270	13.190
Corectie totala bruta (%)		30%	20%	21%

Opinie	52.900	euro	216.300	ron
	619	euro / mp	Curs	4,0885
			Data	10.mai.11

Corecțiile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- S-a corectat comparabilele pentru oferta cu -5%
- Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare: NU au fost necesare corectii;
- Localizare: S-a corectat comparabila 1 cu corectia negativa de 7% pentru pozitia mai buna;
- Carateristici fizice – etaj:
 - S-a aplicat o corectie de -5% pt comparabila 1 deoarece se afla la etaj intermediar al constructiei;
 - Corectia pozitiva de 3% a fost aplicata comparabilei 2 deoarece aceasta se afla la ultimul etaj;
- Carateristici fizice – finisaje:
 - Corectia de 40 euro / mp intre finisajele simple si cele medii a fost aplicata comparabilelor 1 si 2;
 - Corectia de -50 euro / mp intre finisajele imbunatatite si cele medii a fost aplicata comparabilei 3;
- Carateristici fizice – incalzire apartament:
 - Corectia pozitiva de 1500 euro pentru existenta centralei termice a fost aplicata tuturor comparabilelor;
- Caracteristici fizice – aria utila:



- o Corectia unitara in cazul fiecărei comparabile a fost estimata prin pretul corectat / mp Au a fiecărei comparabile;
- o Corectia a fost aplicata comparabilelor 1,2,3 inmultind corectia unitara cu diferenta de arie utila intre fiecare comparabila si subiect;

Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila valorii corectate a proprietatii comparabile 2 deoarece proprietatii 2 i-au fost aduse cele mai putine corectii (corectia bruta procentuala cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate. In acest context valoarea rezultata prin abordarea prin comparatii de piata, analiza pe perechi de date este:

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ANALIZA COMPARATIVĂ	52.900 EUR echivalent 216.300 RON
---	--

Valoarea estimata prin aceasta metoda include si valoarea terenului aferent proprietatii si a cotelor parti indivize comune din imobilul in care este situat.

14.2. ABORDAREA PE BAZĂ DE VENIT

Metodele de randament reprezintă una dintre cele trei categorii mari de abordări ale evaluării proprietăților imobiliare, aplicarea sa presupunând convertirea unui venit în valoare.

Evaluatorul a apelat la Metoda Multiplicatorului Venitului Brut Potențial (MVBp), aplicarea acesteia fiind recomandată și de literatura de specialitate.

Procedura are trei etape:

- | | |
|---|---------------|
| A. estimarea venitului brut potențial pentru proprietatea subiect | VBp; |
| B. estimarea MVBp, din datele de piață deținute | MVBp; |
| C. multiplicarea Venitului Brut Potențial cu MVBp | (VBp * MVBp); |

Valoarea, ca formulă de calcul :

$$V_{mvp} = VBp * MVBp$$

Astfel:

- A. Venitul brut potențial (lunar) pentru proprietatea în cauză se bazează pe chiria potențială lunară. Din analiza datelor pieței rezultă că pentru acest tip de proprietate chiriile variază între 150 și 300 EUR, uneori și mai ridicată, dar tendința generală a pieței este în scădere. Având in vedere și că cererea cea mai mare la închiriere este pentru proprietățile mici, chiria selectată este de 170 EUR/lună.
- B. Multiplicatorul venitului brut potențial a fost selectat din intervalul valorilor obținute de pe piață:
- C.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret	60,000	48,430	65,000
Chirie bruta lunara (VBP lunar)	300	150	350
Multiplicatorul venitului brut potential lunar	200	323	186
Multiplicator selectat	323		

Intervalul obținut este de 186-323 pentru MVBp.



D. Prin aplicarea formulei de calcul se estimeaza valoarea proprietatii:

Nr. Crt.	Denumire	Arie utila mp	Chirie potentiala Euro / luna	Multiplicator MVbp lunar	Valoare estimată (EURO)	Valoare estimată (RON)	Valoare estimată unitara (euro / mp)
0	1	2	3	4	5	6	7
1	Apartament 4 camere	85	170,00 €	323	54.910	224.500	643
2					0	0	
3	Valoarea proprietatii adecvata pentru exploatare prin multiplicarea chiriei				54.910	224.500	
4	Costuri de conversie / reparatii / investitii de adecvare				0		0
5	Valoarea proprietatii in starea de la data evaluarii				54.900	224.500	643
	Data evaluarii	10-mai.-11					
	Curs leu / EURO	4,0885					

In aceste condiții valoarea obținută prin această metodă este:


VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PE BAZĂ DE VENIT	54.900 EUR echivalent 224.500 RON
---	--

14.3. ABORDAREA PRIN COST

Nu s-a aplicat, fiind nerelevantă pentru aceste tipuri de imobil și la dezvoltarea actuală a pieței imobiliare.

15. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Având in 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	52.900 EUR echivalent 216.300 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 SA	



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 mai 2011;
- Valoarea prezentată include cea a cotelor părții indivize din spațiile auxiliare;



- Valoarea nu tine 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 suprafețele apartamentului;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii 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 furnizate de către agenții imobiliare (Casa Stefano, Info Galati, Eurocomfort, Real Grup etc.) privind oferte similare;

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 „Apartament cu 4 camere”. 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 mai 2011. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 10.05.2011. Evaluarea a fost realizată în luna mai 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 4,0885 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 rezidențial - „Apartament cu 4 camere”. 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;



- piata este putin activa datorita scăderii numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar;
- previziunile prevăd accentuarea continuării trendului descendent a evoluției prețurilor pe piața menționată.
- Referitor la **„cererea anterioara, cea curenta si cea anticipata pentru categoria de proprietate in cadrul localitatii”**:
 - Pana in ultima parte a anului 2008 s-a manifestat o cerere in crestere, dupa care, pana in prezent, cererea a scazut datorita posibilitatilor reduse de finantare și a creșterii costurilor cu aceasta;
 - In conditiile in care nu se anticipeaza o relaxare a creditarii persoanelor fizice, principalii cumparatori pe aceasta piata, coroborat cu amplificarea dezechilibrelor legate de puterea de cumparare a populatiei generate de criza financiara, anticipam o continuare a scaderii cererii pentru proprietatile imobiliare de tip rezidential;
- Referitor la **„cererea potentiala si posibila pentru utilizari alternative”**, datorita tipului proprietatii si caracteristicilor tehnico – constructive nu exista posibile utilizari alternative, in consecinta nu exista nici cerere pentru o alta utilizare a proprietatii;
- Referitor la **„vandabilitatea curenta a proprietatii si probabilitatea mentinerii acesteia”** precizam ca vandabilitatea curenta a proprietatii in acest moment este peste media pietei, datorita faptului ca proprietatile rezidentiale de mici dimensiuni sunt cele mai tranzactionate in acest moment. Acest fapt estimam ca se va mentine si in viitor;
- Referitor la **„orice impact al unor evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii garantiei”**, pentru proprietatea imobiliară evaluata exista riscul dat de evolutia pieței imobiliare din ultima perioadă și anume scăderea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar si continuarea trendului de evolutie in scadere a preturilor proprietatilor 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 si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentata in 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 analizata in contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in 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 – ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A. Firma DARIAN DRS SA are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ-ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.



27. PREZENTAREA EVALUATORULUI

"DARIAN DRS" S.A. a luat ființă ca societate româno-elvețiană în anul 1990. În perioada 1990-1993 firma s-a orientat spre consultanță în implementarea de sisteme informatice de gestiune economică iar din 1993 s-a focalizat pe activitatea de evaluare și consultanță în domeniul economic, management și consultanță financiară. Actualmente firma are capital integral românesc, fiind liderul pieței de evaluare în România cu o cifra de afaceri de peste 4 milioane Euro în 2008, realizând în cei 15 ani de existență peste 50.000 de rapoarte de evaluare.

Începând cu anul 2000, activitatea noastră se desfășoară pe plan național și este orientată în principal spre evaluare (afaceri, elemente intangibile, proprietăți imobiliare, mașini și echipamente, evaluări pentru raportări financiare, fuziuni, achiziții asistență și training în domeniul evaluării), consultanță în decizii investiționale și management (proiecte de finanțare, planuri de afaceri, studii de fezabilitate în vederea contractării de credite, consultanța în procesul de privatizare, restructurare de societăți comerciale și regii).

Darian este din anul 1994 membru corporativ ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), lucrând în conformitate cu metodele și standardele acestei asociații profesionale, care sunt în concordanță cu standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC) și cu cele europene ale Grupului European al Asociațiilor de Evaluatori (TEGOVA).

Resursele de care dispune DRS (umane și materiale) sunt repartizate în 20 birouri principale situate în Cluj-Napoca, București, Timișoara, Sibiu, Oradea, Suceava, Alba Iulia, Deva, Arad, Craiova, Târgu Mureș, Brașov, Iași, Constanța, Galați, Bacău, Reșița, Baia Mare, Pitești, Ploiești și în alte zone din țară prin intermediul colaboratorilor.

Echipa Darian este formată din peste 50 evaluatori cu experiență, membri titulari și acreditați ANEVAR, cinci fiind lectori la cursurile de evaluare organizate de ANEVAR/IROVAL.

DARIAN DRS SA are certificat sistemul de asigurare a calității conform ISO 9001: 2000, prin SGS-ICS din anul 2003, certificat HO6/2089.



Date de identificare ale societății:

Cluj-Napoca	- Str. Nicolae Cristea , nr. 25 , Tel / Fax: - 40 - 264 / 438033, 438034, mobil 0722-875.797
București	- Union Int'l Center, str. I. Câmpineanu 11, et. 6, Tel / Fax: 40 - 21-312.27.86, 0723-574.000
Timișoara	- Str. Mihai Viteazu nr. 30 C, Tel/fax 40 - 256-432822, mobil 0726-755.620
Constanța	- B-dul. Mamaia nr. 135-137, Tel/fax 40-0241-508400, mobil 0726-755.625
Iași	-Str. Ștefan cel Mare nr. 8, etaj 1, Tel/fax 0232-216073, mobil 0726-755.627
Brașov	- Str. Eroilor nr. 17, Centrul MODAROM, etaj 4, Tel/fax 0268-474770, mobil 0726-755.624
Sibiu	- Str. Școala de Înot, nr.3 , ap.47., Tel/fax 0269 – 244243, mobil 0722- 524.236
Galați	- Str. Brăilei, nr. 3-9 (incinta Vox Center), et. 3, camera 317 Tel/fax 0336-103.646, mobil 0720- 067.085
Arad	- Calea A. Vlaicu, BI 21, ap 7, etaj 1, tel. 0257-272427 , mobil 0729-885407
Craiova	- Str. Calea București, bl. A3, sc. 2, ap.2, tel. 0251-315478
Ploiești	- Str. Maramuresului, nr. 21, jud. Prahova, tel 0730-277050
Pitești	- Str. Teilor nr. 49, jud. Argeș, tel. 0722-600875
Suceava	- Str. Ștefan cel Mare, nr. 26, ap. 1, tel./fax 0230-522168, mobil 0722-765274
Oradea	- Str. Pescărușului, nr. 14, ap. 2, tel. 0359-418648, fax 0259-474242, mobil 0720-440009



Tg. Mureș - Str. Tineretului, nr. 3, ap. 1 b, mobil 0729-885409
Alba Iulia - Str. I.C. Brătianu nr. 20, tel. 0358/101759, 0258-812250 mobil 0730-011092
Deva - Str. 1 Decembrie nr. 14, etaj 2, tel. 0730 – 011093
Baia Mare - Str. Transilvaniei, nr. 6, ap. 56, et. 1, tel. 0724576572, 0262-221199
Resita - Str. Fantanilor, nr.2, loc. Resita, jud. Caras Severin, tel.0255/212155
Bacau - Str. Energiei, nr. 32, 0234/517000, jud. Bacau

mail: darian@darian.ro

web: www.darian.ro

Membru al:



28. ANEXE

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

ANEXA NR. 1 – OFERTE ȘI INFORMAȚII DE PIAȚĂ UTILIZATE

Inapoi (lista oferte)

Cod oferta: **va250711** | Publicata pe 25-05-2011

Adauga la favorite

Trimite pe mail

Print

**Apartament de vanzare in
GALATI , zona ICF**

60.000 euro

Tip:	D	Camere:	4
Suprafata:	100 mp	Bai:	2
Etajul:	2 din 4	Balcoane:	1

Utilitati si imbunatatiri:

- gaz metan
- apometre
- termopan

Informatii contact:

Agentia Imobiliara: ALEX SI NYKY
Agent: MIOARA



Afiseaza numerele de telefon

intra pe site-ul agentiei



Trimite mesaj:

<http://cauta-imobiliare.ro/detaliu/va250711.htm>



[Inapoi \(lista oferte\)](#)

Cod oferta: **va245267** | Publicata pe **06-05-2011**

[Adauga la favorite](#)

[Trimit pe mail](#)

[Print](#)

Apartament de vanzare in galati , zona icf

200.000 RON

Tip:	D	Camere:	4
Suprafata:	90 mp	Bai:	2
Etajul:	4 din ---	Balcoane:	2

Utilitati si imbunatatiri:

- incalzire: termoficare
- gaz metan
- apometre
- parchet
- cabluTV
- telefon
- internet

Specificatii:

aer conditionat , pret neg

<http://cauta-imobiliare.ro/detaliu/va245267.htm>

Informatii contact:



Agentia Imobiliara: HABITUS
Agent: mihaela



Afiseaza numerele de telefon

[intra pe site-ul agentiei](#)



Trimit mesaj:

Numele dvs: *
Tel. dvs: *

[Inapoi \(lista oferte\)](#)

Cod oferta: **va264620** | Publicata pe **17-03-2011**

[Adauga la favorite](#)

[Trimit pe mail](#)

[Print](#)

Apartament de vanzare in galati , zona siderugistilor

65.000 euro

Tip:	D	Camere:	4
Suprafata:	96 mp	Bai:	2
Etajul:	Parter din 4	Balcoane:	1

Utilitati si imbunatatiri:

- incalzire: termoficare
- gaz metan
- apometre
- parchet
- gresie + faianta
- termopan
- cabluTV
- telefon
- internet

Specificatii:

apartamentul este termoizolat , pret neg , accept credit , bilateral

<http://www.cauta-imobiliare.ro/detaliu/va264620.htm>

Informatii contact:



Agentia Imobiliara: HABITUS
Agent: mihaela



0740.322.991-0740.347.540

[intra pe site-ul agentiei](#)



Trimit mesaj:

Numele dvs: *
Tel. dvs: *
Emailul dvs:
 Sunt interesat de aceasta oferta. [cod:

	Galati Micro 39	D Etaj: ---	4 camere 79 mp	150 euro / luna	26-05-2011 detalii
	GALATI NAE LEONARD	D Etaj: 3 din 4	4 camere 90 mp	300 euro / luna	05-05-2011 detalii
	GALATI MICRO 21	D Etaj: ---	4 camere 90 mp	350 euro / luna	11-05-2011 detalii



 galati tiglia 1	D Etaj: ---	4 camere 80 mp	400 euro / luna	12-04-2011 detalii
--	----------------	-------------------	--------------------	---------------------------------------

<http://www.cauta-imobiliare.ro/oferte/inchirieri-apartamente-Galati-5452>

ANEXA NR. 2 – FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII





ANEXA NR. 3 – LOCALIZAREA PROPRIETĂȚII





ANEXA NR. 4 – DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII

