

PFA David Constantin Madalin	Cod fiscal 29117514	mobil 0746079111 e-mail davidconstantinmadalin@yahoo.ro
------------------------------	------------------------	---

D.E.

06. FEB. 2018

Raport de evaluare proprietati imobiliare de tip „teren si imobil de tip p”

SOLICITANT: JUDEȚUL MUREȘ

DESTINATAR: JUDEȚUL MUREȘ

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al PFA DAVID CONSTANTIN MADALIN.

Către: Județul Mureș, cu sediul în str. Primăriei nr.2, Târgu Mureș.

Prezentul raport de evaluare se referă la următoarele imobile:

Teren intravilan în suprafața de 399 mp. și „Imobil de tip P” situate în Târgu Mureș, strada Revoluției, nr. 45, jud. Mureș.

În prezentul raport de evaluare a fost evaluat dreptul integral de proprietate asupra imobilelor prezentate, valabil și marketabil, în ipoteza că nu există niciun fel de sarcini care să afecteze acest drept. Bunurile sunt evaluate ca fiind libere de sarcini.

Evaluatorul a procedat la evaluarea bunurilor conform Standardelelor de evaluare ANEVAR (care includ și Standardele de Evaluare Bunuri 2017), în special standardele:

- ✓ SEV 100 – Cadru general;
- ✓ SEV 101 – Sfera misiunii de evaluare;
- ✓ SEV 102 – Implementare;
- ✓ SEV 103 – Raportarea evaluării;

Inspekția proprietății a fost realizată de către evaluator în data de 22.01.2018.

Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate, în nicio circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false, sau incomplete puse la dispoziție de către proprietar.

Metodele de evaluare aplicate a fost metoda abordării prin comparații.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- (1) *Date generale* – în care sunt prezentate principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării
- (2) *Bunurile evaluate* – în care sunt descrise elementele cunoscute privind reperele evaluate
- (3) *Analiza datelor* – conține aplicarea metodei de evaluare, rezultatul obținut și opinia evaluatorului
- (4) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietăților imobiliare, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Teren intravilan în suprafața de 399 mp. și „Imobil de tip P” situate în Targu Mures, strada Revoluției, nr. 45, jud. Mures.

279.800 lei

Echivalentul a 60.000 euro

Referitor la această valoare se impune a se menționa următoarele:

- ✓ Valoarea evaluată se referă la valoarea de vânzare totală, în starea și configurația existentă la data 26.01.2018.
- ✓ Valoarea este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției.
- ✓ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- ✓ valoarea este o predicție și o apreciere subiectivă;
- ✓ evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ✓ curs BNR utilizat 1 euro = 4,6658 lei

Mențiuni legate de bunurile evaluate:

O valorificare rapidă a proprietății implică o ofertă promoțională, deci coborârea prețurilor.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stima,

EC. David Constantin Madalin
Evaluator Autorizat EPI
Membru titular ANEVAR



1.1 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că 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.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în legătură cu bunurile 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, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, orientările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

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 Standardele Internaționale de Evaluare.

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

Date de identificare ale evaluatorului:

Adresă: municipiul Alba Iulia, str. Toporasilor, nr.14, jud. Alba

Telefon: 0746079111

EC. David Constantin Madalin

Evaluator Autorizat EPI

Membru titular ANEVAR



CUPRINS

- 1.1 CERTIFICARE
- 2 DATE GENERALE**
 - 2.1 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE
 - 2.2 OBIECTUL EVALUĂRII. SCOPUL EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII
 - 2.3 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE
 - 2.4 BAZELE EVALUĂRII. TIPUL VALORII ESTIMATE
 - 2.5 DATA ESTIMĂRII VALORII
 - 2.6 MONEDA RAPORTULUI
 - 2.7 MODALITĂȚI DE PLATĂ
 - 2.8 INSPECȚIA BUNURILOR
 - 2.9 INFORMAȚIILE UTILIZATE ȘI SURSELE ACESTORA
 - 2.10 CLAUZĂ DE NEPUBLICARE
 - 2.11 VALABILITATEA RAPORTULUI
- 3 BUNURILE EVALUATE**
 - 3.1 PREZENTARE GENERALĂ A BUNURILOR
 - 3.2 SITUAȚIA JURIDICĂ
 - 3.3 DESCRIEREA BUNURILOR
- 4 ANALIZA DATELOR**
 - 4.1. *Etapele parcurse de evaluator*
 - 4.2. *Aspecte ale pieței specifice*
 - 4.3. *Cea mai buna utilizare*
 - 4.4. *Evaluarea bunurilor*
 - 4.5. *Opinia evaluatorului*
- 5 ANEXE**

2 DATE GENERALE

2.1 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:

1. Ipoteze:

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către beneficiar – Județul Mureș și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- ✓ Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței unor defecte ascunse ale bunurilor evaluate. Se presupune ca nu există defecte ascunse sau neaparente ale bunurilor care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu și-a asumat nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Situația actuală a bunurilor 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 imobilului în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ 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.
- ✓ Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse ale structurii de rezistență a clădirilor sau privind factorii de mediu care ar putea influența în vreun sens valoarea imobilelor, acesta neavând competențele necesare și nici nu i s-a solicitat de către client să execute măsurători, analize sau să facă expertize tehnice la clădirile evaluate;
- ✓ Evaluatorul nu a efectuat expertiza structurii clădirii și nu a testat instalațiile și echipamentele aferente acesteia. În consecință evaluarea se bazează pe informațiile puse la dispoziție de client și pe observațiile constatate în urma inspecției;
- ✓ Nu s-au inspectat acele părți ale proprietății care sunt acoperite, ascunse sau inaccesibile și evaluarea s-a făcut considerând că acestea sunt în condiții normale;
- ✓ În timpul efectuării identificării și inventarierii bunurilor supuse evaluării, în unele cazuri, evaluatorul nu a putut inspecta părțile acoperite și/sau inaccesibile ale acestora, fapt pentru care acestea sunt considerate în condiții normale de funcționare;
- ✓ 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.

2. Condiții limitative:

- ✓ orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătura cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- ✓ Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului niciun fel de schiță sau planuri cu dimensiuni ale construcțiilor sau terenurilor;
- ✓ Suprafețele construite ale construcțiilor au fost stabilite în baza unor măsurători care au fost efectuate de evaluator și în baza informațiilor puse la dispoziție de proprietar.
- ✓ Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta locația, suprafețele și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de reprezentantul clientului și descrise în raport. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrise în raport în baza inspecției efectuate de evaluator și a măsurătorilor proprii efectuate asupra construcțiilor. Măsurătorile efectuate sunt doar pentru scopul evaluării și nu țin loc de documentație cadastrală. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.
- ✓ 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 consultanță 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;
- ✓ Finisajele sunt considerate a fi de nivel mediu, întrucât inspecția a fost efectuată doar din exterior.

2.2 Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietățile imobiliare prezentate anterior.

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață în vederea unei viitoare valorificări. Raportul este întocmit pentru Județul Mureș, care este beneficiarul lucrării și destinatarul lucrării.

2.3 Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral asupra imobilului.

Evaluatorul consideră aceste bunuri ca fiind libere de sarcini și le evaluează ca atare.

Aspectele juridice se bazează pe informațiile și documentele furnizate de către beneficiar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Răspunderea pentru veridicitatea și exactitatea informațiilor legate de dreptul de proprietate aparține în întregime autorității contractante – Județul Mureș în calitate de solicitant.

2.4 Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

Având în vedere scopul evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardele de evaluare ANEVAR (care includ și Standardele de Evaluare Bunuri 2017), în special standardele:

- ✓ SEV 100 – Cadru general;
- ✓ SEV 101 – Sfera misiunii de evaluare;
- ✓ SEV 102 – Implementare;
- ✓ SEV 103 – Raportarea evaluării;

În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform Standardului SEV 100 – Cadru general.

➤ **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat 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.

Metodologia de evaluare aplicată include

- abordarea prin comparații

2.5 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **ianuarie 2018**. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 26.01.2018.

2.6 Moneda raportului

Conform solicitării destinatarului, opinia finală a evaluării va fi prezentată în EURO și RON.

2.7 Modalități de plată

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

2.8 Inspecția bunurilor

Inspecția bunurilor a fost realizată de către evaluator în luna ianuarie. Nu s-au realizat investigații privind eventualele defecte ascunse sau neaparente ale bunurilor.

2.9 Informațiile utilizate și sursele acestora

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către autoritatea contractantă – Județul Mures.

- ✓ Informații privind piața proprietăților imobiliare;
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- ✓ Standardele de evaluare ANEVAR (care includ și Standardele de Evaluare Bunuri 2017),

Sursele de informații au fost:

Reprezentantul beneficiarului – Județul Mures pentru informațiile legate de bunuri (situație juridică, economică, valori, istoric, ș.a.) care sunt responsabili exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

- ✓ presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- ✓ site-urile agențiilor imobiliare;
- ✓ baza de date a evaluatorului.

2.10 Clauză de nepublicare

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

2.11 Valabilitatea raportului

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 această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței 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.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața acestor tipuri de bunuri nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare. În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piața specifică apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

3. BUNURILE EVALUATE

3.1. *Prezentare generală a bunurilor*

Prezentul raport de evaluare se referă la următoarele imobile:

Teren intravilan în suprafața de 399 mp. și „Imobil de tip P” situate în Târgu Mureș, strada Revoluției, nr. 45, jud. Mureș.

Proprietatea imobiliară în cauză este amplasată în Târgu Mureș, strada Revoluției, nr. 45, jud. Mureș, chiar în centrul orașului. Caracterul edilitar al zonei este alcătuit din case și vile cu regim de înălțime P.

Străzi principale: Revoluției.

Tip Localitate: Urban

Zona Localitate: Central

Tip zonă: Rezidențial

Denumire cartier/ansamblu rezidențial/ Zonă: Centru;

Mijloace de transport în comun: Auto, maxi taxi, autobuz;

Stadiul dezvoltării economico-sociale a orașului Târgu-Mureș nu este atât de avansat la mijlocul secolului XVII încât mica nobilime locală, în curs de formare, să își poată permite ridicarea unor construcții civile comparabile cu cele din centrele urbanistice transilvănene importante. Acest lucru este confirmat de numărul foarte mic al clădirilor din această perioadă, conservate până în prezent.

Centrul orașului are o ofertă bogată în ceea ce privește activitățile specifice turismului din municipiul Târgu-Mureș, acesta individualizându-se față de restul orașului printr-o serie de monumente istorice și clădiri din secolele XVII-XX.

Este locul unde se află nenumărate clădiri construite în stil baroc, neoclasicist și secesionist, cum ar fi Biserica Sfântul Ioan Botezătorul, Turnul franciscanilor, Palatul Culturii, Palatul Prefecturii sau clădirea primăriei, care creează o atmosferă tipică perioadei dualiste.

Deși în Târgu-Mureș nu s-au păstrat prea multe clădiri foarte de vechi, din cauza mai multor incendii ce au izbucnit de-a lungul timpului, vechea urbe reușește totuși să-și păstreze aerul de oraș medieval, cel puțin în partea nordică din centru.

Aici se află unul dintre principalele puncte de atracție turistică, fiind considerat, totodată, și un important punct de reper al orașului, Cetatea medievală. Aceasta a fost construită la începutul secolului al XVII-lea, menită să evidențieze puterea economică a orașului din Principatul Transilvaniei. Din cele șapte bastioane ale cetății, cinci au fost construite de către breslele locale, acestea găzduind în prezent diferite activități culturale, cum ar fi expoziții de pictură și fotografie.

Latura comercială din centrul orașului Târgu-Mureș este în continuă dezvoltare. În perioada comunistă a fost interzisă dezvoltarea acestei rețele comerciale, însă după anul 1989, arterele principale au fost împânzite de magazine de îmbrăcăminte, încălțăminte, bijuterii, cafenele și restaurante.

3.2. Situația juridică

Subiectele de evaluat sunt în proprietatea **Judetul Mures – Domeniul Privat** Intabulare, drept de proprietate dobândit prin lege, cota actuala 1/1.

Este evaluat întregul drept de proprietate.

Proprietățile imobiliare sunt evaluate ca fiind libere de sarcini.

3.3. Descrierea proprietății

Terenuri și construcții

1. Teren intravilan în suprafața de 399 mp situat în Targu Mures, strada Revoluției, nr. 45, jud. Mures.

- Terenul are formă dreptunghiulară, cu deschidere la drum asfaltat.
- Dispune de utilități- curent, apă, canal, gaz la limita terenului.
- Pe acest teren sunt edificate construcții.
- Suprafața terenului este de cca 399 mp. conform datelor furnizate de către beneficiar.
- Terenul este plan.

2. Imobil de tip P situat în Targu Mures, strada Revoluției, nr. 45, jud. Mures

- Construcție cu regim de înălțime P
- Suprafața construită la sol: 113 mp
- Finisaje exterioare: Clădirea are o arhitectură deosebită, întrucât dispune de elemente decorative sculptate, nu este izolată.
- Grilaj din metal la geamuri
- Tamplarie PVC cu geam termopan și lemn cu geam simplu.

4. ANALIZA DATELOR

4.1. Etapele parcurse de evaluator

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului –.
- discutii purtate cu personalul de specialitate relativ la:
 - identificarea proprietății imobiliare;
 - regimul de utilizare pentru imobil;
 - lucrările de reparatii si modernizări efectuate;
 - starea fizica;
 - modul de exploatare;
 - gradul de utilizare;
- identificarea bunurilor ce fac obiectul evaluării
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- estimarea Celei mai bune utilizări la terenurile libere si construite;
- selectarea tipului de valori estimate in prezentul raport;
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice patrimoniului evaluat;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorilor care caracterizează bunurile.

Metodologia de evaluare aplicată include:

- abordarea prin metoda comparațiilor de piață

4.2. Aspecte ale pieței specifice:

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Practic, pentru proprietățile studiate, piața este

- ✓ piața proprietăților imobiliare teren intravilan.

Proprietățile, privite global, impun o putere financiară mare pentru o posibilă achiziționare.

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În ultima perioada, sub efectul crizei economice piața imobiliară (mai ales cea locală) trece printr-o perioada mai slabă. Astfel ca la momentul actual aceasta se caracterizează printr-o cerere solvabilă redusă în toate segmentele acesteia, fapt ce concretizează un nivel de tranzacționare scăzut. Scăderea cererii vine ca efect în principal al restricționării și scumpirii finanțării bancare, fapt ce face ca multe societăți din domeniul specific să-

și restrâng activitatea, scăzând astfel și interesul investitional.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui proprietăți.

Atractivitatea proprietății imobiliare studiate provine din:

- ✓ Amplasarea în zonă cu acces facil, favorabilă locuințelor rezidențiale/spații comerciale

Deficiențele proprietății studiate provine din:

- ✓ trendul pieței imobiliare, care este nefavorabil sub efectul crizei economice și care face posibil ca valoarea să nu fie mentenabilă multă vreme;

- ✓ dimensiunile proprietății relativ mari, care implică costuri de achiziție mai mari și acces mai greu la obținerea unei creditări

- ✓ **diferențe între suprafețele de teren înscrise în CF și cele reale, necesită expertiză topografică pentru stabilirea dimensiunii reale a proprietății imobiliare**

- ✓ menținerea condițiilor actuale de finanțare (sau chiar înasprirea lor) care ar putea duce la diminuarea puterii de cumpărare și implicit la reducerea numărului de potențiali cumpărători,

- ✓ trendul pieței imobiliare, care este nefavorabil sub efectul crizei economice și care face posibil ca valoarea să nu fie mentenabilă multă vreme;

Efectele acestor riscuri resimțite pe piață este:

- necesitatea expunerii un timp mai îndelungat pe piață și efectuarea unei prezentări speciale care să se adreseze exclusiv potențialilor cumpărători, astfel încât să existe un „marketing adecvat”, în înțelesul „standardului valorii de piață”;

Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Îngreunarea creditării și criza economico-financiară reduce cererea pentru aceste tipuri de proprietăți.

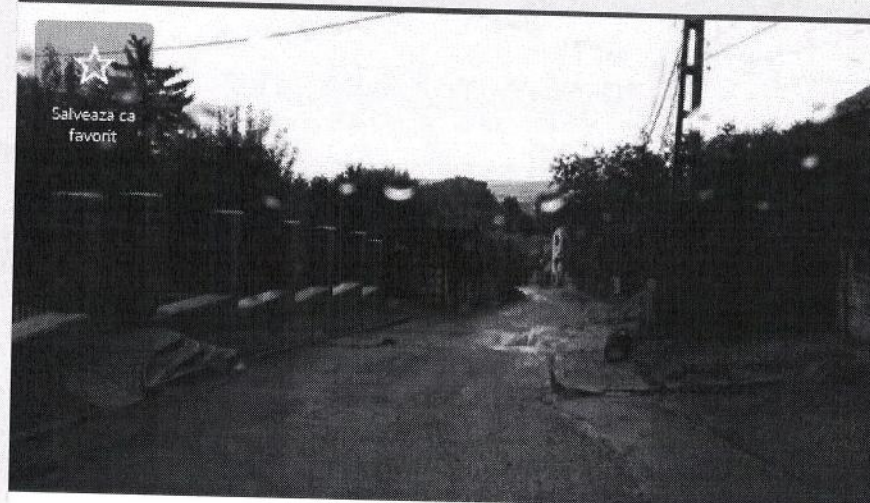
Terenul este amplasat în intravilanul orașului Targu Mures.

Sunt multe oferte de vânzare de case și terenuri. Valoarea acestora este într-o plajă mare în funcție de amplasament, utilități, finisaje, suprafața locuibilă, compartimentare, anul construcției etc.

Dintre ofertele de vânzare ale unor proprietăți imobiliare similare, s-a reținut următoarele:

Teren intravilan Targu Mures:
Oferta 1

<https://www.olx.ro/oferta/teren-central-targu-mures-2500mp-ideal-investitie-ID8Srfd.html#94e7be7a28>



Teren central Targu Mures 2500mp ideal investitie

Targu-Mures, judet Mures Adaugat La 12:32, 19 ianuarie 2018, Numar anunt: 131185131

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Oferit de	Agentie	Extravilan / intravilan	Extravilan
Suprafata utila	2 500 m²		

Vand teren intravilan in zona centrala Targu Mures. Terenul are suprafata de 2.500 mp cu deschidere de 14 ml la drum asfaltat. Pozitia terenului este deosebita cu panorama asupra orasului, ideal pentru constructie o casa sau mai multe, zona selecta, strada Padurii. Pret 125euro/mp negociabil Pentru alte detalii sunati la 766 - arata telefon -

Anunturi publicate de: ClasiuS Imobiliare

312 500 €

Reclama ta pe OLX!

Contact prin Storia.ro

Targu-Mures, judet Mures
Vezi pe harta

ClasiuS Imobiliare

Pe site din apr 2014

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Tipareste

Oferta 2

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-de-20000-mp-zona-semicentrala-ID87LFZ.html#8ffd0f2dbe>



Teren intravilan de 20000 mp, zona semicentrala

Targu-Mures, judet Mures

Adaugat La 19:05, 15 ianuarie 2018, Numar anunt: 120062255

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Oferit de	Agentie	Extravilan / intravilan	Extravilan
Suprafata utila	20 000 m ²		

Teren intravilan de 20000 mp, zona semicentrala, cu 2 cai de acces, deschidere la strada de 170m, bun pentru blocuri sau hipermarket.

Anunturi publicate de: Heron Imobiliare

Anuntul Teren intravilan de 20000 mp, zona semicentrala este adaugat de pe Storia.ro.

3 400 000 €

Negociabil

Reclama ta pe OLX!

Contact prin Storia.ro

0758 013 199

Targu-Mures, judet Mures
Vezi pe harta



Heron Imobiliare

Pe site din iul 2015

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Tipareste

Oferta 3

<https://homezz.ro/teren-1600-mp-unirii-1039840.html>

homeZZ.ro

Află job-uri pentru tine!

Autentificare

Creează Cont

Apără

+ ADAUGĂ ANUNȚ

TEREN

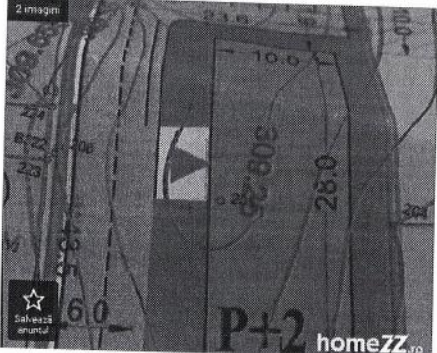
Teren 1600 mp Unirii

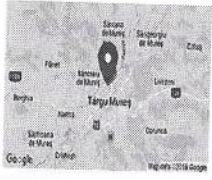
175.000 EUR

ID 1039840

Targu Mures, Mures / Unirii

2 imagini





Vinzi sau închiriezi?

Puneți anunțul acum pe HomeZZ.ro și puteți avea clienți chiar de azi!

+ ADAUGĂ ANUNȚ

Salvează anunțul

0745200365

TRIMITE MESAJ

Află job-urile pentru tine!

DESCARCĂ APLICAȚIA

Disponibil pe Google Play

Disponibil pe App Store

JobZZ.ro

Aplicația HomeZZ.ro

INSTALEAZĂ ACUM

gratuit

Disponibil pe Google Play

Disponibil pe App Store

Zona	Unirii	Suprafață teren	1600 m²	Tip teren	Construibil
Clasificare teren	Intravilan				

Vand teren 1600 zona Paneuro (ATELIERE) ,pretabil pentru constructia 16 apartamente ,avize proiecte ,autorizati in curs de eliberare.

Vrei să adaugi anunț rapid?
Descarcă acum aplicația
Lejumat.ro

Mijloace de transport

Școli

Bănci

Sănătate

Magazine

Restaurante



Dezechilibru al pieței în favoarea cumpărătorului.

Concluzii și tendințe privind piața specifică:

- tendință de stagnare a prețurilor de achiziție pe termen scurt și mediu, tendință influențată de evoluția economiei naționale și internaționale;
- piață a cumpărătorului;
- timp de expunere mai mare pentru a fi vândute sau reduceri semnificative de preț pentru o vânzare rapidă a acestora;

4.3. Cea mai bună utilizare

Conceptul de **cea mai bună utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună 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 să fie :

- **permisibilă legal** – aici se analizează reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.
- **posibilă fizic** – implică dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații), precum și capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic), condițiile fizice.
- **fezabilă financiar** – implică analiza și prognoza veniturilor generate de proprietate, din care se vor scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit) obținându-se astfel profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă.
- **maxim productivă** – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru acea utilizare.

Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare evaluate este cea de „teren construit” pentru terenul intravilan, si constructie administrativa.

4.4. Evaluarea bunurilor

Evaluarea terenului

Pentru evaluarea terenului s-au avut în vedere următoarele considerente :

- Suprafețele de teren dupa marime
- Racordarea la utilitati – curent electric, apa, canal si gaz
- Locatie
- Informatii primite de la beneficiar

Pentru a stabili valoarea de piață a imobilului subiect s-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul terenurilor intravilane.

Valoarea terenului s-a determinat pornind de la premiza terenului liber.

Pentru evaluarea terenului se utilizează în general șase abordări : comparația directă, proporția, extracția, parcelarea, tehnica reziduală, și capitalizarea rentei de bază.

În cazul proprietății de evaluat, având în vedere că există o frecvență bună a tranzacțiilor în zonă, metoda care se va aplica va fi: *metoda comparațiilor directe*

Evaluarea terenului prin metoda comparațiilor directe

Analiza comparațiilor directe, este o tehnică calitativă, studiază relațiile indicate de datele pieței fără a recurge la cuantificare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează tranzacții comparabile, în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată.

Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate (pozitiv sau negativ) funcție de diferențieri.

Elementele de comparație sunt : drepturile de proprietate, restricțiile legale, condițiile pieței (data vânzării), localizarea, caracteristicile fizice (suprafață, formă, topografie) dotarea cu utilități (apă, canal, electricitate, telefon, gaz).

Aplicarea metodei este facilitată de informațiile furnizate de agențiile imobiliare din țara, ziarele locale și publicațiile de specialitate care prezintă prețuri ale terenurilor tranzacționate în zona

S-au tranzacționat și terenuri la prețuri din afara acestei plaje de prețuri dar acele tranzacții nu le luăm în considerare fiind tranzacții speciale, particulare (amplasare deosebită, relații speciale între vânzător și cumpărător, etc.), fapt ce face să nu se încadreze în condițiile necesare a fi îndeplinite de tranzacțiile de pe o piață liberă, tranzacții ce determină valoarea de piață.

Terenul de evaluat are următoarele caracteristici:

Teren intravilan în suprafața de 399 mp situat în Targu Mures, strada Revolutiei, nr. 45, jud. Mures.

- Terenul are formă dreptunghiulară, cu deschidere la drum asfaltat.
- Dispune de utilități- curent, apă, canal, gaz la limita terenului.
- Pe acest teren sunt edificate construcții.
- Suprafața terenului este de cca 399 mp. conform datelor furnizate de către beneficiar.
- Terenul este plan.

Din informațiile primite de la proprietar rezulta că există terenuri libere în zona.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor pozitive sau negative este "grila datelor de piață" care conține elementele de comparație a terenului de evaluat și a terenurilor comparabile.

Modul cum au fost aplicate corecțiile și rezultatele sunt prezentate în tabelul următor:

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		312.500	3.400.000	175.000
	Suprafata (mp)	399,00	2.500,0	20.000,0	1.600,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		125	170	109
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-10%	-10%	-10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-12,5	-17,0	-10,9
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare, cat mai apropiate de realitate. Ajustarile pentru acest tip de proprietate sunt -10%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		113	153	98
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		113	153	98
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		113	153	98
	Justificare ajustare	Nu este cazul.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		113	153	98
	Justificare ajustare	Condițiile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		113	153	98
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare cheltuieli imediat dupa cumparare la nicio comparabila.			
6	Conditii de piata	26.01.2018	actual	actual	actual
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		113	153	98

	Justificare ajustare	Nu este cazul, intrucat toate oferte sunt valabile la data evaluarii.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	Strada Revolutiei	Strada Padurii	Semicentral	Zona Unirii
	Ajustare (%)		20,0%	-15,0%	35,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		22,5	-23,0	34,5
	Justificare ajustare	In functie de zona in care sunt amplasate proprietatile comparabile fata de proprietatea subiect, se aplica ajustari pozitive de 20% pentru comparabila 1, 35% pentru comparabila 3, iar comparabila 2 se ajusteaza negativ cu 15%.			
8	Acces	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu se aplica ajustari intrucat accesul se face de pe drum asfaltat atat catre proprietatile comparabile cat si catre propirietatea subiect.			
9	Topografia	Plan	Plan	Plan	Plan
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Comparabilele sunt terenuri plane. Nu s-au aplicat ajustari.			
10	CMBU (sau Utilizarea actuala)	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Toate comparabilele au utilizare rezidentiala. Nu au fost aplicate ajustari.			
11	Suprafata	399,00	2.500,00	20.000,00	1.600,00
	Ajustare (%)		5,0%	10,0%	2,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		5,63	15,30	1,97
	Justificare ajustare	In functie de diferenta de suprafata dintre proprietatile comparabile si proprietatea subiect, se aplica ajustari pozitive de 5% pentru comparabila 1, 10% pentru comparabila 2 si 2% pentru comparabila 3.			
12	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	similar	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu se aplica ajustari in acest sens.			
13	Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu este cazul.			
13,1	Retea de gaze	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului

	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
13,2	Retea de apa	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
13,3	Retea electrica	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
13,4	Retea de canalizare	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La mare distanta
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
14	Indicatori urbanistici				
14,1	POT	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Comparabilele sunt situate in zone cu indicatori urbanistici similari.			
4,2	CUT	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Comparabilele sunt situate in zone cu indicatori urbanistici similari.			
15	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
16	Alti factori	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
	Ajustare NETA		28,1	-7,7	36,4
	Ajustare NETA (%)		25,0%	-5,0%	37,0%
	Ajustare BRUTA		28,1	38,3	36,4
	Ajustare BRUTA (%)		25,0%	25,0%	37,0%
	Numar ajustari (diferite de zero)		2	2	2
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		141	145	135
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	2	2		

Valoare (EUR/mp)	141	141		
Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	141			Valori unitare
Valoare teren (EUR)	56.109	rounjit	56.100	141
Valoare teren (LEI)			261.751	656

Data evaluarii (zz.ll.aaaa):

26.01.2018

1 EUR=

4,6658

! In situatia in care selectia valorii utilizand criteriile de mai sus, nu este considerata de evaluator ca fiind cea mai relevanta, in urma expunerii argumentelor justificative, valoarea va fi selectata manual.

ARGUMENTARE:

EUR	56.100
LEI	261.751

Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)	56.100
Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)	261.751

Nota: Se vor completa doar celulele albe. Pentru comparabilele nerelevante va aparea mesajul de atentionare pe fond galben. Se recomanda inlocuirea acestora.

Valoarea de piață a terenului prin metoda comparatiei este:

Vp= 56.100 euro, respectiv 261.751 lei

Abordarea prin costuri

1. Metoda costurilor:

Metoda utilizează costurile cunoscute ale unor structuri similare (cu cea a construcției evaluate), ajustate pentru condițiile pietei sau deficiențe fizice.

COSTUL DE ÎNLOCUIRE NET - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcții, arhitectura, planuri de calitate și manopera înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze: fizice, functionale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt :

- uzura fizică - este evidențiată de roșături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente : recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)
- neadecvare funcțională - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub două aspecte - recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar care nu ar trebui inclus)
- Depreciere economică (din cauze externe) pierderea de valoare ca rezultat al acțiunii unor factori externi activului (cum ar fi prețuri crescute la materii prime, muncă ori utilități) fără o creștere în prețul produsului, scăderea cererii pentru un produs, reglementări restrictive guvernamentale, inflație, etc. concepte de management, lipsa materiilor prime, lipsa forței de muncă, inaccesibilitatea pietei, legislația, cerere și ofertă.

Abordarea prin cost este bazată pe afirmația că un cumpărător prudent și informat ar plăti pentru un bun cel mult costul de producție al unui înlocuitor cu aceeași utilitate .

Metoda costului presupune ca valoarea maximă a unui bun pentru un cumpărător cunoscător este suma care este necesară pentru a cumpăra ori a construi un bun nou cu utilitate echivalentă. Când bunul nu este nou, din costul curent brut trebuie deduse (scăzute) pentru toate formele de depreciere care i se pot atribui bunului, până la data evaluării.

Punctul de plecare sau baza metodei costului este costul de înlocuire brut:

Costul de înlocuire brut (nou) este costul curent al unui bun similar nou având o utilitate echivalentă cu a obiectului ce urmează a fi evaluat.

Cele mai importante metode de determinare a costului curent (de nou) al unei proprietăți sunt metoda devizului, indexarea, și metoda cost – capacitate

Principiul metodei constă în corectarea valorii de înlocuire (de nou) cu gradul de depreciere real, etapele necesare a fi parcurse fiind:

- Stabilirea valorii de înlocuire $V_{\text{înlocuire}}$;
- Estimarea deprecierei cumulate $GU\%$, care cuprinde:

Pe baza datelor și informațiilor culese de evaluator pe teren și/sau rezultate în urma discuțiilor purtate cu reprezentanții primăriei și utilizatorii bunurilor , s-a efectuat o analiză a depreciierilor, care să corespundă nivelului stării tehnice, morale și economice a bunurilor de evaluat.

Astfel, pentru bunuri pentru care piața este puțin activă, sau nu există suficiente tranzacții s-a apelat la un substitut al valorii de piață. Astfel, în conformitate cu standardul de evaluare, dacă nu există nici o referință asupra valorii de piață, cauzată de natura specializată a mijloacelor fixe utilizate în producție și de faptul că acestea se vând rar, cu excepția cazului când se vând împreună cu construcția din care fac parte, ele se evaluează la costul lor de înlocuire net.

EVALUAREA CONSTRUCȚIILOR

A evalua o construcție prin abordarea prin cost înseamnă a estima suma necesară pentru a construi, la prețurile curente de la data efectivă, o copie sau o replică a clădirii evaluate, utilizând aceleași materiale, normative, proiecte, planuri, și calitate a manoperei înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea.

În abordarea prin costuri se poate utiliza :

- metoda costurilor segregate
- metoda comparației unitare

Metoda comparației unitare se folosește pentru a obține un cost estimat pe unitate de suprafață. În stabilirea acestui cost s-a utilizat costuri unitare cunoscute ale unor construcții similare, corectate în funcție de condițiile pietii și de diferențe fizice.

Costurile indirecte au fost incluse în costul unitar.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe

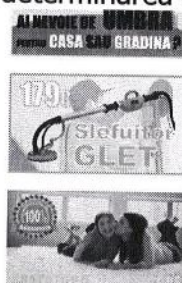
Uzura fizică - este evidențiată de rosături, cazături, fisuri, infestări sau defecte de structură.

Neadekvarea funcțională - este dată de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunii, stilului, sau a instalațiilor

Deprecierea economică - se datorează unor factori externi, cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietăților în zonă, urbanism, finanțare și reglementări legale.

Pe piața construcțiilor în județul Mureș, prețurile pe mp/ construit diferă în funcție de nivelul finisajelor, de utilități și de zonă, fiind cuprinse între 200-600 Euro/mp.

Pentru determinarea costului unitar a fost folosit Catalogul nr.124 Fisa nr.8A.



Sapa egalizare	MP	17
Sapa autonivelanta	MP	8
TERMOIZOLATIE FATADA		
Piacare cu polistiren(inclusiv tinci)	MP	24
Tencuiei decorative	MP	16
Zugrăveli lavabile	MP	8
Coltar cu piasa	ML	4
Profil de soclu	ML	3,5
INSTALATII ELECTRICE		
Infocuit instalatie electrica (tub, conductor, doze)	loc lampa loc priza	46
Silit in beton, sapa	ML	10
Montat tablou electric	BUC	150
Montat aparat electric	BUC	7,5
Montat corpuri de iluminat	BUC	15
Montat spoturi	BUC	7
Dezafectat instalatie electrica	camera	63
INSTALATIE SANITARA SI TERMICA		
Dezafectat instalatie sanitara baie	BUC	138
Dezafectat instalatie sanitara bucatarie	BUC	35
Instalatie sanitara baie	BUC	400
Instalatie sanitara bucatarie	BUC	1115
Montat obiecte sanitare (WC, lavoar, spalator)	BUC	80
Montat cada (complet)	BUC	115
Montat cabina dus (complet)	BUC	175
Montat centrala termica (inclusiv legaturi)	BUC	600
Montat calorifer (inclusiv legaturi)	BUC	115
CASA LA ROSU		
CASA LA ROSU	MP	80 euro
CASA LA GATA	MP	235 euro



www.proiecte-constructii-case.org

Service

Cerere proiect

Portofoliu

Contact

Construcțiile civile și industriale reprezintă obiectul principal al activității noastre. Seriozitatea cu care tratăm fiecare proiect și capacitatea de a adapta serviciile noastre cât mai bine nevoilor clienților noștri ne recomandă drept constructori de încredere. Nu sunt singurele trăsături ce pot fi enumerate dar considerăm pe acestea demne de menționat.

Portofoliul firmei noastre conține următoarele tipuri de proiecte, finalizate cu succes și apreciate pozitiv de toți din domeniu: construcții case la cheie, construcții case la rosu, blocuri la cheie, proiecte de case, hale industriale.

Cunoscând nevoia oamenilor ce ne înconjoară de a avea o locuință a lor, o casă pe care să o numească "camin", ne străduim să venim cu oferte atractive pentru construcții case.

Preturi construcții case - PROMOTIA LUNII :

- Construcții case la rosu : 160 euro/mp + TVA
- Construcții case la cheie : 340 euro/mp + TVA
- Construcții blocuri la rosu : 235 euro/mp + TVA
- Construcții blocuri la cheie : 555 euro/mp + TVA
- Hale industriale : 265 euro/mp + TVA
- Proiectare case : 8 euro/mp + TVA

Fii primul pe Google

Din portofoliul SOLMARCON

Construcții case : Viziune

FIRMA CONSTRUCTII CASE LA CHEIE, CASE LA ROSU, CASE AMVIC

AMENAJARI INTERIOARE

AICI PUTETI CONSULTA SI LISTA PENTRU PRETURI CONSTRUCTII

Tarife medii nete (manopere)

Tarife Constructii - Preturile nu includ TVA

DENUMIRE	U.M.	PRETURI UNITARE MANOPERA
Case la rosu	MP	250 Lei / MP
Structura case in sistem "AMVIC"	MP	225 Lei / MP
Case la cheie	MP	515 Lei / MP
Sapaturi manuale la fundatii	MC	60 Lei / MC
Sapaturi mecanizate la fundatii	MC	55 Lei / MC
Umplutura de pamant compactata manual	MC	120 Lei / MC
Umplutura de pamant compactata mecanizat	MC	27 Lei / MC
Fasonat si montat armatura	KG	16 Lei / KG
Cofraje fundatii (elevatii)	MP	25 Lei / MP
Cofraje grinzi/stalpi	MP	50 Lei / MP
Cofraje placi/diafragme	MP	25 Lei / MP
Montat popii/grinzi/prijniri	MP	6 Lei / MP

Design Office
 Finisaje comune si speciale
 Amenajari interioare
 Amenajari magazine
 Showroomuri si sticle
 Hale industriale
 Constructii Civile
 Fundatii
 Structuri Rezistenta
 Zidarie caramida / BCA
 Sarpante / Acoperisuri
 Garduri Beton / Lemn
 Alci / Treburare
 Focile Sepcilor
 Canalizari / Crenaje
 Terase / Copertine
 Instalatii termice si sanitare
 Instalatii Termice
 Lucrari Instalatii Sanitare
 Lucrari Instalatii Electrice
 Instalatii si tablouri electrice
 Hidroizolatii
 Termozolatii
 Alimentare cu apa
 Grijale
 Conzolidari / Reabilitari

Sc nixone construct srl Tipul Lucrarii: Pret incepand cu: Constructii civile - la rosu
30 € metru/patrat - la cheie 80 € metru/patrat Sapatura fundatii 40 RON mc
Cofrare (cofraje tego, Doka, Peri) 22 RON metru/patrat Popire (montat popi) 4
ron/mp Fasonat si montat armatura 1,1 RON kilogramul Turnat beton in fundatii,
radiere, subsoluri 18 RON metru/cub Turnat beton in grinzi, plansee, stalpi 25
RON metru/cub Scari din beton armat 40 RON metru/liniar Demolat zidarie 50
RON metru/cub Demolat ziduri, fundati, placi de beton 160 RON metru/cub
Tencuiala brut interior (pentru grosime tencuiala de 2,5 cm) 13 RON
metru/patrat Tencuiala exterior (pentru grosime tencuiala de 2,5 cm) 15 RON
metru/patrat Tinci (driscuiala, finisaj tencuiala) 3,5 RON metru/patrat Decopertat
glet+lavabila 3 RON metru/patrat Decopertat tencuiala 6 RON metru/patrat

Decopertat gresie/faianta 4 RON metru/patrat Decopertat mozaic 13 RON metrul patrat Glet grosier (Saten sau Euroglet) 4 RON metru/patrat Glet de finisaj (Atlas) 3,5 RON metru/patrat Slefuit , uniformizat glet 1,1 RON metru/patrat Amorsa de perete 1 RON metru/patrat Glafuri usi si ferestre 20 RON metru/liniar Zidarie Bca 65 RON metru/cub Zidarie caramida 75 RON metru/cub Vopsea lavabila alba de interior 2,5 RON metru/patrat Vopsea lavabila colorata de interior (o singura culoare pe camera) 4 RON/mp Sapa autonivelanta 5 RON metru/patrat Sapa de nivel 8 RON metru/patrat Consolidat cu plasa STM 4 RON metru/patrat Montaj gresie + faianta 17 RON metru/patrat Placari marmura 30 RON metru/patrat Demontat parchet 1 RON metru/patrat Montaj parchet laminat + plinta parchet 7 RON metru/patrat Montaj parchet stratificat 13 RON metru/patrat Montaj parchet classic, masiv, exotic 32 RON metru/patrat Raschetat si paluxat parchet 12 RON metru/patrat Montaj tavane false din polistiren 15 RON metru/patrat Montaj tavane casetate 18 RON metru/patrat Montaj tavane si izolatie 30 RON metru/patrat Montaj tavane suspendate 20 RON metru/patrat Placare pereti cu gips carton pe structura metalica 15 RON metru/patrat Placare tavane cu gips carton pe structura metalica 18 RON metru/patrat Placare pereti cu gips carton fara structura metalica 10 RON metru/patrat Montaj pereti despartitori 18 RON mp per fata Scafe, grinzi rigips 30 RON metru/liniar Tencuieli decorative sau structurate tip MARMOFIX, GRANOPOR etc 18 RON metru/patrat Montat termosistem (polistiren, dibluri, plasa armare,) 20 RON metru/patrat Vopsea lavabila de exterior 6 RON metru/patrat

EVALUAREA PATRIMONIALĂ - CLADIRE

I. Preț barem 01.01.1965

Catalog nr.124 Fisa nr.8A

Construcții (finisaj superior)		mp x	0,1190	lei/mp =	0,0000	le i
Construcții (finisaj mediu)	113	mp x	0,0905	lei/mp =	10,2265	le i
Total 1					10,2265	le i
corectie inaltime (h=4 m)			1,1		11,24915	
Total					11,2492	le i
CORECȚII						
acoperis tigla	0	mp x		lei/mp =	0	le i
echipament CT	0	mp x	0,024	lei/mp =	0	le i
aparatur aer conditionat	0	mp x	0,011	lei/mp =	0	le i
iluminat fluorescent	0	mp x	0,0031	lei/mp =	0	le i
TOTAL CORECTAT					11,2492	le i

Curs euro la 22.11.2017	4,6658

II. Actualizarea valorii de înlocuire la nivel de 30.11.2016

II.1 Indici de actualizare

				27752,05

II.2. Valoarea indicelui total de actualizare

22380,685

fara TVA

II.3. Valoarea de înlocuire actualizată

Vi = 251764 LEI
Vi = 53959 EURO

valoarea de inlocuire unitara

2.228,00 lei/mp

477,52 euro/mp

"Imobil P"

CALCUL DEPRECIERI

<u>Uzura fizica</u> – este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari sau defecte de structura.	-90,00	-48.564
<u>Neadecvarea functionala</u> – este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii d.p.d.v. al dimensiunii, stilului, sau a instalatiilor	-15,00	-809
<u>Deprecierea economica</u> – se dat. unor factori externi, cum ar fii modificarea cererii, utilizarea propr. in zona, urbanism, finantare si reglementari legale.	-15,00	-688

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
Cost unitar (SCD = suprafataconstruita desfasurat)	EURO / mp SCD	478
Suprafata de baza de calcul	mp	113,00
Suprafata	mp	0,00
Corectie suprafata	mp	0,00
Total suprafata de calcul	mp	113,00
COST DE INLOCUIRE	EURO	53.960
Corectii		
- depreciere fizica	%	-90,00
valoarea corectata	EURO	5.396
Neadecvarea functionala –neadecvarea al dimensiunii, stilului, si a instalatiilor	%	-15,00
valoarea corectata	EURO	4.587
Deprecierea economica – modificarea cererii, utilizarea proprietatilor in zona, urbanism	%	-15,00
valoarea corectata	EURO	3.899
Curs de schimb la data evaluarii	LEI / 1 EURO	4,6658
V adoptat (rotunjit)	EURO	3.900
	LEI	18.000

Valoarea in cadrul abordarii prin cost :

	Imobil de tip P
Euro	3.900
Lei	18.000

ESTIMAREA VALORII DE PIATA A PROPRIETĂȚII PRIN ABORDAREA PRIN COSTURI

Se obține prin însumarea valorii clădirilor cu valoarea terenurilor. Astfel, valoarea obținută prin abordarea prin cost a proprietății este :

$$V_{\text{cost}} = V_{\text{construcții}} + V_{\text{teren}}$$

$$V_{\text{cost}} = 3.900 \text{ euro} + 56.100 \text{ euro} = 60.000 \text{ euro}$$

$$= 18.000 \text{ lei} + 261.800 \text{ lei} = 279.800 \text{ lei}$$

- **Cursul utilizat pentru 1 EURO este de 4.6658 lei.**

2. Abordarea prin metoda comparațiilor directe

Abordarea prin metoda comparațiilor directe

Evaluarea proprietății a fost efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile.

Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru proprietăți similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile rezultate în urma tranzacțiilor efectuate în zona.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analiza 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, între elementele care influențează prețurile de tranzacție. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea „de evaluat” și celelalte proprietăți deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

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.

Pentru a stabili valoarea de piață a imobilului subiect s-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul localității și în special în zona de amplasare a imobilului subiect.

Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) elementele de comparație:

Drepturi de proprietate ,

Corecție pentru Finanțare ,

Condiții de Vânzare ,

Condiții ale Pieței ,

Localizare ,

Caracteristici fizice ,

Caracteristici economice ,

Utilizarea ,

Componente non-imobiliare ale valorii .

Nu se aplica aceasta metoda, intrucat evaluarea a fost facuta prin abordarea prin costuri.

4.5 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

In urma aplicarii metodelor de evaluare descrise in prezentul raport rezulta urmatoarele valori (rotunjite):

Valoare abordare costuri
279.800 lei

Avand in vedere ipotezele prezentate in raport, situatia si caracteristicile proprietatii, relevanta metodelor aplicate, cantitatea si calitatea informatiilor utilizate, precum si scopul prezentului raport, in opinia evaluatorului valoarea imobilizărilor corporale se situeaza in jurul valorii obtinute prin ABORDAREA PRIN COMPARATII. Astfel, opinia evaluatorului asupra valorii de piata a proprietatii imobiliare TEREN SI IMOBIL DE TIP P este:

279.800 lei

Echivalentul a 60.000 euro

Referitor la această valoare se impune a se menționa următoarele:

- ✓ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- ✓ valoarea este o predicție și o apreciere subiectivă;
- ✓ valoarea nu include TVA
- ✓ evaluarea este o opinie asupra unei valori;
 - ✓ curs BNR utilizat 1 euro = 4,6658 lei
- ✓ Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării. Orice modificări aduse după această dată influențează rezultatele prezentate în lucrare.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

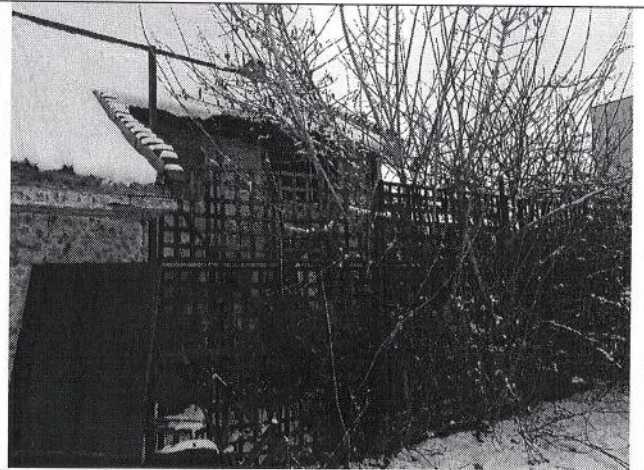
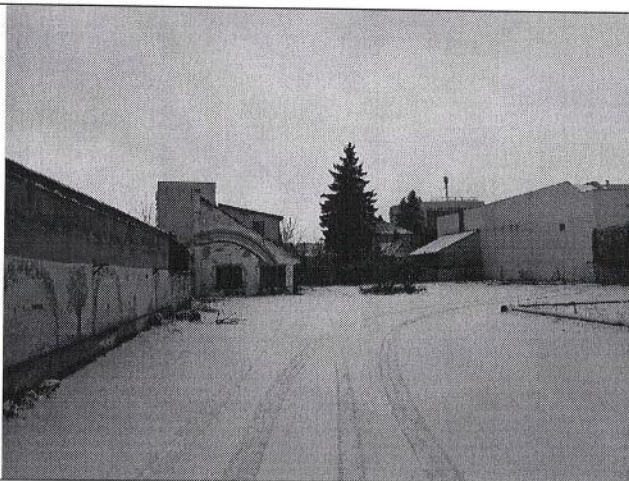
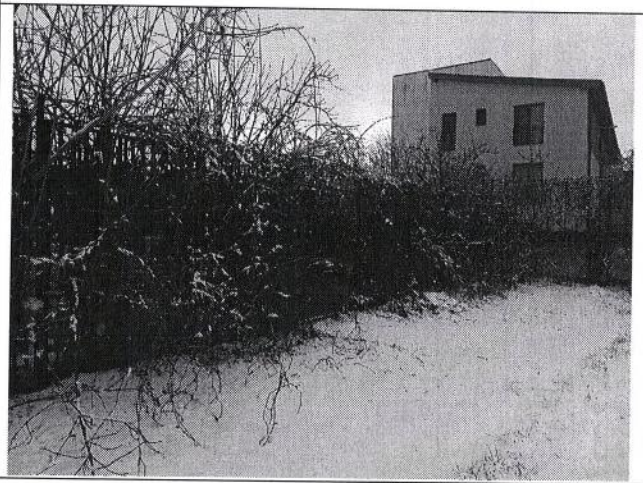
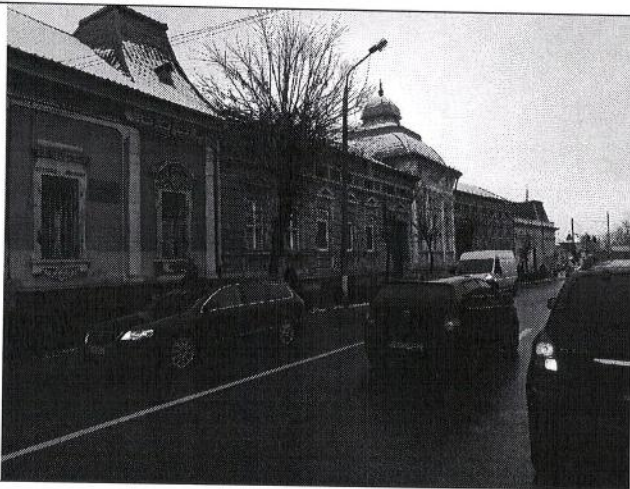
Cu stima,

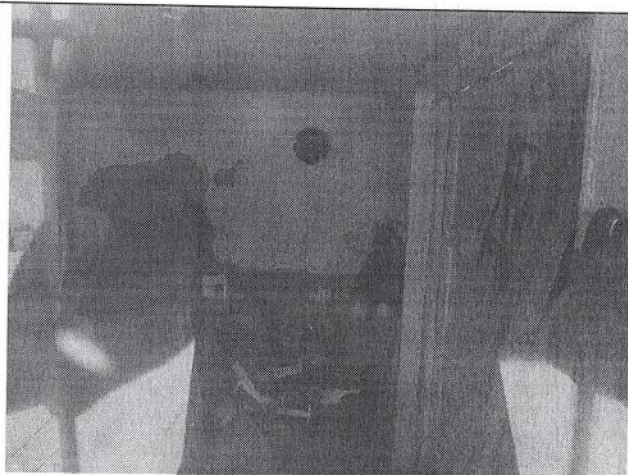
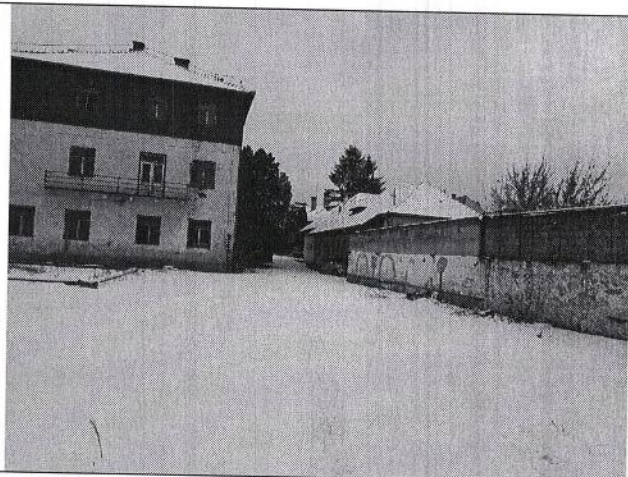
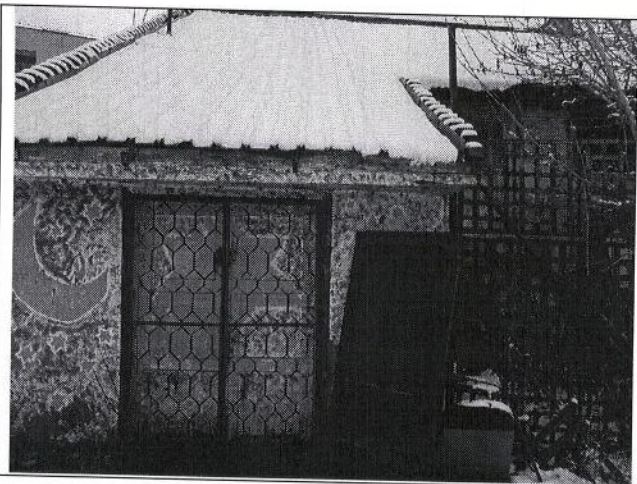
EC. David Constantin Madalin
Evaluator Autorizat EPI
Membru titular ANEVAR



1. ANEXE

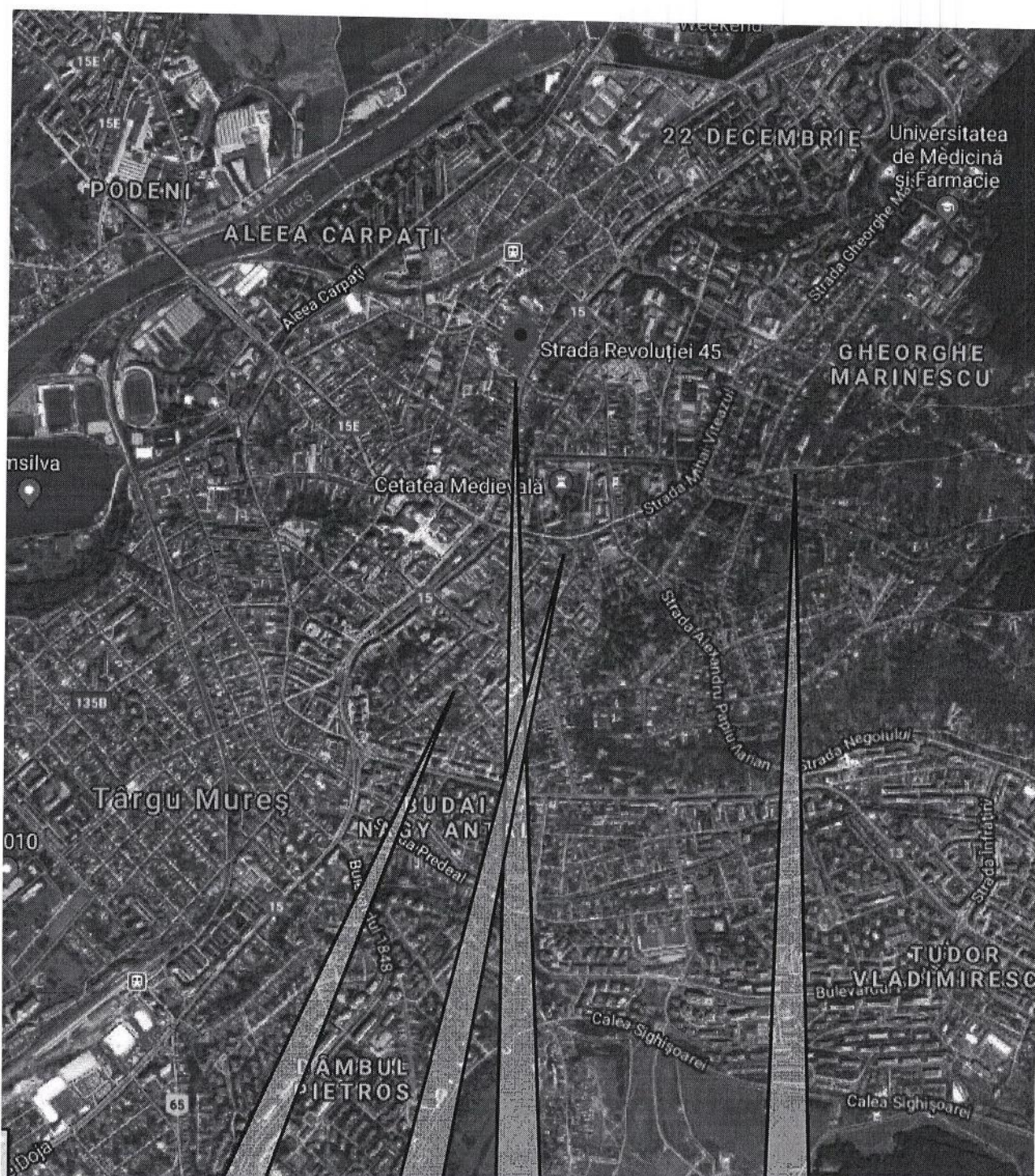
- 1. Fotografii**
- 2. Schite si planuri**





Localizare:





Comparabila 1

Comparabila 2

Proprietatea de
evaluat

Comparabila 1



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MUREȘ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Mureș

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 133156 Târgu Mureș

Nr. cerere	74315
Ziua	14
Luna	11
Anul	2017



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Târgu Mureș, Str. Revoluției, Nr. 45, Jud. Mureș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	133156	399	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.5	133156-C5	Loc. Târgu Mureș, Str. Revoluției, Nr. 45, Jud. Mureș	S. construită la sol: 113 mp; C4-atelier tamplarie și sopron în clădire P construită din zidărie de cărămidă acoperită cu tablă și țiglă având sc=113mp constând din : 1 atelier tamplarie, 1 depozit tamplarie și sopron din teava acoperit cu tablă (face parte din Centrul de Plasament). str. Revoluției, nr.45

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
38093 / 05/07/2013		
Act Administrativ nr. 91, din 20/06/2013 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN MUREȘ (act normativ nr. 2620/07-03-2012 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI; act normativ nr. 2621/07-03-2012 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI și documentație cadastrală avizată cu nr. 28533/05.06.2013 de către OCPI Mureș);		
B1	Se înființează cartea funciară 133156 a imobilului cu numărul cadastral 133156/Târgu Mureș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 123607 înscris în cartea funciară 2753/II (identificator electronic 123607);	A1, A1.5
Protocol nr. 0, din 04/07/2000 (între Inspectoratul Școlar Jud. Mureș și Consiliul Județean Mureș (Încheiere nr. 4846/2000); Evidențiere construcției cu plan avizat cu certificat de urbanism nr. 2406/2001 Primăria Mun. Tg. Mureș (încheiere nr. 18248-49/11.10.2001));		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) JUDEȚUL MUREȘ, (domeniu privat) OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 123607/Târgu Mureș, înscrisă prin încheierea nr. 18248 din 11/10/2001;	A1.5 / B.7
Lege nr. 213, din 17/11/1998 (O.U. nr. 192/08.12.1999 și a Hot. nr. 34/27.03.2008 a Consiliului Județean Mureș (atestare));		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) JUDEȚUL MUREȘ, (domeniu privat) OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 123607/Târgu Mureș, înscrisă prin încheierea nr. 22766 din 15/04/2008;	A1 / B.7
74315 / 14/11/2017		
Act Administrativ nr. 106, din 27/07/2017 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN MUREȘ;		
B7	Se rectifică regimul juridic cu privire la dreptul de proprietate înscris sub B1 ca fiind în "domeniu public" în loc de "domeniu privat".	A1, A1.5

C. Partea III. SARCINI .

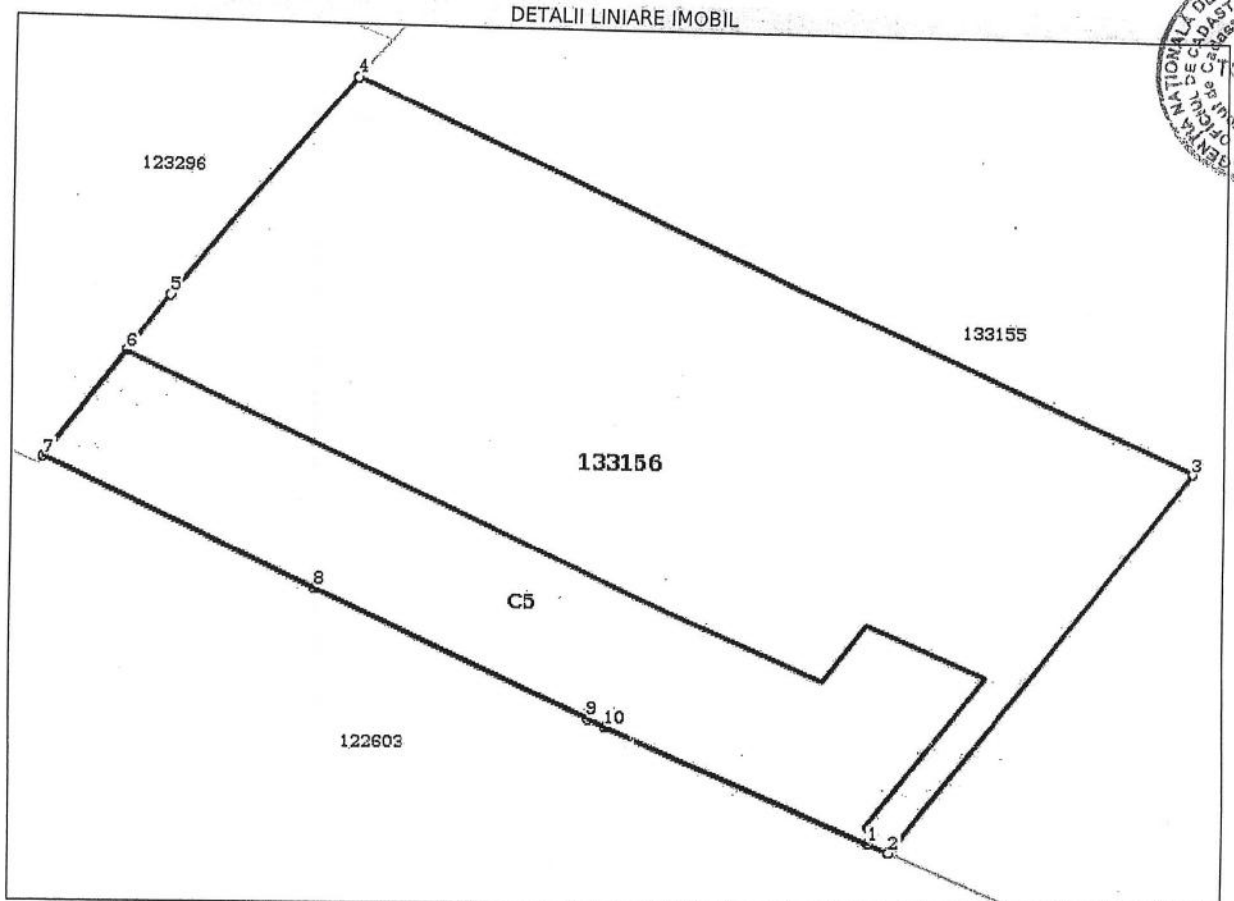
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
133156	399	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	399	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.5	133156-C5	construcții anexa	113	Cu acte	S. construită la sol:113 mp; C4-atelier tamplarie și sopron în clădire P construită din zidărie de cărămidă acoperită cu tablă și țiglă având sc=113mp constând din :1 atelier tamplarie, 1 depozit tamplarie și sopron din teava acoperit cu tablă (face parte din Centrul de Plasament), str. Revoluției, nr.45

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	0.635

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	15.421
3	4	25.564
4	5	8.989
5	6	2.25
6	7	4.231
7	8	8.297
8	9	8.39
9	10	0.533
10	1	7.922

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242.

Data soluționării,
20-11-2017

Data eliberării,

29. NOV. 2017

Asistent-Registrator,
ANCA NEMES RUS

(parafa și semnătura)

Referent

NAGY-RACZ ZSABELEA
(parafa și semnătura)



