

RAPORT DE EVALUARE

AL PROPRIETĂȚII IMOBILIARE / DE TIP REZIDENȚIAL



Adresa: Comuna Mica, Sat Abuș str. Principală 1, jud. Mureș
Solicitant: Consiliul Județean Mureș cu sediul în P-ța Victoriei nr 1, Mun Tg Mureș, Jud Mureș
Destinatar: Consiliul Județean Mureș cu sediul în P-ța Victoriei nr 1, Mun Tg Mureș, Jud Mureș

Data: 26.06.2020

"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 evaluatorului și al beneficiarului"

Sinteza lucrării

Destinatarul lucrării:	Consiliul Județean Mureș cu sediul în P-ța Victoriei nr 1, Mun Tg Mureș, Jud Mureș
Solicitantul lucrării:	Consiliul Județean Mureș cu sediul în P-ța Victoriei nr 1, Mun Tg Mureș, Jud Mureș, tel: 0265 263211
Obiectul evaluării:	Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară compusă din: • "Casă de locuit Cl= cu regim de înălțime P zidărie din cărămidă acop. cu țigla având o Sc=100mp, alcătuită din: 2 camere bucatarie, 2 magazii, hol, cămară, separeu, pivniță, situată în comuna Mica Sat Abus nr 1, jud. Mureș conform CF nr 74/N anul edificării 1968. • <u>Menționăm că pozițiile C2 din extrasul de carte funciară nu mai există pe amplasament.</u>
Scopul evaluării:	Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață, în vederea valorificării de către beneficiar, a imobilului evaluat.
Data inspecției, a raportului și a verificării faptice:	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii Iunie 2020, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Inspecția a fost realizată de evaluator, în prezența reprezentanților legali ai solicitantului, efectuându-se fotografii relevante la această data. Evaluarea a fost realizată în data de: 26.06.2020, care este și data raportului.
Tipul valorii estimate:	Metodologia utilizată este cea corespunzătoare legislației în vigoare la data efectuării lucrării și terminologiei de specialitate prevăzută de Standardele recomandate de ANEVAR – Standardul de evaluare a bunurilor imobiliare 2018. Respectând standardul SEV 100 – "Cadru General", SEV 103 "Raportarea evaluării", SEV 230 – "Drepturi asupra proprietății imobiliare", Ghid metodologic de evaluare GME 630 „Evaluarea bunurilor imobile”, Glosarul SEV 2016 „Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din SEV 2018, în interpretarea ANEVAR”, apelându-se la estimarea unei "valori juste" așa cum este ea definită în standardul de evaluare ANEVAR.
Metoda de valorificare	În urma analizei de piață facute de evaluator nu sa identificat într-un interval de timp rezonabil proprietăți similar pentru închiriere ceea ce duce la concluzia că metoda de valorificare optima poate fi vânzare.
Valoare de piață a imobilului(rotunjit)	12.700 € echivalent 61.500 lei
Val. teren intravilan S=2.578mp	7.700€ echivalent a 37.300 lei
Val. construcție Sc=100mp	5.000€ echivalent a 24.200 lei

Cursul de referință B.N.R. utilizat, din 26.06.2020: 1 Eur =4,8421 lei

Cu respect,

Evaluator autorizat ANEVAR , leg 18828/ 2020 - EPI/ EBM

Ec. Senatovici Sergiu

Tel: 0744 330382

e-mail: office@serviciievaluari.ro

Cuprins

1. Elemente Introductive.....	5
1.1. Rezumat – fapte, ipoteze, condiții, rezultatele analizelor, concluzii	5
2. Termenii de referință ai evaluării.....	8
2.1. Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării	8
3. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare.....	14
3.1. Identificarea fizică și legală a proprietății	14
3.2. Analiza datelor despre localitate.....	14
3.3. Analiza datelor despre amplasament și teren.....	15
3.4. Analiza pieței imobiliare specifice	17
4. Analiza datelor.....	20
4.1. Cea mai bună utilizare.....	20
4.2. Aplicarea abordărilor în evaluare	22
4.2.1. Abordarea prin piață - evaluarea terenului	22
4.2.2. Abordarea prin piață – evaluarea construcție	27
4.2.3. Abordarea prin cost.....	32
4.2.4. Abordarea prin venit.....	37
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	37
6. Anexe.....	37
6.1. Fotografii ale proprietății	38
6.2. Documente ale proprietății.....	40
6.3. Extrase privind oferte de pe piața imobiliară.....	44

1. Elemente Introductive

1.1. Rezumat – fapte, ipoteze, condiții, rezultatele analizelor, concluzii

Acest raport de evaluare a fost realizat de către Ec. Senatovici Sergiu, membru ANEVAR, specializare EPI și EBM cu leg nr 18828/ 2020.

Proprietatea imobiliară este situată în Comuna Mica, Sat Abuș nr 1, Jud. Mureș proprietate alcătuită din următoarele construcții:

C1 casă de locuit cu regim de înălțime P zidărie din cărămidă acoperiș cu țigla având o Sc=100mp compusă din: 2 camere bucatarie, 2 magazii, hol, cămară, separeu, pivniță, conform CF nr 74/N/Mica, anul edificării 1968.

Conform solicitării se urmărește estimarea „valorii de piață a proprietății imobiliare” (așa cum este aceasta definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2018.

Inspekția proprietății evaluate a fost realizată de către evaluator autorizat ANEVAR Senatovici Sergiu, în prezența reprezentantului clientului Consiliului Județean; data evaluării este 26.06.2022: cursul valutar valabil la această dată este 4,8421 Lei pentru 1 EUR. Valoarea raportată este estimată în următoarele ipoteze și condiții speciale (precum și de celelalte ipoteze și condiții speciale prezentate în raport):

”Evaluatorul a examinat Planul de situație/schița de dezmembrare/fișa bunului imobil vizată de ANCPI/OCPI și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul sau reprezentantul acestuia; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.”

Procesul evaluării a fost condus iar prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR.

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în raport au fost obținute următoarele valori (rotunjite):

Abordarea prin piață 12.700 € echivalent 61.500 lei

Abordarea prin cost 13.600€ echivalent a 65.900 lei

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin abordarea prin piață (rotunjită):

Abordare prin piață 12.700 € echivalent 61.500 lei

- Valoarea este valabilă exclusiv în limita ipotezelor și condițiilor speciale și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

CERTIFICAREA VALORII

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, evaluatorul certifică următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile speciale descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- Evaluatorul nu are 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 evaluatorului au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de Evaluare SEV adoptate în România de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Evaluatorul a respectat codul etic al ANEVAR.
- Proprietatea a fost inspectată personal de către expert evaluator Senatovici Sergiu în prezența reprezentantului beneficiarului.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu SEV 400 – Verificarea Evaluărilor.

Întocmit:

Evaluator autorizat ANEVAR

Ec Sergiu Senatovici leg 18828/ 2020 - EPI/ EBM

Tel: 0744 330382

e-mail: office@serviciievaluari.ro

2. Termenii de referință ai evaluării

2.1. Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării

Prezenta lucrare este adresată Consiliului Județean Mureș cu sediul în Mun Tg Mureș P-ța Victoriei nr 1, Jud. Mureș, care este și deținătorul dreptului de proprietate imobiliară care face obiectul evaluării, evaluare cerută în vederea estimării valorii de piață aferente dreptului de proprietate evaluat în vederea vânzării acesteia.

Acest raport de evaluare este unul extins și explicativ, adică un raport de evaluare care oferă evaluatorului posibilitatea de a-și ține și explica opinia și concluziile asupra valorii proprietății imobiliare și de a convinge cititorii raportului în privința valorii de piață finale estimate, permițând evaluatorului să răspundă, în scris, la toate întrebările sau cerințele clientului și totodată să fundamenteze și justifice răspunsurile prin explicații clare, argumentate de fapte, raționamente și concluzii ușor de înțeles pentru orice cititor.

Acest tip de raport de evaluare asigură comunicarea maximă cu cititorul.

Obiectul evaluării; drepturile deținute; drepturile evaluate; alte drepturi care influențează dreptul evaluat

Conform Extrasului de Carte Funciară nr. 74/N/Mica, imobilul este situată în Comuna Mica, Sat Abuș nr 1, Jud. Mureș proprietate alcătuită din teren intravilan cu o S=2578mp și o constructivă tip residential C1 cu Sc=100mp

Acestă construcție au fost edificate în anul 1968 conform declarației proprietarului și se află într-o stare de degradare continuă.

Tipul valorii; definiții

Ținând cont de scopul acestui raport de evaluare, tipul de valoare estimat este valoarea de piață.

Conform Standardul de evaluare 100 din Standardele de evaluare a bunurilor 2018 (SEV 100 - Cadul General), în vigoare la data realizării raportului :

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

Conform solicitării clientului, estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare va fi făcută atât în moneda Lei, cât și în EURO, la cursul BNR al zilei 26.06.2020, 1 EUR =4,8421 Leu.

Vom considera că sumele prezentate ca opinii asupra valori de piață a proprietății, obținute în urma aplicării abordărilor vor fi tranzacționate în condiții de plată integrală numerar, fără a ține seama de condiții speciale de finanțare

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

Calendarul evaluării; moneda raportului

- Inspecția proprietății evaluate a avut loc pe 20.05.2020 și a fost realizată de către evaluator autorizat Senatovici Sergiu în prezența reprezentantului clientului. Cu această ocazie s-au făcut fotografii și au fost identificate limitele proprietății.
- Indicația asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada Iunie 2020, data evaluării este 26.06.2020,

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate componentele acesteia, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile;
- în vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante;

Natura și sursa informațiilor utilizate

A. Informații primite de la client

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de intrare în posesie, documentație cadastrală, planuri și relevee, încheiere de intabulare, extrase de carte funciară, alte documente; suprafețele terenului și construcțiilor au fost preluate din respectivele documente;
- gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor;
- istoricul proprietății;
- scopul evaluării;

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral clientului.

B. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;

- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate;
- manuale și cataloage de costuri;
- Standardele de Evaluare a bunurilor ediția 2018, formate din Standardele de Evaluare SEV și Ghidurile de evaluare;

Ipoteze și ipoteze speciale

A. Ipoteze

- Evaluatorul a examinat Planul de situație/schița de dezmembrare/fișa bunului imobil vizată de ANCPI/OCPI și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul sau reprezentantul acestuia; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată:
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare

la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea;

- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Evaluatorul a estimat valoarea terenului în abordarea prin cost la cea mai buna utilizare a sa iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste valori separate ale terenului și îmbunătățirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Scopul prezentei evaluări corelat cu situația actuală a proprietății imobiliare, inclusiv caracteristicile pieței specifice, 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;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

B. Ipoteze speciale

- În cazul în care clientul sau destinatarul raportului de evaluare solicită în mod expres, evaluatorul poate realiza alocarea valorii pe elemente componente ale proprietății (de exemplu, teren și construcții) în conformitate cu metodologia agreed de ANEVAR. Vă rugăm să luați în considerare că valoarea alocată pe fiecare element al proprietății nu exprimă valoare de piață a respectivului element considerat separat, ci este estimată exclusiv în scop administrativ.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin comanda de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

- Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la sută de euro întregă. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la un curs de 4,8421 Lei pentru un EURO, valabil pentru data de 26.06.2020 rezultatul fiind rotunjit, de asemenea, la sută de lei întregă. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Prestația evaluatorului este limitată strict la clauzele comenzii încheiate; acestea nu includ obligativitatea de a oferi în continuare consultanță sau mărturia în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- Activitatea evaluatorului referitor la proprietatea evaluată se limitează strict la analiza sa, a utilizării ei și a pieței specifice, luând în considerare "calitățile" și "defectele" care dau imobilului o poziție relativă între cele din piața sa.

Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Conformitatea cu SEV

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din *SEV 100 – Cadru general* și *SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării*.
- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile *SEV 102 – Implementare*, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor *SEV 103 – Raportare*.
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile *SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare* și *GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile*.

- Scopul evaluării fiind stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare analizate în vederea informării clientului cu privire la valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare deținută de acesta cu respectarea de prevederile *SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare*.

Conform prevederilor comenzii și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

3. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

3.1. Identificarea fizică și legală a proprietății

Conform instrucțiunilor evaluării menționate în acest raport, evaluatorul a inspectat în teren și realizat evaluarea proprietăți imobiliare conform CF 74/N/Mica.

Înscrisurile în baza cărora au fost identificate drepturile asupra proprietății evaluate sunt: Pentru documentele care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului, se presupune că ele există iar informațiile conținute în acestea sunt conforme cu instrucțiunile evaluării și coerente cu datele colectate de evaluator, utilizate în procesul evaluării. Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

3.2. Analiza datelor despre localitate

Comuna Mica este situată în partea de sud-vest al județului Mureș, în Podișul Târnavei Mici, de-a lungul râului Târnava-Mică. Râul Târnava-Mică traversează comuna pe o lungime de aproximativ 5 km. Localitățile componente ale comunei Mica sunt următoarele sate: • Mica – sat reședință de comună • Abuș • Căpâlna de sus • Ceuaș • Deaj • Hărănglab • Șomoștelnic Distanțele între localitatea Mica, reședință de comună și satele componente sunt următoarele: • Mica – Abuș - 2 km • Mica – Deaj - 4 km • Mica – Hărănglab - 9 km • Mica – Ceuaș - 4 km • Mica – Căpâlna de sus - 1 km •

Mica - Șomoștelnic - 5 km Comuna Mica se învecinează cu comunele: Băgaciu, Gănești, Ogra, Sânpaul, Suplac, Bahnea și cu orașul Ungheni.

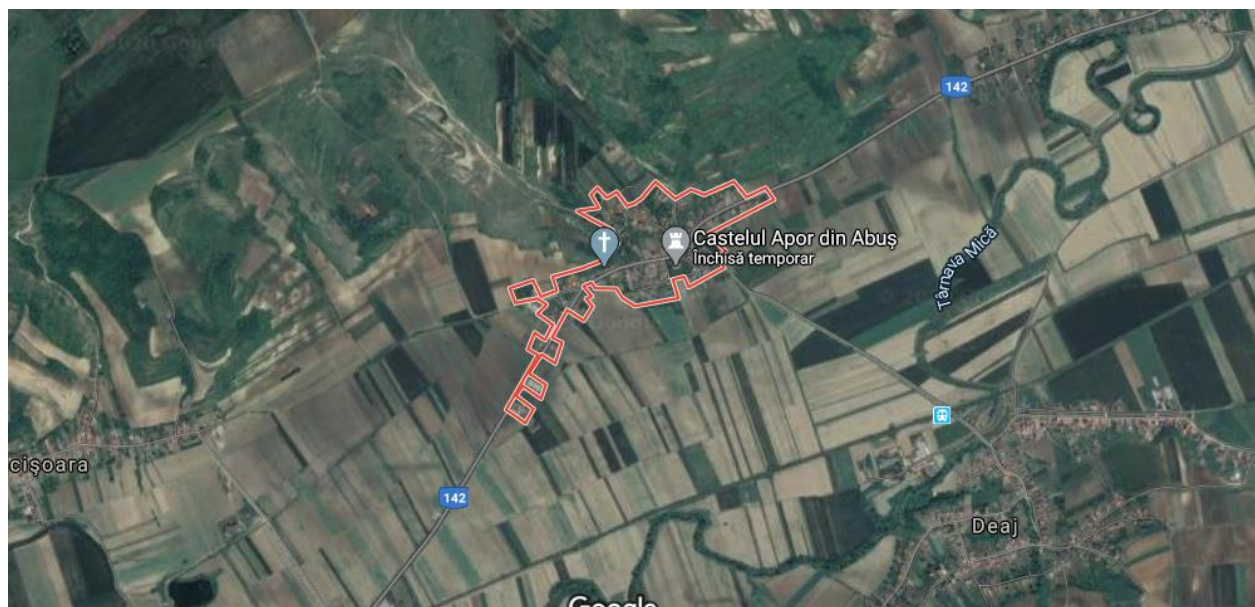
Activități specifice zonei: Agricultură, Viticultură, Creșterea animalelor

Activități economice principale: Agricultură

Obiective turistice:

Castelul "Hilibi Gal" - actualul sediu al primăriei, Castelul Apor din satul Abuș, construită în secolul al XVIII-lea, Biserica ortodoxă din lemn, sat Abuș, Biserica unitariană, sat Deaj.

În vecinătatea imediată a proprietății imobiliare evaluate sunt amplasate proprietăți imobiliare de tip terenuri libere, case, unele dintre ele fiind momentan în dezvoltare.



Proprietatea imobiliară este amplasată în intravilanul comunei Comuna Mica, Sat Abuș la periferie într-o zonă cu terenuri agricole (fânețe).

Cererea pentru proprietăți rezidențiale de tip case de locuit și vile este destul de scăzută atât pentru utilizare rezidențială cât pentru utilizare comercială (administrativă).

În vecinătatea imobilului în care se află proprietatea evaluată se găsesc terenuri libere, proprietăți rezidențiale de tip casă unifamiliară.

3.3. Analiza datelor despre amplasament și teren

Zona este caracterizată ca una cu grad relativ mediu de ocupare.

Utilitățile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale, necesare:

- ✓ energie electrică,

Proprietatea imobiliară supusă evaluării are în componență următoarele construcții:

Menționăm că în urma inspecției la fața locului s-a constatat următoarele lipsuri față de documentele puse la dispoziție: în extrasul de carte funciară 74/N/Mica nr cad 129/111 avem anexă gospodărească cu Sc=64mp, aceasta nu mai există pe amplasament.

Accesul la proprietate se poate asigura facil, pietonal sau rutier de pe strada principală. Mijloacele de transport în comun sunt la distanță relativ mare.

Casă de locuit

C1 Casa de locuit					
Identificare	Nr. din plan	CF 74/N/Mica -C1			
	Tip clădire	rezidențială			
	Regim înălțime	P			
	Înălțime nivel (m)	0			
	Data PIF	1968			
	Utilizare	rezidențială			
Arii	Ac (mp)	100			
	Ad (mp)	100			
	Au (mp)	71			
Sistem constructiv					
Infrastructură	Subsol	fără	Finisaj interior	Pardoseli	șapă de mortar
	Fundații	continui din beton simplu		Tencuieli	fără
Suprastructură	Structură rezist.	Zidărie cărămidă		Zugrăveli	fără
	Planșee	din lemn		Placaje	fără
Anvelopă	Închideri	zidărie din cărămidă		Tavane	fără
	Compartimentări	zidărie din cărămidă		Tâmplărie	fără
	Acoperiș	șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă	Instalații	Electrice	de iluminat și prize
Finisaj exterior	Termosistem	fără		Sanitare	fără
	Tencuieli	fără		Încălzire	locală, cu sobe cu combustibil solid
	Zugrăveli	fără		Ventilație	nu
	Placaje	fără		Aer condiționat	nu
	Tâmplărie	fără		Altele	nu
Particularități	Construcția este într-un grad ridicat de degradare cu infiltrații de apă la structură și zidărie.				

Deprecieri			
Fizice	Nerecuperabile	El. viață scurtă	finisajele și instalațiile sunt în stare satisfăcătoare
		El. viață lungă	elementele structurale prezintă deteriorări nejustificate de vârstă
Funcționale	Recuperabile	Nu este cazul	
	Nerecuperabile	Nu este cazul	
Externe	nu este cazul		

3.4. Analiza pieței imobiliare specifice

Generalități

Piața imobiliară este generată de interacțiunea dintre persoanele care procedează la schimbarea unor drepturi de proprietate contra altor bunuri sau valori (bani). Această piață se definește pe baza: tipului de proprietate, localizării, a capacității (potențialului) de a produce venituri, a caracteristicilor investitorilor și chiriașilor tipici. 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. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Proprietatea supusă evaluării este o proprietate de tip casă cu teren aferent de tip rezidențial, situată în Județul Mureș într-o zonă exclusiv rezidențială, zonă de cabane. Astfel piața specifică proprietății este cea a proprietăților rezidențiale, terenurilor libere intravilane, situate în zone similare și pretabile pentru dezvoltări rezidențiale.

➤ 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. Pentru ca pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul

cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii ține cont de condițiile actuale de pe piața imobiliară.

Cererea pentru proprietăți rezidențiale a stagnat în ansamblul său, în principal datorită încetinirii ritmului de investire. Cererea se menține la un nivel stabil pe toate segmentele, pentru proprietățile atractive (cu localizare favorabilă, acces bun, utilități etc.) existând în continuare cerere și tendința de stabilizare. Nivelul cererii este în strânsă corelare cu utilitatea proprietății și posibilitățile de finanțare a achiziției. Cererea pentru proprietăți de tipul celei subiect este în principal manifestată din partea investitorilor care doresc să cumpere sau să dezvolte proprietăți imobiliare cu destinație rezidențială. Cererea este influențată și de existența unor proprietăți similare sau care sporesc atractivitatea zonei.

Cererea pentru spații de locuit este în continuare afectată de situația economică generală a țării, de incertitudinile unei direcții clare în ceea ce privește mediul de afaceri imobiliare pe termen scurt și mediu, astfel că cei mai mulți potențiali clienți sau investitori preferă să rămână în așteptare, având ca obiectiv achiziționarea de proprietăți imobiliare cu prețuri foarte scăzute

➤ **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. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Piața specifică proprietății imobiliare este cea a terenurilor situate pe raza comunei Mica și împrejurimi. Terenurile similare din această zonă și din zone comparabile, cu urbanism similar au cotații de 3– 10 €/mp, în funcție de utilități deschidere și localizare.

Localizarea	Pretul în €	Nr de camere	€/mp	Nr Tel
Mica (MS)	21.990	4 camere, 1.234 mp.	110	+40737787085
Mica (MS)	31.000	3 camere, 1981, 72 mp.	431	+40744394469
Mica (MS)	40.000	3 camere, 1942, 108 mp., teren 156 mp.	370	+40754870070
Mica (MS)	20.000	3 camere, 70 mp.	286	+40755515392
Mica (MS)	35.000	4 camere, 100 mp., teren 13.000 mp.	350	+40351920236
Mica (MS)	20.000	3 camere, 270 mp.	100	+40727152333
Mica (MS)	7.000	2 camere	100	+40751750582
Mica (MS)	60.000	4 camere		+40799020164
Mica (MS)	17.500	75 mp.	233	+40744700236
Mica (MS)	29.000	2 camere, 900 mp.	193	+40745248056
Mica (MS)	15.700	3 camere, 1960, 114 mp.	138	+40742736501
Mica (MS)	11.364	2 camere, teren 2.000 mp.	114	+40744459979
Mica (MS)	17.500	3 camere	175	+40748132196
Mica (MS)	22.000	3 camere, 1980, 70 mp., teren 1.100 mp.	286	+393294059178
Mica (MS)	25.349	2 camere, 90 mp., teren 900 mp.	282	+40759022346
		Max	431	
		Min	100	
		Media	226	

În urma analizei de piață rezultă că terenurilor construite au o valoare cuprinsă în intervalul 100€/mp și 430€/mp, ținând cont de gradul de uzură fizică, finisaje, regim de înălțime, utilități, etc. Prețurile de ofertă/tranzacționare variază foarte mult în funcție de localizare, suprafața construcțiilor, calitatea acestora, dimensiune, teren aferent etc.

La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate foarte redus. În aceste condiții se poate estima că avem **o piață a cumpărătorului**.

În raport la capitolele anexe sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietăți comparabile, pentru vânzare, precum și oferte cu terenuri.

4. Analiza datelor

4.1. 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.

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 referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații);

Așa cum valoarea de piață a terenului se calculează în ipoteza liber de construcții (chiar dacă există construcții pe el) și această parte a analizei CMBU se face în aceeași ipoteză.

Proprietatea evaluată face parte dintr-un imobil cu regim de înălțime P conform CF nr 74/N/Mica având un teren cu o S=2578 mp construcția C1 cu Sc=100mp, cu utilizare rezidențială; imobilul este amplasat într-o zonă periferică a comunei Mica, Sat Abuș. Luând în considerare aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, dacă amplasamentul nu ar fi construit la data evaluării, el ar prezenta interes maxim pentru o dezvoltare rezidențială și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU așa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare.

Am stabilit chiria de 100 euro/pe lună pentru residential și 200€ /lună pentru commercial în urma analizei de piață facute.

- Imobilul cu o Su=100 mp, având un grad de ocupare de 60% pe an, după scăderea cheltuielilor din exploatare (asigurare, impozit, mentenanță) are un venit net de:
 - 709 euro pentru un spațiu rezidențial și 1182€ comercial.

Rezultă: cea mai bună utilizare a proprietăți imobiliare este rezidențial.

De regulă, CMBU pentru proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber; este și cazul de față și astfel utilizările rezonabile, posibile fizic și permise legal ale proprietății evaluate sunt: rezidențială sau comercial.

Specificatie	UTILIZARI ALTERNATIVE	
	REZIDENTIAL	COMERCIAL / ADMINISTRATIV
Chirie de piata (EURO/ luna)	100	200,0
Suprafata de inchiriat (mpAu)	100,00	100,00
Venit lunar din chirie - VBP - euro	100	200,0
Venit anual din chirie - VBP - euro	1.200	2.400
TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - eruo	1.200	2.400
Grad de ocupare %	60%	50%
Venit Brut din Exploatare - VBE - euro	720	1 200
Cheltuieli din exploatare: (Cheltuieli cu impozitul ;Cheltuieli asigurare Cheltuieli intretinere/mententata	11	18
Venitul Net dn Exploatare	709	1 182
Rata de capitalizare aferenta VBE	9,0%	25,0%
VALOAREA PROPRIETATII IN EXPLOATARE - euro	7 880	4 728
VALOARE PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII NECESARE -euro	7.880	4.728
Costuri unitare demolare/conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro / mp Au	50	50
Total costuri conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro	5.000	5.000
TOTAL VALOARE PROPRIETATE	2.900	-300
CEA MAI BUNA UTILIZARE	DA	NU

În urma analizei de piață și a calculelor făcute reiese următoarele:

Ce-a mai bună utilizare din punct de vedere valoric reiese în ipoteza construcției rezidențială. Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară rezidențială.

4.2. Aplicarea abordărilor în evaluare

4.2.1. Abordarea prin piață - evaluarea terenului

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

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

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.

Metoda comparațiilor directe

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

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o variantă a tehnicii cantitative, analiza comparațiilor pe perechi de date, care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare prezente pe piața locală și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate sau sunt ofertate, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile și ofertele de proprietăți asimilabile celui de evaluat.

Exista 10 elemente de comparație de bază, ce ar trebui luate în considerare, în analiza prin comparație directă :

- Tip comparabile: tranzacții/oferte
- Drepturi de proprietate transmise
- Restricții legale
- Condiții de finanțare
- Condiții de vânzare
- Condiții de piață (timpul)
- Localizare (poziție în cadrul localității)
- Caracteristici fizice
- Zonare
- Cea mai bună utilizare

Importanța acestor criterii a fost luată în calcule în ordinea descrescătoare a prezentării lor.

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Oferte		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		OFERTĂ	OFERTĂ	OFERTĂ
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restricții legale	agricol	similare	similare	similare
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	iun.-20	iun.-20	iun.-20	iun.-20
6	Localizare:	Com Mica Sat Abuș	Gaiești	Sat Seuca	Sat Seuca
7	Locație comparabilei vs locație subiect:	periferie	semicentral	semicentral	periferie
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	2578	2600	5600	700
	Forma, raport front / adancime:	neregulată	neregulată	neregulată	neregulată
	Front stradal - aprox :	69	20	40	10
	Topografie:	plan	plan	plan	plan
8	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan)	da/nu/nu/nu	da/da/da/da	da/da/da/da	da/nu/nu/nu
9	Zonare:	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
10	Cea ma buna utilizare:	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
	Pret total (EURO)		20.800	56.000	1.750
	Pret / mp (EURO)		8	10	3

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	-	Gaiești	Sat Seuca	Sat Seuca
data	iun.20	iun.20	iun.20	iun.20
Suprafața [mp]	2578	2600	5600	700
PREȚ VÂNZARE EUR		20.800	56.000	1.750
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 8,00	€ 10,00	€ 2,50
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		OFERTĂ	OFERTĂ	OFERTĂ
Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-15%	-10%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-0,80	-1,50	-0,25
Pret de vanzare ajustat		7,20	8,50	2,25
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0
Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7,20	€ 8,50	€ 2,25
RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	rezidențial	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0,0%	0,00
Ajustare totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7,20	€ 8,50	€ 2,25
CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala				
Ajustare totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7,20	€ 8,50	€ 2,25
CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara sau procentuala				
Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7,20	€ 8,50	€ 2,25
CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	iun.-20	iun.-20	iun.-20	iun.-20
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 7,20	€ 8,50	€ 2,25
CORECȚII SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
LOCALIZARE				
Localizare	Com Mica Sat Abuș	Gaiești	Sat Seuca	Sat Seuca
Locație comparabilei vs locație subiect:	periferie	semicentral	semicentral	periferie
Ajustările aplicate pt. localizare sunt		-20%	-20%	10%
Ajustare totala pentru localizare		-1,44	-1,70	0,23
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 5,76	€ 6,80	€ 2,48
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime (dimensiune)	2578	2600	5600	700
		23	3023	-1877
Ajustare unitara sau procentuala		0%	10%	-10%
Ajustare totala pentru dimensiuni		0,00	0,70	-0,20
Forma (raport dimensiuni) si front la strada	neregulată	neregulată	neregulată	neregulată
	69	20	40	10
Ajustare unitara sau procentuala		10%	0%	20%
Ajustare totala pentru forma si front		0,58	0,00	0,50

Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 6,34	€ 7,50	€ 2,77
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da/nu/nu/nu	da/da/da/da	da/da/da/da	da/nu/nu/nu
Ajustare unitara sau procentuala		-20%	-20%	0%
Ajustare totala pentru utilități disponibile		-€ 1,27	-€ 1,50	€ 0,00
Preț ajutat (EUR/mp)		€ 5,07	€ 6,00	€ 2,77
ZONARE / CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Zonarea / CMBU	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totala		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 5,07	€ 6,00	€ 2,77
Preț corectat (Eur/mp)		€ 5,0	€ 6,0	€ 3,0
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 2,13	-€ 2,50	€ 0,52
	(procentual)	-30%	-29%	23%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 3,28	€ 3,90	€ 0,92
	(procentual)	46%	46%	41%
Suprafata	2578			
Opinie / mp	€ 3			
Valoare estimata _EURO (rotunjită)	7.700			
Valoare _LEI (rotunjită)	37.300			
Curs valutar	4,8421			
Data evaluarii	26.iun.20			

JUSTIFICAREA AJUSTĂRIILOR						
AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACȚIE						
Având în vedere faptul că proprietățile comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pentru a ajunge la un preț de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere discutate sunt prezentate în grila datelor de piață. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață de -10% și -15% a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.						
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII						
DREPTUL DE PROPRIETATE/CONDITII DE FINANTARE/CONDITII DE VANZARE/CHEITUIELI DUPĂ ACHIZITIE/CONDITII ALE PIATEI Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pentru niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.						
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII						
AJUSTĂRI PENTRU LOCALIZARE:						
Localizarea comparabilelor:	A	Gaiеști	B	Sat Seuca	C	Sat Seuca
Locație comparabilei vs locație subiect:		semicentral		semicentral		periferie
Ajustările aplicate pt. localizare sunt		-20%		-20%		10%
Ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți datorită localizării într-o zonă. Chiar și în cadrul aceleiași zone pot apărea diferențe; e.g.: amplasarea lângă o zonă de agrement, sau în imediata apropiere a mijloacelor de transport, a centrelor comerciale s.a. Evaluatorul trebuie să identifice dacă piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.						
CARACTERISTICI FIZICE						

AJUSTĂRI PENTRU SUPRAFAȚA TEREN:							
întrucât suprafața comparabilei	A	2600	este mai	mare decât cea a proprietății subiect	2578	s-a aplicat o ajustare de	0%
întrucât suprafața comparabilei	B	5600	este mai	mare decât cea a proprietății subiect	2578	s-a aplicat o ajustare de	10%
întrucât suprafața comparabilei	C	700	este mai	mica decât cea a proprietății subiect	2578	s-a aplicat o ajustare de	-10%
S-a făcut o analiza a diferenței între suprafața de teren a proprietății de evaluat și suprafața de teren a fiecăreia dintre comparabilele analizate. Pentru situațiile în care diferența de suprafața este semnificativa s-a făcut o ajustare pentru aceasta diferența având în vedere cât recunoaște piața ca diferența în prețul plătit doar pentru această diferența a suprafeței de teren. Ajustarea a fost calculata ținându-se seama de diferența de suprafața dintre comparabilă și subiect, de prețul unitar (eur/mp) al comp, cuantificând percepția pieței specifice asupra gradului de confort/necesitate provenit din mărimea terenului.							
AJUSTĂRI PENTRU TOPOGRAFIE FORMĂ ȘI FRONT LA STRADĂ							
Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.							
A: neregulat d=20 ml - inferior 10%						Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii in cazul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite.	
B: neregulat d=40 ml - inferior 0%							
C: neregulat d=10 ml inferios 20%							
AJUSTĂRI PENTRU UTILITĂȚI DISPONIBILE							
Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influența importanta asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apa etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, funcționând cu alte resurse (lemn, peleți, en el, GPL etc), să conducă la rezolvării acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara. Pe de alta parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal și fezabila economic, participanții pe piața vor percepe aceasta situație ca pe o sarcina pt. rezolvarea căreia sunt necesare costuri suplimentare.							
Comparabila A	toate utilitașile	similar			-20%		
Comparabila B	toate utilitașile	similar			-20%		
Comparabila C	toate utilitașile	la 50ml		inferior	0%		
AJUSTĂRI PENTRU DESTINAȚIA							
Comparabilele utilizate au CMBU similara (rezidențial) cu cea a proprietății subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustări.							

Valoarea pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a terenului comparabilei C deoarece terenului C i-au fost aduse cele mai puține corecții (corecția brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate.

Valoarea unitară = 3 EUR /mp .

În acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin piață, este de

Vpiață teren 7.700 EURO echivalent a 37.300 lei.

4.2.2. Abordarea prin piață – evaluarea construcție

Metoda comparațiilor vânzărilor își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat". Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare. S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor ajustări 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. Ajustările au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea 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:

Criterii și elemente de comparație:	Proprietatea de evaluat:	Proprietati comparabile comparație		
		1	2	3
Pret (euro)		17.500	32.000	25.000
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Drept de proprietate transmis:	integral	integral	integral	integral
Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare	fără	fără	fără	fără
Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
Adresa	Com Mica Sat Abus	Mica	Gaiesti	Gaiesti
Localizare:	str. Principală nr.1	Mica	Gaiesti	Gaiesti
Caracteristici fizice				
Suprafața teren (mp):	2.578	1850	1400	750
Suprafata teren in exces	0	0	0	0
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare oras / alte)	da / nu / nu / nu / nu / nu	da / nu / nu / nu / nu / nu	da / da / nu / da / nu / nu	da / da / nu / da / nu / nu
Termoficare proprie	da - sobe	da - sobe	da - sobe	da - sobe

Raport de Evaluare "Al proprietății imobiliare de tip residential "situată în Com. Mica Sat Abus nr 1, jud. Mureș

Finisaje	inferioare	inferioare	inferioare	inferioare
Anul constructiei	cca.1968	cca.1980	cca.1980,	cca.1980,
Garaj si anexe	pivniță	similar	similar	similar
Arie utila	71	75	90	100
Cea ma buna utilizare:	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Pret / mp (EURO)		233	356	250
Aria desfasurata	100	90	108	140

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR.COMPARATII DIRECTE

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	Com Mica Sat Abus	Mica	Gaiesti	Gaiesti
Pret vanzare fara TVA		17.500	32.000	25.000
Componente non-imobiliare ale valorii	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala componente non-imobiliare				
Pret de vanzare corectat		17.500	32.000	25.000
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-10%	-15%	-15%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-1.750	-4.800	-3.750
Pret de vanzare corectat		15.750	27.200	21.250
DREPT DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral
Corectie unitara sau procentuala		0	0	0
Corectie totala drept de proprietate				
Pret corectat		15.750	27.200	21.250
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		15.750	27.200	21.250
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		15.750	27.200	21.250
CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA CUMPARARE				
Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare - investitii de adecvare, finalizare, finisare	fără	fără	fără	fără
Corectie unitara		13	10	10
Corectie totala cheltuieli imediat dupa cumparare		980	900	1.000
Pret corectat		16.730	28.100	22.250
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		16.730	28.100	22.250
LOCALIZARE				
Localizare	Com Mica Sat Abus	Mica	Gaiesti	Gaiesti
Corectie procentuala		0%	-15%	-15%
Corectie totala localizare		0	-4.220	-3.340

Raport de Evaluare "Al proprietății imobiliare de tip residential "situată în Com. Mica Sat Abuș nr 1, jud. Mureș

Pret corectat		16.730	23.880	18.910
CARACTERISTICI FIZICE				
Teren	2.578	1.850	1.400	750
Corectie unitara		3	3	3
Corectie totala diferenta teren		2.184	3.534	5.484
Pret corectat		18.910	27.410	24.390
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare oras / ac / alte)	da / nu / nu / nu / nu / nu	da / nu / nu / nu / nu / nu	da / da / nu / da / nu / nu	da / da / nu / da / nu / nu
Corectie unitara sau procentuala		0	-15%	-15%
Corectie totala utilitati		0	-530	-820
Pret corectat		18.910	26.880	23.570
Termoficare proprie	da - sobe	da - sobe	da - sobe	da - sobe
Corectie unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%
Corectie totala termoficare proprie		-950	-1.340	-1.180
Pret corectat		17.960	25.540	22.390
Finisaje	inferioare	inferioare	inferioare	inferioare
Corectie unitara sau procentuala		-3%	-2%	-2%
Corectie totala finisaje		-540	-510	-450
Pret corectat		17.420	25.030	21.940
Vechime - an constructie	cca.1968	cca.1980	cca.1980	cca.1980
Corectie unitara sau procentuala		-10%	-20%	-20%
Corectie totala vechime		-1.740	-5.010	-4.390
Pret coectat		15.680	20.020	17.550
Aria utila	71	75	90	100
Corectie unitara sau procentuala		180	183	121
Corectie totala arie utila		-720	-3.480	-3.500
Pret corectat		14.960	16.540	14.050
Garaj si anexe	pivniță	similar	similar	similar
Corectie unitara sau procentuala		-15%	-10%	-7%
Corectie totala garaj si anexe		-2.240	-1.650	-980
Pret corectat		12.720	14.890	13.070
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala caracteristici economice		0	0	0
Pret corectat		12.720	14.890	13.070
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		12.720	14.890	13.070
Componente non-imobiliare ale valorii	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala componente non-imobiliare		0	0	0
Pret corectat		12.700	14.900	13.100
Corectie totala neta		3.026	12.306	8.176
Corectie totala neta (%)		19%	45%	38%
Corectie totala bruta		9.354	21.174	21.144
Corectie totala bruta (%)		59%	78%	100%

Opinie (rotunjită)	12.700 €	61.500 lei		
euro / mp	179		Curs	4,8421
			Data	26.iun.2020

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR APLICATE ÎN ANALIZA PE PERECHE DE DATE					
AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACȚIE					
Proprietățile comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pentru a ajunge la un preț de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere discutate sunt prezentate în grila datelor de piață. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață de 5% respective 10% a fost calculate.					
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII					
DREPTUL DE PROPRIETATE/CONDITII DE FINANTARE/CONDITII DE VANZARE/. Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pentru niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.					
CHEITUIELI DUPĂ ACHIZITIE					
În urma analizei făcute sunt necesare lucrări privind reparațiile sau compartimentarea imobilelor, calculate în cuantum de aproximativ					1.000
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
AJUSTĂRI PENTRU LOCALIZARE:					
Localizarea comparabilelor:	A	Mica	B	Gaiesti	C
Localizarea comparabilei vs localizarea subiectului:		periferie		semicentral	semicentral
Ajustările aplicate pt. localizare sunt		0%		-15%	-15%
Ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, pentru estimarea costului de înlocuire a clădirii: Se determină prin stabilirea costului prezent (de înlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere : fizica, funcțională și economică. Relația de calcul este: Valoarea bunului = Cost de înlocuire – (Depreciere fizică + Depreciere funcțională + Depreciere economică), în care: Costul de înlocuire se determină prin aplicarea metodologiei de evaluare rapidă, caz particular al metodei costurilor segregate, ceea ce presupune folosirea Indreptarului tehnic "Clădiri industriale, comerciale și agricole – Construcții speciale", Editura IROVAL, ediția 2013, actualizată cu indicii de actualizare 2019-2020. Deprecierea fizică reprezintă pierderea de valoare ca rezultat al uzurii unui activ în funcțiune și expunerea factorilor de mediu. Deprecierea funcțională reprezintă pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionării clădirii, stilului arhitectonic sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Deprecierea economică constă în pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății, cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Au fost necesare ajustări, negative de 10% toate comparabilele sunt într-o zonă mai bine cotate decât proprietatea subiect.					

CARACTERISTICI FIZICE							
AJUSTĂRI PENTRU SUPRAFAȚA TEREN:							
Întrucât suprafața comparabilei	A	1.850	este mai	mare decât cea a proprietății subiect	2.578	s-a aplicat o ajustare de	3
Întrucât suprafața comparabilei	B	1.400	este mai	mare decât cea a proprietății subiect	2.578	s-a aplicat o ajustare de	3
Întrucât suprafața comparabilei	C	750	este mai	mica decât cea a proprietății subiect	2.578	s-a aplicat o ajustare de	3
S-a făcut o analiza a diferenței între suprafața de teren a proprietății de evaluat și suprafața de teren a fiecăreia dintre comparabilele analizate. Pentru situațiile în care diferența de suprafața este semnificativa s-a făcut o ajustare pentru aceasta diferență având în vedere cât recunoaște piața ca diferența în prețul plătit doar pentru această diferență a suprafeței de teren. Ajustarea a fost calculată ținându-se seama de diferența de suprafața dintre comparabilă și subiect, de prețul unitar (eur/mp) al comp, cuantificând percepția pieței specifice asupra gradului de confort/necesitate provenit din mărimea terenului.							
AJUSTĂRI PENTRU TOPOGRAFIE FORMĂ ȘI FRONT LA STRADĂ							
Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și forme terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu							
A: neregulat d=20 ml - inferior 10%					Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite.		
B: neregulat d=40 ml - inferior 0%							
C: neregulat d=10 ml inferior 20%							
AJUSTĂRI PENTRU UTILITĂȚI DISPONIBILE							
Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, funcționând cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conducă la rezolvării acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară. Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare. Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare oras / ac / alte)							
Comparabila A	da / nu / nu / nu / nu / nu					0%	
Comparabila B	da / da / nu / da / nu / nu					-15%	
Comparabila C	da / da / nu / da / nu / nu					-15%	
Ajustări pentru termoficare proprie							
A	B	C					
da - soabe	da - soabe	da - soabe	S-a aplicat o ajustare nenativă tuturor comparabilelor deoarece acestea au în componența sisteme de incalzire				
-5%	-5%	-5%					
Ajustări pentru finisaje							
A	B	C					
inferioare	inferioare	inferioare					
-3%	-2%	-2%					
Ajustarea pentru finisaje reprezintă unul dintre elementele foarte importante din cadrul celor specifice proprietății influențând în mod direct prețul de vânzare/ofertare. Dacă finisaje interioare și exterioare au fost realizate într-un mod care să imbină aspectul, confortul și funcționalul, acestea vor fi recunoscute de participanții din piața ca elemente ce aduc plus de valoare acestuia și astfel, vor duce către un preț de vânzare mai mare. Se aplică binenteles și viceversa în cazul în care construcția nu este îmbunătățită sau în cazul în care finisajele interioare nu corespund din punct de vedere estetic cu nevoile participanților pe piața, fapt ce conduce către un preț de vânzare mai mic. Ajustările aplicate proprietăților comparabile a fost calculată la nivelul costului de înlocuire net unitar al construcțiilor, estimat în metoda costurilor. Comparabilei, fiind mai bine amenajate primesc o ajustare negativă de între 2% și 3%.							
AJUSTĂRI PENTRU ANUL P.I.F. / VECHIME:							
S-a aplicat o ajustare negativă de 10% respectiv 20% în cazul tuturor comparabilei aceasta fiind mai nouă decât proprietatea subiect							
Ajustări pentru Aria utila							
Pentru „suprafața utila” s-au aplicat ajustări comparabilelor, deoarece din analiza pieței imobiliare specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și proprietatea subiect este destul de mare cât să influențeze prețul total de vânzare al acestuia. Pe de altă parte, pentru comparabilele pentru care nu s-au efectuat ajustări, chiar dacă criteriul “suprafața” este de natură să influențeze prețul direct de vânzare a unei case, diferența de suprafață dintre comparabile și proprietatea subiect este una prea mică pentru a avea un impact asupra prețului de vânzare. Ajustarea a fost calculată ținându-se seama de diferența de suprafață dintre comparabilă și subiect, de prețul unitar (eur/mp) al comparabilei, cuantificând percepția pieței specifice asupra gradului de confort provenit din mărimea casei.							
AJUSTĂRI PENTRU ANEXE:							
A	B	C					
garaj și șopron	garaj	garaj	Au fost ajustate negativ toate comparabilele, deoarece anexele sunt funcționale, afă de subiect				
-15%	-10%	-7%					
AJUSTĂRI PT CMBU							
nu au fost necesare ajustări, cea mai bună utilizare atât a proprietății subiect, cât și a comparabilelor este cea rezidențială;							

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

SINTEZA ABORDARII PRIN PIAȚĂ		
Specificatie	Valoare EUR	Valoare LEI
Valoare teren	7.700	37.300
Valoare cladire	5.000	24.2000
Total abordare prin cost (rotunjită)	12.700	61.500

Val. piață prin comp = 12.700 EUR echivalent 61.500 lei

4.2.3. Abordarea prin cost

Costul de înlocuire brut (de nou)

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate.

Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferența între costul de construire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață. Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor. In ceea ce urmeaza am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o metoda se segregare a costului, respectiv în baza programului kostplus agreeat de ANEVAR unde sunt integrate toate costurile segregate – din cartea COSTURI DE RECONSTRUCȚIE – COSTURI DE ÎNLOCUIRE” editate de catre Editura IROVAL in 2009, autor Corneliu Șchiopu. Valorile luate în considerare au fost determinate prin metoda devizelor analitice.

Pașii aplicării metodei sunt:

- stabilirea principalelor tipuri de suprafețe (suprafața construită la sol, suprafața nivelelor, suprafața desfășurată)
- încadrarea localității în funcție de gradul seismic și stabilirea coeficientului de manoperă, stabilirea distanței medii de transport pentru calculul coeficienților
- Alegerea tipului de infrastructură, suprastructură a clădirii – raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- Alegerea calității finisajelor, învelitorii și instalațiilor funcționale– raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- Insumarea costurilor totale.

Raport de Evaluare "Al proprietății imobiliare de tip residential "situată în Com. Mica Sat Abus nr 1, jud. Mureș

RAPORT DE EVALUARE nr. 64

Beneficiar raport: Consiliul Județean Mureș Destinatar: Consiliul Județean Mureș
 Proprietate Evaluata: Consiliul Județean Mureș
 MURES, MICA, Mica sat Abus nr1

Data evaluării: 26.06.2020 / Curs la data evaluării: 4,842 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Grupa/ Subgr. (GEV 500,	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata	Suprafata construită desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1	C1	Casa unifamilara	1963	0	S	57	57	100	319.217	65.925	91	0	0	28.730	5.933	100,00	0
TOTAL CONSTRUCTII									319.217	65.925				28.730	5.933		0
- valori din tabel nu contin TVA																	
Note: - In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierele.																	

RAPORT DE EVALUARE nr. 64

Beneficiar raport: Consiliul Județean Mureș Destinatar: Consiliul Județean Mureș
 Proprietate Evaluata: Consiliul Județean Mureș
 MURES, MICA, Mica sat Abus nr1

Data evaluării: 26.06.2020 / Curs la data evaluării: 4,842 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

FISA NR. 1 - Casa unifamilara

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si	Cost de nou constructie (lei)	Grad realizare	Cost de nou lucrari	Cost lucrari ramase de	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	INVTIG	Invelitoare tigla profilata ceramica pe		mp	S	100	378,94	37.894,00	100,00	37.894	0	1	35
2	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti		mpAd	S	100	1.186,13	118.613,00	100,00	118.613	0	1	35
3	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize		mpAd	S	100	110,12	11.012,00	100,00	11.012	0	1	37
4	INCCONV	Incalzire cu convectorradiatoare		mpAd	S	100	121,95	12.195,00	100,00	12.195	0	1	37
5	CHFOBO	Chiveta fonta + baterie amestec		ansamblu	S	1	1.040,74	1.040,74	100,00	1.041	0	1	37
6	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona	S	100	360,66	36.066,00	100,00	36.066	0	1	11
7	7ZIDCAR24PFS	Structura cladire parter (fara scara) -		mpAd	S	100	722,86	72.286,00	100,00	72.286	0	1	16
8	FPRAFP	Fatada cu praf de piatra		mp fatada	S	100	301,10	30.110,00	100,00	30.110	0	1	36
TOTAL FISA								319.217		319.217	0		
Note: - Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluării si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluării													
- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C.													
- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2019-2020) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator													

Deprecierea fizică

Fisa nr. 1					
Calcul uzura fizica conform P 135, ANEXA 2					
Tabel nr. 17	Grupa	1.6.1.1		stare fizica	S
Varsta cronologica (ani) = 57				Varsta cronologica ponderata (Vcp) (ani) = 58	
Vechimea V1 din tabel (ani) = 55				Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1 (%)= 87	
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) = 58				Deprecierea fizica normala Dfn = $D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vcp - V1)$ (%)= 91,80	
Vechimea V2 din tabel (ani) = 60				Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2 (%)= 95	

Costul de înlocuire net

Dupa parcurgerea pasilor arătați mai sus, prin deducerea depreciierilor din costul de înlocuire brut rezultă costul de înlocuire net al clădirilor:

ponderea elementelor de cost (structură, acoperiș, închideri, finisaje și instalații) s-a facut în funcție de costul rezultat pe fiecare categorie de lucrări și suprafață; durata de viata utila totala a fost estimată conform normativului cu indicativul GE032-1997 – Normativ privind executarea lucrărilor de întreținere și reparații la clădiri și construcții speciale elaborat de INCERC și a P135.

Abordarea prin cost presupune evaluarea terenului (la valoare de piață) și a construcțiilor (amenajărilor) și dotărilor, rezultatul însumării acestor valori fiind valoarea obținută prin metoda costurilor.

Evaluarea terenului a fost efectuată la capitolul anterior.

Deprecierea - reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de înlocuire ce poate apare din cauze **fizice, functionale** sau **externe**.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

uzura fizica : aceasta poate avea doua componente:

- uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata)
- uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice) :

Deprecierea fizică s-a estimat conform standardelor în vigoare ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 "construcții", indicativ p135-99.

Pașii parcurși pentru estimarea depreciierilor:

Stabilirea subgrupeii, a clasei și a subclasei în care se încadrează clădirea, a structurii constructive, a mediului de folosință, a stării tehnice și vârstei efective (durata de viață consumată)

neadecvare functionala - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte –

- neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru *deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari*) și
- neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de *deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus*) - **nu au fost identificate neadecvari functionale;**

depreciere economica (din cauze externe) - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.

SINTEZA ABORDARII PRIN ABORDAREA PRIN COST		
Specificatie	Valoare EUR	Valoare Lei
Valoare teren (rotunjotă)	7.700	37.300
Valoare cladire (rotunjită)	5900	28.600
Total abordare prin cost (rotunjită)	13.600	65.900

Val. prin cost 13.600 € echivalent a 65.900 lei

4.2.4. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare.

În urma analizei de piață nu am găsit informații relevante pentru a folosi această metodă. Datorită lipsei de informații din piață această metodă nu se poate aplica.

5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în raport au fost obținute următoarele valori (rotunjite):

Abordarea prin piață	12.700 € echivalent 61.500 lei
Abordarea prin cost	13.600€ echivalent a 65.900 lei

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin abordarea prin piață. Având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la abordarea în evaluare, opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății anterior menționate este cea rezultată prin abordarea prin piață (rotunjită):

Abordarea prin piață	12.700 € echivalent 61.500 lei
-----------------------------	---------------------------------------

- Valoarea este valabilă exclusiv în limita ipotezelor și condițiilor speciale și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

6. Anexa

Fotografii suplimentare ale proprietății

Documente ale proprietății

Extrase privind oferte de pe piața imobiliară

6.1. Fotografii ale proprietății





6.2. Documente ale proprietății

CANTON ABUȘ
COM. MICA



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA Tarnosau.

Dosar nr. 1603 / 2003 2000

ÎNCHEIERE Nr. 1603 / 2006

Registrator BORSAN ALEXANDRU

Asistent - registrator CORINA MUTH

Asupra cererii introduse de MARYAS IULIANA P. Consilier Jud. Mures Lee domiciliat în
Jd. Mures Str. Budei K. 105, Abuș privind încheierea în cartea funciară, în baza
procesului verbal de excludere Nr. 559 / 2006 a Primarului
văzând referatul asistentului - registrator, în sensul ca nu există piedici la înscriere, fiind
îndeplinite condițiile prevăzute la art. 50 din Legea nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare,
tariful achitat în sumă de 15.121,58 lei, cu chitanța nr. 256.1863 / 1.006, pentru serviciul
de publicitate imobiliară cu codul nr. 12 / 16

DISPUNE:

Admiterea cererii cu privire la imobilul teren cu s = 46.040 y înscris în
cartea funciară nr. 581 a comunei/ orașului/ municipiului Abuș
cu nr. cadastral 129/111 de sub 12.1 și să se înscrie:
proprietatea Comuna Penta Abuș
chiar membru încheiere de mai sus în clauza parcele nr. 12/16
P1 - Teren - 129/111/1 - teren cu s = 43.462 mp care se
permite sub (10.1.12) în folosirea vechea prop.
P2 - Teren - 129/111/2 - teren cu s = 2.578 mp care se transmite
Prezenta se va comunica
Cu drept de plângere în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la oficiul de
cadastru și publicitate imobiliară, se înscrie în cartea funciară și se soluționează de instanța
competentă din circumscripția în care se află imobilul.
Dată la data de 11.04.2006

Dele-m cad. 60 m ca 74 / Nr Mica (Abuș) m
forosere JUDEȚULUI MURES reprezentat prin Consilier
Județean Mures = VERSE

Registrator,

Asistent - registrator,

BORSAN ALEXANDRU
Registrator



MUTH CORINA
Asistent registrator

arta funciară cu nr.

74/41

Comuna/ Oraș/ Municipiu

Mica

A. Partea I-a

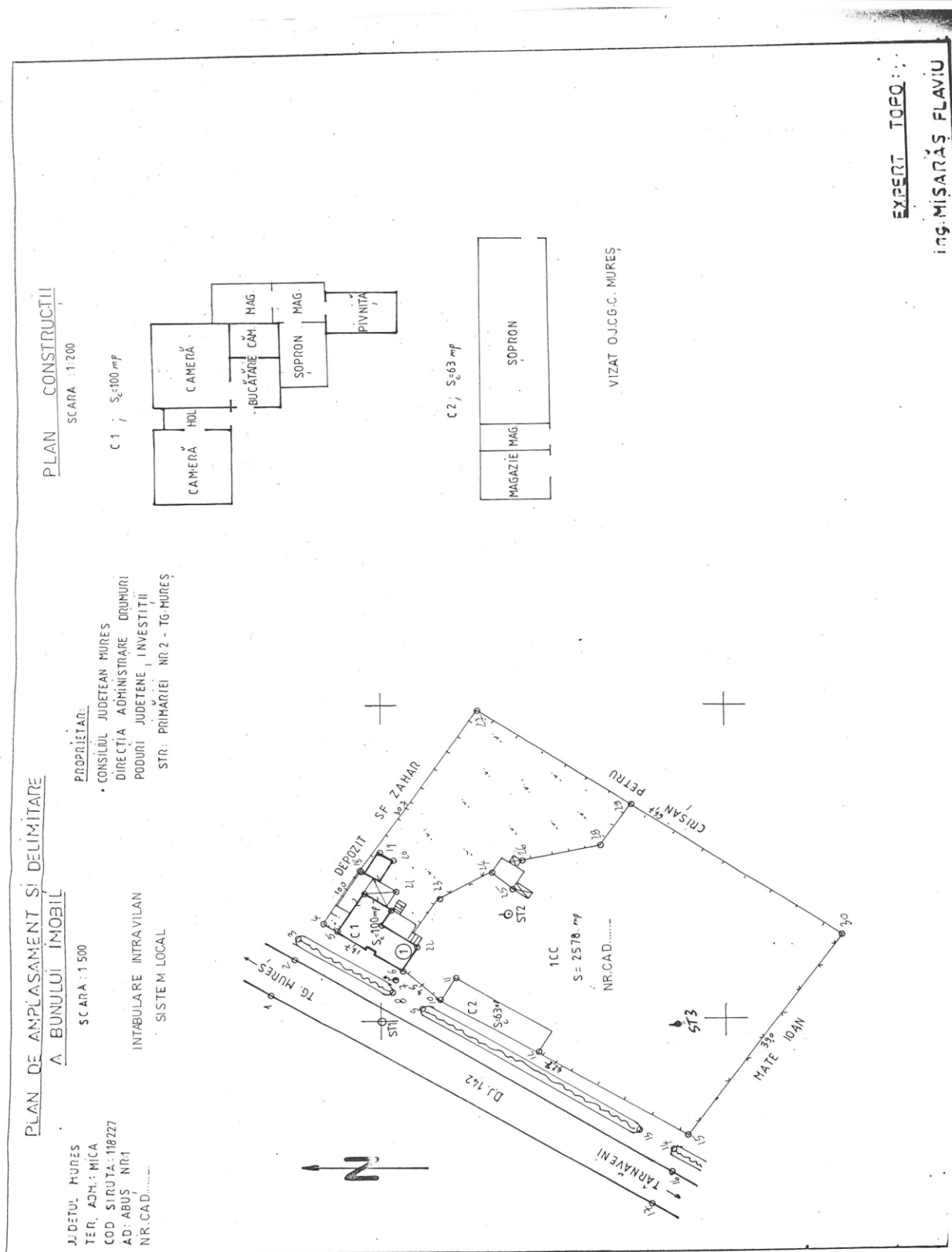
(Abuș)

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafața În mp.	Observații
1	60 Jen 129/111	teren pe Casă de locuit (CAUTON) de 100 mp din care: constând din: 2 camere, 1 bucată, 2 magaze, 1 baie, 1 cămară, 1 depozit, 1 piuvit și oare gospodărie de 63 mp constând din 2 magazine, 1 depozit Sat Abuș nr 1	2578	



Partea II-a Proprietatea

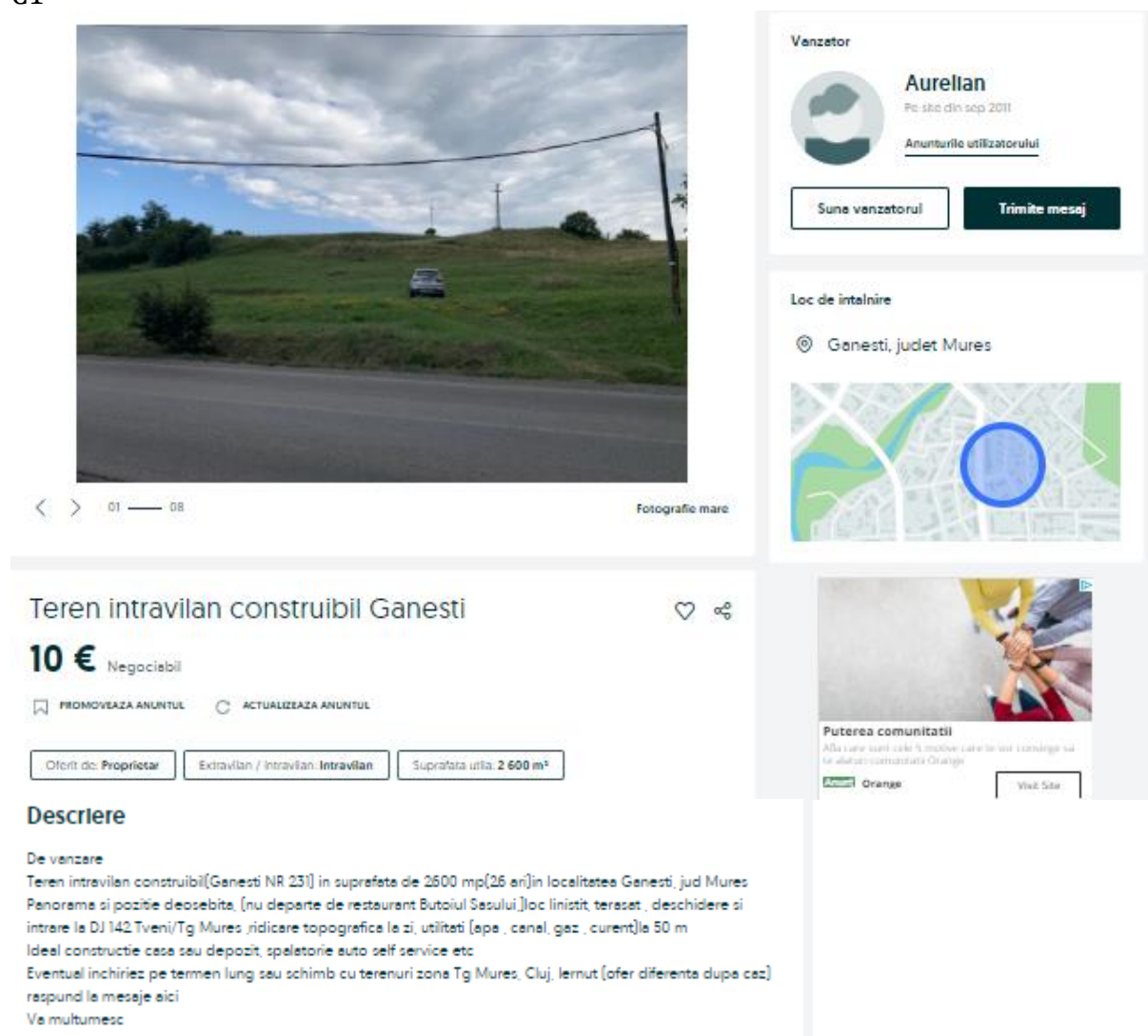
Nr. crt.	INSCRIERILE PRIVITOARE LA PROPRIETATE	OBSERVAȚIUNI
	30.03.2006 nr. 1653 In baza planului de studiu a avut loc Pondereau verbal de evaluare nr 559/28.02.2006 incheiere (12+1) nr cat 60 de ordine acti din CF 581 Abus nr forarea 117	
1	JUDETUL MURES	
	Reprezentat prin	
2	CONSILIUL JUDETEAN MURES	
	cu sediul in J Mures Str Primarilor nr 2	
3	spare esidențoză construită pe incheiere de mer sus scufosto din anul 1958	



6.3. Extrase privind oferte de pe piața imobiliară

Oferte piata teren

C1



The screenshot displays a real estate listing on the OLX platform. At the top left is a photograph of a green, grassy plot of land with a road in the foreground and a cloudy sky above. Below the photo are navigation arrows and the text "01 — 08" and "Fotografie mare". To the right of the photo is a user profile for "Vanzator Aurelian", with a note "Pe site din sep 2011" and a link to "Anunturile utilizatorului". Below the profile are two buttons: "Sună vânzătorul" and "Trimite mesaj". Further right is a section titled "Loc de intalnire" with a location pin icon and the text "Ganesti, judet Mures", followed by a map showing the location. Below the map is a section titled "Teren intravilan constructibil Ganesti" with a price of "10 €" and the word "Negociabil". Below the price are two buttons: "PROMOVEAZA ANUNTUL" and "ACTUALIZEAZA ANUNTUL". Below these are three tabs: "Ofert de: Proprietar", "Extravilan / intravilan: Intravilan", and "Suprafata utila: 2 600 m²". Below the tabs is a section titled "Descriere" with the text: "De vanzare Teren intravilan constructibil(Ganesti NR 231) in suprafata de 2600 mp(26 ani)in localitatea Ganesti, jud Mures. Panorama si pozitie deosebita, (nu departe de restaurant Butoiul Sasului.)loc linistit, terasat, deschidere si intrare la DJ 142 Tveni/Tg Mures, ridicare topografica la zi, utilitati (apa, canal, gaz, curent) la 50 m. Ideal constructie casa sau depozit, spalatorie auto self service etc. Eventual inchiriez pe termen lung sau schimb cu terenuri zona Tg Mures, Cluj, Iernut (ofer diferenta dupa caz) raspund la mesaje aici. Va multumesc". To the right of the description is a small image of a person holding a yellow flag, with the text "Puterea comunitatii" and "Alina care vrea ca toata lumea sa se joace la fotbal si sa se joace la fotbal". Below the image is a button "Vizualizeaza Site".

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-constructibil-ganesti-IDdkdYC.html>

C2



Teren intravilan 56 ari

10 € Negociabil



Descriere

Vind teren intravilan in jur de 56 de ari in zona apropiata de Tarnaveni, pe strada cimiturului, sat seuca, com ganesti. Acces la drum (30m). Intravilan. Se termin documentele de intabulare. Se poate face si separat doi loturi de 25 de ari.

Pretul este 10 euro/m2. Sau total este 56 000 euro pentru 56 ari sau 25 000 pentru 25 ari.



Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, iOS

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-56-ari-IDdpOnd.html>

C3

romimo.ro
o marca rusmedia

Contul meu ★ Favorite Agentii ? Ajutor + Adauga anunt

Cauta anunturi... Toate judetele Toate categoriile Q

Romimo.ro / Anunturi imobiliare / Teren intravilan

Vind teren
Mures, Targu Mures

7 000 RON
Valabil din 23.06.2020 18:34:38

Mesaj

Descriere
Vind Teren intravilan in sat Seuca pe strada Gării 700 mp cu acte în regulă Preț 7000 ron .mob - 0754227057

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vind-teren/f1e0gf65e12f7e151eg6h2g813hfeh3e.html>

Oferte piata case



< > 01 — 06

Fotografie mare

Casa de vanzare

17 500 €

Ofertă de: **Proprietar**

Camere: **2 camere**

Suprafata utila: **75 m²**

Locuinta mobila / utilata: **Nemobilata / neutilata**

Descriere

De vanzare casa la tara din localitatea Mica este construita intr-o strada foarte linistita este aproape de raul Tarnava Mica cu terenul aferent de 1850 m2. Mai multe detalii la telefon sau la fata locului.

<https://www.olx.ro/oferta/casa-de-vanzare-IDdzXXS.html>

C2



< > 01 — 02

Fotografie mare

Vând casa!

25 000 € Negociabil

Ofertă de: **Proprietar**

Camere: **3 camere**

Suprafata utila: **100 m²**

Locuinta mobila / utilata: **Complet**

Descriere

Vând casa în Ganesti, compusă din 3 camere, bucatarie, baie, pivniță, plus 2 anexe din cărămidă, apă/gaz curent mono și trifazic, moare în funcțiune trifazică, posibilități de privatizare, suprafața totală 750 mtr3, cu acces la posesiune principală (vis a vis de Căminul Cultural).

<https://www.olx.ro/oferta/vand-casa-IDcL2bu.html>

C3



< > 01 — 03

Fotografie mare

Casa Ganesti

32 000 €

Descriere

Casa ganesti suprafata 14 ari mai multe detalii la telefon:742063622 sau 742016342

Alte oferte de piață:

Mica (MS) | casa single de vânzare

17.500 €

casa de vanzare

de vanzare casa la tara din localitatea mica este construita intr-o strada foarte linistita este aproape de raul tarnava mica cu terenul aferent de 1850 m2.mai multe detalii la telefon sau la fata locului.

75 m²

Proprietar: +4 074 470 0236

olx.ro | 63 zile pe piata | 27/04/2020

Mica (MS) | casa single de vânzare

25.349 €

urgent casa de vanzare in mica sau schimb cu apartament! mica,

casa de vanzare in comuna: mica. casa are 2 camere, baie, bucatarie, hol, curte, gradina, pomi fructiferi. geamuri termopan, centrala termica. e o zona linistita, departe de aglomeratie si zgomot. e situat la 22 km de tg mures si 11 km de tarnaveni. ne intereseaza si un eventual schimb cu apartament cu 2 camere in tarnaveni sau targu mures.

2 camere | 90 m² | teren 900 m²

Proprietar: +4 074 803 4050, +4 075 902 2345, +4 075 902 2346

olx.ro | 384 zile pe piata | 03/08/2019

Mica (MS) | casa single de vânzare

11.364 €

casa cu doua camere cu gradina de 20 arii cu vita de vie cu pomi fructiferi cu fantana in curte cu sura casa se afla in comuna mica nr 226 judetul mures la strada principala

2 camere | teren 2.000 m²

Proprietar: +4 074 445 9979

olx.ro | 940 zile pe piata | 02/12/2017

Mica (MS) | casa single de vânzare

22.000 €

vand casa com mica mures(3cam bucatarie+bucatarie vara)sup teren1100 sup utila 70mp

3 camere | 1980 | 70 m² | teren 1.100 m²

Proprietar: 393294059178

homezz.ro | 1062 zile pe piata | 17/10/2017

