

RAPORT DE EVALUARE

AL PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DE TIP REZIDENȚIAL



Adresa: Comuna Eremitu, Sat Săcădat str. Principală FN, jud. Mureș
Solicitant: Consiliul Județean Mureș cu sediul în P-ța Victoriei nr 1, Jud Mureș
Destinatar: Consiliul Județean Mureș cu sediul în P-ța Victoriei nr 1, Jud Mureș
Data: 22.06.2020

"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, Jud Mureș
Solicitantul lucrării:	Consiliul Județean Mureș cu sediul în P-ța Victoriei nr 1, Jud Mureș tel: 0265 263211
Obiectul evaluării:	Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară compusă din: • "Canton Sacadat - Cl=Canton în clădire P+l zidărie din cărămidă acop. cu țigla (s.c.=54mp.) constând din: - la parter: 1 camera. 1 bucătărie. 1 camara si 1 hol cu scara; - la etaj: 2 camere. 2 balcoane si 1 hol cu scara; • C2=Pivnita din beton (s.c. = 25mp.), • C4=Anexa gospodăreasca în clădire P zidărie din lemn si cărămidă acop. cu tabla si țigla (s.c.=65mp) constând din 1 șopron. 1 sura si 1 grajd;" situată în comuna Eremitu Sat Săcădat FN, jud. Mureș conform CF nr 50451 anul edificării 1973. • <u>Menționăm că pozițiile C3 nu mai există la fata locului, iar poziția C5 s-a demolat complet.</u>
Scopul evaluării:	Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață, în vederea vânzării de catre 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: 22.06.2020, 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 ediția 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)	23.000 euro echivalent a 110.000 lei
Val. teren extravilan S=9.718,53 mp	12.000€ echivalent a 59.000 lei
Val. Constructive cu Sc=54mp, Scd=108mp anexă gospodareasca Sc=65mp și pivniță Sc=25mp	11.000€ echivalent a 51.000 lei

Cursul de referință B.N.R. utilizat, din 22.06.2020: 1 Eur =4,8415 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 zonă și vecinătate	15
3.4 Analiza datelor despre amplasament și teren.....	16
3.5 Descrierea construcțiilor	17
3.6 Analiza pieței imobiliare specifice	19
4. Analiza datelor.....	22
4.1 Cea mai bună utilizare	22
4.2. Aplicarea abordărilor în evaluare	25
4.2.1 Abordarea prin piață - evaluarea terenului	25
4.2.2 Abordarea prin piață evaluarea pentru casă	30
4.2.2 Abordarea prin cost.....	37
4.2.3 Abordarea prin venit.....	46
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	46
6. Anexe.....	47
6.1 Fotografii ale proprietății	48
6.2 Documente ale proprietății.....	51
6.3 Extrase privind oferte de pe piața imobiliară.....	54

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 Eremitu Sat Săcădat FN, Jud. Mureș proprietate alcătuită din următoarele construcții:

C1=Canton în clădire P+l zidărie din cărămidă acop. cu țigla (s.c.=54mp.) constând din: - la parter: 1 camera. 1 bucătărie. 1 camera si 1 hol cu scara; - la etaj: 2 camere. 2 balcoane si 1 hol cu scara;

C2=Pivnita din beton (s.c. = 25mp.),

C4=Anexa gospodăreasca în clădire P zidărie din lemn si cărămidă acop. cu tabla si țigla (s.c.=65mp) constând din 1 șopron. 1 sura si 1 grajd;" conform CF nr 50451 anul edificării 1973, care este amplasat pe un teren în S=9.718,53mp.

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

Inspecția proprietății evaluate a fost realizată de către Expert evaluator Senatovici Sergiu, în prezența reprezentantului clientului Consiliului Județean; data evaluării este 22.06.2020: cursul valutar valabil la această dată este 4,8415 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):

Abordare prin piață 23.000 euro echivalent a 110.00 lei

Abordare prin cost 20.000 euro echivalent a 95.000 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 venit (rotunjită):

Abordare prin piață 23.000 euro echivalent a 110.00 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.

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. Mures, iar deținătorul dreptului de proprietate imobiliară fiind a Consiliului Județean Mureș care face obiectul evaluării, evaluare cerută în vederea estimării valorii de piață aferente dreptului de proprietate evaluat în vederea valorificării 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, premizând 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. 50451/Eremitu, imobilul este situată în Comuna Eremitu Sat Săcădat str Pincipala FN , Jud. Mureș proprietate alcătuită din teren extravilan cu S=9718,53mp pe care sunt construite următoarele:

C1 o constructivă cu regim de înălțime P+1E având o Sc=54 mp, Scd=108mp

C2 pivnită cu Sc = 25mp

C4 anexă gospodareasca cu Sc=65mp

Aceste construcții au fost edificate în anul 1973 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 22.06.2020, 1 EUR = 4,8415 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

- Inspectia 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 22.06.2020,

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 – documentație cadastrală, planuri de situații , 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 limitelorși 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 agreată 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 4,8415 Lei pentru un EURO, valabil pentru data de 22.06.2020 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 extrasului de carte funciară 50451/Ermitu nr cad 512, nr top 3429.

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 Ermitu este așezată pe Valea Nirajului, în partea de nord- est a județului Mureș, la o distanță de 37 km de reședința de județ, Municipiul Târgu Mureș. Comuna Ermitu are în componență cinci sate: Ermitu, satul care este și reședința comunei, Călugăreni, Câmpu Cetății,

Dămieni și Mătrici. Este așezată pe partea de sud-vest a Munților Gurghiului, la poalele Muntelui Bichici, la cursul superior al Pârâului Niraj, la o altitudine de 560 m de la nivelul mării. Accesul în comună se face pe drumul județean 153 A. Comuna este străbătută de Râul Niraj. Cele mai apropiate localități sunt: Miercurea Niraj la 15 km, Sovata la 18 km, Reghin la 25 km și Târgu Mureș la 37 km.

3.3 Analiza datelor despre zonă și vecinătate

Zona este caracterizată ca fiind una cu potențial mediu de dezvoltare rezidențială, fiind localizată departe de sursele poluante industriale.

Principala activitate economică din regiune este agricultura, comerțul, prelucrarea lemnului, produse agrozootehnice, etc. Pe teritoriul Comunei se află: Centrul de olărit din satul Călugăreni, Ruinele cetății Vityal (secolul al XIV-lea – al XVI-lea), Biserica romano-catolică din secolul al XV-lea, Biserica ortodoxă din lemn ce datează din secolul al XVIII-lea din satul Eremitu, Biserica unei foste mănăstiri franciscane (1666-1678) din satul Călugăreni, Grădinite, Scoli, Magazine alimentare, Restaurante, Camine culturale, Parcuri, teren de sport.

Accesul la proprietate este facil și se poate realiza dinspre strada principală. Terenul are front direct la strada principală, stradă asfaltată.

În vecinătatea imobilului în care se află proprietatea evaluată se găsesc proprietăți de tip terenuri libere (pășuni).





Proprietatea imobiliară este amplasată în extravilanul comunei Comuna Eremitu, Sat Săcădat la periferie într-o zonă cu terenuri agricole (fânețe). Cererea pentru proprietăți similare de acest tip este destul de scăzută.

3.4 Analiza datelor despre amplasament și teren

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

Utilitățile aferente existente pe amplasamente:

- ✓ energie electrică,

Proprietatea imobiliară supusă evaluării are în componență următoarele construcții:

- Cl=Canton în clădire P+I zidărie din cărămidă acop. cu țigla (s.c.=54mp.) constând din: - la parter: 1 camera. 1 bucătărie. 1 camera și 1 hol cu scara; - la etaj: 2 camere. 2 balcoane și 1 hol cu scara;
- C2=Pivnita din beton (s.c. = 25mp.),
- C4=Anexa gospodărească în clădire P zidărie din lemn și cărămidă acop. cu tabla și țigla (s.c.=65mp) constând din 1 șopron. 1 sura și 1 grajd;” situată în comuna Eremitu Sat Săcădat FN, jud. Mureș conform CF nr 50451 anul edificării 1973.

Menționăm că în urma inspecției la fața locului s-a constatat următoarele lipsuri față de documentele puse la dispoziție: în extrasul de carte funciară 50451 nr cad 512-C3, nr top 3429 avem anexă gospodărească cu Sc=15mp aceasta nu mai există pe amplasament și nr cad 512-C5, nr top 3429 avem cabană cu regim de înălțime P+M demolată complet.

Accesul la proprietatea imobiliara evaluată se realizează de pe strada principală și se poate asigura facil, pietonal sau rutier.

3.5 Descrierea construcțiilor

4 Spațiu rezidențial

1 Canton (Casa de locuit)							
Identificare	Nr. din plan	50541-C1 cad 512 top 3429					
	Tip clădire	rezidențial					
	Regim înălțime	P+E					
	Înălțime nivel (m)	1					
	Data PIF	1973					
	Utilizare	administrativă					
Arii	Ac (mp)	54		Finisaj interior	Pardoseli	parchet	
	Ad (mp)	108			Tencuieli	fără	
	Au (mp)	77			Zugrăveli	fără	
Sistem constructiv					Instalații	Placaje	fără
Infrastructură	Subsol	fără				Tavane	fără
	Fundații	continui din beton simplu				Tâmplărie	fără
Suprastructură	Structură rezist.	Zidărie cărămidă		Instalații		Electrice	de iluminat și prize
	Planșee	din lemn				Sanitare	fără
Anvelopă	Închideri	zidărie din cărămidă			Încălzire	fără	
	Compartimentări	zidărie din cărămidă			Ventilație	nu	
	Acoperiș	șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă			Aer condiționat	nu	
Finisaj exterior	Termosistem	fără		Instalații	Altele	nu	
	Tencuieli	fără					
	Zugrăveli	fără					
	Placaje	fără					
	Tâmplărie	fără					
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				
Functionale	Recuperabile	Nu este cazul					

	Nerecuperabile	Nu este cazul
Externe	nu este cazul	

C4 Anexă gospodărească								
Identificare	Nr. din plan	50541-C4, cad 512 - C4, top 3429						
	Tip clădire	Anexă gospodărească						
	Regim înălțime	P						
	Înălțime nivel (m)	0						
	Data PIF	1973						
	Utilizare	agricolă						
Arii	Ac (mp)	65						
	Ad (mp)	65						
	Au (mp)	46						
Sistem constructiv								
Infrastructură	Subsol	fără		Finisaj interior	Pardoseli	fără		
	Fundații	continui din beton simplu			Tencuieli	fără		
Suprastructură	Structură rezist.	Zidărie bolțari			Zugrăveli	fără		
	Planșee	din lemn		Placaje	fără			
Anvelopă	Închideri	zidărie din bolțari		Tavane	fără			
	Compartimentări	zidărie din bolțari		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	fără		
	Zugrăveli	fără			Ventilație	nu		
	Placaje	fără			Aer condiționat	nu		
	Tâmplărie	fără			Altele	nu		
Particularități	Anexa are un grad ridicat de degradare.							
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							

3.6 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 Eremitu și împrejurimi din Județul Mureș. Regăsiți mai jos câteva oferte existente pe piață.

Localizare	Total €	Tip teren	Suprafață	€/mp	Telefon
Ernei (MS)	11.364 EUR	Teren extravilan	teren 28.000 mp.	0,41	+40744878139
Ernei (MS)	4.200 EUR	Teren extravilan	teren 250.000 mp.	0,42	+40774035616
Beica de Jos (MS)	3.500 EUR	Teren extravilan	teren 31.000 mp.	0,11	+40748362957
Ernei (MS)	27.273 EUR	Teren extravilan	teren 60.600 mp.	0,45	+40745609480
Beica de Jos (MS)	3.900 EUR	Teren extravilan	teren 11.800 mp.	0,35	+40744654777
Chiheru de Jos (MS)	3.490 EUR	Teren extravilan	teren 8.600 mp.	0,35	+40756351296
Ernei (MS)	10.000 EUR	Teren extravilan	teren 20.000 mp.	0,50	+40728977222
Ernei (MS)	1 EUR	Teren extravilan	teren 6.700 mp.	1,00	+40728960495
Ernei (MS)	4.546 EUR	Teren extravilan	teren 10.000 mp.	0,45	+40745609480
Ernei (MS)	20.000 EUR	Teren extravilan	teren 31.800 mp., d 50	0,63	+40727845922
In urma analizei făcute pentru terenuri extravilane din zone similare s-au calculat urmatoarele minime și maxime:					
mimim	0,11	€/mp			
maxim	1,00	€/mp			

Terenurile similare din această zonă și din zone comparabile, cu urbanism similar au cotații de 0,11– 1 €/mp, pe alocuri mai ridicate.

Localizare	Valoarea in €	Tip proprietate	Sc	€/mp	Telefon
Eremitu (MS)	30.000 EUR	Casa + anexe și teren aferent	120 mp.	250,00	+40744614625
Eremitu (MS)	12.500 EUR	Casa + anexe și teren aferent	55 mp.	227,27	+40740065810
Eremitu (MS)	16.500 EUR	Casa + anexe și teren aferent	4 camere, 822 mp.	201,22	+40740576925,
Eremitu (MS)	23.500 EUR	Casa + anexe și teren aferent	65 mp.	361,54	+40745322066
Eremitu (MS)	7.500 EUR	Casa + anexe și teren aferent	60 mp.	125,00	+40748602878
Eremitu (MS)	30.000 EUR	Casa + anexe și teren aferent	60 mp.	500,00	+40743938674
Eremitu (MS)	30.000 EUR	Casa + anexe și teren aferent	100 mp.	300,00	+40367060427,
Eremitu (MS)	47.900 EUR	Casa + anexe și teren aferent	155 mp.	309,03	+40754376039
Eremitu (MS)	28.409 EUR	Casa + anexe și teren aferent	120 mp.	236,74	+40742975168
Eremitu (MS)	22.000 EUR	Casa + anexe și teren aferent	42 mp.	523,81	+40749807356
Eremitu (MS)	20.000 EUR	Casa și teren aferent	21 mp+ 53mp anexe.	219,78	+40766340516
Eremitu (MS)	28.000 EUR	Casa și teren aferent	138 mp+98mp anexe	202,90	+40745064548
In urma analizei de piață făcute pentru proprietăți identice cu proprietatea subiect din zone similare s-au calculat urmatoarele minime și maxime aceste proprietăți sunt într-o stare mai bună de cat proprietatea subiect.					
	minim	125,00	€/mp		
	maxim	523,00	€/mp		
	media	300,00	€/mp		

Terenurilor construite 125€/mp și 523€/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 **pieță a cumpărătorului**.

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

În urma analizei de piață facute de evaluator nu s-au identificat într-un interval de timp rezonabil proprietăți similare pentru închiriere ceea ce duce la concluzia că metoda de valorificare optima poate fi vânzare.

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**.

Proprietatea evaluată face parte dintr-un imobil cu regim de înălțime P+1E și anexe conform CF nr 50451 având un teren cu o S=9718,53 mp construcția C1 cu Sc=54mp, cu utilizare non-rezidențială; imobilul este amplasat într-o zonă periferică a comunei Eremitu, ne având un vad

commercial consacrat; 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 mixtă – rezidențial-comercială – și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare.

Am stabilit chiria de 95 euro/noapte în urma analizei de piață facute.

➤ Imobilul cu o Su=108 mp, având un grad de ocupare de 60% pe an, după scăderea cheltuielilor din exploatare (asigurare, impozit, mentenanță) are un venit net de:

- 20.520 euro pentru un spatiu administrativ/ comercial și
- 12.996 euro pentru rezidențial.
- Proprietatea are nevoie de o investiție minima de 50.000€.

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 cabană.

Specificatie	UTILIZARI ALTERNATIVE		
	Pășune	Rezidential	COMERCIAL / ADMINISTRATIV
Chirie de piata (EURO/ zi)	0,03	95	150,0
Suprafata de inchiriat (mpAu)	9.718	108,00	108,00
Venit lunar din chirie - VBP - euro	291,54	1.900	3.000
Venit anual din chirie - VBP - euro	292	22.800	36.000
TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - euro	292	22.800	36.000
Grad de ocupare %	60%	60%	60%
Venit Brut din Exploatare - VBE - euro	170	13.680	21.600
Cheltuieli din exploatare: (Cheltuieli cu impozitul ;Cheltuieli asigurare Cheltuieli intretinere/mententata	3	684	1.080
Venitul Net dn Exploatare	167	12.996	20.520
Rata de capitalizare aferenta VBE	39%	25,0%	25,0%
VALOAREA PROPRIETATII IN EXPLOATARE - euro	429	51.984	82.080
VALOAREA PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII NECESARE -euro	429	51.984	82.080
Costuri unitare demolare/conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro / mp Au	0,0	450	800
Total costuri conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro	0	48.600	86.400
TOTAL VALOAREA PROPRIETATE	429	3.400	-4.300
CEA MAI BUNA UTILIZARE	NU	DA	NU

Calculul Ratei de capitalizare pentru terenuri similar.

	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Localizare	Eremitu	Eremitu	Eremitu
Suprafata teren			
Suprafata inchiriată teren(mp)	28000	11000	10000
Pret vanzare (EUR)	11.480	3.850	4.100
Corectie procentuala	-10%	-10%	-10%
Corectie totala pentru tipul comparabilei	-1.148	-385	-410
Pret de vanzare negociat EURO	10.332	3.465	3.690
Chirie unitara (EUR / mp Au)	0,02	0,02	0,02
Chirie lunara (Euro/lună)	560	220	200
Venit brut potential VBP (Euro/an)	6.720	2.640	2.400
Grad de ocupare	60%	60%	60%
Venit brut efectiv VBE (Euro/an)	4032	1584	1440
Rezerve pentru reparatii EURO	150	150	150
Asigurare EURO	10	10	10
Impozit EURO	20	20	20
Total cheltuieli de exploatare (EUR/an)	180	180	180
Venit net efectiv VNE (EUR/an)	3852	1404	1260
VNE=VBE-Total cheltuieli de exploatare			
Rate de capitalizare $Rc = VNE / Pret \text{ vânzare} \times 100$	39,0%	45,7%	39,0%
Rata capitalizare maxima	45,71%		
Rata capitalizare mainima	39,0%		
Rata de capitalizare mediana	41,3%		
Rata capitalizare selectata	39,0%		

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

- Terenul poate fi inchiriat ca și pășune dar nu aduce un plus de valoare imobilului, acesta urmând să se deșteze mai tare în timp.

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

În urma analizei de piață în Comuna Eremitu am constatat faptul că piața nu face diferențe între tipurile de utilizări non-rezidențiale ale spațiilor din aria de piață definită și nu putem face o

diferență pentru prețul chiriilor cât și pierderile din neocupare precum și ratele de capitalizare fiind similare indiferent dacă spațiul este utilizat pentru retail, servicii, oricare ar fi utilizarea particulară care s-ar da spațiului evaluat, acesta se află în CMBU a sa.

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 oferite, 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.

Există 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 calcul în ordinea descrescătoare a prezentării lor.

Nr.	Elemente de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Pret de oferta/vanzare (€/mp)		0,40	0,35	1,00
	Tipul tranzacției		vanzare	retras	retras
	Ajustare (%)	0	-10	-10	-10
	Ajustare (€)		-0,04	-0,01	-0,10
	Pret corectat (€/mp)		0,36	0,34	0,90
1	Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
	Ajustare (%)		0	0	0
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat (€/mp)		0,36	0,34	0,90
2	Condiții de finanțare	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei
	Ajustare (%)		0	0	0
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00

	Pret corectat (€/mp)		0,36	0,34	0,90
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Ajustare (%)		0	0	0
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat (€/mp)		0,36	0,34	0,90
4	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
	Ajustare (%)		0	0	0
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat (€/mp)		0,36	0,34	0,90
5	Conditii de piata (data)	Iunie 2020	Iunie 2020	Iulie 2019	Noiembrie 2019
	Ajustare (%)		0	-10	-10
	Ajustare (€)		0,00	-0,03	-0,09
	Pret corectat (€/mp)		0,36	0,31	0,81
6	Localizare	Str.			
	Zona		Chiheru de Jos	Beica de Jos	Beica de Jos
	Ajustare (%)		10	10	10
	Ajustare (€)		0,04	0,01	0,10
	Pret corectat (€/mp)		0,40	0,32	0,91
Nr.	Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
7	Suprafata teren (mp)	9718,53	8600	31000	23000
	Ajustare (%)		0	30	20
	Ajustare (€)		0,00	0,03	0,23
8	Front stradal (mp)	43	0	0	0
	Ajustare (%)		20	20	10
	Ajustare (€)		0,08	0,03	0,11
9	Utilitati generale	Curent	Necunoscut	Necunoscut	Curent
	Ajustare (%)		30	30	0
	Ajustare (€)		0,14	0,13	0,00
10	Acces si Amenajare strazi	Pietruite	Pamant	Pamant	Pietruite
	Ajustare (%)		20	20	0
	Ajustare (€)		0,08	0,03	0,00
Nr.	Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
11	Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
	Ajustare (%)		0	0	0
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat (€/mp)		0,71	0,55	1,25
12	Utilizare (zonare) - CMBU	Agricol fanate	Agricol fanate	agricol fanate	agricol fanate
	Ajustare (%)		0	0	0
	Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat (€/mp)		0,71	0,55	1,25

13 Componente neimobiliare ale valorii	fara	fara	fara	fara
Ajustare (%)		0	0	0
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (€/mp)		0,71	0,55	1,25
Ajustare totala neta (EURO)		0	0	0
Ajustare totala neta %		96	61	39
Ajustare totala bruta (EURO)		0	0	1
Ajustare totala bruta %		96	81	59
Numar ajustari		4	6	4
Valoarea propusa (€/mp)	1,25			
Valoarea propusa (€)	12.147			
Valoarea propusa (€, rotunjit)	12.000,00			
Val. propusa (RON)	58.809			
Val. propusa (RON, rotunjit)	59.000			
Cursul BNR licitat in data de 22/06/2020				
1 EURO = 4,8415 Lei Detalii despre cursul valutar stabilit de BNR				
Motiveaza ajustarile si valoarea propusa (optional)				

JUSTIFICAREA AJUSTĂRIILOR APLICATE IN ANALIZA PE PERECHI DE DATE							
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% 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	Chiheru de Jos	B	Beica de Jos	C	Beica de Jos	
Locație comparabilei vs locație subiect:		semicentral		semicentral		semicentral	
Ajustările aplicate pt. localizare sunt		10%		10%		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	A	8.600 mp	este	mare decât cea a	9718, ,53	s-a aplicat o	0%

comparabilei			mai	proprietății subiect dar nu semnificativ		ajustare de	
întrucât suprafața comparabilei	B	31.000mp	este mai	mare decât cea a proprietății subiect	9718,53	s-a aplicat o ajustare de	30%
întrucât suprafața comparabilei	C	23.000mp	este mai	mica decât cea a proprietății subiect	9718,53	s-a aplicat o ajustare de	20%
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 formeii 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 20%						Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii in cazul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite.	
B: neregulat d=20 ml - inferior 20%							
C: neregulat d=30 ml – inferiorv10%							
AJUSTĂRI PENTRU UTILITĂȚI DISPONIBILE							
Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influenta 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, pește, 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	Nu sunt utilități	Drum pământ	Inferior	30%	20%		
Comparabila B	Nu sunt utilități	Drum pământ	inferior	30%	20%		
Comparabila C	Curent	similar		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 = 1,25 EUR /mp .

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

V piață teren 12.000 EURO echivalent a 59.000lei.

4.2.2 Abordarea prin piață - evaluarea pentru casă

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:

Nr.	Elemente de comparatie	Prop. subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4	Comp. 5	Comp. 6
0	Pret de oferta/vanzare (€)		20.000	22.000	15.000	15.000	22.000	21.500
	Tipul tranzactiei		retras	vanzare	retras	retras	retras	vanzare
	Ajustare (%)	0	-10	-10	-5	-5	-10	-10
	Ajustare (€)		-2.000	-2.200	-750	-750	-2.200	-2.150
	Pret corectat (€)		18.000	19.800	14.250	14.250	19.800	19.350
1	Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral	integral	integral	integral
	Ajustare (%)		0	0	0	0	0	0
	Ajustare (€)		0	0	0	0	0	0
	Pret corectat (€)		18.000	19.800	14.250	14.250	19.800	19.350
2	Conditii de finantare	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei
	Ajustare (%)		0	0	0	0	0	0
	Ajustare (€)		0	0	0	0	0	0
	Pret corectat (€)		18.000	19.800	14.250	14.250	19.800	19.350
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent	independent	independent

	Ajustare (%)		0	0	0	0	0	0
	Ajustare (€)		0	0	0	0	0	0
	Pret corectat (€)		18.000	19.800	14.250	14.250	19.800	19.350
4	Cheltuieli necesare imediat după cumparare	costuri (de reparatie sau inlocuire)	costuri (de reparatie sau inlocuire)	costuri (de reparatie sau inlocuire)	costuri (de reparatie sau inlocuire)	fara	fara	fara
	Ajustare (%)		-35	-35	-40	-40	-35	-35
	Ajustare (€)		-6.300	-6.930	-5.700	-5.700	-6.930	-6.773
	Pret corectat (€)		11.700	12.870	8.550	8.550	12.870	12.578
5	Conditii de piata (data)	Iunie 2020	Martie 2020	Iunie 2020	Iulie 2018	Noiembrie 2018	Februarie 2020	Iunie 2020
	Ajustare (%)		0	0	20	20	0	0
	Ajustare (€)		0	0	2.700	2.700	0	0
	Pret corectat (€)		11.700	12.870	11.250	11.250	12.870	12.578
6	Localizare	Str.						
	Zona		Chiheru de Sus	Chiheru de Sus	Chiheru de Jos	Chiheru de Sus	Beica de Jos	Beica de Jos
	Ajustare (%)		-10	-10	-10	-10	-10	-10
	Ajustare (€)		-1.170	-1.287	-1.125	-1.125	-1.287	-1.258
	Pret corectat (€)		10.530	11.583	10.125	10.125	11.583	11.320
Nr.	Elemente de comparatie	Prop. subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4	Comp. 5	Comp. 6
7	Suprafata utila (mp)	77	64	40	110	60	50	60
	Ajustare (%)		0	10	-5	0	10	0
	Ajustare (€)		0	2.178	-506	0	2.178	0
8	Suprafata teren (mp)	9718,53	4000	2200	1050	1500	1400	2000
	Ajustare (%)		65	65	75	75	65	65
	Ajustare (€)		6.845	8.945	7.214	7.594	8.945	7.358
9	Alte Anexe (mp)	90						
	Ajustare (%)		-10	-10	-10	-10	-10	-10
	Ajustare (€)		-1.509	-1.877	-1.331	-1.360	-1.798	-1.544
10	Front stradal (mp)	43	20	15	10	18	12	16
	Ajustare (%)		5	5	10	10	10	10
	Ajustare (€)		679	845	1.198	1.484	1.618	1.430
11	Vechime constructie (PIF)	1973	1960	1965	1980	1960	1980	1985
	Ajustare (%)		10	10	-5	10	-5	-5
	Ajustare (€)		2.734	3.007	-715	2.126	-1.092	-750
12	Regim Inaltime	P+1E	P	P	P	P	P	P
	Ajustare (%)		30	25	40	35	35	40
	Ajustare (€)		5.057	5.310	5.130	6.152	6.889	5.156
13	Finisaje	Inferioare	Inferioare	Inferioare	Inferioare	Medii (standard)	Medii (standard)	Medii (standard)
	Ajustare (%)		0	0	0	-10	-10	-10
	Ajustare (€)		0	0	0	-2.373	-2.657	-1.805
14	Utilitati generale	Curent	Curent	Curent	Curent	Curent	Curent	Curent
	Ajustare (%)		0	0	0	0	0	0

	Ajustare (€)		0	0	0	0	0	0
15	Acces si Amenajare strazi	Pietruite	Pietruite	Asfaltate sau Betonate	Asfaltate sau Betonate	Asfaltate sau Betonate	Asfaltate sau Betonate	Pietruite
	Ajustare (%)		0	-5	-5	-5	-5	0
	Ajustare (€)		0	-1.848	-1.165	-1.019	-1.236	0
16	Sistem incalzire	Soba combustibil lichid sau solid	Soba combustibil lichid sau solid	Soba combustibil lichid sau solid	Soba combustibil lichid sau solid	Soba combustibil lichid sau solid	Soba combustibil lichid sau solid	Soba combustibil lichid sau solid
	Ajustare (%)		0	0	0	0	0	0
	Ajustare (€)		0	0	0	0	0	0
17	Starea tehnica	Necesita renovare	Necesita renovare	Necesita renovare	Necesita renovare	Satisfacatoare	Buna sau foarte buna	Buna sau foarte buna
	Ajustare (%)		-5	-5	-5	-5	-10	-10
	Ajustare (€)		-1.574	-1.592	-1.036	-968	-2.096	-1.834
Nr. Elemente de comparatie		Prop. subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4	Comp. 5	Comp. 6
18	Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale
	Ajustare (%)		0	0	0	0	0	0
	Ajustare (€)		0	0	0	0	0	0
	Pret corectat (€)		22.762	26.550	18.914	21.760	22.334	19.332
19	Utilizare (zonare) - CMBU	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential
	Ajustare (%)		0	0	0	0	0	0
	Ajustare (€)		0	0	0	0	0	0
	Pret corectat (€)		22.762	26.550	18.914	21.760	22.334	19.332
20	Componente neimobiliare ale valorii	fara	fara	fara	fara	fara	fara	fara
	Ajustare (%)		0	0	0	0	0	0
	Ajustare (€)		0	0	0	0	0	0
	Pret corectat (€)		22.762	26.550	18.914	21.760	22.334	19.332
Ajustare totala neta (EURO)			4.762	6.750	4.664	7.510	2.534	-18
Ajustare totala neta %			26	34	33	53	13	0
Ajustare totala bruta (EURO)			25.867	33.819	27.819	32.602	36.725	27.907
Ajustare totala bruta %			144	171	195	229	185	144
Numar ajustari			8	10	11	11	11	9
Valoarea propusa (€)		22.762						
Valoarea propusa (€/mp)		296						
Valoarea propusa (€, rotunjit)		23.000						
Val. propusa (RON)		110.202						
Val. propusa (RON, rotunjit)		110.000						
Cursul BNR licitat in data de 22/06/2020 1 EURO = 4,8415 Lei Detalii despre cursul valutar stabilit de BNR								
Motiveaza ajustarile si valoarea propusa (optional)								

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

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 procent de 35%.
- CONDITII ALE PIATEI au fost necesare ajustări pozitive pentru doua comparabile de 20% deoarece nu au mai fost valabile la data evaluării.

AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII

AJUSTĂRI PENTRU LOCALIZARE:

- 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 determina prin stabilirea costului prezent (de înlocuire) din care se deduc o serie de elemente de deprecieri : fizica, functionala și economica. Relatia de calcul este:
- Valoarea bunului = Cost de înlocuire – (Depreciere fizica + Depreciere functionala + Depreciere economica), în care:
- Costul de înlocuire se determina prin aplicarea metodologiei de evaluare rapida, caz particular al metodei costurilor segregate, ceea ce presupune folosirea Indreptarului tehnic "Cladiri industriale, comerciale si agricole – Constructii speciale", Editura IROVAL, editia 2013, actualizata cu indicii de actualizare 2019-2020.

- Deprecierea fizica reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al uzurii unui activ în funcțiune și expunerea factorilor de mediu.
- Deprecierea functionala reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionarii cladirii, stilului arhitectonic sau instalatiilor si echipamentelor atasate.
- Deprecierea economica consta în pierderea de valoare datorata unor factori externi proprietatii, cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finantarea și reglementarile legale. Au fost necesare ajustări, negative de 10% toate comparabilele sunt într-o zonă mai bine cotate de cât proprietatea subiect.

AJUSTĂRI PENTRU SUPRAFAȚA CONSTRUCȚIE:

- Întrucât suprafața comparabilei 1și 5 sunt mai mici decât cea a proprietății subiect, s-a aplicat o ajustare de 10 %
- Întrucât suprafața comparabilei 3și 4 sunt mai mari decât cea a proprietății subiect, s-a aplicat o ajustare de -5 %
- Pentru „suprafața utilă” s-au aplicat ajustări comparabilelor, deoarece din analiza pieței imobiliare specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile si proprietatea subiect este destul de mare cat sa influențeze prețul total de vanzare al acestuia. Pe de alta parte, pentru comparabilele pentru care nu s-au efectuat ajustări, chiar daca criteriul “suprafața” este de natura a influenta prețul direct de vanzare a unei case, diferența de suprafața dintre comparabile si proprietatea subiect este una prea mica pentru a avea un impact asupra prețului de vanzare. Ajustarea a fost calculata tinandu-se seama de diferența de suprafața dintre comparabila și subiect, de prețul unitar (eur/mp) al comparabilei, cuantificând percepția pieței specifice asupra gradului de confort provenit din marimea casei.

AJUSTĂRI PENTRU ANEXE:

Au fost ajustate negativ toate comparabilele, deoarece anexele sunt funcționale, afță de subiect.

AJUSTĂRI PENTRU FORMAȘI DESCHIDERE

- Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formeii terenului asupra valorii proprietății imobiliare variaza odata 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.

C1, C2 –inferior 5%, C3, C4, C5,C6 –inferior 10%. Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii in cazul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite.

AJUSTĂRI PENTRU ANUL P.I.F. / VECHIME:

- S-a aplicat o ajustare negativă de 5% în cazul comparabilei 3,5,6 aceasta fiind mai noua decât proprietatea subiect și o ajustare pozitivă de 10% în cazul comparabilelor 1,2,4 acestea având o vechime mai mare de cat a proprietății subiect.

AJUSTĂRI PENTRU FINISAJE:

- Ajustarea pentru finisaje reprezintă unul dintre elementele foarte importante din cadrul celor specifice proprietății influențând in mod direct prețul de vanzare/ofertare. Dacă finisaje interioare si exterioare au fost realizate intr-un mod care sa imbine aspectul, confortul si funcționalul, acestea vor fi recunoscute de participanții din piața ca elemente ce aduc plus de valoare acestuia si astfel, vor duce către un preț de vanzare mai mare. Se aplica binenteles si viceversa in cazul in care construcția nu este imbunatatita sau in cazul in care finisajele interioare nu corespund din punct de vedere estetic cu nevoile participanților pe piața, fapt ce conduce către un preț de vanzare mai mic. Ajustările aplicate proprietăților comparabile a fost calculata la nivelul costului de inlocuire net unitar al construcțiilor, estimat in metoda costurilor. Comparabilei 4,5,6, fiind mai bine amenajate primesc o ajustare negative de 10%.

AJUSTĂRI PENTRU ALTE UTILITĂȚI DISPONIBILE

- Prezenta/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influenta importanta asupra valorii amplasamentului. In 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 in cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari 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 specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara. Pe de alta parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si

fezabila economic, participanții pe piața vor percepe aceasta situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

AJUSTĂRI PENTRU ACCES ȘI AMENAJARE STRĂZI

- S-a aplicat o ajustare negativă comparabilelor 2,3,4,5 de 5% deoarece accesul la comparabile este făcut pe drum asfaltat.

AJUSTARE PENTRU STAREA TEHNICĂ

- S-au aplicat ajustări negative tuturor comparabelor deoarece au o stare tehnică mult mai bună decât proprietatea subiect.

Valoarea probabilă 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. În acest context valoarea rezultată prin abordarea prin piață, analiza pe perechi de date este:

SINTEZA ABORDĂRII PRIN PIAȚĂ		
Specificatie	Valoare EUR	Valoare LEI
Valoare teren	12.000	59.000
Valoare clădire	11.000	51.000
Total abordare prin cost (rotunjită)	23.000	110.000

V comp = 23.000 EUR echivalent 110.000 lei

4.2.2 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. În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o metoda de segregare a costului, respectiv în baza programului kostplus agreat de ANEVAR unde sunt integrate toate costurile segregate – din cartea COSTURI DE RECONSTRUCȚIE – COSTURI DE ÎNLOCUIRE” editate de către Editura IROVAL în 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" situate în Com. Eremitu Sat Săcădat FN, jud. Mureș

RAPORT DE EVALUARE nr. 63
 Beneficiar raport: Consiliul Județean Mureș Destinatari: Consiliul Județean Mureș
 Proprietate Evaluată: Județul Mureș
 MUREȘ, EREMITU, Tg Mureș

Data evaluării: 22.06.2020 / Curs la data evaluării: 4,841 lei/EUR
 Coef.de corecție pentru distanța transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corecție 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 Ponderat	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	Canton Sacadat	1973	0	S	47	47	108	347.962	71.871	52,4	145247	0	20.383	4.210	100,00	0
2	C2	Pivnița din beton	1973	0	S	47	47	25	20.819	4.300	89	0	0	2.290	473	100,00	0
3	C4	Anexa gospodareasca	1973	0	S	47	47	65	77.830	16.076	60,6	16757	0	13.908	2.873	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTII						198	446.611	92.246				36.581	7.556		0
Note:		- Valorile din tabel nu contin TVA															
		- 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 deprecierea.															

Raport de Evaluare "Al proprietății imobiliare" situate în Com. Eremitu Sat Săcădat FN, jud. Mureș

RAPORT DE EVALUARE nr. 63

Beneficiar raport: Consiliul Județean Mureș Destinatar: Consiliul Județean Mureș
 Proprietate Evaluată: Județul Mureș
 MURES, EREMITU, Tg Mures

Data evaluării: 22.06.2020 / Curs la data evaluării: 4,841 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 - Canton Sacadat

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	N	130	378,94	49.262,20	100,00	49.262	0	1	35
2	SCAGRES	Scara obisnuita trepte gresie, parapet		buc	N	2	3.765,40	7.530,80	100,00	7.531	0	1	35
3	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti		mpAd	N	54	1.186,13	64.051,02	100,00	64.051	0	1	35
4	FOMANS	Finisaj obisnuit mansarda tavan		mpAd	N	108	732,45	79.104,60	100,00	79.105	0	1	35
5	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize		mpAd	N	108	110,12	11.892,96	100,00	11.893	0	1	37
6	INCCONV	Incalzire cu convectorradiatoare		mpAd	N	54	121,95	6.585,30	100,00	6.585	0	1	37
7	CHFOBO	Chiuvea fonta + baterie amestec		ansamblu	N	1	1.040,74	1.040,74	100,00	1.041	0	1	37
8	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona	N	54	360,66	19.475,64	100,00	19.476	0	1	11
9	7ZIDCAR24PS	Structura cladire parter (cu scara) -		mpAd	N	54	764,18	41.265,72	100,00	41.266	0	1	20
10	7ZIDCAR24ES	Structura cladire etaj (cu scara) -		mpAd etaj	N	54	764,18	41.265,72	100,00	41.266	0	1	28
11	FSTROP	Tencuieli tip strop cu ciment alb		mp fatada	N	108	245,25	26.487,00	100,00	26.487	0	1	36
		TOTAL FISA						347.962		347.962	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 = "Cl-CR C.rezidentiale"; 2 = "Cl-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "Cl-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII – sisteme și 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

Raport de Evaluare "Al proprietății imobiliare" situate în Com. Eremitu Sat Săcădat FN, jud. Mureș

RAPORT DE EVALUARE nr. 63

Beneficiar raport: Consiliul Județean Mureș Destinatar: Consiliul Județean Mureș
Proprietate Evaluată: Județul Mureș
MURES, EREMITU, Tg Mures

Data evaluării: 22.06.2020 / Curs la data evaluării: 4,841 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. 2 - Pivnița din beton

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
14	R/PSIN	X - Pereti interiori de beton armat la		mc	S	8	1.196,23	9.569,84	100,00	9.570	0	4	6
15	TERNE	Terasa necirculabila		mp terasa	S	25	449,97	11.249,25	100,00	11.249	0	1	35
		TOTAL FISA						20.819		20.819	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 și 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

RAPORT DE EVALUARE nr. 63

Beneficiar raport: Consiliul Județean Mureș Destinatar: Consiliul Județean Mureș
Proprietate Evaluată: Județul Mureș
MURES, EREMITU, Tg Mures

Data evaluării: 22.06.2020 / Curs la data evaluării: 4,841 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. 3 - Anexa gospodareasca

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
12	GRAJZID	Structura grajd din zidarie: zidarie		mp Ad	S	65	1.012,82	65.833,30	100,00	65.833	0	3	51
13	SAAZB	Invelitoare azbociment		mp Ad	S	65	184,57	11.997,05	100,00	11.997	0	3	51
		TOTAL FISA						77.830		77.830	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 și 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

Costuri reconstructive

RAPORT DE EVALUARE nr. 63/1

Beneficiar raport: Consiliul Județean Mureș Destinatar: Consiliul Județean Mureș
 Proprietate Evaluată: Județul Mureș
 MUREȘ, EREMITU, Tg Mureș

Data evaluării: 22.06.2020 / Curs la data evaluării: 4,841 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 - Canton Sacadat

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Exista	Cantitate	Cost unitar de nou indezat si	Cost de nou constructie (lei)	Grad realizare	Cost de nou lucrari	Cost lucrari ramasa 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	N	0	378,94	0,00	100,00	0	0	1	35
2	SCAGRES	Scara obisnuita trepte gresie, parapet		buc	N	2	3.765,40	7.530,80	100,00	7.531	0	1	35
3	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti		mpAd	N	54	1.186,13	64.051,02	100,00	64.051	0	1	35
4	FOMANS	Finisaj obisnuit mansarda tavan		mpAd	N	54	732,45	39.552,30	100,00	39.552	0	1	35
5	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize		mpAd	N	0	110,12	0,00	100,00	0	0	1	37
6	INCCONV	Incalzire cu convectori radiatoare		mpAd	N	54	121,95	6.585,30	100,00	6.585	0	1	37
7	CHFOBO	Chiuvea fonta + baterie amestec		ansamblu	N	1	1.040,74	1.040,74	100,00	1.041	0	1	37
8	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona	N	0	360,66	0,00	100,00	0	0	1	11
9	7ZIDCAR24PS	Structura cladire parter (cu scara) -		mpAd	N	0	764,18	0,00	100,00	0	0	1	20
10	7ZIDCAR24ES	Structura cladire etaj (cu scara) -		mpAd etaj	N	0	764,18	0,00	100,00	0	0	1	28
11	FSTROP	Tencuieli tip strop cu ciment alb		mp fatada	N	108	245,25	26.487,00	100,00	26.487	0	1	36
		TOTAL FISA						145.247		145.247	0		
Note:													

RAPORT DE EVALUARE nr. 63/1

Beneficiar raport: Consiliul Județean Mureș Destinatar: Consiliul Județean Mureș
 Proprietate Evaluată: Județul Mureș
 MUREȘ, EREMITU, Tg Mureș

Data evaluării: 22.06.2020 / Curs la data evaluării: 4,841 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. 3 - Anexa gospodareasca

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indezat 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
12	SAAZB	Invelitoare azbociment		mp Ad	S	65	184,57	11.997,05	100,00	11.997	0	3	51
13	A/AZ1M	X - Tencuieli interioare la pereti - 2 cm		mp	S	65	73,23	4.759,95	100,00	4.760	0	4	35
		TOTAL FISA						16.757		16.757	0		
Note:													

Deprecierea fizică

Fisa nr. 1					
Calcul uzura fizica pentru constructia C1 , ANEXA 2					
Tabel nr. 17	Grupa	1.6.1.a		stare fizica	S
Varsta cronologica (ani) =	47			Varsta cronologica ponderata (Vcp) (ani) =	47
Vechimea V1 din tabel (ani) =	45			Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1 (%)=	50
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) =	47			Deprecierea fizica normala Dfn = $D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vcp - V1)$ (%)=	52,40
Vechimea V2 din tabel (ani) =	50			Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2 (%)=	56

Fisa nr. 2					
Calcul uzura fizica pentru construcția C2 pivnita, ANEXA 2					
Tabel nr. 13	Grupa	1.5.3.5		stare fizica	S
Varsta cronologica (ani) =	47			Varsta cronologica ponderata (Vcp) (ani) =	47
Vechimea V1 din tabel (ani) =	45			Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1 (%)=	85
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) =	47			Deprecierea fizica normala Dfn = $D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vcp - V1)$ (%)=	89,00
Vechimea V2 din tabel (ani) =	50			Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2 (%)=	95

Fisa nr. 3					
Calcul uzura fizica pentru constructia C4 ANEXA 2					
Tabel nr. 3	Grupa	1.2.1.1	In mediu	normal	stare fizica
					S
Varsta cronologica (ani) =	47				Varsta cronologica ponderata (Vcp) (ani) = 47
Vechimea V1 din tabel (ani) =	45				Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1 (%)= 55
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) =	47				Deprecierea fizica normala Dfn = $D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vcp - V1)$ (%)=
Vechimea V2 din tabel (ani) =	50				Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2 (%)= 69

Costul de înlocuire net

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

ponderea elementelor de cost (structură, acoperiș, închideri, finisaje și instalații) s-a făcut în funcție de costul rezultat pe fiecare categorie de lucrări și suprafață; durata de viața utilă totală 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.

Pașii aplicării metodei sunt:

- stabilirea principalelor tipuri de suprafețe (suprafața construită la sol, 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 construcției – 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.

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

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

uzura fizică : aceasta poate avea două componente:

- uzura fizică 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)
- uzura fizică nerecuperabilă (se referă 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 depreciilor:

Stabilirea subgrupe, 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 clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub două 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 COST		
Specificatie	Valoare EUR	Valoare LEI
Valoare teren	12.147	58.810
Valoare cladire	7.556	36.582
Total abordare prin cost	19.703	95.392
Total abordare prin cost (rotunjită)	20.000	95.000

Val. de piață prin cost 20.000€ echivalent a 95.000 lei

4.2.3 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 din 2014 până în prezent 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 23.000 € echivalent a 110.000 lei

Abordarea prin cost 20.000 € echivalent a 95.000 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 23.000 € echivalent a 110.000 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. Anexe

Fotografii suplimentare ale proprietății

Documente ale proprietății

Extrase privind oferte de pe piața imobiliară

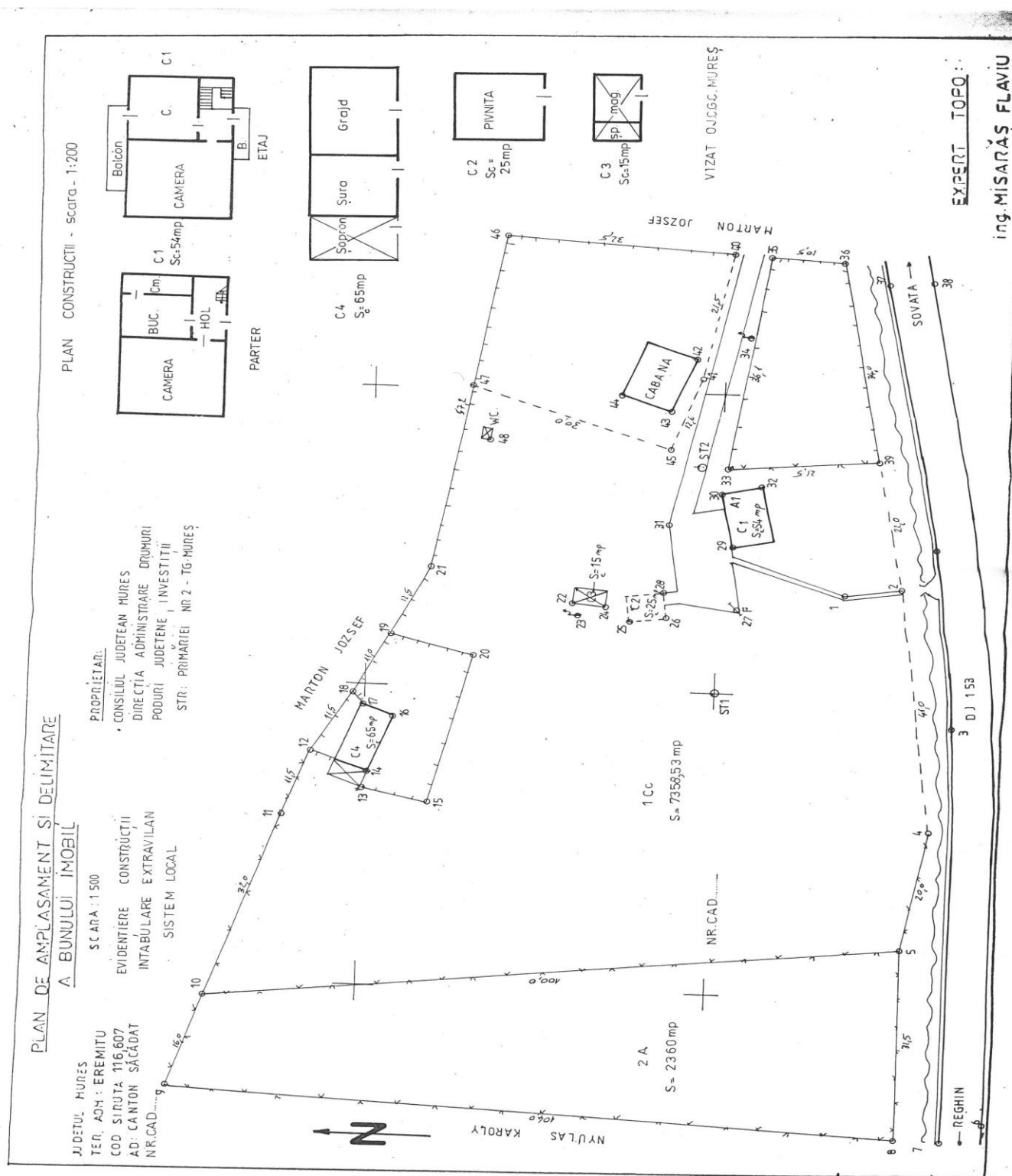
6.1. Fotografii ale proprietății







6.2. Documente ale proprietății





Nr. cerere	11781
Ziua	02
Luna	03
Anul	2011

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MURES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targu Mures

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 50451
Comuna/Oras/Municipiu: Eremitu
Nr. CF vechi: Nr. 2575/N/EREMITU

TEREN extravilan
Adresa: -

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	CAD: 512 Top: 3429	9718	S = 9718,53 mp

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: 512-C1 Top: 3429	-	Canton Sacadat - C1=Canton în cladire P+1 zidarie din caramida acop. cu tigla (s.c.=54mp.) constând din: - la parter: 1 camera, 1 bucatarie, 1 camera si 1 hol cu scara; - la etaj: 2 camere, 2 balcoane si 1 hol cu scara;
A1.2	CAD: 512-C2 Top: 3429	-	- C2=Pivnita din beton (s.c.=25mp.);
A1.3	CAD: 513-C3 Top: 3429	-	- C3=Anexa gospodareasca în cladire P cu zidarie de lemn acop. cu placă azbociment (s.c.=15mp) constând din: 1 sopron si 1 magazie;
A1.4	CAD: 512-C4 Top: 3429	-	- C4=Anexa gospodareasca în cladire P zidarie din lemn si caramida acop. cu tabla si tigla (s.c.=65mp) constând din 1 sopron, 1 sara si 1 grajd;
A1.5	CAD: 512-C5 Top: 3429	-	C5 = Cabana, în cladire P+M, construita pe fundatie de beton, cu zidarie de lemn, acoperita cu sindrila, constand din: - la parter: 2 camere, 1 baie, 1 magazie, 1 hol cu casa scarilor, 1 terasa acoperita; - la mansarda: 4 camere, 1 hol cu casa scarilor, 1 terasa acoperita.

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 50451
Comuna/Oras/Municipiu: Eremitu
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 2575/N/EREMITU)

Acte care privesc proprietatea	Observatii / Referinte
14238 / 20.06.2005 Act act, atestare - Hotărârea Guvernului României nr. 964.05.09.2002; memoriu tehnic si plan de amplasament vizat de O.C.P.I. Mures cu nr. 4533.2005; evidentiere construcției - p.v. nr. 657.14.04.2005; notarea construcției C5 si intabularea dreptului de proprietate cu titlu de drept edificare în baza documentatiei cadastrale avizata cu	

701.26.03.2008 de O.C.P.I. a Hot. nr 34.27.03.2008. a Legii 213.17.11.1998. rtificatul de atestare a edificării construcției nr. 1278.23.04.2008 și a aratărilor aut. nr. 1757.30.06.2008. notar public - Logigan Mariana; încheiere nr. 701.13.05.2008	
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1 / 1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5 (provenită din conversia CF 2575/N/EREMITU)
1 CONSILIUL JUDEȚEAN MUREȘ (DOMENIU PUBLIC JUDEȚEAN)	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARĂ NR. 50451
Comuna/Oras/Municipiu: Eremitu
(provenită din conversia de pe hârtie a CF Nr. 2575/N/EREMITU)

Trăchieri privitoare la sarcini		Observatii / Referințe
11781 / 02.03.2011		
	Act act administrativ, 136, 26.10.2009, emis de Consiliul Județean Mureș, protocol încheiat la data de 09.07.2010 între Consiliul Județean Mureș și D.G.A.S.P.C.Mureș; proces-verbal din data de 09.07.2010	
1-	Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5
1	DIRECTIA GENERALA DE ASISTENTA SOCIALA SI PROTECTIA COPILULUI MUREȘ	

6.3. Extrase privind oferte de pe piața imobiliară

Descriere comparabile (terenuri)

Teren, Agricol, supraf. de 8600 mp

ID: 3862672

Status: la vânzare din 27 octombrie 2019, data curentă: 10 iunie 2020

Adresa: , Chiheru de Jos, 5644

Telefoane: 0756351296

Zile în piață: 228 zile

<https://www.olx.ro/oferta/loc-deosebit-de-vanzare-intre-chiheru-de-jos-si-nadasa-IDcQhQe.html>

Primul preț solicitat: 3.490 EUR

Actualizat: 26.05.2020

Ultimul preț solicitat: 3.490 EUR
0 EUR/mp

olx.ro · 27.10.2019 (prima apariție)

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Agricol

Clasificare teren: Extravilan

Suprafața teren: 8.600 mp

Front stradal: --

Utilități: --

Acces / amenajare strazi: --

Utilizare: --

P.O.T.: --

C.U.T.: --

Regim legal: --

Sursa cotei urbanistice: Necunoscută/Nu se aplica



Terenul este intabulat si are titlu de proprietate însă nu este făcută succesiunea din lipsa de interes din partea moștenitorilor. În zona terenurile se cumpără la un preț mai mic din acest motiv si se trec pe numele cumpărătorului în registrul agricol al primăriei. Terenul este îngrădit complet cu gard, 500 de metri lungime. A fost făcut pod de acces din structura de fier care suporta mașini de tonaj. Din drumul principal a fost făcut drum de acces de 200 de metri până pe proprietate. Este



Teren, Necunoscut/Nu se aplica, supraf. de 31000 mp

ID: 3728739

Status: la vânzare din 15 iulie 2019, retras la 16 septembrie 2019, data curentă: 10 iunie 2020

Adresa: Beica de Jos, jud. Mureș

Telefoane: 0748362957

Zile în plată: 64 zile

Actualizat: romimo.ro - 29.07.2019

Primul preț solicitat: 3.500 EUR

romimo.ro - 15.07.2019 (prima apariție)

Ultimul preț solicitat: 3.500 EUR
0 EUR/mp

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	--
Clasificare teren:	Extravilan
Suprafața teren:	31.000 mp
Front stradal:	--
Utilități:	--
Acces / amenajare străzi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim legal:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscută/Nu se aplica

având teren extravilan în Beica de Jos, jud. Mureș, 31 000 mp, dețin titlu de proprietate,



Evolutia pretului cerut

Teren, Agricol, supraf. de 23000 mp

ID: 3446506

Status: la ~~1000000~~ din 8 noiembrie 2018, retras la 4 februarie 2020, data curenta: 10 iunie 2020

Adresa: Beica de Jos, ~~1000000~~

Telefoane: 0748761130

Zile în piață: 454 zile

Actualizat: ~~000.00~~ 18.11.2019

Primul ~~0000~~ solicitat: 23.000 EUR

~~000.00~~ 08.11.2018 (prima ~~0000000~~)

Ultimul ~~0000~~ solicitat: 23.000 EUR
1 EUR/mp

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Agricol
Clasificare teren:	Extravilan
Suprafata teren:	23.000 mp
Front stradal:	--
Utilitati :	--
Acces / amenajare strazi :	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim imobiliar :	--
Sursa 0000 urbanistici:	Necunoscuta / Nu se aplica

~~Vand~~ teren, extravilan intabulat bun pentru cultivat, instalat casa mobila, camping, livada etc. Terenul are acces de pe drumul principal 153 vis a vis cu ~~benzina~~, spre comuna Beica de Jos. Posibil curent. ~~Pret~~ 1 euro/m2 Oferit de proprietar ~~suprafata~~ 23 000 m2!



Localizarea comparabilelor (terenuri) fata de proprietatea evaluata



Comparabile case



Descriere comparabile Case

Casa cu 4 camere, 64 mp

ID: 3986561

Status: la vânzare, din 1 martie 2020, retras la 22 martie 2020, data curentă: 10 iunie 2020

Adresa: , Dîmrie de Să, 5441

Telefoane: 0740643647

Zile în piață: 22 zile

Actualizat: 01.03.2020 (prima apariție)

Primul preț solicitat: 20.000 EUR

Ultimul preț solicitat: 20.000 EUR
313 EUR/mp

Caracteristici proprietate:

Nr. camere:	4	An construcție:	--
Suprafața utilă:	64 mp	Stadiu construcție:	--
Suprafața constr. (amprentă):	--	Nr. bai:	--
Suprafața deslăsură:	--	Nr. balcoane:	--
Suprafața teren:	4.000 mp	Nr. garaje:	--
Front stradal:	--	Calitate finisaje:	--
Struct. rezistență:	--	Stare tehnică:	--
Regim înălțime:	P	Utilități:	--
Mobilat:	Necunoscut	Amenajare supra:	--
		Utilizare:	--



4 camere, hol, camera, loc pîr baie, bucătărie, ,,grădina, sura, fanar, garaj, soare pe lemne, cotele porci, fântâna, apa potabilă în casa etc.



Evoluția prețului cerut

Casa cu 4 camere, 40 mpu

ID: 3789642

Status: la vânzare, din 25 august 2019, data curentă: 10 iunie 2020

Adresa: Dîbrea de Sus, 5444

Telefoane: 0758873265

Zile în plată: 291 zile

[https://www.olx.ro/oferta/casa-la-](https://www.olx.ro/oferta/casa-la-chiheru-de-sus-1Dclzj.html)

Primul preț solicitat: 21.179 EUR

[chiheru-de-sus-1Dclzj.html](https://www.olx.ro/oferta/casa-la-chiheru-de-sus-1Dclzj.html) Actualizat:

olx.ro - 22.05.2020

olx.ro - 25.08.2019 (prima apariție)

Ultimul preț solicitat: 22.000 EUR
550 EUR/mp

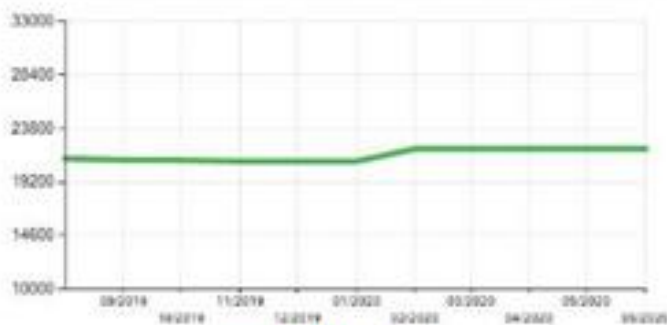
Caracteristici proprietate:



Nr. camere:	4	An construcție:	++
Suprafața utilă:	40 mp	Stadiu construcție:	++
Suprafața constr. (amprentă):	++	Nr. bai:	++
Suprafața desfășurată:	++	Nr. balcoane:	++
Suprafața teren:	++	Nr. garaje:	++
Front stradal:	++	Calitate finisaje:	++
Struct. rezistență:	++	Stare tehnică:	++
Regim înaltim:	P	Utilități:	++
Mobilat:	Necunoscut	Amenajare spații:	++
		Utilizare:	++



4 camere, hol, cameră, loc. gl. baie, bucatărie, beci foarte mare sub casa, grajd, sură, fanar, garaj, spațiu gl. lemne, cotețe porci etc.



Evoluția prețului cerut

Casa cu 3 camere, 110 mpu

ID: 3255377

Status: la vânzare din 6 Iulie 2018, retras la 7 august 2018, data curentă: 10 Iunie 2020

Adresa:	Chiheru de Jos, Mureș	Telefoane:	0747574778
Zile în piață:	33 zile	Actualizat:	06.07.2018 (prima apariție)
Primul preț solicitat:	15.000 EUR		
Ultimul preț solicitat:	15.000 EUR		
	136 EUR/mp		

Caracteristici proprietate:

Nr. camere:	3	An construcție:	1980
Suprafața utilă:	110 mpu	Stadiu construcție:	--
Suprafața constr. (amprentă):	--	Nr. bai:	--
Suprafața desfasurată:	--	Nr. balcoane:	--
Suprafața teren:	--	Nr. garaje:	--
Front stradal:	--	Calitate finisaje:	--
Struct. rezistentă:	--	Stare tehnică:	--
Regim înaltim:	P	Utilități:	--
Mobilat:	Necunoscut	Amenajare străzi:	--
		Utilizare:	--

Casa se află în comuna Chiheru de Jos, jud.: Mureș, str.: Principala, nr.:233. Casa este compusă din 3 camere mari, o veranda, o bucatărie mare + cameră. Construită în anul 1980 și necesită renovare. Suprafața totală curte-grădina= 10.5 ar. Menționez că există în curte un grajd în stare foarte bună și un beci. Există curent, iar rețeaua de apă trece prin fața porții. Toate actele sunt la zi. Pentru mai multe detalii, la telefon.



Evoluția prețului cerut

Casa cu 3 camere, 160 mp

ID: 3438976

Status: la vânzare din 1 noiembrie 2018, retras la 6 decembrie 2018, data curentă: 10 iunie 2020

Adresa: Chihoru de Sus, Mureș

Telefoane: 0771368165

Zile în piață: 36 zile

Actualizat: 01.11.2018 (prima apariție)

Primul preț solicitat: 15.000 EUR

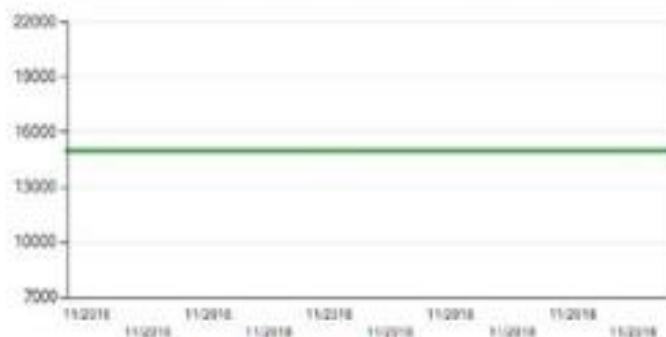
Ultimul preț solicitat: 15.000 EUR

94 EUR/mp

Caracteristici proprietate:

Nr. camere:	3	An construcție:	---
Suprafața utilă:	160 mp	Stadiu construcție:	---
Suprafața constr. (amprentă):	---	Nr. bai:	---
Suprafața desfasurată:	---	Nr. balcoane:	---
Suprafața teren:	---	Nr. garaje:	---
Front stradal:	---	Calitate finisaje:	---
Struct. rezistență:	---	Stare tehnică:	---
Regim înalțime:	P	Utilități:	---
Mobilat:	Necunoscut	Amenajare străzi:	---
		Utilizare:	---

Grad, pomi, vie, grajd etc.



Evoluția prețului cerut

Casa cu 3 camere, 1400 mpu

ID: 3927235

Status: la vânzare, din 12 ianuarie 2020, retras la 17 martie 2020, data curentă: 10 iunie 2020

Adresa: Beica de Jos, ~~Beica~~

Telefoane: 0756228494

Zile în piață: 66 zile

Actualizat: ~~ok.ro~~ - 11.02.2020

Primul ~~preț~~ solicitat: 22.000 EUR

~~ok.ro~~ - 12.01.2020 (prima apariție)

Ultimul ~~preț~~ solicitat: 22.000 EUR
16 EUR/mp

Caracteristici proprietate:

Nr. camere:	3	An construcție:	--
Suprafața utilă:	1.400 mpu	Stadiu construcție:	--
Suprafața constr. (amprentă):	--	Nr. bai:	--
Suprafața desfasurată:	--	Nr. balcoane:	--
Suprafața teren:	--	Nr. garaje:	--
Front stradal:	--	Calitate finisaje:	--
Struct. rezistență:	--	Stare tehnică:	--
Regim înaltim:	P	Utilități:	--
Mobilat:	Necunoscut	Amenajare străzi:	--
		Utilizare:	--



Vand casa in comuna Beica de Jos la nr 207, suprafata totala 1400 mp, din care : 500 mp constructii + curte si 900 mp gradina. Casa compusa din 3 camere, ~~grădina~~, +anexe : buc, vară, grajd, magazie lemne + altele. Casa se afla in zona centrala . ~~preț~~ 22000 euro ~~negociabil~~. Informații la telefon: 745 - arata telefon - 4



Casa cu 3 camere, 1200 mpu

ID: 3973619

Status: la vânzare din 18 februarie 2020, data curentă: 10 iunie 2020

Adresa: , Beica de Jos, Mureș

Telefoane: 0742169567

Zile în piață: 114 zile

Actualizat: 19.05.2020

Primul preț solicitat: 21.500 EUR

18.02.2020 (prima apărare)

Ultimul preț solicitat: 21.500 EUR
18 EUR/mp

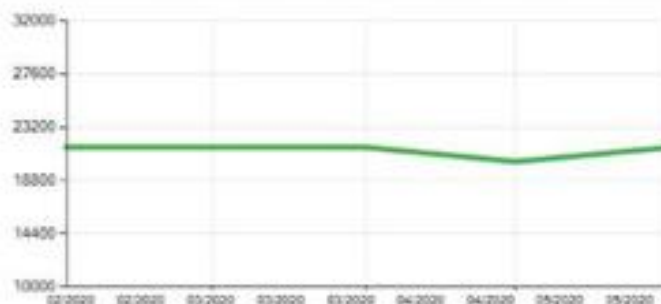
Caracteristici proprietate:



Nr. camere:	3	An construcție:	--
Suprafața utilă:	1.200 mpu	Stadiu construcție:	--
Suprafața constr. (amprentă):	--	Nr. bai:	--
Suprafața desfasurată:	--	Nr. balcoane:	--
Suprafața teren:	--	Nr. garaje:	--
Front stradal:	--	Calitate finisaje:	--
Struct. rezistență:	--	Stare tehnică:	--
Regim înaltim:	P	Utilități:	--
Mobilat:	Necunoscut	Amenajare străzi:	--
		Utilizare:	--



De vânzare casa situată în loc. Beica de Jos. Casa este zidită cu cărămidă și este cu 3 camere, hol, baie, cameră, bucatărie de vară, pivniță, garaj, curte, grădina și alte anexe. Teren aferent construcției 1200 mp.
Pentru mai multe detalii: 0752214255.



Evoluția prețului cerut

Alte oferte de piață pentru case și terenuri

Eremitu (MS) | casa single de vânzare

casa zona sovata

proprietar vand casa in campu cetatii, la numai 15 minute de sovata bai. constructie noua, casa cu 5 dormitoare, living + sufragerie, bucatarie complet utilata doua bai. zona superba de munte. teren aferent 1100 mp, drum asfaltat pana la intrare, terenul are iesire la parau. cf la zii. pentru informatii suplimentare tel. 742 - arata telefon - .

4 camere | 2018 | 128 m²

Proprietar: +4 074 213 9399

olx.ro | 324 zile pe piata | 13/05/2020

73.500 €



Eremitu (MS) | casa single de vânzare

casa si teren de vanzare in campul cetatii eremitu,

casa de vanzare cu actele la zi, cu grajd si fantana in curte. cu 2700 m2 teren. plus 2800 m2 teren de vanzare in apropierea hanului pescaresc.

2 camere | 100 m²

Proprietar: +4 036 706 0427, +4 367 060 4274, +3 670 604 2745, +4 074 436 0885, +4 074 749 8687, +4 885 003 6706

olx.ro | 159 zile pe piata | 02/04/2020

30.000 €



Eremitu (MS) | casa single de vânzare

vand casa de vacanta in localitatea damieni eremitu,

casa compusa din 2 camere, bucatarie, camara, si anexe. suprafata totala a terenului este 350 mp. casa necesita unele renovari.

2 camere | 60 m²

Proprietar: +4 074 860 2878

Eremitu (MS) | casa single de vânzare

vand urgent casa cu teren in comuna eremitu la 10 km de sovata eremitu,

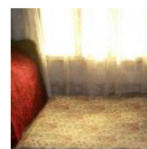
vand urgent casa de 91 mp pe un teren de 2700 mp. compusa din: 4 camere, 1 bucatarie, 1 baie, 2 camari si 1 antreu. garaj-sopron lemne cu suprafata de 21,67 mp grajd cu sara din caramida suprafata totala 53 mp

4 camere | 2.700 m²

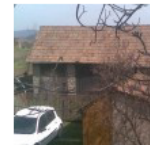
Proprietar: +4 076 634 0516

olx.ro | 667 zile pe piata | 21/12/2018

7.500 €



20.000 €



Eremitu (MS) | casa single de vânzare

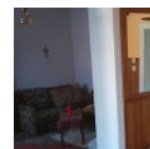
de vanzare casa cu 6 camere, din care 3 camere amenajat pentru spatiu comercial. spatiul de locuit este compus din: 3 camere, hol, baie, camara, bucatarie, pivnita. teren in total 2500 mp: curte, grajd, sara, garaj din caramida, inca un garaj din lemn.

4 camere | 155 m²

Proprietar: +4 075 437 6039

olx.ro | 714 zile pe piata | 19/06/2018

47.900 €



Eremitu (MS) | casa single de vânzare

vand casa din caramida in stare buna situat in localitatea damieni (comuna eremitu la 30 km de tg mures) situat langa raul niraj cu 2 camere, bucatarie, baie, camara + sara pe 10 ari teren. zona linistita si pitoreasca, ideal pentru casa de vacanta/locuit.

2 camere | 65 m²

Proprietar: +4 074 532 2066

olx.ro | 756 zile pe piata | 08/05/2018

23.500 €



Eremitu (MS) | casa/vila de vânzare

16.500 €

vand casa cu gradina si cu grajd in judetul mures, comuna eremitu. locuinta este plasata in zona centrala-dj153.(langa strada principal) casa are 3 camere+1 bucatarie+1 camara+2 hol+2 veranda+o spatie nefinalizata pentru baie +o gradina de 300 maÂ². este nemobilat. actele la zi! mai multe detalii sunati la urmatoarele numari de telefon: 740 - arata telefon - 747 - arata telefon -

4 camere | 822 m²

Proprietar: +4 074 057 6925, +4 074 757 7881

olx.ro | 961 zile pe piata | 15/10/2017



Eremitu (MS) | casa single de vânzare

45.000 €

proprietar vand casa in campu cetatii, la numai 15 minute de sovata bai, 30 min de salina praid, zona auperba de munte. constructie noua din caramida, termoizolat, p+m cf 1/1. 3 dormitoare 2 bai sufragerie+living bucatarie cu intrare separata terasa acoperita cc 35 mp 500 mp teren din care cc100 mp lac cu pesti cu izvor propriu terenul are iesire la parau _se poate vinde si cu 1500 mp teren (la alt preti)_ drum asfaltat pana la intrare variante: autoutilitar ,turism, dupa 2012.

3 camere | 142 m²

Proprietar: +4 074 213 9399

olx.ro | 1063 zile pe piata | 04/08/2017



Eremitu (MS) | casa/vila de vânzare

42.000 €

parter cu doua camere si beci . la etaj trei camere , bucatarie , baie , hol , camara . incalzirea cu sobe de teracota in camere . parterul este nemobilat . sursa de apa potabila este de la izvor prin cadere. suprafata totala casa , gradina si curte este de 462 mp. intabulat cu acte la zi . se poate ocupa in cel mai scurt timp. localitatea se afla la o distanta de 15km de localitatea sovata .

3 camere | 462 m²

Proprietar: +4 077 053 6562

Eremitu (MS) | casa/vila de vânzare

22.000 €

vind casa de locuit la cimpul cetatii , linga strada principala cu 30ari teren.

42 m²

Proprietar: +4 074 980 7356

romimo.ro | 1079 zile pe piata | 19/06/2017



Eremitu (MS) | casa/vila de vânzare

28.409 €

vand casa cu 3 camere + hol + bucatarie + baie, 120 mp, 19 arii teren, intabulat, sura, posibilitate de extindere etc.

3 camere | 120 m²

Proprietar: +4 074 297 5168

olx.ro | 1210 zile pe piata | 12/06/2017



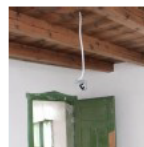
Eremitu (MS) | casa/vila de vânzare

12.500 €

de vanzare casa taraneasca in eremitu (la 15 km de sovata si 40 de km de tg.mures), pe str. principala nr. 357. suprafata este de 55 mp pe un teren de 600 mp cu deschidere de 15 m, 2 camere + un spatiu pentru baie si bucatarie. casa a fost construita in anii a?730, inalтата 80 cm pe piatra, cu structura din grinzi, intre ele caramida, veranda. este in stare buna, cu renovare si finisare inceputa: retea electrica noua, tencuiala noua in interior si trei laturi exterior, doua laturi izolate cu polistiren de 10 cm, pardoseala din beton, racordat la reseaua de apa. acte in regula, un singur proprietar, cu carte funciara. pentru acest pret se poate achizitiona si un teren extravilan de 2800 mp la 6 km de casa spre sovata, inainte de sacadat, intre calea ferata si padure.

2 camere | 55 m²

Proprietar: +4 074 006 5810



Eremitu (MS) | casa/vila de vânzare

16.999 €

vand casa in comuna eremitu judetul mures nr 350, 3 camere dintre care 2 parchetate, baie, 2 bucatarie, 2 camara, anexe.toate actele sunt in regula.mai multe detalii la telefon!

3 camere | 1.000 m²

Proprietar: +4 074 049 7763

olx.ro | 1530 zile pe piata | 25/03/2016



Terenuri extravilane

Chiheru de Jos (MS) | teren extravilan de vânzare

3.490 €

loc deosebit de vanzare intre chiheru de jos si nadasa!

terenul este intabulat si are titlu de proprietate insa nu este facuta succesiunea din lipsa de interes din partea mostenitorilor. in zona terenurile se cumpara la un pret mai mic din acest motiv si se trec pe numele cumparatorului in registrul agricol al primariei. terenul este imprejmuit complet cu gard, 500 de metri lungime. a fost facut pod de acces din structura de fier care suporta masini de tonaj. din drumul principal a fost facut drum de acces de 200 de metri pana pe proprietate. este facuta si fundatia de piloni pentru constructie cabana. mai multe detalii la telefon.

teren 8.600 m²

Proprietar: +4 075 635 1296

olx.ro | 37 zile pe piata | 26/05/2020

Beica de Jos (MS) | teren extravilan de vânzare

3.900 €

vand teren in beica de jos

pamantul este impartit in mai multe parcele. 8900 mp extravilan arabil 1900 mp extravilan fanete 1000 mp intravilan arabil. detin titlu de proprietate pe tot terenul. se vinde la pachet.

teren 11.800 m²

Proprietar: +4 074 465 4777

olx.ro | 91 zile pe piata | 19/04/2020



Beica de Jos (MS) | teren extravilan de vânzare

teren extravilan intabulat beica de jos,

vand teren, extravilan intabulat bun pentru cultivat, instalat casa mobila, camping, livada etc. terenul are acces de pe drumul principal 153 vis a vis cu benzinarla, spre comuna beica de jos. posibil curent. pret 1 euro/m2 oferit de proprietar suprafata 23 000 m2!

teren 23.000 m²

Proprietar: +4 074 876 1130

olx.ro | 342 zile pe piata | 26/12/2019



Beica de Jos (MS) | teren extravilan de vânzare

3.500 €

teren extravilan

vand teren extravilan in beica de jos, jud mures, 31 000 mp, detin titlu de proprietate,

teren 31.000 m²

Proprietar: +4 074 836 2957

romimo.ro | 466 zile pe piata | 29/07/2019

Ernei (MS) | teren extravilan de vânzare

14.786 €

teren ernei,

vand teren extravilan comuna ernei, 50/ari, langa soseaua principala dn15

teren 5.000 m²

Proprietar: +4 074 150 3958

olx.ro | 679 zile pe plata | 18/10/2018

Eremitu (MS) | teren extravilan de vânzare

8.400 €

teren de vanzare eremitu (campu cetatii) (7km de la sovata)mures eremitu,

de vanzare 2800 metri patrati in eremitu peste drum de pensiunea csilla. terenul este extravilan, toate actele la zi, porneste de la strada principala aproximativ 60 metri deschidere, iar partea de sus se termina la calea ferata (mocalita) pretul este 8400euro negociabil. priveliste de vis, zona linistita, ideal pentru casa, cabana. pentru detalii sunati la ; 752 - arata telefon -

teren 2.800 m²

Proprietar: +4 075 202 8990

olx.ro | 702 zile pe plata | 08/10/2018



Ernei (MS) | teren extravilan de vânzare

4.546 €

1/2

vand 10000 metru patrati extravilan in comuna ernei mureseni

vand 10000 metru patrati extravilan in comuna ernei sta icland langa terenul fotbal

teren 10.000 m²

Proprietar: +4 074 560 9480

olx.ro | 1084 zile pe plata | 15/07/2017

Ernei (MS) | teren extravilan de vânzare

27.273 €

vand 60600 metru patrati teren extravilan in comuna ernei, sat icland langa sosea principala dj153/a posibilitate de curent electric.

teren 60.600 m²

Proprietar: +4 074 560 9480

olx.ro | 1087 zile pe plata | 11/06/2017

