



CONSILIUL CURATORIAL REFORMAT TIRGU MURES
A MAROSVÁSÁRHELYI REFORMÁTUS EGYHÁZKÖZSÉGEK KURATÓRIUMA

str. Crizantemelor/Temető u. nr. 4 540067 Tirgu Mures/Marosvásárhely Tel 0265 215 875
CIF 5896662 0365-448 734

Nr.inregistrare : 125/22.04. 2013

CONSILIUL JUDEȚEAN MURES
Nr. 7442 / 23 APR 2013

CĂTRE
CONSILIUL JUDEȚEAN MURES

Alăturat vă depunem „RAPORT DE EVALUARE” privind Extinderile executate la imobilul
din TG. MURES, str. Revoluției, nr. 45.

Administrator,
BENDE ALEXANDRU



Asa
D-E.
23.04.2013
C. Popescu
24.04.2013

KOPACZ NICOLAE
Persoană Fizică Autorizată
Tg-Mureș , str.Ion Buteanu nr.13/2.

RAPORT DE EVALUARE

privind
**EXTINDERILE EXECUTATE
la imobilul din Tg.Mureș
str.Revoluției nr.45**

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 P.F.A.KOPACZ NICOLAE și al „CONSILIUL CURATORIAL REFORMAT TG.MUREȘ”

KOPACZ NICOLAE
Persoană Fizică Autorizată
Tg.Mureș str. Ion Buteanu nr.13/2
Nr. 9/ 22.04.2013.



RAPORT DE EXPERTIZA

privind evaluarea **EXTINDERILOR EXECUTATE**
la imobilul din Tg.Mureș str.Revoluției nr.45

I. INTRODUCERE

Părți contractante:

- Beneficiar: **CONSILIUL CURATORIAL REFORMAT TG.MUREȘ**, cu sediul în mun.Tg.Mureș str.Crizantemelor nr.4, jud. Mureș, înregistrată CIF 589662, reprezentat prin domnul Papp Béni Zsombor.
- **KOPACZ NICOLAE PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ**, , înregistrată la O.R.C. Mureș sub nr. F26-1472-2009, având cod unic de înregistrare 26192104, telefon 0365- 428664; cont RO41 BTRL 02701201U22724XX Banca Transilvania Tg-Mureș; cu sediul în Târgu Mureș, str. Ion Buteanu nr. 13/2., expert în evaluări imobiliare, legitimat de Ministerul Justiției cu nr.1557-5316, de ANEVAR cu nr.2505, de Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din România cu nr. de legitimație 13 580, de CECCAR cu nr.27048, reprezentant al S.C.Expertiilor Tehnici Mureș S.A.-Tg.Mureș

II. SCOPUL EXPERTIZEI

Prezentul raport de expertiză s-a comandat în vederea stabilirii valorii extinderilor executate de către Consiliul Județean Mureș la imobilul din Tg.Mureș str.Revoluției nr.45

III. DIAGNOSTIC JURIDIC

Imobilul este înregistrat al CF Tg.Mureș cu nr.123607 (provenită din conversia de pe hârtie a CF nr.2753/II) cu nr.top.9,10.
Proprietarul a fost Consiliul Județean Mureș, iar s-a dat la Direcția Județeană pentru Protecția Drepturilor Copilului în administrare operativă.

Imobilul astăzi este retrocedat la fostul proprietar, la Parohia Reformată Tg. Mureș.

Suprafețele construite ca adăugire la construcții existente, retrocedate, au fost identificate după documentația de dezmembrare întocmită de către SC Topograf SRL, respectiv prin ing. Misarăș Flaviu.

IV. CONSTATARI PE TEREN

Imobilul se află în apropierea centrului civic al municipiului Tg. Mureș.

Inspekția imobilului s-a efectuat în ziua de 15.04.2013.

Sunt 4 corpuri de clădiri retrocedate.

Extinderile (pe orizontală) sunt marcate pe planul de situație întocmit de d-ului ing. Misarăș Flaviu, fiind pe 2 corpuri de clădire.

1. Corpul C4/2, conform schiței.

Extindere de o încăpere pe parter, pe lângă o clădire etajată.

Inițial s-a construit pentru un atelier de școală.

Intrare în sală este dintr-o încăpere a părții etajate. Cele 2 încăperi în prezent nu sunt despărțite, nu există ușă între ele.

Ca folosință actuală : magazie.

Structura constructivă : fundații de beton, soclu de beton simplu, zidărie portantă de cărămidă, planșeu și șarpantă din lemn, învelitoarea din țigle profilate.

De menționat, că o grindă ale planșeului de lemn a cedat și este susținut cu un eșafodaj metalic (stâlp din țeavă metalică)

Finisaje interioare : pardoseală de parchet masiv, tencuieli drișcuite, zugrăveli simple, tâmplărie de lemn.

Finisaje exterioare : tencuieli drișcuite, zugrăvite, tâmplărie de lemn.

Tencuiala în mai multe locuri este scăzut.

Utilități : curent electric și gaz .

Încălzirea este rezolvată cu o sobă de teracotă, pe gaz.

Înălțime interioară : 3,20 m

Suprafața construită : 55 mp.

Nu se cunoaște exact anul construirii. (probabil în anii 1960)

2. Corpul C3/1, conform schiței

Extindere pentru crearea unor spații pentru magazine, respectiv pentru crearea unei săli de mese pentru o cantină.

Partea de magazine are intrare directă dinspre curte.

Tot acest corp de clădire are destinație de cantină.

Structura constructivă : fundații de beton, soclu de beton simplu, zidărie portantă de cărămidă, planșeu și șarpantă din lemn, învelitoarea din țigle profilate.

Finisaje interioare : pardoseală de ciment sclivisit, iar în partea de cantină beton mozaicat, tencuieli drișcuite (și lambriuri din lemn în partea de sala de mese), zugrăveli , tâmplărie de lemn.

Finisaje exterioare : tencuieli drișcuite, zugrăvite, tâmplărie de lemn.

Utilități : curent electric în partea magaziiilor și curent electric și încălzire centrală la sala de mese. .

Înălțime interioară : 3,60 m

Suprafața construită : 100 mp.

3. Corpul C3/3, conform schiței

Extinderea din fața cantinei : un coridor cu intrare dinspre curte și

4 încăperi : un birou, vestiar și grup sanitar, respectiv 2 depozite.

Structura constructivă : fundații de beton, soclu de beton simplu , zidărie portantă de cărămidă , planșeu și șarpantă din lemn, învelitoarea din țigle profilate.

Finisaje interioare : pardoseală de gresie, tencuieli drișcuite, zugrăveli , placcaje de faianță , tâmplărie de lemn. Are plafon fals.

Finisaje exterioare : tencuieli drișcuite, zugrăvite, tâmplărie de lemn.

Utilități : curent electric , apă-canal. Încălzire centrală .

Înălțime interioară : 2,80 m

Suprafața construită : 63 mp

V. BAZA LEGALA A EVALUARII

- Standarde ANEVAR
- Normativul P-135/1999
- BET nr. 122 / 2012
- BET nr.63/2000
- Cataloage de reevaluare
- Indrumarul expertului tehnic
- Tabele sinoptice INCERC
- Indici de inflație
- Statistica vânzări-cumpărări
- Prezentare și aplicare standarde ANEVAR de evaluare-edifiție CETR 1999.

VI. EVALUAREA

Evaluarea se efectuează prin aplicarea metodei valorii de înlocuire, cu ajutorul cataloagelor de reevaluare.

Modul de lucru

Evaluarea se efectuează prin folosirea cataloagelor de reevaluare.

Toate unitățile de prețuri sunt exprimate în "lei", iar actualizarea din anii 1965, respectiv din 1989, se efectuează prin coeficientul de actualizare modificat, cu o reducere de 10.000. (ceea ce reprezintă trecerea de la ROL în RON)

1. Corpul C4/2, conform schiței.

Suprafața de calcul:	55 mp	
Incadrare:	Catalogul nr.117 "Reevaluarea clădirilor și construcțiilor școlare"	
	Fișa nr.11 " Atelier "	
Preț unitar:	810 lei/mp	
Valoarea de înlocuire:		
55 mp x 810 lei/mp =		44.550 lei
Termeni de corecție :		
-pentru înălțimea interioară :		
(3,20-4,50):0,10 m x 10 lei/mp x 55 mp =		-7.150 lei
-pentru lipsa instalației sanitare:		
55 mp x 35 lei/mp =		-1.925 lei
-pentru lipsa instalației de încălzire centrală se scad :		
55 mp x 70 lei/mp =		-3.850 lei
-pentru instalația de gaze interioare se adaugă :		
1 foc x 940 lei/foc =		940 lei
		<hr/>
		32.565 lei

Coeficienții de influență:

-de actualizare= 2,511947
-de uzură

• Structura de rezistență	40% x 0,40	=	0,160
• Anvelopa	17% x 0,30	=	0,051
• Finisaje	25% x 0,30	=	0,075
• Instalații funcționale	18% x 0,20	=	<u>0,036</u>
			0,322

Costul spațiilor după metoda valorii de înlocuire :
32.565 lei x 2,511947 x 0,322 = **26.340 lei**

2. Corpul C3/1, conform schiței

Suprafața de calcul: 100 mp
din care magazinele : 11,60 x 4,00 = 46,40 mp
și sala de mese : 53,60 mp (10,40 m x 5,15 m)
-partea de depozit :
Incadrare: Catalogul nr.120 "Reevaluarea clădirilor și construcțiilor comerciale"

Fișa nr.16 " Depozit... " ,varianta II,structură de zidărie

Preț unitar: 500 lei/mp

Valoarea de înlocuire:

46,40 mp x 500 lei/mp= 23.250 lei

Termeni de corecție :

-pentru înălțimea interioară :

(3,60-4,00):0,10 m x 10 lei/mp x 46,40 mp = -1.856 lei

-pentru compartimentări interioare :

/7,40x3,60 – 1,00x2,00 x2/ mp x 72 lei/mp= 1.630 lei

23.024 lei

Coeficienții de influență:

-de actualizare= 2,308564

-de uzură

• Structura de rezistență	40% x 0,90	=	0,360
• Anvelopa	17% x 0,90	=	0,153
• Finisaje	25% x 0,50	=	0,125
• Instalații funcționale	18% x 0,60	=	<u>0,108</u>
			0,746

Costul spațiilor după metoda valorii de înlocuire :

23.024 lei x 2,308564 x 0,746 = **39.651 lei**

-partea de sala de mese

Incadrare:Catalogul nr.124"Reevaluarea clădirilor de locuit și administrative"

Fișa nr.16 " Cantină " ,varianta I,finisaj mediu

Preț unitar: 1.015 lei/mp

Valoarea de înlocuire:

53,60 mp x 1.015 lei/mp= 54.404 lei

Termeni de corecție :

-pentru înălțimea interioară : 1,02

-ponderea instalațiilor existente : -construcții 77%

-inst.electr. 4%

-inst.înc.cent. 10%

91%

54.404 lei x 0,91 =49.507 lei

Coeficienții de influență:

-de actualizare= 2,414421

-de uzură

• Structura de rezistență	40% x 0,90	=	0,360
• Anvelopa	17% x 0,90	=	0,153
• Finisaje	25% x 0,80	=	0,200
• Instalații funcționale	18% x 0,80	=	<u>0,144</u>
			0,857

Costul spațiilor după metoda valorii de înlocuire :
 $49.507 \text{ lei} \times 2,414421 \times 0,857 \times 1,02 = 104.488 \text{ lei}$

Costul total al corpului C3/1 :-depozite..... 39.551 lei
-sala de mese 104.488 lei
144.139 lei

2. Corpul C3/3,conform schiței

Incadrare:Catalogul nr.124"Reevaluarea clădirilor de locuit și administrative"
Fișa nr.16 " Cantină " ,varianta I,finisaj mediu

Preț unitar: 1.015 lei/mp

Valoarea de înlocuire:

63 mp x 1.015 lei/mp= 63.945 lei

Termeni de corecție :

-pentru înălțimea interioară : 0,94

Coeficienții de influență:

-de actualizare= 2,414421

-de uzură

• Structura de rezistență	40% x 0,90	=	0,360
• Anvelopa	17% x 0,90	=	0,153
• Finisaje	25% x 0,80	=	0,200
• Instalații funcționale	18% x 0,80	=	<u>0,144</u>
			0,857

Costul spațiilor după metoda valorii de înlocuire :
 $63.945 \text{ lei} \times 2,414421 \times 0,857 \times 0,94 = 124.373 \text{ lei}$

Recapitulație :

Corpul C3/3,conform schiței 26.340 lei
Corpul C3/3,conform schiței 144.139 lei
Corpul C3/3,conform schiței 124.373 lei

TOTAL 294.852 lei

Rotund : 295.000 lei

VII. CONCLUZII

Valoarea extinderilor executate de către Consiliul Județean Mureș la imobilul din Tg.Mureș str.Revoluției nr.45, se consideră a fi :

295.000 lei

Evaluarea s-a efectuat la cursul valutar BNR 3,5304 lei/\$ si 4,4576 lei/€
În încheiere menționez următoarele:

- În conformitate cu practica generală, prezenta documentație poate fi folosită doar în scopul pentru care a fost elaborată și nu poate fi transmisă altor persoane fizice sau juridice fără acordul scris al autorului, indiferent de motivul solicitării;
- Documentația a fost întocmită pe baza cadrului legal existent în România la momentul evaluării, a standardelor și procedurilor normale recomandate de Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR) și a Codului Deontologic al profesiei de evaluator, adoptat de aceeași societate;
- Analiza și concluziile conținute în documentație sunt neutre și independente, fără nici un interes prezent sau viitor legat de părțile implicate.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoarea estimată ține seama de caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării: unicitate, adecvare, etc.
- Evaluarea este o opinie unei valori, prețul se formează prin negociere între vânzător și cumpărător.

22.04.2013.

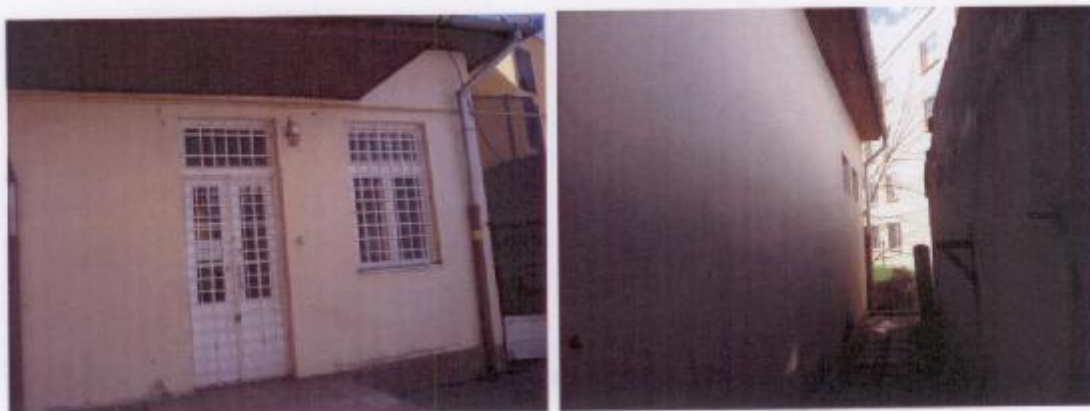


Intocmit
Expert-evaluator
ing.Kopacz Nicolae





C4/2



C3/1 -magazii



C3/1-magazii



C3/1-sala de mese



C3/3



C3/3

