

# **RAPORT DE EVALUARE A UNUI TEREN CU CONSTRUCTII**

**Proprietati imobiliare aflate in proprietatea – Judet Mures-Domeniul  
Public**



**BENEFICIAR: Judetul Mures**

**Evaluator: Ec. David Constantin Madalin**

## **CUPRINS**

### **I. INTRODUCERE**

#### **1. REZUMAT**

- 1.1 Identificarea proprietatii
- 1.2. Beneficiarul Evaluarii. Scopul și utilizarea
- 1.3. Opinia evaluatorului
- 1.4 Declaratia de conformitate
- 1.5 Ipoteze speciale și circumstanțe limitative

#### **2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI**

### **II. PREMIZELE EVALUARII**

- 2.1 Ipoteze generale si Conditii limitative
- 2.2 Obiectul, scopul si utilitatea evaluarii
- 2.3 Drepturile de proprietate evaluate
- 2.4 Tipul de valoare estimata
- 2.5 Data estimarii valorii
- 2.6 Inspectia proprietatii
- 2.7 Riscul evaluarii
- 2.8. Clauza de nepublicare
- 2.9 Surse de informatii

### **III. PREZENTAREA DATELOR**

- 3.1. Identificarea proprietatii imobiliare
- 3.2 Descriere juridica
- 3.3. Date privind amplasamentul
- 3.4 Descriere constructiei
- 3.5 Istoric, date privind piata

### **IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII**

- 4.1 Cea mai buna utilizare
- 4.2 Evaluare teren
- 4.3 Abordarea prin costuri
- 4.4 Abordarea prin comparatia vanzarilor
- 4.5 Abordarea prin venituri

### **V. ANEXE**

- 5.1 Fotografii
- 5.2 Acte de proprietate - extras funciar
- 5.3 Plan de situație, schite

## I. INTRODUCERE

### 1. REZUMAT

#### 1.1 Identificarea proprietatii

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara situata in Gornesti, str. DN 15, nr. FN formata din:

- “Teren intravilan” in suprafata de 13.325 mp inscris in CF NR. 51879 Gornesti nr. pe care sunt edificate 6 constructii.

#### 1.2 Beneficiarul evaluarii Scopul și utilizarea evaluării

*Beneficiarul evaluarii:* Judetul Mures.

*Scopul evaluarii :* Pentru a se stabili care este cea mai eficienta forma de valorificare, respectiv inchirierea, ori, vanzarea imobilului.

#### 1.3 Opinia evaluatorului

Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardelor de Evaluare Bunuri 2018:

- ✓ IVS1 - „Valoarea de piata – baza de evaluare”
- ✓ IVS2-„ baza de evaluare diferita de valoarea de piata”
- ✓ GN1.- „evaluarea proprietatii imobiliare”

Metodologia de calcul a “valorii de piata” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor. În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unor „valori juste” conform standardului internațional de evaluare IVS 2

In urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piata** a proprietății imobiliare evaluate la data de 31.05.2019, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

	Teren	Cabina portar	Magazie	Cotete	Garaje auto	Atelier, sala pompe	Depozit carburanti
Euro	207.400	4.000	4.800	700	2.900	2.600	2.400
Lei	984.880	19.000	22.500	3.200	13.800	12.000	11.200

	VALOARE PROPRIETATE IMOBILIARA
Euro	224.800
Lei	1.066.580

**Opinia evaluatorului in ce priveste cea mai eficienta forma de valorificare, respectiv inchirierea, ori, vanzarea imobilului:**

Pentru a se stabili care este cea mai eficienta forma de valorificare, respectiv inchirierea, ori, vanzarea imobilului putem spune ca inchirierea imobilului prezinta un risc mai ridicat datorita incertitudinii prezentei unui interes continuu de inchiriere pe o perioada de 25 ani, in timp ce in cazul unei vanzari suma obtinuta ar putea fi investita in asa fel incat sa aduca un beneficiu lunar mai mare decat in cazul inchirierii imobilului.

- Valoarea nu cuprinde TVA
- Valoarea cuprinde terenul și amenajările lui ;
- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- Cursul de schimb LEI/EUR considerat este de 4,7487 lei
- Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport (vezi anexe).

#### **1.4. Declarația de conformitate**

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de evaluator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

#### **1.5 Ipoteze speciale și circumstanțe limitative**

Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu reprezentantul Județului Mureș, imobilul este inclus în intravilanul Municipiului Târgu Mureș.

Evaluarea este făcută în ipoteza ca proprietatea este liberă de sarcini.

Selectarea metodelor de evaluare utilizate și modalitatea de aplicare s-au făcut ținând cont de statutul actual al proprietății evaluate, astfel încât valorile estimate să conducă cel mai probabil la valoarea proprietății, respectiv la valoarea de piață, așa cum este ea definită în Standardele de Evaluare Bunuri 2018.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile care i-au fost puse la dispoziție privind tranzacții de proprietăți similare, existând posibilitatea derulării și a altor tranzacții de care evaluatorul nu a avut cunoștință.

## **2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm ca :

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional  
nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România)
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- În elaborarea prezentului raport nu am primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

EVALUATOR:

Ec. DAVID MADALIN

Legitimăție ANEVAR Nr. 12012

## II. PREMIZELE EVALUARII

### 2.1 Ipoteze generale și Condiții limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 10 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarilor evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarii raportului de evaluare.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Raportul este întocmit pe baza presupunerii că nu este necesară prezentarea sau folosirea acestui raport într-o instanță, cu excepția situațiilor când acest lucru a fost stabilit în prealabil. Într-o astfel de situație, trebuie să se precizeze, dar nu în mod necesar, numai timpul necesar verificării raportului și informațiilor legate de acesta, precum și compensația adecvată.
7. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.

8. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
9. Opiniile privind valoarea precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Poate fi necesară efectuarea unei alte inspecții pentru a confirma încheierea acestor sarcini.
10. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
11. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.
12. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport, precum și a agentului de asigurări și creditorului, dacă aceștia au plătit onorariul pentru evaluare, în situația în care obiectivul clientului este un creditor ipotecar. Consimțământul scris și aprobarea trebuie de asemenea obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.
13. Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de sarcini.

## **2.2 Obiectul, scopul si utilitatea evaluarii**

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara situata in Gornesti, str. DN 15, nr. FN formata din:

- “Teren intravilan” in suprafata de 13.325 mp in scris in CF NR. 51879 Gornesti nr. pe care sunt edificate 6 constructii.

## **Scopul evaluarii**

Stabilirea valorii de piata a imobilului mai sus mentionat.

## **2.3 Drepturile de proprietate evaluate**

“Teren intravilan” in suprafata de 13.325 mp in scris in CF NR. 51879 Gornesti nr. pe care sunt edificate 6 constructii avand ca proprietar: Judetul Mures. Incheiere, 61401/ 12/09/2018, B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, JUD. MURES ( domeniu public) A1; B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, JUD. Mures ( domeniu public) A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6 ; B3 Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, ( CONSILIUL JUDETEAN MURES) A1; B4 Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 ( CONSILIUL JUDETEAN MURES), A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6 ; Evaluarea este facuta in ipoteza ca proprietatea este libera de sarcini.

## **2.4 Tipul de valoare estimata**

Având în vedere scopul evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardelelor de evaluare ANEVAR (care includ și Standardele de Evaluare Bunuri 2018), in special standardele:

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

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

**Valoarea de piata** „ este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Metodologia de evaluare aplicată include

- Abordarea prin costuri
- Metoda comparatiilor de piata teren

## **2.5 Data estimarii valorii**

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare perioadei mai 2019, dată la care se considera valabile ipotezele luate in considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată la data de 31.05.2019.

## **2.6 Inspectia proprietatii**

Inspectia proprietatii a fost realizata în data de 24.04.2019 , în prezența unui reprezentant al proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea de evaluat, au fost analizate documentele, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea etc.

## **2.7 Riscul evaluarii**

Continutul si forma raportului sunt realizate la cererea finantatorului-destinatarul lucrării.

Față de riscurile specifice pieței imobiliare, pentru proprietatile de tip Teren intravilan si constructii administrative si social culturale nu există în momentul de față alte riscuri (din punct de vedere al garanției).

## **2.8. Clauza de nepublicare**

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără obținerea prealabilă a acordului scris al evaluatorului, cu specificarea formei și a contextului în care urmează să apară.

## **2.9 Surse de informatii**

La elaborarea prezentului raport s-au folosit :

- documentele puse la dispoziție de reprezentantul autoritatii contractante – Judetul Mures privind proprietatea imobiliară analizată;
- informații privind situația juridică a proprietatii, primite de la reprezentantul autoritatii contractante – Judetul Mures etc.
- informații furnizate de agenții imobiliare, cotidiene și publicații de profil locale , informații primite de către evaluator la inspecția fiecărui amplasament asemănător, care a făcut obiectul unei tranzacții și care a fost utilizată ca și bază de comparație în prezentul raport de evaluare.
- documentele și informațiile legate de imobilul ce face obiectul prezentului raport de evaluare au fost puse la dispoziție de către beneficiar, acesta având responsabilitatea veridicității și corectitudinii informațiilor furnizate.

Standardele de evaluare ANEVAR (care includ și Standardele de Evaluare Bunuri 2018),



## 3. ANALIZA PRELIMINARĂ A PIEȚEI IMOBILIARE

### 3.1. Definirea pieței imobiliare

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

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată.

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 supraoferta 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 de lungă durată.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară din comuna Gornesti se poate considera o piață destul de activă. Comuna Gornesti a cunoscut o usoară dezvoltare a pieței imobiliare cu proprietăți de tip rezidențial, comercial, industrial, administrativ și terenuri, sumele împrumutate de clienți pentru achiziționarea unei astfel de proprietăți înregistrând o usoară creștere față de anii trecuți datorită înmulțirii oportunităților de investiții.

În ce privește proprietățile de tip teren intravilan și spațiu administrativ, analiza efectuată arată că, în comuna Gornesti, prețul acestora este între 200 - 600 de euro/mp construit.

### **3.2. Piața terenurilor**

De-a lungul anilor, prețul de vânzare al terenurilor s-a modificat în funcție de scopul achiziției (tipul de clădire ce urmează să fie construită), locație, utilități și parametrii specifici.

Terenurile din comuna Gornesti sunt valorificate în vederea dezvoltării segmentului rezidențial și comercial și au un preț ridicat.

### **3.3. Oferta competitivă**

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil 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.

Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată și asimilabile sunt cuprinse între 5-35 EUR/mp în funcție de geometrie, poziționare și utilități.

### **3.4. Analiza cererii**

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul 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 că 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.

Pentru a analiza cererea de proprietăți de tip Teren intravilan și construcții administrative și social culturale pe piața imobiliară este necesară o identificare a segmentelor de populație care manifestă interes:

Dezvoltatori imobiliari. Numărul relativ ridicat al investitorilor din zona, puterea de cumpărare a populației din municipiul Targu Mures care este moderată, salariile nefiind corelate cu inflația și cu creșterea prețurilor duc la o cerere medie pentru proprietăți de acest tip.

## **RAPORTUL CERERE- OFERTĂ**

Piața se definește ca o piață în echilibru, deoarece cererea este aproximativ egală cu oferta.

## **4. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

### **4.1. Identificarea proprietății.**

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară situată în Gornesti, str. DN 15, nr. FN formată din:

- “Teren intravilan” în suprafața de 13.325 mp. înscris în CF NR. 51879 Gornesti nr. pe care sunt edificate 6 construcții.

### **4.2. Drepturile de proprietate evaluate**

“Teren intravilan” în suprafața de 13.325 mp înscris în CF NR. 51879 Gornesti nr. pe care sunt edificate 6 construcții având ca proprietar: Județul Mureș – Încheiere, 61401/ 12/09/2018, B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, JUD. MUREȘ (domeniu public) A1; B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, JUD. Mureș (domeniu public) A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6 ; B3 Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, (CONSILIUL JUDEȚEAN MUREȘ) A1; B4 Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 (CONSILIUL JUDEȚEAN MUREȘ), A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6 ;

Este evaluat întregul drept de proprietate.

Evaluarea este făcută în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

### **4.3. Descrierea amplasamentului**

Amplasamentul este format din teren intravilan pe care sunt edificate 6 construcții.

Amplasamentul dispune de toate utilitățile.

Forma amplasamentului este neregulată.

Topografia amplasamentului este teren plan.

Suprafața Totală a terenului este de 13.325 mp.

Terenul este împrejmuit parțial cu poartă melică și gard de sarma.

### **3.4.Descrierea proprietății imobiliare**

Proprietatea imobiliara este formata din:

#### **Terenuri și construcții**

##### **1. Teren intravilan in suprafata de 13.325 mp. si casa, situate in Gornesti, str. DN 15, nr. FN.**

- Terenul are formă dreptunghi, cu deschidere la drum asfaltat.
- Dispune de utilitati- curent, apa, canal si gaz la limita terenului.
- Pe acest teren sunt edificate construcții
- Suprafața terenului este de cca 13.325 mp. conform datelor furnizate de catre beneficiar.
- Terenul este plan.

##### **2. Constructie „Cabina portar si camera vizitatori”, in Gornesti, str, DN 15, nr. FN.**

- Construcție casa de tip P in suprafata de 22 mp având fundații de beton, structură zidărie din caramida, șarpantă din lemn, învelitoare tigla.
  - Finisaje exterioare: tencuieli simple, tâmplărie lemn cu geam sticla.
  - Finisaje interioare: Finisajele interioare sunt considerate a fi de nivel mediu.
- An PIF : 1960

##### **3. Constructie „Magazie”, in Gornesti, str, DN 15, nr. FN.**

- **Anexa, Magazie de tip P** in suprafata de 136 mp, structura zidarie caramida, tamplarie lemn cu sticla, acoperis tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla , aceasta reprezinta de asemenea o locuinta astfel incat este inclusa in suprafata totala a casei.
- Finisaje exterioare: tencuieli driscuite, tâmplărie lemn cu sticla.
- Finisaje interioare: sunt considerate a fi de nivel mediu.
- An PIF: 1960

##### **4. Constructie „Cotete”, in Gornesti, str, DN 15, nr. FN.**

- **Anexa, Cotete de tip P** in suprafata de 33 mp, structura zidarie caramida, tamplarie lemn cu sticla, acoperis tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla , aceasta reprezinta de asemenea o locuinta astfel incat este inclusa in suprafata totala a casei.
  - Finisaje exterioare: tencuieli driscuite, tâmplărie lemn cu sticla.
  - Finisaje interioare: sunt considerate a fi de nivel mediu.
- An PIF: 1970

##### **5. Constructie „Garaje auto”, in Gornesti, str, DN 15, nr. FN.**

- **Anexa, Garaje auto de tip P** in suprafata de 95 mp, structura cu pereti din caramida , , acoperis tip placa din beton , aceasta reprezinta de asemenea o locuinta astfel incat este inclusa in suprafata totala a terenului.
- Finisaje exterioare: tencuieli driscuite, tâmplărie lemn cu sticla.
- Finisaje interioare: sunt considerate a fi de nivel mediu.
- An PIF: 1965

##### **6.Constructie „Atelier, sala pompe”, in Gornesti, str, DN 15, nr. FN.**

- **Anexa, Atelier, sala pompe** in suprafata de 59 mp, cu pereti din caramida, acoperita cu placi din azbociment , aceasta reprezinta de asemenea o locuinta astfel incat este inclusa in suprafata totala a casei.
- Finisaje exterioare: tencuieli driscuite, tâmplărie lemn cu sticla.
- Finisaje interioare: sunt considerate a fi de nivel mediu.
- An PIF: 1955

### **7. Constructie „Depozit carburanti”, in Gornesti, str, DN 15, nr. FN.**

- **Anexa, Depozit carburanti de tip P** in suprafata de 20 mp, structura cu pereti din caramida, acoperi cu placa din beton , aceasta reprezinta de asemenea o locuinta astfel incat este inclusa in suprafata totala a casei.
- Finisaje exterioare: tencuieli driscuite, tâmplărie lemn cu sticla.
- Finisaje interioare: sunt considerate a fi de nivel mediu.
- An PIF:

## IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

### 4.1.Cea mai buna utilizare

*Cea mai buna utilizare* - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Deci cea mai buna utilizare este Teren intravilan si constructii administrative si social culturale, in utilizarea cea mai eficienta. Terenul este principala sursa pentru orice venit generat de proprietate. Valoarea terenului poate fi egala sau chiar mai mare decat valoarea intregii proprietati, chiar daca pe amplasament sunt localizate constructii substantiale.

Cea mai buna utilizare este considerata a fi utilizarea actuala „curti constructii”.

### 4.1.Evaluarea terenului

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

- Inscrierea in CF
- Suprafețele de teren dupa marime
- Racordarea la utilitati – curent electric,gaz metan canal si apa.

Caracteristici fizice ale terenului.

**“Teren intravilan 13.325 mp”**

Forma amplasamentului este neregulata.

Topografia amplasamentului este teren plan.

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

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

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

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

### Evaluarea terenului prin metoda comparațiilor directe

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

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

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

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

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

## Oferte comparabile "Teren intravilan"

### Comparabila 1

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/teren-intravilan-11600-mp-deschidere-la-e60-ungheni-mures/780861757160625f.html>

**romimo.ro**  
o marca russmedia

Contul meu ★ Favorite Agentii ? Ajutor + Adauga anu

Romimo.ro / Anunturi imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren agricol

Teren intravilan 11600 mp, deschidere la e60, ungheni, mures

**12 EUR**

Mures, Ungheni [Vezi pe harta](#)

Valabil din 30.05.2019 08:18:37



0744358658

0744358658

Mesaj

Fa oferta



**Alexandru**

Vezi toate anunturile

Urmărit

Distribuie anuntul pe



#### Specificatii

Suprafata terenului	11600,0 m <sup>2</sup>	Front stradal	12,00
Alte caracteristici	Acces auto, La sosea, O...	Utilitati generale	Canalizare, Curent, Gaz


#### Descriere

De vanzare teren intravilan in suprafata de 11.600 mp cu deschidere 40 m la E 60, situat in Ungheni, jud.Mures, pretabil pentru diverse investitii ( hale, birouri, etc...)Pentru mai multe informatii la telseuprafata totala: 11600, Front stradal: 20  
Utilitati:

## Comparabila 2

<https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-12-ari-IDcddnE.html#e923b80746>

119 lei      229 lei      229 lei





Salveaza ca favorit

### Teren de vanzare 12 ari

Ernei, judet Mures      Adaugat de pe telefon      La 07:28, 30 mai 2019, Numar anunt: 180465734

👍 Îmi place 0      Distribuie

 Promoveaza anuntul       Actualizeaza anuntul

Oferit de      **Proprietar**      Extravilan / intravilan      **Intravilan**

Suprafata utila      **1 200 m<sup>2</sup>**

Neumarkt:      **Castiga premii cum trebuie si cumpara-ti ce vrei!**

Vand teren intravilan pt constructie casa. Utilitati la poarta. 12 ari


**100%**

**14 000 €**

bucătăriile, electrocasnicele și soluțiile de iluminat integrat pentru bucătării.

Oferta se aplică membrilor IKEA FAMILY în perioada 06.05 - 30.06.2019, în limita stocului disponibil.

**Află mai multe**




**Levi**

Pe site din oct 2017

**Anunturile utilizatorului**

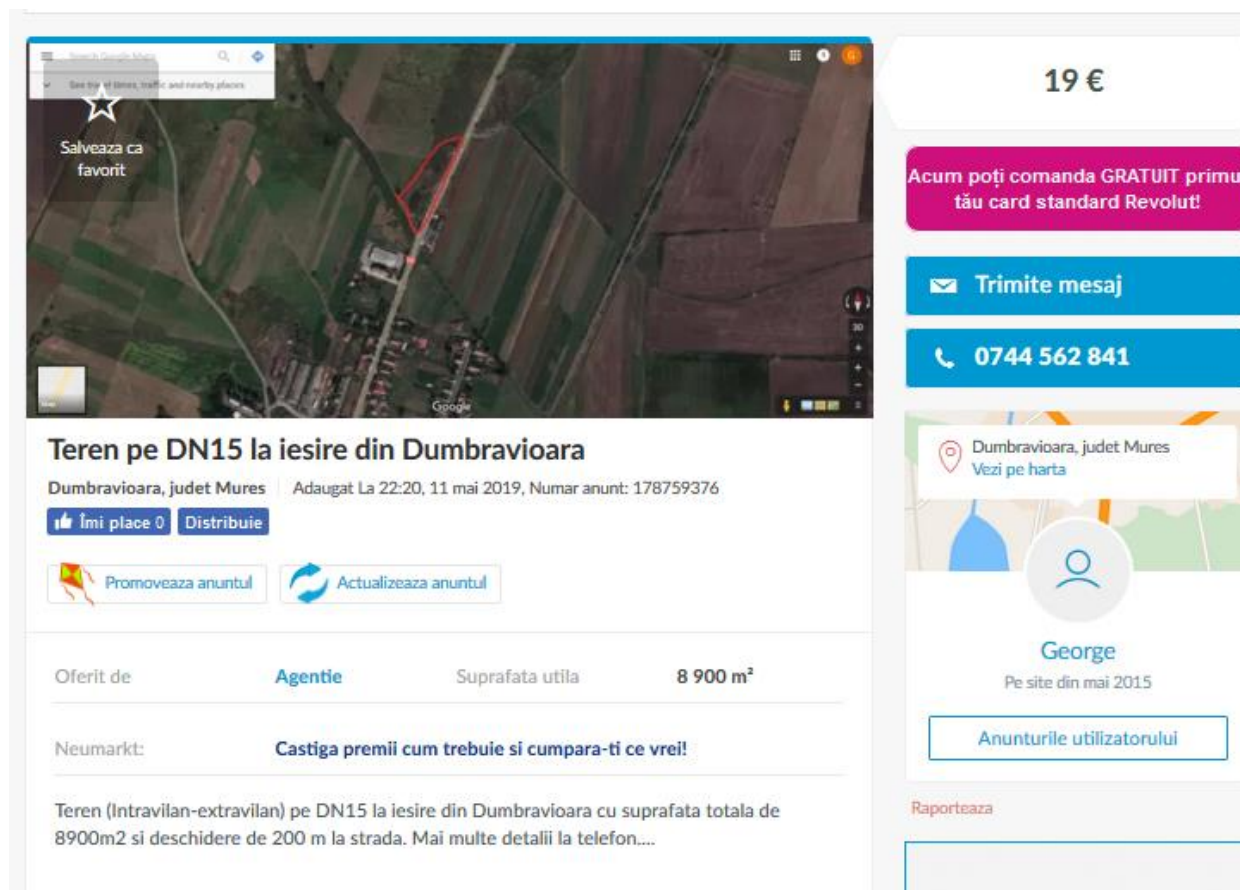
Raporteaza





### Comparabila 3

<https://www.olx.ro/oferta/teren-pe-dn15-la-iesire-din-dumbravioara-IDc63tK.html#9a2e06781f>



**19 €**

Acum poți comanda GRATUIT primul tău card standard Revolut!

Trimite mesaj

0744 562 841

**Teren pe DN15 la iesire din Dumbravioara**

Dumbravioara, judet Mures | Adaugat La 22:20, 11 mai 2019, Numar anunt: 178759376

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Ofert de	Agentie	Suprafata utila	8 900 m <sup>2</sup>
----------	---------	-----------------	----------------------

Neumarkt: **Castiga premii cum trebuie si cumpara-ti ce vrei!**

Teren (Intravilan-extravilan) pe DN15 la iesire din Dumbravioara cu suprafata totala de 8900m2 si deschidere de 200 m la strada. Mai multe detalii la telefon...

Dumbravioara, judet Mures  
Vezi pe harta

George  
Pe site din mai 2015

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

## Comparabila din alta zona a unei proprietati similare

<https://www.olx.ro/oferta/castelul-teleki-satulung-maramures-IDbjnJu.html#5a30126fe5>



### Castelul Teleki, Satulung, Maramures

Satulung, judet Maramures Adaugat La 15:52, 31 mai 2019, Numar anunt: 167159160

Imi place 13 Distribuie

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Oferit de **Agentie** Camere **4 sau mai multe**

Suprafata utila **828 m<sup>2</sup>**

Neumarkt: **Castiga premii cum trebuie si cumpara-ti ce vrei!**

Proprietatea este situata in comunca Satulung, judetul Maramures

Imobilul este format din:

Castel + teren 11.509mp

Constructia prezinta: - finisaje interioare, exterioare, pardoseli din beton si mozaic colorat;

Utilitati:

- instalatii de apa;

485 000 €

Acum poți comanda GRATUIT  
tău card standard Revolut

Trimite mesaj

0215 272 798  
0215 272 720

Satulung, judet Maramures  
Vezi pe harta



Razvan

este online

Pe site din oct 2016

Anunturile utilizatorului

Raporteaza



Papusa  
LOL  
Surprise,...  
119,99 lei

Papusa  
LOL  
Surprise...  
64,99 lei

Maia -  
Casuta de  
papusi  
199,99 lei

Papusa  
LOL  
Surprise...  
79,99 lei



Către: Ziar Graiul Maramureşului

Vă adresăm rugămintea de a publica acest anunţ în data de 28.11.2018, iar contravaloarea acestui anunţ va fi achitată prin ordin de plată în cel mai scurt timp posibil.

Vă mulţumim anticipat.

**PRO INSOLV I.P.U.R.L.**

**Baia Mare, Str. I.L.Caragiale, nr. 3**

**CIF RO 21105786**

### **PUBLICAȚIE DE VÂNZARE**

#### **Reducere 20%**

Lichidatorul judiciar numit în dosarul nr. 5149/100/2009 al Tribunalului Maramureş, pentru falimentul debitoarei S.C. TEHNOMIN S.A, cu sediul social în Baia Mare, str. Vasile Lucaciu, nr. 162, jud. Maramureş, vinde prin licitație publică, în temeiul și condițiile stabilite de adunarea creditorilor *bunurile din averea debitoarei, începând cu data de 14.08.2018.*

Activ 1 - Casă (castel) Satulug P+1 și teren în suprafață de 11.509 înscris în CF 50027 Satulung, la prețul de 659.520 euro.

Activ 2 - Grajd, Padoc, Platformă betonată și teren în suprafață de 30262 mp înscris în CF 929 Satulung, la prețul de 309.728 euro.

*Alte bunuri mobile la prețul de 23.167 euro + TVA, lista completă poate fi consultată la sediul lichidatorului.*

Ședințele de licitație publică, organizate în vederea vânzării bunurilor, vor avea loc în fiecare zi de marți, la ora 11<sup>00</sup>, la sediul lichidatorului judiciar, situat în Baia Mare, Str.I.L.Caragiale, nr.3. Informații suplimentare la telefoanele : 0262-222594, 0735.785.045.

Dupa cum se poate vedea mai sus, un teren ce face parte dintr-o proprietate similara in suprafata de 30.262 mp a ajuns in vanzare la suma de 309.728 euro din care se scad doua anexe si o platforma betonata. Astfel terenul este in vanzare intre 7-10 Euro / mp. Terenul se afla in localitatea Satulung din judetul Maramures unde pretul terenurilor este cu aproximativ 20 – 30% mai mic decat in localitatea Gornesti judetul Mures.

Extra se din “Studiu de piață privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară în anul 2017 Județul Mureș - Terenuri situate în intravilanul localităților”

Studiul a fost realizat pentru CAMERA NOTARILOR PUBLICI TÂRGU MUREȘ

Nr. crt.	Localitatea	Amplasament în cadrul localității	Suprafață (mp)	Preț (lei/mp)	Preț (eur/mp)	Front la stradă (m)
40	Ernei		3.875	62,85	14,00	45
41	Ernei		2.800	62,85	14,00	30
42	Ernei	zona Selgros	980	73,75	16,43	15
43	Ernei		872	103.25	23.00	44

35	Curteni		2.500	<b>49,38</b>	11,00	
36	Curteni		1.497	<b>53,84</b>	11,99	40
37	Deda	zona iesire spre Toplita	4.500	<b>12,00</b>	2,67	50
38	Dumbravioara	Central	1.800	<b>54,12</b>	12,06	40
39	Ernei	zona Domos	1.500	<b>44,89</b>	10,00	20

79

Se poate observa tranzactiile cu terenuri din localitatile din imediata apropiere s-au facut la valori intre 10 si 23 euro /mp.

#### “Teren intravilan 13.325 mp”

- Terenul este construit
- Acces din soseaua DN 15
- Topografie plana cu portiuni in panta.
- Utilitati (toate utilitatile)

Pentru stabilirea comparabilelor s-au studiat urmatoarele tranzactii cu terenuri similare celui de evaluat;

Din informatiile primite de la proprietar rezulta ca exista terenuri libere in zona. Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor pozitive sau negative este “grila datelor de piață” care conține elementele de comparație a terenului de evaluat și a terenurilor comparabile. Modul cum au fost aplicate corecțiile și rezultatele sunt prezentate în tabelul următor:

<b>Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN</b>					
<b>Nr. Crt.</b>	<b>Element de comparatie</b>	<b>SUBIECT</b>	<b>Comparabila 1</b>	<b>Comparabila 2</b>	<b>Comparabila 3</b>
<b>Corectii specifice tranzactiei</b>					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		139.200	14.000	169.100
	Suprafata (mp)	<b>13.325,00</b>	11.600,0	1.200,0	8.900,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		12	12	19
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-10%	-10%	-10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,2	-1,2	-1,9
	Justificare ajustare		Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare, cat mai apropiate de realitate. Ajustarile pentru acest tip de proprietate sunt -10%.		
	<b>Valoare ajustata (EUR/mp)</b>		<b>11</b>	<b>11</b>	<b>17</b>
2	<b>Drept de proprietate transmis</b>	<b>Deplin</b>	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		11	11	17
	Justificare ajustare		Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul		

		proprietatii subiect.			
3	<b>Conditii de finantare</b>	<b>La piata</b>	<b>La piata</b>	<b>La piata</b>	<b>La piata</b>
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		11	11	17
	Justificare ajustare	Nu este cazul.			
4	<b>Conditii de vanzare</b>	<b>Obiective</b>	<b>Obiective</b>	<b>Obiective</b>	<b>Obiective</b>
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		11	11	17
	Justificare ajustare	Conditile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele.			
5	<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		11	11	17
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare cheltuieli imediat dupa cumparare la nicio comparabila.			
6	<b>Conditii de piata</b>	<b>31.05.2019</b>	actual	actual	actual
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	<b>Valoare ajustata (EUR/mp)</b>		<b>11</b>	<b>11</b>	<b>17</b>
	Justificare ajustare	Nu este cazul, intrucat toate oferte sunt valabile la data evaluarii.			
<b>Corectii specifice proprietatii</b>					
7	<b>Localizare</b>	<b>Gornesti Central</b>	Ungheni periferic	Ernei periferic	Dumbravioara periferic
	Ajustare (%)		45,0%	45,0%	10,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		4,9	4,7	1,7
	Justificare ajustare	In functie de zona in care sunt amplasate proprietatile comparabile fata de proprietatea subiect, se aplica ajustari pozitive de 20% pentru comparabilele 1 si 2, si ajustare pozitiva de 5% pentru comparabila 3, proprietatile fiind amplasate in zone considerate a fi mai putin atractive fata de zona in care se afla proprietatea subiect.			
8	<b>Acces</b>	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu se aplica ajustari intrucat accesul se face de pe drum asfaltat atat catre proprietatile comparabile cat si catre proprietatea subiect.			
9	<b>Topografia</b>	<b>Plan</b>	Plan	Plan	Plan
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Comparabilele sunt terenuri plane. Nu s-au aplicat ajustari.			
10	<b>CMBU ( sau Utilizarea actuala)</b>	<b>Rezidential</b>	Rezidential	Rezidential	Rezidential
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0

	Justificare ajustare	Toate comparabilele au utilizare rezidentiala. Nu au fost aplicate ajustari.			
11	<b>Suprafata</b>	<b>13.325,00</b>	11.600,00	1.200,00	8.900,00
	Ajustare (%)		-1,0%	-8,0%	-4,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,11	-0,84	-0,68
	Justificare ajustare	Comparabilele 1 si 3 se ajusteaza negativ cu 1%, respectiv 2% iar comparabila 2 se ajusteaza pozitiv cu 10%.			
12	<b>Deschidere (m) sau Raportul laturilor</b>	<b>similar</b>	similar	similar	deschidere mare
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	-15,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	-2,6
	Justificare ajustare	Nu se aplica ajustari in acest sens.			
13	<b>Utilitati</b>	<b>Toate</b>	Toate	Toate	Toate
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu este cazul.			
13,1	Retea de gaze	<b>La limita terenului</b>	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
13,2	Retea de apa	<b>La limita terenului</b>	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
13,3	Retea electrica	<b>La limita terenului</b>	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
13,4	Retea de canalizare	<b>La limita terenului</b>	La limita terenului	La limita terenului	La mare distanta
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
14	<b>Indicatori urbanistici</b>				
14,1	<b>POT</b>	<b>Nu este cazul</b>	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Comparabilele sunt situate in zone cu indicatori urbanistici similari.			
14,2	<b>CUT</b>	<b>Nu este cazul</b>	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Comparabilele sunt situate in zone cu indicatori urbanistici similari.			
15	<b>Constructii demolabile pe teren</b>	<b>Nu</b>	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
16	<b>Alti factori</b>	<b>Nu este cazul</b>	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0

	Justificare ajustare	Nu este cazul			
	Ajustare NETA		4,8	3,9	-1,5
	Ajustare NETA (%)		44,0%	37,0%	-9,0%
	Ajustare BRUTA		5,0	5,6	5,0
	Ajustare BRUTA (%)		46,0%	53,0%	29,0%
	Numar ajustari (diferite de zero)		2	2	3
	<b>RELEVANTA COMPARABILELOR</b>		<b>Comparabila relevanta</b>	<b>Comparabila relevanta</b>	<b>Comparabila relevanta</b>
	<b>Valoare ajustata (EUR/mp)</b>		<b>16</b>	<b>14</b>	<b>16</b>
	<b>Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta</b>	<b>Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"</b>	<b>Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"</b>	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	3	3		
	Valoare (EUR/mp)	16	16		
	<b>Valoare unitara adoptata (EUR/mp)</b>	<b>16</b>			<b>Valori unitare</b>
	<b>Valoare teren (EUR)</b>	207.350	rounjit	<b>207.400</b>	<b>16</b>
	<b>Valoare teren (LEI)</b>			<b>984.880</b>	<b>74</b>
	<b>Data evaluarii (zz.ll.aaaa):</b>	<b>31.05.2019</b>			
	<b>1 EUR=</b>	<b>4,7487</b>			
	! In situatia in care selectia valorii utilizand criteriile de mai sus, nu este considerata de evaluator ca fiind cea mai relevanta, in urma expunerii argumentelor justificative, valoarea va fi selectata manual.				
	<b>ARGUMENTARE:</b>				
	EUR	<b>207.400</b>			
	LEI	<b>984.880</b>			
	<b>Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)</b>			<b>207.400</b>	
	<b>Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)</b>			<b>984.880</b>	
<b>Nota:</b>	Se vor completa doar celulele albe. Pentru comparabilele nerelevante va aparea mesajul de atentionare pe fond galben. Se recomanda inlocuirea acestora.				

#### **4.1. Abordarea prin costuri**

Abordarea prin costuri se bazează pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plăti pentru o proprietate mai mult decât costul de producție pentru un substitut cu aceeași utilitate ca CEA EVALUATA.

Abordarea consideră ca valoarea maximă a unei proprietăți pentru un cumparator informat va fi suma curentă necesară pentru a construi sau cumpăra o proprietate nouă, cu aceeași utilitate. Abordarea prin costuri se utilizează la construcții noi aflate în faza de proiect, proprietăți speciale și o proprietăților ce nu se tranzacționează curent pe piață. Abordarea prin cost este utilă în special când sunt luate în considerare adăugirile, modernizările sau renovările clădirilor.

#### **EVALUAREA CONSTRUCȚIILOR**

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

În abordarea prin costuri se poate utiliza :

- metoda costurilor segregate
- metoda comparației unitare

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

Costurile indirecte au fost incluse în costul unitar .

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

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

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

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

Pe piața construcțiilor în județul Mureș, prețurile pe mp/ construit diferă în funcție de nivelul finisajelor, de utilități și de zonă, fiind cuprinse între 250-600 Euro/mp .

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



**AI NEVOIE DE UMBRA  
PENTRU CASA SAU GRADINA ?**

**179€**  
**Slefuitor  
GLET**

**100%**  
**SAPA SOLUL**

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

**FACEBOOK**

**DEC CONS** pe Facebook

310 persoane apreciază DEC CONS.

Ungureanu Amalia Chiocean  
Florin Leon Aily

Modul social Facebook

**FIRME DE CONSTRUCTII** Parteneri Recomandati pentru Manonera in Constructii

www.proiecte-constructii-case.org

Compania  
Servicii  
**Cerere pret**  
Portofoliu  
Contact

Constructiile civile si industriale reprezinta obiectul principal al activitatii noastre. Seriozitatea cu care tratam fiecare proiect si capacitatea de a adapta serviciile noastre cat mai bine nevoilor clientilor nostri ne recomanda drept constructori de incredere. Nu sunt singurele trasaturi ce pot fi enumerate dar consideram pe acestea demne de mentionat.

Portofoliul firmei noastre contine urmatoarele tipuri de proiecte, finalizate cu succes si apreciate pozitiv de toti din domeniu : constructii case la cheie, constructii case la rosu, blocuri la rosu, blocuri la cheie, proiecte de case, hale industriale.

Cunoscand nevoia oamenilor ce ne inconjura de a avea o locuinta a lor, o casa pe care sa o numeasca "camini", ne straduim sa venim cu oferte atractive pentru constructii case.

**Preturi constructii case - PROMOTIA LUNII :**

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

*Fii primul pe Google*

**Din portofoliul SOLMARCON**

Constructii case : Viziune

- » Case la cheie
- » Finisaje comune si speciale
- » Amenajari Interioare
- » Amenajari magazine
- » Showroomuri si ateliere
- » Hale industriale
- » Constructii Civile
  - » Fundatii
  - » Structuri Rezistenta
  - » Zidarie caramida / BCA
  - » Sarpante / Acoperisuri
  - » Garduri Beton / Lemn
  - » Alei / Trotoare
  - » Fose Septice
  - » Canalizari / Drenaje
  - » Terase / Copertine
  - » Instalatii termice si sanitare
  - » Instalatii Termice
  - » Lucrari Instalatii Sanitare
  - » Lucrari Instalatii Electrice
  - » Instalatii si tablouri electrice
  - » Hidroizolatii
  - » Termoizolatii
  - » Alimentari cu apa
  - » Grilaje
  - » Consolidari / Reabilitari

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

AMENAJARI INTERIOARE

AICI PUTETI CONSULTA SI LISTA PENTRU PRETURI CONSTRUCTII

Tarife medii nete (manopere)

Tarife Constructii - Preturile nu includ TVA

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

Oferta constructii AXCON | - anuntur...

- » Proiectare, Urbanism, Arhitectura, Design
- » Topografie, Geodezie, Cadastru, Diagnoze
- » Antreprenorat, Constructii Civile, Industriale, Social-Culturale, Restaurari
- » Constructii Edilitare si Hidroedilitare Hidrotehnice, Constructii si Reabilitari de Drumuri poduri cai Feroviare, Foraje Marcaje Rutiere
- » Case de Vacanta, Constructii Lemn, Structuri Lemn
- » Hale Industriale, Constructii Confectii Structuri Metalice
- » Izolatii Materiale Izolatoare Acoperiri Speciale
- » Instalatii si Retele Electrice Materiale Electrice Automatizari Corpuri de Iluminat
- » Instalatii Industriale Apa Canal Tratate Drenaj
- » Instalatii Sanitare Gaze Termice Solare
- » Climatizare Purificarea Aerului Ventilatie Instalatii Frig Frigorifice Cosuri de Fum din Inox
- » Tamplarie Lemn Usi de Interior Utilaje Prelucrare Lemn
- » Tamplarie Aluminiiu P.V.C. Inox Pereti cortina Utilaje pentru Tamplarie
- » Geam Sticla Accesorii Feromerie pentru Tamplarie
- » Materiale de Constructii
- » Sisteme de Acoperisuri si



AXCON va ofera, in toata tara, LA PRETURI FOARTE AVANTAJOASE si in conditii de calitate maxima:

- CONSTRUCTII case, vile, case de vacanta, pensiuni, hoteluri, edificii industriale.
- Valoare pe mp construit (materiale, manopera, transport, manipulare, TVA, etc):
- Intre 190-260 euro la rosu, intre 390-480 euro la cheie!!
- PROIECTARE in constructii
- TAMPLARIE PVC – VEKA,ALUPLAST – la pret de producator !
- AMENAJARI interioare si exterioare, finisaje
- MANSARDARI , COMPARTIMENTARI case, vile, blocuri
- TERMOIZOLATII , HIDROIZOLATII profesionale
- INSTALATII incalzire centrala, apa calda si rece, canalizare, electrice,aer conditionat
- LIVRARI de materiale pentru pers. fizice sau juridice - PRETURI EN GROSS- TRANSPORT GRATUIT: caramida, adezivi, glet, tinci, gips carton, tavan casetat,caramida sticla, polistren , lavabile, decoratuni gradina, gresie,faianta, marmura, parchet,lambriu, tigla metalica lucioasa/mata, tigla metalica cu roca vulcanica, sindrila, tigla ceramica,placi ondulate tip onduline,tigla compozit,cazi,baterii, mobilier baie,boilere, cazane lemne, centrale termice, centrale electrice, teava cupru, pexal, polipropilena, polietilena, pompe,hidrofoare, fose septice, aer conditionat , usi, tamplarie PVC si aluminiiu,seminee, instalatii solare,turbine eoliene, statii epurare, polistren, vata minerala, policarbonat – planuri case, vile,preturi - vizitati magazinul nostru virtual :







Construcții case, planuri case, proie...

Servicii construcție  
5sa

Intrebări frecvente  
CONTACT

ated by WebGreen

trafic  
RANKING

Teahes.ro  
link exchange |  
schimb de Link la  
Vedere | contact-  
teahes@gmail.com

100.000 afisari  
gratuit  
Ai un domeniu  
.ro? Ai 100.000  
afisari gratuit.+  
2,5 centi/click.  
Grabeste. Oferta  
limitata

FilmeNoi.ro  
Cele mai noi filme  
aparute la  
cinema: descrieri,  
trailer, informatii  
despre actori...

Prieteni noi te

--Preturi de referinta constructii case "la rosu" 150 EUR/mp  
 \*\*"Casa la rosu" reprezinta constructia casei fara finisaje si fara partea exterioara a acoperisului. In faza de rosu sunt incluse fundatia, zidaria si structura acoperisului din lemn.  
 \*\*Constructii case din BCA - 155 EUR/m2 [cereti detalii...]  
 \*\*Constructii case Caramida Porotherm - 160 EUR/m2 [cereti detalii...]  
 \*\*Constructii case Caramida GVP - 165 EUR/m2 [cereti detalii...]  
 Pret constructii case inclusiv TVA

--Preturi de referinta constructii case "la cheie"(includ prima faza, casa la rosu) 200-330 EUR/m2  
 \*\*Pretul pe mp pentru finisaje include -  
 \*\*Inchideri exterioare termoizolatie polistiren 5 cm, tencuiala , vopsea exterioara tamplarie PVC alb cu geam termopan, acoperis din tigle metalice .  
 \*\*Interiorul casei este compartimentat , peretii tencuiti, gletuiti si vopsiti.  
 \*\*Instalatie electrica- racordata la retea  
 \*\*Instalatii sanitare - alimentare cu apa rece si calda - instalatia de canalizare  
 \*\*Instalatii de incalzire - Instalatia este prevazuta cu centrala termica proprie racordata la retea de gaze.  
 \*\*Pardoseli - living, holuri, bucatarie, dormitoare- gresie , parchet - la alegere. -  
 Preturile sunt calculate la suprafata desfasurata (suma tuturor etajelor) a casei. Preturile sunt orientative si includ TVA.  
 ---Constructii case, planuri case, proiecte case!!

Apartament in bloc vechi sau constructie casa?  
 \*\*\*Un calcul simplu ne arata ca, desi pare neverosimil, inca se poate construi o casa cu bani rezultati din vanzarea unui apartament. Si nu ne referim la un apartament cu spatii generoase, intr-un bloc nou, ci pur si simplu la apartamentele clasice din anii 70-80. Pretul unui asemenea apartament de 3 camere -65 mp, in Titan de exemplu, un cartier normal din Bucuresti, ajunge la 65.000 euro. Cu acesti bani inasa, se poate cumpara o parcela de teren langa capitala si, totodata, construi o casa P+M de 150 mp, de doua ori si jumatate mai mare decat suprafata de la bloc. Cu 10-12.000 euro se poate achizitiona un lot de 3-400 mp (30-40 eur/mp) in localitati limitrofe Bucurestiului cum ar fi Cornetu, Domnesti, Cernica, Berceni sau chiar Corbeanca. Ar ramane 55.000 euro pentru constructia casei. Utilitatile ar mai genera costuri de circa 10.000 euro presupunand ca sunt relativ aproape (sub 100 m). Consideram ca banii ramasi, 45.000 euro sunt suficienti pentru constructia "la cheie" a viitoare case de 150 mp (75mp/nivel, P+M). Si iata cum de la bloc pornind, marim suprafata de cel putin 2 ori, ne putem face 3 dormitoare in loc de doua, 2 bai in loc de una, un living mai mare, un birou separat si, ca urmare, o mai importanta curte de 2-300 mp utili

Sc nixone construct srl Tipul Lucrarii: Pret incepand cu: Constructii civile - la rosu  
 30 € metru/patrat - la cheie 80 € metru/patrat Sapatura fundatii 40 RON mc  
 Cofrare (cofraje tego, Doka, Peri) 22 RON metru/patrat Popire (montat popi) 4  
 ron/mp Fasonat si montat armatura 1,1 RON kilogramul Turnat beton in fundatii,  
 radiere, subsoluri 18 RON metru/cub Turnat beton in grinzi, plansee, stalpi 25  
 RON metru/cub Scari din beton armat 40 RON metru/liniar Demolat zidarie 50  
 RON metru/cub Demolat ziduri, fundatii, placi de beton 160 RON metru/cub  
 Tencuiala brut interior (pentru grosime tencuiala de 2,5 cm ) 13 RON  
 metru/patrat Tencuiala exterior (pentru grosime tencuiala de 2,5 cm) 15 RON  
 metru/patrat Tinci (driscuiala, finisaj tencuiala) 3,5 RON metru/patrat Decopertat  
 glet+lavabila 3 RON metru/patrat Decopertat tencuiala 6 RON metru/patrat  
 Decopertat gresie/faianta 4 RON metru/patrat Decopertat mozaic 13 RON metru  
 patrat Glet grosier (Saten sau Euroglet) 4 RON metru/patrat Glet de finisaj  
 (Atlas) 3,5 RON metru/patrat Slefuit , uniformizat glet 1,1 RON metru/patrat  
 Amorsa de perete 1 RON metru/patrat Glafuri usi si ferestre 20 RON metru/liniar  
 Zidarie Bca 65 RON metru/cub Zidarie caramida 75 RON metru/cub Vopsea  
 lavabila alba de interior 2,5 RON metru/patrat Vopsea lavabila colorata de  
 interior (o singura culoare pe camera) 4 RON/mp Sapa autonivelanta 5 RON  
 metru/patrat Sapa de nivel 8 RON metru/patrat Consolidat cu plasa STM 4 RON  
 metru/patrat Montaj gresie + faianta 17 RON metru/patrat Placari marmura 30  
 RON metru/patrat Demontat parchet 1 RON metru/patrat Montaj parchet laminat

+ plinta parchet 7 RON metru/patrat Montaj parchet stratificat 13 RON metru/patrat Montaj parchet classic, masiv, exotic 32 RON metru/patrat Raschetat si paluxat parchet 12 RON metru/patrat Montaj tavane false din polistiren 15 RON metru/patrat Montaj tavane casetate 18 RON metru/patrat Montaj tavane si izolatie 30 RON metru/patrat Montaj tavane suspendate 20 RON metru/patrat Placare pereti cu gips carton pe structura metalica 15 RON metru/patrat Placare tavane cu gips carton pe structura metalica 18 RON metru/patrat Placare pereti cu gips carton fara structura metalica 10 RON metru/patrat Montaj pereti despartitori 18 RON mp per fata Scafe, grinzi rigips 30 RON metru/liniar Tencuieli decorative sau structurate tip MARMOFIX, GRANOPOR etc 18 RON metru/patrat Montat termosistem (polistiren, dibluri, plasa armare,) 20 RON metru/patrat Vopsea lavabila de exterior 6 RON metru/patrat

### 1. Construcție „Cabina portar si camera vizitatori”, in Gornesti, str, DN 15, nr. FN.

- Construcție casa de tip P in suprafata de 22 mp având fundații de beton, structură zidărie din caramida, șarpantă din lemn, învelitoare tigla.
- Finisaje exterioare: tencuieli simple, tâmplărie lemn cu geam sticla.
- Finisaje interioare: intr-o stare de degradare foarte avansata.
- Starea cladirii: nesatisfacatoare.

An PIF : 1960

<b>"Cabina portar si camera vizitatori"</b>		
<i>CALCUL DEPRECIERI</i>		
<i>Uzura fizica – este evidentiata de rosaturi, cazaturi,fisuri,infestari sau defecte de structura.</i>	-65,00	-7.492
<i>Neadevarea functionala – este data de demodare supradimensionarea cladirii d.p.d.v. al dimensiunii ,stilului,sau a instalatiilor</i>	0,00	0
<i>Deprecierea economica – se dat. unor factori exte cererii,utilizarea propr. in zona,urbanism,finantare si reglementari legale.</i>	0,00	0
<b>ELEMENTE DE CALCUL</b>	<b>U.M.</b>	<b>VALOARE</b>
Cost unitar (SCD = suprafataconstruita desfasurat)	EURO / mp SCD	524
Suprafata de baza de calcul	mp	22,00
Suprafata	mp	0,00
Corectie suprafata	mp	0,00
Total suprafata de calcul	mp	22,00
<b>COST DE INLOCUIRE</b>	<b>EURO</b>	<b>11.527</b>
<i>Corectii</i>		
- depreciere fizica	%	-65,00
valoarea corectata	EURO	4.034
<i>Neadevarea functionala –neadevarea al dimensiunii ,stil</i>	%	0,00
valoarea corectata	EURO	4.034
<i>Deprecierea economica – modificarea cererii,utilizarea pro</i>	%	0,00
valoarea corectata	EURO	4.034
<i>Curs de schimb la data evaluarii</i>	LEI / 1 EURO	4,7487
Vadoptat (rotunjit)	EURO	4.000
	LEI	19.000

## 2. Constructie „Magazie”, in Gornesti, str, DN 15, nr. FN.

- Anexa, Magazie de tip P in suprafata de 136 mp, structura zidarie caramida, tamplarie lemn cu sticla, acoperis tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla , aceasta reprezinta de asemenea o locuinta astfel incat este inclusa in suprafata totala a casei.
- Finisaje exterioare: tencuieli driscuite, tâmplărie lemn cu sticla.
- Finisaje interioare: intr-o stare de degradare foarte avansata.
- Starea cladirii: nesatisfacatoare.

An  
1960

PIF:

ANEXA - FISA DE CALCUL ABORDAREA PRIN COST - Costuri de reconstructie - Corneliu Schiopu - Iroval 2009							
<b>I. ADRESA:</b>		Gornesti					
<b>2. DATE DE REFERINTA:</b>		31.05.2019		curs de schimb EUR/LEI		4,7487	
- an constructie	1984						
- suprafata teren aferent (lot 1)	0	mp					
- suprafata construita la sol	136,00	mp					
- suprafata subsol	0,00	mp					
- suprafata parter	136,00	mp					
- suprafata etaj	0,00	mp					
- total supraf.desfasurata	136,00	mp					
- suprafata utila		mp					
<b>3. CALCUL COST DE INLOCUIRE BRUT</b>							
<b>TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCŢIE SAU DE ÎNLOCUIRE</b>							
Nr. cr.	Tip fundație (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip fundație	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1		0,00	275,40	0,00	1,000	0,98260	0,00
2	MagBCA	136,00	71,40	9.710,40	1,000	0,98260	9.541,44
<b>TOTAL INFRASTRUCTURĂ</b>							<b>9.541,44</b>
Nr. cr.	Tip parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip parter	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1		136,00	0,00	0,00	1,000	0,98260	0,00
2	6ZIDBCA24PS			0,00	1,000	0,98260	0,00
<b>TOTAL PARTER</b>							<b>0,00</b>
Nr. cr.	Tip etaj (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip etaj 1	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1		0,00	0,00	0,00	1,000	0,9826	0,00
2	ZIDBCA24M			0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL ETAJ 1,2,3,4</b>							<b>0,00</b>
Nr. cr.	Tip etaj 2 (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip etaj 2	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1				0,00	1,000	0,9826	0,00
2				0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TERASA CIRCULABILA</b>							<b>0,00</b>
Nr. cr.	Tip etaj 3 (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip etaj 3	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1				0,00	1,000	0,9826	0,00
2				0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL ETAJ 3</b>							<b>0,00</b>
Nr. cr.	Tip etaj 3 (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip etaj 3	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1				0,00	1,000	0,9826	0,00
2				0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL ETAJ 4</b>							<b>0,00</b>
Nr. cr.	Tip mansardă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip mansardă	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1				0,00	1,000	0,98260	0,00
2				0,00	1,000	0,98260	0,00
<b>TOTAL ETAJ</b>							<b>0,00</b>
<b>TOTAL MP</b>							<b>9.541,44</b>
<b>TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ</b>							<b>9.541,44</b>
<b>TOTAL PREȚ / MP</b>							<b>70,16</b>

**FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR**

Nr. cr.	Finisaj subsol (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj subsol	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B				
1		0,00	0	0,00	1,000	0,9826	0,00
2				0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL FINISAJ SUBSOL</b>							
Nr. cr.	Finisaj parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj parter	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B				
1	6SRMAGS2E	136,00	0	0,00	1,000	0,9826	0,00
2	PRAFDEPIATRA			0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL FINISAJ PARTER</b>							
Nr. cr.	Finisaj etaj 1 (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj etaj 1	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B				
1	6SRMAGS3E	0,00	0	0,00	1,000	0,9826	0,00
2				0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL FINISAJ ETAJ 1</b>							
Nr. cr.	Finisaj etaj 2 (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj etaj 2	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B				
1				0,00	1,000	0,9826	0,00
2				0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL FINISAJ ETAJ 2</b>							
Nr. cr.	Finisaj etaj 3 (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj etaj 3	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B				
1				0,00	1,000	0,9826	0,00
2				0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL FINISAJ ETAJ 3</b>							
Nr. cr.	Finisaj mansardă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj mansardă	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B				
1				0,00	1,000	0,9826	0,00
2				0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL FINISAJ ETAJ</b>							
Nr. cr.	Finisaj scară (simbol)	Bucată	Cost / bucătă scară	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B				
1				0,00	1,000	0,9826	0,00
2				0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL FINISAJ SCĂRI</b>							
Nr. cr.	Învelitoare / terasă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp învelitoare/terasă	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B				
1	INVITIG	328,14	0	0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ</b>							
<b>TOTAL MP</b>		136					
<b>TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ</b>							0,00
<b>TOTAL PREȚ / MP</b>							0,00

**INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE**

Nr. cr.	Instalații electrice (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație electrică	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B				
1	Subsol	0,00	19,2	0,00	1,000	0,9826	0,00
2	Parter	136,00	19,2	2.611,20	1,000	0,9826	2.565,77
3	Etaj 1	0,00	6,3	0,00	1,000	0,9826	0,00
4	Etaj 2			0,00	1,000	0,9826	0,00
5	Etaj 3			0,00	1,000	0,9826	0,00
3	Etaj			0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE</b>							
Nr. cr.	Obiecte sanitare (poziție)	Simbol ansamblu	Cost pe ansamblu	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B				
1	Subsol		0,00	0,00	1,000	0,9826	0,00
2	Parter	SEPZN2D	3,5		1,000	0,9826	0,00
3	Etaj 1	SASPBD	3,50	38,50	1,000	0,9826	37,83
4	Etaj 2				1,000	0,9826	0,00
5	Etaj 3				1,000	0,9826	0,00
3	Etaj			0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL INSTALAȚII SANITARE</b>							
Nr. cr.	Instalații de încălzire (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație încălzire	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B				
1	Subsol	0,00		0,00	1,000	0,9826	0,00
2	Parter	136,00	15	2.040,00	1,000	0,9826	2.004,50
3	Etaj 1			0,00	1,000	0,9826	0,00
4	Etaj 2			0,00	1,000	0,9826	0,00
5	Etaj 3			0,00	1,000	0,9826	0,00
3	Etaj	0,00	0	0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL INSTALAȚII ÎNCĂLZIRE</b>							
<b>TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE</b>							4.608,10
<b>TOTAL PREȚ EURO / MP</b>							33,88
<b>TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE</b>							14.149,54
<b>PREȚ FINAL EURO / MP</b>							104,04
<b>TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE FARA TVA</b>							11.890,37
<b>PREȚ FINAL EURO / MP FARA TVA</b>							87,43

<b>TOTAL CONSTRUCTII SI INSTALATII FUNCTIONALE</b>		<b>11.890 EUR</b>
PROFIT ANTREPRENOR	0%	0 EUR
<b>TOTAL COST DE INLOCUIRE BRUT</b>		<b>11.890 EUR</b>

#### 4. CALCULUL DEPRECIERILOR

<b>4.1. Deteriorarea fizica</b>	
Pondere Structura	67,43%
Pondere Anvelopa	0,00%
Pondere Finisaje	0,00%
Pondere Instalatii	32,6%
Deteriorarea fizica structura	60%
Deteriorarea fizica anvelopa	60%
Deteriorarea fizica finisaje	60%
Deteriorarea fizica instalatii	60%
Total deteriorare fizica	60,00%
<b>Total deteriorare fizica</b>	<b>7.134 EUR</b>

#### 4.2. Neadecvare functionala

Neadecvare functionala	0
------------------------	---

#### 4.3. Depreciere externă

Depreciere externă aplicabilă - %	0%
Depreciere externă aplicabilă - euro	0

#### 5. COSTUL DE INLOCUIRE NET

Specificatie	Valoare EUR fara TVA	Valoare RON fara TVA	Valoare EUR cu TVA	Valoare RON cu TVA
<b>Total CIB</b>	<b>11.890</b>	<b>56.464</b>	<b>14.744</b>	<b>70.015</b>
Deteriorare fizica	7.134	33.878	8.846	42.009
Neadecvare functionala	0	0	0	0
Depreciere externa	0	0	0	0
<b>Cost de inlocuire net</b>	<b>4.800</b>	<b>22.500</b>	<b>6.000</b>	<b>27.900</b>

#### 6. SINTEZA ABORDARII PRIN COST

Specificatie	Valoare EUR fara TVA	Valoare RON fara TVA	Valoare EUR cu TVA	Valoare RON cu TVA
Valoare teren	0	0	0	0
Valoare cladire	4.800	22.500	5.950	27.900
<b>Total abordare prin cost rotunjit</b>	<b>4.800</b>	<b>22.500</b>	<b>5.950</b>	<b>27.900</b>



### 3. Construcție „Cotete”, in Gornesti, str, DN 15, nr. FN.

- Anexa, Cotete de tip P in suprafata de 33 mp, structura zidarie caramida, tamplarie lemn cu sticla, acoperis tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla , aceasta reprezinta de asemenea o locuinta astfel incat este inclusa in suprafata totala a casei.
- Finisaje exterioare: tencuieli driscuite, tâmplărie lemn cu sticla .
- Finisaje interioare: intr-o stare de degradare foarte avansata.
- Starea cladirii: nesatisfacatoare.

An PIF: 1970

ANEXA - FISA DE CALCULABORDAREA PRIN COST - Costuri de reconstrucție - Corneliu Schiopu - Iroval 2009							
<b>I. ADRESA:</b>		Gornesti					
<b>2. DATE DE REFERINTA:</b>		31.05.2019		curs de schimb EUR/LEI		4,7487	
- an constructie	1970						
- suprafata teren aferent (lot 1)	0	mp					
- suprafata construita la sol	33,00	mp					
- suprafata subsol	0,00	mp					
- suprafata parter	33,00	mp					
- suprafata etaj	0,00	mp					
- total supraf.desfasurata	33,00	mp					
- suprafata utila		mp					
<b>3. CALCUL COST DE INLOCUIRE BRUT</b>							
<b>TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE</b>							
Nr. cr.	Tip fundație (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip fundație	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1		0,00	275,40	0,00	1,000	0,98260	0,00
2	STRAPV	33,00	52,80	1.742,40	1,000	0,98260	1.712,08
<b>TOTAL INFRASTRUCTURĂ</b>							<b>1.712,08</b>
Nr. cr.	Tip parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip parter	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	6ZIDBCA24PS	33,00	0,00	0,00	1,000	0,98260	0,00
2				0,00	1,000	0,98260	0,00
<b>TOTAL PARTER</b>							<b>0,00</b>
Nr. cr.	Tip etaj (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip etaj 1	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	ZIDBCA24M	0,00	0,00	0,00	1,000	0,9826	0,00
2				0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL ETAJ 1,2,3,4</b>							<b>0,00</b>
Nr. cr.	Tip etaj 2 (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip etaj 2	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1				0,00	1,000	0,9826	0,00
2				0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TERASA CIRCULABILA</b>							<b>0,00</b>
Nr. cr.	Tip etaj 3 (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip etaj 3	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1				0,00	1,000	0,9826	0,00
2				0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL ETAJ 3</b>							<b>0,00</b>
Nr. cr.	Tip etaj 3 (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip etaj 3	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1				0,00	1,000	0,9826	0,00
2				0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL ETAJ 4</b>							<b>0,00</b>
Nr. cr.	Tip mansardă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip mansardă	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1				0,00	1,000	0,98260	0,00
2				0,00	1,000	0,98260	0,00
<b>TOTAL ETAJ</b>							<b>0,00</b>
<b>TOTAL MP</b>							
<b>TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ</b>							<b>1.712,08</b>
<b>TOTAL PRET / MP</b>							<b>51,88</b>

<b>FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR</b>							
Nr. cr.	Finisaj subsol (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj subsol	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1		0,00	0	0,00	1,000	0,9826	0,00
2				0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL FINISAJ SUBSOL</b>							
							0,00
Nr. cr.	Finisaj parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj parter	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	<b>FINAPV</b>	33,00	28,3	933,90	1,000	0,9826	917,65
2	<b>PRAFDEPIATRA</b>			0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL FINISAJ PARTER</b>							
							917,65
Nr. cr.	Finisaj etaj 1 (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj etaj 1	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	<b>6SRMAGS3E</b>	0,00	0	0,00	1,000	0,9826	0,00
2				0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL FINISAJ ETAJ 1</b>							
							0,00
Nr. cr.	Finisaj etaj 2 (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj etaj 2	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1				0,00	1,000	0,9826	0,00
2				0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL FINISAJ ETAJ 2</b>							
							0,00
Nr. cr.	Finisaj etaj 3 (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj etaj 3	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1				0,00	1,000	0,9826	0,00
2				0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL FINISAJ ETAJ 3</b>							
							0,00
Nr. cr.	Finisaj mansardă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj mansardă	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1				0,00	1,000	0,9826	0,00
2				0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL FINISAJ ETAJ</b>							
							0,00
Nr. cr.	Finisaj scară (simbol)	Bucată	Cost / bucată scară	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1				0,00	1,000	0,9826	0,00
2				0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL FINISAJ SCĂRI</b>							
							0,00
Nr. cr.	Învelitoare / terasă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp învelitoare/terasă	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	<b>AZBOAPV</b>	26,30	0	0,00	1,000	0,9826	0,00
2				0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ</b>							
							0,00
<b>TOTAL MP</b>		33					
<b>TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ</b>							917,65
<b>TOTAL PREȚ / MP</b>							27,81
<b>INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE</b>							
Nr. cr.	Instalații electrice (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație electrică	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Subsol	0,00	19,2	0,00	1,000	0,9826	0,00
2	Parter	33,00	1,2	39,60	1,000	0,9826	38,91
3	Etaj 1	0,00	6,3	0,00	1,000	0,9826	0,00
4	Etaj 2			0,00	1,000	0,9826	0,00
5	Etaj 3			0,00	1,000	0,9826	0,00
3	Etaj			0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL INSTALATIILE ELECTRICE</b>							
							38,91
Nr. cr.	Obiecte sanitare (poziție)	Simbol ansamblu	Cost pe ansamblu	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C	D	E=BxCxD	
1	Subsol		0,00	0,00	1,000	0,9826	0,00
2	Parter	<b>SEFZN2D</b>	3,5	0,00	1,000	0,9826	0,00
3	Etaj 1	<b>SASPB</b>	0,00	38,50	1,000	0,9826	37,83
4	Etaj 2			0,00	1,000	0,9826	0,00
5	Etaj 3			0,00	1,000	0,9826	0,00
3	Etaj			0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL INSTALATIILE SANITARE</b>							
							37,83
Nr. cr.	Instalații de încălzire (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație încălzire	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Subsol	0,00		0,00	1,000	0,9826	0,00
2	Parter	33,00	0	0,00	1,000	0,9826	0,00
3	Etaj 1			0,00	1,000	0,9826	0,00
4	Etaj 2			0,00	1,000	0,9826	0,00
5	Etaj 3			0,00	1,000	0,9826	0,00
3	Etaj	0,00	0	0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL INSTALATIILE ÎNCĂLZIRE</b>							
							0,00
<b>TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE</b>							76,74
<b>TOTAL PREȚ EURO / MP</b>							2,33
<b>TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE</b>							2.706,47
<b>PREȚ FINAL EURO / MP</b>							82,01
<b>TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE FARA TVA</b>							2.274,35
<b>PREȚ FINAL EURO / MP FARA TVA</b>							68,92

<b>TOTAL CONSTRUCTII SI INSTALATII FUNCTIONALE</b>		<b>2.274</b>	<b>EUR</b>	
<b>PROFIT ANTREPRENOR</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>EUR</b>	
<b>TOTAL COST DE INLOCUIRE BRUT</b>		<b>2.274</b>	<b>EUR</b>	
<b>4. CALCULUL DEPRECIERILOR</b>				
<b>4.1. Deteriorarea fizica</b>				
Pondere Structura	63,26%			
Pondere Anvelopa	0,00%			
Pondere Finisaje	33,91%			
Pondere Instalatii	2,8%			
Deteriorarea fizica structura	70%			
Deteriorarea fizica anvelopa	70%			
Deteriorarea fizica finisaje	70%			
Deteriorarea fizica instalatii	70%			
Total deteriorare fizica	70,00%			
<b>Total deteriorare fizica</b>	<b>1.592</b>	<b>EUR</b>		
<b>4.2. Neadecvare functionala</b>				
<b>Neadecvare functionala</b>	<b>0</b>			
<b>4.3. Depreciere externă</b>				
<b>Depreciere externă aplicabilă - %</b>	<b>0%</b>			
<b>Depreciere externă aplicabilă - euro</b>	<b>0</b>			
<b>5. COSTUL DE INLOCUIRE NET</b>				
<b>Specificatie</b>	<b>Valoare EUR fara TVA</b>	<b>Valoare RON fara TVA</b>	<b>Valoare EUR cu TVA</b>	<b>Valoare RON cu TVA</b>
<b>Total CIB</b>	<b>2.274</b>	<b>10.800</b>	<b>2.820</b>	<b>13.392</b>
Deteriorare fizica	1.592	7.560	1.974	9.375
Neadecvare functionala	0	0	0	0
Depreciere externa	0	0	0	0
<b>Cost de inlocuire net</b>	<b>700</b>	<b>3.200</b>	<b>900</b>	<b>4.000</b>
<b>6. SINTEZA ABORDARII PRIN COST</b>				
<b>Specificatie</b>	<b>Valoare EUR fara TVA</b>	<b>Valoare RON fara TVA</b>	<b>Valoare EUR cu TVA</b>	<b>Valoare RON cu TVA</b>
Valoare teren	0	0	0	0
Valoare cladire	700	3.200	870	3.970
<b>Total abordare prin cost rotunjit</b>	<b>700</b>	<b>3.200</b>	<b>870</b>	<b>3.970</b>

#### 4. Constructie „Garaje auto”, in Gornesti, str, DN 15, nr. FN.

- Anexa, Garaje auto de tip P in suprafata de 95 mp, structura cu pereti din caramida caramida, , acoperis tip placa din beton , aceasta reprezinta de asemenea o locuinta astfel incat este inclusa in suprafata totala a terenului.
- Finisaje exterioare: tencuieli driscuite, tâmplărie lemn cu sticla.
- Finisaje interioare: intr-o stare de degradare foarte avansata.
- Starea cladirii: nesatisfacatoare.
- An PIF: 1965

ANEXA - FISA DE CALCUL ABORDAREA PRIN COST - Costuri de reconstructie - Corneliu Schiopu - Iroval 2009							
<b>I. ADRESA:</b>		Gornesti					
<b>2. DATE DE REFERINTA:</b>		31.05.2019		curs de schimb EUR/LEI	4,7487		
- an constructie	1965						
- suprafata teren aferent (lot 1)	0	mp					
- suprafata construita la sol	95,00	mp					
- suprafata subsol	0,00	mp					
- suprafata parter	95,00	mp					
- suprafata etaj	0,00	mp					
- total supraf.desfasurata	95,00	mp					
- suprafata utila		mp					
<b>3. CALCUL COST DE INLOCUIRE BRUT</b>							
<b>TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCŢIE SAU DE ÎNLOCUIRE</b>							
Nr. cr.	Tip fundație (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip fundație	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FUBSPAR	0,00	275,40	0,00	1,000	0,98260	0,00
2	GARAJCR6	95,00	148,60	14.117,00	1,000	0,98260	13.871,36
<b>TOTAL INFRASTRUCTURĂ</b>							
Nr. cr.	Tip parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip parter	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	SUPRAMAGC	95,00	0,00	0,00	1,000	0,98260	0,00
2				0,00	1,000	0,98260	0,00
<b>TOTAL PARTER</b>							
Nr. cr.	Tip etaj (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip etaj 1	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	ZIDCAR24ES	0,00	189,80	0,00	1,000	0,9826	0,00
2				0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL ETAJ 1,2,3,4</b>							
Nr. cr.	Tip etaj 2 (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip etaj 2	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1				0,00	1,000	0,9826	0,00
2				0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TERASA CIRCULABILA</b>							
Nr. cr.	Tip etaj 3 (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip etaj 3	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1				0,00	1,000	0,9826	0,00
2				0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL ETAJ 3</b>							
Nr. cr.	Tip etaj 3 (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip etaj 3	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1				0,00	1,000	0,9826	0,00
2				0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL ETAJ 4</b>							
Nr. cr.	Tip mansardă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip mansardă	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1				0,00	1,000	0,98260	0,00
2				0,00	1,000	0,98260	0,00
<b>TOTAL ETAJ</b>							
<b>TOTAL MP</b>							
<b>TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ</b>							<b>13.871,36</b>
<b>TOTAL PREȚ / MP</b>							<b>146,01</b>

<b>FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR</b>							
Nr. cr.	Finisaj subsol (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj subsol	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1		0,00	0	0,00	1,000	0,9826	0,00
2				0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL FINISAJ SUBSOL</b>							
							0,00
Nr. cr.	Finisaj parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj parter	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	<b>FICLBTIPB</b>	0,00	218,4	0,00	1,000	0,9826	0,00
2	<b>FSTROP</b>	0,00	51	0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL FINISAJ PARTER</b>							
							0,00
Nr. cr.	Finisaj etaj 1 (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj etaj 1	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	<b>FICLBTIPB</b>	0,00	218,4	0,00	1,000	0,9826	0,00
2	<b>FSTROP</b>	0,00	51	0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL FINISAJ ETAJ 1</b>							
							0,00
Nr. cr.	Finisaj etaj 2 (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj etaj 2	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1				0,00	1,000	0,9826	0,00
2				0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL FINISAJ ETAJ 2</b>							
							0,00
Nr. cr.	Finisaj etaj 3 (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj etaj 3	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1				0,00	1,000	0,9826	0,00
2				0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL FINISAJ ETAJ 3</b>							
							0,00
Nr. cr.	Finisaj mansardă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj mansardă	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1				0,00	1,000	0,9826	0,00
2				0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL FINISAJ ETAJ</b>							
							0,00
Nr. cr.	Finisaj scară (simbol)	Bucată	Cost / bucătă scară	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1				0,00	1,000	0,9826	0,00
2				0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL FINISAJ SCĂRI</b>							
							0,00
Nr. cr.	Învelitoare / terasă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp învelitoare/terasă	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	<b>INVTIG</b>	0,00	84,9	0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ</b>							
							0,00
<b>TOTAL MP</b>							95
<b>TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ</b>							0,00
<b>TOTAL PREȚ / MP</b>							0,00
<b>INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE</b>							
Nr. cr.	Instalații electrice (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație electrică	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Subsol	0,00		0,00	1,000	0,9826	0,00
2	Parter	0,00	33,1	0,00	1,000	0,9826	0,00
3	Etaj 1	0,00	33,1	0,00	1,000	0,9826	0,00
4	Etaj 2			0,00	1,000	0,9826	0,00
5	Etaj 3			0,00	1,000	0,9826	0,00
3	Etaj			0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE</b>							
							0,00
Nr. cr.	Obiecte sanitare (poziție)	Simbol ansamblu	Cost pe ansamblu	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C	D	E	F=BxCxD
1	Subsol		0,00	0,00	1,000	0,9826	0,00
2	Parter		0,00		1,000	0,9826	0,00
3	Etaj 1	<b>SASPB</b>	14,90		1,000	0,9826	0,00
4	Etaj 2				1,000	0,9826	0,00
5	Etaj 3				1,000	0,9826	0,00
3	Etaj			0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL INSTALAȚII SANITARE</b>							
							0,00
Nr. cr.	Instalații de încălzire (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație încălzire	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Subsol	0,00		0,00	1,000	0,9826	0,00
2	Parter	0,00	30,8	0,00	1,000	0,9826	0,00
3	Etaj 1			0,00	1,000	0,9826	0,00
4	Etaj 2			0,00	1,000	0,9826	0,00
5	Etaj 3			0,00	1,000	0,9826	0,00
3	Etaj			0,00	1,000	0,9826	0,00
<b>TOTAL INSTALAȚII ÎNCĂLZIRE</b>							
							0,00
<b>TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE</b>							0,00
<b>TOTAL PREȚ EURO / MP</b>							0,00
<b>TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE</b>							13.871,36
<b>PREȚ FINAL EURO / MP</b>							146,01
<b>TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE FARA TVA</b>							11.656,61
<b>PREȚ FINAL EURO / MP FARA TVA</b>							122,70

<b>TOTAL CONSTRUCTII SI INSTALATII FUNCTIONALE</b>		<b>11.657</b>	<b>EUR</b>
PROFIT ANTREPRENOR		0%	0 EUR
<b>TOTAL COST DE INLOCUIRE BRUT</b>		<b>11.657</b>	<b>EUR</b>

#### 4. CALCULUL DEPRECIERILOR

<b>4.1. Deteriorarea fizica</b>		
Pondere Structura	100,00%	
Pondere Anvelopa	0,00%	
Pondere Finisaje	0,00%	
Pondere Instalatii	0,0%	
Deteriorarea fizica structura	75%	
Deteriorarea fizica anvelopa	75%	
Deteriorarea fizica finisaje	75%	
Deteriorarea fizica instalatii	75%	
	66	
Total deteriorare fizica	75,00%	
<b>Total deteriorare fizica</b>	<b>8.742</b>	<b>EUR</b>

#### 4.2. Neadecvare functionala

Neadecvare functionala	0
------------------------	---

#### 4.3. Depreciere externă

Depreciere externă aplicabilă - %	0%
Depreciere externă aplicabilă - euro	0

#### 5. COSTUL DE INLOCUIRE NET

Specificatie	Valoare EUR fara TVA	Valoare RON fara TVA	Valoare EUR cu TVA	Valoare RON cu TVA
<b>Total CIB</b>	<b>11.657</b>	<b>55.354</b>	<b>14.454</b>	<b>68.639</b>
Deteriorare fizica	8.742	41.515	10.841	51.479
Neadecvare functionala	0	0	0	0
Depreciere externa	0	0	0	0
<b>Cost de inlocuire net</b>	<b>2.900</b>	<b>13.800</b>	<b>3.600</b>	<b>17.100</b>

#### 6. SINTEZA ABORDARII PRIN COST

Specificatie	Valoare EUR fara TVA	Valoare RON fara TVA	Valoare EUR cu TVA	Valoare RON cu TVA
Valoare teren	0	0	0	0
Valoare cladire	2.900	13.800	3.600	17.110
<b>Total abordare prin cost rotunjit</b>	<b>2.900</b>	<b>13.800</b>	<b>3.600</b>	<b>17.110</b>

### **5. Constructie „Atelier, sala pompe”, in Gornesti, str, DN 15, nr. FN.**

- **Anexa, Atelier, sala pompe** in suprafata de 59 mp, cu pereti din caramida, acoperita cu placi din azbociment , aceasta reprezinta de asemenea o locuinta astfel incat este inclusa in suprafata totala a casei.
- Finisaje exterioare: tencuieli driscuite, tâmplărie lemn cu sticla.
- Finisaje interioare: intr-o stare de degradare foarte avansata.
- Starea cladirii: nesatisfacatoare.
- An PIF: 1955

#### **EVALUAREA PATRIMONIALĂ - CLADIRE**

I. Preț barem 01.01.1965

Catalog nr.124 Fisa nr.8A

Construcții (finisaj superior)		mp x	0,1190	lei/mp =	0,0000	lei
Construcții (finisaj mediu)	59	mp x	0,0905	lei/mp =	5,3395	lei
Total 1					5,3395	lei
corectie inaltime (h=4 m)			1,1		5,87345	
Total					<b>5,8735</b>	lei
<b>CORECȚII</b>						
acoperis țigla	0	mp x		lei/mp =	0	lei
echipament CT	0	mp x	0,024	lei/mp =	0	lei
aparatură aer condiționat	0	mp x	0,011	lei/mp =	0	lei
iluminat fluorescent	0	mp x	0,0031	lei/mp =	0	lei
<b>TOTAL CORECTAT</b>					<b>5,8735</b>	lei

Curs euro la 31.05.2019	4,7487

#### II. Actualizarea valorii de înlocuire la nivel de semestrul III 2018

##### II.1 Indici de actualizare

				30991,172

##### II.2. Valoarea indicelui total de actualizare

24992,881

fara TVA

##### II.3. Valoarea de înlocuire actualizată

**Vi = 146794 LEI**

**Vi = 30913 EURO**

valoarea de inlocuire unitara

**2.488,04 lei/mp**

**523,94 euro/mp**

<b>"Atelier, sala pompe"</b>		
<b>CALCUL DEPRECIERI</b>		
<i>Uzura fizica – este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari sau defecte de structura.</i>	-90,00	-27.821
<i>Neadecvarea functionala – este data de demodare supradimensionarea cladirii d.p.d.v. al dimensiunii ,stilului,sau a instalatiilor</i>	0,00	0
<i>Deprecierea economica – se dat. unor factori exte cererii,utilizarea propr. in zona,urbanism,finantare si reglementari legale.</i>	-15,00	-464
<b>ELEMENTE DE CALCUL</b>	<b>U.M.</b>	<b>VALOARE</b>
Cost unitar (SCD = suprafataconstruita desfasurat)	EURO / mp SCD	524
Suprafata de baza de calcul	mp	59,00
Suprafata	mp	0,00
Corectie suprafata	mp	0,00
Total suprafata de calcul	mp	59,00
<b>COST DE INLOCUIRE</b>	<b>EURO</b>	<b>30.912</b>
<i>Corectii</i>		
- depreciere fizica	%	-90,00
valoarea corectata	EURO	3.091
<i>Neadecvarea functionala –neadecvarea al dimensiunii ,stilului</i>	%	0,00
valoarea corectata	EURO	3.091
<i>Deprecierea economica – modificarea cererii,utilizarea pro</i>	%	-15,00
valoarea corectata	EURO	2.628
<i>Curs de schimb la data evaluarii</i>	LEI/ 1 EURO	4,7487
V adoptat (rotunjit)	EURO	2.600
	LEI	12.000



## **6. Constructie „Depozit carburanti”, in Gornesti, str, DN 15, nr. FN.**

- **Anexa, Depozit carburanti de tip P** in suprafata de 20 mp, structura cu pereti din caramida, acoperi cu placa din beton , aceasta reprezinta de asemenea o locuinta astfel incat este inclusa in suprafata totala a casei.
- Finisaje exterioare: tencuieli driscuite, tâmplărie lemn cu sticla.
- Finisaje interioare: sunt considerate a fi de nivel mediu.
- An PIF:

"Depozit carburanti"

### ***CALCUL DEPRECIERI***

<i>Uzura fizica – este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari sau defecte de structura.</i>	-25,00	-970
<i>Neadekvarea functionala – este data de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea cladirii d.p.d.v. al dimensiunii ,stilului, sau a instalatiilor</i>	-10,00	-291
<i>Deprecierea economica – se dat. unor factori externi ,cum ar fi modificarea cererii, utilizarea propr. in zona, urbanism, finantare si reglementari legale.</i>	-10,00	-262

<b>ELEMENTE DE CALCUL</b>	<b>U.M.</b>	<b>VALOARE</b>
Cost unitar (SCD = suprafata construita desfasurat)	EURO / mp SCD	200
Suprafata de baza de calcul	mp	19,40
Suprafata	mp	0,00
Corectie suprafata	mp	0,00
Total suprafata de calcul	mp	19,40
<b>COST DE INLOCUIRE</b>	<b>EURO</b>	<b>3.880</b>
<i>Corectii</i>		
<i>- depreciere fizica</i>	<i>%</i>	<i>-25,00</i>
<i>valoarea corectata</i>	<i>EURO</i>	<i>2.910</i>
<i>Neadekvarea functionala – neadekvarea al dimensiunii ,stilului, si a instalatiilor</i>	<i>%</i>	<i>-10,00</i>
<i>valoarea corectata</i>	<i>EURO</i>	<i>2.619</i>
<i>Deprecierea economica – modificarea cererii, utilizarea proprietatilor in zona, urbanism</i>	<i>%</i>	<i>-10,00</i>
<i>valoarea corectata</i>	<i>EURO</i>	<i>2.357</i>
<i>Curs de schimb la data evaluarii</i>	<i>LEI / 1 EURO</i>	<i>4,6658</i>
<b>V adoptat (rotunjit)</b>	<b>EURO</b>	<b>2.400</b>
	<b>LEI</b>	<b>11.200</b>

## Valoarea in cadrul abordarii prin cost :

	Teren	Cabina portar	Magazie	Cotete	Garaje auto	Atelier, sala pompe	Depozit carburanti
Euro	207.400	4.000	4.800	700	2.900	2.600	2.400
Lei	984.880	19.000	22.500	3.200	13.800	12.000	11.200

### ESTIMAREA VALORII DE PIATA A PROPRIETĂȚII PRIN ABORDAREA PRIN COSTURI

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

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

$$V_{\text{cost}} = 17.400 \text{ euro} + 207.400 \text{ euro} = 224.800 \text{ euro}$$

$$V_{\text{cost}} = 81.700 \text{ lei} + 984.880 \text{ lei} = 1.066.580 \text{ lei}$$

- **Cursul utilizat pentru 1 EURO este de 4,7487.**

#### 4.1.Abordarea prin comparatii

**Metoda comparațiilor de piață** este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass – media sau alte surse de informare. Această metodă a fost aplicată ținând seama de tipul proprietății imobiliare evaluate și de gradul ridicat de adecvare a aplicării metodei în acest caz.

Estimarea valorii s-a făcut prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea „de evaluat”.

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

#### 4.1.Abordarea prin venituri

Abordarea prin venit calculează valoarea actualizată a beneficiilor viitoare care decurg din dreptul de proprietate imobiliară. Venitul și valoarea unei proprietăți poate fi capitalizată într-o valoare actualizată estimată și prin veniturile viitoare aduse proprietarului (profit net, chirie, cash flow net, etc.) Din punct de vedere conceptual, abordările prin venit sunt în deplină concordanță

cu definiția contabilă a activelor , respectiv ca acestea trebuie să genereze beneficii viitoare pentru proprietarul lor

Esenta abordării este analizarea veniturilor și cheltuielilor proprietății evaluate ca și pentru cele concurente ,intocmirea unui flux de numerar ,bazat pe contul de profit și pierdere din exploatare corectat,eliminarea rezultatelor speciale .

Scopul acestei etape este de-a exprima venitul care poate fi obținut de proprietate și care va fi capitalizat/actualizat pentru a exprima valoarea.

Acest venit poate fi cel reprezentativ,dintr-un singur an ( metoda capitalizării ) sau cel obținabil într-o perioadă de previziune ( metoda fluxurilor financiare actualizate DCF)

Dupa estimarea venitului corect,generat și generabil în viitor de proprietatea supusa evaluării,se pot alege :

- Metoda capitalizării venitului corectat și reproductibil al proprietății-cand fluxul de venit va fi de natura anuității constante ,sau a unei anuități crescătoare cu o rată medie anuală și mai mică decât rata de actualizare.

### **Metoda capitalizării venitului**

Capitalizarea venitului este o metodă folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății.

Abordarea prin venit calculează valoarea actualizată a beneficiilor viitoare care decurg din dreptul de proprietate.

Venitul și valoarea de revanzare a unei proprietăți se poate capitaliza într-o valoare actuală ,într-o singură sumă.

Transformarea se face prin divizarea câștigului așteptat printr-o rată de capitalizare. Câștigul așteptat luat în considerare este câștigul net de operare.

*Rata de capitalizare* reprezintă relația dintre câștig și valoare și rezultă dintr-o analiză comparativă a vânzărilor de proprietăți comparabile.

În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice :

- determinarea venitului net din exploatare
- estimarea ratei de capitalizare

Calculul venitului net de exploatare se face prin deducerea din venitul brut efectiv a cheltuielilor de exploatare. Sunt trei *categorii de cheltuieli*:

*cheltuieli fixe* – care nu se modifică cu gradul de ocupare cum ar fi taxele și impozitele generate de întreținerea imobilului respectiv;

*cheltuieli variabile* cum ar fi: utilități, salarii, administrație, reparații curente și întreținere, dacă în contractul de închiriere nu se prevede altfel

*rezerve pentru reparații capitale* ;

Veniturile și cheltuielile au fost estimate având în vedere criteriile comune atât pentru proprietatea evaluată, cât și pentru cele de comparație

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparației directe, care are la bază o analiză a tranzacțiilor recente de proprietăți comparabile. Pentru estimarea ratei generale de capitalizare au fost analizate 4 proprietăți, amplasate în zona turistică . Venitul net din exploatare s-a determinat atât pentru proprietatea de evaluat, cât și pentru cele comparabile, în condiții de finanțare și de piață similare.

Valoarea de piață a proprietății estimată prin aplicarea metodei capitalizării venitului corectat și reproductibil al proprietății prin închiriere, ia în considerare relația de calcul :

**Valoare estimată = Venit net din exploatare (VNE) / Rata de capitalizare ( c )**

Nu este cazul, intrucat evaluarea a fost facuta folosind metoda comparatiilor de piata pentru evaluarea terenului si metoda costurilor pentru evaluarea constructiilor.

#### **4.3 Reconcilierea valorilor privind valoarea proprietatii**

Tinand seama de creditibilitatea surselor de informatii si modul de prelucrare a datelor culese **se propune o valoare justa a proprietatii la nivelul valorii obtinute prin abordarea prin costuri si abordarea prin comparatii teren.:**

Ca urmare, dupa opinia mea, **valoarea de piata** a imobilului este de :

	Teren	Cabina portar	Magazie	Cotete	Garaje auto	Atelier, sala pompe	Depozit carburanti
Euro	207.400	4.000	4.800	700	2.900	2.600	2.400
Lei	984.880	19.000	22.500	3.200	13.800	12.000	11.200

	VALOARE PROPRIETATE IMOBILIARA
Euro	224.800
Lei	1.066.580

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate in prezentul raport și este valabilă in condițiile generale si specifice aferente perioadei lunii mai 2019;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu include TVA;

EVALUATOR:

Ec. DAVID CONSTANTIN MADALIN

## **Estimarea valorii de inchiriere pentru "Teren cu constructii"**

**In urma aplicarii metodelor de evaluare, opinia evaluatorului asupra valorii imobilului "Teren cu constructii" este: 224.800 euro respectiv 1.066.580 lei**

**Metoda de calcul bazata pe Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții în vigoare de la 07 august 1991**

**Consolidarea din data de 31 martie 2016 are la bază republicarea din Monitorul Oficial, Partea I nr. 933 din 13 octombrie 2004 și include modificările aduse prin următoarele acte: OUG 122/2004; L 52/2006; L 376/2006; L 117/2007; L 101/2008; OUG 214/2008; OUG 228/2008; L 261/2009; OUG 85/2011; L 269/2011; OG 6/2010; L 133/2012; L 154/2012; L 187/2012; L 81/2013; OUG 121/2011; L 255/2013; OUG 22/2014; L 82/2014; OUG 41/2015; OUG 7/2016; Ultimul amendament în 18 martie 2016.**

**Art. 17. - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al imobilului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.**

**Avand in vedere atractivitatea manifestata pentru imobilele de acest tip, recuperarea pretului de vanzare a imobilului in conditii de eficienta se estimeaza la 25 ani. Estimarea valorii redeventei de concesiune a imobilului considerat liber:**

**224.800 : 25 = 8.992 Eur / an**

**1.066.580 : 25 = 42.663,2 lei/ an**

**8.992 : 12 = 749,33 Eur / luna**

**42.663,2 : 12 = 3.555.27 lei/ luna**

**Opinia evaluatorului in ce priveste cea mai eficienta forma de valorificare, respectiv inchirierea, ori, vanzarea imobilului:**

**Pentru a se stabili care este cea mai eficienta forma de valorificare, respectiv inchirierea, ori, vanzarea imobilului putem spune ca inchirierea imobilului prezinta un risc mai ridicat datorita incertitudinii prezentei unui interes continuu de inchiriere pe o perioada de 25 ani, in timp ce in cazul unei vanzari suma obtinuta ar putea fi investita in asa fel incat sa aduca un beneficiu lunar mai mare decat in cazul inchirierii imobilului.**

## **V. ANEXE**

**5.1 Fotografii**

**5.2 Plan de situatie**

**5.3 CF, Amplasament**

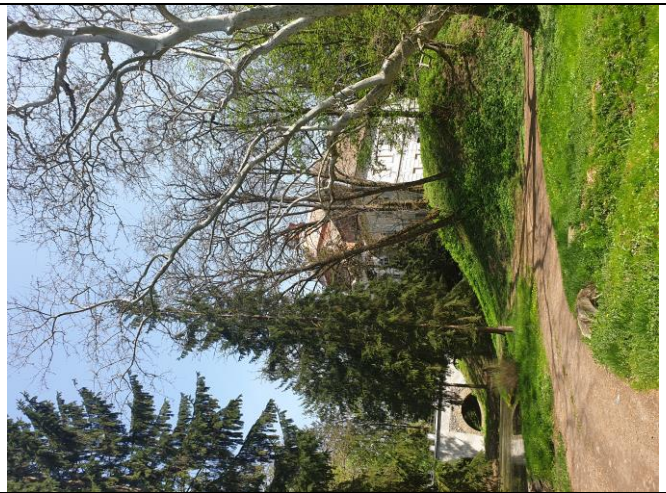






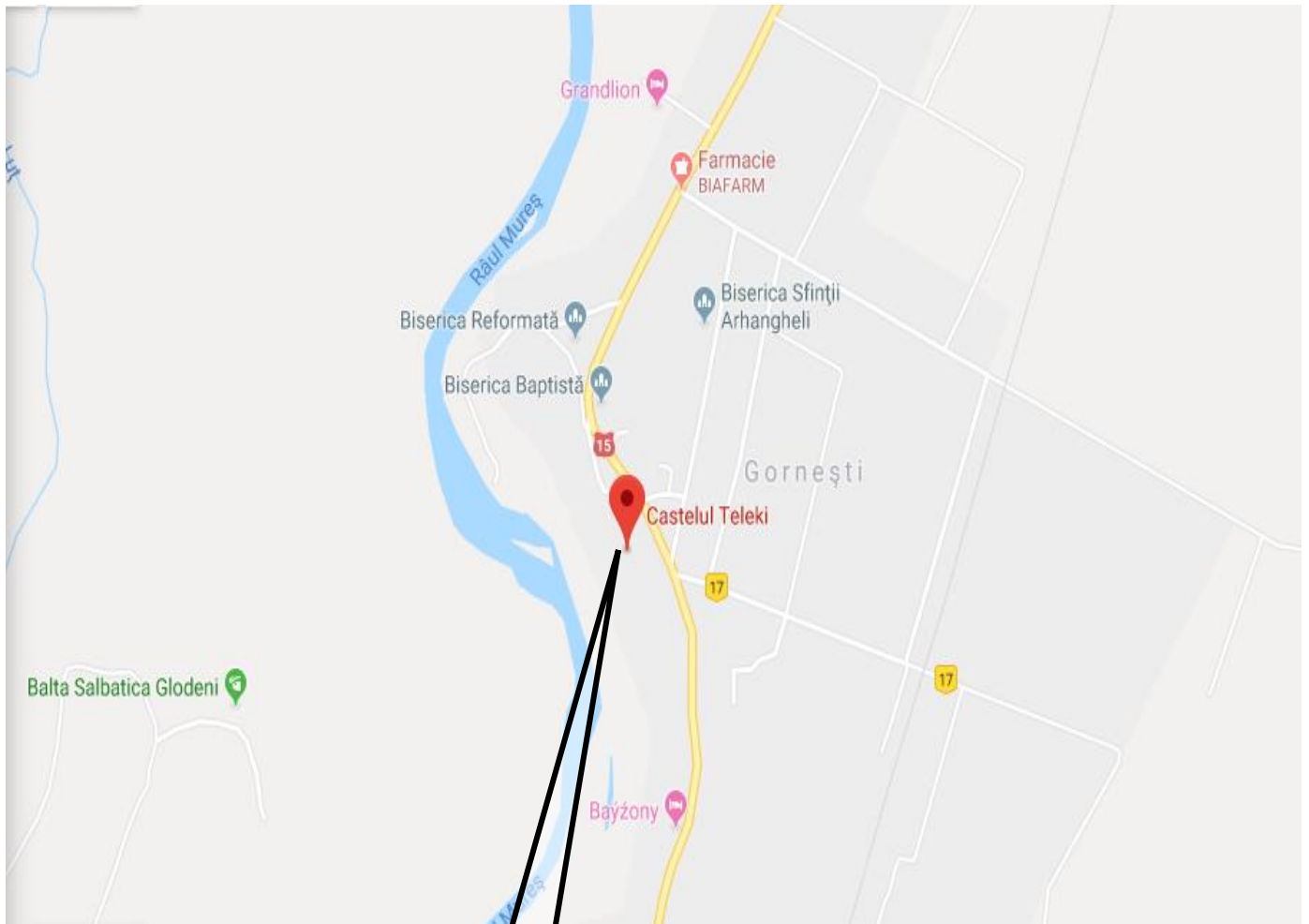








**Localizare :**



Proprietatea de evaluat