

# **RAPORT DE EVALUARE**

## **AL PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DE TIP**



**Adresa:** Comuna Glodeni nr 369, jud. Mureș

**Solicitant:** Consiliul Județean Mureș cu sediul în P-ța Victoriei nr 1, Jud Mureș

**Proprietar:** TELEKI MENTJE MONIQUE și TELEKI ALEXANDER MANUEL, cota actuala 1/1, ptin incheierea nr. 55813 / 28/08/2017.

**Destinatar:** Consiliul Județean Mureș cu sediul în P-ța Victoriei nr 1, Jud Mureș

**Data:** 14.01.2022

"Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului"

### Sinteza lucrării

<b>Destinatarul lucrării:</b>	Consiliul Județean Mureș cu sediul în P-ța Victoriei nr 1, Jud Mureș
<b>Solicitantul lucrării:</b>	Consiliul Județean Mureș cu sediul în P-ța Victoriei nr 1, Jud Mureș tel: 0265 263211
<b>Proprietar:</b>	TELEKI MENTJE MONIQUE și TELEKI ALEXANDER MANUEL, întabulare, drept de proprietate, dobândit prin Hotărare judecătorească, nr. 1150, din 17/11/2016 emis de Tribunalul Mureș , cota actuala 1/1, prin încheierea nr. 55813 / 28/08/2017.
<b>Obiectul evaluării:</b>	Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară: Castel în regim de înălțime D+P, compus din: la demisol: 1 pivnița; la parter; 2 holuri, 1 birou administrativ, 1 birou director, 6 camere, 1 camera infirmiera, 1 bucătărie, 1 sala de mese, 1 baie, 3 WC, 1 terasa, având o suprafața construită la sol=957 mp; și S. construită desfasurată= 1413 mp
<b>Scopul evaluării:</b>	Estimarea valorii de piață a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, în vederea cumpărării.
<b>Data inspecției, a raportului și a verificării faptice:</b>	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii Ianuarie 2022, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Inspecția a fost realizată de evaluator, în prezența reprezentanților legali ai solicitantului, efectuându-se fotografii relevante la această data. Evaluarea a fost realizată în data de: 14.01.2022, care este și data raportului.
<b>Tipul valorii estimate:</b>	Metodologia utilizată este cea corespunzătoare legislației în vigoare la data efectuării lucrării și terminologiei de specialitate prevăzută de Standardele recomandate de ANEVAR – Standardul de evaluare a bunurilor ediția 2022. Respectând standardul SEV 100 – “Cadru General”,

	SEV 103 "Raportarea evaluării", SEV 230 – "Drepturi asupra proprietății imobiliare", Ghid metodologic de evaluare GME 630 „Evaluarea bunurilor imobile”, Glosarul SEV 2016 „Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din SEV 2022, în interpretarea ANEVAR”, apelându-se la estimarea unei "valori juste" așa cum este ea definită în standardul de evaluare ANEVAR.
<b>Valoare teren</b>	<b>19.845 euro echivalent a 98.098 lei</b>
<b>Valoare cladire</b>	<b>159.055 euro echivalent a 786802 lei</b>
<b>Valoare imobil</b>	<b>178.900 euro echivalent a 884.900 lei</b>

Cursul de referință B.N.R. utilizat, din 14.01.2022: 1 Eur =4,9432lei

Cu respect,

Evaluator autorizat ANEVAR , leg 18828/ 2022 - EPI/ EBM

Ec. Senatovici Sergiu

Tel: 0744 330382

e-mail: office@serviciievaluari.ro

## Cuprins

1. Elemente introductive.....	5
1.1 Rezumat – fapte, ipoteze, condiții, rezultatele analizelor, concluzii .....	5
2. Termenii de referință ai evaluării.....	8
2.1 Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării .....	8
3. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare.....	14
3.1 Identificarea fizică și legală a proprietății .....	14
3.2 Analiza datelor despre localitate.....	14
3.3 Analiza datelor despre zonă și vecinătate .....	14
3.4 Analiza datelor despre amplasament și teren.....	15
3.5 Descrierea construcțiilor.....	16
3.6 Analiza pieței imobiliare specifice .....	17
4. Analiza datelor.....	19
4.1 Cea mai bună utilizare .....	19
4.2. Aplicarea abordărilor în evaluare .....	21
4.2.1 Abordarea prin piață - evaluarea terenului .....	21
4.2.2 Abordarea prin piață evaluarea pentru casă .....	26
4.2.2 Abordarea prin cost.....	31
4.2.3 Abordarea prin venit.....	37
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	37
6. Anexe.....	38
6.1 Fotografii ale proprietății .....	39
6.2 Documente ale proprietății.....	43
6.3 Extrase privind oferte de pe piața imobiliară.....	49

## 1. Elemente introductive

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

Acest raport de evaluare a fost realizat de către Ec. Senatovici Sergiu, membru ANEVAR, specializare evaluarea proprietăților imobiliare și evaluarea bunurilor mobile cu leg nr 18828/ 2022.

Proprietatea imobiliară este amplasată în Comuna Glodeni nr 369, Jud. Mureș pe un teren intravilan cu o suprafață de  $S=4.363\text{mp}$  alcătuită dintr-o construcție conform CF nr 51417/Glodeni după cum urmează:

C1: Castel în regim de înălțime D+P, compus din:

- la demisol: 1 pivnița;
- la parter; 2 holuri, 1 birou administrativ, 1 birou director, 6 camere, 1 camera infirmiera, 1 bucătărie, 1 sala de mese, 1 baie, 3 WC, 1 terasa,
- având o suprafața construită la sol=957 mp; și S. construită desfasurată= 1413 mp

Se urmărește estimarea „valorii de piață a proprietății imobiliare” (așa cum este aceasta definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

Inspekția proprietății evaluate a fost realizată de către evaluator autorizat Senatovici Sergiu, în prezența reprezentantului clientului Consiliului Județean; data evaluării este 14.01.2022: cursul valutar valabil la această dată este 4,9432 Lei pentru 1 EUR. Valoarea raportată este estimată în următoarele ipoteze și condiții speciale (precum și de celelalte ipoteze și condiții speciale prezentate în raport):

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

Procesul evaluării a fost condus iar prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR.

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

**Abordare prin piață 178.900 EUR echivalent 884.900 lei**

**Abordare prin cost 151.401€ echivalent a 748.500lei**

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

**Abordare prin piață 178.900 EUR echivalent 884.900 lei**

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

## **CERTIFICAREA VALORII**

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

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile speciale descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- analizele și opiniile evaluatorului au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de Evaluare SEV adoptate în România de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Evaluatorul a respectat codul etic al ANEVAR.
- Proprietatea a fost inspectată personal de către expert evaluator Senatovici Sergiu în prezența reprezentantului beneficiarului.

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

Întocmit:

Evaluator autorizat ANEVAR

Ec Sergiu Senatovici leg 18828/ 2022 - EPI/ EBM

Tel: 0744 330382

e-mail: [office@serviciievaluari.ro](mailto:office@serviciievaluari.ro)

## 2. Termenii de referință ai evaluării

### 2.1 Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării

**Solicitant:** Prezenta lucrare este adresată Consiliului Județean Mureș cu sediul în Mun Tg Mureș P-ța Victoriei nr 1, Jud. Mures,

**Proprietarul:** TELEKI MENTJE MONIQUE și TELEKI ALEXANDER MANUEL, întabulare, drept de proprietate, dobândit prin Hotarare judecătoreasca, nr. 1150, din 17/11/2016 emis de Tribunalul Mureș, cota actuala 1/1, incheierea nr. 55813 / 28/08/2017.

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

Conform Extrasului de Carte Funciară nr. 51417/ Glodeni, imobilul este situată în Comuna Glodeni nr 369, Jud. Mureș proprietate alcătuită din teren intravilan cu S=4.363mp pe care este o construcție cu următoarele descrieri:

Castel în regim de înălțime D+P, compus din:

- la demisol: 1 pivnița;
- la parter; 2 holuri, 1 birou administrativ, 1 birou director, 6 camere, 1 camera infirmiera, 1 bucătărie, 1 sala de mese, 1 baie, 3 WC, 1 terasa,
- având o suprafața construită la sol=957 mp; și S. construita desfasurată= 1413 mp

Acestă construcție a fost edificată în anul 1872 conform declarației proprietarului și se află într-o stare de satisfăcătoare necesitând renovări interioare și exterioare.

#### **Tipul valorii; definiții**

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

Conform Standardul de evaluare 100 din Standardele de evaluare a bunurilor 2022 (SEV 100 - Cadul General), în vigoare la data realizării raportului :

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

Conform solicitării clientului, estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare va fi făcută atât în moneda Lei, cât și în EURO, la cursul BNR al zilei 14.01.2022, 1 EUR =4,9432 Leu.



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

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

#### **Calendarul evaluării; moneda raportului**

- Inspecția proprietății evaluate a avut loc pe 07.01.2022 și a fost realizată de către evaluator în prezența reprezentantului clientului. Cu această ocazie s-au făcut fotografiile și au fost identificate limitele proprietății.
- Indicația asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada Ianuarie 2022, data evaluării este 14.01.2022,

#### **Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării**

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

#### **Natura și sursa informațiilor utilizate**

##### *A. Informații primite de la client*

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

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral clientului.

##### *B. Informații colectate de evaluator*

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate;

- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate;
- manuale și cataloage de costuri;
- Standardele de Evaluare a bunurilor ediția 2022, formate din Standardele de Evaluare SEV și Ghidurile de evaluare;

### **Ipoteze și ipoteze speciale**

#### **A. Ipoteze**

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

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată:

- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea

situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea;

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

niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.

- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

#### *B. Ipoteze speciale*

- În cazul în care clientul sau destinatarul raportului de evaluare solicită în mod expres, evaluatorul poate realiza alocarea valorii pe elemente componente ale proprietății (de exemplu, teren și construcții) în conformitate cu metodologia agreată de ANEVAR. Vă rugăm să luați în considerare că valoarea alocată pe fiecare element al proprietății nu exprimă valoare de piață a respectivului element considerat separat, ci este estimată exclusiv în scop administrativ.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin comanda de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la sută de euro întregă. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la un curs de 4,9432 Lei pentru un EURO, valabil pentru data de

14.01.2022 rezultatul fiind rotunjit, de asemenea, la sută de lei întregă. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Prestația evaluatorului este limitată strict la clauzele comenzii încheiate; acestea nu includ obligativitatea de a oferi în continuare consultanță sau mărturia în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- Activitatea evaluatorului referitor la proprietatea evaluată se limitează strict la analiza sa, a utilizării ei și a pieței specifice, luând în considerare "calitățile" și "defectele" care dau imobilului o poziție relativă între cele din piața sa.

### **Restricții de utilizare, distribuire sau publicare**

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

### **Conformitatea cu SEV**

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2020 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 – Documentare și conformare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare

- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietăților imobiliare pentru garantarea împrumutului
- ✓ GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

### **3. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare**

#### **3.1 Identificarea fizică și legală a proprietății**

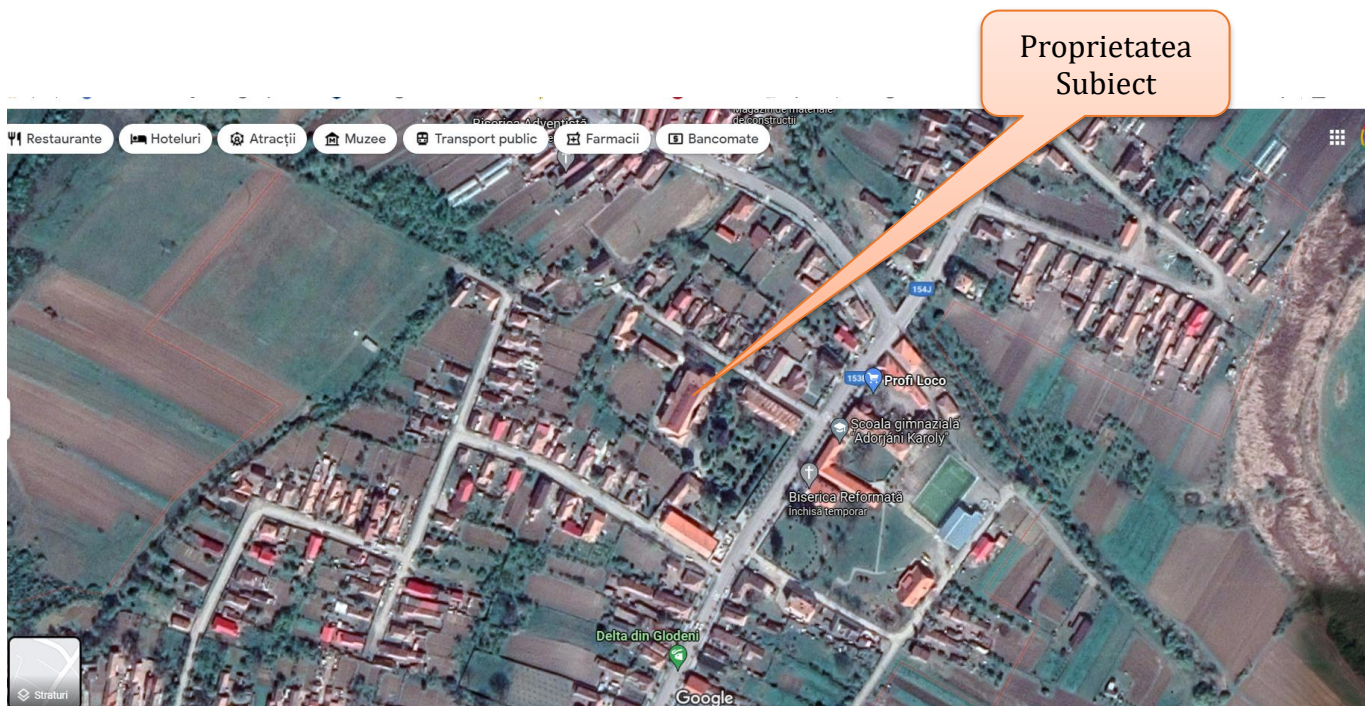
Conform Extrasului de Carte Funciară nr. 51417 Glodeni nr. cad. 51417 pentru teren și 51417-C1 pentru construcții, proprietatea este descrisă astfel: teren în suprafață de 4363 mp edificat cu regim de înălțime S+P construită la sol 957 mp, S. desfășurată 1413 mp; str. Principală nr. 369 Sat Glodeni, jud. Mureș, aflata în proprietatea TELEKI MENTJE MONIQUE și TELEKI ALEXANDER MANUEL, cota actuala 1/1 . Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

#### **3.2 Analiza datelor despre localitate**

Satul Glodeni este atestat documentar în anul 1263. Satul este situat pe malul râului Mureș, la 14 km de municipiul Târgu-Mureș, la 18 km de municipiul Reghin, pe drumul național DN15, fiind traversat de pârâul Șar. Comuna Glodeni are în componență cinci sate: Glodeni, satul care este și reședința comunei, Merișor, Moișa, Păcureni și Păingeni.

#### **3.3 Analiza datelor despre zonă și vecinătate**

Zona este caracterizată ca fiind una cu potențial mediu de dezvoltare rezidențială, fiind localizată departe de sursele poluante industriale. Principala activitate economică din regiune este agricultura, comerțul, prelucrarea lemnului, produse agrozootehnice, etc. Terenul are front direct la strada principală, stradă asfaltată. În vecinătatea imobilului în care se află proprietatea evaluată se găsesc proprietăți de tip terenuri libere, case unifamiliare, spați comerciașe, școală, instituții .



Proprietatea imobiliară este amplasată în intravilanul Comuna Glodeni, în Satul Glodeni în zona centrală .

### 3.3 Analiza datelor despre amplasament și teren

Proprietatea este amplasată în zona centrală a Com Glodeni, Sat Glodeni.

Caracteristici fizice:

Suprafata teren:  $S=4363\text{mp}$

Deschidere la stradă: cu deschidere la drum asfaltat

Dimensiuni: 38 m

Inclinare: plan

Formă: neregulată

Utilități existente

Rețea de energie electrică, Rețea de apă, Rețea de gaze

### 3.4 Descrierea construcțiilor

#### 4 Spațiu rezidențial

##### 1 Canton (Casa de locuit)

<b>Identificare</b>	Nr. din plan	51417; 51417-C1				
	Tip clădire	administrativă				
	Regim înălțime	S+P				
	Înălțime nivel (m)	1				
	Data PIF	1872				
	Utilizare	administrativă				
<b>Arii</b>	Ac (mp)	957				
	Ad (mp)	1413				
	Au (mp)	1074				
<b>Sistem constructiv</b>						
<b>Infrastructură</b>	Subsol	parțial		Pardoseli	parchet	
	Fundații	Infrastructura, cu planșeu de boltisoare de caramida ranforsate cu profile I din otel carbon, H = 3,55 m		Tencuieli	din mortar, gletuite	
<b>Suprastructură</b>	Structură rezist.	Zidarie portanta cu planșeu de boltisoare de caramida ranforsate cu profile I din otel carbon, H = 5,45 m / nivel		Finisaj interior	Zugrăveli	simple, culori de apă
	Planșee	din lemn			Placaje	faianță în spații umede
<b>Anvelopă</b>	Închideri	zidărie din cărămidă		Tavane	fără	
	Compartimentări	zidărie din cărămidă		Tâmplărie	din lemn	
	Acoperiș	șarpantă din lemn cu învelitoare din țigla		Electrice	de iluminat și prize	
<b>Finisaj exterior</b>	Termosistem	fără		Instalații	Sanitare	apă și canalizare menajeră
	Tencuieli	din mortar, stropite			Încălzire	locală, cu convectoare pe gaz
	Zugrăveli	simple, culori de apă			Ventilație	nu
	Placaje	fără			Aer condiționat	nu
	Tâmplărie	fără			Altele	nu
<b>Particularități</b>	Construcția este într-o stare satisfăcătoare necesită renovări interioare și exterioare.					
<b>Deprecieri</b>						
<b>Fizice</b>	Nerecuperabile	El. viață	finisajele și instalațiile sunt în stare bună			



		scurtă	
		El. viață lungă	elementele structurale sunt în stare normală
<b>Funcționale</b>	Recuperabile	Nu este cazul	
	Nerecuperabile	Nu este cazul	
<b>Externe</b>	nu este cazul		

### 3.6 Analiza pieței imobiliare specifice

#### Generalități

Piața imobiliară este generată de interacțiunea dintre persoanele care procedează la schimbarea unor drepturi de proprietate contra altor bunuri sau valori (bani). Această piață se definește pe baza: tipului de proprietate, localizării, a capacității (potențialului) de a produce venituri, a caracteristicilor investitorilor și chiriașilor tipici. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Proprietatea supusă evaluării este o proprietate de tip casă cu teren aferent de tip rezidențial, situată în Județul Mureș într-o zonă exclusiv rezidențială, zonă de cabane. Astfel piața specifică proprietății este cea a proprietăților rezidențiale, terenurilor libere intravilane, situate în zone similare și pretabile pentru dezvoltări rezidențiale.

#### ➤ Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel

influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii ține cont de condițiile actuale de pe piața imobiliară. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare. Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice.

În concluzie cererea este redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

### Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Piața specifică proprietății imobiliare este cea a terenurilor situate pe raza comunei Glodeni și împrejurimi din Județul Mureș. Regăsiți mai jos câteva oferte existente pe piață.

Nr Crt	Localizare	Pret €	Suprafata mp	Descriere	Pret €/mp	Tel
1	Ernei (MS)	140.000	14.000	Parcela are suprafata de 14.000mp si este inregistrata in categoria "curti constructii" ..Parcela este situata in zona industriala, aproape de artera principala din Ernei care reprezinta si DN15 Targu Mures Reghin,	10	40721589192
2	Ernei (MS)	25.000	1.200	Vand teren intravilan in comuna Ernei compus din 1000mp teren intravilan plus 200mp drum de acces (servitute). Utilitatile (apa, canalizare, gaz, energie electrica) se afla pe drumul de acces. Terenul este imprejmuit, are o fantana, WC din lemn si o casuta de gradina pentru scule. Coordinate GPS: 46.604819, 24.637318	21	+40745139455
3	Glodeni (MS)	2.899	700	teren intravilan de vanzare. 7 ari	4	+40753878582
4	Glodeni (MS)	4.230	1.058	teren intravilan in comuna glodeni, judetul mures, cu toate utilitatile in fata terenului, suprafata totala: 1058mp pret: 20000 lei usor negociabil	4	+40746560317
5	Glodeni (MS)	6.500	900	este turnat fundatie noua 63 m2	7	+40753781666
6	Gornești (MS)	15.500	6.800	la iesirea din gornesti spre targu-mures, pe dreapta vis-a-vis cu parcare. acces la utilitati ( apa, gaz, curent) deschidere de 15m.in total suprafata terenului este de : 0.68 ha. informatii la nularul de tel : 745 - arata telefon -	2	+40745252621

<b>7</b>	Glodeni (MS)	4.300	1.058	teren intravilan in comuna glodeni, judetul mures, cu toate utilitatiile in fata terenului.pret: 20000 lei, suprafata totala: 1058	4	40743373540
<b>8</b>	Glodeni (MS)	36.000	9.000	suprafata de 9000 mp, langa intravilanul localitatii, drum asfaltat, langa utilitati, la pretul de 4 euro/mp. acces auto, parcelabil, la sosea, oportunitati de investitie acces: amenajare strazi: asfaltate, iluminat stradal utilitati: utilitati generale: apa, curent trifazic, curent, utilitati in zona	4	+40740649422
<b>9</b>	Glodeni (MS)	4.999	2.400	teren intravilan cu deschidere la drumul principal in centrul paingeni vizavii de caminul cultural langa statia de autobuz.	2	+40760247262
<b>10</b>	Ernei (MS)	64.376	4.952	Teren de 4952 mp. Intravilan in comuna Ernei, la iesire, pe drum national directia Reghin.Deschidere la drum 25 mp.Proiect aprobat pt. un showroom/expositie/atelier de 400 mp.Este suficient loc si pt o casa sau o hala mai mare.Vad comercial excel.	13	+40720903163

	<b>Mimim</b>	<b>Maxim</b>	<b>Media</b>
<b>Pret €/mp</b>	2	21	4
<b>Pret oferta vanzare €</b>	2.899	140.000	11.000
<b>S teren mp</b>	700	14.000	1.800

Media terenurile similare din această zonă și din zone comparabile, cu urbanism similar au cotații de 4 €/mp. La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate foarte redus. În aceste condiții se poate estima că avem o **pieță a cumpărătorului**.

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

## **4.Analiza datelor**

### **4.1 Cea mai bună utilizare**

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

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă;
- este fezabilă financiar;
- este maxim productivă se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații);
- Cea mai buna utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită, poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, demolarea parțială sau totală, ori o combinație a acestor alternative.
- Cea mai bună utilizare implică testul permisibilității legale, testul posibilității fizice, testul fezabilității financiare și testul productivității maxime.
- Evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a imobilelor este cea actuala - centru social; această utilizare întrunește cele patru condiții/tesle prevăzute în definiția celei mai bune utilizării.

## 4.2. Aplicarea abordărilor în evaluare

### 4.2.1 Abordarea prin piață - evaluarea terenului

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

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

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

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

#### **Metoda comparațiilor directe**

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

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

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

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

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

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Oferte		
		Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Tipul comparabilei		OFERTĂ	OFERTĂ	OFERTĂ
Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Restricții legale	intravilan	similare	similare	similare
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Condițiile pietei:	ian.-22	ian.-22	ian.-22	ian.-22
Localizare:	Glodeni (MS)	Glodeni (MS)	Gornești (MS)	Glodeni Paingeni (MS)
Locație comparabilei vs locație subiect:	Central	semicentral	semicentral	semicentral
Caracteristici fizice				
Suprafața (mp):	4363	1058	6800	2400
Forma, raport front / adancime:	neregulată	regulata	regulata	regulata
Front stradal - aprox :	38	24	15	23
Topografie:	plan	plan	plan	plan
Utilitati ( en el / apa / canalizare / gaz metan)	da/da/da/da	da/da/nu/da	da/da/nu/da	da/da/nu/da
Zonare:	mixt	mixt	mixt	mixt
Cea ma buna utilizare:	mixt	mixt	mixt	mixt
Pret total (EURO)		4.230	15.500	4.999
Pret / mp (EURO)		4	2	2

**Grila de calcul**

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	-	Glodeni (MS)	Gornești (MS)	Glodeni Paingeni (MS)
data	ian.22	ian.22	ian.22	ian.22
Suprafața [mp]	4363	1058	6800	2400
<b>PREȚ VÂNZARE EUR</b>		<b>4.230</b>	<b>15.500</b>	<b>4.999</b>
<b>Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie</b>		<b>€ 4,00</b>	<b>€ 2,28</b>	<b>€ 2,08</b>
<b>TIP COMPARABILA</b>				
Tip comparabila		OFERTĂ	OFERTĂ	OFERTĂ
Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-0,40	-0,23	-0,21
<b>Pret de vanzare ajustat</b>		<b>3,60</b>	<b>2,05</b>	<b>1,87</b>
<b>DREPTUL DE PROPRIETATE</b>				
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0
Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 3,60	€ 2,05	€ 1,87
<b>RESTRICTII LEGALE</b>				
Restrictii legale - coeficienti urbanistici	mixt	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0,0%	0,00
Ajustare totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 3,60	€ 2,05	€ 1,87
<b>CONDIȚII DE FINANȚARE</b>				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala				
Ajustare totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 3,60	€ 2,05	€ 1,87
<b>CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara sau procentuala				
Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 3,60	€ 2,05	€ 1,87
<b>CONDIȚII DE PIAȚĂ</b>				
Condiții ale pieței	ian.-22	ian.-22	ian.-22	ian.-22
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 3,60	€ 2,05	€ 1,87
<b>CORECȚII SPECIFICE PROPRIETĂȚII</b>				
<b>LOCALIZARE</b>				
Localizare	Glodeni (MS)	Glodeni (MS)	Gornești (MS)	Glodeni Paingeni (MS)
Locație comparabilei vs locație subiect:	Central	semicentral	semicentral	semicentral
Ajustările aplicate pt. localizare sunt		15%	15%	20%
Ajustare totala pentru localizare		0,54	0,31	0,37
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 4,14	€ 2,36	€ 2,24
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>				
Marime ( dimensiune)	4363	1058	6800	2400
Ajustare unitara sau procentuala		-3305	2437	-1963
Ajustare totala pentru dimensiuni		-2%	5%	-2%
Forma (raport dimensiuni) si front la strada	neregulată	regulata	regulata	regulata
	38	24	15	23
Ajustare unitara sau procentuala		5%	5%	5%
Ajustare totala pentru forma si front		0,21	0,12	0,11

**Raport de Evaluare "Al proprietății imobiliare "sitate în Com. Glodeni nr 369, Jud Mureș**

Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru topografie ( planeitate, alte aspecte)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 4,25	€ 2,58	€ 2,36
<b>UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>				
Utilitati ( en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da/da/da/da	da/da/nu/da	da/da/nu/da	da/da/nu/da
Ajustare unitara sau procentuala		5%	5%	5%
Ajustare totala pentru utilități disponibile		€ 0,21	€ 0,13	€ 0,12
Preț ajutat (EUR/mp)		€ 4,46	€ 2,70	€ 2,47
<b>ALTI FACTORI/ TTEREN AMENAJAT</b>				
	da	nu	nu	nu
Ajustare unitara sau procentuala		2,0%	2,0%	2,0%
Ajustare totala		€ 0,09	€ 0,05	€ 0,05
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 4,55	€ 2,76	€ 2,52
<b>CEA MAI BUNA UTILIZARE</b>				
Cea mai bună utilizare	mixt	mixt	mixt	mixt
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat		€ 4,55	€ 2,76	€ 2,52
<b>Preț corectat (Eur/mp)</b>		<b>€ 4,55</b>	<b>€ 2,76</b>	<b>€ 2,52</b>
Ajustare totală netă	(absolut)	€ 0,95	€ 0,71	€ 0,65
	(procentual)	26%	35%	35%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 1,15	€ 0,71	€ 0,65
	(procentual)	32%	35%	35%
Suprafata	<b>4363</b>			
Opinie / mp	<b>€ 4,55</b>			
Valoare estimata _EURO	<b>19.845</b>			
Valoare _RON	<b>98.098</b>			
Curs valutar	4,9432			
Data evaluarii	14.ian.22			



## Raport de Evaluare "Al proprietății imobiliare" situate în Com. Glodeni nr 369, Jud Mureș

JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR						
<b>AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACȚIE</b>						
Având în vedere faptul că proprietățile comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pentru a ajunge la un preț de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere discutate sunt prezentate în grila datelor de piață. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață de -10% / a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.						
<b>AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII</b>						
DREPTUL DE PROPRIETATE/CONDITII DE FINANTARE/CONDITII DE VANZARE/CHEITUIELI DUPĂ ACHIZITIE/CONDITII ALE PIATEI Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pentru niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.						
<b>AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII</b>						
<b>AJUSTĂRI PENTRU LOCALIZARE:</b>						
Localizarea comparabilelor:	Comparabila A	Glodeni (MS)	Comparabila B	Gornești (MS)	Comparabila C	Glodeni Paingeni (MS)
Locație comparabilei vs locație subiect:		semicentral		semicentral		semicentral
Ajustările aplicate pt. localizare sunt		15%		15%		20%
Ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți datorită localizării într-o zonă. Chiar și în cadrul aceleiași zone pot apărea diferențe; e.g.: amplasarea lângă o zonă de agrement, sau în imediata apropiere a mijloacelor de transport, a centrelor comerciale s.a. Evaluatorul trebuie să identifice dacă piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.						
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>						
<b>AJUSTĂRI PENTRU SUPRAFAȚA TEREN:</b>						
Întrucât suprafața comparabilei	Comparabila A	1058	este mai	mica decât cea a proprietății subiect	4363	s-a aplicat o ajustare de -2%
Întrucât suprafața comparabilei	Comparabila B	6800	este mai	mare decât cea a proprietății subiect	4363	s-a aplicat o ajustare de 5%
Întrucât suprafața comparabilei	Comparabila C	2400	este mai	mica decât cea a proprietății subiect	4363	s-a aplicat o ajustare de -2%
suprafața este semnificativă s-a făcut o ajustare pentru această diferență având în vedere că recunoaște piața ca diferența în prețul plătit doar pentru această diferență a suprafeței de teren. Ajustarea a fost calculată ținându-se seama de diferența de suprafață dintre comparabilă și subiect, de prețul unitar (eur/mp) al comp, cuantificând percepția pieței specifice asupra gradului de confort/necesitate provenit din mărimea terenului.						
<b>AJUSTĂRI PENTRU TOPOGRAFIE FORMĂ ȘI FRONT LA STRADĂ</b>						
Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de						
Comparabila A		plan	24	regulata		Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite.
Comparabila B		plan	15	regulata		
Comparabila C		plan	23	regulata		
<b>AJUSTĂRI PENTRU UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>						
Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, funcționând cu alte resurse (lemn, pește, en el, GPL etc), să conducă la rezolvării acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară. Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea căreia sunt necesare costuri suplimentare.						
Comparabila A	da/da/nu/da		da/da/da/da		similar	5%
Comparabila B	da/da/nu/da		da/da/da/da		similar	5%
Comparabila C	da/da/nu/da		da/da/da/da		similar	5%
<b>AJUSTĂRI PENTRU DESTINAȚIA</b>						
Comparabilele utilizate au CMBU similară			mixt	cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări		

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

**Valoarea unitară = 4,55 EUR /mp.**

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

**V piață teren 19.845 euro echivalent a 98.098 lei.**

#### **4.2.2 Abordarea prin piață - evaluarea pentru imobil**

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

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare. S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor ajustări cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

**Raport de Evaluare "Al proprietății imobiliare" situate în Com. Glodeni nr 369, Jud Mureș**

Criterii și elemente de comparație:	Proprietatea de evaluat:	Proprietati comparabile comparație		
		1	2	3
Pret ( euro)		450.000	100.000	175.000
Tipul comparabilei		Tranzactie	Tranzactie	oferta
Drept de proprietate transmis:	<b>intergral</b>	intergral	intergral	intergral
Condiții de finantare	<b>normale</b>	similare	similare	similare
Condiții de vanzare	<b>normale</b>	normale	normale	normale
Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare	<b>fără</b>	fără	fără	fără
Condițiile pietei:	<b>prezent</b>	2019	2020	prezent
Adresa	<b>Com Glodeni</b>	Dumbravioara	Corunca	Bistrita
Localizare:	<b>Central</b>	Periferie	Periferie	Periferie
Caracteristici fizice				
Suprafața teren (mp):	<b>4.363</b>	15000	4529	3.900
Suprafata teren in exces	<b>0</b>	0	0	0
Utilități ( en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare oras / alte)	<b>da / da / da/ da/ nu / nu</b>	da / da / da/ da/ nu / nu	da / da / nu / nu / nu / nu	da / da / nu / da / nu / nu
Termoficare proprie	<b>da - sobe</b>	da - sobe	da - sobe	da - sobe
Finisaje	<b>inferioare</b>	inferioare	inferioare	inferioare
Anul constructiei	<b>cca.1872</b>	cca.1733-1913, renovat ulterior	cca.1830, renovat ulterior	cca.1761, renovat ulterior
Garaj si anexe	<b>nu</b>	<b>nu</b>	<b>nu</b>	<b>nu</b>
Arie utila	<b>1074</b>	1.435	1.269	697
Cea ma buna utilizare:	<b>rezidențial</b>	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Pret/ mp (EURO)	<b>0</b>	314	79	251
Aria desfasurata	<b>1413</b>	2009	1776	976
Aria cosntruita la sol	<b>957</b>			

**Grila calcul**

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
<b>Identificare proprietate</b>	<b>Com Glodeni</b>	<b>Dumbravioara</b>	<b>Corunca</b>	<b>Bistrita</b>
<b>Pret vanzare fara TVA</b>		<b>450.000</b>	<b>100.000</b>	<b>175.000</b>
<b>Componente non-imobiliare ale valorii</b>	<b>nu e cazul</b>	<b>nu e cazul</b>	<b>nu e cazul</b>	<b>nu e cazul</b>
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala componente non-imobiliare				
<b>Pret de vanzare corectat</b>		<b>450.000</b>	<b>100.000</b>	<b>175.000</b>
<b>TIP COMPARABILA</b>				
Tip comparabila		Tranzactie	Tranzactie	oferta
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	-15%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		0	0	-26.250
<b>Pret de vanzare corectat</b>		<b>450.000</b>	<b>100.000</b>	<b>148.750</b>
<b>DREPT DE PROPRIETATE</b>				
<b>Drept de proprietate transferat</b>	<b>intergral</b>	<b>intergral</b>	<b>intergral</b>	<b>intergral</b>
Corectie unitara sau procentuala				
Corectie totala drept de proprietate		0	0	0
<b>Pret corectat</b>		<b>450.000</b>	<b>100.000</b>	<b>148.750</b>
<b>CONDITII DE FINANTARE</b>				
<b>Conditii de finantare</b>	<b>normale</b>	<b>similare</b>	<b>similare</b>	<b>similare</b>
Corectie unitara sau procentuala		0	0	0
Corectie totala conditii de finantare		0	0	0
<b>Pret corectat</b>		<b>450.000</b>	<b>100.000</b>	<b>148.750</b>
<b>CONDITII DE VANZARE</b>				

**Raport de Evaluare "Al proprietății imobiliare" situate în Com. Glodeni nr 369, Jud Mureș**

<b>Conditii de vanzare</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala conditii de vanzare		0	0	0
<b>Pret corectat</b>		<b>450.000</b>	<b>100.000</b>	<b>148.750</b>
<b>CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA CUMPARARE</b>				
<b>Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare - investitii de adecvare, finalizare, finisare</b>	<b>fără</b>	<b>fără</b>	<b>fără</b>	<b>fără</b>
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala cheltuieli imediat dupa cumparare		0	0	0
<b>Pret corectat</b>		<b>450.000</b>	<b>100.000</b>	<b>148.750</b>
<b>CONDITII DE PIATA</b>				
<b>Conditii de piata ( timpul )</b>	<b>prezent</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>prezent</b>
Corectie procentuala		2%	0%	0%
Corectie totala conditii de piata		9.000	0	0
<b>Pret corectat</b>		<b>459.000</b>	<b>100.000</b>	<b>148.750</b>
<b>LOCALIZARE</b>				
<b>Localizare</b>	<b>Com Glodeni</b>	<b>Dumbravioara</b>	<b>Periferie</b>	<b>Bistrita</b>
Corectie procentuala		-10%	-10%	-10%
Corectie totala localizare		-45.900	-10.000	-14.880
<b>Pret corectat</b>		<b>413.100</b>	<b>90.000</b>	<b>133.870</b>
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>				
<b>Teren</b>	<b>4.363</b>	<b>15.000</b>	<b>4.529</b>	<b>3.900</b>
Corectie unitara	4,55	5	5	5
Corectie totala diferenta teren		-48.398	-755	2.107
<b>Pret corectat</b>		<b>364.700</b>	<b>89.240</b>	<b>135.980</b>
<b>Utilitati ( en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare oras / ac / alte )</b>	<b>da / da / da / da / nu / nu</b>	<b>da / da / da / da / nu / nu</b>	<b>da / da / nu / nu / nu / nu</b>	<b>da / da / nu / da / nu / nu</b>
Corectie unitara sau procentuala		0	20%	10%
Corectie totala utilitati		0	17.850	13.600
<b>Pret corectat</b>		<b>364.700</b>	<b>107.090</b>	<b>149.580</b>
<b>Termoficare proprie</b>	<b>da - sobe</b>	<b>da - sobe</b>	<b>da - sobe</b>	<b>da - sobe</b>
Corectie unitara sau procentuala				
Corectie totala termoficare proprie		0	0	0
<b>Pret corectat</b>		<b>364.700</b>	<b>107.090</b>	<b>149.580</b>
<b>Finisaje</b>	<b>inferioare</b>	<b>superior</b>	<b>inferioare</b>	<b>inferioare</b>
Corectie unitara sau procentuala		-30%	40%	10%
Corectie totala finisaje		-109.410	42.840	14.960
<b>Pret corectat</b>		<b>255.290</b>	<b>149.930</b>	<b>164.540</b>
<b>Vechime - an constructie</b>	<b>cca.1872</b>	<b>cca.1733-1913, renovat ulterior</b>	<b>cca.1830, renovat ulterior</b>	<b>cca.1761, renovat ulterior</b>
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala vechime		0	0	0
<b>Pret coectat</b>		<b>255.290</b>	<b>149.930</b>	<b>164.540</b>
<b>Aria utila</b>	<b>1.074</b>	<b>1.435</b>	<b>1.269</b>	<b>697</b>
Corectie unitara sau procentuala		212	119	233
Corectie totala arie utila		-76.400	-23.110	87.810
<b>Pret corectat</b>		<b>178.890</b>	<b>126.820</b>	<b>252.350</b>
<b>Garaj si anexe</b>	<b>nu</b>	<b>nu</b>	<b>nu</b>	<b>nu</b>
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala garaj si anexe		0	0	0
<b>Pret corectat</b>		<b>178.890</b>	<b>126.820</b>	<b>252.350</b>
<b>Caracteristici economice</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala caracteristici economice		0	0	0
<b>Pret corectat</b>		<b>178.890</b>	<b>126.820</b>	<b>252.350</b>
<b>Utilizare ( zonare ) - cea mai buna utilizare</b>	<b>rezidential</b>	<b>rezidential</b>	<b>rezidential</b>	<b>rezidential</b>

**Raport de Evaluare "Al proprietății imobiliare" situate în Com. Glodeni nr 369, Jud Mureș**

Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala cea mai buna utilizare		0	0	0
<b>Pret corectat</b>		<b>178.890</b>	<b>126.820</b>	<b>252.350</b>
<b>Componente non-imobiliare ale valorii</b>	<b>nu e cazul</b>	<b>nu e cazul</b>	<b>nu e cazul</b>	<b>nu e cazul</b>
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala componente non-imobiliare		0	0	0
<b>Pret corectat</b>		<b>178.900</b>	<b>126.800</b>	<b>252.400</b>
<b>Corectie totala neta</b>		<b>271.108</b>	<b>26.825</b>	<b>103.597</b>
<b>Corectie totala neta (%)</b>		<b>60%</b>	<b>27%</b>	<b>70%</b>
<b>Corectie totala bruta</b>		<b>289.108</b>	<b>94.555</b>	<b>133.357</b>
<b>Corectie totala bruta (%)</b>		<b>64%</b>	<b>95%</b>	<b>90%</b>

<b>Opinie (rotunjită)</b>	<b>178.900 €</b>	<b>884.300 lei</b>		
euro / mp	167		Curs	4,9432
			Data	14.ian.22

**Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:**

## Raport de Evaluare "Al proprietății imobiliare" situate în Com. Glodeni nr 369, Jud Mureș

JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR							
<b>AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACȚIE</b>							
Proprietățile comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pentru a ajunge la un preț de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere discutate sunt prezentate în grila datelor de piață. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață de 15% a fost calculate.							
<b>AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII</b>							
DREPTUL DE PROPRIETATE/CONDITII DE FINANTARE/CONDITII DE VANZARE/ . Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pentru niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.							
<b>CHEITUIELI DUPĂ ACHIZITIE</b>							
În urma analizei făcute nu sunt necesare lucrări privind reparațiile sau compartimentarea imobilelor, calculate în cuantum de aproximativ							0
<b>AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII</b>							
<b>AJUSTĂRI PENTRU LOCALIZARE:</b>							
Localizarea comparabilelor:	A	Dumbravioara	B	Corunca	C	Bistrita	
Localizarea comparabilei vs localitatea subiect		Periferie		Periferie		Periferie	
Ajustările aplicate pt localizare sunt		-10%		-10%		-10%	
Ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă pentru estimarea costului de înlocuire a clădirii: Se determina prin stabilirea costului prezent (de înlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere : fizica, funcționala și economică. Relatia de calcul este: Valoarea bunului = Cost de înlocuire – (Depreciere fizica + Depreciere funcționala + Depreciere economică), în care: Costul de înlocuire se determina prin aplicarea metodologiei de evaluare rapida, caz particular al metodei costurilor segregate, ceea ce presupune folosirea Indreptarului tehnic "Cladiri industriale, comerciale si agricole – Constructii speciale", Editura IROVAL, editia 2013, actualizata cu indicii de actualizare 2019-2020. Deprecierea fizica reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al uzurii unui activ în funcțiune și expunerea factorilor de mediu. Deprecierea funcționala reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionării clădirii, stilului arhitectonic sau instalatiilor și echipamentelor atasate. Deprecierea economică consta în pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietatii, cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Au fost necesare ajustări, negative de 10% toate comparabilele sunt într-o zonă mai bine cotate de cât proprietatea subiect.							
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>							
<b>AJUSTĂRI PENTRU SUPRAFAȚA TEREN:</b>							
Întrucât suprafața comparabilei	A	15.000	este mai	mare decât cea a proprietății subiect	4.363	s-a aplicat o ajustare de	5
Întrucât suprafața comparabilei	B	4.529	este mai	mica decât cea a proprietății subiect	4.363	s-a aplicat o ajustare de	5
Întrucât suprafața comparabilei	C	3.900	este mai	mica decât cea a proprietății subiect	4.363	s-a aplicat o ajustare de	5
S-a făcut o analiza a diferenței între suprafața de teren a proprietății de evaluat și suprafața de teren a fiecăreia dintre comparabilele analizate. Pentru situațiile în care diferența de suprafață este semnificativa s-a făcut o ajustare pentru aceasta diferență având în vedere cât recunoaște piața ca diferența în prețul plătit doar pentru această diferență a suprafeței de teren. Ajustarea a fost calculată ținându-se seama de diferența de suprafață dintre comparabilă și subiect, de prețul unitar (eur/mp) al comp, cuantificând percepția pieței specifice asupra gradului de confort/necesitate provenit din mărimea terenului.							
<b>AJUSTĂRI PENTRU FINISAJE</b>							
Ajustarea pentru finisaje reprezintă unul dintre elementele foarte importante din cadrul celor specifice proprietății influențând în mod direct prețul de vânzare/ofertare. Dacă finisaje interioare și exterioare au fost realizate într-un mod care să imbine aspectul, confortul și funcționalul, acestea vor fi recunoscute de participanții din piața ca elemente ce aduc plus de valoare acestuia și astfel, vor duce către un preț de vânzare mai mare. Se aplica binențele și viceversa în cazul în care construcția nu este îmbunătățită sau în cazul în care finisajele							
A:		-30%	superior				
B:		40%	inferioare				Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul finisajelor.
C:		10%	inferioare				
<b>AJUSTĂRI PENTRU UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>							
Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, funcționând cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conducă la rezolvării acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară. Pe de alta parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe aceasta situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare. Utilitati ( en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare oras / ac / alte)							
Comparabila A	da / da / da / da / nu / nu						0%
Comparabila B	da / da / nu / nu / nu / nu						20%
Comparabila C	da / da / nu / da / nu / nu						10%
<b>Ajustări pentru termoficare proprie</b>							
A	B	C					
da - sobe	da - sobe	da - sobe					Nu s-a aplicat nici o ajustare comparabilelor deoarece acestea sunt similare
0%	0%	0%					
<b>Ajustări pentru finisaje</b>							
A	B	C					
superior	inferioare	inferioare					
-30%	40%	10%					
Ajustarea pentru finisaje reprezintă unul dintre elementele foarte importante din cadrul celor specifice proprietății influențând în mod direct prețul de vânzare/ofertare. Dacă finisaje interioare și exterioare au fost realizate într-un mod care să imbine aspectul, confortul și funcționalul, acestea vor fi recunoscute de participanții din piața ca elemente ce aduc plus de valoare acestuia și astfel, vor duce către un preț de vânzare mai mare. Se aplica binențele și viceversa în cazul în care construcția nu este îmbunătățită sau în cazul în care finisajele interioare nu corespund din punct de vedere estetic cu nevoile participanților pe piața, fapt ce conduce către un preț de vânzare mai mic. Ajustările aplicate proprietăților comparabile a fost calculată la nivelul costului de înlocuire net unitar al construcțiilor, estimat în metoda costurilor. Comparabilei, fiind mai bine amenajate primesc o ajustare negativă de între 2% și 3%.							
<b>AJUSTĂRI PENTRU ANUL P.I.F. / VECHIME:</b>							
Nu s-a aplicat ajustări datorită vechimii							
<b>Ajustări pentru Aria utila</b>							
Pentru „suprafața utila” s-au aplicat ajustări comparabilelor, deoarece din analiza pieței imobiliare specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și proprietatea subiect este destul de mare cat sa influențeze prețul total de vânzare al acestuia. Pe de alta parte, pentru comparabilele pentru care nu s-au efectuat ajustări, chiar dacă criteriul "suprafața" este de natura a influența prețul direct de vânzare a unei case, diferența de suprafață dintre comparabile și proprietatea subiect este una prea mica pentru a avea un impact asupra prețului de vânzare. Ajustarea a fost calculată ținându-se seama de diferența de suprafață dintre comparabila și subiect, de prețul unitar (eur/mp) al comparabilei, cuantificând percepția pieței specifice asupra gradului de confort provenit din mărimea casei.							
<b>AJUSTĂRI PENTRU ANEXE:</b>							
A	B	C					
nu	nu	nu					Au fost ajustate negativ toate comparabilele, deoarece anexele sunt funcționale, afță de subiect
0%	0%	0%					
<b>AJUSTĂRI PT CMBU</b>							
nu au fost necesare ajustări, cea mai bună utilizare atât a proprietății subiect, cât și a comparabilelor este cea actuală.							

**V comp = 178.900 EUR echivalent 884.900 lei**

#### **4.2.2 Abordarea prin cost**

##### **Costul de înlocuire brut ( de nou)**

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

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

Pașii aplicării metodei sunt:

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





Costuri reconstructive

**RAPORT DE EVALUARE nr. 126**

**Beneficiar raport: Consiliul judetean Mureș Destinatari: Consiliul Judetean Mures**  
**Proprietate Evaluata: Castel**  
**MURES, GLODENI, Sat Glodeni nr 369**

**Data evaluării: 12.01.2022 / Curs la data evaluării: 4,944 lei/EUR**  
**Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)**  
**Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)**  
**Grad seismic: 7**

**EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST**

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construită desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1	1	Castel Glodeni	1872	S	150	90	1.413	11.213.820	2.268.214	80	0	71	650.402	131.556	100,00	0
		<b>TOTAL CONSTRUCTII</b>					<b>1.413</b>	<b>11.213.824</b>	<b>2.268.214</b>				<b>650.402</b>	<b>131.556</b>		<b>0</b>
<i>Note:</i>		- Valoarea din tabel nu contin TVA														
		- In cazul constructiilor neinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea														

<b>CALCULUL DEPRECIERII DIN CAUZE EXTERNE</b>		
	<b>UM</b>	<b>Comp.B</b>
Preț de ofertă	EURO	175.000
Pret corectat conform localizarii (a se vedea grila de evaluare a proprietatii imobiliare)	EURO	166.250
Suprafata teren	mp	3.900
Suprafata desfasurata constructii	mp	976
Pret unitar teren (estimat)	EUR/mp	5
Pret total teren ((4) x (6))	EUR	17.745
Pret total constructii ((3) - (7))	EUR	148.505
Cost unitar de inlocuire (Cataloage IROVAL)	EUR/mp	2.614
Cost total de nou ((5) x (9))	EUR	2.551.414
Uzura fizica estimata	%	80
<b>Depreciere externa (1-(8)/((10)x(1-(11)/100)) x 100</b>	<b>%</b>	<b>71</b>

### **Costul de înlocuire net**

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

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

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

Evaluarea terenului a fost efectuată la capitolul anterior.

Pașii aplicării metodei sunt:

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

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

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

**uzura fizică** : aceasta poate avea două componente:

- uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice este mai mare decât creșterea de valoare rezultată)
- uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice) :

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

Pașii parcurși pentru estimarea depreciierilor:

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

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

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

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

SINTEZA ABORDARII PRIN COST		
Specificatie	Valoare EUR	Valoare LEI
Valoare teren	19.845	98.098
Valoare cladire	131.556	650.402
<b>Total abordare prin cost</b>	<b>151.401</b>	<b>748.500</b>

**Val. de piață prin cost 151.401€ echivalent a 748.500lei**

### 4.2.3 Abordarea prin venit

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

În cazul de față această abordare nu s-a aplicat, fiind mai puțin relevantă, având în vedere lipsa unui flux teoretic de venit identificabil din chirii.

## 5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

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

**V. prin piață 178.900 EUR echivalent 884.900 lei**

**Val. prin cost 151.401€ echivalent a 748.500lei**

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

**Abordarea prin piață 178.900 EUR echivalent 884.900 lei**

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

## **6. Anexe**

Fotografii suplimentare ale proprietății

Documente ale proprietății

Extrase privind oferte de pe piața imobiliară

## 6.1. Fotografii ale proprietății











6.2. Documente ale proprietății

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

Nr. cerere	55813
Ziua	28
Luna	08
Anul	2017

Cod verificare  
100050215226

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 51417 Glodeni

**TEREN Intravilan**

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Adresa: Loc. Glodeni, Nr. 369, Jud. Mures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51417	4.363	Teren împrejmuit; din cf 50460 Glodeni

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	51417-C1	Loc. Glodeni, Nr. 369, Jud. Mures	S. construita la sol:957 mp; S. construita desfasurata: 1413 mp; Castel in regim D+P, compus din: la demisol: 1 pivnita; la parter: 2 holuri, 1 birou administrativ, 1 birou director, 6 camere, 1 camera infirmiera, 1 bucatarie, 1 sala de mese, 1 baie, 3 WC, 1 terasa.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

55813 / 28/08/2017	Referințe
Hotarare Judecatoreasca nr. 1150, din 17/11/2016 emis de Tribunalul Mures, documentatie cadastrala avizata de catre OCPI Mures; Act Administrativ nr. 5636, din 10/07/2017 emis de Comuna Glodeni;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) TELEKI MENTJE MONIQUE 2) TELEKI ALEXANDER MANUEL, (cote nedeterminate)	A1
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) TELEKI MENTJE MONIQUE 2) TELEKI ALEXANDER MANUEL, (cote nedeterminate)	A1.1/B.3
Act Administrativ nr. 5123, din 10/07/2017 emis de Comuna Glodeni, documentatie cadastrala avizata de catre OCPI Mures;	
B3 Se inscrie componenta actuala a constructiei C.1	A1.1
Hotarare Judecatoreasca nr. 1150, din 17/11/2016 emis de Tribunalul Mures, documentatie cadastrala avizata de catre OCPI Mures;	
B4 Se noteaza mentinerea pentru o perioada de 5 ani a afectatiunii de centru de ingrijire a persoanelor varstnice	A1, A1.1

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

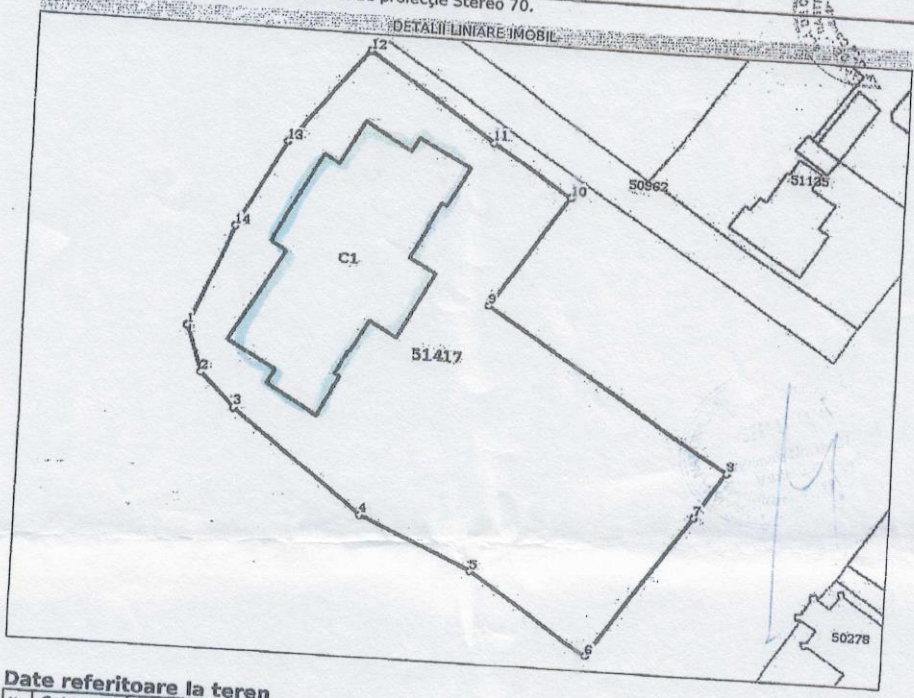
Pagina 1 din 3

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 51417 Comuna/Oraș/Municipiu: Glodeni  
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren			Observații / Referințe
Nr cadastral	Suprafața (mp)*		
51417	4.363	din cf 50460 Glodeni	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	4.363	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	51417-C1	construcții administrative și social culturale	957	Cu acte	S. construită la sol: 957 mp; S. construită desfășurată: 1413 mp; Castel în regim D+P, compus din: la demisol: 1 pivniță; la parter: 2 holuri, 1 birou administrativ, 1 birou director, 6 camere, 1 camera infirmiera, 1 bucatarie, 1 sala de mese, 1 baie, 3 WC, 1 terasa.

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.079
2	3	7.781

Carte Funciară Nr. 51417 Comuna/Oraș/Municipiu: Glodeni

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	27.24
4	5	20.573
5	6	23.575
6	7	29.327
7	8	9.232
8	9	47.551
9	10	22.912
10	11	15.669
11	12	25.158
12	13	20.513
13	14	16.657
14	1	18.594

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.  
 Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.  
 S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța internă nr.181135/28-08-2017 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,  
 10-10-2017  
 Data eliberării,  
 / /

11. OCT. 2017

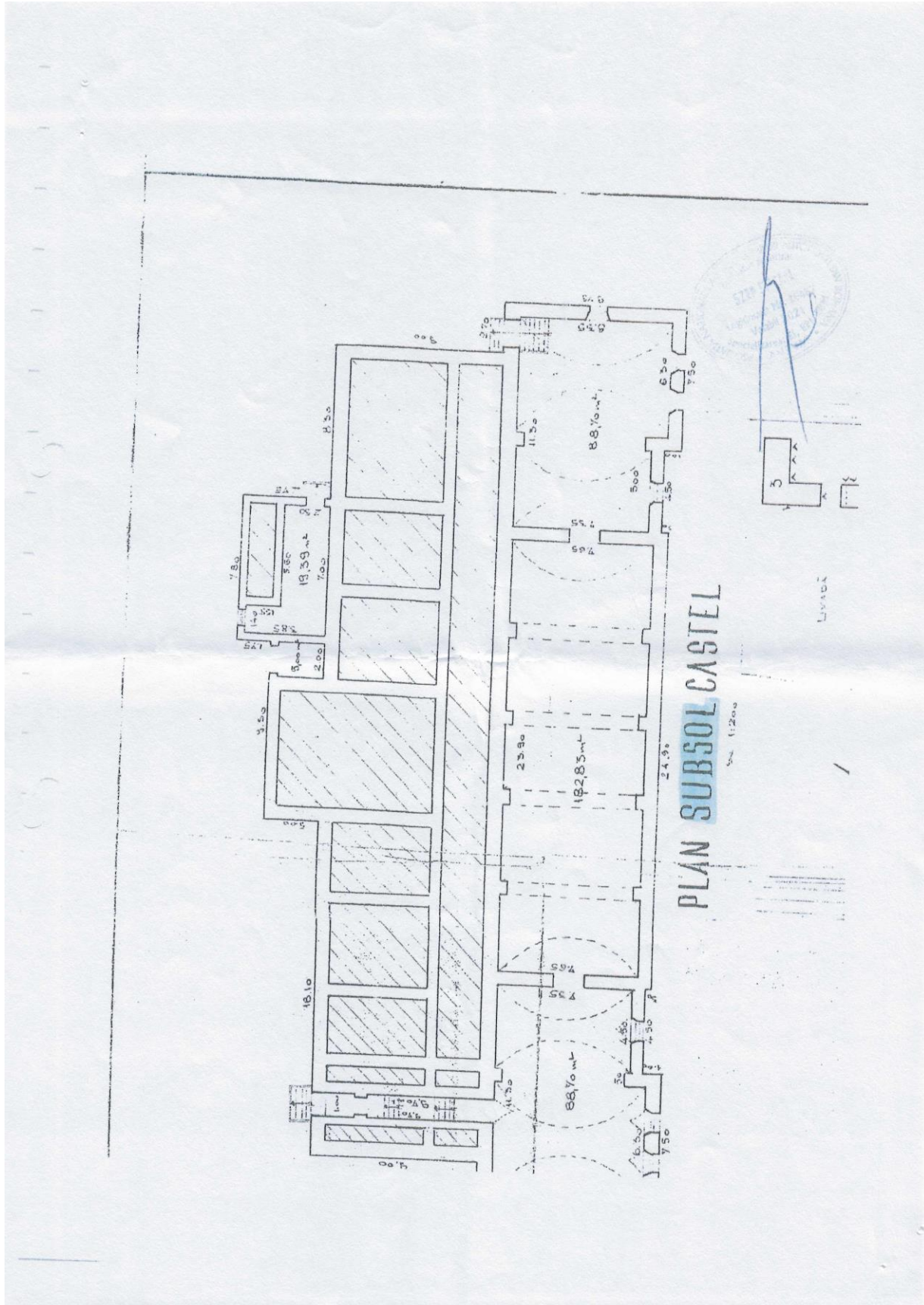
Asistent Registrator,  
 MELANIA DELIA FRANDES COTĂRLICI

(Parafa și semnătura)

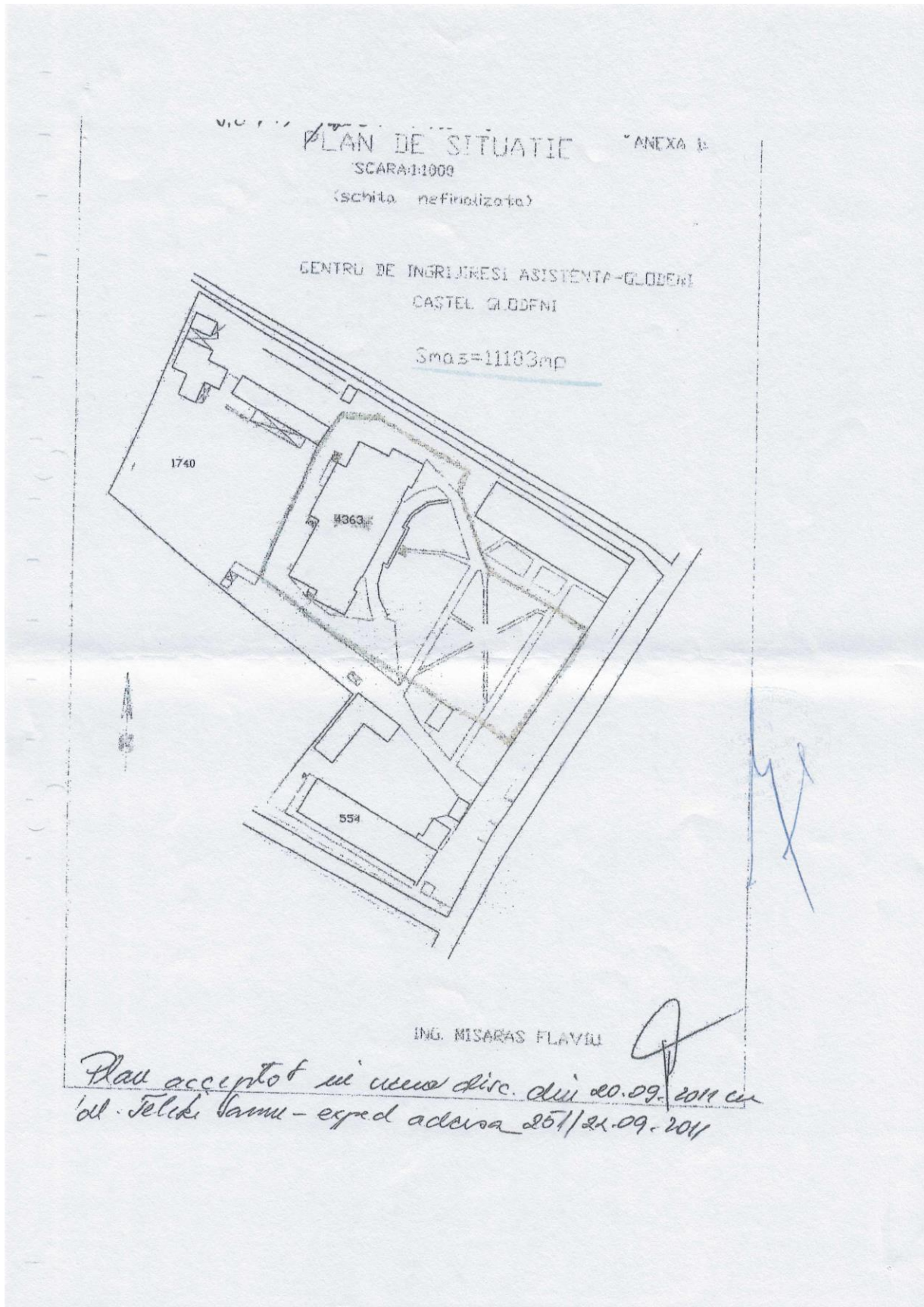
Referent,

RUTZ  
 (Parafa și semnătura)  
 (Parafa și relații cu publicul)











### 6.3. Extrase privind oferte de pe piața imobiliară

C1

## Castelul Teleki din Dumbravioara

Castelul Teleki din localitatea Dumbravioara, județul Mureș, a fost ridicat de familia nobililor Teleki. Parcul dendrologic, helesteul și terenul de calarie din spatele construcției atrageau odinioara oaspeti de seama.

Artmark Historical Estate, divizia de vânzări de clădiri istorice a Artmark, are în portofoliu spre vânzare proprietatea la un preț de pornire de 450.000 euro. Imobilul are o valoare estimată de 500.000-600.000 euro, potrivit Artmark Historical Estate. Castelul Teleki, construit în stil neobaroc, a servit ca reședință familiei de nobili Teleki, una din cele mai bogate familii din Transilvania secolelor XVIII-XIX. Conteșii Samuel Teleki a fost cancelar al Transilvaniei și fondatorul Bibliotecii Teleki din Târgu Mureș.



Domeniul este de 49,2 hectare, iar suprafața construită (demisol, parter și mansardă) este de Scd= 2.010 metri pătrați, edificiul având 40 de încăperi.

Clădirile conacului au fost ridicate în mai multe etape (partea de sud a clădirii a fost ridicată în anul 1733 la inițiativa contelei Teleki Samuel al II-lea, cancelar al Transilvaniei și întemeietorul Bibliotecii „Teleki” din Târgu-Mureș), cea de nord în anul 1796, iar partea centrală a fost construită între anii 1912 și 1913 de strănepotul contelei, contele Teleki Sámuel al IV-lea (Samu)

C2

## Castelul Tholdalagi, Corunca



Codul din lista monumentelor: MS-II-a-A-15632, Adresă: comuna Livezi, sat Corunca, nr. 37

### HOTĂRĂȘTE

**Art. 1** Se însușește Raportul de evaluare al imobilului *Monument istoric reprezentativ pentru patrimoniul cultural local clasificat în grupa B: "Ansamblul Castelului Tholdalagi"*, Cod LMI MS-II-a-A-15632, și "Turnul Castelului Tholdalagi", Cod LMI MS-II-m-A-15632.01, situat în com. Corunca, nr. 373/B, Jud. Mureș, construcție evidențiată în CF nr. 51117 Corunca, nr. cad. 51117 (transcris din CF 2598/N Corunca sub nr. top. 11a/1/1, (152) ), tip S+P, având o suprafață construită la sol de 888 mp., precum și a terenul intravilan aferent în suprafață de 4.529 mp., întocmit de ing. dipl. Toma Constantin nr. 8603/2/26.11.2019.

**Art. 2** Se aprobă necesitatea și oportunitatea achiziționării imobilului *Monument istoric reprezentativ pentru patrimoniul cultural local clasificat în grupa B: "Ansamblul Castelului Tholdalagi"*, Cod LMI MS-II-a-A-15632, și "Turnul Castelului Tholdalagi", Cod LMI MS-II-m-A-15632.01, situat în com. Corunca, nr. 373/B, Jud. Mureș, construcție evidențiată în CF nr. 51117 Corunca, nr. cad. 51117 (transcris din CF 2598/N Corunca sub nr. top. 11a/1/1, (152) ), tip S+P, având o suprafață construită la sol de 888 mp., împreună cu terenul intravilan aferent în suprafață de 4.529 mp., la prețul de cumpărare echivalentul în lei a 100.000 euro calculat la cursul BNR din data plății și renunțarea la dreptul care formează obiectul procesului din dosarul nr. 3895/320/2015.

C3



Bianca

Pe OLX din Iunie 2016  
Activă ieri la 15:51

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Localizare



Chiochis,  
Bistra-Noușud



Bolovitas Spa Resort Hotel

100+ Anunțuri

24 €

Rezerva

Postat 26 decembrie 2021



## Conac 1761 Wesseleny

# 175 000 €

RATA DE LA: 3693 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Camere: 4 sau mai multe

Suprafata utila: 987 m²

Locuinta mobilata / utilata: Nemobilata / neutilata

(P) OLX: **Vinde-ti masina cu 0 efort!**

### Descriere

Conacul de vânatoare grofului Wesseleny an 1761 ridicat in cinstea Baronesei de Daniel(vezi emblema)suprafata 967 m2 cu subsol de 489 m2,piscina de 8/3m.Teren 3900 m2 cu posibilitate de cumpărare 1 Ha.Construtie foarte solida cu pereți groși de 1,5m (necesita și renovare)toate utilitățile gaz,curent trifazic,apa,etc.

Ideal ptr investitje sau proiecte nerambursabile ,accept și schimb imobiliar in Cluj sau Timișoara .

ID: 207748910

Vizualizări: 11303

[Raportează](#)

<https://www.olx.ro/d/oferta/conac-1761-wesseleny-IDe3GYS.html#bf9c1edd6c>

## Oferte de piata

storia

Anunturi ▾ Ansambluri rezidentiale ▾ Companii ▾ Blog Creditare Carticica de biniste

Contul meu

Adauga anunt

← Înapoi la listă Casa de vanzare > Arad > Nadlac > Oportunitate investiție Conac Queen`s Pub în Nădlac



### Oportunitate investiție Conac Queen`s Pub în Nădlac

Arad (judet), Nadlac

94 050 €

424 €/m<sup>2</sup>

Rata de la 1985 LEI



Dorel Veres  
Agentie  
0724 694 458

Numele tau\*

Email\*

+40 | Numarul tau de telefon\*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizionare. Multumesc!

123 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

### Prezentare generala

Suprafata construita (m<sup>2</sup>): 222 m<sup>2</sup>

Suprafata utila (m<sup>2</sup>): 150

Numarul de camere: 6

Suprafata teren (m<sup>2</sup>): 987 m<sup>2</sup>

Tip proprietate: **singur in curte**

Anul constructiei: 1900

Numarul de bai: 2

**KIWI Finance:** [Calculeaza-ti rata pentru credit!](#)

### Descriere anunt

Acasă Arad vă oferă spre vânzare o casă conac unică, rară, în orașul Nădlac, în care a funcționat mai mult de 16 ani Queen's Pub, iar recent, în urma unei renovări generale costisitoare și-a reluat activitatea. Construită în anul 1900, din cărămidă arsă, casa are o amprentă de 222mp la sol, iar terenul o suprafață de 987mp. Există

posibilitatea și șansa transformării casei din comercial în rezidențial

Compartimentarea se face astfel:

-6 camere: bar, camere jocuri, separeuri, magazii

-2 băi

-2 terase acoperite din lemn în fața clădirii-2x25mp

-o terasă acoperită și închisă pentru evenimente, situată în spatele casei-aprox. 120mp

-parcare generoasă asfaltată 30x6m

-racordată la apă, canalizare, curent mono și trifazic

-posibilitate de racordare la gaz, acesta trece prin fața casei

Încălzirea imobilului se realizează prin centrală proprie pe combustibil solid și calorifere.

Prețul acestei proprietăți este de 85.000 euro cu TVA inclus(80.750 euro fără TVA).

<https://www.storia.ro/ro/oferta/oportunitate-investiie-conac-queens-pub-n-ndlac-IDpabW.html>

← Înapoi la listă Casa de vanzare > Arges > Dragoslavele (comuna) > Dragoslavele > Conac in stil Brancovenesc



### Conac in stil Brancovenesc

Arges (judet), Dragoslavele

90 000 €

225 €/m<sup>2</sup>

[Vrei un credit ipotecar?](#)

**Quadrant A&D SRL**  
Agentie  
0744 330 333

Numele tau\*

Email\*

+40 | Numarul tau de telefon\*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizionare. Multumesc!

123 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX  
**Online Services S.R.L. (Storia) mai mult**

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

### Prezentare generala

Suprafata construita (m<sup>2</sup>): **400 m<sup>2</sup>**

Suprafata utila (m<sup>2</sup>): **300**

Numarul de camere: **10 sau mai multe**

Suprafata teren (m<sup>2</sup>): **2 206 m<sup>2</sup>**

Tip locuinta: **locuinta noua**

Tip proprietate: **singur in curte**

Stare: **necesita renovare**

Compartimentare: **decomandat**

Anul constructiei: **1950**

Orientare: **nord si sud**

Numarul de bai: **2**

Numarul total de etaje: **3**

**KIWI Finance:** [Calculeaza-ti rata pentru credit!](#)

### Descriere anunt

D+P+1E+M. Suprafata teren 2206 mp, front stradal 15 ml, amprenta 192 mp, terase 60 mp. Imobilul necesita renovare, pentru conservarea valorii arhitecturale si pentru modernizare interioara. Nu prezinta deteriorari structurale. Conacul nu a mai fost locuit de aproximativ 15 ani. Imobilul poate fi considerat o investitie pentru cei care doresc sa includa cladirea in circuitul turistic sau pentru cei care doresc sa-si petreaca timpul intr-un cadru natural deosebit. Demisolul(beciul domnesc) are acces prin exterior, dar se poate face acces si din interiorul cladirii. Inaltimea nivelurilor sunt de peste 3 m, camere cu vedere la munte si gradina. Gradina se poate amenaja ca livada pentru pomi fructiferi, meri, peri, pruni, etc, clima fiind ideala. Terenul se termina pe coasta muntelui, intr-un peisaj feeric.

Utilitati generale: Curent, Apa, Fosa septica

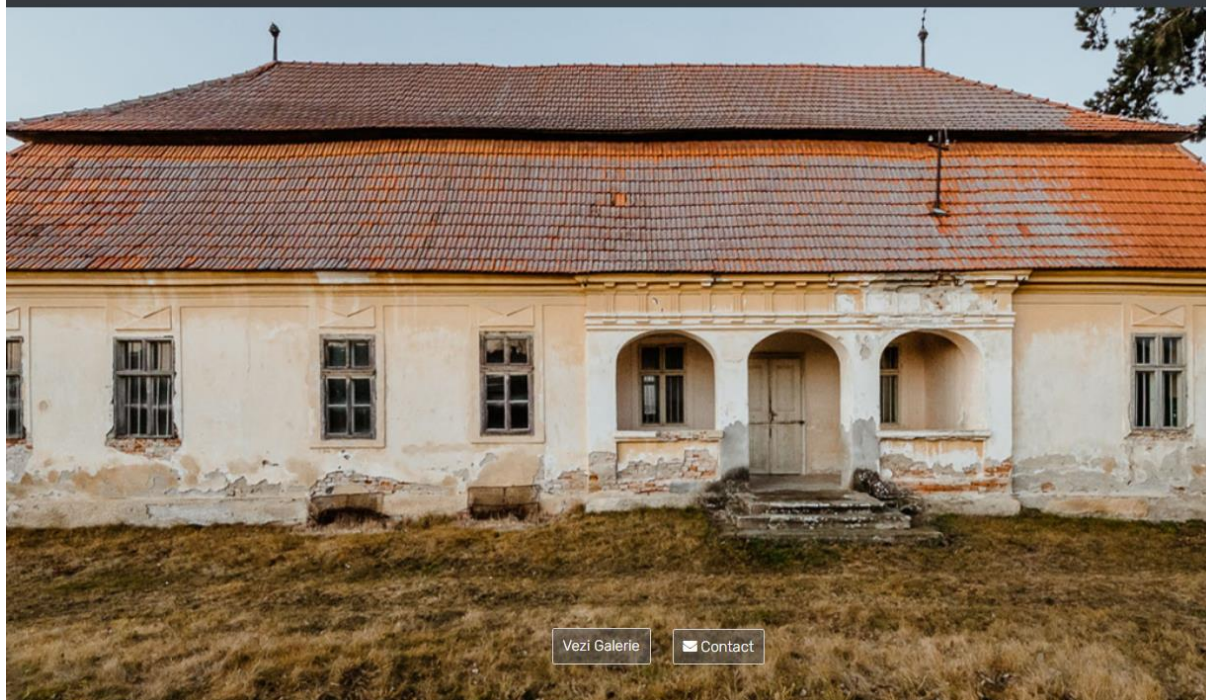
Sistem incalzire: Soba/Teracota

Podele: Dusumea

<https://www.storia.ro/ro/oferta/conac-in-stil-brancovenesc-IDhwNF.html>



Conacul Horváth Lázár, farmecul pitoresc de secol XIX



Vezi Galerie

Contact

## CONACUL HORVÁTH LÁZÁR, FARMECUL PITORESC DE SECOL XIX

sat Mărtineni, comuna Cătălina, jud. Covasna  
📍 60 km de Brașov, 130 km de Bacău

Preț: 150.000 EUR

TEREN

7,810  
m<sup>2</sup>

CONSTRUIT

470  
m<sup>2</sup>



Rezidențial



Turistic

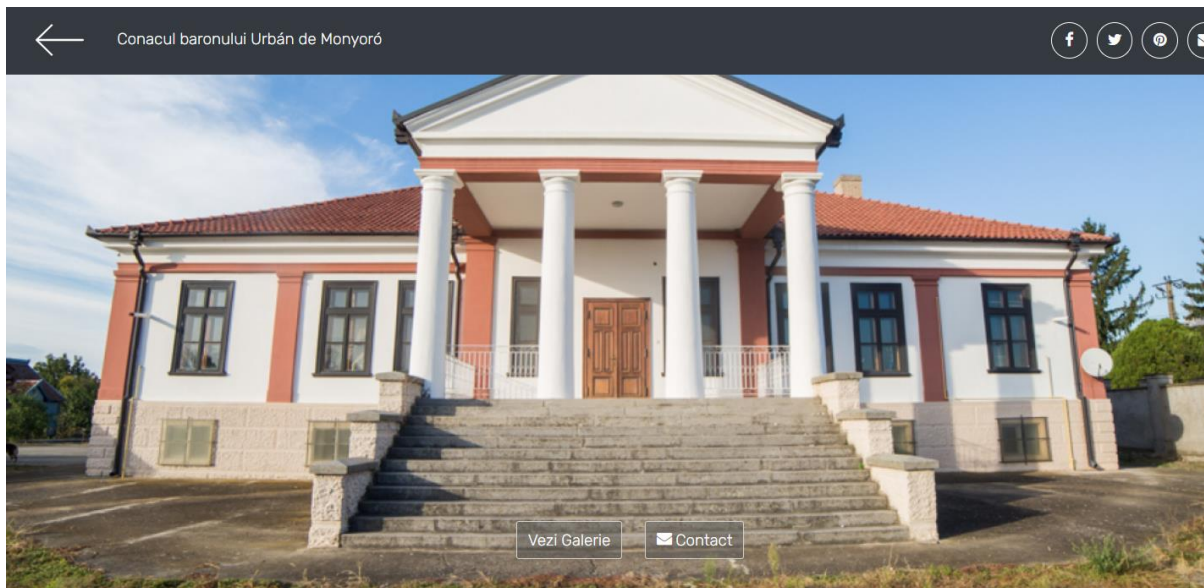


Casă de vacanță



Cultural

<https://www.sothebysrealty.ro/property/conacul-Horvath-Lazar>



## CONACUL BARONULUI URBÁN DE MONYORÓ

sat Șimand, comuna Șimand, județ Arad

📍 28 km față de Arad

Preț: ~~650.000 EUR~~ **490.000 EUR**

CAMERE	BĂI	AN	TEREN	CONSTRUIT
16	3	mijlocul sec. XIX	1.18 ha	950 m <sup>2</sup>



Casă de vacanță



Turistic



Rezidențial



Restaurant

<https://www.sothebysrealty.ro/property/conacul-baronului-urban-de-monyoro>



Vanzator



**Bianca**

Pe OLX din Iunie 2014  
Activ ieri la 15:50

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

Suna vânzătorul

Trmite mesaj

Localizare



**Chiochis,**  
Bistrita-Nasaud



**Riolavitas Spa Resort Hotel**

Side - Antalya

24 €

**Rezerva**



Postat 26 decembrie 2021



# Conac 1761 Wesseleny

## 175 000 €

RATA DE LA: 3693 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Camere: 4 sau mai multe

Suprafata utila: 987 m<sup>2</sup>

Locuinta mobilata / utilata: Nemobilata / neutilata

(P) OLX: **Vinde-ti masina cu 0 efort!**

## Descriere

Conacul de vânatoare grofului Wesselenyi an 1761 ridicat in cinstea Baronesei de Daniel(vezi emblema)suprafata 967 m2 cu subsol de 489 m2,piscina de 8/3m.Teren 3900 m2 cu posibilitate de cumpărare 1 Ha.Construtie foarte solida cu pereți groși de 1,5m (necesita și renovare)toate utilitățile gaz,curent trifazic,apa,etc.

Ideal ptr investiție sau proiecte nerambursabile ,accept și schimb imobiliar in Cluj sau Timișoara .

ID: 207748910

Vizualizări: 11303

Raportează

<https://www.olx.ro/d/oferta/conac-1761-wesseleny-IDe3GYS.html#bf9c1edd6c>



Pe OLX din februarie 2012  
Activ ieri la 22:57

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

078 878 0269

Trimite mesaj

Localizare

Iisua,  
Bistrita-Nasaud



Riolavitas Spa Resort Hotel

Sida - Antalia

Postat 12 ianuarie 2022



## De vânzare conac

**450 000 €** Prețul e negociabil

**VREI UN CREDIT IPOTECAR?**

**PROMOVEAZĂ** **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Camere: 4 sau mai multe

Suprafata utila: 1700 m<sup>2</sup>

Locuinta mobilata / utilata: Nemobilata / neutilata

(P) OLX: **Vinde-ti masina cu 0 efort!**

### Descriere

Vind conac 1700 mp pe 2 nivele plus un beci de 150mp cu titlu de proprietate pentru mai multe poze si informatii la tel07\*\*\*\*\*69

<https://www.olx.ro/d/oferta/de-vinzare-conac-IDfA0y1.html?reason=ip%7Ccf>

## Castelul Teleki din Dumbravioara

Castelul Teleki din localitatea Dumbravioara, judetul Mures, a fost ridicat de familia nobililor Teleki. Parcul dendrologic, helesteul si terenul de calarie din spatele constructiei atrageau odinioara oaspeti de seama.

Artmark Historical Estate, divizia de vanzari de cladiri istorice a Artmark, are in portofoliu spre vanzare proprietatea la un pret de pornire de 450.000 euro. Imobilul are o valoare estimata de 500.000-600.000 euro. potrivit Artmark Historical Estate. Castelul Teleki, construit in stil neobaroc, a servit ca resedinta familiei de nobili Teleki, una din cele mai bogate familii din Transilvania secolelor XVIII-XIX. Conte Samuel Teleki a fost cancelar al Transilvaniei si fondatorul Bibliotecii Teleki din Targu Mures.



Domeniul este de 49,2 hectare, iar suprafata construită (demisol, parter și mansardă) este de Scd= 2.010 metri pătrați, edificiul având 40 de încăperi.

clădirile conacului au fost ridicate în mai multe etape (partea de sud a clădirii a fost ridicată în anul 1733 la inițiativa contelui Teleki Samuel al II-lea, cancelarul Transilvaniei și întemeietorul Bibliotecii „Teleki” din Târgu-Mureș), cea de nord în anul 1796, iar partea centrală a fost construită între anii 1912 și 1913 de strănepotul contelui, contele Teleki Sámuel al IV-lea (Samu)

## Castelul Tholdalagi, Corunca

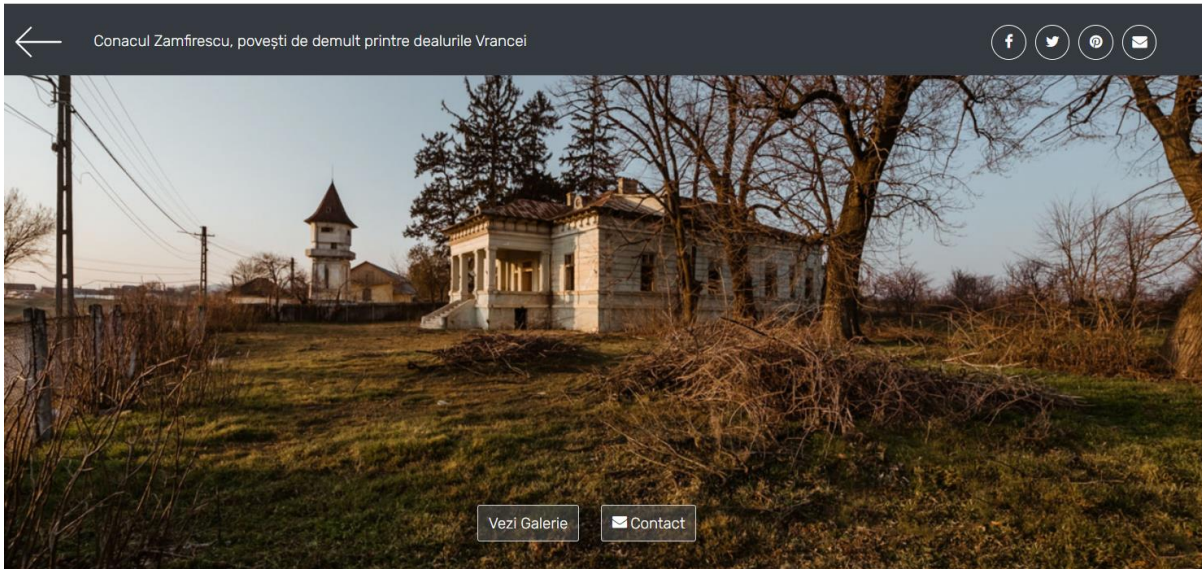


Codul din lista monumentelor: MS-II-a-A-15632, Adresă: comuna Livezi, sat Corunca, nr. 37

### HOTĂRĂȘTE

**Art. 1** Se însușește Raportul de evaluare al imobilului *Monument istoric reprezentativ pentru patrimoniul cultural local clasificat în grupa B: "Ansamblul Castelului Tholdalagi"*, Cod LMI MS-II-a-A-15632, și "Turnul Castelului Tholdalagi", Cod LMI MS-II-m-A-15632.01, situat în com. Corunca, nr. 373/B, Jud. Mureș, construcție evidențiată în CF nr. 51117 Corunca, nr. cad. 51117 (transcris din CF 2598/N Corunca sub nr. top. 11a/1/1, (152)), tip S+P, având o suprafață construită la sol de 888 mp., precum și a terenul intravilan aferent în suprafață de 4.529 mp., întocmit de ing. dipl. Toma Constantin nr. 8603/2/26.11.2019.

**Art. 2** Se aprobă necesitatea și oportunitatea achiziționării imobilului *Monument istoric reprezentativ pentru patrimoniul cultural local clasificat în grupa B: "Ansamblul Castelului Tholdalagi"*, Cod LMI MS-II-a-A-15632, și "Turnul Castelului Tholdalagi", Cod LMI MS-II-m-A-15632.01, situat în com. Corunca, nr. 373/B, Jud. Mureș, construcție evidențiată în CF nr. 51117 Corunca, nr. cad. 51117 (transcris din CF 2598/N Corunca sub nr. top. 11a/1/1, (152)), tip S+P, având o suprafață construită la sol de 888 mp., împreună cu terenul intravilan aferent în suprafață de 4.529 mp., la prețul de cumpărare echivalentul în lei a 100.000 euro calculat la cursul BNR din data plății și renunțarea la dreptul care formează obiectul procesului din dosarul nr. 3895/320/2015.



## CONACUL ZAMFIRESCU, POVEȘTI DE DEMULT PRINTRE DEALURILE VRANCEI

sat Dragosloveni, comuna Dumbrăveni, jud. Vrancea  
📍 20 km de Focșani

Pret: 160.000 EUR

TEREN	CONSTRUIT
5,084 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>



Rezidențial



Turistic



Casă de vacanță

## Oferte de piață terenuri

**Glodeni (MS) | teren intravilan de vânzare**

35.000 €

**casa cu 3 camere, glodeni, la 16 km de targu mures**

vand casa de locuit construita pe fundatie de beton, din caramida, acoperita cu tigla in comuna glodeni, la 16 km de targu mures. casa este situata intr-o strada linistita, in apropiere de drumul principal, statie de autobuz, magazine etc.imobilul are o suprafata de 94 de ma? si este compus din 3 camere, baie, bucatarie, camara, 2 intrari, curte cu intrare auto, pivnita si anexe gospodaresti (sura), are toate utilitatile necesare apa (din retea si fantana proprie), canalizare, gaz si electricitate. ideal si pentru 2 familii.terenul total al proprietatii este de 25 ari (intravilan)proprietatea este intabulata cadastral, nu exista sarcini.nu se vinde in rate/transe. pret usor negociabil.



**teren 94 m<sup>2</sup>**

**Proprietar: +40 753 679 727**

romimo.ro | 518 zile pe piata | 17/08/2020

**Ernei (MS) | teren intravilan de vânzare**

**Teren intravilan investitii - Ernei, jud. Mures - 14.000 mp**

Teren intravilan de vanzare pentru investitii in Ernei, jud. Mures, oferit direct de proprietar. Parcela are suprafata de 14.000mp si este inregistrata in categoria "curti constructii".Parcela este situata in zona industrială, aproape de artera principala din Ernei care reprezinta si DN15 Targu Mures Reghin, pretabila la orice fel de investitie (agricultura intensiva, productie, depozite, servicii etc.) .Distantele aproximative ale parcelei:Fata de centrul orasului Targu Mures: 10km, 13 min.Fata de centrul orasului Reghin: 21km, 19 min.Fata de centrul orasului Cluj-Napoca: 109km, 1h 47 min.Locatia Google Maps este aceasta: <https://goo.gl/maps/Bfy1K5cibbLX7Mjz8>.Pret: 10 Euro/mp. Pretul este negociabil..Pentru orice alte informatii suplimentare sau nelamuriri, contacta i-ma. Ma puteti contacta si telefonic sau prin WhatsApp la numarul



**teren 14.000 m<sup>2</sup>**

**Proprietar: +40 721 589 192, +40 723 577 468**

romimo.ro | 777 zile pe piata | 14/01/2022

**Ernei (MS) | teren intravilan de vânzare**

**Vand Terenuri Sangeorgiu de Mures - Tofalau - Cotus - Lunca Bradului**

Vand terenuri la 9 Km de Targu Mures, acces foarte bun, terenurile se afla intr-o zona aflata in rapida dezvoltare. Terenuri - zona Sangeorgiu de Mures(Tofalau-Cotus) Poz-7a ( 46.580711, 24.678922 ) = 48 ari intravilan langa padure aproape de fostul CAP Cotus - 10 Euro Poz-7a\*( 46.581117, 24.677442 ) = 12 ari intravilan langa padure aproape de fostul CAP Cotus - 10 Euro Poz-6a ( 46.582273, 24.671877 )= 80 ari extravilan aproape de fostul CAP Cotus - 5 Euro Poz-5a ( 46.583290, 24.667083 ) = 60 ari extravilan la granita Cotus,Tofalau - 5 Euro Poz-4a ( 46.589346, 24.672322 ) = 120 ari extravilan la granita Tofalau si Sacareni - 2,5 Euro Lunca Bradului Poz-2a ( 46.956368, 25.119452 ) =48 ari Teren in Lunca Bradului platou la iesire din sat pe stg. - 10euro Poz-1a ( 46.953836, 25.110370 ) - 78 ari Teren in Lunca Bradului - fosta parte de ski - 5euro Nota: - Terenurile toate au CF clar si se negociaza sub pretul zonei - este posibil in weekend sa nu am semnal la tel. - atentie (46.580711, 24.678922) sunt cordonate in Google maps



**teren 1.200 m<sup>2</sup>**

**Proprietar: +40 740 027 035**

olx.ro | 299 zile pe piata | 24/03/2021

**Ernei (MS) | teren intravilan de vânzare**

25.000 €

**Teren intravilan 1000mp + 200mp drum acces in Ernei**

Vand teren intravilan in comuna Ernei compus din 1000mp teren intravilan plus 200mp drum de acces (servitute). Utilitatile (apa, canalizare, gaz, energie electrica) se afla pe drumul de acces. Terenul este imprejmuit, are o fantana, WC din lemn si o casuta de gradina pentru scule. Coordinate GPS: 46.604819, 24.637318

**teren 1.200 m<sup>2</sup>**

**Proprietar: +40 745 139 455**

olx.ro | 95 zile pe piata | 11/01/2022

**Glodeni (MS) | teren intravilan de vânzare**

2.899 €

**teren intravilan glodeni,**

teren intravilan de vanzare. 7 ari



teren 700 m<sup>2</sup>

Proprietar: +40 753 878 582

olx.ro | 866 zile pe piata | 05/04/2020



Ernei (MS) | teren intravilan de vânzare

15.000 €

Vand 900 mp de teren intravilan in Ernei

Vand 900 mp teren intravilan situat in com. Ernei. Are puz si pud si se poate construi imediat. Acte in regula, fara probleme. Utilitati la 200 m.

teren 900 m<sup>2</sup>

Proprietar: +40 740 951 029

olx.ro | 205 zile pe piata | 08/11/2021



Ernei (MS) | teren intravilan de vânzare

35.000 €

teren ernei

vand teren in ernei la iesire 14 euro mp teren intravilan se poate contrui casa. pentru mai multe detalii sunati la nr + 407 - arata telefon - sau 00393297483860

teren 2.400 m<sup>2</sup>

Proprietar: +39 329 748 3860, +40 746 107 734

olx.ro | 476 zile pe piata | 27/09/2020

Ernei (MS) | teren intravilan de vânzare

Vand teren intravilan 4952 mp. comuna Ernei drum National.

Teren de 4952 mp. Intravilan in comuna Ernei, la iesire, pe drum national directia Reghin. Deschidere la drum 25 mp. Proiect aprobat pt. un showroom/expositie/atelier de 400 mp. Este suficient loc si pt o casa sau o hala mai mare. Vad comercial excel.

teren 4.952 m<sup>2</sup>

Proprietar: +40 720 903 163

romimo.ro | 1170 zile pe piata | 10/01/2022

Glodeni (MS) | teren intravilan de vânzare

4.300 €

teren intravilan 1058mp

teren intravilan in comuna glodeni, judetul mures, cu toate utilitatiile in fata terenului. pret: 20000 lei, suprafata totala: 1058

teren 105.800 m<sup>2</sup>

Proprietar: +40 743 373 540, +40 744 580 750

romimo.ro | 1230 zile pe piata | 27/08/2019

Ernei (MS) | teren intravilan de vânzare

15.500 €

teren intravilan in loc. dumbravioara cu deschidere la dn 15 zona pasarelei cu utilitati si curent

teren 1.800 m<sup>2</sup>

Proprietar: +40 740 557 458

olx.ro | 1388 zile pe piata | 30/03/2018

Glodeni (MS) | teren intravilan de vânzare

36.000 €

vand teren extravilan - glodeni, jud. mures

vand teren extravilan, zona deosebita, panorama, suprafata de 9000 mp, langa intravilanul localitatii, drum asfaltat, langa utilitati, la pretul de 4 euro/mp. este o singura parcela. sunt proprietar, terenul are cf, impozit platit, toate actele in ordine. pret total: 36000 euro, negociabil, suprafata totala: 9000 alte caracteristici: latime drum acces: 6 malte caracteristici: acces auto, parcelabil, la sosea, oportunitati de investitie acces:

amenajare strazi: asfaltate, iluminat stradal utilitati: utilitati generale: apa, curent trifazic, curent, utilitati in zona

teren 9.000 m<sup>2</sup>

Proprietar: +40 740 649 422

romimo.ro | 1215 zile pe piata | 02/01/2019

Glodeni (MS) | teren intravilan de vânzare

4.999 €

teren intravilan glodeni,



teren intravilan cu deschidere la drum principal in centrul paingeni vizavii de caminul cultural linga statia de autobuz.

**teren 2.400 m<sup>2</sup>**

**Proprietar: +40 760 247 262**

obx.ro | 1126 zile pe piata | 18/03/2019



---

**Glodeni (MS) | teren intravilan de vânzare**

proprietar vand intravilan ,52 ari teren in glodeni, jud. mures , ideal pentru casa de locuit,casa de vacanta , zona superba, linistita , cu parau , la 14 km de tg- mures , aproape de lacuri si raul mures, imprejmuit natural de parau si copaci. utilitati la 5 m. acte in regula.

**teren 5.200 m<sup>2</sup>**

**Proprietar: +40 749 126 185**

obx.ro | 1595 zile pe piata | 16/10/2017



---

**Glodeni (MS) | teren intravilan de vânzare**

**7.273 €**

vand teren intravilant in comuna glodeni in zona linistita cu posibilitate de gaz , curent , apa. are o suprafata de 32 de ari pret 1000 lei/ari

**teren 320 m<sup>2</sup>**

**Proprietar: +40 754 751 046**

obx.ro | 1320 zile pe piata | 13/06/2018