

NR. 40/15.10.2022



RAPORT DE EVALUARE

OBIECTUL:

Evaluarea proprietatii imobiliare

1. - CLADIRE DE LOCUIT

2. - TEREN

amplasata in localitatea Zagar nr. 352, Jud. Mures

BENEFICIAR

PRIMARIA ZAGAR cu sediul social in ZAGAR , nr. 266, JUD. MURES.

CONTINE : piese scrise 19 pag.
piese juridice 3 buc.
EXTRAS CF 1 buc

Recea la 09.09.2021

Tel.0723692179
0756342096



ING. EC. NEMES GH. MIHAIL
EXPERT EVALUATOR

CUPRINS

A. PIESE SCRISE

*FOAIA DE CAPAT

* CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

CAPITOL 1. INTRODUCERE

CAPITOL 2. DESCRIEREA PIETII LOCALE

CAPITOL 3. DESCRIEREA PROPRIETATII

CAPITOL 4. METODOLOGIA EVALUARII

CAPITOL 5. ESTIMAREA VALORII DE PIATA

CAPITOL 6. REZULTATUL EVALUARII, RECONCILIERE

REZULTATELOR, CONCLUZII

B. ANEXE-PIESE SCRISE

B1, B2, B3-EVALUAREA IMOBILULUI PRIN

METODA VALORII DE INLOCUIRE

C. ANEXE-SITUATIA JURIDICA

Extras de Carte funciara nr. 51020/ZAGAR

Ing. Ec. Nemes Gh. Mihail –expert tehnic evaluator acreditat
ANEXAR Legitimatia 14644



Mures

Expert tehnic – evaluator
Ing. Ec. Nemes Gh. Mihail

1 CLADIRE DE LOCUIT... 37.530 LEI – 20.716 LEI = 16.814 LEI
2.TEREN..... 8.160 LEI
TOTAL GENERAL 24.974 LEI, CU ROTUNJIRI 24.970 LEI.

si influentele pietei, recomandarea este valoarea de:
Tinand cont de scopul evaluarii, argumentatiile prezentate

OPINIA EVALUATORULUI

Mures.
autorizata cu sediul in oras Ungheeni, localitatea Recea nr. 41, jud.
Ing. Ec. NEMES GH. MIHAIL - persoana fizica

EXECUTANT

reprezentata prin Dl. Primar PATRUSEL CLAUDIU domiciliat in
sat Zagar 203, judet Mures

SOLICITANT – in calitate de beneficiar si proprietar
PRIMARIA ZAGAR

amplasate in localitatea Zagar nr. 352, Jud. Mures

2. TEREN

1. CLADIRE DE LOCUIT ;

OBIECT-Evaluarea proprietatii imobiliare

SINTEZA EVALUARII

RAPORT DE EVALUARE

CAP. INTRODUCERE

1.1. Numele si adresa evaluatorului :

1.1 Ing. Nemes Gheorghe Mihail din oras Ungheni, localitateaRecea, strada
Principala nr. 41, judetul Mures, membru al Societatii Generale a Expertilor Tehnici, Filiala
Mures, doavda legitimita numarul 3/1999 si membru al Agentiei Nationale a Evaluatorilor
Autorizati din Romania, cu legitimita numarul 14644 si expert tehnic judiciar legitimat cu
legitimatia 40718072014 eliberata de Ministerul Justitiei

1.2. Solicitant: PRIMARIA ZAGAR cu sediul social in localitatea Zagar

primar este domnul PATRUSEL CLAUDIU identificat cu cartea de identitate seria ZS-
055881, CNP-1190730012531 domiciliat in sat Zagar nr. 203, judetul Mures, primaria fiind
inregistrata cu codul fiscal 4565113/26.08.1993.

1.3. Data intocmirii raportului de evaluare

Evaluarea a fost realizata in octombrie 2022.

Cursul de schimb valutar oficial utilizat in lucrare (15.10.2022) este:

1 USD = 5,0743 lei

1 EURO = 4,9350 lei.

1.4. Scopul si necesitatea lucrarii:

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piata, in luna octombrie
2022, a proprietatii imobiliare Cladire+ teren situata in localitatea Zagar, nr. 352 judetul
Mures in conformitate cu standardele Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din
Romania (ANEFVAR), Corpului Expertilor Tehnici din Romania, in vederea vanzarii prin

licitatie publica.

Prezentul raport de recevaluare se adreseaza societatii de mai sus amintite in calitate de
client, cat si Banca creditoare in calitate de destinatar.

Avand in vedere Statutul Agentiei ANEFVAR, cat si Codul deontologic al profesimii de
evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si fata de destinatarul
lucrarii.

1.5. Definitia valorii de piata

Valoarea de piata definita conform standardului ANEFVAR SEV 4.03/aug. 99 standard
elaborat pe baza standardului IVS-1 al Comitetului International pentru Standarde de Evaluare si
in concordanta cu standardul european EVS-4.01 al Grupului European al Evaluatorilor)

1.7. Ipoteze si conditii limitative.

- situata in localitatea Zagar nr. 352 judet Mures, dreptul de proprietate apartine PRIMĂRIEI ZAGAR conform Extrasului de Carte Funciara nr. 51020/Zagar, numar cadastral 51020-C1, cu o suprafata de 1654 mp.

Terenul si cladirea de locuit constituie obiectul prezentei documentatii de evaluare. Proprietatea ce constituie obiectul prezentului raport este proprietatea situata in partea central-vestica a localitatii Zagar, in zona semi-periferica a localitatii Zagar, intr-o zona mixta rezidentiala si agricola.

Pe plan local, perimetrul amplasamentului este situat in zona de albie majora, pe malul stang al raului Tarnavei, avand un relief in fara fragmentari sau denivelari locale deosebite, specifice pentru aceasta parte a lunii majora.

Accesul spre proprietatea amintita se face direct din drumul ce leaba localitatea Balaseni-Tarnaveni, de unde pe un drum spre Dumbraveni se ajunge la proprietatea de evaluat, accesul facandu-se atat cu mijloace auto, cat si pietonal.

2. TEREN

1. CLADIRE DE LOCUIT;

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare consta din:

1.6. Drepturile de proprietate evaluate

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor in luna octombrie 2022, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de evaluator.

terenului.

cazul de fata pentru vanzare se face evaluarea atat a constructiei – **cladire de locuit**, cat si a valoarea estimata a proprietatii imobiliare se va realiza defalcarea valorii cladirii si a terenului, in

Estimarea valorii de piata se face luand in considerare ansamblul teren+ cladire Din in corolare cu utilitatea bunurilor si cu valoarea de piata a acestora.

hotarare are ca obiectiv aducerea acestora la costul curent sau la valoarea de intrare actualizata, Astfel conform art. 1 al. 2 “Reevaluarea imobilizariilor corporale prevazute la art. 1 din litera legii.

unei tranzactii, (daca este cazul) este sustinuta si de prevederile HG. 493/2003, in spiritul si Valoarea reala de piata se va obtine in urma jocului **intre cerere si oferta** in cadrul Valoarea obtinuta in prezenta lucreare constituie **opinia evaluatorului**

socotind si uzura) efective ale constructiilor.

Valoarea de piata nu este intodeauna corelata cu costurile (valoarea de inlocuire, incat oricand pot fi gasiti potentiali cumparatori si vanzatori “

relativ omogene si exista cantitati suficiente de asemenea proprietati tranzactionate in asa fel reprezentia pretul care poate fi obtinut pe o piata activa, atunci cand proprietatile pe pe piata sunt in conformitate cu HG 493/2003, “ Valoarea de piata a unei imobilizari corporale constrangeri. (definitie cf. Standardelor ANEVAR-2011).

un marketing adecvat si in care parte au actionat fiecare in cunostinta de cauza prudent si fara evaluarii intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa 91/674.BFC, reprezentata **suma estimata** pentru care un **activ** ar putea fi schimbat la data (TFGOVAOFA) adoptat de Uniunea Europeana prin Ghidul de interpretare al art. Din Directiva

- - aspecte referitoare la situația juridică sau la titlul de proprietate se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de proprietar;
 - - informațiile furnizate se consideră a fi autentice, dar nu se da nici o garanție asupra preciziei lor;
 - - se presupune ca titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vândută. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în cazul în care titlul de proprietate nu este valabil;
 - - proprietatea este evaluată cu sarcini;
 - - toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a se forma o imagine referitoare la proprietate;
 - - se presupune că proprietatea respectă toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător;
 - - se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, existând în acest sens aprobările și avizele impuse de legislația în domeniu aflată în vigoare;
 - - nu a fost observată de evaluator existența unor materiale periculoase, care pot sau nu să fie prezente pe proprietate;
 - - valoarea finală estimată în raport se aplică proprietății în ansamblu și orice divizare va invalida valoarea estimată;
 - - conținutul acestui raport, în totalitate sau în parte, nu va fi difuzat în public, prin publicitate, relații publice, știri sau alte medii de informare, fără aprobarea scrisă și în prealabil a evaluatorului;
 - - prezumițiile conținute în acest raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii cerere-oferta anticipați pe termen scurt și o economie stabilă. Prin urmare aceste prezumiții se pot schimba funcție de condițiile viitoare;
 - - potrivit naturii muncii evaluatorului, acesta nu este obligat să acorde consultanța ulterioară, sau să depună măturie în instanța relativ la proprietatea evaluată, în afara cazului când acestea au fost convenite în prealabil.
- 1.8. Sursele de informații.**
- Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:
- documente și planșe puse la dispoziție de către proprietar;
 - informații privind situația juridică a terenului și cea a clădirii;
 - informații furnizate de agenții imobiliare, publicația de profil "Flash" precum și publicații locale "Cuvantul liber", "24 de ore", privind preturile de tranzacționare, chirii, tendințe pe piața imobiliară;
 - informații primite de evaluator la inspecția unor amplasamente asemănătoare;
 - DCS nr. 256/1984 - privind evaluarea locuințelor
 - HG nr. 834/1991 - privind stabilirea și evaluarea terenurilor aparținând societăților comerciale cu capital de stat
 - HG nr. 81/2003 - privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe
 - Ghidul P 135/1999 - cuprinzând coeficientii de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa I - construcții
 - Indrumar pentru Expertiza tehnica imobiliară de A. Cristian ed. 1988.
 - Catalog nr. 117/1964, pentru reevaluarea clădirilor-MATRIX ROM 1995.

- Buletine informative "Expertiza tehnica" editate de Corpul Expertilor Tehnici din Romania. Expertiza tehnica nr. 157/septembrie 2021 cu privire la valoarea coeficientilor de actualizare la cladiri si constructii.

CAP. 2 DESCRIEREA PIETEI LOCALE

2.1. Definirea pietei

Piata imobiliara a fost definita ca fiind "interactiunea dintre persoane (fizice sau juridice) care schimbă dreptul de proprietate contra altor bunuri cum ar fi bani". Aceasta piata se defineste, pe baza tipului de proprietate, prin potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chitiasilor. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivele si interactiunile vanzatorilor si chitiasilor. Ea reactioneaza la situatia pietei fortei de munca si stabilitatea veniturilor.

Deciziile de cumparare a proprietatilor imobiliare sunt influentate de tipul de finantare, durata de rambursare si rata dobanzii. Piata imobiliara nu se autorgleaza, ci este afectata direct de diferite reglementari guvernamentale sau locale. Informatiile despre tranzactii similare nu sunt disponibile imediat, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea este influentata de schimbările in structura sau marimea populatiei.

2.2. Situatia cererii si a ofertei:

Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rarori atins, existand totdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Cererea pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intodeauna bine informati. Informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile

Analiza cererii:

Cererea reflecta necesitate, dorinta materiale, puterea de cumparare si preferintele cumparatorilor. Analiza cererii se axeaza pe identificarea utilizatorilor potentiali (cumparatori, chitiasii) si pentru un anumit tip de proprietate, analiza urmând produsul sau serviciul final pe care il asigura proprietatea. Pentru aceasta se urmareste activitati/utilitati care pot sustine proprietatea asa cum este ca sau dupa unele lucrari de modificare (daca se demonstreaza ca ar fi logic si favorabil a se efectua aceste modificari.) Cererea trebuie urmarita mai ales pe segmentul de piata al celor cu interes de a achizitiona un imobil, il doresc si pot (au puterea financiara) sa-l si achizitioneze.

Proprietatea imobiliară ce constituie obiectul prezentului raport este amplasată în zona central-vestică a localității Zăgar, într-o zonă mixtă, rezidențială și agricolă. Accesul spre proprietatea imobiliară s-a menționat în cele de mai sus.

Terenul aferent proprietății imobiliare este teren puțin înclinat, fără risce de alunecare și risce seismice.

3.1. Localizarea.

CAP 3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Plata imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Cereea și oferta de proprietăți imobiliare pot fi de către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Echilibrul pieței nu este atins, numărul tranzacțiilor fiind relativ redus și sporadic. Comparatorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre preturi de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietatea analizată este atractivă datorită faptului că este relativ nouă.

Echilibrul pieței:

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativă de achiziționare/inchiriere de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu această intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață. Pentru a analiza oferta, evaluatorul trebuie să treacă în revistă inventarul de proprietăți competitive, care include stocul de proprietăți existente, în construcție și în proiect.

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

Localitatea Zăgar este o veche așezare de români, maghiari și romi care conviețuiesc în deplină armonie în vederea tratului zilnic, cât și a înfrumusețării localității amintite.

Analiza ofertei:

Cereea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preturi, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. În general, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind antrenată de diminuarea efectelor crizei economice, creșterea interesului investitional și marirea nivelului creditării.

Pornind de la aceste considerente potențialul cumpărător poate fi din localitate sau din afara localității. În cazul nostru cereea se manifestă prin faptul că vechii proprietari ai acestui imobil au plecat în Germania iar actualii chiriași sunt interesați a cumpăra proprietatea imobiliară cu atât mai mult cu cât au și investit în aceasta.

Scopul evaluării patrimoniale este stabilirea valorii de piață și a valorii rămase (în funcție de gradul de uzură) corespunderii datei de **15.10.2022**.

4.1 METODA VALORII DE ÎNLOCUIRE

responsabilitatea acestei persoane.

Veridicitatea și corectitudinea informațiilor furnizate sunt în exclusivitate în

PATRUSEL CLAUDIU , CAT SI CHIRIASU, PROPRIETARI.

Toate aceste informații au fost puse la dispoziția evaluatorului de către domnul primar

• informații privind istoricul amplasamentului, a construcției, a întregii proprietăți

• documentele privind proprietatea

fost:

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au

proprietăți imobiliare,

• aplicarea metodei de evaluare considerată oportuna pentru determinarea valorii de piață a

• analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării

• discuții purtate cu proprietarul

din teren cu informațiile primite.

• la dispoziție de către proprietar, inspecția amplasamentului, verificarea concordanței situației

documentare cu privire la proprietatea ce urmează a fi evaluată , studierea actului juridic pus

Etapela parcurse pentru estimarea valorii de piață sunt:

înlocuire.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății a fost aplicată –Metoda valorii de

CAP.4 METODOLOGIA EVALUARII

cuprinsul raportului.

care s-a consensuat toate observațiile necesare întocmirii evaluării, care se vor regăsi în

studiului amănunțit al pieței imobiliare, specifice obiectivului, s-a întocmit fișa de inspecție în

În urma inspecției proprietății de către evaluator, în prezența administratorului și a

3.2. Descrierea construcției și analiza stării ei tehnice.

Activitatea localității este preponderent agricolă și parțial industrială.

sătesc bine întretinut , accesul putând a se face pictonal sau prin mijloace auto.

Accesul spre proprietatea imobiliară se face direct din drumul Zagar --Vișoara, drum

* la vest –case de locuit +terenuri agricole

* la est drum de legătura Zagar -Vișoara

* la nord –case de locuit;

* la sud –case de locuit

• Proprietatea imobiliară evaluată are următoarele vecinătăți:

Inspecția imobilului s-a realizat în data de **30 .09.2022**.

Proprietatea este amplasată la circa 500-600 m de centru localității –primărie și poștă.

Nr.	Denumire obiect	Valoarea ramasa -RON-	1
		37.530-	

Pentru a stabili **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare amintite , valoarea din fisa de evaluare se corectaza aplicand corectia –conform Buletinului documentar “ EXPERTTZA TEHNICA “ privind : **stabilirea indicilor de individualizare a imobilelor pentru determinarea valorii de circulatie**, pe baza unor criterii de individualizare recomandate in nr. 102/noiembrie 2006 si nr. 103/ianuarie 2007.

Acesti coeficienti se determina corespunzator conditiilor specifice locului.

Centralizator cu valoarea proprietatii imobiliare determinate prin metoda **VALORII DE INLOCUIRE**;

CAP. 5. ESTIMAREA VALORII DE PIATA

Gradul de uzura a fost estimat tinand seama de urmatoarele:

- durata de viata consumata pentru structura de rezistenta a constructiei,
- starea inchiderilor, compartimentarilor si invelitoarei(anvelopa), durata lor normala de viata.
- nivelul de reparatii sau inlocuire
- sarea finisajelor, data ultimei refaceri si durata lor de viata,
- starea instalatiilor, durata de viata, nivelul de reparatii sau inlocuire.

Este prezentata in raport fisa imobilului , care cuprinde descrierea , valoarea de reconstrucție (inlocuire), gradul de uzura, precum si valoarea ramasa corectata si actualizata.

Valoarea ramasa actualizata se obtine prin aplicarea coeficientilor de uzura conform normativ P135/1995.

Gradul de uzura a fost estimat tinand seama de urmatoarele:

***uzura fizica** = evidentiata de rosturi, desprinderi, cazaturi, defecte ale structurii, infestari etc.

***neadecvarea functionala**= rezultata din demodarea , neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului, instalatiilor sau echipamentelor atasate;

***deprecieria din cauze externe** = este datorata unor factori externi proprietatii imobiliare, cum mar fi modificarea cererii, amplasarea imobilului in localitate sau regiune,urbanismul, finantarea proprietatii etc.

Tipurile principale de depreciere care pot afecta o cladire sunt:

ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.

Deprecierea –uzura- reprezinta o pierdere de valoare, fata de de costul de reconstrucție, uzura la valoarea de reconstrucție.

1. Determinarea valorii de reconstrucție
2. Stabilirii uzurii-deprecieria
3. Determinarea valorii ramase actualizate a imobilului prin aplicarea coeficientului de



Stavru

EXPER TEHNIC EVALUATOR
ING. EC.-NEMES GH. MIHAIL

LEI, aproximativ 24.970 LEI

24.974

.... TOTAL GENERAL

8.160 LEI

2. TEREN

1. CLADIRE DE LOCUIT (37.530-20.716).....16.814 LEI

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA :

Tinand cont de scopul evaluarii propunerea expertului pentru valoarea de piata a cladirii, este:

Propunerea expertului de valoare tine cont de conditiile juridice, de starea tehnica, de amplasamentul proprietatii in cauza.

s-a incadrat in categoria cladirilor si constructiilor speciale, adica conform destinatiei.

La stabilirea valorii de piata prin METODA VALORII DE INLOCUIRE, constructia

2. TEREN

1. CLADIRE DE LOCUIT;

In capitolele precedente am prezentat datele cuprinse in documentatia de evaluare si anume: Obiect

CAP. 6 RESULTATUL EVALUARII, RECONCILIAREA
REZULTATELOR, CONCLUZII

2	TEREN	8.160
		20.716 = 16.814

FIȘA DE EVALUARE NR. 1
 RAPORT DE EVALUARE PENTRU
 VALOAREA DE PIATA
 IMPOZITARE
 Estimarea valorii de piata a clădirii deținute de către PRIMĂRIA ZAGAR la 15.10.2022

PRIMĂRIA ZAGAR 15.10.2022

Proprietar PRIMĂRIA ZAGAR

Adresa Imobil ZAGAR NR. 352

JUD. MURES

PRIMĂRIA ZAGAR

JUD. MURES

Evaluator Ing. Nemes Gheorghe Mihail leg. 14644

Data Evaluării 15/10/2022 1 EURO = 4.9350 LEI

Metoda de evaluare folosită : Metoda costului (valorii) de înlocuire

1.1 DATE GENERALE:

Denumire obiectiv: CLADIRE DE LOCUIT

Nr. Inventar 1

Plan situație: NU

Proprietatea : PRIMĂRIA ZAGAR

Actul de proprietate: EXTRAS CF. CU NUMAR CADASTRAL 51020

1.2 ELEMENTE GEOMETRICE

Lungimea medie(m)

1 latime med.(m)

Sp. Utilă (mp)

90 Sp. Construită (mp)

331 Total aria desf

113

S+P

înălțime liberă-m- 2,80

medie

PIVNITA 6 X5X2m

30 mp.

1.3 CARACTERISTICI TEHNICE

Structura : fundatii continui din caramida
 Planșeu : barne +scandura tencuit si zugravit
 Șarpantă: din lemn
 Învelitoare : tigla invecchita
 Compartimentări : zidarie din caramida
 Finisaj exterior : tencuiala si zugraveli simple ,cu var
 Finisaj interior : tencuieii si zugraveli simple cu var lavabila,la baie falanta
 Pardoseala : beton în hol,gresie în buc. Si baie , în camere parchet melaminat
 Tămplăria : metalica
 Vopșitorii : obșnute cu lavabil
 Inst. electrică: Inst. electr. de forță : nu

Inst. de apă :
 da-hidrofor propriu
 Inst.de canalizare : nu
 Inst.de încălzire: cu lemne
 Inst. de ventilație: nu
 Starea tehnică: buna,

OBIECTUL: CLADIRE DE LOCUIT
 1.1. Valoarea de înlocuire la nivelul: 01.01.1965
 Termi legal pentru prețul de pornire:
 Conform Fișei nr.4B/13/2, Colectia Evaluare rapida a Constructiilor, editat in baza catalogului de
 reevaluare a mijloacelor fixe nr.124/13

Sp constructie	40,50	331 mp	mp.		Valoare unitara pe categorii de lucrari : lei/mpSd		Constructii		Instalatii		Instalatii		Instalatii		Total lei/mp	
			705	23	0	0	728									
Valoare de înlocuire la nivel : 01.01.1965			SdxUnitara			Total		728		728		728				
Total valoarea de înlocuire			82264			lei/mp		9000 pvnita		30x300		Sp		Val. obținută		
CORECȚII			VALOAREA CORECȚIEI			u.m		113		0		113		0		
1.2.1	Instalații electrice	0 lei/mp	113	0	0	0	113	0	0	0	0	0	0	0	0	
1.2.2	pentru dif de înaltime	0 lei/mp	113	0	0	0	113	0	0	0	0	0	0	0	0	
1.2.3	pentru finisaje	0 lei/mp	113	0	0	0	113	0	0	0	0	0	0	0	0	
1.2.4	instalații de încălzire	0 lei/mp	113	0	0	0	113	0	0	0	0	0	0	0	0	
1.2.5	instalații partrasnet	0 lei/mp	113	0	0	0	113	0	0	0	0	0	0	0	0	



La valoarea de mai sus se adauga valoarea terenului de 8160 lei rezultand 24.974 lei, rotunjit de 24.970 LEI
 In concluzie valoarea cladirii de locuit este de 37530 lei - 20716 lei = 16.814 lei

Valoare constructie rotund
 Total valoare constructie va fi de = 37530 lei 7605 EURO
 Rotund
 Valoare ramasa actualizata este = 67 E/mp.
 Vra = 67 € per mp
 VALOARE PROPUȘĂ ROTUNJITĂ: 37,530
 Coeficient de depreciere C = 1- 88%
 Gradul de uzură fizică estimat: 88% Varsta
 91 ani
 4.Valoarea rămasă actualizată după estimarea uzurilor conform " lei RON
 Valoare de înlocuire actualizata va fi de: 312728
 Valoare de înlocuire actualizata va fi de: 3.127E+09 lei ROL
 Valoare indice total de actualizare 37,620
 Valoare coeficient inflatie pt. actualizare -15.09.2022 1
 Valoarea fcoeficient fără TVA de: 37,620
 k1= coeficient de actualizare 01.01.1965-30.09.2021 46.443,977 TVA 19%
 Conform sbrgrupa 1.22 cladiri agricole usoare; magazii , sopraone 91 ani 1931
 mediu normal cu an PIF 1940

1.2.6	instalatii de ventilatie	0 lei/mp	113	0	Ad
1.2.7	Avertizare manuala incendiu	0 lei/mp	113	0	Ad
1.2.8	Inst. incalzire calorifere cu ulei	0 lei/mp	113	0	Ad
1.2.9	Hidranti incendiu exteriori	0 lei / mp	113	0	Ad
1.2.10	Pardoseala	0 lei / mp	113	0	
1.2.11	pereti laterali din caramida	0 lei / mp	113	0	
1.2.12	lipsa instalatie sanitara	-72 lei / mp	113	-8136	
1.2.13	lipsa rezervor de apa	0 lei / mp	113	0	
1.2.14	lipsa grile metalice	0 lei / mp	113	0	
Val necorectată				91,264	
TOTAL CU CORECTII				0	
2. Valoarea de înlocuire corectată:				83,128.00	
VI =				92,680 lei	
3. Valoarea de înlocuire actualizata Via				83128 lei	
Conform sbrgrupa 1.22 cladiri agricole usoare; magazii , sopraone				1931	
mediu normal cu an PIF 1940				91 ani	
k1= coeficient de actualizare 01.01.1965-30.09.2021				46.443,977	
Valoarea fcoeficient fără TVA de:				37,620	
Valoare coeficient inflatie pt. actualizare -15.09.2022				1	
Valoare indice total de actualizare				37,620	
Valoare de înlocuire actualizata va fi de:				3.127E+09	
Valoare de înlocuire actualizata va fi de:				312728	
4.Valoarea rămasă actualizată după estimarea uzurilor conform "				lei RON	
Gradul de uzură fizică estimat:				88% Varsta	
91 ani					
Coeficient de depreciere C = 1-				88%	
VALOARE PROPUȘĂ ROTUNJITĂ:				37,530	
Valoare ramasa actualizata este =				67 E/mp.	
Rotund				Vra = 67 € per mp	
Total valoare constructie va fi de =				37530 lei	
Valoare constructie rotund				37530 LEI	

CAPITOLUL 7. EVALUAREA TERENULUI

La evaluarea terenului se pot folosi mai multe metode si tehnici:

Tehnica comparatiei vanzarilor pentru evaluarea terenului implica o comparatie directa a terenului evaluat cu loturile similare de teren pentru care exista informatii disponibile asupra tranzactiilor de piata recente. Desi vanzarile sunt cele mai importante, analiza cotelilor si ofertelor de pret pentru loturi similare, care concureaza cu proprietatea de evaluat si poate aduce o contributie la o mai buna intelegere a pietii.

Tehnica parcelarii si dezvoltarii poate fi aplicata in evaluarea terenului.

Acest proces presupune proiectarea unei parcelari a unui teren intr-o serie de loturi.

Calcularea veniturilor si cheltuielilor asociate parcelarii construite pe aceste parcele si

actualizarea venitului net rezultat, obtinand astfel o indicatie de valoare. Aceasta tehnica poate fi sustinuta in unele situatii, dar presupune un numar prea mare de ipoteze care pot face dificila

asocierea cu definitia valorii de piata. Se recomanda atentie sporita in stabilirea ipotezelor fundamentale pe care evaluatorul trebuie sa le prezinte in intrregime. Cand comparatia directa nu este posibila pot fi aplicate, cu precautie, urmatoarele metode:

Repartizarea (alocarea) este o tehnica indirecta de comparatie care utilizeaza o proportie intre valoarea terenului si valoarea proprietatii construite, sau alte relatii intre componentele proprietatii. Rezultatul consta intr-o masura/proportie de repartizare a pretului de piata total intre teren si amenajările terenului si constructii, pentru scopuri comparative.

Extractia (prin scadere) este o alta tehnica de comparatie indirecta (uneori denumita si abstractie). Prin aceasta metoda valoarea amenajărilor terenului si constructiilor se estimeaza prin costul lor, minus deprecierea, care se scade apoi din pretul total al proprietatilor comparabile. Rezultatul rezidual este o indicatie a valorii posibile a terenului.

Tehnica reziduala a terenului pentru evaluarea terenului aplica, de asemenea informatiile privind venitul si cheltuielile ca elemente de analiza. Este realizata o analiza financiara a venitului net care poate fi obtinut printr-o utilizare generatoare de venit si se face o scaderă, din venitul net total al proprietatii, a venitului alocabil remunerationii constructiilor. Venitul ramas este considerat ca venitul rezidual al terenului si este capitalizat intr-o indicatie de valoare. Metoda este limitata la proprietatile generatoare de venit si este mai des aplicata pentru proprietatile noi, pentru care sunt necesare mai putine ipoteze. Terenul poate fi evaluat si prin capitalizarea rentei funciare (chirie) (Daca terenul este capabil sa genereze in mod independent renta funciare (sau chirie), aceasta renta poate fi capitalizata intr-o indicatie de **valoarea de piata** atunci cand exista suficiente informatii de piata. Trebuie acordata atentie in folosirea termenilor si conditiilor speciale ale rentei funciare care pot sa nu fie reprezentative pe anumite pietele. In plus, deoarece rentele funciare au fost stabilite cu mai multi ani inainte de date evaluarii, rentele respective ar putea fi neactuale, iar ratele de capitalizare curente pot fi dificil de obtinut.

In cazul de fata evaluatorul propune o valoare rezultata din studiul pietei imobiliare cere- oferta prin utilizarea urmatoarelor metode: metoda comparatiilor si metoda extractiei.

METODA I.

5.1. Evaluarea prin comparatia vanzarilor

S-au luat in calcul proprietatile comparabile in -ANFXA-nr. 1 cu oferte din ziarul local de specialitate si imobiliara Flash, cat si de pe internet.

S-au luat in calcul urmatoarele comparabile cu urmatoarele elemente caracteristice: -suprafata;

-drept de proprietate transmise;

-conditii de finantare;

-conditii de vanzare;

-conditiile pietei;

-acces utilitati;

-localizare;

S-a intocmit **FISA DE EVALUARE NR. 2** pentru terenul din localitatea Zagar, nr.352, ca si modele calculandu-se prin comparatie valoarea /mp, rezultand valoarea de piata de 1 EURO/mp, valoarea ce se va regasi si in tabelul de mai jos:

1 EURO=4.9350 Lei/5.10.2022

Nr. Crt.	Extrasul CF	Suprafata -mp	Val. unit euro/mp	Val. totala euro	Val. totala lei
	51020/ZAGAR	1654	1	1654	8160
	TOTAL			1654	8160

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

- valoarea nu este afectata de T.V.A,
- valoarea estimată ține seama de scopul prezentei evaluări,
- valoarea estimată pentru bunurile imobile se referă la vânzarea integrală, în starea și configurația existentă la data inspecției,
- valoarea este o predicție,
- valoarea este subiectivă,
- evaluarea este o opinie asupra unei valori,
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile de conformarea la cerințele legale,
- cursul mediu valutar utilizat pentru conversia valutară a fost de 4.9350 lei / Eur/ 15.10.2022.

FISA DE EVALUARE NR.2
EVALUARE TEREN INTRAVILAN ZAGAR (1654 mp)-EXTRAS CF -
cadastral 51020/UT ZAGAR: ABORDAREA PRIN PIATA

Elemente de comparatie	UM	De evaluat	COMP. A	COMP. B	COMP. C
		Teren Zagar	Vand teren extravilan	Vand teren extravilan	Vand teren extravilan
		1654 mp	In Corosanmartin	In Bahnea cu	In Corosanmartin
			supr. de	supr. de	supr.
			2700 mp, Pret	6000 mp, Pret	de 2000 mp, Pret
			821 Euro	10500 Euro	Euro
			Nu are utilitati	utilitati In	0.4
				apropiere	0.4
					0.4
Pret unitar de oferta / tranzactie	EUR/mp		0.30	2.10	0.4
Tip preț (oferta / tranzactie)			oferta	oferta	oferta
Marja de negociere	%		-3%	-3%	-3%
Pret obtinabil la vanzare	EUR/mp		0.29	2.04	0.39
Drepturi de proprietate transmise		deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise			0	0	0
Pret ajustat			0.29	2.04	0.39
Conditii de finantare		normale	normale	normale	normale
Ajustare pentru conditii de finantare			0	0	0
Pret ajustat			0.29	2.04	0.39
Conditii de vanzare		obiective	obiective	obiective	obiective
Ajustare pentru conditii de vanzare			0	0	0
Pret ajustat			0.29	2.04	0.39
Conditii de vanzare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare pentru conditii de vanzare			0.29	2.04	0.39
Pret ajustat			0.29	2.04	0.39
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	EUR/mp		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat			0.29	2.04	0.39
Tip / Localizare / Zonare		Intravilan Zagar	Extravilan Corosanmartin	Extravilan Bahnea	Extravilan Corosanmartin
Ajustare pentru localizare (procentual)			3%	3%	3%
Ajustare pentru localizare (valoric)	EUR/mp		0.01	0.06	0.01
Pret ajustat (valoric)	EUR/mp		0.30	2.10	0.40
Caracteristici fizice:					
7a. Marimea terenului	mp	1,654.00	2,700.00	5,000.00	2,000.00
Ajustare pentru marime (procentual)	%		0%	-10%	0%
Ajustare pentru marime (valoric)	EUR/mp		0.00	-0.21	0.00
Pret ajustat	EUR/mp		0.30	1.89	0.81

- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile de conformarea la cerințele legale,
- cursul mediu valutar utilizat pentru conversia valutară a fost de 4.9350 lei / Eur/ 15.10.2022.

15.10.2022

EXPERT EVALUATOR
ING. NEMES GH. MIHAIL

