

HOTĂRÂREA NR. 71/2021

privind aprobarea cumpărării imobilului construcții cu teren aferent situat în orașul Întorsura Buzăului, strada Bisericii nr. 1, județul Covasna

Consiliul Local al orașului Întorsura Buzăului, întrunit în ședință ordinară din data de 26.08.2021,

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului orașului Întorsura Buzăului în calitate de inițiator, raportul compartimentului de specialitate, avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al orașului Întorsura Buzăului, precum și avizul de legalitate al Secretarului general al orașului Întorsura Buzăului referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea cumpărării imobilului construcții cu teren aferent situat în orașul Întorsura Buzăului, strada Bisericii nr. 1, județul Covasna, înscris în CF nr. 23813 Întorsura Buzăului, cu destinația de clădiri administrative;

În conformitate cu prevederile:

- Hotărâri nr. 69/2021 privind aprobarea procedurii achiziționării unui imobil (construcții și teren aferent) situat în orașul Întorsura Buzăului, strada Bisericii nr. 1, județul Covasna, înscris în CF nr. 23813 Întorsura Buzăului, cu destinația de clădiri administrative;
- Raportul de evaluare privind estimarea valorii de piață a imobilului situat în orașul Întorsura Buzăului, strada Bisericii nr. 1, județul Covasna, întocmit de Török Enikő – evaluator autorizat, membru ANEVAR, nr. legitimație 18850;

În baza prevederilor:

- art. 863 lit. a) și ale art. 1650 alin. (1) din Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 46 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 286 alin. (1) și alin. (4) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 196 alin. (1) lit. a) coroborat cu prevederile art. 129, alin. (10), lit. b) și ale art. 139 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul local al orașului Întorsura Buzăului adoptă prezenta

HOTĂRÂRE:

Art.1 Se însușește Raportul de evaluare privind estimarea valorii de piață a imobilului situat în orașul Întorsura Buzăului, strada Bisericii nr. 1, județul Covasna, întocmit de Török Enikő – evaluator autorizat, membru ANEVAR, nr. legitimație 18850, conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se însușește procesul verbal de negociere nr.28898/13.08.2021 întocmit de comisia de negociere privind achiziționarea imobilului situat în orașul Întorsura Buzăului, strada Bisericii nr. 1, județul Covasna, desemnată prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Întorsura Buzăului nr. 69/2021 privind aprobarea procedurii achiziționării unui imobil (construcții și teren aferent) situat în orașul Întorsura Buzăului, strada Bisericii nr. 1, județul Covasna, înscris în CF nr. 23813 Întorsura Buzăului, conform anexei 2 la prezenta hotărâre.

Art.3 Se aprobă cumpărarea imobilului (construcții și teren aferent) situat în orașul Întorsura Buzăului, strada Bisericii nr. 1, județul Covasna, înscris în CF nr. 23813 Întorsura Buzăului, în suprafață de 1233 mp, liber de orice sarcini, compus din teren curți construcții și construcții cu destinația de clădiri administrative și teren aferent, în sumă totală de 172.116,00 lei.

Art.4 Vanzătorii imobilului sunt Avramescu Constantin-Nicolae și Avramescu Elena, ambii cu domiciliul în orașul Întorsura Buzăului, strada Rândunelelor, nr. 8, județul Covasna, în calitate de proprietari. Actul de vânzare-cumpărare se încheie în formă autentică.

Art.5 (1) Se mandatează Primarul orașului Întorsura Buzăului, domnul Urdă Raul, să semneze contractul de vânzare-cumpărare.

(2) Taxele notariale se suportă de către cumpărător.

Art.6 (1) Imobilul descris la art. 1, după cumpărare se include în inventarul domeniului public al orașului Întorsura Buzăului și în administrarea Orașului Întorsura Buzăului.

(2) Predarea imobilului se face pe bază de proces-verbal de predare-primire.

Art. 7 Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarului orașului Întorsura Buzăului.

Art. 8 Difuzarea prezentei hotărâri se realizează în condițiile art. 243 alin. (1) lit. c) și e) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și se va comunica în mod obligatoriu Primarului orașului Întorsura Buzăului, Instituției Prefectului Județului Covasna și se aduce la cunoștință publică pe pagina de internet www.intorsura.info.

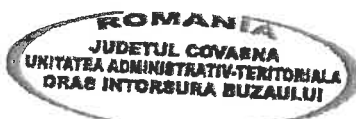
Întorsura Buzăului.
la data de 26.08.2021

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BORICEAN GHEORGHE**



**Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL AL ÎNTORSURA BUZĂULUI
GĂITAN MARIA - MAGDALENA**

Hotărârea s-a adoptat cu 15 voturi "pentru", 0 voturi "împotriva", 0 voturi "abțineri".
15 consilieri prezenți la ședință.
15 consilieri în funcție.



Intorsura Buzăului, str. Mihai Viteazul, Nr. 178, Jud. Covasna, 625900 Romania
Telefon: 0267 370 837, Fax: 0267 370644, E-Mail: primarie@intorsura.info, Web: www.intorsura.info
Operator date cu caracter personal nr. 2889

Nr. 28898/13.08.2021

PROCES VERBAL

A sedintei de negociere

Încheiat astăzi 13.08.2021 ca urmare a reunirii comisiei de negociere a prețului de vânzare-cumpărare, în vederea achiziționării imobilului (construcții C1 și C2 și teren aferent) situat în orașul Intorsura Buzăului str. Bisericii nr.1, județul Covasna, identificat în CF nr. 23813 Intorsura Buzăului, în suprafața de 1233 mp., compus din teren curți construcții și construcții

Comisia de evaluare și negociere a fost numită prin HCL nr. 69 din 14.06.2021 și este constituită din:

- | | |
|-----------------------------------|------------------------------------------|
| 1. Morar Claudiu Severian | - consilier local -presedinte |
| 2. Bragheșiu Gheorghe Alexandru - | - consilier local - membru |
| 3. Gaitan Ionela | - consilier juridic -membru |
| 4. Neculae Dumitru Oliviu | - director DAPP- membru |
| 5. Cristea Maria | - consilier comp. contabilitate - membru |
- Olaru Elena Maura
- Compartiment achiziții - secretar comisie.

La ședința mai participă :

- Din partea vânzătorului dl Avramescu Constantin -Nicolae participa telefonic deoarece nu este în țară.

Inițial imobilului (construcții C1 și C2 și teren aferent) situat în orașul Intorsura Buzăului str. Bisericii nr.1, județul Covasna, identificat în CF nr. 23813 Intorsura Buzăului, în suprafața de 1233 mp a fost publicat pe site Flatfy cu o valoare de vânzare de 45000 euro anexat la prezentul Proces verbal.

Pornind de la Raportul de evaluare din data de 10.08.2021, întocmit de Török Enikő- evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specialist EPI și EBM, nr. Legitimatie 18850, prețul de pornire al negocierii este de maxim 36 000 euro la cursul 1 euro=4.9176 lei adică 177 033,6 lei

Comisia de negociere a înaintat vânzătorului prețul de 35 000 euro ,

Dl Avramescu Constantin - Nicolae accepta prețul propus de comisie.

Se accepta valoare de 35 000 euro , la cursul menționat mai sus adică 172 116 lei pentru terenul intravilan cu clădirile aferente (C1 și C2) imobilul situat în orașul Intorsura Buzăului str. Biericii nr.1, județul Covasna, identificat în CF nr. 23813 în suprafața de 1233 mp.,

În acest sens părțile au fost de acord cu valoarea stabilită, urmând ca prezentul proces verbal să fie supus aprobării Consiliului Local al orașului Intorsura Buzăului în ședința pentru ca acesta să ia cunostința și să aprobe prețul de achiziție al imobilului.

Asupra modului de desfășurare a ședinței de negociere nu sunt obiecțiuni

Prezentul Proces -Verbal a fost încheiat în două exemplare, unul pentru comisia de negociere, respectiv pentru vânzător.

Comisia de evaluare și negociere

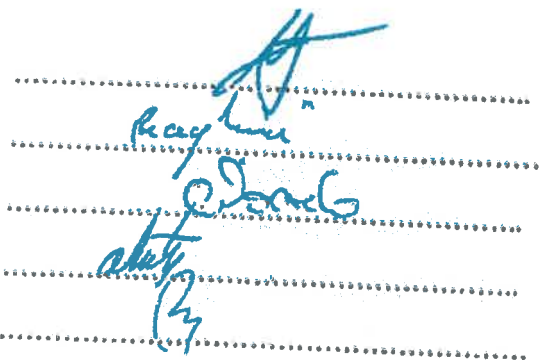
1. Morar Căduț Severian

2. Bragheșiu Gheorghe Alexandru

3. Gaitan Ionela

4. Neculae Dumitru Oliviu

5. Cristea Maria


.....
.....
.....
.....
.....

Din Partea Vânzătorului

Avramescu Constantin Nicolae


.....

Intocmit,

Olaru Elena Măruța - Consilier A.P.



.1

Suprafata construita

Terase

Suprafata terase

Descriere

Vand casa cu teren in localitatea Intorsura Buzaului ,Judet Covasna pe strada Bisericii nr. 1 ,situata in zona centrala a orasului .

Suprafata construita este de 158 mp, din care 117 mp casa, iar restul anexe.

Terenul are suprafata de 1233 mp .

Telefon +393294096963

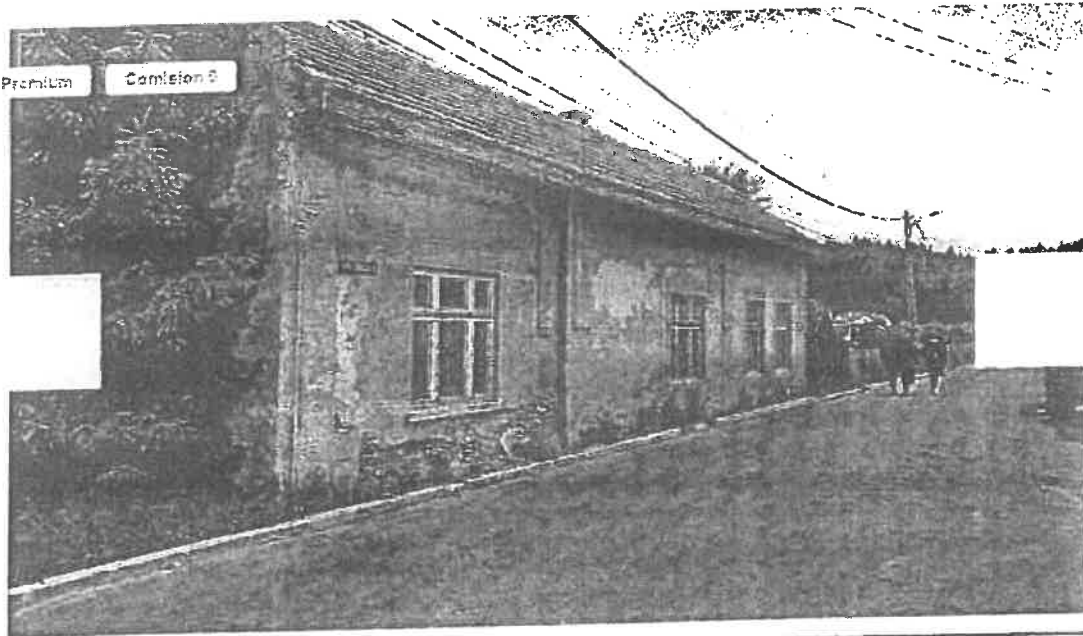
Specificatii

Imobiliare Intorsura Buzaului - Vanzari case/vile - Intorsura Buzaului

Vanzare casa/vila 5 camere Intorsura Buzaului

Camere: 5 | Suprafata utila: 158m² | ID: 2070135 | 100 Afisari | 183 Vizualizari | 19 zile pe Titirez, Actualizat pe 25-07-2021
Compartimentare: - | Etaj: - | An constructie: 1930 |

€45.000



Adauga la favorite

Calculeaza credit

Caracteristici

Camere	5
Suprafata utila	158m ²
Suprafata teren	1233m ²
An constructie	1930
Etaje	-
Front stradal	-
Nr bai	-
Nr bucatarii	-
Nr balcoane	-
Locuri parcare	-



Intorsura Buzaului, str. Mihai Viteazul, Nr. 173, Jud. Covasna, 525300 Romania
Telefon: 0267 370 357, Fax: 0267 370944, E-Mail: primaria@intorsura.info, Web: www.intorsura.info
Operator date cu caracter personal nr. 2639

PRIMĂRIA ORĂȘULUI
ÎNȚORSURA BUZĂULUI
CABINET PRIMAR
CONSILIER: **ROȘU Ștefan**
REPARTIȚIE: **PATIMONIU + Achiziții**



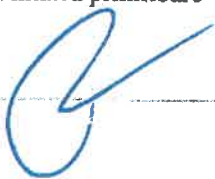
PROCES-VERBAL

de predare-primire nr. **28805**... încheiat astăzi **10.08.2021**

Se încheie prezentul proces-verbal de predare-primire între Primăria orașului Intorsura Buzaului (unitatea primitoare), reprezentat(ă) de dl/d-na Primar Raul Urda, în calitate de unitate primitor, și P.F.A. Török Enikő Persoană Fizică Autorizată CUI 41957162 (unitatea predatoare), reprezentat(ă) de dl/d-na Török Enikő în calitate de unitate predatoare, cu ocazia predării-primirii a Raportului de evaluare –privind estimarea valorii de piață a terenului cu două cladiri aferente, nr. CF 23813 Intorsura Buzaului:

1.

Prezentul proces-verbal s-a încheiat în 2 exemplare originale: unul pentru unitatea predătoare, unul pentru unitatea primitoare

Unitatea predătoare	Unitatea primitoare
 	

RAPORT DE EVALUARE

-privind estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare -

Tip proprietate: teren cu clădirile aferente

Adresa: Loc. Întorsura Buzăului, str. Bisericii, nr. 1, jud. Covasna

Nr. CF: 23813/Întorsura Buzăului



Proprietari: Avramescu Constantin-Nicolae și Avramescu Elena

Client: Primăria Orașului Întorsura Buzăului

Utilizator: Primăria Orașului Întorsura Buzăului

Data evaluării: 05.08.2021

Evaluator: Török Enikő – evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializările EPI și EBM, nr. legitimație: 18850



Către,
Primăria Orașului Întorsura Buzăului

Vă înaintez prin prezent raportul de evaluare întocmit la solicitarea dumneavoastră, în scopul estimării valorii de piață în vederea informării, pentru proprietatea imobiliară:

- Teren intravilan cu clădirile aferente (C1 și C2), situat în localitatea Întorsura Buzăului, str. Bisericii, nr. 1, județul Covasna. Proprietate imobiliară aflată în proprietatea domnului Avramescu Constantin-Nicolae și doamnei Avramescu Elena, conform extrasului de Carte Funciară cu numărul 23813/Întorsura Buzăului (anexat la prezentul raport).

În prezentul raport se evaluează dreptul real principal privat asupra proprietății imobiliare exercitat de Avramescu Constantin-Nicolae și Avramescu Elena, conform extraselor de Carte Funciară cu numărul 23813/Întorsura Buzăului.

Proprietatea este liberă de orice sarcini, iar la o eventuală tranzacționare se transmite integral dreptul de proprietate.

Scopul raportului de evaluare este informarea clientului cu privire la valoarea de piață estimată a proprietăților imobiliare identificate mai sus.

La realizarea raportului s-au avut în vedere cerințele din standardele și metodologia de lucru recomandată de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.

Declar că toate analizele, respectiv investigațiile necesare pentru întocmirea prezentului raport au fost realizate de mine, membru titular ANEVAR.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății a fost aplicată o singură abordare din cele trei utilizabile în cadrul evaluărilor (pentru celelalte două neexistând date suficiente existente pe piață).

Astfel în cazul evaluării proprietății imobiliare s-a obținut următoarea valoare: **36 000 euro** adică **178 000 lei**.

În urma analizării datelor și a aplicării abordărilor adecvate, opinia evaluatorului este că valoarea de piață a proprietății imobiliare, la data evaluării (05.08.2021), pentru bunul imobil menționat anterior, este:

36 000 euro adică **178 000 lei**

Valoarea de piață estimată este valabilă în ipoteza că informațiile din documentele utilizate la întocmirea raportului sunt valabile la data evaluării.

Prezenta adresă este însoțită de un raport de evaluare realizat în scopul informării clientului asupra valorii de piață la data de 05.08.2021 al proprietății imobiliare cu destinație nerezidențială (teren și clădirile aferente).

Cu stimă,
Török Enikő
Evaluator autorizat (specializările EPI și EBM)
Membru titular ANEVAR, nr. leg. 18850



Cuprins

1.	Introducere	4
1.1.	Sinteza raportului.....	4
1.2.	Certificarea evaluatorului	4
2.	Termeni de referință a evaluării	5
2.1.	Identificarea și competența evaluatorului	5
2.2.	Identificarea clientului și oricărui utilizatori desemnați	5
2.3.	Scopul evaluării	6
2.4.	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	6
2.5.	Tipul valorii	6
2.6.	Data evaluării	7
2.7.	Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	7
2.8.	Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluare	7
2.9.	Ipoteze și ipoteze speciale	8
2.10.	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	9
2.11.	Declarația conformității cu SEV.....	10
2.12.	Descrierea raportului	10
2.13.	Abordarea în evaluare și raționamentul	10
2.14.	Valorile obținute	11
2.15.	Data raportului de evaluare.....	11
3.	Prezentarea datelor	11
3.1.	Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....	11
3.2.	Descrierea situației juridice	12
3.3.	Descrierea și analiza terenului și amplasamentului	13
3.4.	Descrierea clădirilor și amenajărilor.....	13
3.5.	Identificarea oricărui bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare	14
4.	Analiza pieței imobiliare	14
4.1.	Analiza cererii	14
4.2.	Analiza ofertei	16
4.3.	Analiza echilibrului pieței	16
5.	Analiza celei mai bune utilizări.....	16
5.1.	Analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat a fi liber	17
5.2.	Analiza celei mai bune utilizări a proprietății considerată a fi construită.....	18
6.	Evaluarea proprietății	18
6.1.	Estimarea valorii terenului.....	19
6.1.1.	Metoda comparației directe	19
6.2.	Abordarea prin cost	20
7.	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	21
7.1.	Analiza rezultatelor	21
7.2.	Concluzia asupra valorii	22
	Anexe.....	23



Raport de evaluare pentru informarea clientului

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Obiectele evaluării:

- Teren intravilan cu clădirile aferente (C1 și C2), situat în localitatea Întorsura Buzăului, str. Bisericii, nr. 1, județul Covasna. Proprietate imobiliară aflată în proprietatea Avramescu Constantin-Nicolae și Avramescu Elena, conform extrasului de Carte Funciară cu numărul 23813/Întorsura Buzăului (anexat la prezentul raport).

Client și utilizator desemnat: Primăria Orașului Întorsura Buzăului

Proprietari: Avramescu Constantin-Nicolae și Avramescu Elena

Evaluator: Török Enikő, evaluator autorizat (specializările EPI și EBM), membru titular ANEVAR, legitimația nr. 18850

Scopul evaluării: informarea clientului cu privire la valoarea de piață a proprietăților imobiliare evaluate.

Cea mai bună utilizare a proprietății: proprietate imobiliară utilizabilă în scop nerezidențial (comercial/administrativ).

Anul construcției clădirilor: 1970 (aproximativ)

Data evaluării: 05.08.2021

Data inspecției: 28.07.2021

Curs valutar: 4, 9176 lei/euro

Standardele de evaluare: Standardele de evaluarea a bunurilor 2020

Tipul valorii estimate: valoarea de piață

Rezultatul abordării (abordarea prin cost) aplicate a fost: 36 000 euro adică 178 000 lei (vezi fișele de calcul anexate)

Valoarea recomandată:

Având în vedere scopul evaluării, rezultatele obținute prin aplicarea abordării, relevanța acestora, informațiile de pe piață, caracteristicile proprietății imobiliare, precum și celelalte aspecte menționate în raport, opinia evaluatorului este că valoarea de piață pentru proprietatea subiect va trebui să țină seama de valoarea estimată prin abordarea prin cost. Valoarea obținută prin această metodă este considerată cea mai rezonabilă, deoarece datele de intrare au fost suficiente; de exemplu față de abordarea prin venit sau abordarea prin piață, în cazul căreia informațiile au lipsit cu desăvârșire pentru acest tip de proprietăți.

Luând în considerare cele menționate anterior, opinia evaluatorului privind valoarea de piață este de:

36 000 euro adică 178 000 lei

1.2. Certificarea evaluatorului

Referitor la raportul de evaluare întocmit în scopul informării clientului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare cu destinație nerezidențială, compusă din teren și clădirile aferente, situată în localitatea Întorsura Buzăului, str. Bisericii, nr. 1, județul Covasna (nr. CF: 23813/Întorsura Buzăului); certific după cele mai bune cunoștințe ale mele că:

- afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale, adevărate și corecte, estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate ca fiind adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și ipotezele speciale; sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune.



Raport de evaluare pentru informarea clientului

- nu am nici o părținare legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legătură cu părțile implicate în această evaluare;
- implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea;
- onorariul nu depinde de niciun acord, angajament sau înțelegere care să confere un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare sau pentru declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori;
- acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unor valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de proprietăți;
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (Standardele de evaluare a bunurilor 2020);
- respect codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- la data raportului, subsemnata este membră titulară și a urmat cursuri de formare profesională continuă pentru a menține cunoștințele în domeniul evaluării bunurilor;
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări.

Pe baza datelor, analizelor și concluziilor prezentate aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la data de 05.08.2021, este estimată la:

36 000 euro adică 178 000 lei

Prin prezenta evaluatorul certifică faptul că este competent să elaboreze acest raport de evaluare.

Data: 05.08.2021

Semnătura



2. Termeni de referință a evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este realizat de Török Enikő Persoană Fizică Autorizată (cu sediul în comună Gălești, sat Sânvășii, nr.51, județul Mureș), prin membrul titular ANEVAR Török Enikő, evaluator autorizat (cu specializările: evaluarea proprietăților imobiliare și evaluarea bunurilor mobile) având ca număr de legitimație: 18850, valabil în anul 2021. Adresa evaluatorului fiind: comuna Gălești, sat Sânvășii, nr. 51, județul Mureș. Datele de contact al evaluatorului sunt: nr. telefon 0749 871 331 și adresa de e-mail: enikotorok@yahoo.com.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul acționează în calitate de evaluator extern, independent, astfel estimarea valorii de piață este realizat obiectiv și imparțial. Nu are nici o părținare legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legătură cu părțile implicate în această evaluare.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiat asigurare de răspundere profesională, fiind vorba despre un membru titular al ANEVAR.

2.2. Identificarea clientului și oricăror utilizatori desemnați

Clientul și utilizatorul desemnat al prezentului raport de evaluare este Primăria Orașului Întorsura Buzăului, raportul fiind întocmit în vederea informării clientului cu privire la valoarea de piață a proprietății

Raport de evaluare pentru informarea clientului

imobiliare (compusă din teren și clădirile aferente) situată în localitatea Întorsura Buzăului, str. Bisericii, nr.1, jud. Covasna (CF nr. 23813/Întorsura Buzăului).

Evaluatorul declară că forma și conținutul raportului de evaluare sunt adecvate necesității persoanelor ce utilizează evaluarea, conform cerințelor transmise de client.

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este informarea clientului, Primăria Orașului Întorsura Buzăului, cu privire la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate.

Prezentul raport nu poate fi utilizat în alte scopuri sau context.

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Prezentul raport de evaluare se referă la o proprietate imobiliară cu destinație nerezidențială, compusă din teren și clădirile aferente, situat în localitatea Întorsura Buzăului, str. Bisericii, nr.1, jud. Covasna (CF nr. 23813/Întorsura Buzăului).



Figura 2.4.1. Amplasarea imobilului evaluat - Google Maps

Proprietatea este dispusă în zona centrală a localității Întorsura Buzăului, într-o zonă cu mixtă (rezidențială și nerezidențială). Accesul la ea făcându-se printr-o stradă secundară, imobilul având atât acces pietonal cât și acces destinat autovehiculelor.

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege faloasele materiale, de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

În prezentul raport se evaluează dreptul real principal privat asupra proprietății imobiliare (teren și clădirile aferente), conform extrasului de Carte Funciară cu numărul 23813/Întorsura Buzăului. Astfel putem specifica faptul că titularul are dreptul de a poseda, folosi și dispune de bun, în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege, conform Codului Civil Român (Art. 555 (1)). Acest drept de proprietate asupra proprietății imobiliare rezultă din extrasul de Carte Funciară cu numărul 23813/Întorsura Buzăului.

Evaluarea s-a făcut în ipoteza – liber de sarcini.

În urma investigațiilor efectuate de către evaluator nu s-a descoperit nici o diferență între datele scriptice utilizate pentru realizarea raportului de evaluare și datele faptice existente la data evaluării.

2.5. Tipul valorii

Tipul valorii este determinat de scopul evaluării.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață, a proprietății imobiliare, așa cum aceasta este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2020 (în cadrul SEV 104 – Tipuri ale valorii).

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, valoarea de piață este definită astfel: „Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător



Raport de evaluare pentru informarea clientului

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”.

Valoarea propusă de evaluator, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată de la data evaluării (05.08.2021) și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât caracteristicile proprietății imobiliare, condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

Raportarea valorii de vânzare în prezentul raport de evaluare se va face în lei și în euro. Cursul de schimb valutar comunicat de Banca Națională a României, valabil la data evaluării este de: 4,9176 lei/euro.

2.6. Data evaluării

La baza efectuării raportului de evaluare au stat informații privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii august 2021. Evaluarea a fost realizată la data de 05 august 2021, dată la care se consideră valabile ipotezele și valorile estimate de către evaluator.

Data raportului de evaluare este: 05 august 2021.

Inspekția proprieții imobiliare evaluate a fost realizat în data de 28 iulie 2021.

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

În vederea documentării și colectării datelor despre bunul evaluat, vecinătatea și zona, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante. Documentele proprietății subiect fiind obținute de la reprezentanta beneficiarului.

Toate documentele fiind adecvate pentru îndeplinirea misiunii de evaluare, excepție existând în privința documentației cadastrale, la momentul evaluării aceasta fiind veche, dar utilizabilă, conform declarației reprezentantului beneficiarului, neavând loc schimbări care ar putea influența valoarea proprietății imobiliare.

Pentru realizarea analizelor, judecăților și calculelor din raportul prezent, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare.

Suprafața utilizată în cadrul raportului pentru realizarea calculelor necesare estimării valorii proprietății, este cea menționată în Extrasul de Carte Funciară. Deasemenea dreptul de proprietate evaluat este cea identificată prin documentele mai sus menționate.

Specificațiile privind starea clădirii și a elementelor sale, au fost realizate de către evaluator, deoarece la data evaluării nu a existat nici o documentație curentă emisă de o persoană competentă cu privire la acest lucru.

Proprietatea este utilizată în prezent în nerezidențial, având acces la toate utilitățile existente în zonă, și adecvate în folosirea lor în scop nerezidențial (alimentare cu apă, energie electrică, canalizare, telefonie, internet).

La data inspekției nu s-au identificat restricții legale privind utilizarea proprietății.

Nu au fost realizate studii privind contaminarea amplasamentului sau a amplasamentelor vecine.

2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluare

Informațiile utilizate pentru efectuarea raportului de evaluare au fost:

- Extras CF nr: 23813/Întorsura Buzăului;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivele de chirii etc.);
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare – obținut prin convorbirea avută cu reprezentanta beneficiarului;
- Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate;
- Prețuri practicate pe piața liberă;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații utilizate au fost:

- Proprietarul bunului imobil, care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;



Raport de evaluare pentru informarea clientului

- Standarde, ghiduri, îndrumări, cataloage, buletinele informative emise de către ANEVAR și IROVAL;
- Suporturi de cursursuri publicate de către ANEVAR;
- Informații furnizate de către agenți imobiliari;
- Informații existente pe site-ul oficial al primăriei Orașului Întorsura Buzăului;
- Informații existente pe site-urile de publicitate/anunțuri imobiliare;
- Informații culese pe baza convorbirilor cu proprietarii/chiriașii proprietăților imobiliare învecinate cu bunul evaluat;
- Site-ul oficial al BNR.

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze

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 nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este concret 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 valabil, valoarea estimată este invalidată.

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentația completă cadastrală aferentă proprietății evaluate. Identificarea proprietății, localizarea acesteia, limitele sale au fost indicate de către reprezentanta beneficiarului. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta locația, suprafețele și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală și din documentele puse la dispoziție de către proprietar (Extras de carte Funciară etc.).
- Ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”. Titlul de proprietate poate fi transferat integral la data evaluării.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător.
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, existând în acest sens aprobările și avizele necesare impuse de legislația în domeniu aflată în vigoare.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminărilor. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.
- Nu am realizat o analiză a clădirii, nici nu am inspectat părțile ascunse ale imobilului, acestea fiind considerate în stare tehnică bună. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirii.
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin



Raport de evaluare pentru informarea clientului

execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii.

- În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii proprietății supusă evaluării și nu au fost omise în mod deliberat niciun fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare ale acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- Valoarea de piață exprimată în prezentul raport este cea realizabilă în condiții de finanțare normală.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor 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.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, juridice și politice de la data întocmirii sale și încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată.

Ipoteze speciale

- Nu este cazul.

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicată, nici inclusă 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 entități decât cele la care s-au făcut referiri anterioare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unei terți al unei copii al acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății imobiliare evaluate, iar valoarea prezentată în raport nu are legătură cu valoarea de asigurare.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea în cauză, astfel el nu își asumă responsabilitatea pentru efectele juridice ale raportului.

Orice valoare estimată în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată.



Raport de evaluare pentru informarea clientului

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru nici o modificare neautorizată adusă raportului.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului/destinatarului menționat la punctele anterioare; raportul fiind valid doar cu semnătura originală a evaluatorului, responsabilitatea fiind asumată doar în acest caz.

2.11. Declarația conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2020. Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea.

În cadrul raportului au fost folosite definiții și concepte prezentate în SEV 100 - Cardul general, SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării, SEV 104 - Tipuri ale valorii și SEV 105 - Abordări și metode de evaluare.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 - Raportare, misiunea de evaluare fiind condusă în acord cu prevederile SEV 102- Implementare.

Având în vedere că obiectul raportului de evaluare este o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare și de ghidul de evaluare GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

În prezentul raport nu s-au făcut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor 2020.

2.12. Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2020, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nici o excludere sau abatere de la SEV 103 - Raportare.

Raportul este format din 7 mari capitole și anexele care au fost utilizate la estimarea valorii de piață. Aceste capitole fiind ordonate în așa fel încât să urmeze etapele necesare întocmirii unui raport de evaluare.

2.13. Abordarea în evaluare și raționamentul

Conform SEV 105 Abordări și metode de evaluare: "Evaluatorii trebuie să ia în considerare în evaluare abordările adecvate și relevante. Cele trei abordări descrise și definite în continuare sunt abordările utilizate în evaluare. Toate se bazează pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Abordările principale în evaluare sunt: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost."

În continuare se vor prezenta pe scurt abordările aplicate, conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2020:

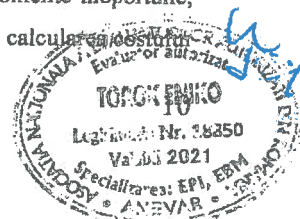
Abordarea prin piață (pentru teren)

"Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc.

Abordarea prin piață ar trebui aplicată și ar trebui să i se aloce o importanță semnificativă în următoarele situații: activul subiect a fost vândut recent printr-o tranzacție care îndeplinește condițiile pentru tipul valorii stabilit, activul subiect sau alte active foarte asemănătoare sunt vândute pe o piață specifică în mod activ și/sau există vânzări frecvente și/sau observabile cu active foarte asemănătoare."

Abordarea prin cost

"Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului de substituție."



Raport de evaluare pentru informarea clientului

curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante de depreciere.

Abordarea prin cost ar trebui să fie utilizată și ar trebui să i se acorde o importanță semnificativă în următoarele situații: participanții ar putea să recreeze un activ cu o utilitate foarte asemănătoare cu cea a activului subiect, fără restricții de reglementare sau juridice, iar activul ar putea fi recreat suficient de repede pentru ca participantul să nu fie dispus să plătească o primă semnificativă pentru posibilitatea de a utiliza imediat activul subiect, activul nu generează venit în mod direct, iar natura unică a activului face ca abordarea prin venit și abordarea prin piață să nu fie aplicabile și/sau tipul valorii utilizat se fundamentează pe costul de înlocuire, cum ar fi valoarea de înlocuire.”

2.14. Valorile obținute

Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare reprezintă valoarea proprietății imobiliare evaluate și considerată a fi plătită integral, fără condiții de plată deosebite (rate, leasing etc).

Raportarea valorii de piață în prezentul raport de evaluare se va face în euro și în lei.

Valoarea de piață obținută pentru proprietatea imobiliară (teren și clădirile aferent) evaluată este următoarea:

36 000 euro adică 178 000 lei

2.15. Data raportului de evaluare

Raportul de evaluare a fost întocmit în data de 05.08.2021.

3. Prezentarea datelor

3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Întorsura Buzăului (supranumit și Mica Siberie sau Polul frigului) este un oraș în județul Covasna, Transilvania, România, format din localitatea componentă Întorsura Buzăului (reședința), și din satele Brădet, Floroaia și Scărdoasa. Are o populație de 7.528 de locuitori.

Orașul Întorsura Buzăului este așezat în partea sudică a județului Covasna, la granița cu județul Brașov (6 km) pe drumul național 10 care leagă Brașovul de Buzău. Pasul Predeluș este atestat documentar din toamna anului 1476 de o scrisoare a lui Vlad Țepeș către Judele Brașovului în care dădea de știre că: Cu voia lui Dumnezeu mi s-a închinat toată Țara Românească și toți boierii; și v-a slobozit Dumnezeu pretutindeni drumurile și pe la Rucăr și pe la Prahova și pe la Teleajen și Buzău. Deci umblați acum slobozi pe unde vă place și hrăniți-vă și Dumnezeu să vă bucure!

Întorsura Buzăului se află în Depresiunea Întorsura Buzăului, ce dă o impresie de cetate medievală. La Nord de oraș se află munții Clăbucetele Întorsurii (1.000-1.200 m) acoperit cu păduri de foioase și conifere dar și pajști de o cromatică deosebită.

La Est, Întorsura Buzăului este străjuită de munții Buzăului iar la sudul lor de masivul Siriu—vârful Siriu (1.657 m), vârful Malaia (1.662 m)

La Vest se înalță culmile domoale ale munților Tătarul Mare și Tătarul Mic, iar la sud culmile semețe și abrupte ale masivului Ciucaș (vârful Ciucaș, 1.954 m).

Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Întorsura Buzăului se ridică la 7.528 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 8.926 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (95,9%). Pentru 3,48% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.



Raport de evaluare pentru informarea clientului

Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (95,26%). Pentru 3,49% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Proprietatea imobiliară evaluată, teren și clădirile aferente, este amplasată într-o zonă cu clădiri utilizate atât în scop nerezidențial cât și rezidențial, în orașul Întorsura Buzăului, în zona centrală a localității.

În zonă sunt amplasate preponderent terenuri construite, pe ele fiind edificate clădiri nerezidențiale și rezidențiale, însă există și terenuri libere, construibile în scop rezidențial sau nerezidențial. Aspectele pozitive, care caracterizează aria de piață sunt: accesibilitatea, utilitățile existente etc.

Vecinătățile imediate ale proprietății evaluate sunt proprietăți utilizate în scop nerezidențial și rezidențial.

Distanța față de proprietățile complementare este mică. Mijloacele de transport pot fi accesate ușor.

Pe baza informațiilor prezentate anterior se poate observa că proprietatea evaluată este amplasată într-o arie favorabilă pentru utilizarea acestuia în scop nerezidențial.

Străzile la care are acces proprietatea este sistematizată superior, existând utilități precum: apă-canalizare, energie electrică, telefonie, internet și TV cablu.

Artera de circulație este o stradă secundară. Pe această arteră se desfășoară circulație în ambele sensuri, cu câte o bandă pe sens.

În apropierea imediată a imobilului (fiind învecinate) mai există terenuri libere, iar cele construite fiind preponderent ocupate de clădiri tip case de locuit, clădiri comerciale și administrative.

Proprietatea imobiliară evaluată nu este în conformitate cu noile dezvoltări imobiliare existente în zonă (necesită renovări și reamenajări).

Impozitele pe proprietăți sunt determinate conform HCL Privind impozitele și taxele locale pe anul 2021.

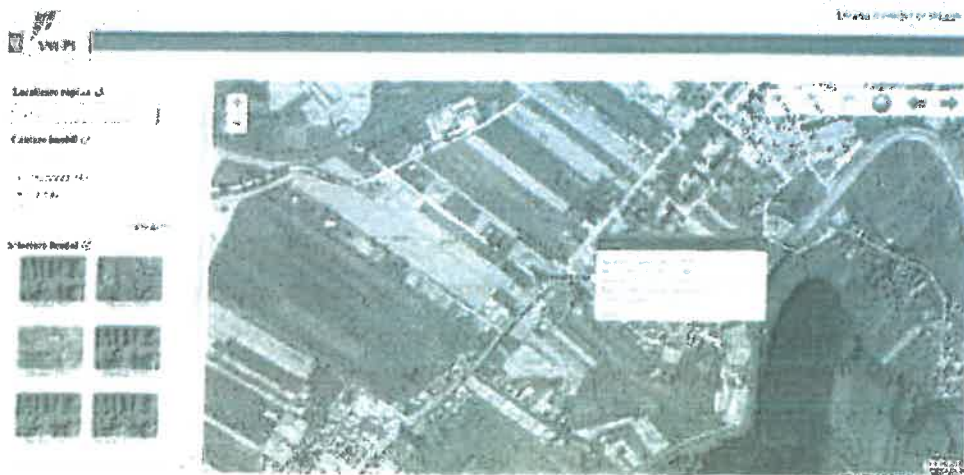
Populația din zonă este variată din punct de vedere al vârstei. Acest fenomen are influențe și asupra amplasării spațiilor comerciale, industriale și de birouri.

Este important de menționat că proprietățile imobiliare evaluate au ca cea mai bună utilizarea una nerezidențială, astfel piața specifică a bunului este cea a proprietăților nerezidențiale din zonă.

3.2. Descrierea situației juridice

Proprietatea imobiliară este înscrisă în Cartea Funciară cu numărul: 23813/Întorsura Buzăului având ca și proprietar pe Avramescu Constantin-Nicolae și Avramescu Elena.

Pe baza numărului cadastral s-a putut identifica proprietatea prin Geoportalul pus la dispoziție de către Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru utilizatorii interesați.



În prezentul raport este evaluat dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare.



Raport de evaluare pentru informarea clientului

Evaluatorul a avut la dispoziție un Extras de Carte Funciară, din care s-au extras datele mai sus prezentate, anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. Conform Extrasului de Carte Funciară prezentat, proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.

La data inspecției și studierii documentației puse la dispoziția evaluatorului nu a fost găsită nici o neconcordanță între situația scriptică și faptică existentă.

În prezent proprietatea nu este utilizată în nici un scop.

3.3. Descrierea și analiza terenului și amplasamentului

Proprietatea imobiliară evaluată are în componența sa un teren intravilan, compus din trei parcele cu destinație de curți construite și teren arabil, în suprafață totală de 1333 mp (conform Extraselor de Carte Funciară), având o formă regulată. Terenul este situat în zona centrală a localității Întorsura Buzăului.

Proprietatea se învecinează cu alte terenuri intravilane construite și neconstruite.

Strada la care are acces proprietatea este sistematizat superior, existând utilități precum: apă-canalizare, energie electrică, telefonie, internet și TV cablu.

Terenul are o singură deschidere 56,75 ml.

Pe baza analizei realizate se poate preciza că nu există o cerere sau o utilitate mai favorabilă în cazul comasării cu loturi adiacente, acest lucru nefiind posibilă nici fizic (fără costuri suplimentare) la momentul evaluării.

Amplasamentul este împrejmuit, cu gard de calitate medie din lemn și sârmă.

Forma terenului se poate asimila cu un drepunghi, dar nu are un contur regulat.

Trăsătura de relief a terenului este plană, fără denivelări sau alte asemenea caracteristici.

Printre caracteristicile juridice ale terenului putem enumera că: este înscris în Cartea Funciară cu numărul: 23813/Întorsura Buzăului, având ca și proprietar pe Avramescu Constantin-Nicolae și vramescu Elena și este liber de sarcini.

Proprietatea imobiliară este amplasată în zona centrală, formată din clădiri cu regim de înălțime diferite.

La data evaluării proprietatea nu necesită amenajări peisagistice suplimentare.

Legat de caracteristicile economice ale terenului evaluat putem menționa că: pe proprietate sunt admise serviciile comerciale/administrative/industriale, iar prin analiza pieței se poate observa, că această utilizare este și oportună.

În concluzie putem specifica faptul că amplasamentul este folosit în mod util prin construcțiile existente pe el, ele fiind adaptate formei, dimensiunii acesteia. De asemenea putem menționa că nu există restricții de natură publică sau privată încălcate prin folosirea terenului.

3.4. Descrierea clădirilor și amenajărilor

Clădire C1 (P)

Suprafața construită este de 117 mp.

Imobilul a fost pus în funcțiune aproximativ în anul 1970.

Clădirea are regim de înălțime: parter. Fundația este realizată din beton și piatră. Structura de rezistență este realizată din cărămidă. Pereții de închidere și de compartimentare sunt din zidărie de cărămidă și înlocuitori. Acoperișul este de tip șarpantă. Învelitoarea este tip țiglă ceramică profilată.

Finisaje interioare: pardoseli din benton sclivisit; tencuieli drișcuite și zugrăveli simple; tâmplărie din lemn.

Finisaje exterioare: tâmplărie din pr lemn, cu geamuri simple; tencuieli și zugrăveli simple de exterior.

Utilități: alimentare cu energie electrică pentru iluminat.

Starea clădirii este satisfăcătoare, necesitând reparații capitale.



Raport de evaluare pentru informarea clientului

Cădire C2 (P)

Suprafața construită este de 33 mp.

Imobilul a fost pus în funcțiune aproximativ în anul 1970.

Clădirea are regim de înălțime: parter. Fundația parțială este realizată din beton. Structura de rezistență este realizată din lemn. Pereții de închidere și de compartimentare sunt din lemn și înlocuitori. Acoperișul este de tip șarpantă. Învelitoarea este tip țigă ceramică profilată.

Finisaje interioare: pardoseli din benton sclivisit; tâmplărie din lemn.

Finisaje exterioare: tâmplărie din lemn.

Utilități: -

Starea clădirii este satisfăcătoare, necesitând reparații capitale.

3.5. Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

Nu este cazul.

4. Analiza pieței imobiliare

Proprietățile imobiliare de evaluat au fost localizată și prezentată anterior atât din punct de vedere fizic cât și juridic.

Pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, primul dintre aceștia fiind tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a proprietăților imobiliare nerezidențiale tip teren și construcțiile aferente situate în zona centrală a localității Întorsura Buzăului.

Din analiza trendului pieței am determinat că utilizarea potențială a proprietății ar fi de tip nerezidențial. Acest tip de utilizare a fost confirmat și de analiza celei mai bune utilizări (prin efectuarea celor patru teste: permisibilitatea legală, posibilitate fizică, fezabilitate financiară și profitabilitate maximă).

Pe baza analizei pieței se poate observa că dintre caracteristicile fizice ale proprietății subiect, cele mai recunoscute ar fi: posibilitățile de acces, utilitățile existente în zonă, vecinătățile. De asemenea este un avantaj și faptul că există un drept absolut asupra ei, care poate fi transmis integral în cazul unei tranzacții, fără sarcini pe el.

Un alt aspect care trebuie luat în considerare în cadrul analizei pieței pe care ar activa proprietatea subiect este cea mai bună utilizare a acesteia, și utilizările alternative. În cazul prezent însă se poate spune că utilizarea alternativă nu ar aduce un profit mai mare decât investițiile necesare pentru reamneajări.

Proprietatea subiect este amplasată în zona centrală a localității Întorsura Buzăului. Astfel putem spune că aria de piață și aria competitivă este zona centrală al orașului Întorsura Buzăului și zona centrală a localităților din zonă cu rang similar.

Delimitarea estimativă a ariei de piață din care face parte proprietatea evaluată se poate face prin identificarea unor proprietăți cu caracteristici asemănătoare, care au de asemenea facilități asemănătoare ca și acces, distanța (și timpul de parcurgere) față de punctele de interes din cadrul localității, vecinătăți etc.

Analiștii spun că piața imobiliară din zona imobilului evaluat este una mai puțin activă în anul 2021, existând atât cereri cât și oferte pentru proprietăți nerezidențiale; dar în număr foarte foarte redus.

4.1. Analiza cererii

Pe piața imobiliară cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.



Raport de evaluare pentru informarea clientului

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Astfel analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) și pentru un anumit tip de proprietate, analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietate.

În cazul raportului prezent, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru proprietățile imobiliare compuse din teren și clădirile aferente, utilizabile în scop administrativ, industrial sau comercial, situate în zona centrală a localității Întorsura Buzăului. De asemenea se va avea în vedere și vecinătățile, dar și alți factori externi existenți (accesibilitatea punctelor de interes din cadrul localității etc.).

Unul dintre factorii care determină cererea proprietăților nerezidențiale este populația existentă pe aria de piață. Se poate preciza-pe baza studiilor efectuate-că, cererea pentru proprietăți asemănătoare celui evaluat este manifestat de către populația activă din cadrul localității (dar nu numai), mai ales de populația ocupată, oameni de afaceri.

Prin identificarea segmentelor de populație care ar putea avea un asemenea tip de nevoi se poate analiza și mai în amănunt cererea de proprietăți imobiliare utilizabile în scop nerezidențial; astfel populația se poate împărți în următoarele straturi:

1. Populația cu domiciliul stabil pe raza orașului: categoria de vârstă 40-50 de ani, care are dorința de a porni o activitate economică (care este o categorie potențială dar datorită veniturilor relativ mici și prețului ridicat al creditelor, tranzacțiile la care participă este deocamdată sub nivelul normal acestei categorii de proprietăți); categoria oamenilor de afaceri de succes (care este și ea relativ restrânsă însă prezintă categoria cea mai vizată pentru aceste tranzacții imobiliare și dețin ponderea în statistica acestor tranzacții);
2. Populația din afara localității care dorește să activeze pe piața economică din localitate este relativ mare;
3. Personalul străin al reprezentanțelor firmelor mari care își deschid sedii, filiale, reprezentanțe; însă influențând semnificativ doar chiriile în momentul actual.

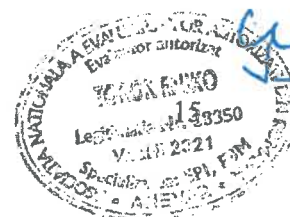
Din punct de vedere al preferințelor pe care le manifestă populația, în ultimii ani se profilează tot mai clar o orientare înspre proprietățile situate în zone nerezidențiale cu accesibilitate avantajoasă spre alte unități de interes public, proprietăți ce pot asigura un spațiu de parcare, depozitare, extindere etc.

Un alt factor care influențează cererea proprietăților nerezidențiale este nivelul impozitelor din localitate. În orașul Întorsura Buzăului impozitele pe proprietățile nerezidențiale sunt determinate conform HCL Privind impozitele și taxele locale pe anul 2021. Se poate preciza faptul că creșterea impozitului pe proprietate generează o diminuare a cererii manifestate, iar scăderea impozitului duce la o creștere a cererii; acest fenomen având influență destul de ridicată asupra cererii manifestate de persoanele care doresc să achiziționeze o proprietate asemănătoare celui evaluat.

Nivelul cererii este de asemenea influențată de nivelul raportului dintre spațiile ocupate de proprietari și cele ocupate de chiriași, care în prezent în localitatea Întorsura Buzăului are o tendință mai ridicată în cea ce privește spațiile ocupate de proprietari. Astfel se poate observa o cerere mai ridicată pe termen lung pentru achiziția unei proprietăți imobiliare, decât pentru o închiriere a unei astfel de proprietăți; acest fenomen manifestându-se și pe termen scurt.

Factorii care avantajează creșterea cererii pentru proprietatea evaluată ar fi: accesul ușor în zonă și accesibilitatea punctelor de interes din oraș de la proprietatea imobiliară, vecinătățile, suprafața mare a imobilului.

Cererea existentă pentru astfel de proprietăți este la un nivel relativ scăzut atât pe termen lung cât și pe termen scurt, acest lucru fiind determinat de caracteristicile localității în care este amplasat imobilul.



Raport de evaluare pentru informarea clientului

Pentru proprietăți asemănătoare există o dorință din partea cumpărătorilor care tind spre nevoia de a achiziționa proprietăți imobiliare în zona centrală a orașului, cu accesibilitate facilă, în scopul utilizării lor în scop nerezidențial, însă puterea efectivă de cumpărare este mai scăzută.

Pe baza analizei cererilor existente pe piață se poate observa o cerere relativ constantă, dar mult mai mică decât în cazul proprietăților rezidențiale.

În concluzie în momentul de față dacă proprietatea ar fi expusă pe piață spre vânzare, acesta ar atrage în primul rând atenția persoanelor cu venituri medii sau peste medii care vor să achiziționeze o astfel de proprietate, în scopul utilizării ei nerezidențiale. Iar dacă ar fi expus spre închiriere, aceasta ar atrage persoane care vor să întemeieze o afacere nouă.

4.2. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta este reprezentată de numărul de proprietăți imobiliare care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, într-o anumită perioadă de timp, dar se pot include și proprietățile care sunt în fază de proiect.

Existența ofertei pentru un anumit tip de proprietate la un moment dat, la un anumit preț și într-un anumit loc, indică gradul de raritate a proprietății respective.

Oferta de proprietăți imobiliare (teren și clădire utilizabilă în scop comercial, industrial sau administrativ) nerezidențiale dispuse în zona centrală sunt relativ puține (dacă ne raportăm la piața din zonă). Astfel în zona proprietății imobiliare subiect oferta de vânzare este foarte mică, fiind la un nivel aproape similar cu cererile existente, fapt ce a dus la stagnarea prețurilor și la mărirea timpului mediu de vânzare a unei astfel de proprietăți, care în cazul de față estimativ este de peste 12 luni, de la punerea în vânzare.

La data evaluării nu a putut fi obținută nici o informație privind tranzacții cu date concrete efectuate în aria de piață.

În privința analizei ofertelor de închiriere a terenurilor în aria de piață a proprietății imobiliare evaluate, se poate observa că acestea sunt foarte rare.

Pe baza cercetărilor efectuate pe piața imobiliară din zona centrală a orașului Întorsura Buzăului, putem concluziona că există o cantitate foarte mică de ofertă în aceste zone pentru tipul de proprietate imobiliară evaluată.

4.3. Analiza echilibrului pieței

Echilibrul pieței imobiliare poate fi determinată prin raportul cerere-ofertă.

Analizând pe termen lung acest raport putem spune că oferta potențială de proprietăți imobiliare asemănătoare cu subiectul evaluării prezente este asemănătoare comparativ cu cererea existentă pe piață pentru proprietăți imobiliare de acest tip, astfel se înregistrează un echilibru.

Având în vedere faptul că cererea este similară cu oferta, piața poate fi considerată ca și o piață a în echilibru, care însă are tendința de a avantaja cumpărătorul.

O ofertă cu o proprietate imobiliară care are caracteristicile asemănătoare proprietății subiect în momentul evaluării ar putea fi absorbită destul de lent de piață, deoarece ofertele sunt puține, însă cererea este la rândul lui foarte mică.

5. Analiza celei mai bune utilizări

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2020: „Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispusă să îl ofere.”



Raport de evaluare pentru informarea clientului

Astfel putem spune că valoarea de piață va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

În Glosarul din Standardele de evaluare a bunurilor cea mai bună utilizare este definită astfel: „Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”

Conform standardelor determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

1. utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
2. utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificațiile din planul urbanistic;
3. utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare au fost identificate caracteristici suficiente pentru dezvoltarea unei opinii privind CMBU. Iar analiza CMBU (care urmează să fie detaliat în continuare) a condus la selectarea informațiilor comparabile de pe piața imobiliară.

Pentru determinarea celei mai bune utilizări, opinia evaluatorului s-a bazat pe rezultatele aplicării a celor patru teste:

1. Permisibilitate legală;
2. Posibilitate fizică;
3. Fezabilitate financiară;
4. Profitabilitate maximă (utilizare pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare).

5.1. Analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat a fi liber

În cazul prezent se pot lua în considerare două posibilități, și anume: utilizarea terenului, considerat liber, ca și teren constructibil în scop rezidențial; ca și teren constructibil în scop nerezidențial (identic cu utilizarea prezentă a terenului), rezidențial sau ca și teren liber (neconstruit). Aceste variante vor fi testate în cele ce urmează prin aplicarea celor patru teste.

Primul test se referă la *permisibilitatea legală*, în urma căreia s-a ajuns la concluzia că nu există restricții din punct de vedere al legislației existente la data evaluării pentru utilizarea proprietății evaluate, în scop nerezidențiale, rezidențial sau liber. Ca urmare în cele ce urmează se va lua în considerare testarea proprietății în cazul folosirii ca și teren intravilan constructibil în scop nerezidențial sau teren liber.

Al doilea test va avea în vedere *posibilitatea fizică*. În cazul utilizării proprietății nu există nici un impediment fizic pentru folosirea în scopul edificării pe el a unei clădiri nerezidențiale, rezidențiale sau folosirii ca și teren liber.

În cadrul testului trei s-a analizat *fezabilitatea financiară*. Pentru cazul în care se ia în considerare folosirea în continuare a proprietății ca și teren intravilan utilizat în scop nerezidențial, pe baza analizei de piață și a investițiilor (care nu sunt necesare în acest caz) se poate ajunge la concluzia că această variantă este fezabilă, însă nu și varianta de a fi utilizată ca și teren liber sau teren construit în scop rezidențial.

În final se aplică testul *profitabilității maxime*. Astfel dacă se ia în considerare utilizarea terenului în vederea construirii pe el a unor spații nerezidențiale se poate preciza, că profitabilitatea va putea atinge un nivel maxim, deoarece vorbim despre un teren amplasat într-o zonă mixtă.



Raport de evaluare pentru informarea clientului

În urma analizei informațiilor existente evaluatorul a ajuns la concluzia că cea mai bună utilizare a terenului este de teren construit în scop nerezidențial, întrucât nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Astfel putem spune că utilizarea fizică a proprietății va fi de teren intravilan utilizat în scop nerezidențial, perioada de utilizare fiind una nelimitată și imediată în acest scop.

5.2. Analiza celei mai bune utilizări a proprietății considerată a fi construită

În cazul prezent se pot lua în considerare trei posibilități, și anume: păstrarea amenajării existente, transformarea amenajărilor (renovare sau modificare) și demolarea amenajărilor și redezvoltarea terenului. Aceste variante vor fi testate în cele ce urmează prin aplicarea celor patru teste.

Primul test se referă la *permisibilitatea legală*, în urma căreia s-a ajuns la concluzia că nu există restricții din punct de vedere al legislației existente la data evaluării pentru utilizarea proprietății evaluate, în toate cele trei posibilități enumerate anterior.

Al doilea test va avea în vedere *posibilitatea fizică*. În cazul utilizării proprietății nu există nici un impediment fizic pentru folosirea acestei în modul de utilizare prezent, într-un alt mod (după o transformare) sau demolarea acestuia pentru a redezvolta terenul.

În cadrul testului trei s-a analizat *fezabilitatea financiară*. Pentru cazul în care se ia în considerare folosirea în continuare a proprietății ca și proprietate nerezidențială, pe baza analizei de piață și a investițiilor (care nu sunt necesare în acest caz) se poate ajunge la concluzia că această variantă este fezabilă, la fel și varianta ca aceasta să fie reamenajată tot cu destinație nerezidențială. Însă în cazul demolării și redezvoltării terenului, costurile ar fi mai ridicate decât cele necesare pentru realizarea posibilităților anterioare, astfel această posibilitate nu ar fi fezabil financiar.

În final se aplică testul *profitabilității maxime*. Astfel dacă se ia în considerare utilizarea proprietății după o transformare a amenajărilor în vederea utilizării în continuare ca și proprietate nerezidențială (indiferent dacă vorbim despre o conversie sau despre renovare sau modificare), putem spune că profitabilitatea nu va putea atinge un nivel maxim. Iar dacă proprietatea construită ar fi modificată prin realizarea unui nivel în plus, probabil va atrage un cost suplimentar de întreținere. Astfel în cazul continuării utilizării prezente, această proprietate are o posibilitate mai ridicată de a atinge o profitabilitate maximă.

În urma analizei informațiilor existente evaluatorul a ajuns la concluzia că cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea în scop nerezidențial, întrucât nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Astfel putem spune că utilizarea fizică a proprietății va fi de proprietate imobiliară utilizabilă în scop nerezidențial, perioada de utilizare fiind una nelimitată și imediată în acest scop.

Cea mai bună utilizare a prezentei proprietăți va atrage de pe piață participanții cu venituri peste medii, care doresc să dețină un astfel de bun în scopul utilizării în scopuri proprii sau în vederea obținerii unor venituri (prin închiriere).

6. Evaluarea proprietății

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate se vor utiliza metode din cadrul celor trei abordări ale valorii: abordarea prin piață (pentru teren); și abordarea prin cost.

Folosirea anumitor metode din cadrul celor trei abordări depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor de pe piață, disponibile pentru analiză.



Raport de evaluare pentru informarea clientului

În continuare se va prezenta mai pe larg fiecare abordare și metoda aferentă de evaluare, care a fost utilizată de către evaluator în vederea estimării valorii de piață a proprietății.

6.1. Estimarea valorii terenului

6.1.1. Metoda comparației directe

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2020: „Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.”

Această abordare mai este numită și comparație directă sau comparația vânzărilor, astfel această metodă se bazează pe informații privind tranzacțiile încheiate, sau ofertele existente în zonă.

Este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții si/sau oferte comprabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informații privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparații sunt luate în considerare asemănări și deosebiri dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Pentru aplicarea abordării prin piață au fost parcurse următoarele etape: cercetarea pieței, verificarea informațiilor, alegerea unor unități de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare unitate, compararea proprietății comparabile cu proprietatea evaluată și la final analiza rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii.

Primele două etape sunt parcurse la capitolul analizei de piață din prezentul raport. Astfel în cadrul analizei pieței imobiliare s-au identificat atât aspecte privind cererea pentru terenuri asemănătoare cu cel supus evaluării, cât și ofertele pentru terenuri care au caracteristici similare cu terenul subiect.

Informațiile obținute de pe piață au fost verificate prin convorbiri telefonice, astfel s-a ajuns la 3 comparabile utilizabile în cadrul acestei metode, acestea fiind considerate cele mai credibile și cu o similaritate ridicată cu terenul supus evaluării.

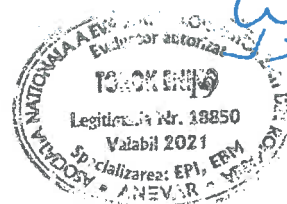
A treia etapă (alegerea unor unități de comparație relevante) depinde de scopul evaluării și de natura proprietății imobiliare evaluate. În cazul prezent se consideră că, unitatea adecvat pentru comparație este prețul pe metru pătrat.

Următoarea etapă constă în compararea proprietății comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând o serie de elemente de comparație, cum ar fi: dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuieli necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, suprafața, destinația, amenajări exterioare, topografia, relieful, utilități disponibile și deschiderea.

În cadrul ultimei etape se analizează rezultatele obținute în urma evaluării care duc la formarea unei concluzii asupra valorii. Această concluzie se poate exprima fie sub forma unei singure valori sau fie sub forma unui interval de valori; în cazul de față se va exprima o singură valoare, bazată pe credibilitatea și adecvarea informațiilor existente pe piață.

La baza evaluării stând analiza *cele mai bune utilizări* a unui teren liber sau construit care este: permis legal, posibil fizic, fezabil financiar și are profitabilitate maximă; cea mai bună utilizare o reprezintă terenul construit în scop rezidențial.

Analiza comparativă poate fi efectuată atât prin ajustări cantitative (estimat prin analiza pe perechi de date, analiza datelor secundare, analiza statistică, analiza grafică, analiza costurilor sau capitalizarea diferențelor de



Raport de evaluare pentru informarea clientului

venit), cât și prin ajustări calitative (bazate pe analiza comparațiilor relative, analiza tendințelor, analiza clasamentului sau interviuri).

Aplicarea metodei este facilitată de informațiile furnizate de agențiile imobiliare din județul Covasna, Brașov, ziarele locale și de publicațiile centrale care prezintă prețuri ale terenurilor oferite și tranzacționate în județul Covasna, Brașov.

Comparabilele pentru estimarea valorii de piață a terenul considerat a fii liber au fost alese printr-un studiu al pieței adiacente; astfel s-au identificat proprietăți similare oferite (expuse momentan în oferte), competitive pe segmentul urmărit. Prețurile de vânzare s-au comparat și corectat în funcție de caracteristicile principale ale acestor bunuri, raportate la cele ale proprietății subiect. Au fost analizate o serie de terenuri comparabile din care au fost reținute pentru aplicarea abordării comparabilele considerate cele mai relevante și asemănătoare cu proprietatea evaluată. Astfel s-au selectat 3 comparabile de pe piața imobiliară din zona localității Întorsura Buzăului. Toate cele trei comparabile sunt oferte de vânzare, deoarece la data evaluării nu a putut fi identificat nici o tranzacție recentă similară.

Pe baza discuțiilor telefonice efectuate cu vânzătorii proprietăților oferite se poate preciza faptul că proprietățile sunt reale, iar informațiile prezentate scriptic sunt identice cu cele existente faptic.

În urma parcurgerii etapelor mai sus menționate (vezi fișele de calcul anexate), evaluatorul estimează că valoarea de piață a terenului este de: 12 100 euro (adivă 59 300 lei).

6.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării. Astfel putem spune că prin abordarea prin cost efectiv se realizează o defalcare teoretică a proprietății imobiliare pe componentele sale: teren și construcție. Această defalcare este numai una teoretică, deoarece participanții pe piață vând drepturi asupra proprietății imobiliare, nu teren și clădiri.

Această abordare, la fel ca și abordarea prin piață și abordarea prin venit, se bazează pe comparația datelor de pe piață; în cazul prezent fiind vorba despre compararea costurilor de înlocuire sau reconstrucție a clădirilor.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

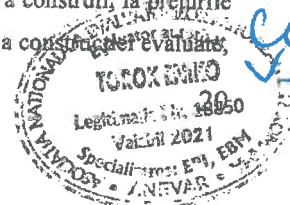
- construcții noi sau construcții relativ nou construite;
- construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora;
- construcții aflate în faza de proiect;
- construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

În raportul prezent se poate aplica abordarea prin cost, deoarece chiar dacă proprietatea imobiliară subiect are în componența sa o clădire veche, există date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei care au afectat casa de locuit.

Pentru aplicarea acestei abordări evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – costul de înlocuire și costul de reconstruire - și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări. Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare.

Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire, argumentând de ce s-a ales acest tip de cost.

Evaluatorul consideră că în cazul prezent se poate folosi costul de înlocuire conform recomandărilor din Standardele de evaluare a bunurilor 2020. Costul de înlocuire fiind costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate.



Raport de evaluare pentru informarea clientului

utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale. Astfel se va obține o valoare a proprietății care nu mai reflecta deprecierea funcțională, cum ar fi supradimensionarea.

Etaple estimării valorii proprietății imobiliare prin abordarea prin cost sunt următoarele:

1. Estimarea valorii de piață a terenului/amplasamentului în ipoteza că este liber și disponibil pentru dezvoltare la cea mai bună utilizare a sa. Această etapă fiind deja parcursă într-un capitol anterior al raportului de evaluare prezent.
2. Stabilirea tipului de cost adecvat, respectiv costul de înlocuire sau costul de reconstruire. Tipului de cost adecvat în cazul de față fiind costul de înlocuire (selectarea acestui tip de cost este argumentată mai înainte).
3. Estimarea costurilor directe și indirecte ale clădirii, la data evaluării.
4. Estimarea profitului sau stimulentei dezvoltatorului.
5. Însumarea costurilor rezultate în etapa 3 și a profitului sau stimulentei dezvoltatorului rezultat în etapa 4 pentru obținerea costului de nou al construcției
6. Estimarea deprecierei cumulate a clădirii (acest lucru se poate realiza și în mod defalcat pe fiecare categorie de depreciere: fizică, funcțională și exterioară).
7. Scăderea deprecierei cumulate din costul de nou al clădirii, pentru a obține o estimare a costului de înlocuire net.
8. Adăugarea valorii terenului la costul de înlocuire net a clădirii amplasate pe teren.

În urma parcurgerii acestor etape se va ajunge la valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect.

În acest raport de evaluare se va utiliza metoda comparației unitare, iar deprecierea se va estima cu metoda segregată, amploarea acestora se vor cuantifica separat pe fiecare categorie pentru calculul sumei totale deductibile din costul de nou.

Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou trebuie să fie preluate din surse credibile, în cazul prezent se va utiliza catalogul editat de IROVAL în anul 2016, privind „Costuri de reconstruire –costuri de înlocuire. Clădiri industriale, comerciale și agricole. Construcții speciale” ajustat cu indicile aferente pentru anii 2020-2021. Ori de câte ori este posibil, datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou vor trebui verificate din două surse de date credibile diferite, înainte de a fi utilizate în raport.

Deprecierile care pot afecta o construcție sunt următoarele:

- Deprecierea (uzura) fizică, care poate fi recuperabilă (reparații neefectuate la timp), nerecuperabilă (elemente cu viață scurtă sau elemente cu viață lungă);
- Deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi: recuperabilă sau nerecuperabilă; și
- Deprecierea externă (economică).

Conceptul de depreciere, din accepțiunea evaluării nu trebuie confundat cu conceptul contabil de amortizare.

Valoarea estimată a proprietății imobiliare (teren și clădirile aferente) prin abordarea prin cost este de: 36 000 euro adică 178 000 lei

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

În partea de reconciliere a valorilor, evaluatorul analizează rezultatele obținute în urma abordărilor pentru a ajunge la estimarea valorii de piață finale, recapitulând întregul proces de evaluare și asigurându-se că datele obținute, analizele efectuate, raționamentul și logica aplicată au condus la judecăți consecvente. Astfel trebuie luat în vedere: adecvarea metodelor, precizia și cantitatea de informații utilizate.



Raport de evaluare pentru informarea clientului

În prezentul raport de evaluare s-a folosit o singură abordare pentru determinarea valorii de piață a proprietății imobiliare, aceasta fiind abordarea prin cost (în cadrul căruia s-a utilizat și abordarea prin piață pentru estimarea valorii de piață a terenului). Celelalte abordări nefiind aplicabile, deoarece nu există pe piața imobiliară din zonă date suficiente și relevante pentru evaluarea proprietății imobiliare evaluate.

Prin abordarea utilizată a fost obținută (estimate) următoarea valoare de piață:

36 000 euro adică 178 000 lei

Cantitatea de informații a fost suficientă, existând pe piață o cantitate acceptabilă de oferte de proprietăți similare cu cea evaluată, în cazul terenului.

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de pe piață care au stat la baza aplicării lor și pe altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată pentru proprietatea subiect va trebui să țină seama de valoarea estimată prin abordarea prin cost. Valoarea obținută prin această abordare este considerată cea mai rezonabilă, deoarece datele de intrare au fost suficiente; de exemplu față de abordarea prin venit și prin piață, în cazul cărora informațiile au lipsit cu desăvârșire.

7.2. Concluzia asupra valorii

În concluzie în urma analizelor și calculelor efectuate pe baza documentațiilor și a informațiilor existente evaluatorul propune ca și valoare de piață pentru proprietatea imobiliară:

36 000 euro adică 178 000 lei

Referitor la rezultatul obținut se apreciază următoarele:

- valoarea a fost estimată ținând cont de ipotezele și ipotezele speciale exprimate în prezentul raport;
- valoarea estimată este considerată în condiții de plată integrală la data evaluării;
- alegerea valorii finale s-a făcut ținând cont de credibilitatea surselor de informare, de gradul de precizie a metodelor folosite pentru evaluare;
- valoarea este influențată de contextul economic actual, de piață locală.

Întocmit de:

Török Enikő –Membru titular ANEVAR



Anexe
Anexa nr. 1 – EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ȫntorsura Buzăului

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 23813 Ȫntorsura Buzăului

Nr. cerere 2735
Ziua 21
Luna 07
Anul 2021
Cod verificare
100106218988



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Ȫntorsura Buzăului, Str Bisericii, Nr. 1, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	23813	1.233	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	23813-C1	Loc. Ȫntorsura Buzăului, Str Bisericii, Nr. 1, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:117 mp;
A1.2	23813-C2	Loc. Ȫntorsura Buzăului, Str Bisericii, Nr. 1, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:33 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Ȫnscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1035 / 11/03/2015	
Act Notarial nr. contract de vanzare-cumparare nr.453, din 11/03/2015 emis de NP IAGAR MIHAELA;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare sub regimul comunitatii legale de bunuri, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2
1) AVRAMESCU CONSTANTIN - NICOLAE, casatorit cu	
2) AVRAMESCU ELENA	

C. Partea III. SARCINI .

Ȫnscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



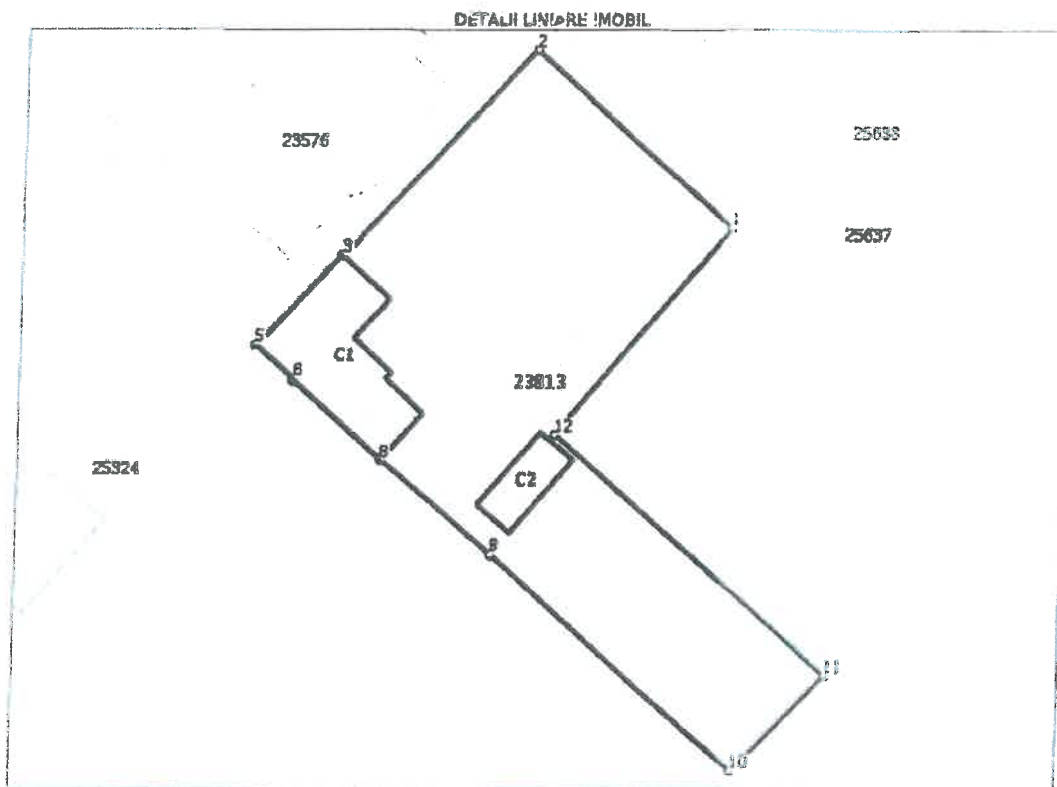
Raport de evaluare pentru informarea clientului

Carte Funciară Nr. 23813 Comuna/Oraș/Municipiu: Întorsura Buzăului
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
23813	1.233	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	321	-	-	-	
2	arabil	DA	578	-	-	-	
3	arabil	DA	334	-	-	-	

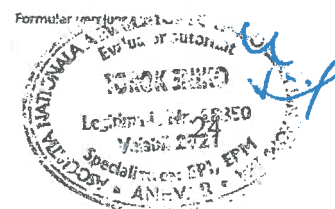
Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	23813-C1	construcții de locuințe	117	Cu acte	S. construite la sol:117 mp;
A1.2	23813-C2	construcții anexa	33	Cu acte	S. construite la sol:33 mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment l = (m)
1	2	23.489



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	24.706
3	4	0.149
4	5	10.751
5	6	4.401
6	7	0.149
7	8	10.564
8	9	12.975
9	10	28.659
10	11	11.59
11	12	31.945
12	1	23.594

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

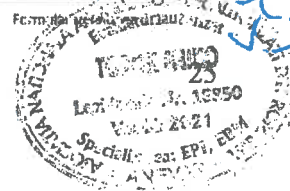
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

21/07/2021, 15:10



Raport de evaluare pentru informarea clientului

Anexa nr. 2 – FIȘE DE CALCUL

Evaluare teren – Abordarea prin piață (metoda comparației directe)

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafața (mp)	1233	1630	2350	3564
Preț/aceia (euro/mp)		10,00	9,00	8,00
Negociere (Euro/mp)		-1,50	-0,75	-0,50
Preț după negociere		8,50	8,25	7,50
Elemente specifice tranzacționării				
<i>Dr. din de proprietate transmis</i>	<i>Absolut</i>	<i>Absolut</i>	<i>Absolut</i>	<i>Absolut</i>
Ajustare (Euro/mp)	0	0	0	0
Ajustare (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Preț ajustat	8,50	8,25	7,50	7,50
<i>Condiții de finanțare</i>	<i>Normale</i>	<i>Normale</i>	<i>Normale</i>	<i>Normale</i>
Ajustare (Euro/mp)	0	0	0	0
Ajustare (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Preț ajustat	8,50	8,25	7,50	7,50
<i>Condiții de vânzare</i>	<i>Independent</i>	<i>Independent</i>	<i>Independent</i>	<i>Independent</i>
Ajustare (Euro/mp)	0	0	0	0
Ajustare (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Preț ajustat	8,50	8,25	7,50	7,50
<i>Cheltuieli necesare imediat după cumpărare</i>	<i>Nu e cazul</i>	<i>Nu e cazul</i>	<i>Nu e cazul</i>	<i>Nu e cazul</i>
Ajustare (Euro/mp)	0	0	0	0
Ajustare (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Preț ajustat	8,50	8,25	7,50	7,50
<i>Condiții de piață</i>	<i>Curente</i>	<i>Similar</i>	<i>Similar</i>	<i>Similar</i>
Ajustare (Euro/mp)	0	0	0	0
Ajustare (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Preț ajustat	8,50	8,25	7,50	7,50
Elemente specifice proprietății				
<i>Localizare</i>	<i>Loc. Intorsura Busului, zona centrală, jud. Covasna</i>	<i>Loc. Intorsura Busului, str. Gh. Doja, jud. Covasna</i>	<i>Loc. Intorsura Busului, zona periferică, jud. Covasna</i>	<i>Loc. Intorsura Busului, str. Fabricii, jud. Covasna</i>
Ajustare (Euro/mp)	0,0	0,4	0,4	0,4
Ajustare (%)	0,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Preț ajustat	8,50	8,66	8,66	7,88
Caracteristici fizice				
<i>Suprafață (mp)</i>	1233	1630	2350	3564
Ajustare (Euro/mp)	0,0	0,4	0,4	0,6
Ajustare (%)	0,0%	5,0%	5,0%	7,5%
<i>Destinația</i>	<i>intravilan - curți construite/arabii</i>	<i>intravilan - curți construite</i>	<i>intravilan - curți construite</i>	<i>intravilan - curți construite</i>
Ajustare (Euro/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
Ajustare (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Amenajări exterioare</i>	<i>stradă asfaltată</i>	<i>stradă asfaltată</i>	<i>stradă pietruită</i>	<i>stradă asfaltată</i>
Ajustare (Euro/mp)	0,0	0,4	0,4	0,0
Ajustare (%)	0%	3%	3%	0%
<i>Topografie/relef</i>	<i>dreptunghi plan</i>	<i>dreptunghi plan</i>	<i>dreptunghi plan</i>	<i>dreptunghi plan</i>
Ajustare (Euro/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
Ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Utilități disponibile</i>	<i>energie electrică, canalizare, apă</i>	<i>energie electrică, canalizare, apă - la limită</i>	<i>energie electrică, canalizare, apă - la cca. 150m</i>	<i>energie electrică, apă, canalizare - la limită</i>
Ajustare (Euro/mp)	0,0	0,4	0,4	0,0
Ajustare (%)	0,0%	5,0%	5,0%	0,0%
<i>Împrejurimi - alte amenajări</i>	<i>împrejurimi (grad de calitate mediu)</i>	<i>netimpriuruit</i>	<i>netimpriuruit</i>	<i>netimpriuruit</i>
Ajustare (Euro/mp)	0,4	0,4	0,4	0,1
Ajustare (%)	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
<i>Deschidere (ml) / val comercială</i>	<i>56,75 ml / mediu</i>	<i>cca. 35 ml / mediu</i>	<i>cca. 50ml / mediu</i>	<i>33 ml / mediu</i>
Ajustare (Euro/mp)	0,9	0,4	0,4	1,2
Ajustare (%)	10,00%	5,00%	5,00%	13,00%
Preț ajustat	9,78	10,83	10,83	10,04
Ajustarea totală netă absolută (Euro/mp)	0,9	2,1	2,1	2,1
Ajustare totală netă procentuală (%)	15,00%	30,00%	30,00%	32,50%
Ajustarea totală brută absolută (Euro/mp)	1,28	2,58	2,58	2,54
Ajustarea totală brută procentuală (%)	15,00%	31,25%	31,25%	33,88%
Pentru comparabila A s-a aplicat cea mai mică ajustare brută totală (ca este cea mai apropiată fizic, juridic și economic de proprietatea subiect), astfel propunerea de valoare va fi formulată pe baza prețului ajustat obținut pentru comparabila A.				
Valoarea de piață a terenului subiect este de: 12.053 € adică 59.270 lei				
Propunerea de valoare de piață rotunjită a terenului subiect este de: 12.100 € 12.100 €				
Propunerea de valoare de piață rotunjită a terenului subiect este de: 59.300 lei 59.300 lei				

Ajustări aplicate

Deprinderea de proprietate transmisibile au fost absolute în toate cazurile, astfel nu era nevoie de ajustare.

Condițiile de finanțare au fost considerate normale, drept urmare nu s-a realizat nici o ajustare.

Nu s-au identificat cheltuieli necesare imediat după cumpărare, astfel nu s-a aplicat ajustări nici în acest caz.

Condițiile de piață la care au fost publicate prețurile erau lafel (în același perioadă), ca urmare nu au fost necesare aplicarea unor ajustări.

Ajustarea pentru localizare s-au aplicat în funcție de rangul localității în care sunt amplasate terenurile comparabile, zona în care sunt în cadrul localității și rangul drumului la care au acces.

Astfel în urma analizelor efectuate s-a considerat că este necesară aplicarea unei ajustări de +5% pentru comparabila B și C.

Pe baza analizei datelor secundare, s-a constatat că piața recunoaște o diferență de preț pe mp pentru terenurile cu o suprafață între 1200-3564 mp, astfel s-a considerat adecvată aplicarea unor ajustări de +5% pentru comparabila B, și +7,5% pentru C, terenurile cu o suprafață mai mare fiind oferite spre vânzare cu un preț mai scăzut pe mp.

Terenul subiect are destinație similară cu terenurile comparabile utilizate, astfel nu este nevoie de aplicarea unor ajustări.

Terenul subiect are acces la o stradă asfaltată, lafel ca și comparabilele A și C, ca urmare nu este necesară aplicarea unei ajustări de +5%.

În cazul analizelor efectuate s-a considerat adecvată aplicarea unei ajustări de +5%.

În cazul analizelor efectuate și al topografiei, terenurile comparabile sunt plane și cu forme asemănabile cu cele ale terenului subiect, astfel nu se va aplica o ajustare.

În cazul caracteristicii referitoare la utilitățile disponibile, analizând datele colectate, s-a constatat că terenul subiect are utilități similare cu terenul comparabil A și C, ca urmare nu se va aplica nici o ajustare. În cazul comparabilei B nu există toate utilitățile la limită, astfel s-a aplicat o ajustare de +5%, pe baza analizelor efectuate.

Terenul subiect este împrejmuit, terenurile comparabile fiind netimpriuruite. Pe baza analizelor de piață secundare efectuate s-a constatat că piața recunoaște o diferență de valoare pentru această caracteristică, acesta fiind estimat la +5% în favoarea terenurilor împrejmuite.

Ajustările pentru deschidere s-au efectuat în funcție de lungimea deschiderii raportat la suprafața totală a terenului.

Evaluare proprietate imobiliară (teren cu clădirile aferente) – Abordarea prin cost Clădire C1

Nr. cr.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	U.M.	Cant.	Cost unitar indicat (lei/U.M)		Cost total (lei)	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost de mon (lei)
					A	B				
1	Infrastructură	FCBS	MP	117	448,40	52.462,80	1.000	1.000	52.462,80	
2	Suprastructură	7ZIDCAR30PFS	MP	117	1.072,30	125.459,10	1.000	1.000	125.459,10	
TOTAL COST STRUCTURĂ										
TOTAL MP (Sdc)										



Raport de evaluare pentru informarea clientului

COST DE NOU STRUCTURĂ										177.921,90
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)										1.520,70
FINISAJE										
1	Finisaje	FONFS	MP	117	1618,30	189.341,10	1.000	1.0000	189.341,10	
2	Fațadă	FVINAR	MP	35	245,40	8.589,00	1.000	1.0000	8.589,00	
COST TOTAL FINISAJ										197.930,10
1	Încalzire	INVTIG	MP	128,7	495,1	63.719,37	1.000	1.0000	63.719,37	
COST TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ										63.719,37
COST DE NOU FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE										261.649,47
INSTALAȚII FUNCȚIONALE										
1	Instalații electrice	ELINGR	MP	117	142	16.614,00	1.000	1.0000	16.614,00	
COST DE NOU INSTALAȚII ELECTRICE										16.614,00
COST DE NOU INSTALAȚII FUNCȚIONALE										16.614,00
COST DE NOU / MP (INCLUSIV 19% TVA)										142,00
COST DE NOU CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (INCLUSIV 19% TVA)										456.185,37
COST DE NOU CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (FĂRĂ TVA)										383.349,05
COST DE NOU / MP (INCLUSIV 19% TVA)										3.899,02
COST DE NOU / MP (FĂRĂ TVA)										3.276,49

Nr. Crt.	Denumire subsistem	An real de PIF= 1970		Sdc (mp) = 117,00	
		Cost de nou (lei)	Uzură fizică (%)	Cost de nou (lei)	Uzură fizică (%)
1	Infrastructură	52.462,8	50%	26.231,4	
2	Suprastructură	125.459,1	50%	62.729,6	
3	Finisaj interior și exterior	189.341,1	55%	85.203,5	
4	Încalzitori și terase	63.719,4	55%	28.673,7	
5	Fațadă	8.589,0	55%	3.865,1	
6	Instalații electrice	16.614,0	59%	7.476,3	
Total cost de nou cu 19% TVA (Lei)		456.185,4		214.179,5	
Total cost de nou cu 19% TVA (Lei/mp)		3.899,0		1.830,6	
Total cost de nou fără TVA (Lei)		383.349,1		179.982,8	

Deprecierile fizice a fost estimată pe baza observațiilor efectuate la fața locului cu ocazia inspecției și pe baza ghidului care cuprinde coeficienți de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 „Construcții”, Indicativ P135-99.

Pe baza analizelor efectuate și alăturatului considerăm că există deprecieri funcționale și externe estimată la 35% (datorită amplasarea într-o zonă cu dezvoltare redusă, a instalațiilor și finisajelor care nu corespund cu cerințele actuale existente pe piață, lipsa reparațiilor capitale etc.).

Deprecierile funcționale + externe	35%	36.263 lei	
		116.989 lei	
Propunere de valoare clădire		116.989 lei	adică 23.790 €

Clădire C2

Nr. cr.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	U.M.	Cost unitar		Cost total (lei)	Corecție distrucție	Corecție menajerie	Cost de nou (lei)
				Cant.	indexat(lei/UM)				
1	Structură	MAGLECAR	MP	33	268,40	8.857,20	1,000	1,000	8.857,20
TOTAL COST STRUCTURĂ									8.857,20
TOTAL MP (Sdc)									33,00
COST DE NOU STRUCTURĂ									8.857,20
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									268,40
1	Încalzire	SATPSR	MP	36,1	287,2	10.425,36	1,000	1,0000	10.425,36
COST TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ									10.425,36
COST DE NOU FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE									10.425,36
TOTAL MP (Sdc)									33,00
COST / MP (INCLUSIV 19% TVA)									315,92
COST DE NOU CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (INCLUSIV 19% TVA)									19.282,36
COST DE NOU CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (FĂRĂ TVA)									16.203,83
COST DE NOU / MP (INCLUSIV 19% TVA)									584,32
COST DE NOU / MP (FĂRĂ TVA)									491,03

An real de PIF=	1970		Sdc (mp) = 33	
	Cost de nou (lei)	Uzură fizică (%)	Cost de nou (lei)	Uzură fizică (%)
	19.282,6		2.892,4	
	584,34		87,6	
	16.203,8	85%	2.430,6	

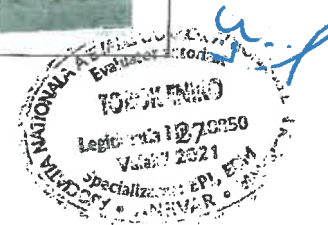
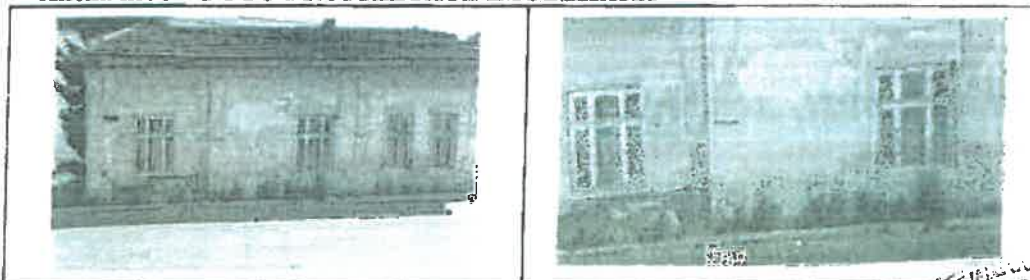
Deprecierile fizice a fost estimată pe baza observațiilor efectuate la fața locului cu ocazia inspecției și pe baza ghidului care cuprinde coeficienți de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 „Construcții”, Indicativ P135-99.

Pe baza analizelor efectuate și alăturatului considerăm că există deprecieri funcționale și externe estimată la 15% (datorită amplasarea într-o zonă cu dezvoltare redusă, a instalațiilor și finisajelor care nu corespund cu cerințele actuale existente pe piață, lipsa reparațiilor capitale etc.).

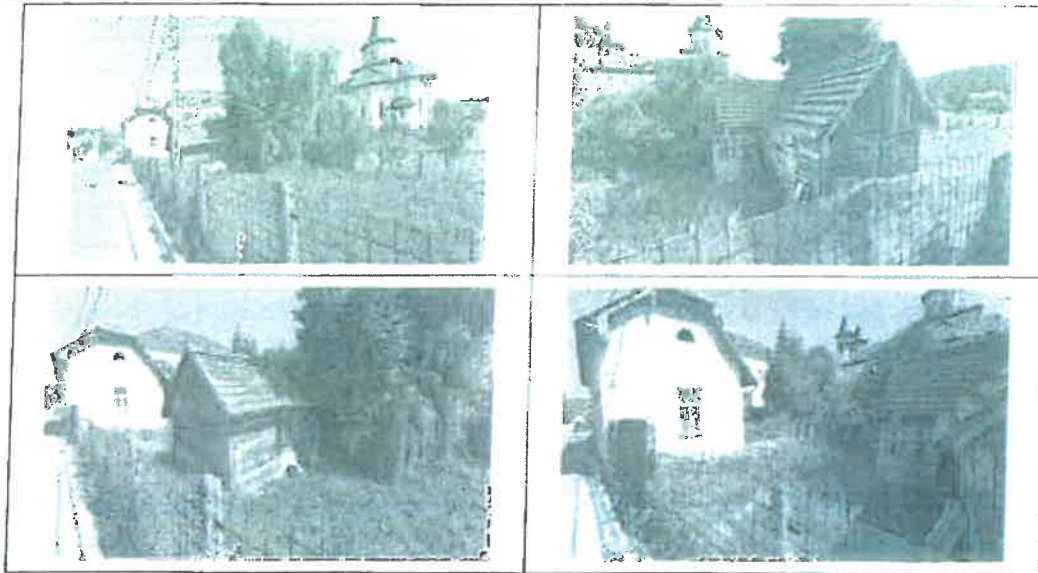
Deprecierile funcționale + externe	15%	316 lei	
		2.066 lei	
Propunere de valoare clădire		2.066 lei	adică 420 €

Propunere de valoare proprietate imobiliară (teren +clădiri)-abordarea prin cost:	36.263 €
	178.325 lei
Propunere de valoare proprietate imobiliară (teren +clădiri)-abordarea prin cost (rotunjită):	36.000 €
	178.000 lei

Anexa nr. 3 – FOTO PROPRIETATE IMOBILIARĂ



Raport de evaluare pentru informarea clientului



Anexa nr. 4 – OFERTE PENTRU TERENURI SIMILARE

Oferta 1

Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-ID7kPw.html#a1c92719c8>

Teren de vanzare

10 €

Descriere

Teren de vanzare situat în zona de dezvoltare urbană, în apropierea școlii și a parcului. Are o suprafață de 1000 mp și este în posesia unui proprietar particular.

PARC/PIAZA



025 737 161 0

Oferta 2

Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-IDdY1e.html#a1c92719c8>

Teren

10 €

Descriere

Teren de vanzare situat în zona de dezvoltare urbană, în apropierea școlii și a parcului. Are o suprafață de 1000 mp și este în posesia unui proprietar particular.

BAN/AP/PA



074 420 4668

Oferta 3

Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-ID9adZn.html#a1c92719c8>

Teren de vanzare

9 €

Descriere

Teren de vanzare situat în zona de dezvoltare urbană, în apropierea școlii și a parcului. Are o suprafață de 1000 mp și este în posesia unui proprietar particular.



Raport de evaluare pentru informarea clientului

Oferta 4

Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-pentru-constructie-casa-intor-cura-buzaului-IDd10z2.html#fa1c92719c8>

**Vând teren pentru construcție casă întorsura
Buzaului**



MAP ATAZA

078 199 6871

Descriere

Teren pentru construcție casă în zona Buzaului, lângă școală și magazin. Terenul este în stare bună și este potrivit pentru construcție. Pentru mai multe informații, vă rugăm să contactați vânzătorul.

MAP ATAZA



MAP ATAZA



078 199 6871

Oferta 5

Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDdb03.html#fa24672c7e;promoted>

Teren de vanzare

10 €

MAP ATAZA

004 474 16983218

Descriere

Teren în stare bună, potrivit pentru construcție. Pentru mai multe informații, vă rugăm să contactați vânzătorul.

MAP ATAZA



MAP ATAZA



004 474 16983218

