

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

situată în Sfântu Gheorghe, str.Berzei, nr.14A, județul Covasna

înscrisă în CF nr.26993



CLIENT: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

UTILIZATOR: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

EVALUATOR: KUNA ADRIENE

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174

DATA EVALUĂRII: 02 decembrie 2020

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către,

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

Obiectul evaluării: proprietate imobiliară, reprezentată de teren cu construcție, situată în Sfântu Gheorghe, str.Berzei, nr.14A, județul Covasna, înscrisă în CF nr.26993.

Stimate Domn / Stimate Doamnă,

În urma solicitării dvs., am demarat procesul de întocmire al raportului de evaluare pentru bunul menționat mai sus.

Pentru întocmirea prezentului raport am avut ca baza atât informațiile furnizate de d-voastră, cât și date furnizate de piața specifică și baza de date proprie. În cazul în care orice informație din cele ce urmează, se dovedește a fi incorectă sau incompletă, acuratețea prezentei evaluări poate fi afectată și, în conformitate, ne rezervăm dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost întocmit de către un Evaluator Autorizat calificat să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea proprietatea imobiliară studiată. Acest raport a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR în vigoare la data întocmirii prezentului raport de evaluare.

Luând în calcul bazele subliniate anterior și, după cum este expus în acest raport, opinia noastră asupra valorii proprietății analizate se regăsește în decursul raportului.

Această valoare se supune atât termenilor și condițiilor noastre, cât și oricăror ipoteze expuse. De asemenea, această valoare este validă la data întocmirii prezentului raport și poate fi reconsiderată la o dată ulterioară. Trebuie subliniat faptul că această evaluare este furnizată exclusiv destinatarului prezentei scrisori și nu se acceptă nicio responsabilitate transmisă unei terțe părți. Se interzice publicarea sau expunerea, în totalitate sau parțial, fără acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.

În plus, certific faptul că nu am niciun interes direct cu privire la bunurile ce fac obiectul prezentului raport de evaluare și nicio influență legată de părțile implicate, așadar, având aptitudinea de a oferi consultanță în mod deliberat.

Am încrederea că acest raport de evaluare corespunde cerințelor d-voastră și vă stau la dispoziție pentru eventuale informații ulterioare.

Decembrie 2020, Sf.Gheorghe

Cu stimă,

Evaluator KUNA ADRIENE

Specializare EPI

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174

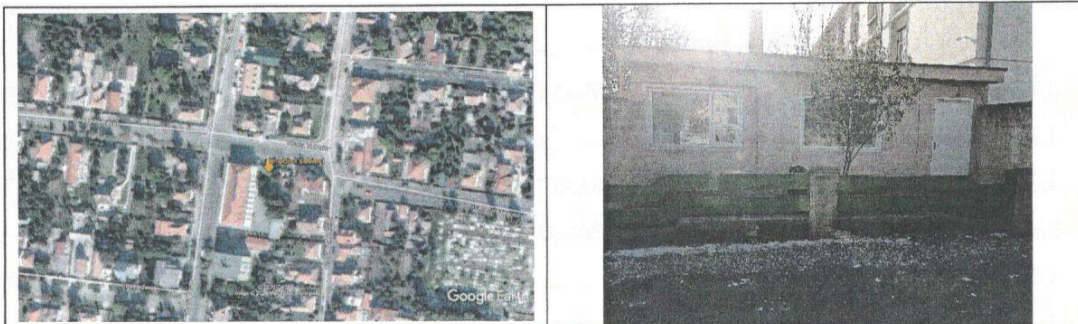


CUPRINS

1.	SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE.....	3
2.	CERTIFICAREA.....	4
3.	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
3.1.	IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI.....	5
3.2.	IDENTIFICAREA CLIENTULUI.....	5
3.3.	IDENTIFICAREA UTILIZATORULUI SAU ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	5
3.4.	IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII.....	5
3.5.	MONEDA EVALUĂRII	5
3.6.	SCOPUL EVALUĂRII	5
3.7.	TIPUL VALORII	6
3.8.	DATA EVALUĂRII	6
3.9.	NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI	6
3.10.	NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE	6
3.11.	IPOTEZE SEMNIFICATIVE și/sau IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	7
3.12.	TIPUL RAPORTULUI	8
3.13.	RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	8
4.	PREZENTAREA DATELOR	10
4.1.	IDENTIFICAREA ȘI DESCRIEREA JURIDICĂ.....	10
4.2.	DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE	10
4.3.	DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	11
5.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	12
6.	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE.....	14
7.	EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	15
7.1.	EVALUAREA TERENULUI.....	15
7.1.1.	ANALIZA PE PERECHI DE DATE	16
7.2.	ESTIMAREA VALORII IMOBILULUI	17
7.2.1.	ABORDAREA PRIN PIAȚĂ.....	17
7.2.2.	ABORDAREA PRIN VENIT	18
7.2.3.	ABORDAREA PRIN COST	20
8.	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	24
9.	ANEXA 1 – COMPARABILE.....	26
10.	ANEXA 2 – DOCUMENTE	31

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare reprezentată de teren cu construcție, situată în Sfântu Gheorghe, str.Berzei, nr.14A, județul Covasna, înscrisă în CF nr.26993;



Zonă/ utilități: zonă mediană, zonă cu locuințe unifamiliale, unități comerciale;

Scopul raportului de evaluare: informarea clientului asupra valorii de piață a proprietății imobiliare;

Drept de proprietate evaluat: drept absolut;

Tipul valorii estimate: valoare de piață;

Client: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE , cu sediul în Sfântu Gheorghe, Str. 1 Decembrie 1918, nr.2, județul Covasna, având CIF 4404605,

Proprietar: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE;

Utilizator(i): MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE;

Data inspecție: 02 decembrie 2020. Inspecția imobilului s-a efectuat la această dată, personal de către evaluator în prezența reprezentantului proprietarului.

Data evaluare: 02 decembrie 2020. Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și poate fi diferită pentru alt moment de timp, aceasta determinându-se în funcție de condițiile de piață, economice sau politice de la acel moment de timp.

Data emiterii raportului: 14 decembrie 2020

Rezultatele evaluării:

**VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE VALABILĂ
LA DATA EVALUĂRII ÎN OPINIA EVALUATORULUI ESTE DE:**

43.200 EUR echivalent cu 210.600 RON



Evaluator KUNA ADRIENE

Specializare EPI

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174

2. CERTIFICAREA

Lucrarea este executată de către evaluator KUNA ADRIENE Evaluator Proprietăți Imobiliare (EPI) Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, neinfluențate de nici un factor și nu sunt supuse în nici un mod vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în achiziționarea bunurilor imobile care fac subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul.

De asemenea certific că nu sunt influențată de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare. Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.

Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform reglementărilor din Standardele De Evaluare A Bunurilor 2020 – publicate de ANEVAR.

Ca laborator declar că am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de etică al profesiei, aferent îndeplinirii misiunii. Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele De Evaluare A Bunurilor 2020 – publicate de ANEVAR. De asemenea, raportul de evaluare a fost întocmit conform SEV 103 – Raportare, ediția 2020.

Bunurile imobile au fost inspectate personal de evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Prezentul raport se supune normelor în vigoare și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru proprietăți imobiliare) în acest sens.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire al ANEVAR.

Evaluatorul a încheiat o asigurare de răspundere profesională pe anul 2020 la societatea de asigurare – reasigurare ALLIANZ ȚIRIAC.

Evaluator KUNA ADRIENE

Specializare EPI

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174



3.7. TIPUL VALORII

Pe baza intenției de utilizare a lucrării, precum și a solicitării beneficiarului, tipul de valoare estimat în prezentul raport îl reprezintă valoarea de piață. Tipul valorii în prezentul raport de evaluare este în conformitate cu Standardele de Evaluare, iar valoarea de piață este definită în SEV 104 – Tipuri ale valorii (secțiunea 30), 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 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 de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață.

Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

3.8. DATA EVALUĂRII

Inspekția Imobilului Subiect a fost realizată la data de 02 decembrie 2020.

Data evaluării – 02 decembrie 2020, curs de schimb anunțat de BNR, 1 EUR = 4,8721 RON.

Data emiterii raportului de evaluare: 14 decembrie 2020.

3.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI

Evaluatorul a identificat și inspectat proprietatea vizual în prezența reprezentantului proprietarului. Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum și studiul foto aferent au fost realizate la data inspekției efectuate la fața locului.

S-a efectuat o inspekție vizuală a stării de fapt a proprietăților, aceste aspecte sunt prezentate în prezentul raport de evaluare în cadrul capitolului 4.3 – Descrierea proprietății.

3.10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

Reglementări și cadru legal	
Standarde de evaluare a bunurilor 2020	SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
	SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
	SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
	SEV 103 Raportare (IVS 103)
	SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
	SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
	GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
	SEV 400 Verificarea evaluării

- Legislația în vigoare;
- Informații privind piața imobiliară specifică proprietății (studii, analize, etc);
- Informații culese de către evaluator referitoare la poziționare, zona în care este amplasată proprietatea, etc;

De asemenea au fost utilizate documente și informații puse la dispoziție de către beneficiar, după cum urmează:

- Extras de Carte Funciară pentru informare

asumă responsabilitatea în privinței acurateții informațiilor furnizate de terțe părți. Informațiile furnizate de către terți sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;

- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra imobilului, efectuând doar o inspecție vizuală și nu a intenționat defecte sau deteriorări ale construcției sau ale instalațiilor altele decât cele aparente. Prezența unor astfel de deteriorări ar putea afecta în mod negativ valoarea;
- Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografii ale imobilului, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și a stării acestuia și pentru a ajuta pe client în aprecierea corectă calitativă;
- Conținutul acestui raport de evaluare este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția autorității judiciare.
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea analizată;
- Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către destinatar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia;
- În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării;
- Orice estimare a valorii conținute în studiu se aplică întregii proprietății și orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raportul de evaluare;
- Imobilul a fost identificat conform datelor și a actelor puse la dispoziție de către beneficiar, precizia/autenticitatea lor fiind responsabilitatea acestuia;
- Imobilul este evaluat în ipoteza "liber de sarcini" deoarece în situația în care va fi tranzacționat, acesta se va vinde fără sarcini;
- Prezenta lucrare a fost întocmită în baza datelor puse la dispoziție de către reprezentantul clientului.

IPOTEZE SPECIALE: nu au fost identificate ipoteze speciale.

3.12. TIPUL RAPORTULUI

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nici o excludere, și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate.

3.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator.

Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Concluziile prezentate în acest raport pot fi valabile numai la data evaluării și raportul de evaluare nu trebuie să fie utilizat parțial. Orice estimare a valorii conținute în studiu se aplică întregii proprietății și orice împărțire sau

divizare a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raportul de evaluare.

Posesia prezentului raport de evaluare sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea clientului și a utilizatorului desemnat.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului. Pentru validitatea raportului de evaluare este necesară semnătura originală.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru efecte juridice.

Capitolele și părțile studiului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului), nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Evaluatorul își rezervă dreptul de a include datele din prezentul raport de evaluare în baza proprie de date cu respectarea drepturilor de confidențialitate prevăzute în legislația specifică.

Evaluator KUNA ADRIENE

Specializare EPI

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174



4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

DATE TEREN	ADRESĂ	Sf.Gheorghe, str. Berzei, nr.14A, jud. Covasna
	NUMĂR CARTE FUNCİARĂ	26993
	NUMĂR TOPOGRAFIC/CADASTRAL	26993
	SUPRAFAȚĂ	411 mp
	ACCES	amenajat - asfalt
	FORMĂ	neregulată
	TOPOGRAFIE	plană
	CATEGORIE DE FOLOSINȚĂ	CC
	ZONARE	zona mediană
DATE CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ	NUMĂR CARTE FUNCİARĂ	26993
	NUMĂR TOPOGRAFIC/CADASTRAL	26993-C1
	ANUL CONSTRUIRII	1984
	REGIM DE ÎNĂȚIME	P
	GAZE	DA - există brașament/ funcțional
	APĂ	DA - există brașament/ funcțional
	CANALIZARE	DA - există brașament/ funcțional
	ELECTRICITATE	DA - există brașament/ funcțional
	TERMOFICARE	DA - sobă teracotă
	STRUCTURĂ	cărămidă
	ACOPERIȘ	terasă
	ÎNCHIDERI PERIMETRALE	cărămidă
	COMPARTIMENTĂRI	cărămidă
	PLANȘEE	beton
	FINISAJE	Pardoseli: ciment, Peștei: zugrăveală simplă, placări faianță în grupul sanitar; Tâmplărie exterioară: lemn, PVC cu geam TP; Tâmplărie interioară: uși din lemn
DATE ÎMPREIMUIRE	STARE TEHNICĂ CONSTATATĂ	bună
	SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	49 mp (conform acte)
	SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	49 mp (conform acte)
	ANUL CONSTRUIRII	1984
	STRUCTURA 1	panou gard din plasă zincată
	LUNGIME	28 m
	ÎNĂLȚIME	2 m
	STRUCTURA 2	plăci beton armat
	LUNGIME	24,9 m
ÎNĂLȚIME	2 m	

Studiu foto efectuat în data de 02 decembrie 2020





5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se poate defini ca "un set de aranjamente în care cumpărătorii și vânzătorii sunt reuniți prin mecanismul prețului; totalitatea cumpărătorilor și vânzătorilor posibili și a tranzacțiilor dintre ei" sau "o adunare de oameni pentru cumpărarea și vânzarea de lucruri; prin extensie, oameni adunați pentru acest scop" conform The Dictionary of Real Estate Appraisal, 5th ed., Appraisal Institute, 2010.

Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe

sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani cash iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, privind proprietățile, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

PIAȚA SPECIFICĂ

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca piața proprietăților imobiliare de tip rezidențial.

Din punct de vedere geografic piața imobiliară este considerată zonă mediană, zonă cu locuințe unifamiliale, unități comerciale.

CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE

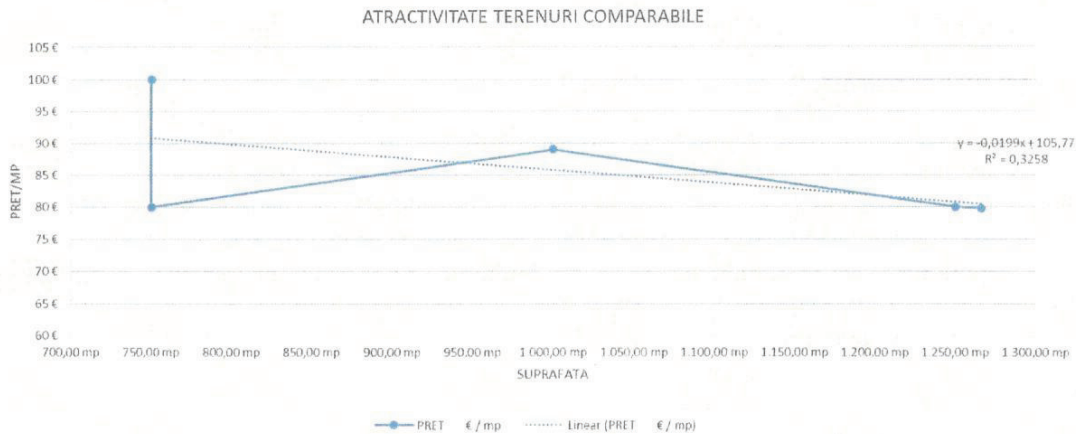
Nu există date exacte despre cererea de proprietăți similare cu proprietatea subiect.

OFERTA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE

Nu au fost identificate proprietăți similare oferite la vânzare. Studiind piața terenurilor libere s-a constatat faptul că există activitate pe acest segment de piață, astfel pot fi identificate destule comparabile cu terenuri similare. Analizând informațiile de pe site-urile de specialitate, s-au identificat oferte de vânzare pentru terenuri similare în zona studiată.

Aceste comparabile sunt oferite la data evaluării și sunt prezentate în continuare:

COMPARABILE TEREN LIBER						
NR. CR	LOCALIZARE	SUPRAFAȚĂ	PREȚ €/m	PREȚ	SURSA	OBS
1	str. Privighetorii	750,00 mp	100 €	75.000 €	www.storia.ro	utilități la stradă
2	str. Privighetorii	750,00 mp	80 €	60.000 €	www.facebook.com	toate utilitățile
3	str.G.Enescu	1.000,00 mp	89 €	89.000 €	www.facebook.com	utilități la stradă
4	str. Privighetorii	1.250,00 mp	80 €	100.000 €	www.facebook.com	toate utilitățile
5	str.I.L.Caragiale	1.266,00 mp	80 €	101.000 €	www.olx.ro	toate utilitățile



COMPARABILE CHIRII				
NR. CRT	LOCALIZARE	SUPRAFAȚA (mp)	PREȚ / MP	PREȚ
1	str. Ciucului	48	9 €	416 €
2	Bd.Grigore Bălan	14	11 €	150 €
3	Bd.Grigore Bălan	12	13 €	150 €
4	zona Piața Centrală	80	10 €	800 €

ECHILIBRUL PIEȚEI

În urma analizei pieței imobiliare din zonă putem concluziona că nu există oferte cu imobile similare dar piața terenurilor este una activă având în vedere ofertele de vânzare prezentate anterior.

6. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

O utilizare care nu este legal permisă sau nu este fizic posibilă, nu poate fi considerată ca fiind cea mai bună utilizare. O utilizare permisă legal și posibilă fizic, poate cere evaluatorului, cu toate acestea, să justifice de ce este rezonabil probabilă. După ce a rezultat din analiza că una sau mai multe utilizări sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilității financiare. Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

“ Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.” (Paragraful 35 GEV 630, Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020).

Prudențial, se recomandă evaluarea proprietății la utilizarea actuală.

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

7.1. EVALUAREA TERENULUI

Estimarea valorii terenului constituie o analiză distinctă, realizată înainte de aplicarea celor 3 abordări ale valorii. Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională, sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

O clasificare a metodelor de evaluare a terenului liber este prezentată în continuare (conform Standardelor de evaluare a bunurilor imobile, ediția 2020 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile):

- Metoda comparației directe
- Metode alternative:
 - Extracția de pe piață
 - Alocarea (proportia)
 - Capitalizarea directă: Metoda reziduală
 - Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare
 - Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării

Comparația directă este cea mai credibilă metodă de evaluare a terenurilor libere. Prin această metodă se analizează și se compară prețurile de vânzare sau de ofertă ale unor parcele de teren libere similare cu cea evaluată, și se aplică ajustări acestor prețuri în funcție de diferențele existente între caracteristicile parcelelor, redate prin așa numitele elemente de comparație.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2020 - Glosar, termenii de teren și amplasament sunt utilizați astfel:

- terenul viran - pentru a descrie " Teren pe care nu au fost făcute amenajări. Terenul în starea sa naturală înainte de nivelare, de construire, de parcelare sau de instalare a utilităților "
- amplasament – pentru a descrie o suprafață de teren liber, delimitată fizic și „amenajat astfel încât este pregătit pentru o anumită utilizare"

În raportul de evaluare evaluatorul a utilizat preponderent sintagma de "teren considerat liber", considerată a defini cel mai bine proprietatea imobiliară descrisă corelată cu analiza celei mai bune utilizări la data evaluării.

Abordarea prin piață – metoda comparației directe - determinarea valorii de piață a terenului

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.

Oferta de proprietăți similare:

Pentru că nu există date sigure despre tranzacții realizate recent, s-a optat pentru prezentarea ofertelor de vânzare ale imobilelor asemănătoare din punct de vedere fizic și juridic cu cel studiat.

S-au reținut oferte de vânzare din perioada imediat apropiată pentru proprietăți asemănătoare cu imobilul subiect, localizate în aceeași zonă..

S-au reținut numai ofertele pentru proprietățile al căror drept transferat este dreptul de proprietate integral (neafectat de drepturi subordonate).

Elementele de comparație includ:

- elemente de piață – drepturi de proprietate; restricții legale; condiții de finanțare; condiții de vânzare; condiții de piață;
- caracteristici specifice – localizarea; caracteristici fizice; utilități disponibile; zonarea, cea mai bună utilizare.

Comparabilele au fost selectate în funcție de cea mai mare asemănare cu terenurile subiect. Comparabilele și calculele + analiza elementelor comparabile sunt detaliate în tabelele următoare.

7.1.1. ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Analiza pe perechi de date este o tehnică cantitativă de estimare a valorii proprietății imobiliare și constă într-un proces în care două sau mai multe proprietăți oferite spre vânzare sunt comparate pentru a se obține o indicație asupra unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici. Ajustările obținute sunt aplicate prețurilor de vânzare sau de ofertă ale proprietăților imobiliare comparabile.

TABEL COMPARAȚII IMOBIL TEREN CF 26993				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATE	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4
Preț de vânzare EURO/mp		80	89	80
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
Tranzacție	-	ofertă	ofertă	ofertă
Ajustare (%)		-3%	-3%	-3%
Ajustare (EURO/mp)		-2,40	-2,67	-2,40
Preț ajustat		78	86	78
Drepturi de proprietate		depline	depline	depline
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat		78	86	78
Restricții legale	n/a	n/a	n/a	n/a
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat		78	86	78
Condiții de finanțare	cash/credit	similare	similare	similare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat		78	86	78
Condiții de vânzare		normale	normale	normale
Ajustare (%)	normale	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat		78	86	78
Condiții de piață	decembrie 2020	similare	similare	similare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat		78	86	78
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	SF.GHEORGHE, STR.BERZEI, NR.14A, JUD.COVASNA	str. Privighetorii	str.G.Enescu	str. Privighetorii
Ajustare (%)		10%	0%	10%
Ajustare (EURO/mp)		7,8	0,0	7,8
Preț ajustat		85	86	85
Suprafață (mp)	411,00	750,00	1.000,00	1.250,00
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		85	86	85
Formă		regulată	regulată	regulată
Ajustare (%)	neregulată	-10%	-10%	-10%
Ajustare (EURO/mp)		-8,5	-8,6	-8,5
Preț ajustat		77	78	77
Deschidere/acces		direct	direct	direct
Ajustare (%)	direct	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat		77	78	77
Utilități	toate	toate	la stradă	toate
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat		77	78	77
Zonare	rezidențială	similare	similare	similare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat		77	78	77
Ajustare NETĂ		-0,8	-8,6	-0,8
Ajustare NETĂ (%)		-1%	-10%	-1%
Ajustare BRUTĂ		16,3	8,6	16,3
Ajustare BRUTĂ (%)		20%	10%	20%
NUMĂR AJUSTĂRI		2	1	2
VALOARE UNITARĂ (EURO/mp)		78,00		
VALOARE TEREN -EURO- (ROTUND)		32.100		
VALOARE TEREN -RON-		156.390		

* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:

COMPARABILA 3

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel la toate comparabilele:

- Tranzacție – au fost necesare ajustări la toate comparabilele deoarece acestea reprezintă oferte de pe piață și marja de negociere sa estimat la nivelul de 3% în cazul proprietăților similare, deoarece expunerea pe piață a proprietăților este mare. Această corecție nu se ia în considerare la calculul ajustărilor nete și brute;
- Drepturi de proprietate – nu au fost necesare ajustări;
- Restricții legale – nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare – s-au considerat similare și nu au fost efectuate ajustări;
- Condiții de vânzare – nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață – nu au fost necesare ajustări deoarece perioada de ofertare nu este îndepărtată de data evaluării;
- Localizare – au fost necesare ajustări fiecărei comparabile, acestea având o localizare inferioară elementului subiect;
- Suprafață – nu au fost necesare corecții, din datele prezentate anterior, nu se poate stabili o relație între preț și suprafață;
- Formă – au fost efectuate ajustări fiecărei comparabile deoarece comparabilele au formă regulată față de elementul subiect, acesta fiind o parcelă cu formă neregulată;
- Deschidere / Acces – nu au fost necesare ajustări;
- Utilități – nu au fost necesare ajustări;
- Zonare – nu au fost necesare ajustări.

7.2. ESTIMAREA VALORII IMOBILULUI

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

7.2.1. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

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.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate major de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Atunci când există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație și includ: drepturi de proprietate transmise, motivațiile cumpărătorilor și ale vânzătorilor, condiții de finanțare, condițiile pieței la momentul vânzării/ofertării, amplasare, caracteristici fizice și juridice.

Abordarea prin piață se bazează pe următoarele principii:

Principiul cererii și ofertei. Conform acestui principiu, prețurile proprietăților imobiliare sunt determinate de piață. Cumpărătorii constituie cererea, iar proprietățile oferite spre vânzare constituie oferta. Teoretic, cererea și oferta tind către un echilibru atunci când valoarea, prețul și costul de pe piață sunt egale. Competiția este importantă în modul de funcționare a cererii și ofertei, prețurile fiind susținute și valorile stabilite printr-o continuă competiție și interacțiune între cumpărători, vânzători, investitori și alți participanți de pe piață.

Principiul substituției. Conform acestui principiu, un cumpărător rațional nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliară decât costul de achiziție al unei proprietăți imobiliare cu aceleași caracteristici.

Principiul echilibrului. Acest principiu prevede că valoarea proprietății imobiliare este creată și susținută când elementele contrastante, opuse sau interactive, sunt într-o stare de echilibru. Aceste elemente pot fi caracteristicile fizice ale terenului, costurile de producție și dezvoltare și relația dintre proprietate și mediu.

Principiul condițiilor externe. Conform acestui principiu, toate proprietățile imobiliare sunt afectate de condiții externe. Condițiile externe pot fi economice, juridice, politice sau fizice, iar acestea pot avea fie o influență pozitivă, fie negativă asupra valorii proprietății imobiliare.

Având în vedere că evaluatorul nu a identificat destule date pentru aplicarea metodei de calcul, aceasta a fost abandonată.

7.2.2. ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere a proprietății respective ca investiție plus valoarea de revânzare a proprietății la sfârșitul perioadei de deținere.

Abordarea prin venit se bazează pe următoarele principii:

Principiul anticipării. Deoarece valoarea este creată de speranța obținerii unor câștiguri în viitor, principiul anticipării este esențial în abordarea prin venit.

Principiul cererii și ofertei. Conform acestui principiu, prețurile proprietăților imobiliare sunt determinate de piață. Cumpărătorii constituie cererea, iar proprietățile oferite spre vânzare constituie oferta. Teoretic, cererea și oferta tind către un echilibru atunci când valoarea, prețul și costul de pe piață sunt egale. Competiția este importantă în modul de funcționare a cererii și ofertei, prețurile fiind susținute și valorile stabilite printr-o continuă competiție și interacțiune între cumpărători, vânzători, investitori și alți participanți de pe piață.

Principiul substituției. Conform acestui principiu, un cumpărător rațional nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliară decât costul de achiziție al unei proprietăți imobiliare cu aceleași caracteristici.

Principiul echilibrului. Acest principiu prevede că valoarea proprietății imobiliare este creată și susținută când elementele contrastante, opuse sau interactive, sunt într-o stare de echilibru. Aceste elemente pot fi caracteristicile fizice ale terenului, costurile de producție și dezvoltare și relația dintre proprietate și mediu.

Principiul condițiilor externe. Conform acestui principiu, toate proprietățile imobiliare sunt afectate de condiții externe. Condițiile externe pot fi economice, juridice, politice sau fizice, iar acestea pot avea fie o influență pozitivă, fie negativă asupra valorii proprietății imobiliare.

Metodele de evaluare a unei proprietăți imobiliare în cadrul abordării prin venit sunt:

- Capitalizarea venitului, prin care un venit reprezentativ dintr-o singură perioadă de timp se împarte la o rată cu toate riscurile incluse sau la o rată de capitalizare totală. Capitalizarea venitului necesită estimarea fluxului de numerar dintr-un singur an, la care se aplică o rată de capitalizare pentru a estima valoarea proprietății. Această metodă se bazează pe vânzările și închirierile proprietăților similare cu proprietatea analizată. În cadrul metodei este necesară determinarea venitului brut potențial, a venitului brut efectiv.

- Fluxul de numerar actualizat, care ia în considerare fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală, ce sunt apoi convertite în valoarea proprietății prin actualizarea cu o rată adecvată de actualizare. Această metodă necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor pe perioada de previziune (5-10 ani) și eventuala valoare terminală.

Având în vedere informațiile disponibile la data evaluării, dar și pentru evaluarea proprietății subiect s-a folosit metoda capitalizării venitului.

ESTIMAREA VENITULUI BRUT POTENȚIAL (VBP)

Venitul brut potențial este reprezentat de prețul de închiriere obținabil pe piață pentru proprietatea subiect. Estimarea acestei chirii se realizează prin analiza proprietăților comparabile închiriate sau oferite spre închiriere din piața specifică.

Fiindcă evaluatorul nu dispune de date sigure cu privire la închirieri de proprietăți similare și nu a avut acces la contracte de închiriere, s-a optat pentru folosirea ofertelor de închiriere din zona specifică. Din analiza de piață se observă că chiria obținabilă este de 9 EUR/mp/lună.

VBP = 4.485 EUR

ESTIMAREA VENITULUI BRUT EFECTIV (VBE)

Venitul brut efectiv reprezintă venitul anticipat după deducerea alocațiilor pentru gradul de neocupare sau de neîncasare a chiriilor.

Pierderea din neocupare și din neîncasarea chiriei reprezintă o alocare pentru diminuarea veniturii potențial generat de proprietatea imobiliară, atribuibilă neocupării totale a proprietății, schimbării chiriei și/sau neplătii chiriei.

Pentru estimarea gradului de neocupare evaluatorul a analizat informații din piață prezentate în cadrul capitolului – "Analiza pieței imobiliare", precum și din convorbiri telefonice/dialoguri purtate cu proprietari sau deținătorii drepturilor de proprietate asupra proprietăților închiriate, am concluzionat că ofertele de închiriere se transformă în contracte și operațiuni efective de închiriere în aproximativ 1-2 luni de la postarea acestora. Termenele contractuale sunt lungi de 2-5 ani și anunțul de închiriere se face public înainte de expirarea termenelor contractuale.

VBE = 4.036 EUR

ESTIMAREA VENITULUI NET DIN EXPLOATARE (VNE)

Venitul net din exploatare reprezintă venitul după scăderea cheltuielilor din exploatare.

Cheltuielile din exploatare sunt cheltuielile necesare pentru a menține proprietatea și a continua generarea de profit brut efectiv.

Cheltuielile pentru exploatare se împart în trei categorii: cheltuieli fixe, cheltuieli variabile și alocare pentru înlocuiri.

Cheltuielile fixe sunt cheltuieli ce nu depind de gradul de ocupare a proprietății. Cele mai întâlnite astfel de cheltuieli sunt: impozite și taxe, asigurări.

Cheltuielile variabile sunt cele care se modifică în funcție de gradul de ocupare sau de volumul activităților desfășurate. Cele mai întâlnite cheltuieli variabile sunt: cheltuieli de administrație, comisioane pentru închiriere, utilități, întreținere, amenajări și reparații. Aprecierea cheltuielilor variabile s-a făcut prin analiza de piață care indică practica în care cheltuielile variabile sunt în sarcina chiriașului. Cota impozitului a fost preluat din codul fiscal și aplicat la costul de înlocuire brut.

	CHELTUIELI DE EXPLOATARE FIXE+VARIABILE	VALORI
FIXE	impozit	198 €
	asigurare	31 €
VARIABILE	management și administrație	CHIRIAȘ
	electricitate, apă, canalizare, salubritate, gaze	
	menținerea capacității de exploatare/an (minim)	
	TOTAL	228 €

VNE = 3.808 EUR

ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE (C)

Rata de capitalizare se obține ca raport dintre venitul net din exploatare și prețul proprietății. Deoarece nu s-au identificat destule date din piață pentru determinarea ratei de capitalizare privind proprietăți similare, evaluatorul va considera, în prezentul raport, rata de capitalizare de C=9% conform datelor publicate de către revista de specialitate "Revista Valoarea", orașe secundare.

CALCUL CAPITALIZARE DIRECTĂ	
	EURO
SUPRAFAȚĂ UTILĂ	41,53
CHIRIE LUNARĂ (EURO/MP)	9,00
CHIRIE LUNARĂ (EURO)	374
VBP - VENITURI BRUTE POTENȚIALE (EURO/AN)	4.485 €
GRAD DE NEOCUPARE	10%
VBE - VENIT BRUT EFECTIV	4.036 €
CHELTUIELI EXPLOATARE	228 €
COSTRUI REAMENAJARE/REPARAȚII	n/a
VNE - VENIT NET EFECTIV (EURO/AN)	3.808 €
RATA DE CAPIATALIZARE	9,00%
VALOARE CAPITALIZARE DIRECTĂ	42.309 €
VALOARE CAPITALIZARE DIRECTĂ = 42.300 € 206.090 RON	

7.2.3. 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 terenului estimată la data evaluării.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt:

- metoda comparațiilor unitare;
- metoda costurilor segregate;
- metoda devizelor.

METODA COMPARAȚIILOR UNITARE

Abordarea prin cost, prin metoda comparațiilor unitare are la bază „Cataloagele pentru inventarierea și reevaluarea Fondurilor Fixe 1964-1965”. Metoda constă în determinarea valorii de înlocuire actualizate a obiectivului, prin formula de calcul normată, cu introducerea de elemente caracteristice și stabilirea prețului corect de barem unitar pe unitatea de măsură.

Elementele de calcul sunt preluate din cataloagele de preturi barem și ajustări, editate de Comisia Centrală de Inventariere și Reevaluare a Fondurilor Fixe - ediția 1964, metodologie aprobată de MLPAT prin Ordinul nr.32/N/16.10.1995.

Fișele de indicatori din cataloage cuprind:

- Indicatorii valorii de înlocuire pentru partea de construcții
- Indicatorii valorii de înlocuire pentru instalațiile funcționale cuprinse în valoarea obiectivului:
 - instalații interioare electrice de iluminat
 - instalații sanitare
 - instalații de încălzire

Formula de calcul pentru determinarea valorii unitare de reconstrucție actualizată este:

$$Vura = Vb \times Ka \times Kz,$$

relație în care

-Vura = valoarea unitară de înlocuire actualizată la data evaluării

-Vb = Valoarea costului de înlocuire barem

-Ka = Indice de actualizare, la data 31.12.2018, numit și „indici medii de actualizare a valorii clădirilor și construcțiilor speciale, pe etape și cumulați față de data reper 01.01.1965”

-Kz = Coeficient de corecție la zi, care este raportul dintre paritatea RON/EUR la data de referință al evaluării 02 decembrie 2020 și la data de 31.12.2018, când s-a ales indicele de actualizare.

Catalog utilizat

Construcții speciale de folosință generală – cu valori actualizate – decembrie 2018, Fișa nr. 4 - Grup social în incinte industriale cu structură din beton sau din zidărie, editura Matrix Rom

1. Indicatorii valorii de înlocuire

construcții	ron/mp	1.353,96
instalații electrice de iluminat	ron/mp	91,33
instalație sanitară	ron/mp	216,91
instalații de încălzire	ron/mp	180,38
Total valoare (cu TVA)	ron/mp	1.842,58

2. Corecții ale valorii de bază

pentru fiecare 0,50 m diferență față de înălțimea medie de 3,00 m	ron/mp	-73,06
Total corecții	ron/mp	-73,06
Valoare unitară (cu TVA)	ron/mp	1.769,52
Coeficient de actualizare	Ka	1,071
Coeficient corecție la zi	Kz	1,0193
Valoare unitară de bază actualizată (cu TVA)	ron/mp	1.931,42
Suprafața construită desfășurată	mp	49,00
Total cost de înlocuire brut	RON	94.639,79

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

- uzura fizică - o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Aceasta poate avea două componente - uzură fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice);
- neadekvare funcțională – o pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare; este dată de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadekvare funcțională recuperabilă (se cuantifica prin costul de înlocuire pentru deficiente care necesita adăugiri, deficiente care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadekvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus);
- depreciere economică (din cauze externe) – o pierdere de utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul celui activ, care se concretizează într-o pierdere de valoare.
 - Deprecierea fizică a fost calculată conform normativ P135 respectiv GE032 și constatările efectuate la fața locului;
 - Neadekvare funcțională: nu s-a constatat;
 - Depreciere din cauze externe: nu s-a constatat.

Valoarea proprietății = valoarea terenului + construcția (construcțiile) edificate pe acesta.

ESTIMAREA VÂRSTEI CRONOLOGICE PONDERATE PENTRU CONSTRUCȚIA -> CINEMATOGRAFUL REPUBLICA				
COMPONENTA	Acd (mp)	AN PIF	VECHIME	CONTRIBUȚIA COMPONENTEI ÎN
Clădire inițială	49,0	1984	36	36,0
Extindere/modernizare1	0,0	0	0	0,0
Extindere/modernizare2	0,0	0	0	0,0
TOTAL	49,00			VÂRSTA CRONOLOGICĂ PONDERATĂ 36

NORMATIV P135-99 /ANEXA 3 Clădiri administrative**DEPRECIERE FIZICĂ NORMALĂ IMOBIL**

Dfn =	37,00%
D1 =	36%
D2 =	41%
V1 =	35
V2 =	40
Vcp =	36

Total cost de înlocuire brut	RON	94.639,79
Depreciere fizică	Duf	37,00%
Valoare depreciere fizică	RON	35.016,72
Depreciere funcțională	Df	0,00%
Valoarea depreciere funcțională	RON	0,00
Depreciere externă	De	0,00%
Valoarea depreciere externă	RON	0,00
Costul de înlocuire net cu TVA	RON	59.623,07
Cost de înlocuire net fără TVA	RON	50.103,42
Profit dezvoltator (5%)	RON	2.505,17
Cost de înlocuire net fără TVA	RON	52.608,59
Cost de înlocuire net fără TVA	EUR	10.800,00

Esența acestei metode constă în estimarea valorii de reconstrucție a clădirii din care se deduce deprecierea cumulată. Costul de înlocuire se determină prin estimarea costului actual prin compararea cu costurile cunoscute pentru toate componentele unei construcții similar care include cantitatea reală de material utilizat, manoperă, utilaje, transport, cheltuieli conexe, proiectare, etc.

Având în vedere caracteristicile clădirii analizate, evaluarea s-a realizat pe baza ghidului:

- „Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire volumele 1,2,3” Cornel Șchiopu, editată de Iroval București 2009/2010/2014 la care s-au aplicat ajustări ale indicilor de actualizare 1 august 2019 – 31 iulie 2020

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

Prima etapă solicită calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării. În înțelesul ghidului GEV 630, costul de înlocuire este 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, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru a fi reflectată deprecierea. Scopul ajustării pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea imobiliară subiect, pentru un potențial cumpărător, față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății imobiliare subiect, în comparație cu echivalentul său modern

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

- uzura fizică - o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Aceasta poate avea două componente - uzură fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice);
- neadekvare funcțională – o pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare; este dată de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadekvare funcțională recuperabilă (se cuantifica prin costul de înlocuire pentru deficiente care necesita adăugiri, deficiente care necesită înlocuire sau modernizare sau

supradimensionări) și neadekvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus);

- depreciere economică (din cauze externe) – o pierdere de utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul aceluși activ, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

- Deprecierea fizică a fost calculată conform normativ P135 respectiv GE032 și constatările efectuate la fața locului;
- Neadekvare funcțională: nu s-a constatat;
- Depreciere din cauze externe: nu s-a constatat.

PANOU GARD DIN PLASĂ ZINCATĂ

Proprietar: MUNICIPIUL SF.GHEPRGHE
Adresă: SF.GHEORGHE, STR.BERZEI, NR.14A, JUD.COVASNA
Data evaluării: 2 decembrie 2020

Suprafață: SD (mp) = 56,00 SC (mp) = 56,00

Sursa costului: Costuri de înlocuire - clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale, Capitolul 2 - Clădire comercială independentă

Nr. Crt.	Element structural	Denumire / Simbol	Suprafață	Cost catalog	Total cost	Coef. corecție	Coef. corecție	Cost total la
			Sc / Sdc (mp)	actualizat (RON/mp)	(RON)	distanță de transport	manoperă	finalizare (RON)
			A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	PANOU GARD DIN PLASĂ ZINCATĂ	PANGPZN	56,00	38,68	2.166,17	1,000	0,965	2.091
TOTAL COST CONSTRUCȚIE (CIN) CU TVA (RON)								2.091
TOTAL COST CONSTRUCȚIE (CIN) FĂRĂ TVA (RON)								1.757
PROFITUL DEZVOLTATORULUI (5%)								88
TOTAL COST CONSTRUCȚIE (CIN) FĂRĂ TVA (RON)								1.845
TOTAL COST CONSTRUCȚIE (CIN) FĂRĂ TVA (RON/mp)								33

ESTIMAREA VĂRSTEI CRONOLOGICE PONDERATE PENTRU CONSTRUCȚIA -> PANOU GARD DIN PLASĂ ZINCATĂ

COMPONENTA	Acd (mp)	AN PIF	VECHIME	CONTRIBUȚIA COMPONENTEI ÎN
Clădire inițială	56,0	1984	36	36,0
Extindere/modernizare1	0,0	0	0	0,0
Extindere/modernizare2	0,0	0	0	0,0
TOTAL	56,00			VĂRSTA CRONOLOGICĂ 36

NORMATIV P135-99 /ANEXA 35 Împrejurii**DEPRECIERE FIZICĂ NORMALĂ IMOBIL**

Dfn =	97%
D1 =	97%
D2 =	97%
V1 =	35
V2 =	40
Vcp =	36

DETERMINAREA VALORII DE ÎNLOCUIRE

COST DE ÎNLOCUIRE	DEPRECIERE			VALOARE EVALUATĂ	
	FIZICĂ	FUNCȚIONALĂ	ECONOMICĂ		
1.845 RON	97%	0%	0%	55 RON	10 €

ÎMPREJMUIRE DIN PLĂCI BETON

Proprietar: MUNICIPIUL SF.GHEPRGHE
 Adresă: SF.GHEORGHE, STR.BERZEI, NR.14A, JUD.COVASNA
 Data evaluării: 2 decembrie 2020

Suprafață: SD (mp) = 49,78 SC (mp) = 49,78

Sursa costului: Costuri de înlocuire - clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale, Capitolul 2 - Clădire comercială independentă

Nr. Crt.	Element structural	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog actualizat (RON/mp)	Total cost (RON)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total la finalizare (RON)
			A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	ÎMPREJMUIRE DIN PLĂCI DIN B.A	IMPLBA	49,78	136,51	6.795,69	1,000	0,965	6.560
TOTAL COST CONSTRUCȚIE (CIN) CU TVA (RON)								6.560
TOTAL COST CONSTRUCȚIE (CIN) FĂRĂ TVA (RON)								5.512
PROFITUL DEZVOLTATORULUI (5%)								276
TOTAL COST CONSTRUCȚIE (CIN) FĂRĂ TVA (RON)								5.788
TOTAL COST CONSTRUCȚIE (CIN) FĂRĂ TVA (RON/mp)								116

ESTIMAREA VÂRSTEI CRONOLOGICE PONDERATE PENTRU CONSTRUCȚIA -> ÎMPREJMUIRE DIN PLĂCI BETON

COMPONENTA	Acđ (mp)	AN PIF	VECHIME	CONTRIBUȚIA COMPONENTEI ÎN
Clădire inițială	49,8	1984	36	36,0
Extindere/modernizare1	0,0	0	0	0,0
Extindere/modernizare2	0,0	0	0	0,0
TOTAL	49,78			VÂRSTA CRONOLOGICĂ 36

NORMATIV P135-99 /ANEXA 35 Împrejmui**DEPRECIERE FIZICĂ NORMALĂ IMOBIL
SUBIECT CONFORM NORMATIV P135**

Dfn =	74%
D1 =	72%
D2 =	83%
V1 =	35
V2 =	40
Vcp =	36

DETERMINAREA VALORII DE ÎNLOCUIRE

COST DE ÎNLOCUIRE	DEPRECIERE			VALOARE EVALUATĂ	
	FIZICĂ	FUNCȚIONALĂ	ECONOMICĂ		
5.788 RON	74%	0%	0%	1.493 RON	300 €

Valoarea proprietății = valoarea terenului + construcția (construcțiile) edificate pe acesta.

DENUMIRE IMOBIL	VALOARE EVALUATĂ	
CLĂDIRI ADMINISTRATIVĂ	10.800 €	52.610 RON
PANOU GARD DIN PLASĂ ZINCATĂ	10 €	60 RON
ÎMPREJMUIRE PLĂCI BETON ARM.	300 €	1.490 RON
TEREN	32.100 €	156.390 RON
TOTAL	43.210 €	210.550 RON

10800
>433
32100
43333

8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Estimarea valorii de piață a proprietății subiect s-a realizat folosind abordări principale folosite în procesul de evaluare. Rezultatele abordărilor sunt:

REZULTATUL ABORDĂRILOR		
ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	nu s-a aplicat	
ABORDAREA PRIN VENIT	42.300 €	206.090 RON
ABORDAREA PRIN COST	43.200 €	210.600 RON

Pentru stabilirea valorii finale s-au avut în vedere principiile și criteriile de analiză a rezultatelor. Aceste criterii sunt:

- Adecvarea – se alege valoarea rezultată din metoda cea mai relevantă, având în vedere scopul și destinația evaluării;
- Precizia – se alege valoarea rezultată din metoda în care au fost utilizate cele mai recente informații de pe piața imobiliară, ținând cont de scopul evaluării;
- Cantitatea informațiilor – se alege valoarea rezultată în urma aplicării metodei ce a utilizat cele mai multe informații de pe piața imobiliară.

CRITERII	ABORDARE PRIN COST	ABORDARE PRIN VENIT
ADECVARE	DA (+)	DA (+)
PRECIZIE	MEDIE (+/-)	SCĂZUTĂ (-)
CANTITATEA DE INFORMAȚII	SUFICIENTĂ (+)	SUFICIENTĂ (+)

Valorile obținute prin abordări reflectă nivelul și așteptările pieței imobiliare și este relevantă pentru tipul de proprietate evaluat. Pentru proprietatea studiată având în vedere scopul și utilizarea raportului de evaluare s-a optat pentru valorile determinate conform abordării prin COST.

**VALOAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE VALABILĂ LA DATA EVALUĂRII
ÎN OPINIA EVALUATORULUI ESTE DE:**

43.200 EUR echivalent cu 210.600 RON

- Cursul BNR utilizat la calcule este de 4,8721 RON/EUR din data de 02 decembrie 2020;
- Valorile nu conțin TVA;

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

- Valoarea exprimată nu ține cont de TVA;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoarea estimată în RON și EUR este valabilă la data evaluării;
- Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Evaluator KUNA ADRIENE

Specializare EPI

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174



9. ANEXA 1 – COMPARABILE

COMPARABILA teren 2 - Sursa : <https://web.facebook.com>

https://web.facebook.com/groups/1120518214668588/?_rdc=1&_rd

ink: ÚJÉV ... Urziceni Weather ... Set timuri Audi A6... Difuzor bara spate... Modul bluetooth A... Ide kattintva r

Eladó, kiadó lakások Szt.Györgyön

Stefan Manole
Március 26. 11:09

Teren intravilan curti constructii
60 000 €
Sfântu Gheorghe

Vand 750 mp. teren intravilan, curti constructii cu toate utilitatile , front 25 ml. la strada Privighetorii. Tel.0722915110. Pret 80 euro/mp.

COMPARABILA teren 3 - Sursa: <https://www.facebook.com/groups/1120518214668588/>



Stefan Manole megosztott egy bejegyzést

December 6., 10:06



Stefan Manole

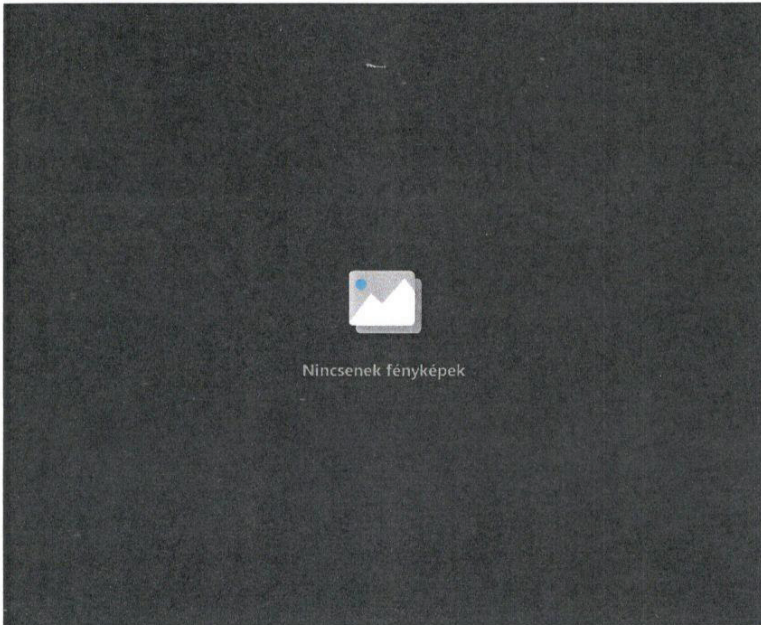
Augusztus 17. · Music Video Maker ·

Teren intravilan,curti-constructii,sup.1000 mp,zona rezidentiala
Simeria,pret 89 euro/mp.

COMPARABILA teren 4 - Sursa: <https://www.facebook.com/marketplace/item/610186792739791/>

Agota Blanka Szakacs tette közzé a(z) Eladó, kiadó lakások Szt.Györgyön csoportban.

Nyilvános



Térén intravilan str.Privighetorli

80 €

Megnéztesse egy éve itt: Sfântu Gheorghe

Üzenet

Részletek

1250 mp.teren intravilan.intabulat.CF.PUZ.Pret.80 euro/ mp.



Sfântu Gheorghe

A hely közelítőlegesen szerepel

Eladó adatai



Agota Blanka Szakacs

Eladó, kiadó lakások Szt.Györgyön

Évkor és aktivitás: 2018

1 megosztás

Üzenet küldése az eladónak

Helló, ez még megvan?

Küldés

COMPARABILA chirie 1 - Sursa: <https://www.olx.ro/oferta/de-inchiriat-in-centru-spatiu-comercial-de-48-mp-IDdUz5s.html#6a7bcd4ab7>



< > 01 — 03

Fotografie mare

Vanzator



Janos

Pe lista din iul. 2017

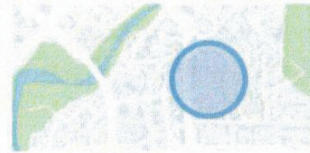
Anunturile utilizatorului

0740 059 486

Trimite mesaj

Loc de intalnire

📍 Sfantu Gheorghe, judet Covasna



De inchiriat in centru spatiu comercial de 48 mp



416 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferta de Agentie

Vanzare inchiriere Inchiriere

Suprafata utila 48 m²

🚗 Rezervi online viitoarea ta masina
Volkswagen Passat cu 100 €.

Descriere

De inchiriat spatiu comercial - pozitionare centrala pe termen lung Str. Ciucului Nr. 15 suprafata 48 mp., compus din doua incaperi, intrare direct de pe strada. Se asigura o parcare fârd plata. Pretabil pentru cabinet de stomatologie, salon de infrumusetare etc. Imobilul se afla in curs de renovare si se poate amenaja dupa cerinta chiriesului. Se inchiriaza cu contract, 350 euro + TVA cca 2000 RON. Detalii telefon 740 - arata telefon -

Marișuta Ștefan
Echipa de vânzări și închirieri OLX

📞 Roguș de pe telefon: La 1213, 3 august 2020

👁️ Vizualizări: 711

📞 Număr anunț: 205573614

👍 Este prima? 11

SPYSHOP

COMPARABILA chirie 2 - Sursa: <https://wellimob.ro/kiado/iroda/sepsiszentgyoergy/covasna/1345>

Főoldal Rólunk Hirdetéseink WELL Franchise Kapcsolat

KIADÓ SEPSISZENTGYÖRGYŰN A GRIGORE BĂLAN SUGĂRÚTON IRODA, HOSSZÚ TÁVRA

Kiadó Iroda € 150

- Alapterület: 14 m²
- Sepsiszentgyörgy Covasna

SepsiszentgyörgyŰn a Grigore Bălan sugărúton 20 szám, 24 tombház alatt, iudon bejárattal és iudozos illemhelyiséggel rendelkező 14.57 m²-es iroda, hosszú távra kiadó. Amennyiben további részleteket kíván meg tudni, kérjük írjon nekünk az wellsfantu@gmail.com e-mail címre, illetve rendelkezősére álljunk a következő telefonszámon: 0757 393 463

☎ Tel: 0757 393 463

COMPARABILA chirie 4 - Sursa: <https://www.publi24.ro/anunturi/Imobiliare/de-inchiria/ spatii-comerciale/birou/anunt/inchiriere-spatii-de-birouri-central-sfantu-gheorghe/3h9ih98i69617ei1e31g2036fe3360g5.html>

Inchiriere spatii de birouri central, sfantu gheorghe

Covasna, Sfanta Gheorghe Central, include taxa Proiectant/Proiect

800 EUR

0733056270

Mesaj

Adreaga fizic

Fizic acceptabile are sing. sing. doc. pdf, gif, zip, rar, tar, bz, bz2, rar, docx, xlsx, ppt, pptx, mp4, cu o marime maxima de 10Mb.

Trimite

• E-mail

• Salveaza ca favorit

• Vizualizat: 10

• Referinta

Specificatii

Suprafata utila	80.0 m ²	Suprafata construita	80.0 m ²
Numar niveluri	1		

Descriere imobiliare

Codul direct 0733056270 include schimbarea intru birou 9.13

Va rugam sa scrieti in descrierea spatiu de birouri in Sfanta Gheorghe zona centrala. Spatiul este situat in Parcul Dima, are o suprafata totala utila de 80 m². Daca doresti sa recepti o afisare sau sa te referi la un nou offer, adresa oferta este pozitiva.

Viz. detalii pe www.publi24.ro


Distribuie anuntul pe

Junior Residence oferta 2020

Juni or Residence

Apartenente noi! Măști, spații comerciale

10. ANEXA 2 – DOCUMENTE




Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVAȘNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 26993 Sfântu Gheorghe

Nr. Loterie: 15860
Zona: 06
Luna: 07
Anul: 2017



1003400115

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intrașdan Nr. CF vechi 3878
Nr. topografic 1974/2/1/3/3/2

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Str. Berzel, Nr. 14A, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	26993	411	Teren împreună Imobilul este împreună cu gard plasă sârmă între punctele 2-3 și 7-11, gard din beton între punctele 3-4 și 6-7, perete construcție între punctele 12-19 iar între punctele 19-1-2, imobilul nu este împreună.

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	26993 CI	Loc. Sfântu Gheorghe, Str. Berzel, Nr. 14A, Jud. Covasna	S. construită la sol 48 mp, S. construită desfășurată 49 mp. Clădire administrativă din cărămidă cu regim de înălțime P, edificată în anul 1984, cu suprafața construită desfășurată de 49 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
9047 / 20/04/2017	
Act Administrativ nr. HCL nr. 78, din 30/03/2017 emis de CL SF. GHEORGHE.	
B2. Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniul privat, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL SFINTU GHEORGHE	
B3. Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SFINTU GHEORGHE	
15860 / 06/07/2017	
Act Administrativ nr. HCL nr. 78, din 30/03/2017 emis de Consiliul Local al Mun. Sf. Gheorghe; Act Administrativ nr. 27807, din 16/05/2017 emis de Primăria Mun. Sf. Gheorghe; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscală nr. 35434, din 26/06/2017 emis de Mun. Sf. Gheorghe-DFP Municipale; Act Administrativ nr. Certificat nr. 27809, din 17/05/2017 emis de Primăria Mun. Sf. Gheorghe.	
B5. Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniul privat, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1.1
1) MUNICIPIUL SF. GHEORGHE CIF 4404605	
B6. Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1.1
1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE	

C. Partea III. SARCINI

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

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

Pagina 1 din 2

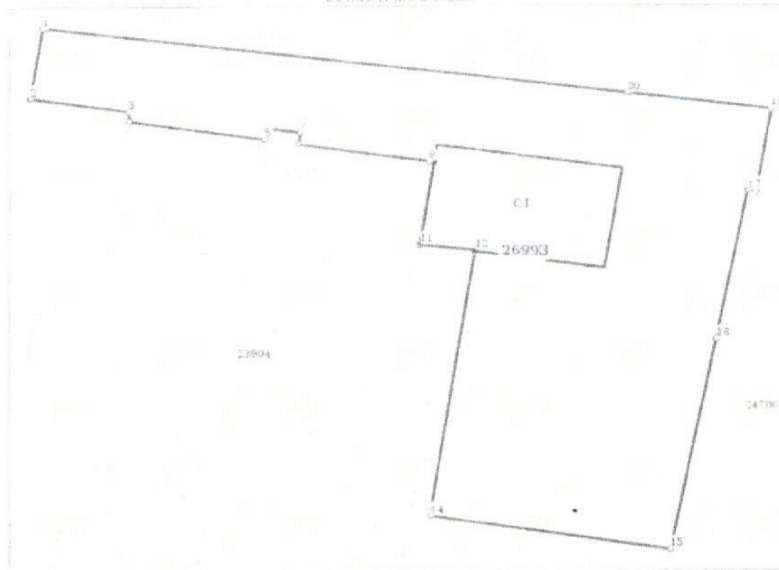
Carte Funciara Nr. 26993 Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp) [*]	Observatii / Referinta
26993	411	Imobilul este imprejmuit cu gard plasa sarma intre punctele 2-3 si 7-11, gard din beton intre punctele 3-4 si 6-7, perete constructie intre punctele 12-19, iar intre punctele 19-1-2 imobilul nu este imprejmuit.

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereio 70

DETALIU LINIARE BAGBI



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosinta	Teza vitan	Suprafata (mp)	Tarfa	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	411			1974/2/1/3/3 2	Imobilul este imprejmuit cu gard plasa sarma intre punctele 2-3 si 7-11, gard din beton intre punctele 3-4 si 6-7, perete constructie intre punctele 12-19, iar intre punctele 19-1-2 imobilul nu este imprejmuit.

Date referitoare la constructii

Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinta
A11	26993 C1	administrative si social culturale	49	Cu acte	5. construita la sol 49 mp; 5. construita desfasurata 49 mp. Clădire administrativă din cărămidă cu regim de înălțime P, edificată în anul 1984, cu suprafața construită desfășurată de 49 mp.

Carte Funciară Nr. 26997 Comuna Crașu Municipiu Stănuțelberghe

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	3.976
2	3	4.697
3	4	0.572
4	5	6.469
5	6	0.669
6	7	1.612
7	8	0.671
8	9	6.224
9	10	0.249
10	11	4.625
11	12	2.612
12	13	0.098
13	14	14.797
14	15	11.468
15	16	11.87
16	17	8.403
17	18	0.413
18	19	4.619
19	20	6.842
20	1	27.768

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterrea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 181 RON - Ordin de plată cont OCPI nr. 2725/06-07-2017 în suma de 181, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242.254.261.

Data soluționării:
28.07.2017

Data eliberării:

28.07.2017

Asistent Registrator
IOLANDA GĂSPĂR

(iparafa și semnătura)

Referent:

(iparafa și semnătura)