

Anexa nr. 2
la HCL- 65/2019

RAPORT DE EVALUARE a PROPRIETĂȚII IMOBILIARE "TEREN CU CONSTRUCȚII"

**situată în
orașul Gheorgheni, str. Gorunului, nr. 108,
județul Harghita**

- martie 2019 -

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

Către,

S.C. INDUSTRY TRANSILVAN S.R.L.

Gheorgheni, str.Tatarului, nr.156-158, județul Harghita
J 19/651/1991, CIF RO529690

Evaluatorul autorizat EPI, KUNA ADRIENE, având legitimația de evaluator autorizat ANEVAR nr 18174, valabilă pentru anul 2019, în urma solicitării dumneavoastră am efectuat evaluarea proprietății imobiliare – teren cu construcții - situată în orașul Gheorgheni, str.Gorunului, nr.108, județul Harghita.

Data de referință al raportului de evaluare al proprietății imobiliare este de 13 martie 2019. La această dată raportul de referință lei / euro este de 4,7632 Lei/EURO.

În opinia evaluatorului valoarea de piață a proprietății imobiliare este de:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	344.300 RON echivalent 72.300 EUR
VALOAREA NU ESTE INFLUENȚATĂ DE T.V.A. VALOAREA ESTE VALABILĂ ÎN CONDIȚIILE PREZENTATE ÎN ACEST RAPORT	

Sf.Gheorghe, 15.03.2019

KUNA ADRIENE
evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR,
legitimația nr. 18174



Capitolul 1

INTRODUCERE

1.1. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Raportul de evaluare a proprietății imobiliare, situată în orașul Gheorgheni, str. Gorunului, nr. 108, județul Harghita, proprietatea S.C. INDUSTRY TRANSILVAN S.R.L., a fost întocmit în conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR - 2018:

SEV 100 - Cadrul general (IVS-Cadrul general)
SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 - Implementare (IVS 102)
SEV 103 - Raportare (IVS 103)
SEV 104 - Tipuri ale valorii
SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Pe parcursul elaborării raportului de evaluare bibliografia folosită este:

- Standardele de Evaluare a bunurilor (SEV) ediția 2018,
- Ghidurile de Evaluare (GEV) ale ANEVAR ediția 2018,
- Sorin V Stan – Evaluarea terenului, Aplicație, Editura Iroval București 2009
- Sorin V Stan – Aplicații cu evaluarea terenului, Editura Iroval București 2010
- Corneliu Șchiopu: Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire. Clădiri industriale, comerciale și agricole. Construcții speciale, Editura Iroval București – Cercetări în evaluare SRL, 2010
- Corneliu Șchiopu: Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale, Editura Iroval București – Cercetări în evaluare SRL, 2009
- Corneliu Șchiopu: Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire. Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MITek și construcții speciale, Editura Iroval București – Cercetări în evaluare SRL, 2014



KUNA ADRIENE
autor autorizat EPI
libru titular ANEVAR,
legitimția nr. 18174

1.2. CUPRINS

Scrisoare de înaintare	2
Capitolul 1. Introducere	
1.1. Declarație de conformitate	4
1.2. Cuprins.....	5
1.3. Certificare.....	6
1.4. Rezumatul faptelor și concluzii	7
Capitolul 2. Termenii de referință ai evaluării	
2.1. Identificarea clientului	9
2.2. Scopul evaluării	9
2.3. Identificarea proprietății	9
2.4. Drepturile de proprietate	9
2.5. Tipul valorii estimate	10
2.6. Data estimării valorii	10
2.7. Moneda raportului	10
2.8. Documentarea pentru elaborarea evaluării	10
2.9. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea	10
2.10. Ipoteze ipoteze speciale	11
2.11. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare	12
Capitolul 3. Prezentarea datelor	
3.1. Aspecte juridice	13
3.2. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	13
3.3. Descrierea proprietății imobiliare	14
3.4. Studiu de vandabilitate	15
Capitolul 4. Analiza datelor	
4.1. Analiza în conceptul C.M.B.U	16
4.2. Evaluarea terenurilor	16
4.3. Abordarea prin cost	20
4.4. Abordarea prin piață	27
4.5. Abordarea prin venit	27
4.6. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului	28
Capitolul 5. Anexe	30

1.3. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că:

- Afirmările prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care este subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- Suma ce îmi revine drept onorariu pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- Au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii bunului supus evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România);
- Evaluatorul a respectat conceptele și instrucțiunile Standardelor de Evaluare a bunurilor (SEV 2018), al Ghidurilor de Evaluare (GEV).

Proprietatea a fost inspectată în data de 06.03.2019.

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

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) evaluator autorizat în evaluarea proprietății imobiliare, având competența necesară întocmirii acestui raport.

Subsemnatul evaluator am încheiată asigurarea de răspundere civilă profesională pentru anul 2019 la Allianz Țiriac S.A.

Raportul de evaluare cuprinde 30 pagini (fără anexe), la care se adaugă anexele prezentate la capitolul 5.

Sf. Gheorghe 15.03.2019.

KUNA ADRIENE
evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR,
legitimația nr. 18174



1.4. REZUMATUL FAPTELOR ȘI CONCLUZII

CLIENT ȘI UTILIZATOR:

S.C. INDUSTRY TRANSILVAN S.R.L., cu sediul în Gheorgheni, str.Tatarului, nr.156-158, județul Harghita, înregistrat la ONRC Harghita sub nr. J19/651/1991, având CIF RO 529690.

PROPRIETAR:

S.C. INDUSTRY TRANSILVAN S.R.L., conform documentelor anexate.

SCOPUL EVALUĂRII:

Scopul evaluării îl reprezintă estimarea **valorii de piață** a proprietății imobiliare, în vederea informării beneficiarului.

OBIECTUL EVALUĂRII:

Proprietate imobiliară, situată în orașul Gheorgheni, str.Gorunului, nr.108, județul Harghita, înscrisă în CF nr.54018 al localității Gheorgheni, a parcelei în suprafață de 6.802 mp cu construcții aferente, conform planului de dezmembrare, anexa la prezentul contract (Anexa 2).

TIPUL VALORII ESTIMATE

La cererea beneficiarului se va estima valoarea de piață a proprietății imobiliare, în vederea informării beneficiarului.

Definirea valorii estimate este prezentată mai jos.

Conform SEV 100 - Cadrul general:

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

DATA ESTIMĂRII VALORII

Data de referință al raportului de evaluare a proprietății imobiliare este de **13 martie 2019**. La această dată raportul de referință lei / euro este de **4,7632 lei/1 EUR**.

IPOTEZE SPECIALE

- ◇ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către beneficiarul raportului de evaluare. Dreptul de proprietate este considerat valabil. Evaluatorul nu are cunoștințe de înstrăinare de nici un fel al imobilului supus evaluării.
- ◇ Evaluatorul a inspectat proprietatea în prezența reprezentantului proprietarului.
- ◇ Construcțiile C10 și C13 au fost inspectate numai prin exterior, deoarece reprezentantul proprietarului nu a putut asigura accesul în aceste incinte.

- ◇ Nu am avut la dispoziție informații privind data și valoarea modernizărilor efectuate asupra construcțiilor, cuantumul deprecierei fizice a fost estimată pe baza informațiilor avute la dispoziție și inspecția faptică efectuată în fața locului.
- ◇ Nu am avut la dispoziție documentație cadastrală.

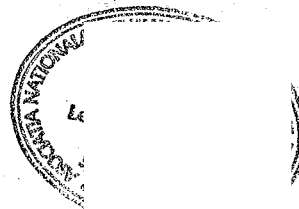
CONCLUZII PRIVIND VALOAREA DE PIAȚĂ:

În opinia evaluatorului valoarea de piață a proprietății imobiliare, situată în orașul Gheorgheni, str.Gorunului, nr.108, județul Harghita, înscrisă în CF nr.54018, a parcelei în suprafață de 6.802 mp cu construcții aferente, conform planului de dezmembrare, este de:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	344.300 RON echivalent 72.300 EUR
VALOAREA NU ESTE INFLUENȚATĂ DE T.V.A. VALOAREA ESTE VALABILĂ ÎN CONDIȚIILE PREZENTATE ÎN ACEST RAPORT	

- Valorile estimate nu sunt afectate de TVA (asimilabil fără TVA).
- Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport.

KUNA ADRIENE
evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR,
legitimația nr. 18174



Capitolul 2

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Elaborarea prezentului raport de evaluare s-a efectuat în următoarele etape:

1. Stabilirea conceptului metodologic privind conținutul și structura raportului de evaluare.
2. Inspekția patrimonială al activelor care conțin bunurile imobiliare.
3. Culegere de date, informații și documente necesare elaborării raportului.
4. Selectarea și corelarea datelor și a informațiilor.
5. Alegerea metodelor de evaluare.
6. Abordarea în prisma metodelor de evaluare alese.
7. Selectarea valorilor reprezentative pentru stabilirea valorii juste.
8. Rezultatul evaluării.

2.1. IDENTIFICAREA CLIENTULUI

Destinatarul și utilizatorul prezentului raport de evaluare este S.C. INDUSTRY TRANSILVAN S.R.L., cu sediul în Gheorgheni, str.Tatarului, nr.156-158, județul Harghita.

2.2. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, în vederea informării beneficiarului.

2.3. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

Obiectul prezentului raport de evaluare este proprietatea imobiliară situată în orașul Gheorgheni, str.Gorunului, nr.108, județul Harghita, înscrisă în CF nr.54018 al localității Gheorgheni, a parcelei în suprafață de 6.802 mp cu construcții aferente, conform planului de dezmembrare.

Identificarea proprietății s-a realizat pe baza documentelor, informațiilor și datelor puse la dispoziția evaluatorului, respectiv cu ocazia inspecției efectuate în prezența proprietarului și reprezentantului beneficiarului.

2.4. DERPTURILE DE PROPRIETATE

Proprietatea imobiliară de evaluat este proprietatea S.C. INDUSTRY TRANSILVAN S.R.L., conform documentelor anexate (Extras de Carte Funciară nr.54018 –Anexa 1).

Dreptul de proprietate este evaluat integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate, considerat conformă cu situația faptică.

Proprietatea evaluată nu este grevată cu sarcini.

2.5. TIPUL VALORII ESTIMATE

La cererea beneficiarului se va estima valoarea de piață a proprietății imobiliare, în vederea informării beneficiarului.

Definirea valorii estimate este prezentată mai jos.

Conform SEV 100 - Cadrul general:

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

2.6. DATA ESTIMĂRII VALORII

Data de referință al raportului de evaluare a proprietății imobiliare, situată în orașul Gheorgheni, str.Gorunului, nr.108, județul Harghita, înscrisă în CF nr.54018 al localității Gheorgheni, proprietatea S.C. INDUSTRY TRANSILVÂN S.R.L., în vederea informării beneficiarului., este de 13 martie 2019. La această dată raportul de referință lei / euro este de 4,7632 lei/1 EUR.

2.7. MONEDA RAPORTULUI

Valorile exprimate în cursul raportului, respectiv valoarea estimată sunt în moneda națională, adică în **LEI**, folosind prescurtarea internațională de **RON**. Totodată pe parcursul raportului poate să apară și alte monede, care vor fi transformate la moneda națională, respectiv valoarea finală se va exprima și în **EURO**, raportul de referință la data evaluării fiind de 4,7632 lei/1 EUR.

Opinia finală a evaluării este prezentată în **RON** și în **EUR**.

2.8. DOCUMENTAREA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

Evaluatorul a identificat și inspectat proprietatea în prezența reprezentantului proprietarului în data de 06.03.2019. Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum și studiul foto aferent au fost realizate la data inspecției efectuate la fața locului. S-a efectuat o inspecție vizuală a proprietăților, aceste aspecte sunt prezentate în prezentul raport de evaluare.

Evaluatorul consideră că în afara datelor pe care le-a cules cu ocazia inspecției ar putea să existe și alte documente și date, însă acestea nu au fost puse la dispoziția lui sau nu are cunoștință de ele.

2.9. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA

Pe parcursul elaborării raportului de evaluare s-au folosit următoarele surse:

- informații necesare existente în bibliografia de specialitate
- informații furnizate de beneficiar
- informații din mica publicitate
- informații din pagini specializate de internet

La elaborarea raportului de evaluare au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație; după cunoștința evaluatorului toate datele sunt corecte.

Aceste informații provin din surse oficiale și neoficiale și prezintă câteodată asupra veridicității datelor o garanție mai puțin credibilă. Din aceste date s-au selectat informațiile care sunt specifice și cele mai concludente pentru evaluarea bunului imobil subiect al acestui raport.

2.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

Evaluatorul a identificat proprietatea conform actelor puse la dispoziție de către beneficiar; locația și limitele proprietății indicate se consideră a fi corecte.

Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății corespund cu documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în prezentul raport de evaluare.

IPOTEZE GENERALE:

- Valoarea opinată în prezentul raport este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în situațiile în care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor prezentate pe parcursul raportului; dacă se va demonstra că una sau mai multe ipoteze, sub care a fost realizat raportul de evaluare, nu este valabilă, valoarea estimată poate fi invalidă;
- Aspectele juridice (descrierile legale ale dreptului de proprietate) și cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a proprietății se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către lichidator judiciar. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea proprietății; evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru efectuarea unor studii necesare pentru a le descoperii;
- Situația actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare și a aplicării acestora în vederea estimării celei mai probabile valori;
- Din informațiile deținute de către evaluator, nu există prezența unor contaminări naturale sau chimice asupra proprietății analizate sau a proprietăților vecine care să afecteze valoarea proprietății studiate. Evaluatorul nu a efectuat o inspecție și nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții care să indice prezența contaminărilor cu substanțe/materiale periculoase. Valorile sunt exprimate în ipoteza că nu există asemenea contaminări. În cazul în care se va stabili ulterior că totuși există asemenea contaminări pe proprietatea studiată sau pe cele din vecinătatea acesteia, poate duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație asupra existenței condițiilor ascunse sau neaparente ale solului, ale structurii clădirii sau altor factori nevizibili la inspecție care ar putea influența valoarea. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru asemenea condiții sau efectuarea unor studii necesare pentru a descoperii aceste aspecte ascunse;
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în studiu se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare. Orice modificare a condițiilor pieței poate duce la modificarea rezultatelor raportate;

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile având în vedere datele disponibile la data evaluării;
- 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 neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară;
- 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 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;

IPOTEZE SPECIALE:

- ◇ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către beneficiarul raportului de evaluare. Dreptul de proprietate este considerat valabil. Evaluatorul nu are cunoștințe de înstrăinare de nici un fel al imobilului supus evaluării.
- ◇ Evaluatorul a inspectat proprietatea în prezența reprezentantului proprietarului. Construcțiile C10 și C13 au fost inspectate numai prin exterior, deoarece reprezentantul proprietarului nu a putut asigura accesul în aceste incinte.
- ◇ Nu am avut la dispoziție informații privind data și valoarea modernizărilor efectuate asupra construcțiilor, cuantumul deprecierei fizice a fost estimată pe baza informațiilor avute la dispoziție și inspecția faptică efectuată în fața locului.
- ◇ Nu am avut la dispoziție documentație cadastrală.

2.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea destinatarului și a utilizatorului desemnat, respectiv S.C. INDUSTRY TRANSILVAN S.R.L..

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.

Capitolul 3

PREZENTAREA DATELOR

3.1. ASPECTE JURIDICE

Proprietatea imobiliară, obiectul prezentului raport de evaluare este înscrisă în Cartea Funciară nr.54018 al localității Gheorgheni. Conform extras CF eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sf.Gheorghe pentru informare la data de 06.12.2018 și 06.12.2018.

Evaluatorului s-a pus la dispoziție extras de carte funciară al cărei dată de eliberare este 06.12.2018 – din care s-au extras datele prezentate privind dreptul de proprietate și sarcinile, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. De la data eliberării și până la data de referință al raportului este posibilă să existe și alte înscrisuri, însă despre care evaluatorul nu are cunoștință.

Dreptul de proprietate evaluat - integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate.

Nu am avut la dispoziție documentație cadastrală.

3.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATĂ, ORAS, VECINĂȚI ȘI LOCALIZARE

Piața imobiliară, în general, și piața rezidențială, în special, se deosebesc fundamental de piețele obișnuite pe care se tranzacționează bunuri, servicii sau active. Specificul pieței imobiliare este determinat, în principal, de două elemente: caracteristicile proprietăților și comportamentul participanților la piață. Datorită acestor factori, piața imobiliară se distinge prin: asimetrii informaționale, prețuri rigide, fluctuații semnificative de lichiditate, lipsă de transparență și ineficiență economică. Astfel, sunt generate riscuri semnificative pentru sistemul financiar, care este strâns legat de piața imobiliară prin garanțiile ipotecare, precum și pentru restul economiei, prin afectarea procesului investițional și a mobilității forței de muncă. În acest context, rolul serviciilor conexe pieței imobiliare (notarii, agențiile imobiliare, experții geodezi și evaluatorii) este extrem de important pentru estomparea asimetriilor informaționale și creșterea transparenței. În plus, lichiditatea pieței poate fi ameliorată prin intermediul unor costuri de tranzacționare mai reduse, creșterea vitezei și a calității acestor servicii. Modalitatea cea mai eficientă pentru realizarea acestui deziderat este, așa cum vom arăta în continuare, sporirea gradului de concurență pe piețele serviciilor conexe tranzacțiilor imobiliare.

Piața românească este expusă unor riscuri suplimentare, datorate tranzacționării în monedă străină, scăderii populației și numărului extrem de mare de locuințe ocupate de proprietari (piață redusă a chiriilor). Această situație este amplificată de lipsa de transparență a pieței (inexistența unui indice imobiliar oficial), costurile ridicate și viteza scăzută de tranzacționare, precum și de birocrația excesivă din domeniul construcțiilor.

Având în vedere dinamica pozitivă a cererii și a ofertei pentru toate tipurile de proprietăți imobiliare, numărul agențiilor imobiliare din România a crescut, oferta acestora fiind din ce în ce mai diversificată, iar calitatea serviciilor oferite mai bună. Astfel, se poate

apela la serviciile agențiilor imobiliare în marea majoritate a localităților din România, numărul acestora fiind mai mare în localitățile de mari dimensiuni.

Serviciile de intermediere imobiliară nu sunt reglementate, iar competiția între agenții imobiliare se desfășoară pe o piață cu structură concurențială determinată în primul rând de lipsa barierelor la intrare. Cu toate acestea concurența prin preț este destul de scăzută, acest fapt datorându-se, cel mai probabil, unor factori care țin de specificul activității. Accesul unui segment tot mai mare de populație la Internet și utilizarea acestuia ca platformă de căutare și promovare a proprietății imobiliare, reprezintă un fenomen care va avea un impact semnificativ asupra profitabilității pe termen lung în sectorul de intermediere. Acest lucru va determina, cel mai probabil, o creștere a gradului de concurență și, drept consecință, scăderi de prețuri și o creștere de ansamblu a calității serviciilor.

Domeniul imobiliar din România a arătat până în anul 2008 septembrie o dinamică spectaculoasă atât prin creșterea numărului investitorilor cât și prin creșterea valorii la care au avut loc tranzacțiile. Criza financiară declanșată pe bază de suport imobiliar a întors semnificativ acest segment economic, înregistrând o scădere permanentă atât al prețului terenurilor cât și al clădirilor și construcțiilor.

Piața imobiliară a suferit schimbări semnificative. Acestea par însă să fi trecut, astfel că lucrurile s-au stabilizat și, contrar a ceea ce am crede, în prezent există o cerere continuă, dincolo de lipsa lichidităților pe piață. În regiunea analizată, județul Harghita, nu face excepție de la această tendință.

Potrivit unor analiști, anul 2019 poate fi mai bun decât precedenții dintr-un singur motiv, și anume relația mult mai echilibrată și mai corectă dintre calitate și preț.

Proprietatea imobiliară de evaluat aflată în orașul Gheorgheni, str. Gorunului, nr.108, județul Harghita, este situată în zona mediană a localității.

Planul de încadrare în zonă este prezentat în Anexa 3.

3.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Proprietate imobiliară, situată în orașul Gheorgheni, str. Gorunului, nr.108, județul Harghita, înscrisă în CF nr.54018 al localității Gheorgheni, a parcelei în suprafață de 6.802 mp cu construcții aferente, conform planului de dezmembrare, anexa la prezentul contract.

Proprietate imobiliară este compusă din:

- Teren intravilan în suprafață de 6.802 mp, topografie plană.
- Construcția C10 - având suprafață construită desfășurată de 56 mp. Este o clădire cu regim de construcție parter, construită în anul 1970, din zidărie cărămidă, planșeu beton, acoperiș terasă, având tâmplărie metalică. Utilități disponibile: energie electrică. Starea construcției: satisfăcătoare.
- Construcția C13 - având suprafață construită desfășurată de 117 mp. Este o clădire cu regim de construcție parter, construită în anul 1970, din zidărie cărămidă, planșeu beton, acoperiș terasă, având tâmplărie metalică. Utilități disponibile: energie electrică, apă, încălzire. Starea construcției: satisfăcătoare.
- Construcția C14 - având suprafață construită desfășurată de 257 mp. Este o clădire cu regim de construcție parter, construită în anul 1970, structura din stâlpi prefabricați de beton armat, închidere perimetrală din zidărie cărămidă, planșeu beton, acoperiș terasă. Utilități disponibile: energie electrică, apă, canal, încălzire. Starea construcției: satisfăcătoare.

- Construcția C1 - construcție tip baracă metalică, având suprafață construită desfășurată de 270 mp. Starea construcției: nesatisfăcătoare. Este în stare de degradare avansată, în concluzie nu contribuie la valoarea proprietății.
- Construcția C3 - construcție tip Construcția C10 deschis, având suprafață construită desfășurată de 81 mp. Starea construcției: nesatisfăcătoare. Este în stare de degradare avansată, în concluzie nu contribuie la valoarea proprietății.
- Construcție specială, împrejmuire, având următoarele caracteristici: L = 173,16 m, H = 2,00 m, din plăci din beton armat.

3.4. STUDIU DE VANDABILITATE (ANALIZA PIETEI IMOBILIARE)

Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor. Piața imobiliară nu este o piață eficientă și nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale locale, regionale și naționale. Numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, Proprietatea imobiliară are valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul locurilor de muncă etc.

Ca pe orice piață, prețul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă.

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor.

Piața imobiliară în zonă se află pe un trend negativ, cererea este scăzută, datorită potențialului de cumpărare scăzut.

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta pentru proprietățile imobiliare similare cu cel analizat, este redusă.

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare; acesta a suferit schimbări semnificative atât pe piața autohtonă cât și pe cea analizată prin prezenta.

În momentul de față, pe piața proprietății imobiliare similară cu cel analizat numărul tranzacțiilor este redusă. Nu avem cunoștință despre tranzacții sau de oferte de vânzare de proprietăți similare în zonă.

Capitolul 4

ANALIZA DATELOR

4.1. ANALIZA ÎN CONCEPTUL C.M.B.U

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 33 GEV 630, Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2018).

Prudențial, se recomandă evaluarea proprietății în condițiile de utilizare actuală, adică teren cu construcții industriale.

4.2. EVALUAREA TERENULUI

Estimarea valorii de piață a terenurilor, indiferent de starea în care se află, s-a efectuat în ipoteza terenului liber, folosind metoda comparației directe, considerată metodă cea mai preferată atunci când sunt disponibile vânzări suficiente.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date pentru loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturi. Analiza și sortarea informațiilor este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților și tranzacțiilor (numite elemente de comparație).

Elementele de comparație includ:

- ◇ Drepturi de proprietate
- ◇ Restricții legale
- ◇ Condiții de finanțare
- ◇ Condiții de vânzare

- ◇ Condiții de piață
- ◇ Localizarea
- ◇ Caracteristici fizice (mărimea, forma)
- ◇ Categorie de folosință
- ◇ Utilități disponibile
- ◇ Zonarea

Evaluatorul consideră că metoda cea mai adecvată pentru evaluarea terenurilor reprezintă **metoda comparației vânzărilor**, care este o metoda adecvată în analiza obiectului propus spre evaluare. Comparabilele studiate sunt prezentate la **anexa 4** al prezentului raport de evaluare.

Comparabilele studiate sunt prezentate în tabelul următor:

Compara-bila	Zona	Iv/ Ev	Supra- fața (mp)	Preț unitar (EUR/mp)	Data ofertei	Front (m)	Apă	Cu- rent	Ca- nal	Gaz
1	str. Kossuth Lajos 183	Iv	2.300	10,00	03.03.2019	20	nu	da	nu	nu
2	str. Frăției	Iv	15.000	5,97	06.03.2019	da	nu	da	nu	nu
3	str. Frăției	Iv	la cerere	10,00	18.02.2019	ns	nu	da	nu	nu
4	str. Nicolae Bălcescu (teren fotbal)	Iv	2.825	8,00	06.03.2019	13	nu	nu	nu	nu
5	str. Progresului	Iv	8.000	10,00	11.03.2019	37	nu	nu	nu	nu
6	str. Gropilor	Iv	1.000	7,60	12.03.2019	ns	nu	nu	nu	nu
7	str. Morii	Iv	8.538	7,00	14.03.2019	ns	da	da	nu	nu

Dintre comparabilele studiate s-au ales pentru grila de comparație următoarele:

Nr crt	Elemente de comparație	Proprietate subiect	Comparabila		
			1	3	7
1	<i>Tip comparabilă</i>		ofertă	ofertă	ofertă
2	<i>Dreptul de proprietate transmis</i>	depline	depline	depline	depline
3	<i>Restricții legale</i>	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
4	<i>Condiții de finanțare</i>	numerar	numerar	numerar	numerar
5	<i>Condiții de vânzare</i>	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
6	<i>Condiții de piață</i>	13.03.2019	03.03.2019	18.02.2019	14.03.2019
7	<i>Localizare</i>	str. Gorunului	str. Kossuth L. 183	str. Frăției	str. Morii
8	<i>Caracteristici fizice</i>				
	Suprafața (mp)	6.802	2.300	la cerere	8.538
	Front stradal	13	20	ns	ns
	Topografie	plană	plană	plană	plană
9	<i>Utilități disponibile</i>				
	Apă	da	nu	nu	da
	Curent electric	da	da	da	da
	Canalizare	da	nu	nu	nu
	Gaz metan	nu	nu	nu	nu
10	<i>Zonarea</i>	mixtă	mixtă	mixtă	mixtă
11	<i>Preț vânzare/ofertă (EUR)</i>		25.000	21.475	59.766
12	<i>Preț unitar (EUR/mp)</i>		10,00	10,00	7,00

Aplicarea metodei comparației, prin compararea elementelor, introduce diferite procente sau valori de corecții care sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Nr crt	Elemente de comparație	Proprietate subiect	Comparabila					
			1		3		7	
	Preț vânzare/ofertă (EUR)		25.000		21.475		59.766	
	Preț unitar (EUR/mp)		10,00		10,00		7,00	
	Tip comparabilă		ofertă		ofertă		ofertă	
	Ajustare		-5,00%	-0,50	-5,00%	-0,50	-7,14%	-0,50
	Preț de vânzare (tranzacție potențială EUR/mp)		9,50		9,50		6,50	
1	Dreptul de proprietate transmis	depline	depline		depline		depline	
	Ajustare		0%		0%		0%	
	Preț ajustat (EUR/mp)		9,50		9,50		6,50	
2	Restricții legale	nu sunt	nu sunt		nu sunt		nu sunt	
	Ajustare		0%		0%		0%	
	Preț ajustat (EUR/mp)		9,50		9,50		6,50	
3	Condiții de finanțare	numerar	numerar		numerar		numerar	
	Ajustare		0%		0%		0%	
	Preț ajustat (EUR/mp)		9,50		9,50		6,50	
4	Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare	
	Ajustare		0%		0%		0%	
	Preț ajustat (EUR/mp)		9,50		9,50		6,50	
5	Condiții de piață	13.03.2019	03.03.2019		18.02.2019		14.03.2019	
	Ajustare		0%		0%		0%	
	Preț ajustat (EUR/mp)		9,50		9,50		6,50	
6	Localizare	str. Gorunului	str. Kossuth L. 183		str. Frăției		str. Morii	
	Ajustare		-10,00%	-0,95	0,00%	0,00	10,00%	0,65
	Preț ajustat (EUR/mp)		8,55		9,50		7,15	
7	Caracteristici fizice							
	Suprafața și forma (mp)	6.802	2.300		la cerere		8.538	
	Ajustare		-15,00%	-1,28	-15,00%	-1,43	5,00%	0,36
	Preț ajustat (EUR/mp)		7,27		8,08		7,51	
	Acces	drum asfaltat	similar		similar		inferior	
	Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	5,00%	0,38
	Preț ajustat (EUR/mp)		7,27		8,08		7,88	
	Topografie	plană	plană		plană		plană	
	Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
	Preț ajustat (EUR/mp)		7,27		8,08		7,88	
8	Utilități disponibile	apă, en.electr, canal	en.electr		en.electr		apă, en.electr	
	Ajustare		10,32%	0,75	9,29%	0,75	6,34%	0,50
	Preț ajustat (EUR/mp)		8,02		8,83		8,38	
9	Zonarea	mixtă	mixtă		mixtă		mixtă	
	Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
	Preț ajustat (EUR/mp)		8,02		8,83		8,38	
Corecții total nete (valoric)		EUR	-1,48		-0,68		1,51	
Corecții total nete (procentual)		%	-15,61%		-7,11%		23,19%	
Corecții total brute (valoric)		EUR	2,98		2,18		1,51	
Corecții total brute (procentual)		%	31,39%		22,89%		23,19%	

Corecțiile s-au luat în considerare astfel:

- Tranzacție –au fost aplicate corecții comparabilelor, respectiv 0,50 euro/mp deoarece sunt oferte negociabile postate pe site-uri naționale.
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Restricții legale: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață: nu au fost necesare ajustări;
- Localizare: ajustarea de -10% a fost aplicată comparabilei 1, aceasta fiind situată în zonă cu piață imobiliară a cererii și ofertei superioară față de localizarea obiectului prezentei raport de evaluare; ajustarea de 10% a fost aplicată comparabilei 7, aceasta fiind situată în zonă cu piață imobiliară a cererii și ofertei inferioară față de localizarea obiectului prezentei raport de evaluare
- Caracteristici fizice :
 - Suprafața și forma: : ajustarea de -15% a fost aplicată comparabilelor 1 și 3, acestea fiind parcele de teren cu suprafață mult mai mică față de suprafața parcelei de teren analizat; ajustarea de 5% a fost aplicată comparabilei 7, aceasta fiind parcelă de teren cu suprafață puțin mai mare față de suprafața parcelei de teren analizat.
 - Deschidere/ acces: : ajustarea de 5% a fost aplicată comparabilei 7, aceasta având acces calitativ inferioară față de obiectul prezentei raport de evaluare;
 - Topografie: nu au fost necesare ajustări;
- Utilități disponibile: ajustarea de 0,25 eur/mp pentru fiecare utilitate diferență, a fost aplicată comparabilelor, care prezintă utilități în minus, în comparație cu utilitățile existente al proprietății subiect.
- Utilizarea zonei: nu au fost necesare ajustări.

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a terenului comparabilei 7, deoarece comparabilei 7 i-au fost aduse cele mai mici ajustări brute valorice având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea estimată pentru teren prin abordarea prin comparații de piață, analiza pe perechi de date este de **8,38 eur/mp, rotunjit 8 eur/mp.**

Astfel, valoarea suprafeței totale a terenului este:

Opinie preț unitar (EUR/mp)	8,00
Suprafața (mp)	6.802
Valoare estimată (EUR)	54.416,00
Data de referință	13.03.2019
Curs valutar (RON/EUR)	4,7632
Valoare estimată (RON)	259.194,29

NOTĂ: Valoarea de mai sus este fără TVA

4.3. ABORDAREA PRIN COST

Pentru evaluarea construcțiilor aferente proprietății imobiliare, evaluatorul consideră că metoda cea mai adecvată reprezintă abordarea prin **metoda costurilor de reconstrucție-costuri de înlocuire**, abordare prezentată în lucrarea d-lui **ing Corneliu Șchiopu**, editate de Editura Iroval – Cercetări în evaluare SRL, având titlul: „**Metoda costurilor de reconstrucție - costuri de înlocuire**”, **IROVAL București**.

Abordarea folosind metoda "**costurilor de reconstrucție-costuri de înlocuire**" presupune identificarea din lucrarea d-lui **ing Corneliu Șchiopu**, editate de Editura Iroval – Cercetări în evaluare SRL, având titlul: „**Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire**”, elementele constructive similare sau identice cu cel al obiectul prezentei raport de evaluare, și aplicarea unor costuri brute de reconstrucție prezentate în această lucrare la o unitate de măsură la care se referă costul brut de reconstrucție în lucrarea de mai sus amintită.

Cantitatea elementelor identificate se referă la suprafața desfășurată, la suprafața opacă privind finisajele fațadei, respectiv suprafeței desfășurate, părți ceea ce revine pentru elementul la care se referă, respectiv la numărul ansamblelor la instalațiile sanitare.

Totodată se vor folosi următoarele ipoteze pentru coeficienți de corecție:

-Coeficientul cheltuielilor indirecte s-a aplicat în cuantum de 8,5 %, pentru a lua în calcul cheltuielile de proiectare, de organizare de șantier, taxe (autorizație de construire) și cheltuielile de bransament.

-Calculul costului total direct unitar s-a efectuat pentru distanța de transport sub 10Km și localitățile cu nivel al III-lea de salarizare. Totodată costul devizului analitic s-a luat în calcul pentru grad seismic de puterea a VII-a.

-Costurile total directe unitare se corectează cu coeficienți:

➤ **Coeficient de corecție distanță de transport – 0,997**

➤ **Coeficient de corecție manoperă – 0,965**

Față de valoarea obținută ca cost brut de reconstrucție, este necesar să se facă o corecție datorită schimbărilor elementelor de piață al diferitelor elemente de construcție. Pentru aceasta evaluatorul a utilizat lucrarea editat de Editura Iroval – Cercetări în evaluare SRL, al d-lui **ing Corneliu Șchiopu: Indici de actualizare Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire, august 2018**.

Orice clădire prezintă diferite forme de depreciere. Deprecierea clădirii reprezintă pierderea de valoare a clădirii datorită diferitelor cauze. Trebuie avut în vedere identificarea tuturor formelor de depreciere recunoscute de piață, cuantificarea valorică a depreciierilor constatate în final și deducerea din costul de reconstrucție sau de înlocuire brut a acestei valori.

Formele cunoscute de depreciere a unei clădiri sunt:

- Deprecierea(deteriorarea) fizică
- ➤ Deprecierea funcțională
- Deprecierea externă

Deprecierea fizică este cauzată de degradarea în timp a materialelor din care este alcătuit elementul component al clădirii, de gradul de întreținere al clădirii, de modul normal sau agresiv în care se află elementul. Întreținerea este de asemenea un factor care poate contribui la deprecierea uzurii fizice a elementului. Deprecierea fizică poate să fie recuperabilă și nerecuperabilă.

Pe durata de viață a unei clădiri, în timpul exploatării acesteia, parte dintre elementele clădirii se impun a fi refăcute imediat, reparate pentru a se asigura continuitatea în utilizarea

acesteia. Aceste defecte ale elementelor clădirii reprezintă o uzură fizică recuperabilă. Se poate spune că, în cazul deprecierei fizice recuperabile, creștere în valoare în urma refacerii este mai mare decât costul remedierii.

Orice clădire în general are 5 subsisteme: structura de rezistență, închideri, învelitoare și terase, finisaje interioare și exterioare respectiv instalații funcționale. Fiecare dintre aceste subsisteme au în componență elemente cu durata de viață mai mare sau mai mică, funcție de structura materialului utilizat la execuția elementului, de gradul de exploatare, de mediul agresiv și nu în ultimul rând de gradul de întreținere în general al construcției. Din aceste considerente se deosebesc în cadrul unei construcții elemente cu durata de viață lungă, care au de regulă o viață egală cu structura de rezistență al construcției și elemente cu durata de viață scurtă, care au de regulă o viață mai mică decât construcția în sine. Specialiștii în domeniu utilizează diferite valori ale duratei de viață utilă al elementelor unei clădiri.

Deprecierea funcțională analizează pierderea de valoare datorită unei proiectări greșite, a modificării standardelor, a schimbării calității materialelor, a circulației interioare, supradimensionării unora dintre elementele clădirii. Deprecierea funcțională se poate constata și atunci când lipsește un element al clădirii, care asigură o utilizare corectă a spațiului sau atunci când elementul asigură o utilizare parțială a spațiului.

Deprecierea externă analizează pierderea de valoare a clădirii din alte cauze decât cele legate de proprietatea lui în sine. Deprecierea externă poate fi temporară sau permanentă și este cauzată, de regulă, de factori economici sau de localizare.

Deprecierea externă este cauzată de alți factori din afara proprietății supusă evaluării. Acești factori printre altele sunt: modificarea raportului cerere-ofertă pe piața proprietății imobiliare, localizarea.

4.3.1. Evaluarea construcției având denumirea de "Construcția C10"

Pentru evaluarea construcției "Construcția C10" aferentă proprietății imobiliare, evaluatorul consideră că metoda cea mai adecvată reprezintă abordarea prin **metoda costurilor**, aplicând **metoda costurilor de reconstrucție-costuri de înlocuire**, abordare prezentată în lucrarea lucrarea d-lui ing. Corneliu Șchiopu: **Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire. Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MITek și construcții speciale**, Editura Iroval București – Cercetări în evaluare SRL, 2014.

Costul de înlocuire brut al construcției este prezentată în tabelul de mai jos:

Nr. Crt.	Element structural	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (EUR/mp)	Total cost (EUR)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice de actualizare	Cost total (EUR)
			A	B	C=AxB	D	E		
1	STRUCTURĂ CĂRĂMIDĂ	GARAJCR7	56,00	159,50	8.932,00	0,9970	0,9652	F	G=CxDxExF
3	FINISAJ EXTERIOR	STROP	56,00	25,90	1.450,40	0,9970	0,9652		
4	FINISAJ INTERIOR	B1S	56,00	12,40	694,40	0,9970	0,9652		
5	HIDROIZOLAȚIE	IOFTERMO	56,00	13,70	767,20	0,9970	0,9652		
6	UȘI METALICE 2,5x2,10	UMP2	2,00	126,90	253,80	0,9970	0,9652		
7	INSTALAȚII ELECTRICE	EILFT	3,00	6,00	18,00	0,9970	0,9652		
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EUR)									18,75
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EUR)									14.137,48
									11.880,24

Stabilirea deprecierei fizice:

În conformitate cu normativul P135, ponderea elementelor constructive ale clădirii și uzura efectivă a acestora se prezintă după cum urmează:

Specificație	Pondere conform normativ	Grad de uzură real estimat	Uzura ponderată al elementului
Structura de rezistență	50%	60%	30%
Anvelopa (închideri, compartimentări, învelitoare)	23%	95%	22%
Finisaje	12%	95%	11%
Instalații funcționale	15%	95%	14%
TOTAL	100%		77,50%

Astfel, gradul de uzură fizică constatată este de 77,50%.

Deprecierea externă poate fi temporară sau permanentă și este cauzată, de regulă, de factori economici sau de localizare. Față de o situație normală de piață se poate presupune că în localitatea Gheorgheni, nu există o piață imobiliară permanentă și sănătoasă pentru bunuri similare, puterea de cumpărare și modul de tranzacții de regulă nu sunt la data evaluării recunoscute de piață. Transferuri de proprietate speciale sau de interes special comparabile cu obiectul prezentei raport de evaluare sunt minime, sau chiar nici nu există, deci se poate spune că aprecierea din partea evaluatorului a procentului de depreciere externă de 20% este justă.

Astfel, costul de înlocuire net al construcției este prezentat în tabelul de mai jos:

Total cost de înlocuire brut	EUR	11.880,24
Uzură fizică	%	77,50%
Valoarea depreciere fizică	EUR	9.207,18
Total cost după depreciere fizică	EUR	2.673,05
Depreciere funcțională	%	0,00%
Valoarea depreciere funcțională	EUR	0,00
Total cost după depreciere funcțională	EUR	2.673,05
Depreciere externe	%	20,00%
Valoarea depreciere externă	EUR	534,61
Cost de înlocuire brut fără TVA	EUR	2.138,44
Cost de înlocuire brut fără TVA	RON	10.185,83

În final aplicând cele expuse mai sus valoarea construcției C1 aferente proprietății imobiliare este de:

2.138,44 EUR echivalent cu 10.185,83 RON

NOTĂ: Valoarea de mai sus este fără TVA

4.3.2. Evaluarea construcției având denumirea de "Construcția C13"

Pentru evaluarea construcției "Construcția C13" aferentă proprietății imobiliare, evaluatorul consideră că metoda cea mai adecvată reprezintă abordarea prin **metoda costurilor**, aplicând metoda costurilor de reconstrucție-costuri de înlocuire, abordare prezentată în lucrarea lucrarea d-lui ing Corneliu Șchiopu: Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale, Editura Iroval București – Cercetări în evaluare SRL, 2009, respectiv Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire. Clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale, Editura Iroval București – Cercetări în evaluare SRL, 2010.

Costul de înlocuire brut al construcției este prezentată în tabelul de mai jos:

Nr. Crt.	Element structural	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (EUR/mp)	Total cost (EUR)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice de actualizare	Cost total (EUR)
			A	B	C=AxB	D	E		
						0,9970	0,9652	F	G=CxDxE
1	INFRASTRUCTURĂ	FCBS-V1	117,00	84,00	9.828,00	0,9970	0,9652	1,0354	9.792,32
2	SUPRASTRUCTURĂ	ZIDCAR24PF	117,00	153,50	17.959,50	0,9970	0,9652	1,1209	19.371,96
3	ACOPERIȘ TERASĂ	TERNE	117,00	102,70	12.015,90	0,9970	0,9652	0,8561	9.899,04
4	FINISAJ	FINIHALA	117,00	32,70	3.825,90	0,9970	0,9652	1,0978	4.041,75
5	INSTALAȚII ELECTRICE	ELHALAC	117,00	13,30	1.556,10	0,9970	0,9652	1,0571	1.582,95
6	INSTALAȚII SANITARE	SAHALAC	117,00	16,20	1.895,40	0,9970	0,9652	0,8711	1.588,84
7	INSTALAȚII DE ÎNCĂLZIRE	INCHALAC	117,00	25,70	3.006,90	0,9970	0,9652	1,0149	2.936,67
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EUR)									49.213,54
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EUR)									41.355,91

Stabilirea deprecierei fizice:

În conformitate cu normativul P135, ponderea elementelor constructive ale clădirii și uzura efectivă a acestora se prezintă după cum urmează:

Specificație	Pondere conform normativ	Grad de uzură real estimat	Uzura ponderată al elementului
Structura de rezistență	50%	60%	30%
Anvelopa (închideri, compartimentări, învelitoare)	23%	95%	22%
Finisaje	12%	95%	11%
Instalații funcționale	15%	95%	14%
TOTAL	100%		77,50%

Astfel, gradul de uzură fizică constatată este de 77,50%.

Deprecierea externă poate fi temporară sau permanentă și este cauzată, de regulă, de factori economici sau de localizare. Față de o situație normală de piață se poate presupune că în localitatea Gheorgheni, nu există o piață imobiliară permanentă și sănătoasă pentru bunuri similare, puterea de cumpărare și modul de tranzacții de regulă nu sunt la data evaluării recunoscute de piață. Transferuri de proprietate speciale sau de interes special comparabile cu obiectul prezentei raport de evaluare sunt minime, sau chiar nici nu există, deci se poate

spune că aprecierea din partea evaluatorului a procentului de depreciere externă de 20% este justă.

Astfel, costul de înlocuire net al construcției este prezentat în tabelul de mai jos:

Total cost de înlocuire brut	RON	41.355,91
Uzură fizică	%	77,50%
Valoarea depreciere fizică	RON	32.050,83
Total cost după depreciere fizică	RON	9.305,08
Depreciere funcțională	%	0,00%
Valoarea depreciere funcțională	RON	0,00
Total cost după depreciere funcțională	RON	9.305,08
Depreciere externe	%	20,00%
Valoarea depreciere externă	RON	1.861,02
Cost de înlocuire brut fără TVA	RON	7.444,06
Cost de înlocuire brut fără TVA	EUR	1.562,83

În final aplicând cele expuse mai sus valoarea construcției C13 aferentă proprietății imobiliare este de:

7.444,06 EUR echivalent cu 1.562,83 RON

NOTĂ: Valoarea de mai sus este fără TVA

4.3.3. Evaluarea construcției având denumirea de "Construcția C14"

Pentru evaluarea construcției "Construcția C14" aferentă proprietății imobiliare, evaluatorul consideră că metoda cea mai adecvată reprezintă abordarea prin metoda costurilor, aplicând metoda costurilor de reconstrucție-costuri de înlocuire, abordare prezentată în lucrarea lucrarea d-lui ing Corneliu Schiopu: Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire. Clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale, Editura Iroval București – Cercetări în evaluare SRL, 2010.

Costul de înlocuire brut al construcției este prezentată în tabelul de mai jos:

Nr. Crt.	Element structural	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (EUR/mp)	Total cost (EUR)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice de actualizare	Cost total (EUR)
			A	B	C=AxB	D	E		
						0,9970	0,9652	F	G=CxDxE
1	STRUCTURĂ	7DEP2D9H4	257,00	211,50	54.355,50	0,9970	0,9652	1,1187	58.515,32
2	FINISAJ	FINIHALA	257,00	32,70	8.403,90	0,9970	0,9652	1,0978	8.878,03
3	INSTALAȚII ELECTRICE	ELHALAC	257,00	13,30	3.418,10	0,9970	0,9652	1,0571	3.477,07
4	INSTALAȚII DE ÎNCĂLZIRE	INCHALAC	257,00	25,70	6.604,90	0,9970	0,9652	1,0149	6.450,63
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EUR)									77.321,05
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EUR)									64.975,67

Stabilirea deprecierei fizice:

În conformitate cu normativul P135, ponderea elementelor constructive ale clădirii și uzura efectivă a acestora se prezintă după cum urmează:

Specificație	Pondere conform normativ	Grad de uzură real estimat	Uzura ponderată al elementului
Structura de rezistență	50%	60%	30%
Anvelopa (închideri, compartimentări, învelitoare)	23%	95%	22%
Finisaje	12%	95%	11%
Instalații funcționale	15%	95%	14%
TOTAL	100%		77,50%

Astfel, gradul de uzură fizică constatată este de 77,50%.

Deprecierea externă poate fi temporară sau permanentă și este cauzată, de regulă, de factori economici sau de localizare. Față de o situație normală de piață se poate presupune că în localitatea Gheorgheni, nu există o piață imobiliară permanentă și sănătoasă pentru bunuri similare, puterea de cumpărare și modul de tranzacții de regulă nu sunt la data evaluării recunoscute de piață. Transferuri de proprietate speciale sau de interes special comparabile cu obiectul prezentei raport de evaluare sunt minime, sau chiar nici nu există, deci se poate spune că aprecierea din partea evaluatorului a procentului de depreciere externă de 20% este justă.

Astfel, costul de înlocuire net al construcției este prezentat în tabelul de mai jos:

Total cost de înlocuire brut	EUR	64.975,67
Uzură fizică	%	77,50%
Valoarea depreciere fizică	EUR	50.356,15
Total cost după depreciere fizică	EUR	14.619,53
Depreciere funcțională	%	0,00%
Valoarea depreciere funcțională	EUR	0,00
Total cost după depreciere funcțională	EUR	14.619,53
Depreciere externe	%	20,00%
Valoarea depreciere externă	EUR	2.923,91
Cost de înlocuire brut fără TVA	EUR	11.695,62
Cost de înlocuire brut fără TVA	RON	55.708,58

În final aplicând cele expuse mai sus valoarea construcției C14 aferente proprietății imobiliare este de:

11.695,62 EUR echivalent cu 55.708,58 RON

NOTĂ: Valoarea de mai sus este fără TVA

4.3.3. Evaluarea construcției speciale având denumirea de "Împrejmuire"

Pentru evaluarea construcției speciale având denumirea de "Împrejmuire" aferentă proprietății imobiliare, evaluatorul consideră că metoda cea mai adecvată reprezintă abordarea prin metoda costurilor, aplicând metoda costurilor de reconstrucție-costuri de înlocuire, abordare prezentată în lucrarea lucrarea d-lui ing Corneliu Șchiopu: Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire. Clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale, Editura Iroval București – Cercetări în evaluare SRL, 2010.

Costul de înlocuire brut al construcției este prezentată în tabelul de mai jos:

Nr. Crt.	Element structural	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (EUR/mp)	Total cost (EUR)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice de actualizare	Cost total (EUR)
			A	B	C=AxB	D	E		
1	ÎMPREJMUIRE DIN PLĂCI DIN BETON ARMAT	IMPLBA	346,32	30,60	10.597,39	0,9970	0,9652	0,9018	9.196,48
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EUR)									9.196,48
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EUR)									7.728,14

Gradul de uzură fizică constatată (real estimată) este de 60%.

Deprecierea externă poate fi temporară sau permanentă și este cauzată, de regulă, de factori economici sau de localizare. Față de o situație normală de piață se poate presupune că în localitatea Gheorgheni, nu există o piață imobiliară permanentă și sănătoasă pentru bunuri similare, puterea de cumpărare și modul de tranzacții de regulă nu sunt la data evaluării recunoscute de piață. Transferuri de proprietate speciale sau de interes special comparabile cu obiectul prezentei raport de evaluare sunt minime, sau chiar nici nu există, deci se poate spune că aprecierea din partea evaluatorului a procentului de depreciere externă de 20% este justă.

Astfel, costul de înlocuire net al construcției este prezentat în tabelul de mai jos:

Total cost de înlocuire brut	EUR	7.728,14
Uzură fizică	%	60,00%
Valoarea depreciere fizică	EUR	4.636,88
Total cost după depreciere fizică	EUR	3.091,25
Depreciere funcțională	%	0,00%
Valoarea depreciere funcțională	EUR	0,00
Total cost după depreciere funcțională	EUR	3.091,25
Depreciere externe	%	20,00%
Valoarea depreciere externă	EUR	618,25
Cost de înlocuire brut fără TVA	EUR	2.473,00
Cost de înlocuire brut fără TVA	RON	11.779,41

În final aplicând cele expuse mai sus valoarea construcției speciale având denumirea de "Împrejmuire" aferente proprietății imobiliare este de:

2.473,00 EUR echivalent cu 11.779,41 RON

NOTĂ: Valoarea de mai sus este fără TVA

Valoarea proprietății imobiliare situată în orașul Gheorgheni, str. Gorunului, nr.108, județul Harghita, înscrisă în CF nr.54018 al localității Gheorgheni, a parcelei în suprafață de 6.802 mp cu construcții aferente, conform planului de dezmembrare, reprezintă suma valorii construcțiilor obținute prin metoda costurilor și valoarea terenului aferent proprietății imobiliare obținută prin metoda comparației pe perechi de date, și este de:

Denumire	Valoare estimată (RON)	Valoare estimată (EUR)
Construcția C10	10.185,83	2.138,44
Construcția C13	7.444,06	1.562,83
Construcția C14	55.708,58	11.695,62
Împrejmuire	11.779,41	2.473,00
Teren	259.194,29	54.416,00
TOTAL	344.312,18	72.285,90
TOTAL rotunjit	344.300,00	72.300,00

4.4. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Abordarea prin metoda comparației presupune compararea proprietăților supuse evaluării cu alte proprietăți imobiliare, tranzacționate sau oferite recent spre vânzare, având caracteristici similare. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între proprietate subiect și comparabilă.

Abordarea prin metoda comparațiilor de piață nu s-a aplicat, deoarece nu există oferte relevante pentru proprietăți imobiliare similare. Transferuri de proprietate comparabile cu obiectul prezentei raport de evaluare sunt minime, sau chiar nici nu există.

4.5. ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea pe bază de venit reprezintă una dintre cele trei categorii mari de abordări ale evaluării proprietății imobiliare, aplicarea sa presupunând analiza datelor privind veniturile și cheltuielile aferente unei proprietăți.

În principiu metoda veniturilor consideră bunul imobiliar ca o generator de venituri. Veniturile sunt sume de bani presupuse a fi obținute periodic. Între venitul periodic (anual) și valoarea de piață a proprietății există un raport numit și rata de capitalizare. Atunci când este rezonabil să se presupună că rata de capitalizare este constantă pentru proprietăți de tip similar în condiții de piață similar, rata de capitalizare de pe piață se poate aplica pentru convertirea venitului obținut cumulate în vederea estimării valorii prezente a proprietății evaluate.

Valoarea obținută prin această metodă se referă la întreaga proprietate.

Având în vedere numărul redus de închirieri de proprietăți similare din zonă, metoda nu a putut fi aplicată satisfăcător.

4.6. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare situată în orașul Gheorgheni, str. Gorunului, nr.108, județul Harghita, înscrise în CF nr. 54018, al localității Gheorgheni, a parcelei în suprafață de 6.802 mp cu construcții aferente, conform planului de dezmembrare, s-a realizat aplicând o singură abordare, fiind fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Rezultatele abordărilor au fost:

- ☐ Abordarea prin cost: $V_{PROPRIETATE} = 72.300 \text{ EURO} \approx 344.300 \text{ RON}$
- ☐ Abordarea prin piață: nu s-a aplicat;
- ☐ Abordarea prin venit: nu s-a aplicat.

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

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

Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordărilor prezentate, principiul prudenței și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează ca valoarea proprietății imobiliare supuse evaluării este estimată conform abordării prin cost.

ASTFEL, VALOAREA ESTIMATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE VALABILĂ LA DATA EVALUĂRII ESTE DE:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	344.300 RON echivalent 72.300 EUR
VALOAREA NU ESTE INFLUENȚATĂ DE T.V.A. VALOAREA ESTE VALABILĂ ÎN CONDIȚIILE PREZENTATE ÎN ACEST RAPORT	

- o Cursul BNR utilizat la calcule este de 4,7632 RON/EURO din data de 13 martie 2019
- o Valorile estimate nu sunt afectate de TVA (asimilabil fără TVA).

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

- o Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport, conform cu standardele de evaluare a bunurilor;
- o Datele folosite în prezentul raport au fost obținute de la reprezentantul destinatarului, evaluatorul neasumându-și responsabilitatea pentru veridicitatea și acuratețea acestora;
- o Valoarea este o predicție; Valoarea este subiectivă; Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Subliniez că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației socio – economice de ansamblu și a situației pieței imobiliare în care poate acționa obiectivul, la data de referință a evaluării. Situația se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, funcție de dinamica economiei naționale, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției.

KUNA ADRIENE
evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR,
legitimația nr. 18174



Capitolul 5

ANEXE

- Anexa 1 Extras de Carte Funciară nr.54018
- Anexa 2 Plan de dezmembrare
- Anexa 3 Plan de încadrare în zonă
- Anexa 4 Comparabile - oferte terenuri
- Anexa 5 Fotografii



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HARGHITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gheorgheni

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 54018 Gheorgheni

Nr. cerere	13330
Ziua	06
Luna	12
Anul	2018



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Gheorgheni, Str Gorunului, Nr. 108, Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54018	~ 13.411	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	54018-C1	Loc. Gheorgheni, Str Gorunului, Nr. 108, Jud. Harghita	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:270 mp; SOPROANE
A1.2	54018-C2	Loc. Gheorgheni, Str Gorunului, Nr. 108, Jud. Harghita	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1006 mp; ATELIERE
A1.3	54018-C3	Loc. Gheorgheni, Str Gorunului, Nr. 108, Jud. Harghita	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:81 mp; COPERTINA
A1.4	54018-C4	Loc. Gheorgheni, Str Gorunului, Nr. 108, Jud. Harghita	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1 mp; PANOU PUBLICITAR
A1.5	54018-C5	Loc. Gheorgheni, Str Gorunului, Nr. 108, Jud. Harghita	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:10 mp; GRUP SOCIAL
A1.9	54018-C9	Loc. Gheorgheni, Str Gorunului, Nr. 108, Jud. Harghita	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:5 mp; POMPE COMBUSTIBIL
A1.10	54018-C10	Loc. Gheorgheni, Str Gorunului, Nr. 108, Jud. Harghita	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:56 mp; STATIE ALIMENTARE
A1.11	54018-C11	Loc. Gheorgheni, Str Gorunului, Nr. 108, Jud. Harghita	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:73 mp; REZERVOARE COMBUSTIBIL
A1.12	54018-C12	Loc. Gheorgheni, Str Gorunului, Nr. 108, Jud. Harghita	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:131 mp; CABINA POARTA
A1.13	54018-C13	Loc. Gheorgheni, Str Gorunului, Nr. 108, Jud. Harghita	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:117 mp; BIROURI
A1.14	54018-C14	Loc. Gheorgheni, Str Gorunului, Nr. 108, Jud. Harghita	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:257 mp; CANTAR
A1.15	54018-C15	Loc. Gheorgheni, Str Gorunului, Nr. 108, Jud. Harghita	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:199 mp; BIROURI

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13330 / 06/12/2018		
Act Notarial nr. Contract de vanzare-cumparare aut. nr. 5243, din 05/12/2018 emis de Solyom Csilla Maria;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15
1) INDUSTRY TRANSILVAN SRL, CIF:529690, cu sediul in mun.Gheorgheni		

C. Partea III. SARCINI .

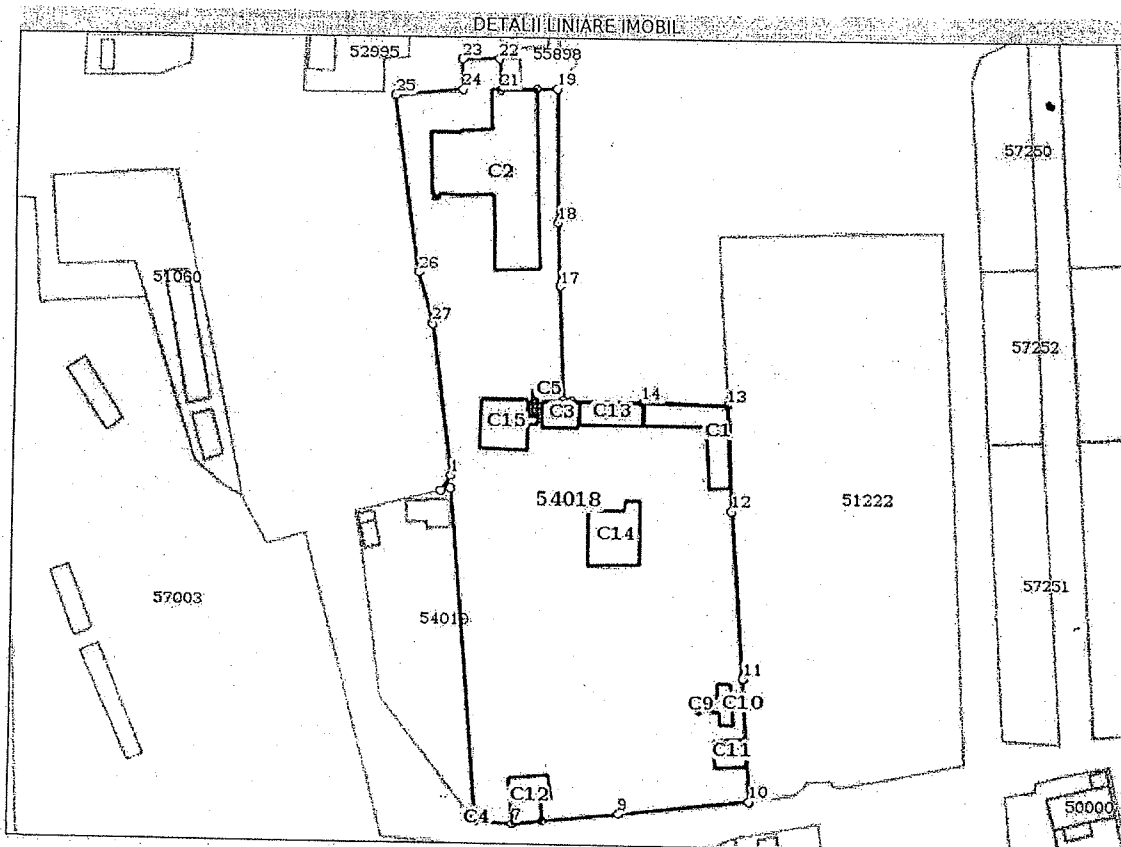
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 54018 Comuna/Oraș/Municipiu: Gheorgheni
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
54018	13.411	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tașla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	13.411	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	54018-C1	construcții anexa	270	Cu acte	S. construita la sol:270 mp; SOPROANE
A1.2	54018-C2	construcții industriale si edilitare	1.006	Cu acte	S. construita la sol:1006 mp; ATELIERE
A1.3	54018-C3	construcții anexa	81	Cu acte	S. construita la sol:81 mp; COPERTINA
A1.4	54018-C4	construcții anexa	1	Cu acte	S. construita la sol:1 mp; PANOU PUBLICITAR
A1.5	54018-C5	construcții anexa	10	Cu acte	S. construita la sol:10 mp; GRUP SOCIAL
A1.9	54018-C9	construcții anexa	5	Cu acte	S. construita la sol:5 mp; POMPE COMBUSTIBIL
A1.10	54018-C10	construcții industriale si edilitare	56	Cu acte	S. construita la sol:56 mp; STATIE ALIMENTARE
A1.11	54018-C11	construcții anexa	73	Cu acte	S. construita la sol:73 mp; REZERVOARE COMBUSTIBIL

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.12	54018-C12	construcții administrative și social culturale	131	Cu acte	S. construita la sol:131 mp; CABINA POARTA
A1.13	54018-C13	construcții anexa	117	Cu acte	S. construita la sol:117 mp; BIROURI
A1.14	54018-C14	construcții industriale și edilitare	257	Cu acte	S. construita la sol:257 mp; CANTAR
A1.15	54018-C15	construcții administrative și social culturale	199	Cu acte	S. construita la sol:199 mp; BIROURI

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.327	2	3	3.033
3	4	95.827	4	5	0.35
5	6	0.8	6	7	11.08
7	8	8.577	8	9	22.462
9	10	37.953	10	11	35.463
11	12	48.704	12	13	30.587
13	14	24.956	14	15	20.787
15	16	2.543	16	17	32.543
17	18	18.268	18	19	38.839
19	20	6.0	20	21	10.453
21	22	8.9	22	23	10.793
23	24	8.857	24	25	19.308
25	26	51.752	26	27	15.38
27	1	43.706			

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 7960 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.1/05-12-2018 în suma de 7960, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

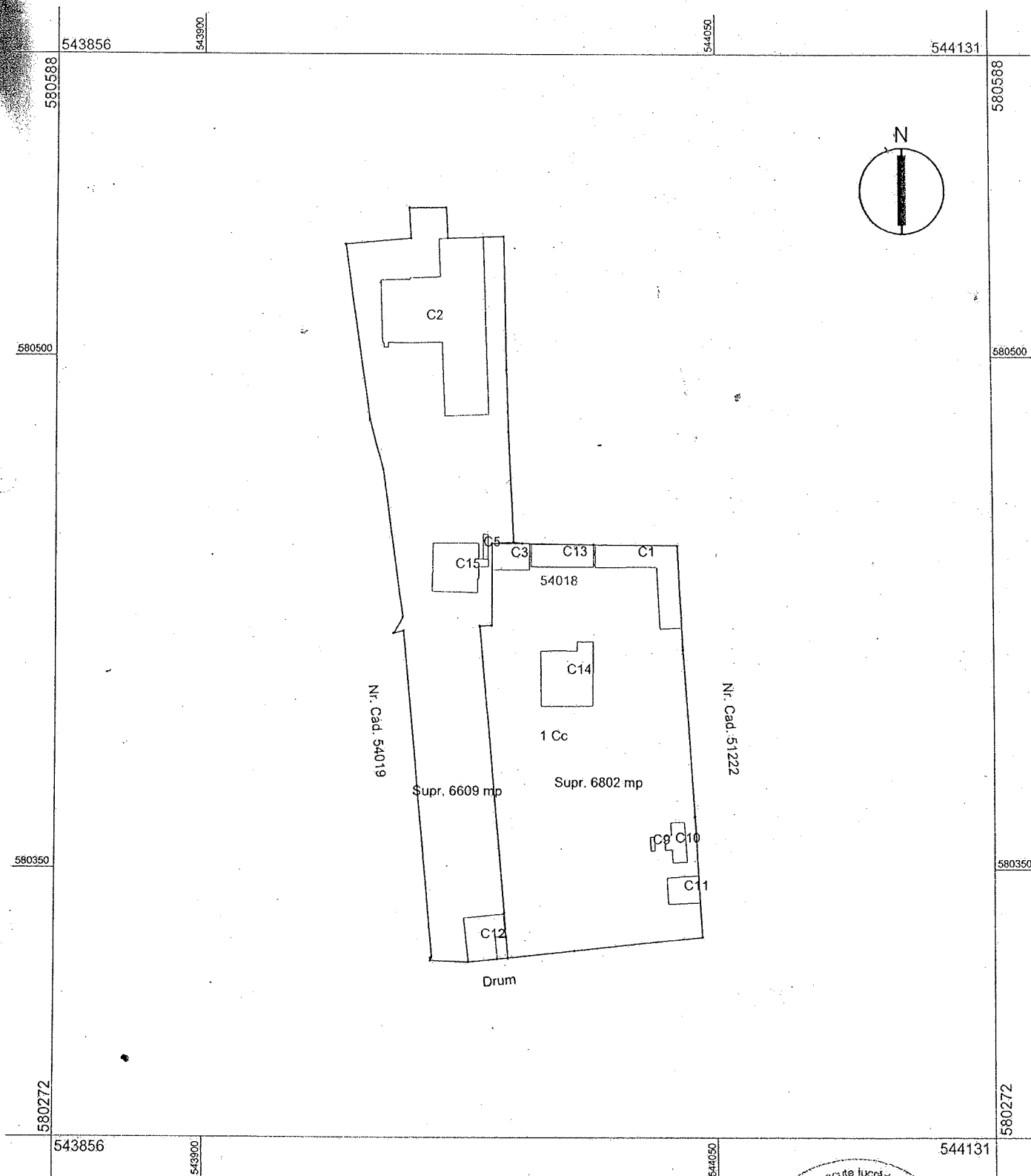
Data soluționării,
06-12-2018Asistent Registrator,
RITA KOVACS

Referenț. //

Data eliberării,
17/12/2018

7





Scara 1:1500



1 cm pe plan=15.0 m pe teren



[illegible]

Comparabila 1

<https://www.szekelyhirdeto.info/apro hirdetes/59-telek/440519-telek-gyergyoszentmikloson.html>

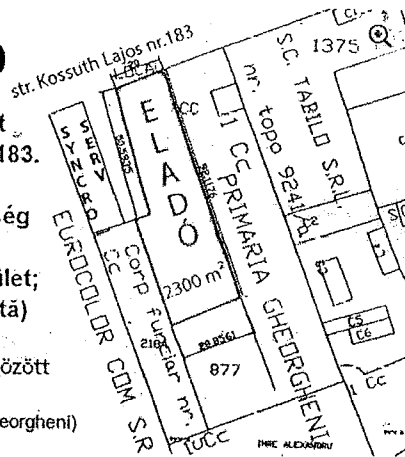
Ingatlan » Turizmus » Telek

Telek Gyergyoszentmikloson

ELADÓ

2300 m² terület
a Kossuth Lajos 183.
szám alatt,
20 méter szélesség
az út felől.
(lebetonozott terület;
suprafață betonată)

Érdeklődni 9-16 óra között
Tel: 0730-620 821
Gyergyoszentmiklós (Gheorgheni)



10 EUR/négyzetméter (alkudható)

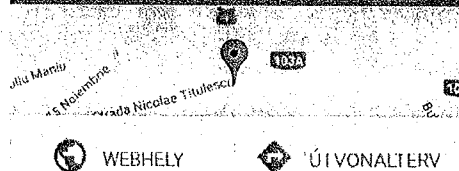
Szponzorált hirdetés

36 de rate fără dobândă

Showroom eMAG Brasov

eMAG

Cardul de credit BRD îți îndeplinește
dorințele, cu până la 36 rate fără dobândă!



Hirdetés tartalma

Eladó telek Gyergyoszentmikloson, a 13B nemzeti ut mellett, Kossuth Lajos 183, a vasut allomashoz közel, 2300 nm, lebetonozva, 20 m nyílással a 13B-re.

Információk a hirdetésről

Ár	10 EUR /négyzetméter (alkudható)
Termék állapota	Használt
Hirdetés jellege	Kínál
Feladási idő	2017.11.23
Megtekintve	749 alkalommal
Azonosító	#440519

Szponzorált hirdetés

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető	Csiki Tibor Sandor
Település	Gyergyoszentmiklos / Hargita megye

☎ 0730 620 821

✉ Email Küldése

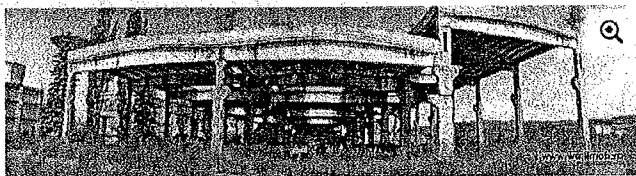
Comparabila 2

<https://www.szekelyhirdeto.info/aproghirdetes/59-telek/494170-15-000-m2-terulet-gyergyoszentmiklos.html>

Ingatlan - Turizmus » Telek

15.000 m2 terület Gyergyószentmiklós ipari zónájában

89 500 EUR (alkudható)



Szponzorált hirdetés

36 de rate fără dobândă

Showroom eMAG Brasov



Cardul de credit BRD îți îndeplinește dorințele, cu până la 36 rate fără dobândă!



WEBHELY



ÚTVONALTERV

Hirdetés tartalma

Eladó 15.000 m2 terület Gyergyószentmiklós ipari zónájában, volt Öntőde területe.

Rendelkezik: - könnyű megközelíthetőség, 3 fázisú ipari áram, a területen részben fedett beton oszlopokkal és pillérekkel ellátott kb. 4500 m2 tároló található, transzformátor ház.

A terület felosztva értékesíthető (részlegesen is eladható)!!!

De vânzare teren cu suprafața de 15.000 m2 în zona industrială a mun. Gheorgheni la fosta I. M. G. Turnătorla Gheorgheni, cu drum de acces, curect trifazic, piloni și stâlpi de beton parțial acoperit cu suprafața de cca 4500 m2, construcție pentru transformator de curent.

Terenul se vinde și dezmembrat.

Információk a hirdetésről

Ár	89 500 EUR (alkudható)
Hirdetés jellege	Kínál
Feladási idő	2019.03.06
Megtekintve	2 alkalommal
Azonosító	#494170

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető	Well Ingatlan Gyergyószentmiklós
Település	Gyergyószentmiklós / Hargita megye
Weboldal	www.wellimob.ro

☎ 0758 565 734

✉ Email Küldése

Comparabila 3

<https://www.szekelyhirdeto.info/aproghirdetes/59-telek/477375-ipari-terulet-gyergyoban.html>

Ingalan - Turizmus » Telek

Ipari terület Gyergyóban!

1 000 EUR/ár

Hirdetés tartalma

Eladó Ipari terület Gyergyóban, a volt öntöde területén nagyon kedvező áron. Irányár 1000/ár. Nagyobb terület vásárlása esetén nagy árkedvezményt ajánlok!

Információk a hirdetésről

Ár	1 000 EUR /ár
Hirdetés jellege	Kínál
Feladási idő	2019.02.18
Megtekintve	16 alkalommal
Azonosító	#477375

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető	Eladó Kiadó
Település	Gyergyószentmiklós / Hargita megye
Weboldal	eladoklado.ro

☎ 0746 467 667

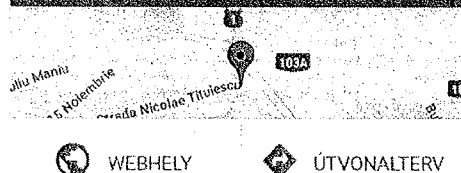
Szponzorált hirdetés

36 de rate fără dobândă

Showroom eMAG Braşov

eMAG

Cardul de credit BRD îți îndeplinește dorințele, cu până la 36 rate fără dobândă!



WEBHELY



ÚTVONALTERV

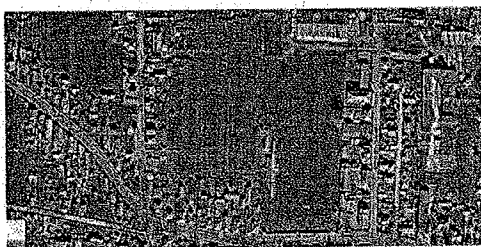
Comparabila 4

<https://www.szekelyhirdeto.info/apro hirdetes/59-telek/551290-2825-m2-belterulet-gyergyoszen.html>

2825 m2 belterület Gyergyószentmiklós.

8 EUR/négyzetméter (alkudható)

ELADÓ BELTERÜLET - DE VÂNZARE TEREN INTRAVILAN



Eladó 2825 m2 belterület Gyergyószentmiklós a Bălcescu a Makkos utca között, futballpálya mellett.

- 13 m széles, 220 m hosszú, hálózati víz, villany, szennyvízcsatorna rendszer a terület közelében

Ár/Preț: 8 eur/ m2 – alkudható/negociabil

Tel: 0758-948705

Email: wellgyergyos@gmail.com

www.wellmob.ro



De vânzare teren intravilan cu suprafața 2825 m2 situat în mun. Gheorgheni între strada Nicolae Bălcescu și strada Makkos, lângă terenul de fotbal.



Hirdetés tartalma

Eladó 2825 m2 belterület Gyergyószentmiklós a Bălcescu a Makkos utca között, futballpálya mellett.

- 13 m széles, 220 m hosszú, hálózati víz, villany, szennyvízcsatorna rendszer a terület közelében.

De vânzare teren intravilan cu suprafața 2825 m2 situat în mun. Gheorgheni între strada Nicolae Bălcescu și strada Makkos, lângă stadionul de fotbal.

Caracteristici: - lățime - 13 m, lungime - 220 m, apă curentă, curent electric și canalizare în apropierea terenului.

Ár/Preț: 8 eur/ m2 – alkudható/negociabil.

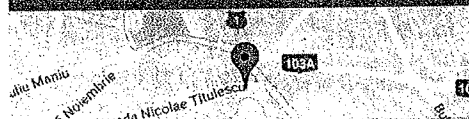
Sponsorizată hirdetés

36 de rate fără dobândă

Showroom eMAG Brasov

eMAG

Cardul de credit BRD îți îndeplinește dorințele, cu până la 36 rate fără dobândă!



WEBHELY



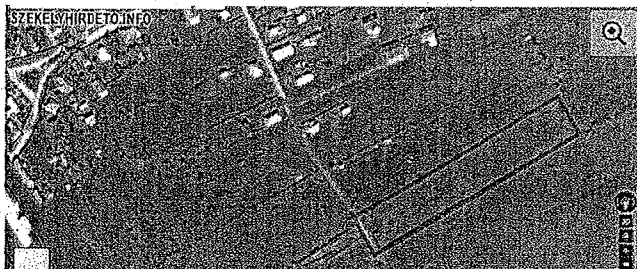
ÚTVONALTERV

Comparabila 5

<https://www.szekelyhirdeto.info/aproghirdetes/59-telek/315476-80-ar-beltelek.html#fulscreen>

Ingatlan - Turizmus » Telek

80 ar beltelek



Hirdetés tartalma

ELADO 80 beltelek Haladás utcában. Víz, villany 100 méterre van.

GYönyoru panorama, csendes környezet. 37 m-es utcafrontal rendelkezik. Alkalmas házépítésre vagy lakopark kialakítására, akár befektetés céljából is megeri. RENDEZETT IRATOKKAL.

AR MEGEGYEZES ALAPJÁN.

Információk a hirdetésről

Ár	10 EUR
Hirdetés jellege	Kínál
Feladási idő	2019.03.11
Megtekintve	11 alkalommal
Azonosító	#315476

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető

Település Gyergyószentmiklós / Hargita megye

☎ 0752 116 934

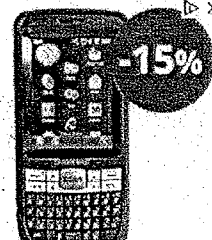
✉ Email Küldése

Szponzorált hirdetés



Business
Discount Days

10 EUR



Terminal mobil
Honeywell Dolphin 60s

3.282,02 lei

Comandal

Comparabila 6

<http://www.chirdetes.ro/epitkezésre-valo-ingatlan-eladelad-16538.html>

Építkezésre való ingatlan eladélad

Hirdetés leírás

Gyergyószentmiklóson 10 ár beltelek eladó a Gödrös utcába tel.0734913220

Credit cu Aprobare 30 de Min

20,000 Lei = 412 Lei / lună.

Beneficiară de dobândă fixă de la 8.69% la OTP Bank și aprobare în 30 de minute!

otpbank.ro

DESCHIDEȚI

Feltöltve 2019-03-12, hirdetés azonosító 16538, megtekintve 71 alkalommal.

35.000 ron ~ 7.609 €
~ 2.333.334 forint ~ 8.975 \$

0734913220

H. Harghita,
Gyergyószentmiklós
Térkép

Hirdető
Állapot

Vizi Levente
Használt

Megosztás



Comparabila 7

ECG Tamas Laszlo SPRL, Odorheiu Secuiesc, lichidatorul judiciar al SC SECURITY GROUP SRL vinde teren cu construcții, situată în Gheorgheni, str Morii, nr 2, județul Harghita.

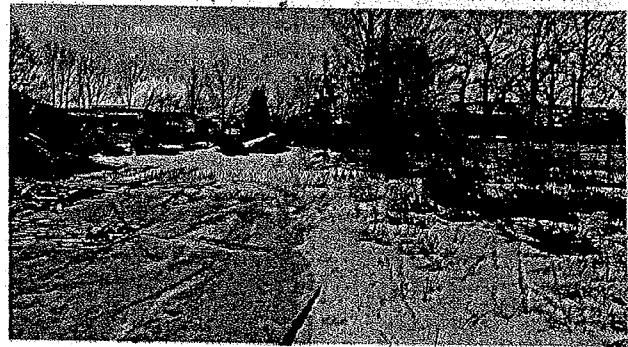
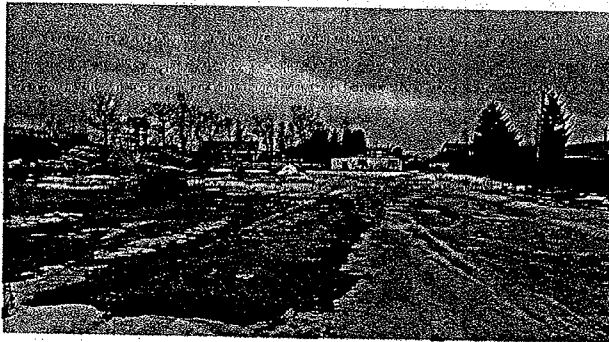
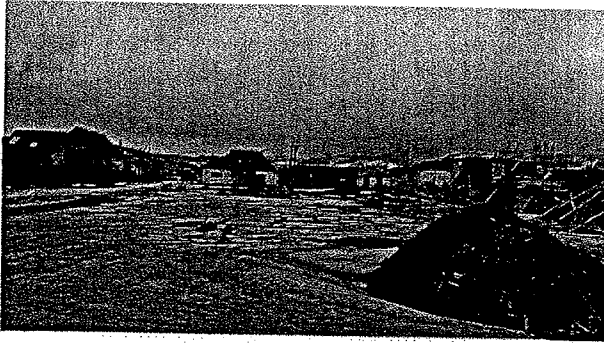
Suprafața terenului este de 8.538 mp, prețul unitar al terenului având valoarea de 7 eur/mp.

Pe corpuri imobiliare independente și distincte, valorile bunurilor imobile de natura terenurilor și construcțiilor, aflate în Gheorgheni, str Morii, nr 2, județul Harghita, județul Harghita, sunt următoarele:

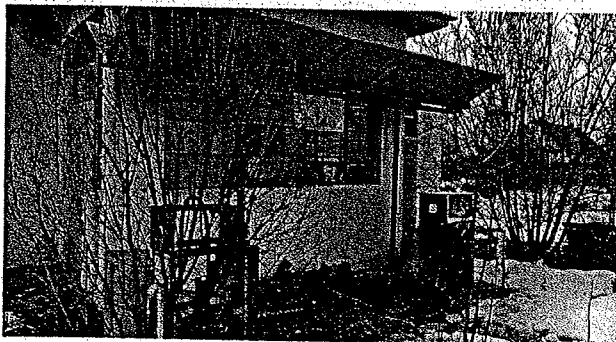
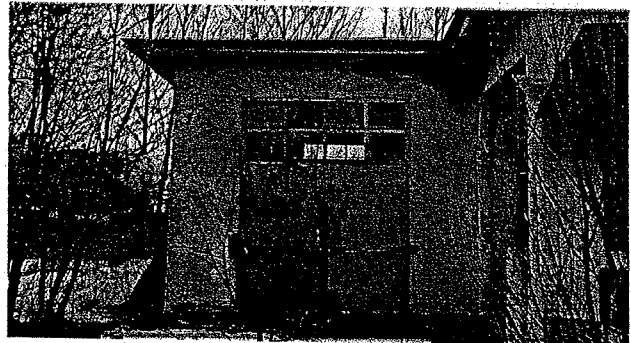
Nr crt	Denumire	Valoare estimată (RON)	Valoare estimată (EUR)
1	Teren aferent	270.255,88	59.766,00
2	Casă de lemn	18.042,11	3.989,94
3	Hală gater	18.930,68	4.186,44
TOTAL		307.228,67	67.942,39
TOTAL rotunjit		307.000	68.000

41

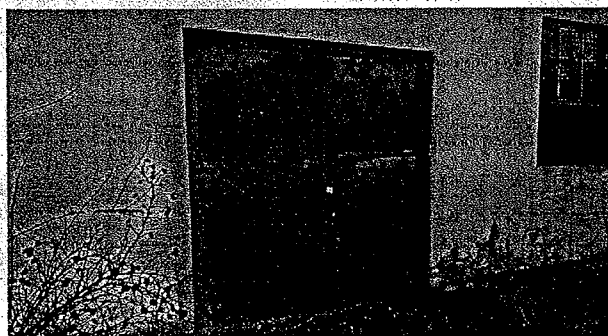
FOTOGRAFII



Construcția C10



Construcția C13



Construcția C14



Președinte al

Secretarul
Municipiului