

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
GHEORGHENI
www. gheorgheni.ro

HOTĂRÂREA nr.115/2017

*privind aprobarea prețului de pornire la licitație publică și a Caietului de sarcini
pentru vânzarea imobilului situat în municipiul Gheorgheni,
str. Kossuth Lajos nr.7, județul Harghita*

Consiliul Local al Municipiului Gheorgheni,

în ședința ordinară din data de 22 iunie 2017,

Având în vedere:

- Expunerea de motive nr.7857/2017 a primarului Municipiului Gheorgheni;
- Raportul de specialitate nr.7451/2017 al *Compartimentului patrimoniu*, din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Gheorgheni;
- Raportul de evaluare a proprietății imobiliare rezidențiale situată în municipiul Gheorgheni, str. Kossuth Lajos nr.7, județul Harghita, elaborat în mai 2017 de către evaluator autorizat Sárdi Tamás – înregistrată la Municipiul Gheorgheni cu nr.7290/2017
- H.C.L. nr.58/2017, privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui spațiu și a terenului aferent din imobilul situat în municipiul Gheorgheni, str. Kossuth Lajos nr.7, județul Harghita
- Rapoartele comisiilor de specialitate constituite din cadrul Consiliului Local:
 - *Administrarea patrimoniului, buget, finanțe crearea surselor de venituri proprii;*
 - *Urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;*

Luând în considerare prevederile:

- Legii nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- Codului Civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.36 alin.(2) lit. c), alin. (5), lit.b), art.121, alin. (1), (2), art.123, alin. (1), (2) și ale art.45 alin.(3), art.115 alin.(1) litera b) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1 – (1) Se aprobă prețul de pornire la licitație publică a unui spațiu și a terenului aferent din imobilul situat în municipiul Gheorgheni, str. Kossuth Lajos nr.7, județul Harghita, identificat prin C.F. nr.56331/CF vechi 6976, respectiv nr.56331-C1-U2/CF vechi 6976/C/II Gheorgheni, proprietatea privată a Municipiului Gheorgheni, nr. inventar 10240, în **valoare totală de 23.474,81 lei**, din care: 23.000,00 lei reprezintă valoarea imobilului conform Raportului de evaluare a proprietății imobiliare rezidențiale situată în municipiul Gheorgheni, str. Kossuth Lajos nr.7, județul Harghita, elaborat în luna mai 2017 de către evaluator autorizat Sárdi Tamás, Anexa nr.1 la prezenta, și suma de 474,81 lei reprezintă contravaloarea evaluării, adăugat potrivit art.2, alin. (3) din H.C.L. Gheorgheni nr.58/2017.

(2) Se aprobă Caietul de sarcini privind vânzarea imobilului situat municipiul Gheorgheni, str. Kossuth Lajos nr.7, județul Harghita, potrivit Anexei nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 – Se împuternicește primarul Municipiului Gheorgheni, domnul *Nagy Zoltán*, pentru încheierea și semnarea contractului autentic de vânzare-cumpărare a imobilului prezentat la art.1.

Art.3 – Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de către Primarul Municipiului Gheorgheni și *Compartimentul patrimoniu* din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Gheorgheni.

Art.4 – Prezenta hotărâre se comunică:

- a) Prefectului, județul Harghita,
- b) Primarului Municipiului Gheorgheni,
- c) Direcției economice și Compartimentului patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Gheorgheni.

Gheorgheni, la data de 22 iunie 2017

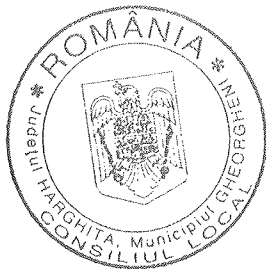
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Elekes István

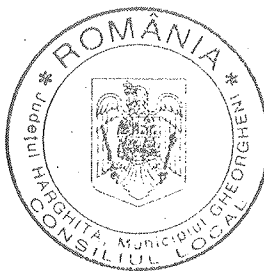


CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL MUNICIPIULUI,


Nagy István



SĂRDI TAMĂS
NR. LEGITIMAȚIE 15949
535600 ODORHEIU SECUIESC
STR. GAROFITEI NR. 3/12
JUD. HARGHITA
TEL. 0742 780970



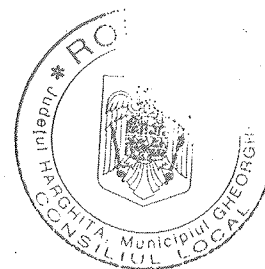
Anexa nr. 1
la HCL nr. 115/2017

MUNICIPIUL GHEORGHENI	
NR.	7290
DATA.	24.05.2017

RAPORT DE EVALUARE

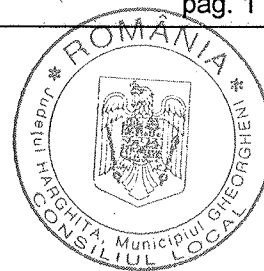
PENTRU O PROPRIETATE IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ

ELABORAT în mai 2017



CUPRINS

	Pag.
REZUMAT	1.
1. Premizele evaluării	2.
2. Prezentarea datelor	3.
3. Ipoteze și condiții limitative	5.
4. Metodologia	7.
5. Inspectia proprietății	7.
6. Abordările evaluării	7.
7. Concluzii	8.
8. Declarație de confidențialitate	9.
9. Declarație de conformitate	9.
ANEXE:	10.
1. Extrase de carte funciară	11.
2. Harta localității	13.
3. Releveu spațiu	14.
4. Analiza preliminară a pieței imobiliare	15.
5. Prezentarea zonei de amplasare	19.
6. Prezentarea proprietății	21.
7. Analiza celei mai bune utilizări	25.
8. Evaluarea terenului	27.
9. Evaluarea construcțiilor prin metoda costurilor	28.
10. Evaluarea proprietății prin metoda capitalizării	30.



REZUMAT

Obiectul evaluării: Proprietatea imobiliară rezidențială situată în municipiul Gheorgheni, str. Kossuth Lajos nr. 7, jud. Harghita.

Scopul evaluării: Estimarea valorii proprietății în vederea vânzării imobilului.

Opinia asupra valorii: În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață pentru proprietatea imobiliară (așa cum este definit în prezentul raport la pct.1.2), la data de 19.05.2017 este:

=23.000⇒ (douăzecișitreimii) lei.

Considerente privind valorile estimate:

- Valoarea nu ține seama de T.V.A.;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Cursurile valutelor au fost calculate la cotațiile de referință anunțate de B.N.R. pentru data evaluării:

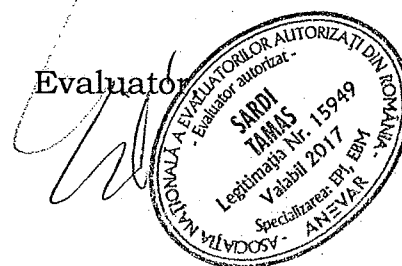
1 EUR = 4,5729 lei

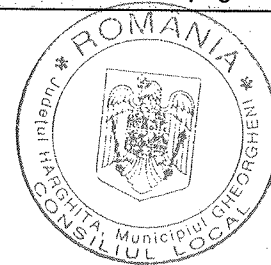
1 USD = 4,1140 lei

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport (pct.3).

22.05.2017

Evaluator





RAPORT DE EVALUARE

1. PREMIZELE EVALUĂRII

- 1.1. Scopul evaluării: estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare pentru formarea unei baze de pornire la licitația publică în vederea vânzării, printr-un raport de evaluare în format scris, de tip explicativ.
- 1.2. Valoarea de piață conform Standardelor de evaluare a bunurilor (SEV 100 - Cadru general): 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.
- 1.3. Drepturi de proprietate evaluate: Obiectul prezentului raport de evaluare constituie dreptul integral (adică posesia, folosința și dispoziția) asupra acivelor, în proprietate exclusivă, identificate la pct. 2.2 din prezentul raport de evaluare, fără ipoteci sau servituți și liberă de orice alte sarcini. Drepturile de proprietate asupra imobilului din care face parte proprietatea evaluată nu sunt clarificate, acest imobil aflându-se în indiviziune.
- 1.4. Baza evaluării: Evaluarea este un proces de estimare a valorii unei proprietăți la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței. Pentru o abordare cât mai corectă a proprietății evaluatorul s-a bazat pe principiul substituției, principiul echilibrului și pe principiul anticipării veniturilor viitoare. Astfel opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general în care are loc operațiunea de evaluare și stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare.

Prezenta evaluare s-a bazat pe reglementările naționale în materie: Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2017: SEV 100 - Cadru general, SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării, SEV 102 - Implementare, SEV 103 - Raportare, SEV 104 - Tipuri ale valorii, SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile, pentru determinarea valorii de piață a proprietății așa cum este definit de SEV 100 - Cadru general.

- 1.5. Data evaluării: **19.05.2017.**
- 1.6. Data inspecției: 19.05.2017.
- 1.7. Data întocmirii raportului: 22.05.2017.
- 1.8. Surse de informații:

- informații furnizate de utilizator:

- Extras de carte funciară nr. **6976** a localității Gheorgheni, eliberată de Biroul de Cadastru și



Publicitate Imobiliară Gheorgheni sub nr. 15869 din data de 27.11.2014,

- Extras de carte funciară nr. **6976/C** a localității Gheorgheni, eliberată de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gheorgheni sub nr. 15869 din data de 27.11.2014,
- Copie carte funciară nr. 56331-C1-U2 a localității Gheorgheni (nr. CF vechi: **6976/C/II**),
- identificarea, descrierea și istoricul proprietății;
- anunțurile de mică publicitate ale presei locale: săptămânalul Heti Hírdető, Új Kelet și Kisújság respectiv de pe portale de internet: www.szekelyhirdeto.info, www.erdelyitelkek.ro, www.olx.ro etc;
- publicații de specialitate: revista Bursa construcțiilor respectiv Buletine documentare de expertiză tehnică ale C.E.T.;
- Anuarele statistice ale României, Buletine de informare lunare;
- discuții cu participanții pe piața imobiliară: vânzători, cumpărători, investitori, chiriași, agenți imobiliari;
- B.N.R.: cursuri valutare de referință pentru data de 19.05.2017:
1 EUR = 4,5729 lei 1 USD = 4,1140 lei;
- informații obținute ca urmare a inspecției la fața locului;
- Catalog nr. 124 pentru reevaluarea clădirilor de locuit și administrative, reeditat de Matrixrom în anul 1996;
- Catalogul pentru clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe;
- Normativul P135/1999 al I.N.C.E.R.C./M.L.P.A.T.

2. PREZENTAREA DATELOR:

2.1. Utilizatorul raportului de evaluare: Municipiul Gheorgheni;

2.2. Proprietatea evaluată: parte de imobil, proprietate rezidențială descrisă în anexa nr. 6,
adresa: **str. Kossuth Lajos nr. 7,**
mun. Gheorgheni, jud. Harghita.

înscrișă în Cartea funciară nr.: **56333-C1-U2** (nr. CF vechi: 6976/C/II),

a localității: Gheorgheni;

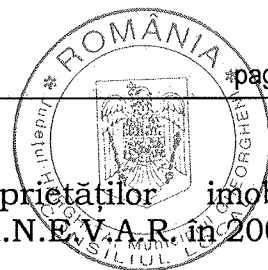
nr. topografice: parte din 1045/C/II, 1046/C/II, 1047/C/II și 1048/C/II,

nr. cadastral: neatribuit,

la data evaluării este ocupat de: chiriaș;

2.3. Proprietar: Municipiul Gheorgheni, CIF 18462967, domeniu privat, dobândit prin Lege (pe baza art. 1138 din Codul civil).

2.4. Evaluatorul: Inginer mecanic din anul 1992;



Curs de evaluarea proprietăților imobiliare organizat de A.N.E.V.A.R. în 2004;

Membru titular A.N.E.V.A.R. din anul 2005;

Curs de evaluarea bunurilor mobile organizat de A.N.E.V.A.R. în 2006;

Membru Corpului de tutori A.N.E.V.A.R. din anul 2009;

Membru titular A.E.F.-România din anul 2010;

Membru titular U.N.E.A.R.-ANEVAR® cu legitimația și ștampila nr. 15949;

Expert tehnic judiciar din anul 2014;

Polița de asigurare profesională numărul 16771 / 02.01.2017, emisă de Allianz-Tiriac.

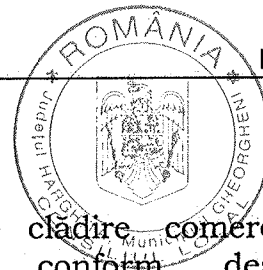
2.5. Aria de aplicabilitate a evaluării și a raportului: În prezenta evaluare imobilul a fost abordat în concordanță cu standarde profesionale utilizate în evaluarea proprietăților. În raport vor fi determinate și explicate dacă aceste abordări sunt diferite de practica națională sau de standardele altor discipline (de ex. IAS) aplicate în procesul de evaluare.

2.6. Date privind impozitarea: Impozitarea proprietăților și a veniturilor este reglementată de Codul fiscal, dar Consiliile locale pot aduce majorări sau diminuări la nivelul impozitelor asupra proprietăților imobiliare.

- Zonarea urbanistică: există, zona B,
- Impozit pe teren CC: 4.215 lei/ha/an,
- Impozit pe clădiri rezidențiale: 0,095% pentru persoane fizice / 0,1% pentru firme, pe an din valoarea impozabilă,
- Impozit pe clădiri nerezidențiale: 0,5% pentru persoane fizice / 1,2% pentru firme, pe an din valoarea impozabilă,
- Valoarea minimă consemnată pe piața imobiliară specifică în anul 2016 pentru calculul venitului din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal (conform art. 111 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal):
 - teren: 25,0 lei/m²,
 - clădire: 1.000 lei/m² Su,
- Impozit pe venit: 16%,
- Cota T.V.A. de bază: 19%,
- Schimbări posibile ale nivelurilor impozitelor: nu se cunosc.

2.7. Istoric:

- Proprietari inițiali imobil: persoane fizice,
- Anul P.I.F. a clădirii: cca. 1900,
- Consolidări/extinderi/renovări/schimbare de destinație: nu e cazul;
- Costul de realizare brut: nu se cunoaște.



2.8. Utilitatea sau inutilitatea funcțională:

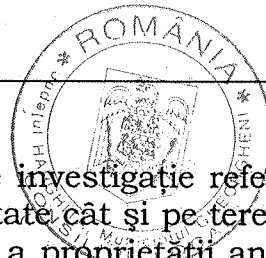
Proprietate cu clădire comercială /
administrativă conform destinației
actuale sau utilizări alternative
rezidențiale.

2.9. Descrierea pieței, zonei, a amplasamentului, construcțiilor: în anexe.

3. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

3.1. IPOTEZE GENERALE

- 3.1.1. Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate.
- 3.1.2. Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii, dacă nu se specifică altfel.
- 3.1.3. Se presupune că proprietatea este gestionată cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acestuia.
- 3.1.4. Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu vi se acordă garanții pentru acestea.
- 3.1.5. Toate studiile ingineresti sunt presupuse a fi corecte. Planurile de amplasare și materialele ilustrative din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea.
- 3.1.6. Se presupune că nu există condiții ascunse sau nevăzute ale proprietății, ale subsolului sau structurilor, sau cei care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- 3.1.7. Se presupune că au fost obținute sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele și certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- 3.1.8. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare exceptând situația când în raportul de evaluare nu a fost identificată, descrisă și considerată o nonconformitate.
- 3.1.9. Se presupune că utilizarea terenului și a clădirilor/construcțiilor se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți, dacă nu se menționează altfel.
- 3.1.10. Noi am fost solicitați să presupunem în scopul acestei evaluări că nu există nici un fel de contaminări și costul activităților decontaminărilor nu afectează valoarea.
- 3.1.11. Nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminărilor sau materialelor periculoase.



- 3.1.12. Noi nu am fost informați de nici un fel de investigație referitoare la utilizările trecute sau prezente atât pe proprietate cât și pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietății analizate în aceste utilizări sau amplasmente și deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există așa ceva.
- 3.1.13. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.
- 3.1.14. Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatea analizată sau pe oricare alt teren vecin sau că mijloacele care au fost puse în funcțiune ar putea contamina aceasta ar putea diminua valoarea raportată (inundații, surpății).
- 3.1.15. Noi nu am făcut o expertiză tehnică a structurii de rezistență, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună, corespunzătoare unei exploatare normale. Aceasta reprezintă opinia asupra stării părților neexpertizate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor.
- 3.1.16. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatele din această lucrare.

3.2. CONDIȚII LIMITATIVE

- 3.2.1. Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, între teren și construcții se realizează în funcție de prevederile din raport. Valorile separate alocate terenului și clădirilor nu trebuie utilizate în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide.
- 3.2.2. Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.
- 3.2.3. Evaluatorul prin natura muncii sale nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință.
- 3.2.4. Nici una din părțile raportului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează) nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenți de vânzare sau alte căi de mediatizare fără acordul în prealabil al proprietarului și/sau utilizatorului raportului.

3.3. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE SUPLIMENTARE

- 3.3.1. Orice estimări ale valorii conținute în raport se aplică întregii proprietăți și orice implementare sau divizare a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată, dacă acesta nu au fost stabilite în raport.



- 3.3.2. În pregătirea evaluării au fost folosite doar acele planuri și specificații preliminare avute la dispoziție. Prin urmare analiza este supusă unei revizii când planurile și specificațiile financiare sunt disponibile.
- 3.3.3. Construcțiile propuse se presupun a fi finalizate, dacă nu se stipulează altfel; orice construcție se presupune a fi în conformitate cu planurile de construcție prezentate în raport.
- 3.3.4. Evaluatorul presupune că cititorul sau utilizatorul acestui raport a primit copii ale planurilor de construcții disponibile și contractele de închiriere sau amendamentele de care dezmembrează proprietatea.
- 3.3.5. Nu a fost furnizată nici o descriere juridică sau cadastru, astfel că evaluatorul a folosit hărți municipale (sau alte surse specifice) pentru a stabili dimensiunile fizice și mărimea proprietății. Dacă o măsurătoare atestă că această informație nu este validă, ea va trebui reajustată.
- 3.3.6. Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența unei economii stabile, aceste previziuni sunt prin urmare supuse schimbării condițiilor viitoare.

4. METODOLOGIA

Potrivit comenzii depuse de client misiunea evaluatorului a fost determinarea valorii de piață a proprietății definite la punctul 2.2. Pentru aceasta evaluatorul a studiat piața acestor imobile din municipiul Gheorgheni și a colectat informații despre tranzacții / oferte având ca obiect proprietăți similare / asemănătoare. Pentru minimalizarea influenței motivației părților implicate în tranzacțiile studiate asupra prețurilor, trebuie studiate mai multe tranzacții cu proprietăți asemănătoare de pe piața delimitată. Deoarece fiecare proprietate imobiliară este unică, pentru a le apropia caracteristicile asupra datelor colectate se aplică corecții, sunt făcute ajustări adecvate pentru a reflecta diferențele dintre acestea și subiect cu ajutorul a diferiți algoritmi și proceduri matematice.

5. INSPECȚIA PROPRIETĂȚII

Inspecția imobilului a fost realizată în data de 19.05.2017 de către subsemnatul în prezența reprezentantului proprietarului d.l Csavar.

Cu ocazia inspecției s-a identificat proprietatea, s-au stabilit dimensiunile, caracteristicile și starea tehnică a clădirii, s-au stabilit aspecte juridice, economice sau tehnice care ar putea influența valoarea proprietății și s-a relevat proprietatea.

Pentru colectarea unor date necesare procedurii de lucru evaluatorul a inspectat și zona de amplasare.

6. ABORDĂRI ALE EVALUĂRII

Pentru determinarea valorii bazate pe piață a proprietăților imobiliare, acestea pot fi abordate - conform Standardelor de evaluare a bunurilor în trei moduri enumerate mai jos. Toate aceste abordări sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.



- 6.1. Abordarea prin piață: oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște. Asupra acestor prețuri sunt aplicate corecții, care reflectă orice diferență între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor comparabile, față de cele ale activului evaluat.
- 6.2. Abordarea prin venit: oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului potrivit principiului anticipației. Astfel la metoda actualizării fluxurilor financiare viitoare pe baza scenariilor de evoluție a veniturilor obținabile de bunul subiect și cheltuielilor de exploatare se determină fluxurile financiare de disponibilități libere de obligații, care se actualizează cu o rată determinată pe baza estimării riscurilor asociate acestei activități. O altă metodă bazată pe această abordare este metoda capitalizării: este o formă prescurtată a actualizării (pentru că se modelează o singură perioadă) care capitalizează perpetuu un venit net previzionat (numit capitalizare netă) sau un flux de numerar (beneficiile viitoare previzionate - capitalizare brută).
- 6.3. Abordarea prin cost: oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu același utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Evaluatorul estimează costurile de achiziționare a terenului și de construire a unei noi proprietăți cu același utilitate sau de adaptare a unei proprietăți vechi pentru același utilizare. Dacă este determinată costul de realizare a unei proprietăți cu clădire nouă, acest cost se ajustează pentru pierderea din valoare cauzată de uzura fizică, de deprecierea funcțională și cea economică.
- 6.4. Evaluarea terenului: Terenul are valoare pentru că are utilitate ca amplasament pentru construcții, de recreere, de cultivare agricolă sau de suport al căilor de comunicații. Poate fi evaluat cu ajutorul unei abordări de mai sus, cu ajutorul combinației a două sau utilizând chiar toate cele trei abordări enumerate, rezultând diferite tehnici de evaluare. În cazul de față s-a utilizat metoda prin comparația directă.

7. CONCLUZII

În urma aplicării metodelor de evaluare bazate pe abordările utilizabile, în anexele nr. 8 - 10 au fost obținute următoarele valori pentru proprietate:

Metoda costurilor:

$V_{\text{cost}} = 24.283 \text{ lei,}$

Metoda capitalizării:

$V_{\text{cap}} = 23.047 \text{ lei.}$

Datorită lipsei datelor de piață de cantitate și calitate suficientă pentru astfel de imobile nu s-a putut aplica nici o metodă bazată pe abordarea prin piață. Proprietatea evaluată se situează într-o clădire cu vârstă scriptică foarte mare pentru care estimarea uzurii fizice este dificilă, respectiv aportul terenului la valoarea proprietății poate fi numai aproximată, ca urmare valoarea obținută cu ajutorul abordării prin costuri nu este pertinentă. Deoarece aceste tipuri de proprietăți în general sunt generatoare de venituri, metoda bazată pe abordarea prin venit reflectă în cazul de față mai bine valoarea de piață a proprietății,

astfel proprietatea imobiliară definită la punctul 2.2 în opinia evaluatorului, la data de 19.05.2017, prin rotunjire, are **valoarea de piață** de:

=23.000= (douăzecișitreimii) lei.

- Valorile exprimate sunt valabile în numerar sau alte aranjamente financiare asemănătoare,
- Valorile nu țin seama de T.V.A.,
- Valoarea este o predicție,
- Valoarea este subiectivă,
- Cursurile valutei au fost calculate la cotațiile de referință anunțate de B.N.R. pentru data evaluării (pct. 1.6),
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori,
- Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport la pct. 3.

8. DECLARAȚIE DE CONFIDENȚIALITATE

Toate informațiile și datele conținute în prezentul raport de evaluare sunt confidențiale atât pentru evaluator cât și pentru utilizator. Nici o responsabilitate referitoare la prezentul raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță parte. Nu este permisă publicarea integrală sau parțială a raportului, sau oricărei referințe sau valori incluse în raport, sau a numelui și afilierii profesionale a evaluatorului, fără aprobarea scrisă prealabilă a evaluatorului.

9. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

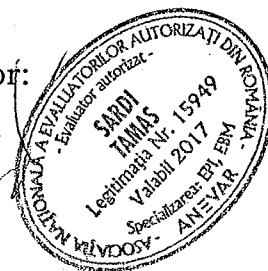
Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor: SEV 100 - Cadru general, SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării, SEV 102 - Implementare, SEV 103 - Raportare, SEV 104 - Tipuri ale valorii, SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile, edițiile din anul 2017.

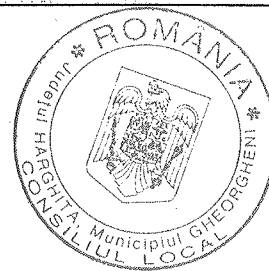
Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectat de mine, care am evaluat proprietatea, având în vedere cadrul de reglementare, baza, instrucțiunile, ipotezele și condițiile limitative sus-menționate, fără a avea o relație particulară cu clientul sau un alt interes actual sau de perspectivă față de proprietatea evaluată. Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori, solicitare venită din partea proprietarului sau a altor persoane care au interese legate de proprietatea evaluată, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. Nici o terță parte nu a furnizat vreo consultanță profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport.

În aceste condiții îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

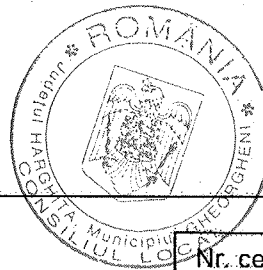
Data: 22.05.2017

Evaluator:





ANEXE



Nr. cerere 15869

Ziua...27

Luna...11

Anul...2014

**OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ HARGHITA
BIROUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARA GHEORGHENI**

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ

pentru
INFORMARE

Cartea funciară cu nr. **6976** Comuna/ Oraș/ Municipiu **GHEORGHENI**

A. Partea I-a

Nr. crt.	Nr. top	Descrierea imobilului	Suprafața în mp.	Observații
1,	1045	Curte în intravilan	152	
	1046	Curte în intravilan	152	
2,	1047	Curte în intravilan	424	
	1048	Loc de edificii în intravilan	424	

B. Partea a II-a

Nr. crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
45	MUNICIPIUL GHEORGHENI –domeniu privat în cota de72/1152 parte Conf.inch.nr.15869/2014	

C. Partea a III- a

Nr. crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observații
	Liber	

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, din prezenta eliberării acestuia, pastrată de acest birou.

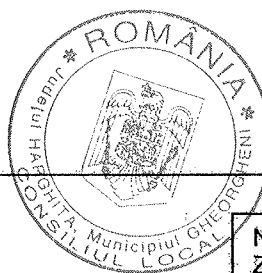
Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat conform cererii pt. informare drept de proprietate și NU este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.

S-a achitat tariful de inclus în taxa publicit. imob. pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. P.1. 2.7.2

Asistent – registrator,

[Signature]





Nr. cerere 15869
Ziua...27
Luna...11...
Anul...2014...

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ HARGHITA
BIROUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ GHEORGHENI

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
pentru
INFORMARE

Cartea funciară cu nr. 6976/C Comuna/ Oraș/ Municipiu GHEORGHENI

A. Partea I-a

Nr. crt.	Nr. top	Descrierea imobilului	Suprafața în mp.	Observații
1.	1045/C 1046/C 1047/C 1048/C	PARTILE RAMASE IN INDIVIZIUNE FORTATA SUNT; - terenul clădit și curtea aferentă - fundatia - podul casei - peretii despart. între apart. - instalație electrică până la bransam. Spații de locuit compusa din 5 apart.		

B. Partea a II-a

Nr. crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
29	MUNICIPIUL GHEORGHENI în cota de 72/1152 parte Conf.inch.nr.15869/2014cf	

C. Partea a III-a

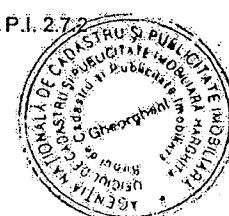
Nr. crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observații
	liber	

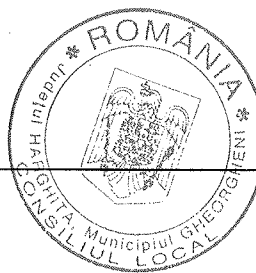
Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, din prețuia eliberării acestuia, pastrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat conform cererii pt. informare drept de proprietate și NU este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.

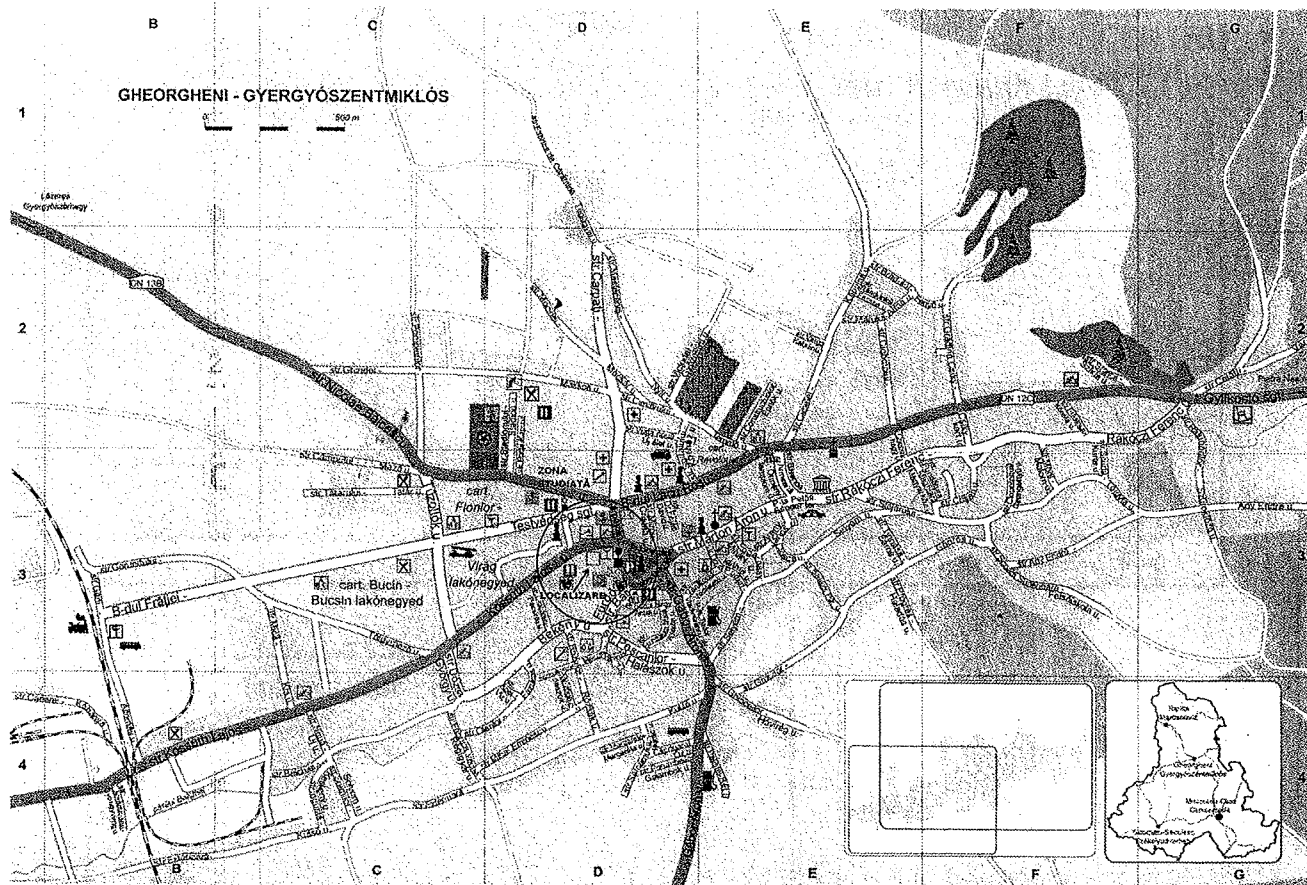
S-a achitat tariful inclus în taxa publicit.imob. pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. P.I. 2.7.2

Asistent – registrator,

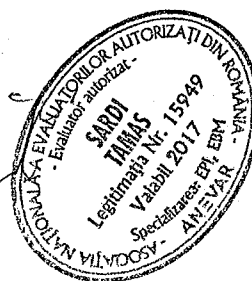


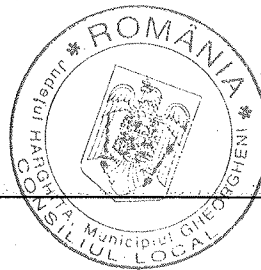
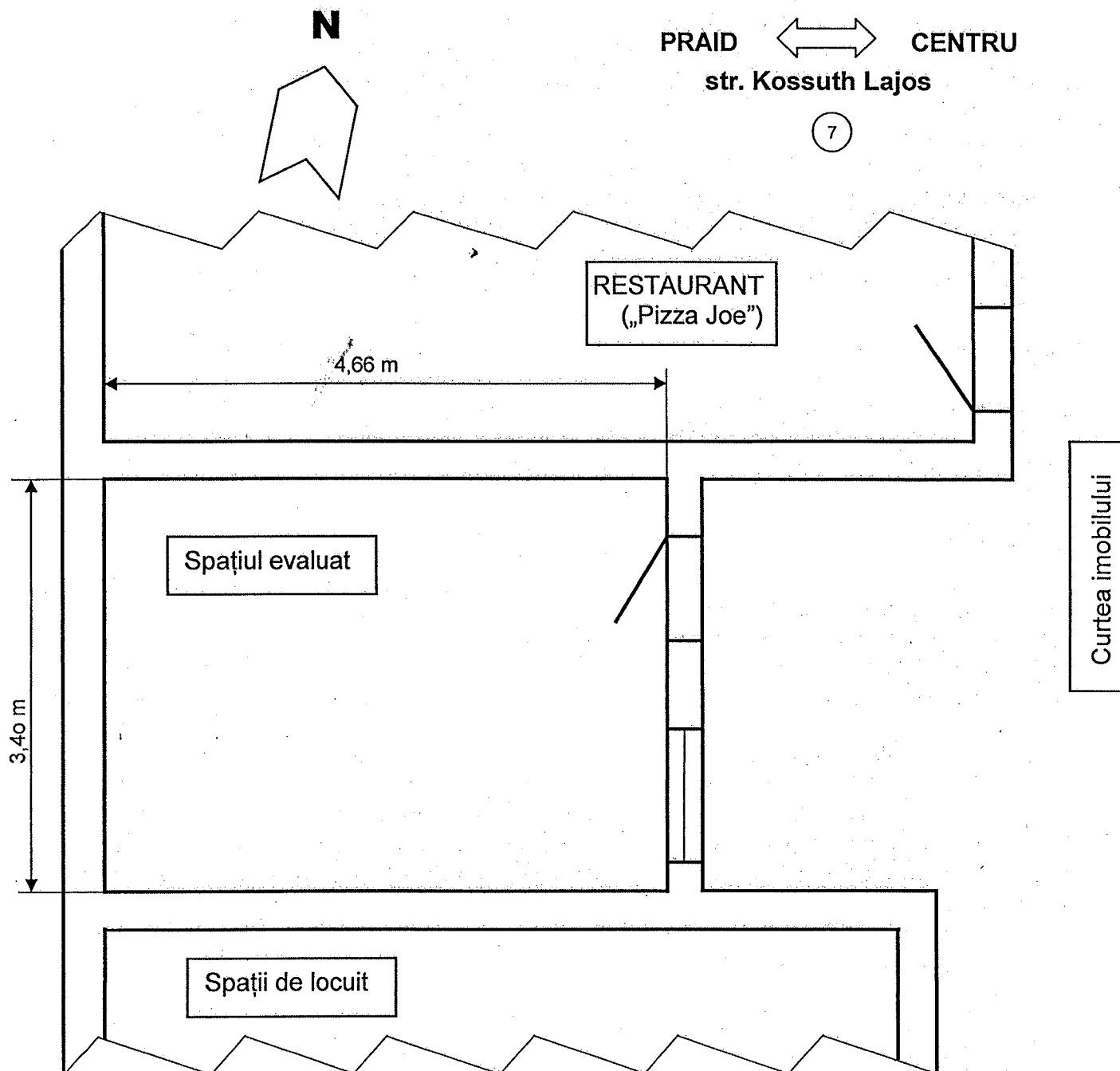


HARTA LOCALITĂȚII



22.05.2017



**RELEVEU SPAȚIU**

SCARA 1:50

Spațiu de locuit conform C.F. nr. 56331-C1-U2 / Gheorgheni

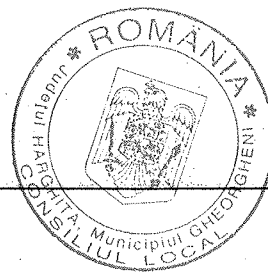
Adresa: str. Kossuth Lajos nr. 7, mun. Gheorgheni, jud. Harghita

Proprietar: Municipiul Gheorgheni

22.05.2017

Întocmit





ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

1. Piața imobiliară, analiza preliminară

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate (parțiale sau totale) contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele altor bunuri sau a serviciilor. Fiecare imobil este unic, iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt eficiente: numărul vânzătorilor și cumpărătorilor care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au 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 de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, nivelul dobânzilor etc. În general proprietățile imobiliare nu se cumpără cu plata integrală, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează și este deseori influențată de reglementările guvernamentale și ale autorităților locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare însă pot să tindă către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori poate fi atins, existând în totdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, astfel pot apărea de multe ori o supraofertă sau un exces de cerere și nu un echilibru pentru un tip de proprietate imobiliară.

Participanții pe piața imobiliară (cumpărători, vânzători, locatori, locatari etc.) nu sunt în totdeauna bine informați, iar tranzacții nu au loc în mod frecvent. De multe ori informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții, dar sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

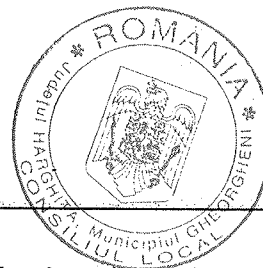
Datorită acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori interni și/sau externi proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul / vârsta participanților la piața pe de o parte și tipul, amplasarea, arhitectură și restricții privind proprietățile pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale respectiv terenuri libere), care la rândul lor sunt împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea pieței și dezagregare a proprietății.

2. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

În cazul proprietății subiect pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Acesta este o proprietate tip rezidențială teren în clădire de locuit colectivă (apartament în casă la curte comună). Având în vedere termenii de referință și analiza celei mai bune utilizări tipul proprietății va fi considerată ca spațiu administrativ.

Proprietatea este situată în municipiul Gheorgheni, în zona centrală a localității. În zonă majoritatea imobilelor sunt proprietăți rezidențiale tip casă la curte cu clădire de locuit individuale cu regim de înălțime până la P+E cu magazine în partea stradală a parterului plus clădiri anexă și teren până în jur de 3.000 m². Zona are toate facilitățile necesare



funcționării proprietăților rezidențiale: acces auto, toate rețele de utilități (curent electric, apă potabilă, canalizare menajeră și transfer date prin cablu și cu unde radio prin gsm), fără poluare și ambient civilizat.

Un alt factor caracteristic al proprietății este vârsta scriptică a clădirii, care este foarte mare, pereții realizați dintr-un material tratat chimic (cărămidă ceramică), iar durabilitatea ridicată (de gradul I, adică durata de funcționare mai mare de 100 ani).

Terenul proprietății de evaluat nu este dezmembrat și are o suprafață mică, la care nu există comparabile adecvate. Pentru estimarea contribuției terenului la valoarea proprietății va fi evaluat terenul aferent clădirii și valoarea rezultată alocată conform cotei deținute.

Datorită reprofilării activităților economice începută în urmă cu cca. 15-20 ani, în sensul măririi cotei procentuale aferente prestațiilor de servicii din totalul numărului unităților, a crescut numărul proprietăților cu destinație comercială administrativă prin convertirea unor proprietăți rezidențiale în aceste tipuri de imobile. În general proprietățile comerciale sunt amplasate în locurile cu vad și cu o expunere vizibilă mai bună pentru atragerea unor potențiali cumpărători. Pentru unitățile administrative, unde se prestează diferite servicii specializate, nu mai este așa de importantă vadul, pot fi situate și în locuri mai puțin expuse.

Datorită dimensiunii proprietății proprietatea subiect nu prezintă prea mare interes pentru investitorii din afara localității, pentru care putem afirma că acest imobil are o piață locală. Orașul ocupă o suprafață relativ mică (1 mii ha în intravilan) pentru care distanțele sunt relativ mici (3-4 km), fapt datorită căruia prețul proprietăților din localitate nu prezintă diferențe majore la localizare (sunt comparabile).

Proprietăți echivalente: sunt proprietăți cu o atractivitate egală la concurență cu cea analizată: în cazul de față se identifică proprietățile rezidențiale din zonele centrale. Acestea pot fi utilizate ca spații de birouri fără efectuarea unor investiții însemnate.

Proprietăți complementare: sunt alte proprietăți sau tipuri de proprietăți imobiliare ce sunt complementare celei analizate: în cazul de față se identifică proprietățile comerciale.

Având în vedere cele prezentate piața specifică se definește ca **piața proprietăților imobiliare administrative din municipiul Gheorgheni**.

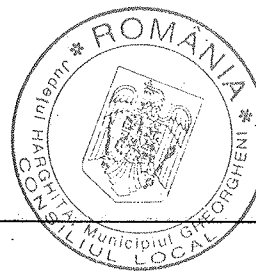
În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a localității, populația sa tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

3. Cererea solvabilă

Cererea reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori (cumpărători sau chiriași) pentru un anumit tip de proprietate, la diferite prețuri și într-un anumit interval de timp.

Baza economică a comunității o reprezintă activitatea economică ce permite afacerilor locale să genereze venit din piețele situate în afara limitelor comunității. Recensiunea economică generală a influențat în mod inevitabil și situația economică a localității, astfel după anii de minim 2012-13 aceasta începe să prezinte un trend de creștere, atât în privința numărului întreprinderilor active, cât și în privința cifrei de afaceri realizate. Având însă în vedere declinul semnificativ din trecut putem afirma că situația economică a localității este încă în **scădere**.

Municipiul Gheorgheni are o populație de 20 mii de locuitori, care în ultimii 20 ani scade de la un recensământ la altul. Vârsta medie se situează în jur de 37 ani și numărul gospodăriilor este circa 7 mii. Rata șomajului este la un nivel mediu (aproape 6% din populația activă la sârșitul lunii februarie). Cele mai multe locuri de muncă sunt create în



industrie (prelucrarea lemnului și industria alimentară), cu salarii medii de aproximativ 2.400 lei, dar situat mult sub nivelul mediu pe țară de 3.108 lei.

În prezent numărul firmelor prestatoare prezintă tendință de creștere numai la categoriile P.F.A., I.F., I.I. etc., dar aceste entități desfășoară activități la un volum redus și în general în spații delimitate din spațiul de rezidență, marea majoritate fiind salariații care își suplimentează retribuirea dintr-o mică afacere.

Cereri pentru aceste tipuri de proprietăți pot veni din partea unor firme locale care se dezvoltă și care au nevoie de noi puncte de lucru, sau din partea unor firme din afara localității care doresc să deschidă o reprezentanță aici. Această cerere este mai puțin ridicată față de anii precedenți ca urmare a evoluției pieței imobiliare și a blocajului de pe piața creditelor. Pe de altă parte cererea potențială este diminuată și de faptul că o parte din această cerere se orientează spre dezvoltarea unor proprietăți cu clădire nouă pentru că diferența dintre prețul de cumpărare și cel de construire se regăsește în avantajele ce rezultă din deținerea unei clădiri noi moderne, ce nu necesită adecvări sau modificări (fără o depreciere funcțională).

Cererea pentru închirierea spațiilor comerciale vin din partea unor firme nou înființate sau unor firme mici care își extind aria de activitate sau măresc volumul activității, care nu dispun de capital propriu suficient și nu pot sau nu vor să atragă capital împrumutat. Datorită gradului mare de incertitudine în situația economică și financiară a majorității firmelor sunt multe astfel de cazuri, conducând la o cerere relativ constantă pentru închiriere, dar volumul este încă sub nivelul din anii precedenți.

Pe baza celor de mai sus putem trage concluzia că cererea pentru proprietățile administrative din localitate este **redusă**.

4. Oferta competitivă

Oferta se referă la producția și disponibilitatea produsului imobiliar: proprietățile deja existente, unitățile aflate sub construcție precum și cele aflate în stadiu de proiect.

În localitate multe dintre clădirile rezidențiale au fost convertite în spații comerciale sau administrative și există clădirile fostelor întreprinderi de stat cumpărate de firmele particulare și renovate. În ultimii ani s-au construit puține spații administrative și există investiții în curs sau proiecte pentru astfel de proprietăți numai pe scară mică. Aceste investiții au fost / sunt realizate din surse de finanțare procurate individual și sunt puține autorizații emise pentru dezvoltarea unor spații noi. Politica de vânzare ale băncilor din ultima vreme a pus amprenta pe toate segmentele pieței imobiliare, foarte sensibilă la costul finanțării determinând în mod direct scăderea tranzacțiilor și în cazul proprietăților tip nerezidențiale.

Majoritatea spațiilor existente sunt ocupate de proprietari, dar suprafețele neocupate cu activitatea proprie sau eliberată prin restrângerea activității proprii, parte din proprietatea deținută respectiv proprietățile comerciale deținute de investitori - care au cumpărat cândva astfel de spații pentru a le da în locațiune - sunt oferite spre închiriere. Datorită lipsei de încredere în piața imobiliară astfel de investiții sunt foarte rare în prezent.

Pe teritoriul administrativ al municipiului există oferte relativ puține pentru fiecare tip de tranzacție (vânzare sau locațiune), rezultând o ofertă competitivă de proprietăți similare în **număr mic**.

5. Echilibrul pieței

Pe piața imobiliară în contradictoriu cu piețele emergente va exista în totdeauna un decalaj între cerere și ofertă, astfel dacă cererea rămâne în urma ofertei prețurile cresc

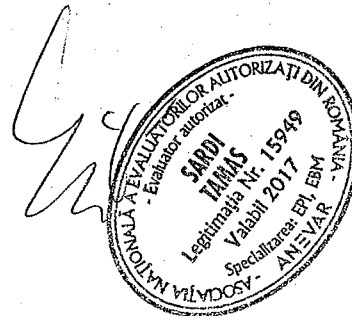


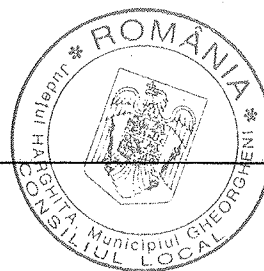
favorizând vânzătorii și invers scăderea cererii față de oferta existentă la un moment dat aduce în avantaj cumpărătorii de pe piața imobiliară prin prețurile scăzute.

Ca urmare a evoluțiilor petrecute în ultimii ani pe piața imobiliară, segmentul proprietăților administrative oferta pentru aceste tipuri de proprietăți în municipiul Gheorgheni a depășit cererea, deci putem vorbi de o **pieță a cumpărătorilor**.

După cunoștințele evaluatorului aceste tipuri de proprietăți sunt oferite pe piață între cca. 300-500 euro/m² și sunt închiriate pentru o chirie unitară între 2-6 euro/m² în funcție de localizare, stare, dimensiuni, gradul de finisare și calitatea instalațiilor.

22.05.2017



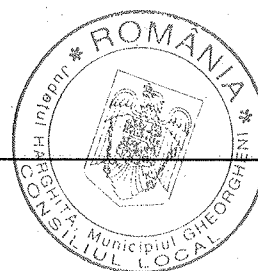


PREZENTAREA ZONEI DE AMPLASARE

Proprietatea de evaluat este o proprietate imobiliară care se află în județul Harghita, municipiul Gheorgheni, în zona centrală a localității.

Zona de amplasare are următoarele caracteristici:

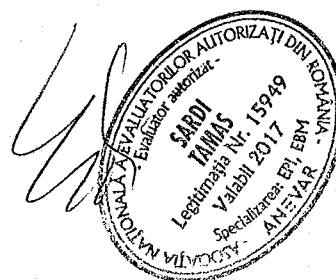
- limitele geografice: malul drept al pârâului Belchiei delimitată de p.ța Libertății și străzile Băii, Belchiei, Ciocârliei și Frăției,
- grad seismic: 7,
- zonare urbanistică: există, zonele „A” și „B”
- restricții urbanistice: nu sunt,
- grad de construire: > 70%,
- caracteristica zonei: comercială și rezidențială, cu clădiri cu P până la P+3E,
- utilizarea terenului liber: pentru circulație,
- arteră principală rutieră: str. Gábor Áron - str. Carpați care este tronsonul urban al D.N. nr. 12 / E578 Chichiș - Miercurea Ciuc - Toplița,
- posibilități de parcare publice: pe marginea străzilor,
- trafic rutier: mediu,
- trafic pietonal: intens,
- transport public urban: asigurat, la mică distanță,
- utilități publice: rețele electrice de joasă tensiune aerian, de apă potabilă - canalizare menajeră, rețele de transfer de date prin cablu aerian și prin unde radio cu gsm;
- autostrăzi: nu există,
- linie de cale ferată: linie electrificată cu un singur fir: magistrala nr. 400 Brașov - Satu Mare, gara la cca. 400 m,
- aeroport: aeroportul internațional „Transilvania” Târgu Mureș / Vidrasău la cca. 120 km pe șosea,
- alte rețele de transport: nu există,
- protecția poliției și a pompierilor: asigurată, la mică distanță,
- d.p.d.v. social: liniștită,
- iluminat stradal: bună,
- colectare deșeuri menajere: există firmă specializată,
- colectare deșeuri periculoase: există firmă specializată,

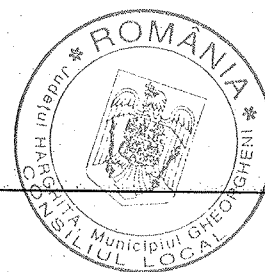


- poluare: nu există,
- gradul de neocupare a proprietăților: mică,
- tendințe de mutare a populației din zonă:
neschimbabile,
- tendințe de mutare a populației în zonă:
neschimbabile.

Zona centrală a localității cu clădiri de construcție foarte veche și veche, majoritatea clădirilor sunt construite la sfârșitul secolului XIX - începutul secolului XX. Ansamblul urban Piața Libertății (HR-II-a-B-12825) și unele clădiri din străzile adiacente sunt declarate monumente istorice.

22.05.2017





PREZENTAREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea de evaluat este o proprietate imobiliară rezidențială, care se află în județul Harghita, municipiul Gheorgheni, în zona centrală a localității, pe str. Kossuth Lajos nr. 7 și este format din:

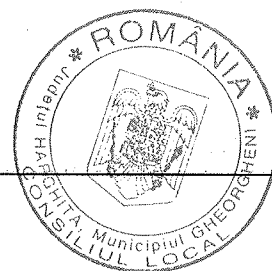
Teren construit și neconstruit cu următoarele caracteristici:

- suprafața: 1.152 m²,
- înscrisă în c.f. nr.: 56331 a localității Gheorgheni (nr. c.f. vechi 6976),
- nr. topografice: 1045, 1046, 1047 și 1048,
- nr. cadastral: neatribuit,
- formă geometrică: aproximativ dreptunghiulară,
- topografie: plană,
- orientare: spre Nord,
- acces: direct de pe strada Kossuth Lajos cu trotuar, asfaltate,
- amenajări interne: platformă dalată,
- amenajări externe (utilități): rețele curent electric de joasă tensiune, apă potabilă, canalizare menajeră și telecomunicații prin cabluri aeriene și prin unde radio (gsm).
- solul: aluvial, normal fertil, nu a fost solicitat un studiu de specialitate,
- încadrare urbanistică: intravilan, zona B,
- categoria de folosință: curți și construcții,
- poluări: nu s-a solicitat intervenția unui specialist sau efectuarea unei expertize de specialitate și nu sunt semne care ar justifica necesitatea acestuia.

Teren cu formă geometrică alungită, compusă din terenul de sub clădire, curte și grădina situată în continuare, pe partea opusă străzii. Terenul este deținut de proprietarii clădirii și se află în indiviziune, fiecărui proprietar revenind o cotă definită. Din acest teren proprietății subiect îi revine o cotă de 72/1152.

Pe acest teren este edificat o **clădire** formată dintr-un restaurant (în partea stradală) și spații de locuit compuse din 5 apartamente situate înșiruite în spatele restaurantului, în partea dreaptă a amplasamentului și fiecare spațiu cu acces separat din curtea imobilului. Clădirea are următoarele date tehnice și constructive:

- înscrisă în C.f. nr. 56331-C1-U1 (nr. CF vechi 6976/C/I) și 56331-C1-U2 (nr. CF vechi 6976/C/II) ale localității Gheorgheni,
- nr. topografice: 1045/C/I, 1046/C/I, 1047/C/I și 1048/C/I, respectiv 1045/C/II, 1046/C/II, 1047/C/II și 1048/C/II,
- anul construirii: în jur de 1900,



- regim de înălțime: P,
- fundația: din piatră, continuă sub ziduri,
- structura de rezistență: zidărie portantă,
- închideri și compartimentări: ziduri din cărămidă,
- acoperiș: șarpantă din lemn cu două ape la corpul stradal, respectiv șarpantă o apă în continuare, jgheaburi și burlane,
- învelitoare: țigle profilate, țigle solzi și plăci ondulate din azbociment (în această ordine începând de la stradă),
- finisaje exterioare: tencuieli drișcuite, zugrăveli,
- tâmplăria exterioară: din lemn cu geamuri simple la ferestre, respectiv la unele încăperi cu geamuri termopane.

Starea tehnică generală a clădirii este: **bună.**

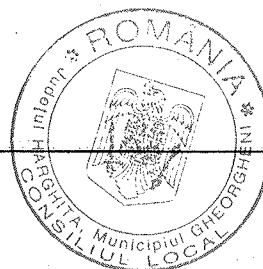
Clădire rezidențială cu spațiu comercial. În spațiul comercial (2 încăperi și dependințe) funcționează în prezent un restaurant, iar spațiile de locuit (cele 5 apartamente) din curte au fost convertite în spații administrative. Fiecare unitate a clădirii are un alt proprietar, dar clădirea nu este dezmembrată pe apartamente. Singura unitate restaurantul a fost dezlipit de restul imobilului, spațiile de locuit / administrative sunt în indiviziune. Odată cu această dezmembrare s-au stabilit părțile rămase în indiviziune forțată conform C.f. nr. 6976/C: terenul clădit, curtea aferentă, fundația, podul casei, pereții despărțitori între apartamente și instalația electrică până la branșament. Din aceste părți proprietății subiect îi revine 72/1152 parte.

Din spațiile de locuit rămase în indiviziune subiectul prezentului raport constituie o **parte de imobil**, care reprezintă o cotă actuală de 36/525 respectiv cota inițială de 72/1050 parte din clădirea fără restaurant, care este întabulat separat în C.f. nr. 56331-C1-U1 Gheorgheni.

Acest apartament este ocupat de un chiriaș care efectuat reparații și mai multe modificări în acest spațiu: compartimentarea pe verticală prin montarea unui planșeu din lemn cu stâlpi și grinzi ecarisate aparente și tavan / pardoseală din dușumele pentru etajul parțial (cu acces din apartamentul vecin), modernizare prin montarea de tâmplărie exterioară din lemn, geamuri termopane la ferestre, dotare cu sobă de teracotă pe combustibili solizi, renovare prin refacerea finisajelor: pardoseli din parchet laminat, zugrăveli lavabile, reparații instalații funcționale: aparate electrice noi. În prezent spațiul are utilizare administrativă (pentru birou).

Partea de clădire are următoarele date tehnice și constructive (reconstituire):

- înscrisă în C.f. nr. 56331-C1-U2 (nr. CF vechi 6976/C/II) ale localității Gheorgheni la nr. crt. A1,
- nr. topografice: parte din 1045/C/II, 1046/C/II, 1047/C/II și 1048/C/II,
- anul construirii: în jurul anului 1900,
- regim de înălțime: P,



- aria construită: 19,5 m²,
- aria desfășurată: 19,5 m²,
- aria utilă: 15,8 m²,
- înălțime interioară: 4,0 m,
- orientare: spre Est,
- fundația: din piatră, continuă sub ziduri,
- structura de rezistență: zidărie portantă,
- închideri: ziduri din cărămidă,
- compartimentări: fără,
- acoperiș: șarpantă din lemn cu o apă, igheaburi,
- învelitoare: țigle ceramice solzi,
- finisaje: tencuieli drișcuite, zugrăveli simple și vopsitorii,
- tavane: tencuite și zugrăvite,
- pardoseli: dușumele rășinoase,
- tâmplăria exterioară: din lemn, fereastră dublă cu geamuri simple,
- tâmplăria interioară: fără,
- instalații electrice: trasee îngropate în pereți și tavane, corpuri de iluminat incandescent, aparate de alimentare de uz casnic,
- instalații sanitare: fără,
- instalații de încălzire: coș de fum,
- alte instalații: fără.

Starea tehnică generală a spațiului este: **satisfăcătoare**.

Spațiul subiect a fost predat chiriașului în situația enumerată mai sus și prin investiții proprii a fost adusă în situația actuală.

Pe pagina următoare sunt expuse patru fotografii color ale proprietății. Pozele sunt atașate raportului, ca și releveul din anexa de mai înainte, pentru a ajuta cititorul de a crea o imagine generală asupra proprietății evaluate:

Vedere din stradă:

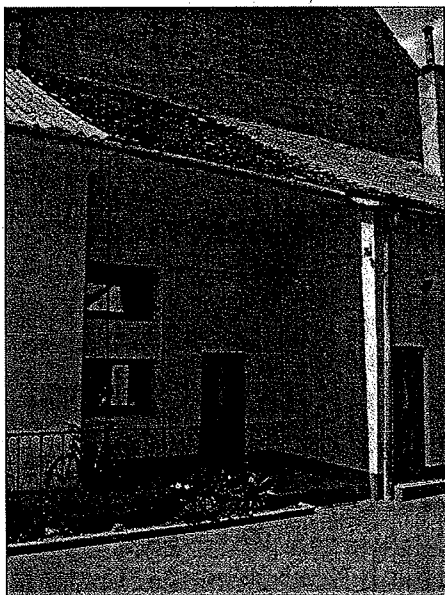


Curtea imobilului:



Proprietatea subiect:

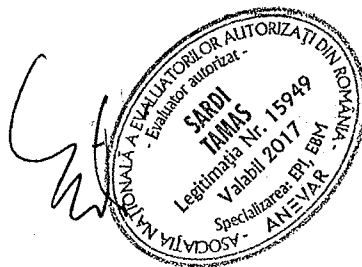
Vedere din curte:

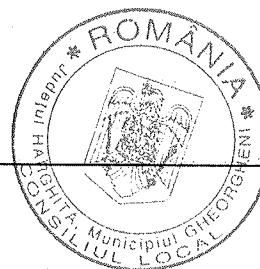


Interiorul:



22.05.2017





ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din mai multe variante posibile de utilizare, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare abordării corecte a proprietății subiect cu ajutorul metodelor de evaluare alese.

Cea mai bună utilizare: conform definiției din standardele de evaluare este utilizarea probabilă rezonabilă și permisibilă legal a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care are ca rezultat cea mai mare valoare pentru proprietate. Acest concept se aplică numai terenului, deoarece valoarea construcțiilor este considerată a fi valoarea cu care acestea contribuie la valoarea terenului, potrivit principiului accesiunii.

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

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

Clădirea proprietății se află într-o stare tehnică generală bună, în acest caz va fi analizată cea mai bună utilizare a terenului construit. Spațiul are destinația prin construcție cea rezidențială. Având în vedere caracteristica zonei, a poziției spațiului și caracteristicilor tehnice ale clădirii o utilizare alternativă rezonabilă ar fi cea administrativă.

În plus de a fi probabil rezonabilă cea mai bună utilizare a unei proprietăți trebuie să îndeplinească patru criterii:

- să fie permisibilă legal,
- să fie posibilă fizic,
- să fie fezabilă financiar,
- să fie maxim productivă.

1. Testul de permisivitate legală

În zona amplasamentului proprietății nu există restricții (urbanistice, prevederile Codului civil sau prevăzute de alte reglementări speciale).

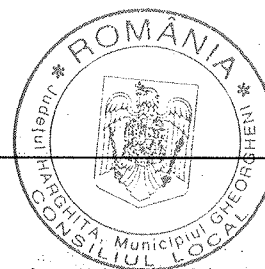
2. Testul de posibilitate fizică

Nu pot fi identificate probleme de utilizabilitate legate de forma, accesibilitatea sau topografia terenului aferent respectiv probleme geologice sau de capacitatea utilităților publice. Proprietatea are un procent de ocupare a terenului la media zonei, în cazul de față nu există teren în surplus sau teren în exces.

3. Testul fezabilității financiare

În ipoteza terenului construit pentru determinarea productivității maxime a proprietății imobiliare se impune efectuarea unui studiu dacă modificările aduse proprietății conduc la o valoare mai mare pentru proprietate.

O utilizare alternativă a proprietății rezonabilă, permisibilă și posibilă este cea administrativă. Pentru a primi această destinație costurile de transformare sunt minime și nici nu țin neapărat de componenta imobiliară a proprietății (o eventuală mărire a puterii instalate electrice, creare acces la rețea de telecomunicații de bandă largă ș.a.).

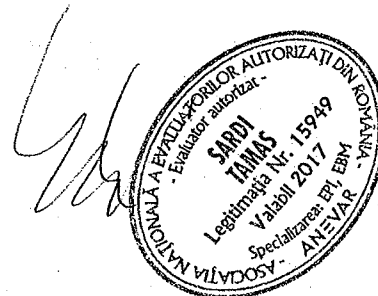


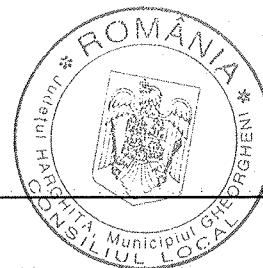
4. Testul valorii maxime

Situată într-o construcție veche spațiul subiect nu intră sub incidența Legii nr. 114/1996, totuși pentru a avea o destinație proprie ar trebui dotată cu instalații sanitare. Acestea ar fi minim un vas WC și lavoar, care ar fi și rezonabile în cazul utilizării ca birou. În cazul utilizării rezidențiale se impune montarea și a unei chiuvete plus a unei cădițe de duș, respectiv trebuie asigurat o instalație pentru prepararea apei calde menajere. Astfel costurile în cazul utilizării rezidențiale sunt mai mari, iar veniturile obținabile din vânzare sunt aproximativ la același nivel în ambele cazuri, rezultând o valoare mai mare în cazul utilizării administrative.

Conform celor prezentate mai sus cea mai bună utilizare a proprietății este: proprietate **administrativă**, adică utilizarea actuală. Astfel valoarea de piață va fi determinată în ipoteza acestei utilizări, dar fără a avea în vedere îmbunătățirile aduse imobilului de ocupantul actual al spațiului.

22.05.2017





CALCULUL VALORII TERENULUI PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

Adresa: str. Kossuth Lajos nr. 7, mun. Gheorgheni, jud. Harghita

Înscrișă în C.f. nr. 56331 a localității Gheorgheni, nr. topografice: 36/576 parte din nr. 1045, 1046, 1047 și 1048

Proprietar: Municipiul Gheorgheni

Data evaluării: 04.05.2017 la cursul: 1 Eur = 4,5729

	Proprietatea subiect	C1	C2	C3
Preț ofertă		12 euro/mp	32.000 euro	5.500 euro
Denumire localitate	Gheorgheni	Gheorgheni	Gheorgheni	Gheorgheni
Zona din cadrul localității	centrală	mediană	mediană	periferică
Suprafața (mp)	1.152	1.008	2.000	530
Valoare unitară (EUR/mp)		12,00	16,00	10,38
Tip de corecție				
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Corecție		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		12,00	16,00	10,38
Condiții de finanțare	la piață	la piață	la piață	la piață
Corecție		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		12,00	16,00	10,38
Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent
Corecție		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		12,00	16,00	10,38
Condiții de piață	actual	ofertă	ofertă	ofertă
Corecție		-1,20	-3,20	-1,04
Preț corectat		10,80	12,80	9,34
Localizare	str. Kossuth	str. Kiss	str. Câmpului	str. Margaretei
Corecție		8,64	8,96	8,41
Dimensiuni (suprafață)	1.152 mp	0%	5%	-5%
Corecție		0,00	0,64	-0,47
Stare tehnică (amenajări ext. utilități)	E, A, C	E, A, C	E, A, C	< 50 m
Corecție		0,00	0,00	1,40
Preț corectat		19,44	22,40	18,68
	Total corecții +	8,64	9,60	9,81
	Total corecții -	-1,20	-3,20	-1,51
	Total corecții 0	5	4	3
	Corecții nete	7,44	6,40	8,30
	Corecții brute	9,84	12,80	11,32
Valoare unitară comparabilă aleasă (EUR/mp):		19,44		
Vcomparație teren =		72 mp	X	19,44 Euro / mp

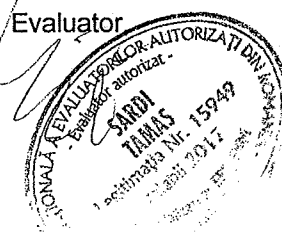
Vteren =

1.400 Euro, respectiv

6.402 Lei

09.05.2017

Evaluator



Adresa: str. Kossuth Lajos nr. 7, mun. Gheorgheni, jud. Harghita
Nr. C.F.: 56331-C1-U2
Denumire: Parte de imobil
Proprietar: Municipiul Gheorgheni
Regim înălțime: P
Tip: Clădire administrativă - Clădire administrativă curentă pentru unitate neproductivă
An construire: 1900 Vârsta scriptică clădire: 117 ani

Data evaluării și cursul B.N.R.

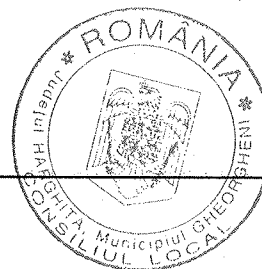
Data evaluării:	04.05.2017
Curs Lei/Euro de referință:	4,4282
Curs Lei/Euro la data evaluării:	4,5729

Determinarea valorii la 01.01.1965

Unitatea de referință: Suprafața desfășurată:	19,5 mp
Barem de bază: Catalog de reevaluare nr. 124, fișa nr. 9A	720 lei/mp
Cost barem standard conform catalog:	14.040 lei
Valoare corecții:	491 lei
TOTAL VALOARE DE ÎNLOCUIRE 1965:	14.531 lei

TABEL CORECȚII

CORECȚII	Corecție unitară (lei/mp, lei/ml)	Unit. de ref. (mp, ml)	Valoare lei
Diferența de înălțime	42,2	19,50	823
Lipsă instalații sanitare	-17,0	19,50	-332
TOTAL CORECȚII:			491

Actualizarea valorii până la zi

Indice de actualizare K1 ptr. afaceri	22.390,785	14.531 lei
Indice de actualizare K2 ptr. diferență curs valutar	1,033	
COST DE ÎNLOCUIRE BRUT ($C_{rib} = V_{1965} \times K1 \times K2$):		33.610 lei

Deprecieri

TABEL UZURĂ FIZICĂ: P135-99, ANEXA NR. 45:

COMPONENTA CLĂDIRII	Cost de nou (mii lei) sau Acd (mp)	Vârsta (ani)	Stare	Contribuția componentei la vârsta efectivă (ani)	Grad de uzură (%)
Clădire inițială	19,5	117		117,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
TOTAL :	19,5		satisfăcătoare	117,00	
TOTAL GRAD DE UZURĂ CLĂDIRI:					33,5

TABEL DEPRECIERI

CATEGORIE DEPRECIERI	Coeficient de depreciere	DEPRECIERE
	%	- lei -
Uzura fizică - Gu	33,5	11.259 lei
Neadekvare funcțională - Df - drepturi de proprietate neclarificate	20,0	4.470 lei
Deprecieri din cauze externe - De	0,0	0 lei
DEPRECIERI TOTALE ($D = Gu + Df + De$):		15.729 lei

Valori finale

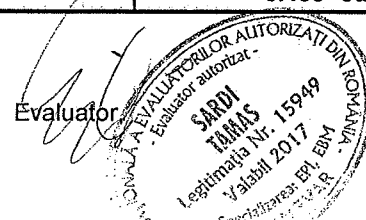
COST DE ÎNLOCUIRE NET ($Cr_{in} = C_{rib} - D$):	17.881 lei
	4.038 euro

VALOARE TEREN Vat	6.402 lei
	1.400 euro

VALOARE PROPRIETATE PRIN METODA COSTURILOR V_{pcost}	24.283 lei
	5.438 euro

09.05.2017

Evaluator





CALCULUL VALORII PROPRIETĂȚII PRIN METODA CAPITALIZĂRII

Proprietar: Municipiul Gheorgheni
Destinația: Parte de imobil
Adresa: str. Kossuth Lajos nr. 7, mun. Gheorgheni, Jud. Harghita
Data evaluării: 04.05.2017 **Curs Lei/Euro la B.N.R. la data evaluării:** 4,5729

Determinarea Vabp

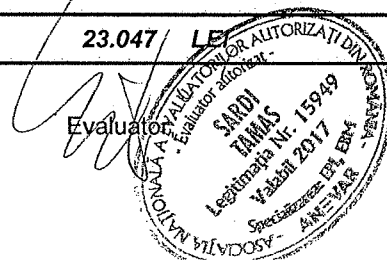
Suprafața utilă (Au):	15,80	mp
Chirie spațiu (Chul):	4,8	EUR/mp/luna
Chirie total spațiu:	75,00	EUR/luna
Chirie anuală:	900	EUR/an
Alte venituri:	0	
Venit brut potențial (VBP):	900	EUR
Grad de ocupare (Go):	85	%
Pierderi din chiria neîncasată (CHnî):	0	%
Venit anual brut efectiv proprietate (Vabp = VBP x Go x (100-CHnî))	765	EUR

Determinarea Vpcap

Cheltuieli de exploatare: % din VP / Vabp:		
☐ Taxe de proprietate	0,20 %	14 EUR
✕ Taxe concesiune teren		n/a EUR
— Asigurare	0,20 % + 20 euro	27 EUR
F Alte	0,10 %	5 EUR
VARIABLE	Management	2,00 %
	Reparații-întreținere	3,00 %
	Alte	0,50 %
Reparații capitale	1,50 %	77 EUR
Cheltuieli anuale cu proprietatea: Cap =		165 EUR
Piv = cota impozit de venit- % din Vabp-Cap		16 %
Cheltuieli cu impozitul: Civ = (Piv/100) (Vabp-Cap)		96 EUR
Cheltuieli totale anuale (Ctap):		261 EUR

VENIT NET DE EXPLOATARE TOTAL (VNE = Vabp - Ctap):		504 EUR
RATA DE CAPITALIZARE (Cn):		10,0 %
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTĂ (Vpcap = VNE / Cn):		5.040 EUR
		23.047 LEI
VALOARE TEREN ÎN EXCES mp		0 LEI
VALOARE PROPRIETATE		23.047 LEI

09.05.2017





CAIET DE SARCINI

privind vânzarea imobilului situat în mun. Gheorgheni,
Str. Kossuth Lajos nr.7, județul Harghita

1. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul vânzării este o parte din imobilul situat în municipiul Gheorgheni Str. Kossuth Lajos nr.7, cu nr. de inventar 10240, proprietatea privată a Municipiului Gheorgheni, înscris în C.F. nr. 56331 (CF vechi C.F. nr.6976) și C.F. nr.56331-C1-U2 (CF vechi C.F. nr.6976/C/II) Gheorgheni, sub nr.top. 1045, 1046, 1047 și 1048/C, care se vinde prin licitație publică deschisă cu strigare.

2. CONSIDERAȚII TEHNICE GENERALE

Imobilul este situat în zona centrală a municipiului Gheorgheni, este vorba de un imobil comun în care sunt mai multe apartamente în indiviziune, astfel partea de imobil care formează obiectul licitației se compune din:

- clădire format din una încăpere cu suprafață utilă de 15,80 mp., .
- teren, cu categoria de folosință curți și construcții, clădit și cel aferent construcției în cotă parte de 72/1152.

În acest apartament de 15,8 mp. au fost executate, de către actualul chiriaș, lucrări de reparații și modificări, cum ar fi: compartimentare pe verticală, modernizare prin montarea de tâmplărie exterioară din lemn cu geamuri termopane, dotare cu sobă teracotă, pardoseală din parchet laminat, zugrăveli lavabile și reparații instalații funcționale.

3. GARANȚIA ȘI TAXA DE PARTICIPARE

În vederea participării la licitație, ofertantul este obligat să depună la organizator:

- garanția de participare în valoare de **500 RON** ;
- taxa de participare în valoare de **100 RON**.

După adjudecare garanția de participare se restituie imediat și fără nici un fel de rețineri din partea organizatorului, ofertanților necâștigători. Ofertanților căruia i s-a făcut adjudecarea, garanția de participare la licitație va fi socotit în prețul de vânzare.

Taxa de participare la licitație nu se restituie nici unui ofertant.

4. ELEMENTE DE PREȚ

Prețul de pornire la licitație este de **23.474,81 lei**, stabilit în urma expertizei de evaluare, executat de Sardi Tamas, evaluator autorizat și contravaloarea raportului de evaluare

Pasul de supralicitare este de **200 RON**.

Prețul licitat al vânzării va fi cel puțin egal cu prețul de pornire la licitație.

Modul de plată al vânzării, se va stabili prin contractul de vânzare-cumpărare.

5. DISPOZIȚII FINALE

Vor fi acceptați la licitație persoane juridice și fizice care au depus intenția de participare la licitație sub formă de cerere, garanția de participare și taxa de participare, până la data de _____ 2017 ora _____ la sediul Primăriei;

Prevederile prezentului caiet de sarcini se completează de drept cu prevederile actelor normative în vigoare.

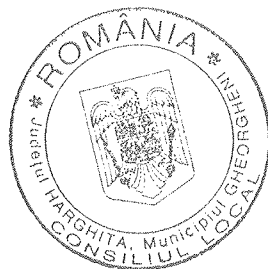
6. DATA LICITAȚIEI

Licitația va avea loc în data de _____ ora _____ la sediul Primăriei municipiului Gheorgheni.

Gheorgheni, la data de 22 iunie 2017

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Elekes István



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL MUNICIPIULUI,

Nagy István

Întocmit,

Csavar Gábor – referent de specialitate