

RAPORT DE EVALUARE

**SOLICITAT DE CĂTRE
PRIMĂRIA BUNEȘTI**

PROPRIETATE COMPUSĂ DIN:

CONSTRUCȚII ȘI TEREN (1.908 MP)

**SITUATĂ ÎN LOCALITATEA ROADEȘ NR. 12, COMUNA BUNEȘTI,
JUD. BRAȘOV**

**CF NR. 100397 OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE
IMOBILIARĂ BRAȘOV (BCPI – RUPEA)**

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE DE TIP CONSTRUCȚII ȘI TEREN, PENTRU VÂNZARE

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 330 / 28.05.2024	ÎNREGISTRARE LA BENEFICIAR	Nr.
------------------------------	----------------------	-------------------------------	-----

1.	EVALUATOR	CĂTANĂ Dorin
	Legitimăție ANEVAR	Nr. 11236/ 2024
	Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	10.000 EURO / nr. 47670 / 2024
	Reprezentant – funcția	
	Expert evaluator	CĂTANĂ Dorin
	Parafa	Nr. 11236 – valabilă 2024
	Adresa evaluatorului	▪ Orașul: BRAȘOV ▪ Strada P. Rareș nr. 3 ▪ Telefon: 0744 – 565946 ▪ E-mail:
2.	CLIENT	Persoană juridică: Primăria comunei Bunești – jud. Brașov Primarul comunei Bunești – d-l PĂLĂȘAN Mircea
	Adresa	▪ Comuna: Bunești – jud. BRAȘOV ▪ Bunești 119 ▪ Telefon: 0731 – 029968 ▪ Fax: ▪ E-mail:
	DESTINATARUL RAPORTULUI	Primarul comunei Bunești – d-l PĂLĂȘAN Mircea Consiliul Local al Comunei Bunești
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	Construcții (casă) și teren (1.908 mp)
	Proprietar	STATUL ROMÂN
	Adresa proprietății	▪ Comuna: Bunești, Localitatea Roadeș nr. 12 – Jud. Brașov

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A PROPRIETĂȚII	282.366 LEI echivalent 56.700 EURO
Valoarea construcțiilor	253.980 LEI echivalent 51.000 EURO
Valoarea curți construcții	16.683 LEI echivalent 3.350 EURO
Valoare grădină	11.703 echivalent 2.350 EURO
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

5.	TIP DE VALOARE	Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.
	SCOPUL EVALUĂRII	Vânzarea proprietății
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de evaluator la data de 25.05.2024
	DATA EVALUĂRII	28.05.2024
	DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	28.05.2024
	CURS DE SCHIMB BNR, LA DATA EVALUĂRII	1 EURO = 4,98 LEI
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	▪ Dobândirea: Proprietatea este compusă din construcții de locuințe (casă din piatră) și teren (curți construcții – 1.123 mp și grădină – 785 mp). Conform înscrierii privitoare la proprietate 722 / 19.08.1983, proprietatea a fost dobândită în baza Act Decizie 760/1982, emis de Consiliul Popular Județean Brașov și a adresei nr. 706/1983 a Consiliului Popular al orașului Rupea. Intabulare, drept de Proprietate, în baza Decretului nr. 223/1974, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1. Conform Extrasului de Carte Funciară, proprietatea este deținută de STATUL ROMÂN Dovada înregistrării actelor mai sus menționate la Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară – Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov (Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Rupea) o reprezintă Extrasul de Carte Funciară pentru Informare pus la dispoziție evaluatorului de primăria Bunești (fără număr) În ANEXA nr. 1 este prezentată copia Extrasului de Carte Funciară care atestă dreptul de proprietate ▪ Dreptul de proprietate: Deplin asupra terenului și construcției. ▪ Cartea Funciară nr. 100397 (provenită din conversia de pe hârtie a CF nr. 813 Roades), localitatea Bunești, județ Brașov ▪ Număr cadastral/topografic: 256 pentru casă și curți construcții și 255 pentru grădină ▪ Extras de Cartea Funciară: nr. -, ANCPi Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Rupea ▪ Înscrieri privitoare la sarcini nu sunt
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	▪ Extras de Carte Funciară existent
	MENȚIUNI 2: Abateri de la înscrierea din Cartea Funciară	▪ În urma inspecției efectuate, nu s-au constatat abateri de la cele înscrise în Extrasul de Carte Funciară cu excepția faptului că în realitate casa este din piatră și cărămidă (nu din piatră cum este în CF)
	MENȚIUNI 3	▪ <u>A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate pe care proprietarul îl are asupra proprietății imobiliare evaluate. Dreptul de proprietate se consideră integral, valabil, tranzacționabil și negrevat de sarcini</u> ▪ De asemenea se consideră că proprietatea are toate avizele necesare funcționării
7.	DATE PRIVIND	▪ Pentru proprietatea supusă evaluării, anul ultimei tranzacționări este

	ISTORICUL TRANZACȚIILOR CU PROPRIETATEA	1983
8.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	- Există documentație cadastrală - În documentația cadastrală nu este trecută suprafața construcțiilor - Teren: $S_t = 1.908$ mp În ANEXA nr. 2 este prezentat planul de situație În ANEXA nr. 3 este prezentat planul construcțiilor, pus la dispoziția evaluatorului. Datele (dimensiunile) înscrise în plan au fost verificate în cadrul inspecției efectuate de către evaluator

9.	SITUAȚIA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII	Locuită, în stare satisfăcătoare observându-se lipsa de întreținere periodică. Acest fapt se datorează actualului ocupant (chirias) care nu investește în proprietate, deoarece aceasta nu este a lui.
----	---------------------------------	--

10. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE		
	ZONA DE AMPLASARE	Rodeș este o localitate aparținând de comuna Bunești din județul Brașov, făcând parte din vechile așezări medievale săsești. Deși sașii au părăsit de mult localitatea, prezența lor, a lăsat o amprentă puternică și de neșters, prezentă chiar și astăzi la peste 30 de ani de la masiva lor plecare. Localitatea este situată la 3 km de DN 13 Brașov – Sighișoara, accesul în localitate făcându-se pe un drum asfaltat. Localitatea oferă o imagine nefavorabilă datorită caselor părăsite și neîntreținute. După plecarea masivă a sașilor de la începutul anilor 1990, casele au fost închiriate, iar noii locatari în loc să le întrețină le-au distrus. Proprietatea este situată aproape de capătul localității.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	- Auto: - DN 13 - Drum județean asfaltat - Calitatea rețelilor de transport: drum de acces în localitate asfaltat iar în interiorul localității drumurile sunt acoperite tot cu piatră spartă (concasată)
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei - Zonă de case În zonă se află: - Unități comerciale puține Unități de învățământ mediu (școală generală)
	UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea rurală de energie electrică: <i>existentă</i> - Rețea rurală de gaz metan: <i>inexistentă</i> - Apă potabilă: <i>existentă</i> - Rețea de telefonie mobilă: <i>existentă</i>
	GRADUL DE POLUARE	- Poluare fonică mică - Idem cu noxe auto
	AMBIENT	Satisfăcător datorită faptului că multe case nu sunt îngrijite
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE		Zona în declin cu șanse foarte mici de dezvoltare. Poluare scăzută.

11. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ		
	DATE GENERALE	Imobilul este o construcție cu structură P, la care fundația este din piatră, iar zidurile portante din cărămidă. Tavanul este din grinzi și scândură. Construcțiile din care este formată proprietatea sunt împărțite în două corpuri. Unul cu suprafața construită de 67 mp și altul cu suprafața de 91 mp. Cel cu suprafața mai mare este într-o stare avansată de degradare, cu ziduri portante fisurate. Crăpături relativ mari sunt prezente și la îmbinarea zidurilor portante cu tavanul uneia dintre camere. La acest corp de clădire planșeurile (podele degrate în proporție de 80-90%).
	ANUL PIF	Probabil începutul secolului XX sau și mai înainte

LOCUIŢE PE PALIER	
ORIENTARE	- Fațada construcției - Cardinal: NORD-EST
CARACTERISTICI	- Structura: fundație din piatră și cărămidă - Planseu: pământ și grinzi - Închideri perimetrice: cărămidă - Compartimentări interioare: din cărămidă - Acoperiș: șarpantă și țiglă - Aspect exterior: îngrijit la corpul cu suprafață mai mică, dar cu deteriorări vizibile ale tencuielilor la corpul cu suprafață. Șarpanta și învelitoarea sunt învechite și necesită înlocuirea lor. - Aspect interior: satisfăcător la corpul cu suprafață mică și degradat (nesatisfăcător) la corpul cu suprafață mare.
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Construcție cu probleme structurale care nu a avut o întreținere periodică; dintre utilități curentul electric și apa sunt accesibile.

12. DESCRIEREA TERENULUI	
DATE GENERALE	- Amplasare: favorabilă din punct de vedere al accesibilității din orice zonă a localității. - Suprafața: 1908 mp - Deschiderea la stradă: necunoscută - Tip drum acces: pentru autovehicule pe stradă comunală, pentru pietoni pe trotuare din pământ înierbit
DESCRIERE	- Dimensiuni: necunoscute - Forma: regulată - Inclinare: suprafață plană și cu înclinare - Alte observații nu sunt

13. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	
BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	În ANEXA nr. 4 este prezentat bilanțul de suprafață conform planului întocmit de evaluator (conform codului de măsurare) - Au (aria/suprafața utilă) = 121 (120,51) mp - Ac (aria/suprafața construită) = 158 (157,64) mp
GRADUL DE CONFORT (opțional)	
TÂMLĂRIE	- Exterioară: ferestre cu tâmplărie termopan (profil PVC) la corpul cu suprafață mică și la o cameră din corpul cu suprafață mare; restul ferestrelor sunt în stare nesatisfăcătoare, - Interioară: uși din tâmplărie de lemn în stare satisfăcătoare
FINISAJE	Finisare inferioară
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	Normale învechite și parțial distruse
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	Încălzire cu sobe de metal sau teracotă – combustibilul folosit: lemnul
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	Imobilul beneficiază de apă potabilă
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	Nu este cazul
CONCLUZIE PRIVIND DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	Deteriorarea construcțiilor este avansată mai ales pentru corpul cu suprafață mare

14. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIEȚEI SI SUBPIEȚEI	▪ Piața construcțiilor de tip casă familială
NATURA ZONEI	▪ Zona rurală de case ▪ Zonă fără posibilități de dezvoltare, zonă aflată în declin ▪ Din punct de vedere edilitar: zona este în declin ▪ Din punct de vedere economic: localitate cu economie inactivă ▪ Informații despre taxele și impozitele locale: normale pentru acest tip de localitate
OFERTA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Lipsă
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Lipsă
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ În echilibru (nu există nici cerere nici ofertă)
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 1400.000 EURO echivalent 697.200 LEI ▪ Maxim: 150.000 EURO echivalent 747.000 LEI ▪ A se consulta Anexa 5
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 50 Euro/noapte dubla ▪ Maxim: 110 Euro/noapte dubla
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	În zonă piața este inactivă

15. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – 2022	▪ SEV 100 – Cadru general ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ▪ SEV 102 – Documentare și conformare ▪ SEV 103 – Raportare ▪ SEV 104 – Tipuri de valori ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare ▪ SEV 400 – Verificarea evaluării ▪ GEV 500 – Determinarea valorii impozabile a clădirilor
CADRU LEGAL	▪
ALTE REGLEMENTARI	▪

15.1 Abordarea prin cost

În ANEXA nr. 6 este prezentată determinarea valorii de piață pe baza abordării prin cost.

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PE BAZA ABORDĂRII PRIN COST	282.366 LEI echivalent 56.700 Euro
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

15.2 Abordarea prin venit

În ANEXA nr. 7 este prezentată determinarea valorii de piață pe baza abordării prin venit.

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PE BAZA ABORDĂRII PRIN VENIT	246.510 LEI echivalent 49.500 Euro
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

16. DEFINIȚII, IPOTEZE, CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

16.1 DEFINIȚII

▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

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

16.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 10 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarilor evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinarii raportului de evaluare.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice în arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în

privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Opiniile privind valoarea precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Poate fi necesară efectuarea unei alte inspecții pentru a confirma încheierea acestor sarcini.
9. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
10. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este specificat în raport. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.
11. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport, precum și a agentului de asigurări și creditorului, dacă aceștia au plătit onorariul pentru evaluare, în situația în care obiectivul clientului este un creditor ipotecar. Consimțământul scris și aprobarea trebuie de asemenea obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

16.3 ALTE PRECIZĂRI

În Anexa 8 sunt prezentate fotografiile ale proprietății evaluate.

16.4 SURSE DE INFORMARE

- Prețurile de tranzacționare/ofertare ale comparabilelor au fost preluate din sursele prezentate în Anexa 5.

17. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

În calitate de elaborator, declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile formulate în prezentul raport de evaluare.

18. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

1. Afirmatiile privind faptele cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.

2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit, în funcție de mărimea valorii estimate, de direcția de evaluare care favorizează cauza clientului, de atingerea unui rezultat stabilit sau de producerea unui eveniment, în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

19. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA FINALA

Fiind vorba de vânzare, acesta poate începe de la valoarea cea mai mare adică 56.700 Euro și se poate finaliza în apropierea valorii de 49.500 Euro.

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE, DEȚINUTE DE STATUL ROMÂN (CONSTRUCȚIE ȘI TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 1.908 mp) DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ	282.366 LEI echivalent 56.700 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST ESTIMATĂ PE BAZA	ABORDĂRII PRIN COST
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EXPERT EVALUATOR

CĂTANĂ Dorin

ȘTAMPILA DE EVALUATOR

**și
SEMNĂTURA**

ANEXE

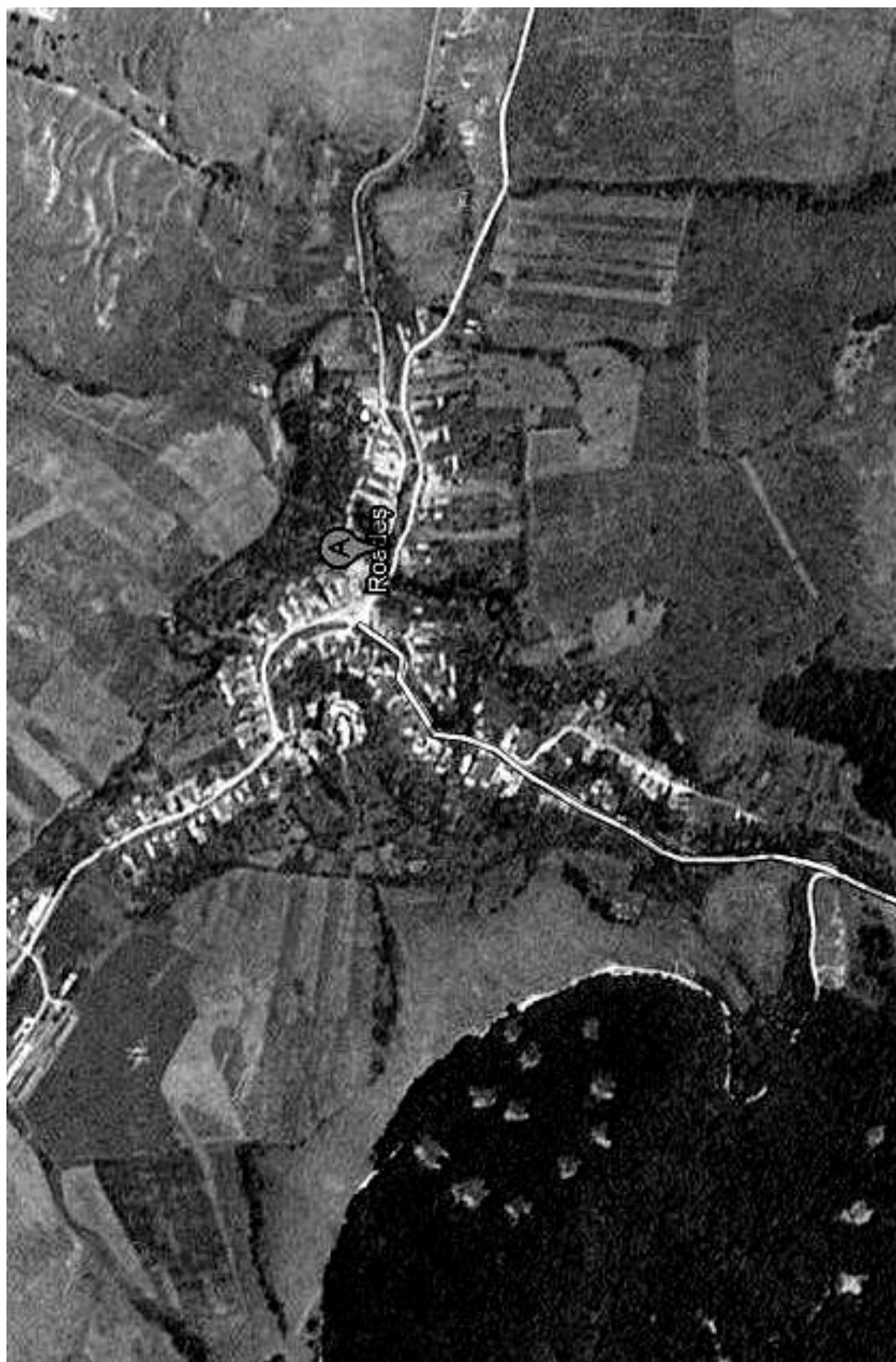
- ANEXA nr. 1** Copie Extras de Carte Funciară
- ANEXA nr. 2** Plan de situație
- ANEXA nr. 3** Releveul proprietății
- ANEXA nr. 4** Bilanțul de suprafață
- ANEXA nr. 5** Surse de informare
- ANEXA nr. 6** Abordarea prin cost pentru determinarea valorii de piață
- ANEXA nr. 7** Abordarea prin venit pentru determinarea valorii de piață
- ANEXA nr. 8** Fotografii ale proprietății

Anexa 1

Copie Extras de Carte Funciară

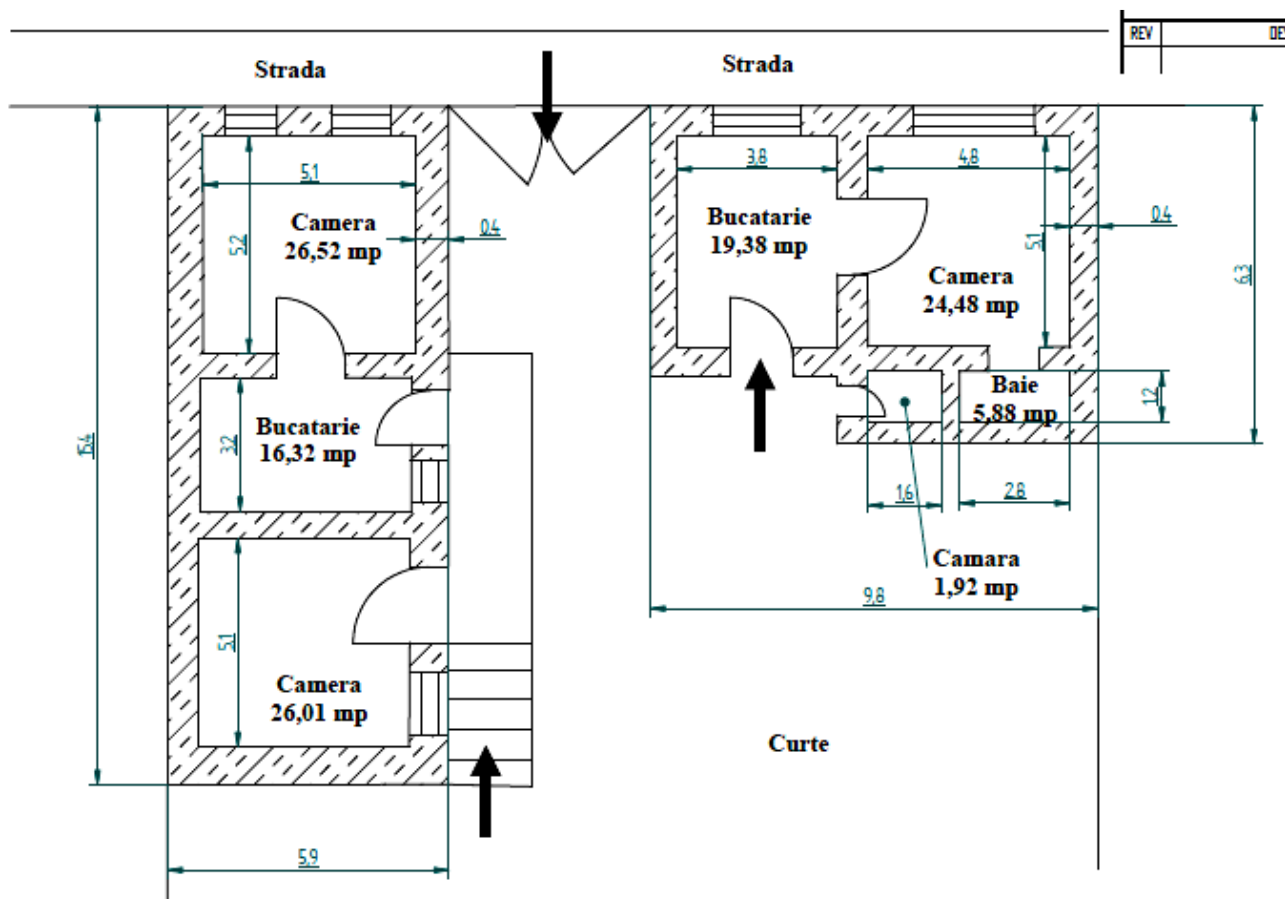
Anexa 2

Plan de situație





Anexa 3
Releveul proprietății



Anexa 4

Bilanțul de suprafață

Proprietatea evaluată are suprafețele structurate astfel:

Corpul mic:

Camera	- 24,48 mp
Bucătărie	- 19,38 mp
Baie	- 5,88 mp
Cămară	- 1,92 mp

Total arie/suprafață utilă $A_u = 52$ (51,66) mp

Aria construită a corpului $A_c = 67$ (66,78) mp

Corpul mare

Camera	- 26,52 mp
Bucătărie	- 16,32 mp
Camera	- 26,01 mp

Total arie/suprafață utilă $A_u = 69$ (68,85) mp

Aria construită a corpului $A_c = 91$ (90,86) mp

Aria utilă totală a celor două corpuri: $A_u = 121$ mp

Aria construită totală a celor două corpuri: $A_c = 158$ mp

Înălțimea parterului 2,30 m.

Anexa 5

Surse de informare

Turcuș S., Cristian A. – Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe – procentual și valoric (Decembrie 2023), Ed. Matrix Rom, București, 2023

Șchiopu C. – Indici de actualizare costuri de reconstruire-costuri de înlocuire, Ed. Iroval, București, 2023

Șchiopu C. – Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, Clădiri cu structuri pe cadre, Structuri MiTek și Construcții speciale, Ed. Iroval, București, 2014

Șchiopu C. – Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, Clădiri industriale, comerciale și agricole, Construcții speciale, Ed. Iroval, București, 2010

Șchiopu C. – Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, Clădiri rezidențiale, Ed. Iroval, București, 2009

*** – Standardele de evaluare a bunurilor – 2022, ANEVAR, București, 2022

Comparabila 1 – casă și teren:

Fisher, casă A_c – 152 mp, teren de 2.894 mp, stare normală, 4 camere, CT, PIF 1950, ofertă, 50.000 euro, sursa – vânzător

Comparabila 2 – casă și teren:

Fisher, casă A_u – 100 mp, teren de 2.899 mp, stare normală, 4 camere, CT, PIF 1950, ofertă, 54.000 euro, sursa – vânzător

Comparabila 3 – casă și teren:

Criș, casă A_u – 400 mp, stare normală, 8 camere, 5 băi, ofertă, 150.000 euro, sursa – vânzător

Comparabila 4 – casă și teren:

Bunești, casă A_u – 185 mp, teren de 619 mp, stare normală, 5 dormitoare, 2 livinguri, 2 băi, CT, PIF 1970, ofertă, 150.000 euro, sursa – vânzător

Comparabila 5 – casă și teren:

Viscri, casă A_c – 90 mp, construcție din lemn, A_d – 170 mp, teren de 3.200 mp, stare normală, 4 camere, 1 baie, PIF 2010, ofertă, 140.000 euro, sursa – vânzător

Comparabila 6 – teren extravilan:

Viscri, teren extravilan 25.700 mp, 42.919 Euro, 1,67 Euro/mp, ofertă, sursa – vânzător

Comparabila 7 – teren intravilan:

Bunești, teren 3.254 mp, 26.032 Euro, 8 Euro/mp, ofertă, sursa – vânzător

Comparabila 8 – teren extravilan:

Bunești, teren (fâneață) 1.300 mp, 1.393 Euro, 1,07 Euro/mp, ofertă, sursa – vânzător

Comparabila 9 – teren extravilan:

Bunești, teren agricol 5.000 mp, 4.940 Euro, 0,99 Euro/mp, ofertă, sursa – vânzător



Comp. 1



Comp. 2



Comp. 4



Comp. 3



Comp. 5

Anexa 6

Abordarea prin cost pentru determinarea valorii de piață

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

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante de depreciere.

Această abordare este în general aplicată pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare, **prin metoda costului de înlocuire net (după deducerea deprecierei)**.

Costul de înlocuire este, de obicei, costul unui activ echivalent modern, cu o funcționalitate asemănătoare și o utilitate echivalentă cu cea a activului supus evaluării dar care are un design modern și este construit sau realizat folosind materiale și tehnici actuale, eficiente din punct de vedere al costurilor.

Evaluarea terenului

Datele tehnice ale terenului sunt:

- suprafața 1.908 mp;
- amplasament: zona de margine a localității;
- teren normal de fundare, plan;
- regimul de înălțime S + P;
- compatibil cu planul rural zonal.

Datorită faptului că în zonă sunt puține tranzacții imobiliare, iar cele care au fost identificate au prețuri distorsionate. Distorsionarea prețurilor îngreunează posibilitatea extragerii valorii terenului din valoarea proprietății imobiliare.

Pentru tranzacțiile identificate în Anexa 5 (Comparabila 6, 7 și 8) valoarea în Euro/mp pentru teren este cuprinsă între 1,07 și 8. Pentru teren extravilan în Criș valoarea este de 1,67 Euro/mp, în Bunești 8 Euro/mp pentru teren intravilan, de 1,07 Euro/mp pentru fâneață (Comparabila 8) și de 0,98 Euro/mp pentru teren agricol (Comparabila 9). Prețul de tranzacționare este cu 15 % mai redus decât oferta, ceea ce înseamnă că prețurile ofertelor devin 1,40, 6,80, 0,91 și

8,33 Euro/mp. Ținând cont de dispunerea localității Rodeș față de Bunești, prețul terenului intravilan în Rodeș este situat sub 6,30 Euro/mp. Terenul în Viscri o altă localitate din zonă valoarea terenului intravilan este peste 1,40 Euro/mp. Concluzia este că valoarea terenului intravilan în Rodeș poate fi de 3 Euro/mp.

$$\text{Valoare teren} = \text{Suprafață teren} \times \text{Valoare teren} = 1.908 \times 3 = 5.724 \text{ Euro}$$

Valoarea terenului este de 5.700 Euro.

Determinarea valorii construcției s-a făcut conform **Îndreptarului Tehnic pentru Evaluarea Imediată la Prețul Zilei a Costurilor Construcțiilor de Locuințe** ediția decembrie 2023. Calculele au fost făcute pe baza **Fișei nr. 55 (Locuință modestă în mediul rural cu ziduri din cărămidă, racordată la electricitate, fără alte facilități, planșeu din lemn, învelitoare din tablă zincată)** care se apropie cel mai mult de structura proprietății evaluate. Elementele din fișa 55 au fost completate cu elemente specifice proprietăți evaluate, mai precis pentru subsol (pivniță) **Fișa nr. 46** (pentru corpul mare) **și Fișa 49** pentru învelitoare din țiglă. Anexele gospodăriei fiind într-o avansată stare de degradare nu au fost evaluate, acestea urmând să fie demolate.

Date de referință:

- suprafata teren aferent (mp)	1.908
- suprafata construita (mp) Ac	158
- arie desfasurata (mp) Ad cca.	158
- arie utila (mp) Au cca.	121

Curs 1 Euro = 4,98 lei

Datorită faptului că proprietatea analizată nu are A_d și A_u cu mult diferite de ale subiectului prezentat în fișă, nu este necesară aplicarea de corecții pentru elementele din fișă. Calculele sunt prezentate în tabelul următor:

Tabel pentru determinarea valorii de reconstrucție corp mic

Denumirea lucrării	UM	Cant. lucr./mpAd	Cost lei/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	% in total cost	Cost lucrare total fara TVA
Excavatii	mc	0,3600	200,00	72,00	1,10%	4.053,78
Umpluturi si compactari	mc	0,1100	130,00	14,30	0,22%	805,13
Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	0,2500	145,00	36,25	0,55%	2.040,97
Beton simplu	mc	0,3000	770,00	231,00	3,52%	13.005,88
Structra din beton armat	mc	0,0300	1.780,00	53,40	0,81%	3.006,55
Scari si podeste din lemn	ml	0,0300	490,00	14,70	0,22%	827,65
Zidarii	mc	0,6100	1.300,00	793,00	12,08%	44.647,90
Inchideri si compartimentari	mp	-	102,50	0,00	0,00%	0,00

Confectii metalice	kg	0,3000	29,70	8,91	0,14%	501,66
Pardoseli din beton simplu	mp	0,1370	295,00	40,42	0,62%	2.275,47
Termoizolatii conducte	mp	-	34,00	0,00	0,00%	0,00
Tamplarie din lemn	mp	0,3500	775,00	271,25	4,13%	15.272,06
Tamplarie din PVC armat	kg	0,1960	1.173,00	229,91	3,50%	12.944,40
Tamplarie metalica	kg	-	15,80	0,00	0,00%	0,00
Geamuri simple	mp	0,2000	220,00	44,00	0,67%	2.477,31
Geamuri antierfractie	mp	-	209,00	0,00	0,00%	0,00
Pardoseli	mp	-	110,20	0,00	0,00%	0,00
Pardoseli din dusumea	mp	0,5600	412,00	230,72	3,52%	12.990,12
Pardoseli din gresie glazurata	mp	-	205,00	0,00	0,00%	0,00
Podina din lemn pod	mp	1,0000	190,00	190,00	2,90%	10.697,48
Tencuieli interioare	mp	3,5000	190,00	665,00	10,13%	37.441,18
Zugraveli interioare	mp	3,3240	75,00	249,30	3,80%	14.036,22
Vopsitorii interioare	mp	0,1760	115,00	20,24	0,31%	1.139,56
Placaje cu faianta interior	mp	-	77,00	0,00	0,00%	0,00
Tencuieli exterioare	mp	0,9000	297,00	267,30	4,07%	15.049,66
Planseu din lemn	mp	1,0000	482,00	482,00	7,35%	27.137,82
Trotuar din beton	mp	0,3820	224,00	85,57	1,30%	4.817,69
Sobe din teracota	cahle	3,0000	97,00	291,00	4,43%	16.384,03
Sarpanta	mp	0,4380	640,00	280,32	4,27%	15.782,72
Invelitoare, inclusiv astereala	mp	0,5710	1.088,00	621,25	9,47%	34.977,83
Jgheaburi si burlane	ml	0,2040	162,00	33,05	0,50%	1.860,69
Streasina infundata	mp	0,1340	890,00	119,26	1,82%	6.714,64
	mp	-	52,20	0,00	0,00%	0,00
	mp	-		0,00	0,00%	0,00
Alte lucrari de constructii	%	2,0000	0,00	106,88	1,63%	6.017,77
Bransament apa-canal	lei	1,0000	182,00	182,00	2,77%	10.247,06
Coloane si legaturi sanitare	ml	0,5130	142,30	73,00	1,11%	4.110,08
Obiecte si armaturi sanitare	lei	1,0000	263,00	263,00	4,01%	14.807,56
Bransament electric	lei	1,0000	160,90	160,90	2,45%	9.059,08
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	1,5000	17,50	26,25	0,40%	1.477,94
Aparate electrice	lei	1,0000	65,90	65,90	1,00%	3.710,34
Corpuri de iluminat	lei	1,0000	12,00	12,00	0,18%	675,63
Centrela termica gaze	lei	-	19,30	0,00	0,00%	0,00
Bransament gaze	lei	-	21,50	0,00	0,00%	0,00
Coloane si legaturi de incalzire	ml	-	58,60	0,00	0,00%	0,00
Corpuri de incalzire	kg	-	10,60	0,00	0,00%	0,00
Alte instalatii comune	%	2,0000		15,66	0,24%	881,75
Diverse, organizare, proiectare	%	5,0000		312,49	4,76%	17.593,78
TOTAL			6.562	100,00%	369.469	
			EUR		74.191	
			EUR/mp		1.107	
			EUR/mp		1.427	

Valoarea de reconstructie (lei)

369.500

STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT

* conditii de exploatare

normale

* starea tehnica

satisfacatoare

Componentă	Cost de nou la data evaluării [lei]	Uzură [%]	Depreciere [lei]
Infrastructura	21.319,07	50	10.659,53
Suprastructura	85.118,45	60	51.071,07
Fin int/ext	152.265,22	50	76.132,61
Invelitoare	63.548,72	80	50.838,98
Instalatii	47.217,91	50	23.608,95
Total	369.500	57	212.311
Valoarea ramasa			157.189 31.564

Stabilirea deprecierei fizice s-a făcut pe baza Anexei V din Costuri de Reconstrucție – Costuri de Înlocuire – Clădiri cu Structuri pe Cadre, Anexe Gospodărești, Structuri MiTek și Construcții Speciale, ediția IROVAL 2014. Pentru infrastructură și structură s-a ținut cont că durata de viață utilă este de 100 ani Pentru finisajele interioare și învelitoarea de țiglă s-a ținut cont că durata de viață utilă este de 80 ani. Pentru instalațiile funcționale s-a aplicat indicațiile din respectiva anexă, adică duratele de viață utile sunt între 35, 45 și 50 ani.

Valoarea corpului mic, estimată pe baza abordării prin cost este de 157.189 Lei, sau 31.564 Euro.

Tabel dentru determinarea valorii de reconstrucie corp mare

Denumirea lucrării	UM	Cant. lucr./mpAd	Cost lei/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	% in total cost	Cost lucrare total fara TVA
Excavatii	mc	0,3600	200,00	72,00	1,20%	5.505,88
Umpluturi si compactari	mc	0,1100	130,00	14,30	0,24%	1.093,53
Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	0,2500	145,00	36,25	0,60%	2.772,06
Beton simplu	mc	0,3000	770,00	231,00	3,85%	17.664,71
Structra din beton armat	mc	0,0300	1.780,00	53,40	0,89%	4.083,53
Scari si podeste din lemn	ml	0,0300	490,00	14,70	0,24%	1.124,12
Zidarii	mc	0,6100	1.300,00	793,00	13,20%	60.641,18
Inchideri si compartimentari	mp	-	102,50	0,00	0,00%	0,00
Confectii metalice	kg	0,3000	29,70	8,91	0,15%	681,35
Pardoseli din beton simplu	mp	0,1370	295,00	40,42	0,67%	3.090,56
Termoizolatii conducte	mp	-	34,00	0,00	0,00%	0,00
Tamplarie din lemn	mp	0,3500	775,00	271,25	4,52%	20.742,65
Tamplarie din PVC armat	kg	0,1960	1.173,00	229,91	3,83%	17.581,20
Tamplarie metalica	kg	-	15,80	0,00	0,00%	0,00
Geamuri simple	mp	0,2000	220,00	44,00	0,73%	3.364,71
Geamuri antierfracție	mp	-	209,00	0,00	0,00%	0,00
Pardoseli	mp	-	110,20	0,00	0,00%	0,00
Pardoseli din dusumea	mp	0,5600	412,00	230,72	3,84%	17.643,29
Pardoseli din gresie glazurata	mp	-	205,00	0,00	0,00%	0,00
Podina din lemn pod	mp	1,0000	190,00	190,00	3,16%	14.529,41
Tencuieli interioare	mp	3,5000	190,00	665,00	11,07%	50.852,94
Zugraveli interioare	mp	3,3240	75,00	249,30	4,15%	19.064,12
Vopsitorii interioare	mp	0,1760	115,00	20,24	0,34%	1.547,76
Placaje cu faianta interior	mp	-	77,00	0,00	0,00%	0,00

Tencuieli exterioare	mp	0,9000	297,00	267,30	4,45%	20.440,59
Planseu din lemn	mp	1,0000	482,00	482,00	8,02%	36.858,82
Trotuar din beton	mp	0,3820	224,00	85,57	1,42%	6.543,44
Sobe din teracota	cahle	3,0000	97,00	291,00	4,84%	22.252,94
Sarpanta	mp	0,4380	640,00	280,32	4,67%	21.436,24
Invelitoare, inclusiv astereala	mp	0,5710	1.088,00	621,25	10,34%	47.507,20
Jgheaburi si burlane	ml	0,2040	162,00	33,05	0,55%	2.527,20
Streasina infundata	mp	0,1340	890,00	119,26	1,99%	9.119,88
	mp	-	52,20	0,00	0,00%	0,00
	mp	-		0,00	0,00%	0,00
Alte lucrari de constructii	%	2,0000	0,00	106,88	1,78%	8.173,39
Bransament apa-canal	lei	-	182,00	0,00	0,00%	0,00
Coloane si legaturi sanitare	ml	-	142,30	0,00	0,00%	0,00
Obiecte si armaturi sanitare	lei	-	263,00	0,00	0,00%	0,00
Bransament electric	lei	1,0000	160,90	160,90	2,68%	12.304,12
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	1,5000	17,50	26,25	0,44%	2.007,35
Aparate electrice	lei	1,0000	65,90	65,90	1,10%	5.039,41
Corpuri de iluminat	lei	1,0000	12,00	12,00	0,20%	917,65
Centrela termica gaze	lei	-	19,30	0,00	0,00%	0,00
Bransament gaze	lei	-	21,50	0,00	0,00%	0,00
Coloane si legaturi de incalzire	ml	-	58,60	0,00	0,00%	0,00
Corpuri de incalzire	kg	-	10,60	0,00	0,00%	0,00
Alte instalatii comune	%	2,0000		5,30	0,09%	405,37
Diverse, organizare, proiectare	%	5,0000		286,07	4,76%	21.875,83
TOTAL			6.007	100,00%	459.392	
				EUR	92.247	
			Ad	EUR/mp	1.013	
			Au	EUR/mp	1.337	

Valoarea de reconstructie (lei)

459.400

STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT

* conditii de exploatare

normale

* starea tehnica

nesatisfacatoare

Componentă	Cost de nou la data evaluării [lei]	Uzură [%]	Depreciere [lei]
Infrastructura	28.955,75	70	20.269,02
Suprastructura	115.608,65	80	92.486,92
Fin int/ext	206.807,98	80	165.446,39
Invelitoare	86.312,44	80	69.049,96
Instalatii	21.707,60	70	15.195,32
Total	459.400	79	362.448

Valoarea ramasa

96.952

19.468

Valoarea corpului mare, estimată pe baza abordării prin cost este de 96.952 Lei, sau 19.468 Euro.

Valoarea construcțiilor din cadrul proprietății (corpul mic și mare) este de 253.980 Lei, sau 51.000 Euro.

Valoarea proprietății imobiliare evaluate (teren și construcții) este de 282.366 Lei, sau 56.700 Euro.

Anexa 7

Abordarea prin venit pentru determinarea valorii de piață

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxului de numerar viitor într-o singură valoare curentă. Conform abordării prin venit, valoarea unui activ este determinată prin estimarea mărimii venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel activ.

Deși există multe modalități de aplicare a abordării prin venit, metodele din cadrul abordării prin venit se bazează efectiv pe valoarea actualizată a fluxului de numerar viitor.

Conform **metodei fluxului de numerar actualizat** (DCF), fluxul de numerar previzionat este actualizat la data evaluării, rezultatul fiind valoarea actualizată a activului. În unele situații, valoarea unui activ poate fi calculată utilizând numai o valoare terminală, fără vreo perioadă de previziune explicită. Această tehnică poartă numele de **capitalizarea venitului**.

Activitatea economică în localitatea în care se află proprietatea evaluată este restrânsă. Principalele activități economice care se desfășoară în zonă sunt cele din domeniul agriculturii, comerțului și agroturismului. Spațiul evaluat poate fi utilizat pentru agroturism, dar în acest caz construcțiile care compun proprietatea trebuie să beneficieze de lucrări de reabilitare și conversie; conversia presupune costuri și înseamnă transformarea spațiului de locuit în spațiu destinat agroturismului. Din analiza făcută pentru pensiunile destinate agroturismului, chiria în zonă este cuprinsă între 82-110 Euro/noapte dubla în Viscri, 90-50 Euro/noapte dubla în Criș, 60 Euro/noapte dubla în Bunești. În Rodeș în momentul evaluării nu erau spații de închiriat în pensiuni agroturistice, deși există cel puțin una în zonă. Spații disponibile pentru închiriere nu sunt în localitatea Rodeș și în zonă. În acest caz nu se pune problema stabilirii celei mai bune utilizări a spațiului. Rata de capitalizare pentru Brașov este de 8,25-9 % pentru birouri (revista de evaluare Q1-2024). Pentru domeniul ospitalității rata de capitalizare este sub această valoare, deoarece trebuie să se țină cont și de gradul de ocupare al spațiilor de cazare pe parcursul anului (perioada octombrie-aprilie sau chiar până în mai rezervările în zonă sunt inexistente). Rate de capitalizare adoptată este de 7 %.

METODA CAPITALIZARII

Abordarea prin venit ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. În cazul capitalizării venitului, unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau o rată de capitalizare totală. Calculul valorii se face cu următoarea relație:

Valoare Proprietății = Venitul Net din Exploatare / Rata Generală de Capitalizare

sau:

$$VP = VNE / Ro .$$

Rata de capitalizare s-a stabilit ca fiind de 7,00 %.

Datorită contextului internațional și național al economiei, a politicilor naționale, a informațiilor referitoare la declanșarea unei noi crize economice, a dobânzilor ridicate, a posibilității creșterii impozitelor începând cu anul 2025 și a lipsei de lichidități din piață, concluzia care se desprinde este că randamentul investițiilor în imobiliare va scădea, atât pe termen scurt cât și mediu.

Determinarea valorii proprietății evaluate pe baza abordării prin venit

Element de calcul	Valoare
Venit brut potențial Nr. camere duble – 3 Chiria euro / noapte – 50 Chirie lună pentru 15 zile $VBP = \text{Chirie/lună} \times \text{nr. luni}$	150 Euro/noapte 2.250 Euro/lună 27.000 Euro
Venit brut efectiv Grad de ocupare (6 luni) – 50 % $VBE = VBP \times Go$	13.500 Euro 13.500 Euro
Cheltuieli Asigurare (0,40% din valoare proprietății) Impozit proprietate (0,5% din val. proprietății) Cheltuieli reparații și întreținere (0,5%) Cheltuieli management (0,1%) Total cheltuieli	640 Euro 800 Euro 800 Euro 160 Euro 2.400 Euro
Venit net efectiv $VBE - \text{Cheltuieli}$	11.100 Euro
Valoarea proprietății $VP = VNE / Ro$	158.571 Euro

Pentru a deveni agropensiune trebuie ca spațiul evaluat să fie transformat, suma cheltuită pentru conversie reprezentând diferența dintre valoarea de reconstrucție a fiecărui corp (1.013 Euro/mp) și cea curentă (471 Euro/mp pentru corpul mic și de 214 Euro/mp pentru corpul mare). Sumele investite pentru conversie vor fi de 36.314 Euro pentru corpul mic și de 72.709 Euro pentru corpul mare. În total suma investită va fi de 109.023 Euro.

$$\begin{aligned} \text{Valoarea proprietății prin venit} &= \text{Valoarea proprietății} - \text{Valoarea de conversie} = \\ &158.571 - 109.023 = 49.548 \text{ Euro} \end{aligned}$$

Valoarea proprietății determinată pe baza abordării prin venit este de 49.500 Euro (valoarea nu conține TVA).

Anexa 8

Fotografii ale proprietății

