

ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

**HOTĂRĂREA NR. 58**

**privind achiziționarea de către orașul Cisnădie a imobilului (teren și construcție) identificat în CF 109086 Cisnădie (CF vechi 3663 Cisnădie), nr. top 7227/3/2, 7224/2/2, 7225/1/2, respectiv nr. cad. C1 nr. top 7227/3/2, 7224/2/2, 7225/1/2, situat în Cisnădie, str. Băilor nr. 23-25, în care a funcționat parte din Spitalul Orășenesc Cisnădie**

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședința publică extraordinară din data de 07 aprilie 2016, în număr de 12 consilieri;

Analizând raportul de specialitate nr. 3770/23.03.2016 privind achiziționarea de către orașul Cisnădie a imobilului (teren și construcție) identificat în CF 109086 Cisnădie (CF vechi 3663 Cisnădie), nr. top 7227/3/2, 7224/2/2, 7225/1/2, respectiv nr. cad. C1, nr. top 7227/3/2, 7224/2/2, 7225/1/2, situat în Cisnădie, str. Băilor nr. 23-25, în care a funcționat parte din Spitalul Orășenesc Cisnădie, întocmit de Direcția tehnică;

Potrivit prevederilor art. 863 lit. "a" din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 36 alin.(2) lit."d" și alin. (6) lit. "a" pct. 3, art.45 alin.(2) lit. "a" și art.115 alin. (1) lit."b" din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se constată necesitatea și oportunitatea achiziționării de către orașul Cisnădie a imobilului (teren și construcție) identificat în CF 109086 Cisnădie (CF vechi 3663 Cisnădie), nr. top 7227/3/2, 7224/2/2, 7225/1/2, respectiv nr. cad. C1, nr. top 7227/3/2, 7224/2/2, 7225/1/2, situat în Cisnădie, str. Băilor nr. 23-25, în care a funcționat parte din Spitalul Orășenesc Cisnădie.

**Art.2** Se însușește raportul de evaluare a imobilului (teren și construcție) identificat în CF 109086 Cisnădie (CF vechi 3663 Cisnădie), nr. top 7227/3/2, 7224/2/2, 7225/1/2, respectiv nr. cad. C1, nr. top 7227/3/2, 7224/2/2, 7225/1/2, situat în Cisnădie, str. Băilor nr. 23-25, întocmit de expert evaluator PF Altomi Sorin Toma, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 3518/18.03.2016, conform anexei care face parte integrantă din prezenta.

**Art.3** Se validează comisia de negociere desemnată prin Dispoziția Primarului orașului Cisnădie nr. 129/21.03.2016 și raportul final al comisiei cu privire la negocierile efectuate nr. 3760/23.03.2016.

**Art.4** Se aprobă achiziționarea de către orașul Cisnădie a imobilului (teren și construcție) identificat în CF 109086 Cisnădie (CF vechi 3663 Cisnădie), nr. top 7227/3/2, 7224/2/2, 7225/1/2, respectiv nr. cad. C1, nr. top 7227/3/2, 7224/2/2, 7225/1/2, situat în Cisnădie, str. Băilor nr. 23-25, la prețul de achiziție de 120.000 euro, cu destinația corp clădire spital.

**Art.5** Cheltuielile notariale aferente contractului de vânzare-cumpărare vor fi suportate de către orașul Cisnădie, în calitate de cumpărător, și dl. Gundisch Horst Helmuth, Gundisch

Gerhard Peter și Gundisch Werner Julius, reprezentați de dl. Vulcu Liviu Vasile, în calitate de vânzător, conform prevederilor legale.

**Art.6** Se împuternicește primarul orașului Cisnădie, dl. Gheorghe Huja, pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

**Art.7** Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează primarului orașului Cisnădie, prin serviciile subordonate.

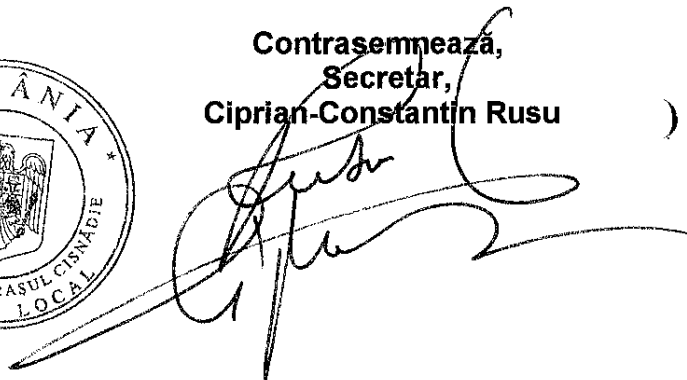
**Art.8** Comunicarea și afișarea prezentei se vor face prin grija Direcției administrație publică locală.

Adoptată în Cisnădie la data de 07 aprilie 2016, cu 12 voturi "pentru".

**Președinte de ședință,  
Cosmin Aron Bobeanu**



**Contrasemnează,  
Secretar,  
Ciprian-Constantin Rusu**



**Difuzare:**

- dl. Prefect al județului Sibiu
- dl. Primar al orașului Cisnădie
- dl. Viceprimar al orașului Cisnădie
- secretar
- contabilitate
- Direcția tehnică
- Direcția economică
- dosar ședință
- evidență hotărâri
- dl. Vulcu Liviu Vasile
- Spitalul orașenesc Cisnădie
- afișaj



**EVALUARI | AZ**

PROIECT DE EVALUARE  
SOCIETATEA CU RASPUNDABILITATE LIMITATA

ROMANIA - BUCURESTI

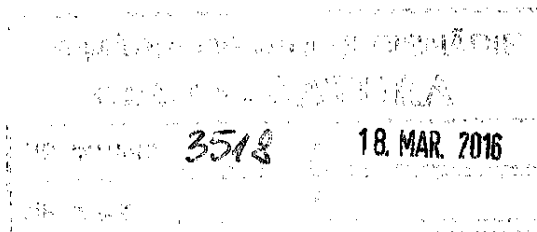
Str. BUCURESTI - BUCURESTI

Str. BUCURESTI - BUCURESTI

Str. BUCURESTI - BUCURESTI

Str. BUCURESTI - BUCURESTI

Str. BUCURESTI - BUCURESTI



Nr. 948/12.03.2016

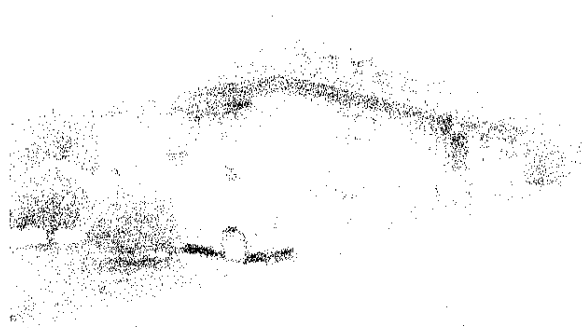
## RAPORT DE EVALUARE

**Beneficiar: PRIMARIA ORASULUI CISNADIE**

**Solicitant: PRIMARIA ORASULUI CISNADIE**

**Obiectul evaluării: Teren + constructii (casa de locuit S+P+M)**

**Adresa: CISNADIE , Str. BAILOR , nr. 23-25 , jud. SIBIU**



**Data evaluării: 15.03.2016**

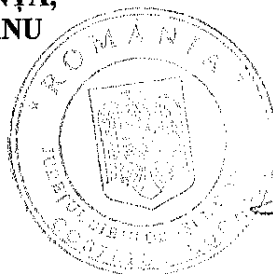
**Curs lei/EURO = 4.4705**

**Valoarea maxima propusa pentru achizitie: 650.000 LEI echivalent 145.398 EURO;**

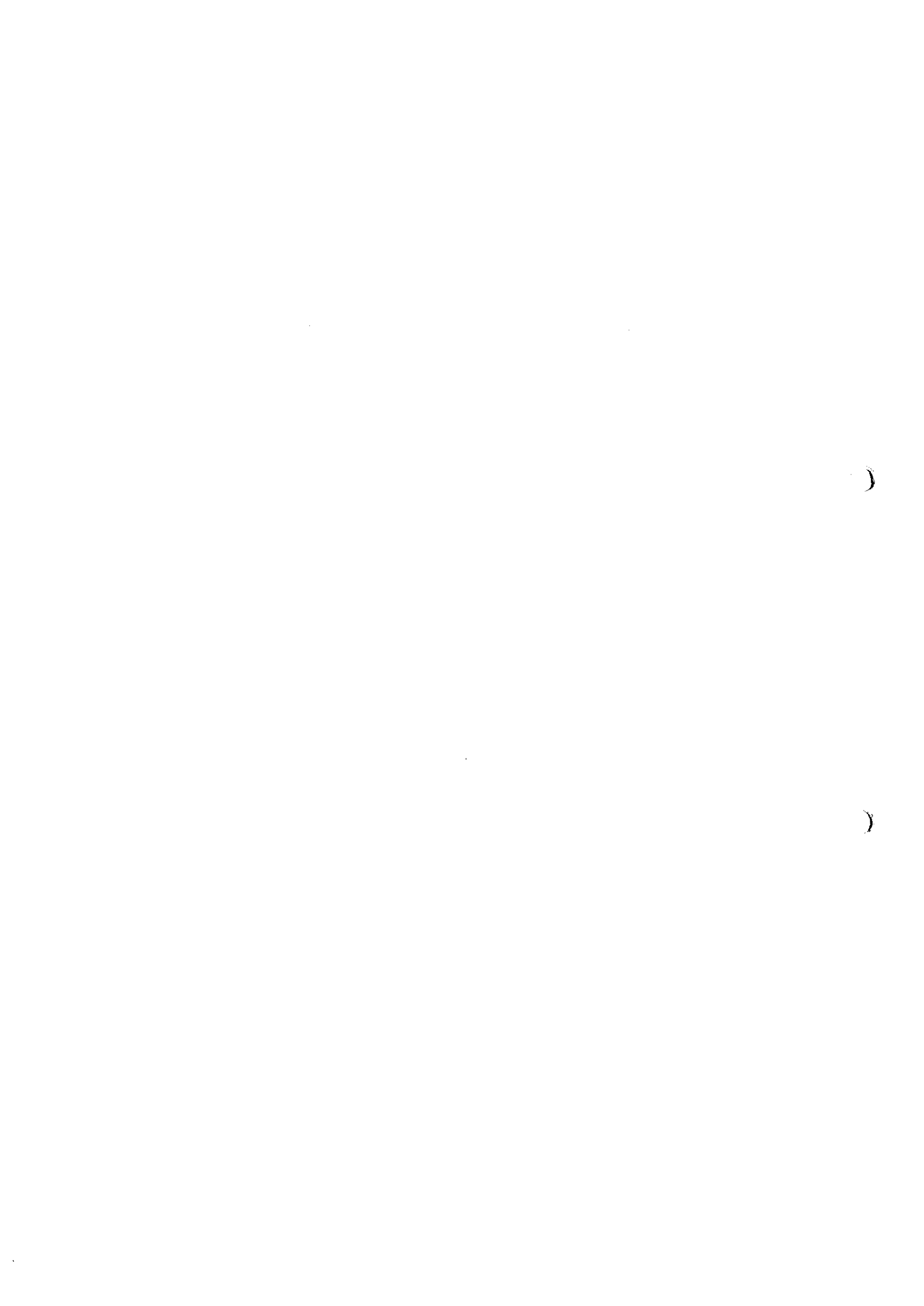
**valoarea terenului : 495.000 LEI echivalent 110.726 EURO**

*valoare obtinuta prin abordarea prin cost*

PRESEDINTE DE SEDINTA,  
COSMIN ARON BOBEANU



CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR,  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



## DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificam următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale și corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data inspecției;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și se constituie ca analize, opinii și concluzii profesionale, imparțiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății evaluate, și nu există nici un interes personal sau partinitor față de vreuna din părțile implicate
- onorariul nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile noastre precum și prezentul raport au fost efectuate în Codul de Etică Profesională al Evaluatorului Autorizat și cu Standardele ANEVAR, cu excepțiile menționate expres în acest raport;
- evaluatorii îndeplinesc cerințele adecvate de calificare profesională și au experiența și competența necesară evaluării pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai după efectuarea inspecției proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o altă persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- valorile estimate de către evaluatori sunt valabile la data prezentată în raport;
- PF ALTOMI SORIN TOMA are încheiată asigurare profesională;

**PF ALTOMI SORIN TOMA**



***Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.***

)

)

*Stimate beneficiar,*

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situate în CISNADIE , str Bailor , nr. 23-25 jud. SIBIU, proprietatea PF GUNDISH HORST HELMUT ,GUNDISH GERHARD PETER ,GUMDISH WERNER IULIUS , în prezent fiind utilizata ca locuinta pregatita pentru vanzare :

- proprietatea evaluată se compune teren si casa (fost spital), este înscrisă în CF 109086, a orasului Cisnatie
- *evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață la zi a proprietății imobiliare*, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatoresilor Autorizați din România) editia 2015, în vederea achizitionarii acesteia de catre orasul Cisnatie
- abordările de evaluare aplicate au fost abordarea prin piata pentru teren si abordarea prin cost pentru cladire;
- data de referinta a evaluarii este 15.03.2016. Cursul de schimb valutar leu- euro considerat este de 4.5283. Evaluatorul nu are nici un interes in proprietatea evaluata;
- A fost cvaluat intregul drept de proprietate considerat vandabil, transferabil si special pentru utilizarea expusa mai sus, liber de orice fel de sarcini;

*Ca rezultat al aplicării abordărilor de evaluare precizate anterior și a reconcilierii rezultatelor acestora, s-a obținut valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate estimată de către evaluator în scopul menționat, după cum urmează:*

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ</b>	<b>650.000 LEI echivalent 145.398 EURO</b> <b>Valoare teren 495.000 LEI echivalent 110.726 EURO</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN</b>	<b>ABORDAREA PRIN PIATA</b>

*Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății, amplasarea, etc. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspectării proprietății și a analizei pieței imobiliare .*

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatoresilor Autorizați din România).



)

)

<b>ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR</b>	Nr. 948/12.03.2016	<b>ÎNREGISTRARE LA primarie</b>	Nr.
----------------------------------	--------------------	---------------------------------	-----

<b>1. EVALUATOR</b>	<b>Ec Al.Tomi Sorin Toma</b>
Legitimăție ANEVAR	Nr. 10106 /2004
Parafa	Nr. 10106 /2016
Firma	PF AL.TOMI SORIN TOMA
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Localitatea: Alba-Iulia</li> <li>▪ Strada Tulnicului nr. 14</li> <li>▪ Telefon: 0723006291</li> <li>▪ Fax: -</li> <li>▪ E-mail: altomi.sorin@gmail.com;</li> <li>▪ Asigurare ALLIANZ TIRIAC 10.000 Euro</li> </ul>
<b>2. BENEFICIAR</b>	<b>PRIMARIA ORASULUI CISNADIE Str, Piata Revolutiei Nr.1</b>
Solicitantul creditului	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Primaria orasului Cismadie</li> <li>▪ cod unic de inregistrare 4406002</li> </ul>
Adresa	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Orașul: Piata revolutiei nr.1</li> <li>▪ Str, Piata Revolutiei Nr.1</li> </ul>

<b>3. PROPRIETATEA EVALUATĂ</b>	<p>Proprietate rezidențială compusă din: Casa St+ P+M si terenul aferent</p> <p><b>TEREN</b> – 6075 mp din masuratori, respectiv din acte,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- deschidere la strada -48.97 ml;</li> <li>- categoria de folosinta – curti constructii</li> </ul> <p><b>CONSTRUCȚIA</b> – C1 - Casa regim de inaltime St+ P +M</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au subsol= 223.55 mp,</li> <li>- Au parter= 238.21 mp, STerasa = 59.05 mp + 2.97 mp;</li> </ul> <p><b>St = 394 mp</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au mans. = 167.14 mp, S Total 226</li> <li>- Ac=384 mp ; Ad estiamata= 870 mp</li> </ul> <p><b>Drum acces: asfalt cu una banda pe sens</b></p> <p><b>Anul PIF aprox 1915</b></p>
Proprietar(i)	PF GUNDISH HORST HELMUT ,GUNDISH GERHARD PETER ,GUMDISH WERNER IULIUS
Adresa proprietății	Oras Cismadie, Str. Bailor Nr. 23-25 Jud. SIBIU
Condiții limitative deosebite	Nu sunt

#### 4. DECLARAREA VALORII

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN PIATA</b>	<b>650.000 LEI echivalent 145.398 EURO</b>  <b>Valoare teren 495.000 LEI echivalent 110.726 EURO</b>
--	--

<b>5. BAZA DE EVALUARE</b>	Valoarea de piata
SCOPUL EVALUĂRII	Achiziție
DATA EVALUĂRII	15.03.2016.2016
DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	17.03.2016

)

)



	<b>CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUARII</b>	1 EURO = 4,4705 LEI
	<b>DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII</b>	Inspeția a fost efectuată de Al.Tomi Sorin -Toma in prezenta clientului, la data de 15.03.2016
6.	<b>DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Descriere proprietate, conform CF nr. 109086 partea I</li> </ul> <p>Construcție de tip Sp+P +M, situata in loc. Cisnadic , Str. Bailor , nr. 23-25, jud. SIBIU si terenul aferent in suprafata de 6075 mp din masuratori, respectiv din acte.</p> <p>Nr. cadastral : -C1; nr.top 7227/3/2, 7224/2/2,7225/1/2;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Inscriseri privitoare la proprietate,</li> </ul> <p>Drept de proprietate - PF GUNDISH HORST HELMUT ,GUNDISH GERHARD PETER ,GUMDISH WERNER IULIUS</p> <p><b>Temei contractual:</b></p> <p><i>-Intabulare drept de proprietate cu mostenire –nu a fost pus la dispozitia evaluatorului</i></p> <p><i>- Plan amplasament si delimitare a proprietatii;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ - Releveu constructie;</li> <li>▪ Nu sunt</li> </ul> <p>In ANEXA sunt prezentate copii ale documentelor de proprietate</p>
	<b>MENTIUNI 1: SITUATIA PRIVIND CARTEA FUNCIARA</b>	- Extras de Carte Funciara 109086nr. cerere 86642/08.12.2015
7.	<b>DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Exista documentatie cadastrala –nu a fost avizata de OCPI</li> <li>▪ Suprafata înregistrată în documentația cadastrală:</li> </ul> <p><b>TEREN intravilan – suprafata – 6075mp din masuratori</b></p> <p><b>CONSTRUCȚIA C1 – locuinta regim de inaltime-Sp+P in cf , in relitate S+P+M</b></p> <p>- Ac= 384 mp; Ad estimata = 870mp</p> <p>In ANEXA este prezentata copia documentatiei cadastrale</p>
8.	<b>SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI</b>	Ocupata - de proprietari – pregatita pentru valorificare
9.	<b>DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b>	
	<b>ZONA DE AMPLASARE</b>	Proprietatea este situata in Loc. Cisnadic, Median pe str.Bailor , in curtea Spitalului orasenesc . Se invecineaza cu constructii ale spitalului
	<b>ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE</b>	Auto;Str. Bailor , Calitatea rețelelor de transport: cu una banda pe sens , asfaltata
	<b>CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI</b>	Tipul zonei ▪ Zona mixta În zonă se află: Spital
	<b>UTILITĂȚI EDILITARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea energie electrică: existenta</li> <li>▪ Rețea apă: existenta,</li> <li>▪ Rețea termoficare: inexistentă</li> <li>▪ Rețea gaze: existentă</li> <li>▪ Rețea canalizare: existenta,</li> </ul>

)

)

GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poluare redusa</li> <li>▪ Poluare cu noxe auto redusa</li> </ul>
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Linistit</li> <li>▪ Trafic auto redus</li> </ul>
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referința- Proprietatea este situata in Loc. Cisnădie, Median pe str.Bailor , in curtea Spitalului orasenesc . Se invecineaza cu constructii ale spitalului Dotări și rețele edilitare foarte bune. Poluare redusa

10.	<b>DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI</b>	
	<b>DATE GENERALE</b>	<b>CONSTRUCȚIA C1- casa de locuit, regim de inaltime-Sp+ P+M</b> - Ac=384 mp ; Acd=870 mp  - Terenul nu este imprejmuit , cu gard din zidarie finisat -60 mp - Terenul este strabatut de alei
	<b>DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Constructia cu regim de inaltimeSp+ P+M</li> <li>▪ Fundații – beton Turnat monolit</li> <li>▪ Structura de rezistenta mixta :din Beton + Caramoda</li> <li>▪ Inchideri:Caramida de 30 cm</li> <li>▪ Acoperiș tip Sarpanta din lemn cu invelitoare din tigala veche</li> <li>▪ Finisaje exterioare –tencuieli de terasit deteriorate,</li> <li>▪ Tamplarie exterioara –lemn veche</li> <li>▪ Tamplarie interioara din lemn</li> <li>▪ Starea actuală: finalizata 100 %</li> <li>▪ Instalații a) electrice monofazate , corpuri de iluminat vechi deteriorate</li> <li>▪ Incalzirea se face de la sobe pe gaz , pe gaz –constructie debransata</li> <li>▪ Finisaje obisnuite deteriorate</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>DESCRIEREA TERENULUI</b></li> <li>▪ Amplasare: buna , este situata in Orasul Cisnădie , Str. Bailor nr.23-25, 1 km de centrul orasului .Tip drum acces: drum asfaltat</li> </ul>	
	<b>DATE GENERALE</b>	Suprafața TEREN – suprafata 6.075 mp Raport laturi: cca 48.97x 124 ml Categoria: curti constructii Tip drum: drum public Amplasare – median , cisanădie Tip drum acces: asfaltat
	<b>DESCRIERE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Forma: neregulata</li> <li>▪ Inclinare: usor in panta</li> </ul>
	<b>IMPREJMUIRE SI ALE ACCESORII</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ fara</li> </ul>

)

)



<b>12.</b>	<b>ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>	
	<b>DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Piața imobiliară este definită de piața imobilelor rezidențiale amplasate în județul Sibiu</li> <li>▪ În 2015 s-a constatat o stagnare a pieței construcțiilor. Piața imobiliară românească rămâne extrem de dependentă de creditele bancare ca urmare a slabei dezvoltări a pieței de capital, spre deosebire de celelalte țări din Europa, unde există tendința de creștere a ponderii finanțării în acest domeniu din surse non-bancare.</li> <li>▪ Peste 70% dintre cei interesați să cumpere o locuință vor să acceseze "Prima Casă", nefiind eligibili și pentru alte tipuri de credite ipotecare, astfel că odată cu epuizarea fondurilor alocate de stat pentru program prețurile locuințelor ar putea scădea accelerat deoarece cererea se va reduce." Au apărut în piață proprietari care nu vor să-și asume riscul de a amâna vânzarea în contextul epuizării fondurilor disponibile Prima Casă și acceptă sau chiar propun un nivel mai scăzut al prețurilor pentru a fi competitivi în raport cu celelalte oferte", a declarat Matei Maloș, managing partner HomeFinders.ro.</li> </ul>
	<b>NATURA ZONEI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonă mixta - rezidențială de case/vile</li> <li>▪ Din punct de vedere edilitar: în stagnare</li> <li>▪ Din punct de vedere economic: zonă cu economie în dezvoltare</li> </ul>
	<b>OFERTE SIMILARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ În scădere. Evoluția valorilor imobiliare: prețurile terenurilor și caselor în zona sunt în stabilizare, existând un comportament de expectativă din partea potențialilor cumpărători, dar și din partea vânzătorilor care urmăresc fluxurile pe piața imobiliară.</li> </ul>
	<b>CERERI SIMILARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ În stagnare. Cerere există, însă majoritatea clienților sunt în așteptarea unui climat mai stabil. Deși BNR a relaxat într-o anumită măsură, creditele ipotecare, analiștii imobiliari sunt sceptici în ceea ce privește dezghețarea pieței, întrucât potențialii clienți sunt încă în așteptarea unui climat financiar mai stabil.</li> </ul>
	<b>ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dezechilibru, oferta este mai mare decât cererea</li> </ul>
	<b>PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU TERENURI SIMILARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minim: 18 EURO/mp OFERTE ANEXATE</li> <li>▪ Maxim: 30 EURO/mp</li> </ul>
	<b>PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minim: 140.000 EURO</li> <li>▪ Maxim: 160.000 EURO</li> </ul>
	<b>CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII</b>	<p><b>REZULTATUL CERCETĂRII</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dezechilibru în favoarea CERERII</li> <li>▪ posibilitatea scaderii prețurilor</li> </ul>

### 13. EVALUARE

<b>REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL</b>	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR – EDIȚIA 2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>SEV 100 – Cadru general</li> <li>SEV 102 – Implementare</li> <li>SEV 103 – Raportarea evaluării</li> <li>SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare</li> <li>GEV 520- Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor</li> <li>GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile</li> </ul>

)

)

### **CEA MAI BUNĂ UTILIZARE**

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

Cea mai buna utilizare - este definită ca cea mai probabilă utilizare rezonabilă și legală, a bunului de evaluat care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

- o permisă legal
- o posibilă fizic
- o fezabilă financiar
- o maxim productiv

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară rezidențială, casa de locuit nefiind probabile alte utilizări.

#### **13.1 Abordarea prin piață – Metoda comparației directe**

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile sau din ofertele de vânzare cu case tip vila în zona, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

Această metodă constă în analizarea elementelor de comparație între proprietățile de evaluat și proprietățile similare tranzacționate sau ofertate curent pe piață. În cele ce urmează vom analiza elementele a trei case tip casa din aceeași zonă. Nu s-a putut aplica întrucât nu există suficiente oferte cu proprietăți similare.

#### **13.2 Abordarea prin cost**

##### **13.2.1. Evaluarea terenului**

La evaluarea terenului se pot folosi mai multe metode. În cazul de față evaluatorul propune o valoare rezultată prin tehnica comparației directe.

Fișa de evaluare este prezentată în **Anexa B**.

Prin rotunjire valoarea de piață a terenului devine: **495.000 lei, echivalent 110.726 euro**

##### **13.2.2. Evaluarea construcției**

Se realizează **Costuri de înlocuire, MATRIX ROM BUCURESTI (Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe, autori Sorin Turcus și Aurel Cristian, sept 2015** și care prevede că în lipsa documentației tehnico-economice de execuție, cea mai indicată metodă de evaluare este cea a valorii de înlocuire.

Aceasta permite stabilirea unei valori apropiate de realitate, cataloagele oglindind cu fidelitate caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare a diverselor categorii de clădiri.

Pentru determinarea valorilor unitare și totale ale fiecărui obiect de construcții ce se evaluează se parcurg următoarele etape:

○

○

- documentație privind clădirea care urmează a fi evaluată, prin studierea planurilor parțiale puse la dispoziție de beneficiar și stabilirea caracteristicilor tehnico-construcative ale clădirilor
- cercetarea obiectului la fața locului, stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente
- se efectuează încadrarea clădirii într-unul din cataloagele de reevaluare
- se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări precum și corecțiile datorate abaterilor față de prevederile din fișele catalogului
- se stabilește valoarea rămasă prin diminuarea valorii de înlocuire cu pierderea de valoare datorită depreciilor care afectează clădirea.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe. Estimarea depreciilor s-a efectuat prin metoda costurilor segregate. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a depreciilor, se cuantifică și apoi se totalizează. În situația clădirii din cadrul obiectivului care face obiectul prezentei evaluări a fost determinată uzura fizică prin metoda **Varsta cronologica/Durata de viața utilă**

Se face comparație dacă este necesar, cu activul modern pentru a selecta tipul depreciilor funcționale.

**Fiind o proprietate specializată această metodă a putut fi aplicată. Astfel valoarea proprietății este conform anexei A :**

<b>VALOAREA ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN COST</b>	<b>650.000 LEI echivalent 145.398 EURO</b>  <b>Valoare teren 495.000 LEI echivalent 110.726 EURO</b>
---	--

### 13.3 Abordare prin venit

Metoda are la bază ideea că proprietatea imobiliară de evaluat poate constitui o investiție generatoare de venituri. În acest caz proprietatea este achiziționată sub forma unei investiții, investitorul fiind în principal interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul principal care influențează valoarea proprietății. Exista oferte pe piața

**Nu s-a putut aplica .**

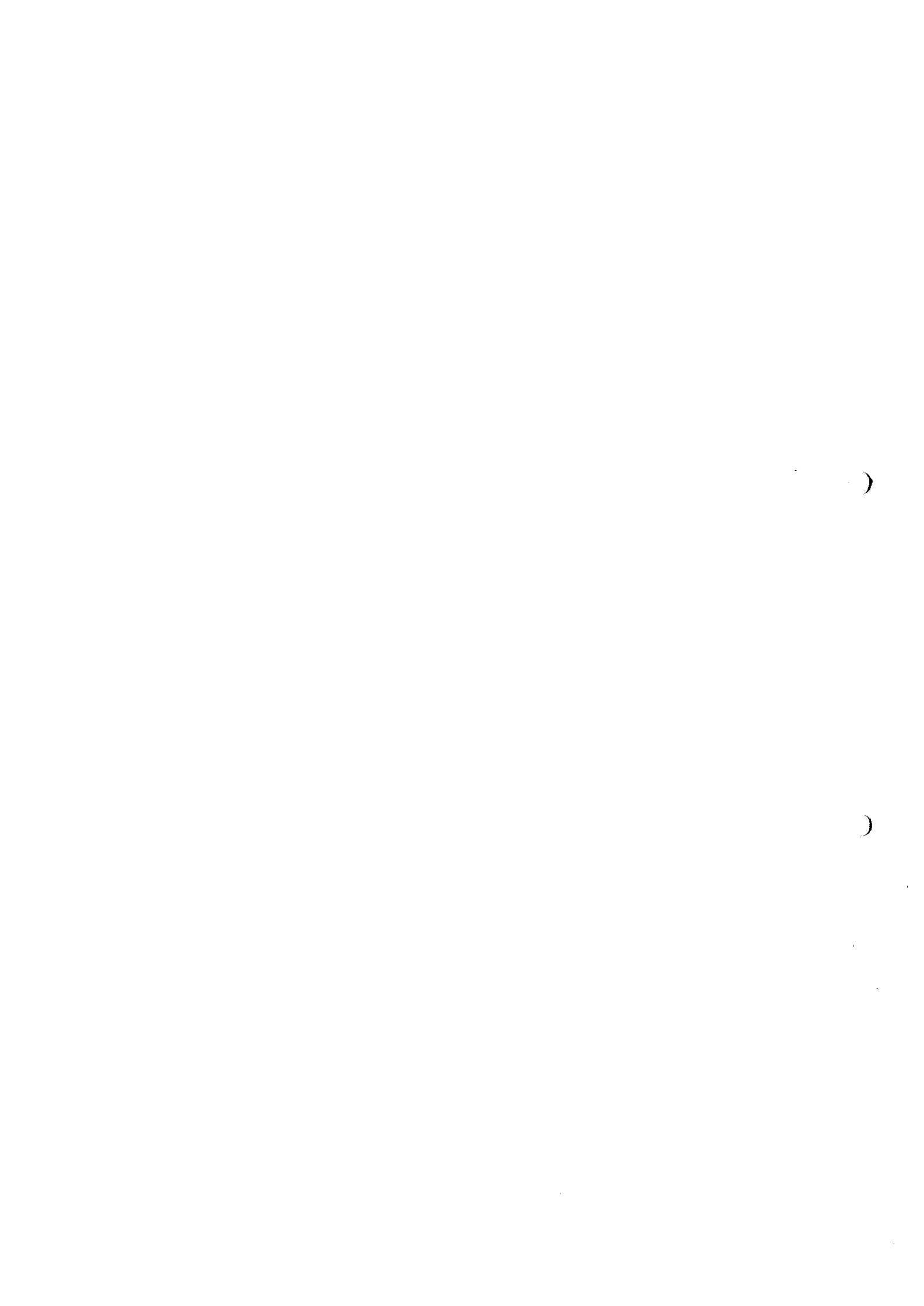
## 14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

### 14.1 DEFINIȚII

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

### 14.2 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu



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

2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
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 la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) 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. 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. Acest raport nu este 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 a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar 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.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

#### 14.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografiile din care rezultă încadrarea proprietății imobiliare în zona și fotografiile din interiorul acesteia.

#### 14.4 SURSE DE INFORMARE

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul a apelat la următoarele surse de informare:

- Valorile de ofertare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:

)

)

#### COMPARABILE TERENURI:

\* conform ofertelor anexate

#### 14.5 TIPUL VALORII ESTIMATE

Ținând cont de scopul evaluat, s-a putut apela la estimarea unei „valori de piață” așa cum este definită de standardul de evaluare SEV 100 - Cadrul general.

#### 14.6. DATA ESTIMARII VALORII

Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la 15.03.2016. La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunilor Martie 2016.

#### 14.7. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EUR. Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4.4705 lei**. Explicarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

#### 14.8. MODALITATI DE PLATA

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.)

#### 14.9. RISCURILE EVALUARII

În conformitate cu prevederile Standardului de evaluare, suplimentar față de cerințele SEV 103-Raportarea evaluării, facem următoarele comentarii referitoare la riscul asociat garanției.

Astfel, au fost analizate următoarele aspecte cu privire la proprietatea imobiliară propusă:

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante;
  - în prezent, piața imobiliară specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
  - tendințele pieței sunt de reducere a trendului descendent al preturilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne redus.
- cererea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității;
  - cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
  - se preconizează continuarea reducerii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere va încetini.
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative;
  - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia;
  - având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, consider că gradul de vandabilitate este mediu și se poate menține pe termen scurt.
- orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii garanției;
  - posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației și, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea preturilor.
- abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață;

)

)



)

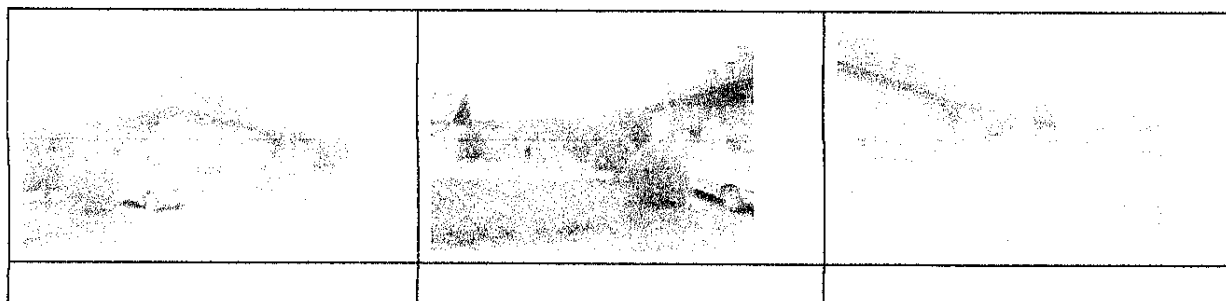
)

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea maxima estimată pentru achiziția proprietatii în discuție este valoarea obținută prin abordarea prin cost :

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ</b>	<b>650.000 LEI echivalent 145.398 EURO</b> <b>Valoare teren 495.000 LEI echivalent 110.726 EURO</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN</b>	<b>ABORDAREA PRIN COST</b>



**FOTOGRAFII**



)

)

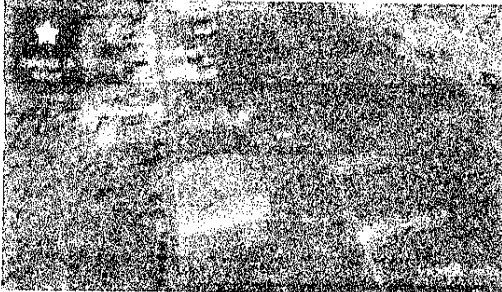



)


)

**COMPARABILE TERENURI**

14:14 **Vand teren Cisnadioara**  
 1.500 m<sup>2</sup>  
 27 €




27 €



**Persoana fizica vand teren intravilan in Cisnadioara, strada Cetatii, in suprafata totala de 1200 mp, cu 30m deschidere la strada asfaltata avand toate utilitatile la marginea terenului.**

14:14 **Teren intravilan zona superba in Cisnadioara**  
 1.500 m<sup>2</sup>  
 24 €



24 €

**MONOZI**

**Proprietar vand teren in Cisnadioara (Judetul Sibiu) la iesire catre Cisnadioara langa strandul nou din Cisnadioara si viz**

)

)

a viz de parcul pentru copii. Terenul are deschidere direct catre strada si toate utilitatile.  
Terenul nu se parceleaza, se vinde numai complet si se preteaza pentru case, hotel, pensiuni, super-market fun-parc si altele.



Teren de vanzare Cisnădie

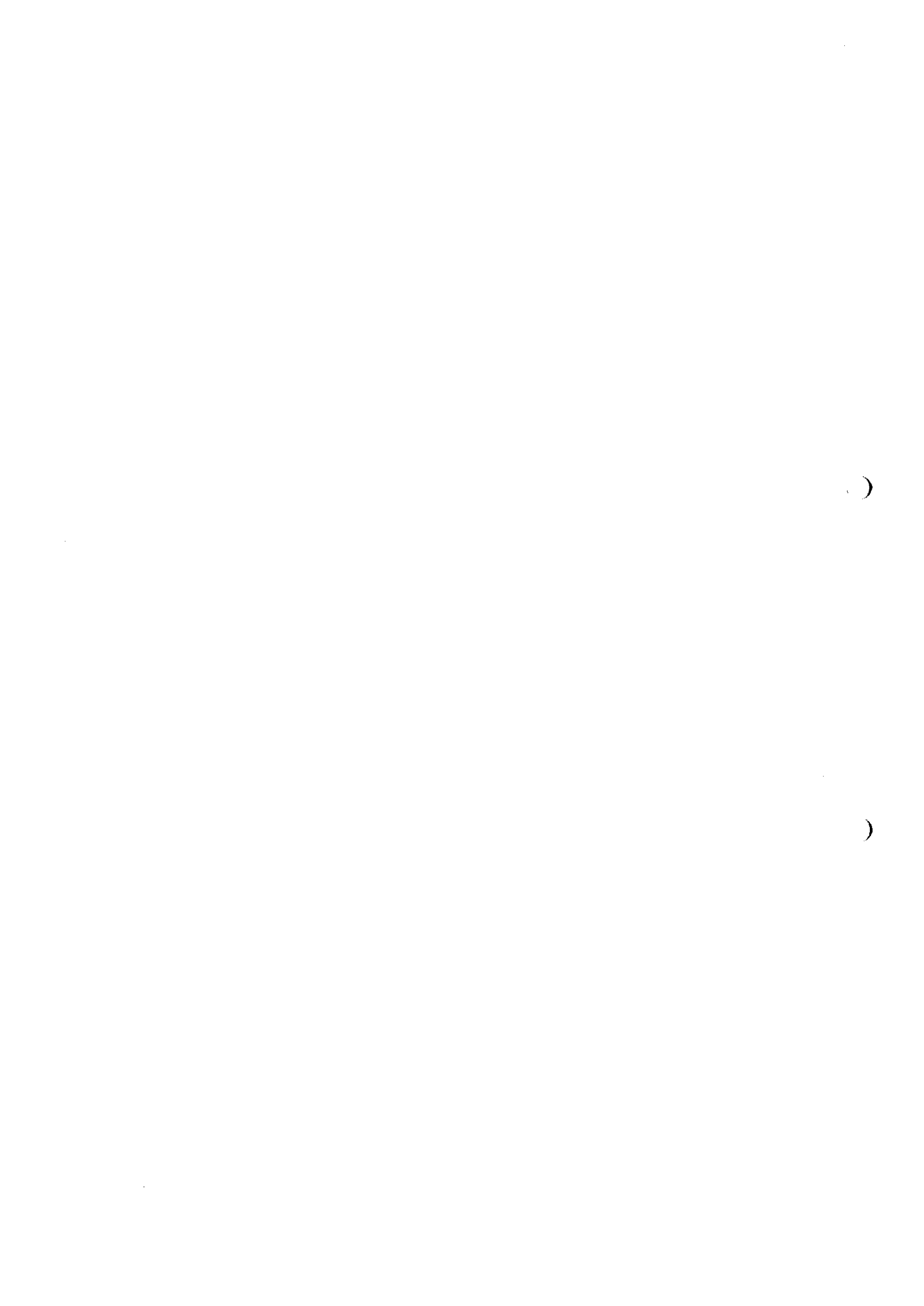
32 €



**MONOQI**



Persoana fizica vand teren intravilan in Cisnădie, strada Wenigerode, zona spital in suprafata totala de 2010 mp, cu 40m deschidere la strada asfaltata avand toate utilitatile la marginea terenului. Exista posibilitatea impartirii terenului si in 3 parcele in suprafata de 670 mp cu o deschidere de 14 m putandu-se cumpara si o singura parcela



**Evaluarea terenului prin tehnica comparațiilor directe**

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
<i>Data ofertei</i>	<i>martie 2016</i>	<i>martie 2016</i>	<i>martie 2016</i>	<i>martie 2016</i>
<b>Preț unitar ofertare (Euro / mp)</b>		<b>27</b>	<b>21</b>	<b>32</b>
ajustare pentru ofertă / tranzacție (Euro / mp)		-20%	-15%	-20%
		-5,40	-3,15	-6,40
<b>Preț de vânzare negociat (Euro / mp)</b>		<b>21,60</b>	<b>17,85</b>	<b>25,60</b>
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
<b>Preț ajustat (Euro / mp)</b>		<b>21,60</b>	<b>17,85</b>	<b>25,60</b>
Restricții legale	Fara	Fara	Fara	Fara
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
<b>Preț ajustat (Euro / mp)</b>		<b>21,60</b>	<b>17,85</b>	<b>25,60</b>
Condiții de piață (data vanzării)	la piața	la piața	la piața	la piața
ajustare pentru cond. de piața (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
<b>Preț ajustat (Euro / mp)</b>		<b>21,60</b>	<b>17,85</b>	<b>25,60</b>
Localizare	Izvorului -Dealul Furcilor	Cetății - similar	Cisnădie -inferior	Cisnădie Wenigerode -similar
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		0%	2%	0%
		0,00	0,36	0,00
<b>Preț ajustat (Euro / mp)</b>		<b>21,60</b>	<b>18,21</b>	<b>25,60</b>
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	6075	1200	6000	2100
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		-15%	0%	-15%
		-3,24	0,00	-3,84
<b>Preț ajustat (Euro / mp)</b>		<b>18,36</b>	<b>18,21</b>	<b>21,76</b>
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile ale zonei	pe teren	La teren	La teren	La teren
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
<b>Preț ajustat (Euro / mp)</b>		<b>18,36</b>	<b>18,21</b>	<b>21,76</b>
Deschidere ml/ tip de drum	deschidere 48,97 mp	deschidere 30mp	deschidere 60mp	deschidere 40m
ajustare pentru zonare (Euro / mp)		2%	0%	3%
		0,37	0,00	0,44
<b>Preț ajustat (Euro / mp)</b>		<b>18,73</b>	<b>18,21</b>	<b>22,20</b>
Stare teren	pps liber	liber	liber	liber
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
<b>Preț ajustat (Euro / mp)</b>		<b>18,73</b>	<b>18,21</b>	<b>22,20</b>
ajustare totală brută		3,61	0,36	4,28
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		13%	2%	13%
<b>Preț ajustat (Euro / mp)</b>	<b>18,21</b>	<b>18,73</b>	<b>18,21</b>	<b>22,20</b>

**Suprafața teren exclusiv= 6.075,00 mp**  
**Valoare lei/Euro = 4,4705**  
**Valoare teren exclusiv = 110626 EURO**  
**Valoare teren rotunjit = 110.726 EURO**  
**echivalent 495.000 LEI**

**NOTA:** Aceasta diminuare (-10%,-20%) nu este considerată o ajustare ( nu este element de comparație), ci o transformare a valorii de ofertare în prețul de vânzare (prin aproximarea marjei de negocierea data evaluării, având ca bază atitudinea participanților pe piața, vânzătorii și cumpărătorii).

)

)

**Ajustari**

Ajustare pentru conditiile pietei nu se face la nici o comparabila

Ajustare pentru localizare: ajustare pozitiva la comparabila B , aceasta fiind situata la o distanta mai mare fata de centru

Ajustare pentru suprafata: s-a aplicat ajustare negativa la comp. A, C aceasta are suprafata mai mica fapt ce o face mai atractiva pe piata imobiliara

Ajustari pentru utilitati - nu s-au aplica ajustari toate au utilitatile la teren;

Ajustare pentru deschidere - s-au aplicat ajustari pozitive , comparabilelor A, C raportul laturilor fiind inferior proprietatii de evaluat , nu s-au aplicat ajustari comparabilei B , raportul laturilor fiind apropiat de proprietatea subiect;

Ajustare pentru stare teren- nu s-a aplicat ajustare

**Anexa A –ABORDARE PRIN COST**
**TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE**
**ADRESA CLĂDIRII: CISNADIE**  
**Sc=384 MP**
**STR.BAILOR**  
**Sdc (MP)= 870**

Nr. cr.	Tip fundație (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip fundație	total cost catalog	ție distar	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat	
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	
1	FSUB101	327.00	2.067.00	676.001.00	1.000	0.9826	634.628.28	11,13
2	PAG.11,13			0.00	1.000	0.9826	0.00	
<b>TOTAL INFRASTRUCURA</b>							<b>634.628.28</b>	
Nr. cr.	Tip parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip parter	total cost catalog	ție distar	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat	
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	
1	6ZIDCAR30PS	302.00	769.60	234.519.20	1.000	0.9826	230.527.28	19
2				0.00	1.000	0.9826	0.00	
<b>TOTAL PARTER</b>							<b>230.527.28</b>	
Nr. cr.	Tip mansardă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip mansardă	total cost catalog	ție distar	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat	
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	
1	6ZIDCAR30PS	326.00	304.20	99.369.20	1.000	0.9826	97.677.02	131
2				0.00	1.000	0.9826	0.00	
<b>TOTAL MANSARDĂ</b>							<b>97.677.02</b>	
<b>TOTAL MP</b>		<b>870</b>						
<b>TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ</b>							<b>930.535.44</b>	
<b>TOTAL PREȚ / MP</b>							<b>1.137.40</b>	4,4705

)

)



**FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR**

Nr. cr.	Finisaj subsol (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj subsol	total cost catalog	ție distar	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat	
		A	B					
1	FOBS	332,07	291,6	967.591,20	1,000	0,0000	967.591,20	135
2				0,00	1,000	0,0000	0,00	
<b>TOTAL FINISAJ SUBSOL</b>								967.591,20
Nr. cr.	Finisaj parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj parter	total cost catalog	ție distar	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat	
		A	B					
1	FOBS	372,60	599,6	223.391,20	1,000	0,0000	223.391,20	
2	PAG.35			0,00	1,000	0,0000	0,00	
<b>TOTAL FINISAJ PARTER</b>								223.391,20
Nr. cr.	Finisaj EXTERIOR (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj EXT	total cost catalog	ție distar	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat	
		A	B					
1	TERASIT	301,00	212,9	64.070,00	1,000	0,0000	64.070,00	136
2				0,00	1,000	0,0000	0,00	
<b>TOTAL FINISAJ EXTERIOR</b>								64.070,00
Nr. cr.	Finisaj terasa (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj TERASA	total cost catalog	ție distar	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat	
		A	B					
1	TERCIRC	62,07	501	31.198,07	1,000	0,0000	31.198,07	135
2				0,00	1,000	0,0000	0,00	
Nr. cr.	Finisaj mansardă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj mansardă	total cost catalog	ție distar	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat	
		A	B					
1	FOBANS	226,09	650,9	147.181,00	1,000	0,0000	147.181,00	135
2				0,00	1,000	0,0000	0,00	
<b>TOTAL FINISAJ MANSARDĂ</b>								147.181,00
Nr. cr.	Finisaj scară (simbol)	Bucată	Cost / bucătă / scară	total cost catalog	ție distar	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat	
		A	B					
1	SCANOZ	2	3617	7.234,00	1,000	0,0000	7.234,00	135
2				0,00	1,000	0,0000	0,00	
<b>TOTAL FINISAJ SCĂRI</b>								7.234,00
Nr. cr.	Învelitoare / terasă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp învelitoare/terasă	total cost catalog	ție distar	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat	
		A	B					
1	INVYIG	323,00	393,6	128.152,80	1,000	0,0000	128.152,80	
2				0,00	1,000	0,0000	0,00	
<b>TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ</b>								128.152,80
<b>TOTAL MP</b>								870
<b>TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ</b>								338.217,60
<b>TOTAL PREȚ / MP</b>								986,46

<b>TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE</b>	1.837.795,74	4,4705
<b>PREȚ FINAL LEI / MP</b>	2.123,86	4,4705

**EUR CU TVA COST UNITAR    EUR FARA TVA**

**413322  
475**

**333324  
396**

)

)

**CASA**
**CALCUL DEPRECIERI**

Uzura fizica – este evidentiata de rosaturi, -85,60 -294.909

cazaturi, fisuri, infestari sau defecte de structura.

Neadecvarea functionala – este data de demodarea, neadecvarea sau 0,00 0

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
Cost unitar (SCD = suprafata construita desfasurata)	EURO / mp SCD	396,0
Suprafata de baza de calcul	mp	870,00
Suprafata subsol	mp	
ajustare suprafata	mp	
Total suprafata de calcul	mp	0,00
<b>COST DE INLOCUIRE</b>	<b>EURO</b>	<b>344.520</b>
<i>ajustari</i>		
- depreciere fizica	%	-85,60
valoarea corectata	EURO	49.611
Neadecvarea functionala – neadecvarea al dimensiunii ,stilului, si a instalatiilor	%	0,00
valoarea corectata	EURO	49.611
Deprecierea economica – modificarea cererii, utilizarea proprietatilor in zona, urbanism	%	-30,00
valoarea corectata	EURO	34.728
Curs de schimb la data evaluarii	LEI / 1 EURO	4.4705
V adoptat (rotunjit)	EURO	34.672
	LEI	155.000

	LEI	EURO
<b>VALOARE TEREN</b>	495.000	110.726
<b>VALOARE PROPRIETATE</b>	<b>650.000</b>	<b>145.396</b>

CASA	CLADIRE PVef	Dvu		
ESTIMARE GRAD UZURA		70	85	0,82
depreciere fizica = Vef / Dvu				
Gradul de uzura fizica:		85,6% uzura reală		pondere
structura de rezistenta		49,20	82%	60
inchideri, compartimentari si invelitoare		16,40	82%	20
finisaje		8,00	100%	8
instalatii		12,00	100%	12

)

)