

HOTĂRÂREA Nr. 45 / 2022

privind constituirea comisiei de evaluare și negociere în vederea achiziționării de bunuri imobile situate în Comuna Praid zona Erospatak, județul Harghita precum și însușirea rapoartelor de evaluare întocmite de un evaluator autorizat

Consiliul local al comunei Praid, întrunit în sesiunea ordinară la data de 27 iulie 2022;
Având în vedere referatul de aprobare a primarului nr. 5721/2022 cu privire la necesitatea aprobării proiectului de hotărâre;

Văzând raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului, înregistrat sub nr. 5864/2022, precum și avizele comisiilor de specialitate al Consiliului local Praid - comisia pentru buget-finanțe, programe de dezvoltare economico-sociale, amenajarea teritoriului și urbanism, comerț și turism, prestări agricole și silvice, aviz nr. 68/2022 - comisia pentru administrația publică locală, juridică, administrarea domeniului public și privat al comunei, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor și relații externe, aviz nr. 58/2022 - comisia pentru administrarea serviciilor publice furnizate, învățământ, sănătate, cultură, protecție socială, protecția mediului, activități sportive și de agrement, aviz nr. 58/2022.;

Luând în considerare prevederile art. 12 din Regulamentul de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Praid nr.5/2021;

În conformitate cu art.557, art.559, art.859 alin. (2), art.863 lit.a) ale Legii nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificări și completări ulterioare, ultima modificare Decizia C.C nr.601/2020;

Ținând cont de prevederile Legii nr. 24/ 2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ultima modificare cu Legea nr. 29/2011;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. 1, art.139 alin.1 și art. 196 alin. 1, lit. a din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ultima modificare cu OUG nr.94/2022;

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se constituie comisia de evaluare și negociere în vederea achiziționării de bunuri imobile situate în Comuna Praid zona Erospatak, județul Harghita, având următoarea componență:

- Piroska-Lengyel Csilla - consilier achiziții publice,
- Ambrus Sandor – administrator public
- Laszlo Bernat – expert topograf,
- Bokor Attila – consilier urbanism;
- Toth Laszlo – referent în cadrul Biroului financiar-contabil.

Art. 2. Se însușesc următoarele rapoarte de evaluare, întocmite de către Evaluatorul Autorizat Siklodi Ildiko Brigita pentru Cabană -raport de evaluare nr.27/2022, pentru Filegorie raport de evaluare nr.28/2022, respectiv pentru Magazie – raport de evaluare nr.29/2022 anexate prezentei hotărâri.

Art. 3. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei se însărcinează comisia de evaluare și negociere.

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunică Primarului, Instituției Prefectului Județului Harghita, membrilor comisiei numite la art.1 și se aduce la cunoștință publică prin afișare.

Praid, la 27 iulie 2022

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI
SZASZ LASZLO



CONTRASEMNAT
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
NAGY ANGELLA

Nr. raport: 27 / 2022

CLIENT
COMUNA PRAID

RAPORT DE EVALUARE

Privind proprietatea imobiliară
CABANĂ

Adresa : 537240-Praid, f.n.

Proprietar : FABIAN SANDOR și FABIAN ROZALIA

Solicitant : COMUNA PRAID

Destinatar : COMUNA PRAID

-IUNIE 2022-

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



SINTEZA EVALUĂRII

PROPRIETATEA EVALUATĂ

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară "Cabană" situată în Praid f.n., jud. Harghita. Imobilul este format din teren în suprafață de 8291 mp (conform extras CF) aflat în proprietatea Comuna Praid și o Cabană, aflată în proprietatea Fabian Sandor și Fabian Rozalia. Imobilul este înscris în cartea funciară **CF nr. 53377 a localității Praid sub nr. cad. 53377, 53377-C1.**

SCOPUL EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Scopul evaluării este informarea clientului în vederea unei eventuale tranzacții.

Prezenta lucrare se adresează entității **COMUNA PRAID**, în calitate de **client** și în calitate de **destinatar**. Lucrarea se realizează în baza contractului încheiat cu clientul.

OPINIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, la data de 26.06.2022, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

340.400 LEI
(TREISUTEPATRUZECIMIIPATRUSUTELEI)
68.800 EUR

Din care:

Terenul aferent	-	Lei
Construcții	340.400	Lei

- ⇒ Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- ⇒ Cursul de schimb leu/eur considerat este de 4,9471 din data de 26.06.2022;
- ⇒ Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport (vezi anexe).

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stimă,
ec. Siklodi Ildiko Brigita
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare,
membru titular ANEVAR



ing. Eröss István
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare,
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



CERTIFICARE

Prezenta lucrare a fost întocmită de către evaluator autorizat Siklodi Ildiko Brigita membru titular ANEVAR având legitimația nr. 16084 și în calitate de consultant evaluator autorizat Eröss István, membru titular ANEVAR având legitimația nr. 12480.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificam că

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- am obținut informații estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care le considerăm credibile și nu ne asumăm nicio responsabilitate în privința corectitudinii lor;
- de asemenea, nu suntem responsabili de omiterea de către client a unor date și informații referitoare la bunul evaluat care face obiectul evaluării;
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența proprietarului. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membri ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorii autorizați proprietăți imobiliare, membrii titulari Anevar au încheiat asigurarea de răspundere civilă profesională la societatea ALLIANZ-ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.

ec. Siklodi Ildiko Brigita
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare,
membru titular ANEVAR



ing. Eröss István
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare,
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



RAPORT DE EVALUARE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de către evaluatorul autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR, ec. Siklodi Ildiko Brigita, având legitimația nr.16084.

Evaluatorul are competența cerută de domeniul specific al evaluării, are specializarea Evaluarea proprietăților imobiliare.

Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membri ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

1.2. Identificarea clientului și a utilizatorului desemnat

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat de către entitatea COMUNA PRAID, cu sediul în PRAID, str. Bisericii nr. 14. Județul Harghita, reprezentat prin primar Nyágrus László.

Utilizatorul desemnat pentru prezentul raport de evaluare este entitatea COMUNA PRAID, cu sediul în PRAID, str. Bisericii nr. 14. Județul Harghita.

1.3. Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost efectuat exclusiv în scopul informării clientului COMUNA PRAID în vederea efectuării unei eventuale tranzacții. Raportul de evaluare nu va fi utilizat în alt scop decât cel declarat.

1.4. Identificarea imobilului supus evaluării

Prezenta lucrare are ca obiect evaluarea imobilului format dintr-o construcție situată în Praid f.n., județul Harghita. Proprietarul clădirii sunt persoanele fizice Fabian Sandor și Fabian Rozalia.

1.5. Tipul valorii

Având în vedere scopul acestui raport, informare client, în cadrul raportului a fost determinată valoarea de piață a proprietății.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022, respectiv ghidul metodologic de evaluare GEV:

SEV 100 – Cadrul general

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 – Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105 – Abordări și metode de evaluare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la dezvoltarea viitoare a proprietății și factorii de prudență asumați în aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „valori de piață” utilizabile pentru scopul exprimat. În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform standardelor de evaluare SEV 104 – Tipuri ale valorii:

“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”.

1.6. Data evaluării

Raportul de evaluare a fost întocmit la data de 26.06.2022.

Variația cursului valutar - în calcule s-a folosit cursul de schimb BNR de 4,6905 lei/usd, și 4,9471 lei/eur valabile în data de 26.06.2022.

1.7. Documentarea pentru elaborarea evaluării

La solicitarea evaluatorului, clientul a pus la dispoziție toate actele și informațiile necesare efectuării evaluării și prin reprezentant a permis inspecția proprietății.

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:

1. Datele de identificare ale proprietății evaluate – adresă, identificare fizică pe teren împreună cu reprezentantul clientului;
2. Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării – extras de carte funciară, memorii tehnice;
3. Suprafețele terenului și construcțiilor preluate din documentele de proprietate disponibile și schițele furnizate;
4. Gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor;
5. Istoricul proprietății.

B. Informații la care are acces evaluatorul:

1. Date privind piața imobiliară locală;
2. Baza de date a evaluatorului;
3. Standardele de evaluare ANEVAR – SEV 2022;
4. Ghiduri de evaluare 2022
5. Bibliografia de specialitate.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport sunt:

⇒ Evaluatorul a examinat Planul de situație și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului, locația indicată și limitele proprietății indicate de acesta se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

1. Ipoteze:

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- Evaluatorul a estimat valoarea terenului la cea mai bună utilizare a sa iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului și îmbunătățirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii construcțiilor;
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (extras de carte funciară, documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.

- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- În situația actuală există o stare de incertitudine pe piața imobiliară datorată crizei generate de COVID 19 /Starea de urgență asociată. Ofertele identificate de evaluator sunt cele dinaintea acestei crize iar tranzacțiile analizate în fapt erau valabile în alte condiții de piață. La data curentă evaluatorul nu poate estima impactul crizei COVID asupra pieței imobiliare și prin urmare nu poate aplica ajustări relevante acestor oferte. În aceste condiții valoarea estimată în prezentul raport nu ține seama de posibilele modificări ale pieței imobiliare ca urmare a crizei generate de COVID 19.

2. Ipoteze speciale:

- Nu sunt

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

1. Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.

2. Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului, intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

3. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

4. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorul desemnat, evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de altă persoană, în nicio circumstanță.

1.11. Declarația de conformitate

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor ANEVAR-2022, și a recomandărilor și metodologiei de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Situația juridică

Reprezentantul comunei Praid a prezentat, drept documente de atestare a proprietății asupra imobilului (teren+clădire), următoarele acte anexate în copie la prezentul raport:

- Copie Extras de carte funciară nr. 53377 Praid;
- Planurile releveu ale construcției principale Cabana;

După cum reiese din actele puse la dispoziția evaluatorului, asupra imobilului nu sunt notate sarcini:

În lumina celor prezentate, s-a considerat ca ipoteză de lucru - dreptul de proprietate deplin al persoanelor fizice Fabian Sandor și Fabian Rozalia asupra construcțiilor evaluate.

2.2. Data inspecției

Inspecția pe teren a fost efectuată de către evaluator, în data de 09.06.2022, în prezența proprietarului și a reprezentantului entității care a solicitat evaluarea.

2.3. Amplasament

Proprietatea:

- ❖ Este amplasată pe drumul forestier Creanga Mică la kilometrul 6 în partea nord-estică a drumului forestier
- ❖ Drumul forestier Creanga Mică se ramifică de pe DN13B Praid – Gheorgheni la Kilometrul 8.
- ❖ Imobilul este situat în extravilanul comunei Praid
- ❖ Are acces auto direct din drumul forestier Creanga Mică
- ❖ Se află într-o zonă cu aspect pitoresc, corespunzător pentru desfășurarea activității turistice;
- ❖ În această parte a comunei în prezent nu se realizează lucrări de construcții semnificative, și nici în viitor nu sunt preconizate investiții mai importante;

2.4. Descriere, caracteristici tehnice

În calcule s-au utilizat suprafețele indicate în schițele puse la dispoziție de client, iar evaluatorii nu au efectuat măsurători.

Terenul, este ocupat în proporție de 2,69 %, este în proprietatea comunei Praid și prezintă următoarele utilități:

- curent electric de la generator propriu;
- apă din captare proprie;
- canalizare la fosa septică vidanjabilă;

Terenul are lungime foarte mare și o lățime variabilă, mult mai mică decât lungimea parcelei. În partea sudică parcela este puțin mai lată, în această zonă sunt amplasate construcțiile evaluate.

Terenul este în proprietatea comunei Praid, asupra terenului este notată concesiunea pe o perioadă de 49 ani, începând din 01.01.2005, în favoarea Fabian Sandor.

Construcții

Pe terenul anterior prezentat sunt amplasate un număr de trei construcții.

C1-Cabana a fost edificată în anul 1972 și a fost modernizată în anul 2008, Clădirea are regim de înălțime parter și mansardă. Construcția are suprafața construită de 166,00 mp suprafața desfășurată de 290,00 mp și are la parter o terasă acoperită de 37,00 mp. Clădirea are infrastructura din beton, structura portantă și compartimentări din zidărie de cărămidă, planșee din beton armat și lemn, acoperiș șarpantă din lemn cu învelitoarea din tegola. Finisajele exterioare sunt tecuieli și zugrăveli, placaj din piatră și lambriuri din lemn. Clădirea este tencuită și zugrăvită la interior, are pardoseli din dușumea și gresie, tâmplărie din lemn. Clădirea este dotată cu instalații electrice, sanitare și încălzire centrală cu centrală termică pe lemne.

Starea tehnică a clădirii este bună.

C2-Filegoria

C3-Magazia

Cabana este deservită de Filegorie, Magazie și Generator Electric.

Filegoria și Magazia sunt evaluate separat într-un alt raport de evaluare.

2.5. Descrierea și analiza pieței bunului

Proprietatea evaluată este o proprietate rezidențial-comercială, amplasată într-o zonă periferică liniștită în partea nord-estică a comunei Praid.

Definirea pieței

Piața imobiliară este generată de interacțiunea dintre persoanele care procedează la schimbarea unor drepturi de proprietate contra altor bunuri sau valori (bani).

Această piață se definește pe baza: tipului de proprietate, localizării, a capacității (potențialului) de a produce venituri, a caracteristicilor investitorilor și chiriașilor tipici. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare 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. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este:

- de natura unei proprietăți comerciale cu funcție de pensiune;
- situată în zona centrală a comunei Praid;
- de dimensiune medie;
- pretabilă a fi utilizată în forma actuală de către un singur ocupant;

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică de analizat este **piața proprietăților rezidențiale**, piața a cărei arie geografică este comuna Praid.

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

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se aliază mai încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să evolueze direct cu schimbările „de cerere”, valoarea fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Pentru un anumit tip de proprietate, analiza cererii se concentrează spre utilitatea oferită de proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai acesteia (cumpărătorii, chiriașii, sau alți ocupanți).

Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui spațiu comercial a cărui utilizare preferabilă este pentru pensiune, care poate avea puține alternative de utilizare.

În cazul studiat, luând în considerare tipul de piață definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru astfel de spații de către societăți care desfășoară activități de comerț în turism.

Cererea pentru proprietăți de această natură este la un nivel mediu.

Până în ultima parte a anului 2008 s-a manifestat o cerere în creștere, după care, până în 2015, cererea a scăzut datorită posibilităților reduse de finanțare și a creșterii costurilor cu aceasta. În condițiile în care economia dă semne de revenire, coroborat cu anticiparea relaxării creditării persoanelor juridice, principalii cumpărători pe această piață, dispariția dezechilibrelor legate de puterea de cumpărare a populației generate de criza financiară, anticipăm o ușoară creștere a cererii pentru proprietățile imobiliare de tip comercial.

Având în vedere avantajele amplasării spațiului și ținând cont de caracteristicile sale intrinseci (stare fizică, facilități și utilități existente, dimensiuni, etc.) se poate aprecia că proprietatea evaluată este atractivă pentru o investiție pe termen lung.

Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anume preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Din informațiile deținute de către evaluator, în zonă se întâlnește o gamă slabă de oferte de case de locuit, în funcție de amplasamentul, dimensiunea, destinația și utilitatea spațiului, de mărimea și poziționarea acestuia, de dotările standard și cele specifice de care dispune, etc..

Pe raza comunei Praid s-au identificat un număr mic de case de vânzare scoase la vânzare. În zonă se practică închirierea spațiilor de locuit din casele de locuit sub forma de turism rural. Tarifele de cazare variază mult și de multe ori sunt atipice.

În mod corespunzător tarifelor de cazare, prețurile la care s-au înregistrat tranzacții de proprietăți asimilabile variază mult în funcție de caracteristicile proprietății, zonare, acces, dotări, dimensiuni.

Din informațiile deținute de către evaluator, ofertele și tranzacțiile cu spațiile similare se situează în intervalul 1000 – 1200 eur/mp.

Oferte actuale de proprietăți similare sau asimilabile, chirii percepute pe piață, sunt prezentate în anexa la prezenta.

Echilibrul pieței

La nivelul comunei Praid, în acest moment, nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională (a pensiunilor) pe care să se efectueze tranzacții regulate și care să poată oferi suficiente informații în ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale acestor tipuri de imobile. Astfel, este dificil de estimat echilibrul pieței, datorită unui număr redus de tranzacții regulate, coroborat (nefavorabil dpdv. al informațiilor de piață) cu un număr mult prea mare de factori atipici care perturbă tranzacțiile (inclusiv de natura vânzării în cadrul afacerii).

Pe piața specifică, în momentul actual al evaluării piața imobiliară fiind într-o stare de expectativă, cumpărătorii așteaptă scăderea prețurilor, vânzătorii însă nu lasă din preț decât max. 5-10 %, astfel existând oferte și tranzacții aproape lipsă.

Ținând cont de aceste considerente, în prezenta lucrare se opinează o valoare care poate deveni volatilă foarte repede.

Având în vedere cele prezentate anterior la nivelul comunei Praid există un dezechilibru între cerere și ofertă. La data evaluării se poate afirma că piața imobiliară este o piață a cumpărătorului.

Tendința pieței pe perioada următoare

Începând cu toamna anului 2008, ținând cont în special de contextul economic global, economiile confruntându-se cu o lipsă acută de lichidități, piața imobiliară a scăzut drastic pe toate segmentele. Pe piața studiată s-au manifestat scăderi importante de prețuri și o reducere drastică a numărului de tranzacții cu astfel de spații. În perioada 2010-2017 s-a observat o stagnare a prețurilor imobilelor, începând cu a doua parte a anului 2018 piața imobiliară dă semne de revenire, prețurile urcând ușor, în medie cu 5% -10%.

Practic, având în vedere oferta competitivă existentă și cerere potențială și condițiile actuale ale pieței, se preconizează o ușoară creștere în continuare a valorilor proprietăților imobiliare.

3. EVALUAREA BUNULUI

Pentru determinarea valorii de piață a unui imobil de tipul celui de față, Standardele de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări, bazate pe: cost, pe piață și venit.

Având în vedere specificul imobilului și faptul că există date suficiente despre piața imobiliară aferentă (oferte și închirieri), s-au ales, pentru a fi utilizate în evaluare abordările bazate pe piață și cost. Valoarea terenului se poate estima prin comparații de piață.

3.1. Cea mai bună utilizare

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

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. Cea mai bună utilizare este analizată uzual în următoarele situații:

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie: permisibilă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar, maxim productivă.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

- demolare construcții și vânzare teren liber – presupune cheltuieli mari de demolare
- utilizare rezidențială – adecvată
- utilizare comercială / pensiune – adecvată cu rezerve
- utilizare industrială – neadecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- demolare construcții și vânzare teren liber – nu este cazul
- utilizare rezidențială – DA
- utilizare comercială / pensiune – DA cu rezerve
- utilizare industrială – NU

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația **terenului construit**.

Practic, ținând cont de dotările existente, cea mai plauzibilă utilizare pentru imobilul evaluat este cea actuală de **proprietate rezidențială**, care poate fi utilizată de un singur sau mai mulți ocupanți.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare: **este permisibilă legal**, îndeplinește condiția de **fizic posibilă**, este **fezabilă financiar** și este **maxim productivă**.

3.2. Abordarea prin piață – pentru teren

Având în vedere faptul că terenul aferent imobilului evaluat este în posesia Comunei Praid, în cadrul prezentului raport nu se evaluează.

3.3. Abordarea prin cost - Metoda Costului de Înlocuire Net

Abordarea prin costuri presupune ca terenul și construcțiile să fie evaluate separat.

Valoarea construcțiilor este determinată prin stabilirea costului prezent (de înlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizică, funcțională și economică.

Estimarea valorii construcției s-a efectuat prin abordarea pe bază de costuri luând în considerare costurile unitare actuale de înlocuire a construcțiilor și dimensiunile (aria desfășurată) fiecărui element.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea valorii de înlocuire – cost de înlocuire brut
2. Estimarea deprecierii totale care afectează construcțiile: uzura fizică (pe baza stării fizice constatate la data inspecției efectuate în teren), pierderea de valoare din neadecvări funcționale sau cauze externe
3. Determinarea valorii de piață prin scăderea deprecierii totale din valoarea de înlocuire

1. Pentru determinarea costului de înlocuire brut s-au parcurs următoarele etape:

- Inspectarea clădirilor pe teren și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale acestora;

- Estimarea valorilor unitare de înlocuire precum și valorile totale de înlocuire având în vedere suprafețele desfășurate. În estimarea valorilor unitare de înlocuire s-a ținut cont de caracteristicile constructive ale clădirii (materiale, deschideri, înălțime ș.a.). La baza estimării costurilor de înlocuire unitare a stat analiza bazată pe costul unitar a unor construcții similare sau asimilabile edificate în perioada 2020-2021 în diverse localități din țară, precum și consultarea Îndreptarului tehnic „Costuri de reconstrucție – Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire, clădiri rezidențiale” – Editura Iroval București, 2009 actualizat la 2021-2022.

Costul de înlocuire brut estimat este prezentat în anexa nr.1 a raportului de evaluare.

2. Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire ce poate apare din cauze **fizice, funcționale sau externe**.

Estimarea deprecierei se face în mod adecvat prin **metoda segregării**, prin care se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se aplică costului de înlocuire. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire sau construcție specială și cu care operează această metodă sunt:

⇒ **uzura fizică** : aceasta poate avea două componente:

- a) uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) - **nu au fost identificate uzuri fizice recuperabile;**
- b) uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice) : **a fost estimată ca raport între vârsta efectivă și durata de viață utilă totală estimată.**

○ Pentru clădiri uzura fizică a fost estimată segregat între elementele componente :

- Duratele de viață utile estimate au fost corelate cu normativul P135/1999 sau SPIC D20 ANEVAR
- durata de viață utilă totală a elementelor cu viața scurtă a fost estimată la 30 de ani;
- acolo unde elementele cu viața scurtă au fost recondiționate în ultimii ani, s-a luat în considerare raportul între perioada scursă de la investiție și durata de viață scurtă inițial estimată (30 de ani);
- ponderea celor două elemente în total s-a făcut pornind de la analiza devizelor clădirilor de tip industrial comparabile cu cele existente pe amplasament

⇒ **neadecvare funcțională** - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta

sub două aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus)

⇒ **depreciere economică (din cauze externe)** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

3. Determinarea Costului de Înlocuire Net

Estimarea deprecierei.

- i) uzura fizică recuperabilă - nu a fost identificată
- ii) uzura fizică nerecuperabilă: a fost estimată ca raport între vârsta efectivă și durata de viață utilă totală estimată.

- iii) neadecvare funcțională: nu a fost identificată;
- iv) A fost cuantificată o depreciere externă de 40% având în vedere amplasamentul proprietății și situația economică actuală în contextul războiului din vecini;

Calcululele sunt prezentate în anexe:

Valoarea de piață a construcțiilor este de :

	lei	eur
Cabana	337.200	68.200

V constructii = 337.200 lei echivalent 68.200 eur

Valoarea de piață a proprietății evaluate (construcții), determinată prin metoda costurilor, este de :

V costuri = 337.200 lei echivalent 68.200 eur

3.4. Abordarea prin venit

S-a utilizat metoda capitalizării directe (sau metoda capacității beneficiare). Rentabilitatea a fost calculata pe baza chiriei care poate fi obținută pe piața pentru proprietăți similare, de către un proprietar mediu. Pe baza datelor care au stat la baza analizei pieței imobiliare locale, în opinia evaluatorului, proprietatea imobiliară evaluată deține potențial de închiriere. În stabilirea nivelului chiriei obținabile, au fost luate în considerare și caracteristicile de conformare constructivă și a celorlalte elemente ce concurează la "imaginea" proprietăților pe piața imobiliară.

Având în vedere tipul și stadiul proprietății evaluate, această abordare s-a realizat în următoarele etape:

1. Calculul veniturilor anuale din închirierea proprietății
2. Determinarea ratei de capitalizare
3. Determinarea valorii de randament prin capitalizarea veniturilor anuale

Valoarea de piață a proprietății estimată prin aplicarea metodei capitalizării beneficiilor realizate prin închiriere ia în considerare relația de calcul:

$$V_{cb} = V_{be}/c$$

unde: V_{be} = venitul brut efectiv anual realizat din chirii
 c = rata de capitalizare

În cadrul evaluării trebuie rezolvate următoarele probleme:

- determinarea veniturii brut anuale efective
- stabilirea ratei de capitalizare (c)

Venitul brut anual efectiv (V_{be}) reprezintă venitul aferent unui proprietar mediu din închirierea proprietății imobiliare după deducerea pierderilor de neocupare. S-a luat în considerare poziția, dimensiunea, dotările și finisajele construcțiilor.

Nivelul considerat al tarifelor aferente cazării ia în considerare și utilizarea infrastructurii, a amenajărilor terenului.

Având în vedere caracteristicile construcțiilor, dotările interioare și finisajele spațiilor, tariful selectat a fost de 60 lei/zi/cameră. Gradul de ocupare a fost selectat la 45%, iar cheltuielile aferente au fost considerate la un nivel mediu.

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit se transformă în valoare. Rata este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani și de capital, nivelurile de

impozitare etc. Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate.

Rata de capitalizare a fost determinată pe baza informațiilor despre proprietăți similare și pe baza studiilor de piață.

Pentru determinarea valorii de randament, având în vedere scopul evaluării, mărimea imobilului, s-a utilizat o rată de capitalizare de 12%, care corespunde unui risc mediu pentru acest tip de proprietate.

Calculul valorii de rentabilitate a imobilului comercial evaluat se regăsește în anexa nr.2 la prezenta evaluare.

Preluând rezultatele din considerațiile prezentate anterior, rezultă valoarea de randament prin metoda capitalizării beneficiilor:

Total venit = 340.400 lei echivalent 68.800 eur

4. SINTEZA REZULTATELOR

Valorile rezultate prin aplicarea celor două abordări sunt:

Abordarea prin cost	337.200 lei
Abordarea prin venit	340.400 lei

Abordarea prin venituri a ținut seama în aplicarea sa de elemente potențiale ale pieței locale, de nivelul tarifelor practicate pe piață. Valoarea obținută prin această metodă se apropie cel mai mult de tipul valorii estimate în prezentul raport și este valoarea căreia evaluatorul îi acordă cel mai mare grad de încredere.

Prin costuri s-a determinat valoarea de reconstrucție, scăzând deprecierile corespunzătoare, metodă căreia evaluatorul îi acordă un grad de încredere mai redus decât pentru ceea ce la capitalizare directă.

Astfel, **în opinia evaluatorului**, valoarea de piață a proprietății imobiliare "Cabana", situată în extravilanul comunei Praid, jud. Harghita., la data evaluării este de:

340.400 lei
(echivalent a 68.800 eur)

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- valoarea nu conține T.V.A.
- valoarea opinată include construcția, terenul și toate amenajările acestuia;
- Cursul de schimb considerat este de 4,9471 lei/eur valabil la data de 26.06.2022.
- Valorile exprimate în euro sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ.
- Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;

ESTIMARE COST DE NOU LA DATA EVALUĂRII - CATALOG IROVAL

ANEXA nr. 1

Denumire Cabana
 Adresă obiectiv Praid judetul HARGHITA
 Data evaluării 26.06.2022
 Suprafața utilă Su (mp) =
 Suprafața construită Sc (mp) = 166.00 140,0 204,0
 Suprafața desfasurata Sd (mp) = 306.00
 Inaltimea medie h(m) = 2.8
 Data PIF 1972 Modernizat 2008

LOCALIZARE	SALARIZARE	
10 km	nivel II	
COEF de baza calci	1.003	1.036
COEF CORECTIE	1.000	1.000
	0.997	0.965
grad seismic	7	

Estimarea valorii de nou se calculează în baza Catalogului Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - editat de IROVAL - actualizat
 Volumul 2 Capitolul 2 Cladiri comerciale pag. 164

curs LEI/EUR 4,9471

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție transport	Coef. corecție manoperă	actualizat 2020-2021	Cost total (lei)
Infrastructură - Structură								
1	STRCABP	166,00	2.114,1	350.942,4	0,997	0,965	1,0000	337.734,3
2	STRCABL	140,00	1.039,0	145.459,7	1,000	0,965	1,0000	140.405,1
Total								478.139,4
Finisaj interior								
1	FINPCAB	166,00	812,1	134.814,6	0,997	0,965	1,0000	129.740,7
2	FINLCAB	140,00	1.009,4	141.318,2	0,997	0,965	1,0000	135.999,5
Total								265.740,2
Instalații electrice								
1	ELCAB	306,00	157,2	48.088,9	0,997	0,965	1,0000	46.279,0
Total								46.279,0
Instalații sanitare								
1	DUSLAWC	2,00	4.968,1	9.936,2	0,997	0,965	1,0000	9.562,2
2	LAVWC	3	1.986,6	5.959,8	0,997	0,965	1,0000	5.735,5
3	CHINOX	2	1.839,0	3.678,1	0,997	0,965	1,0000	3.539,7
Total								18.837,4
Instalații de încălzire								
1	INMOTEL	306,00	164,3	50.272,8	0,997	0,965	0,9250	44.752,2
Total								44.752,2
Acoperis								
1	INVTZ	204,00	383,9	78.312,3	0,997	0,965	1,0827	81.597,6
Total								81.597,6
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								935.345,8
COST (CIB) UNITAR CU TVA (LEI/MP)								3.056,7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								786.004,9
COST (CIB) UNITAR FĂRĂ TVA (LEI/MP)								2.568,6
COST (CIB) UNITAR FĂRĂ TVA (EUR/MP)								519,2

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

Sdc (mp) = 306,0

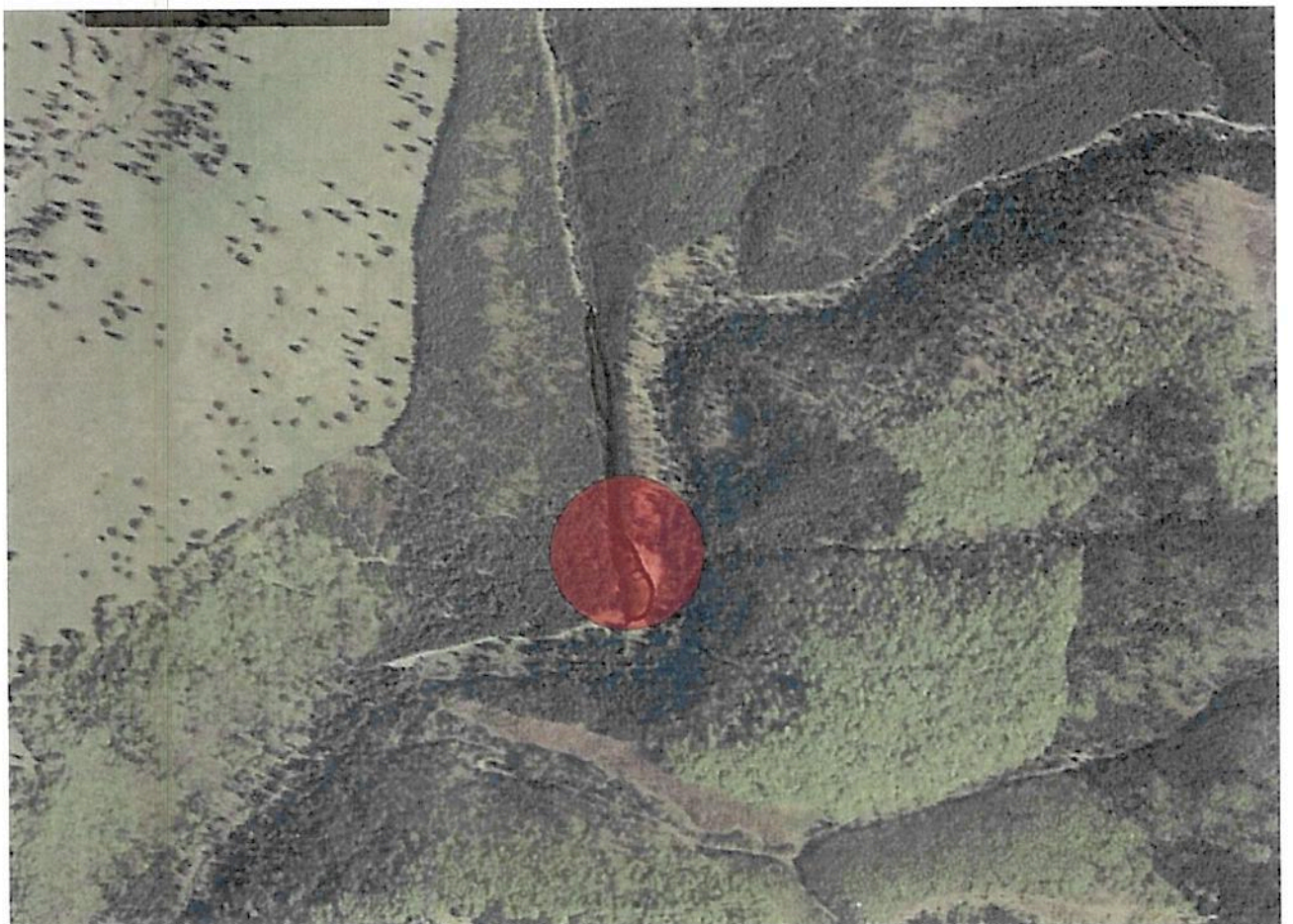
Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (lei)
1	Structură	478.139,4	35%	310.790,6
2	Finisaj	265.740,2	25%	199.305,1
3	Invelitoare	81.597,6	20%	65.278,1
4	Instalații electrice	46.279,0	15%	39.337,2
5	Instalații sanitare	18.837,4	15%	16.011,8
6	Instalații de încălzire	44.752,2	15%	38.039,4
Total cost cu tva (lei)		935.345,8		668.762,1
Total cost fără tva (lei)		786.004,9		561.985,0

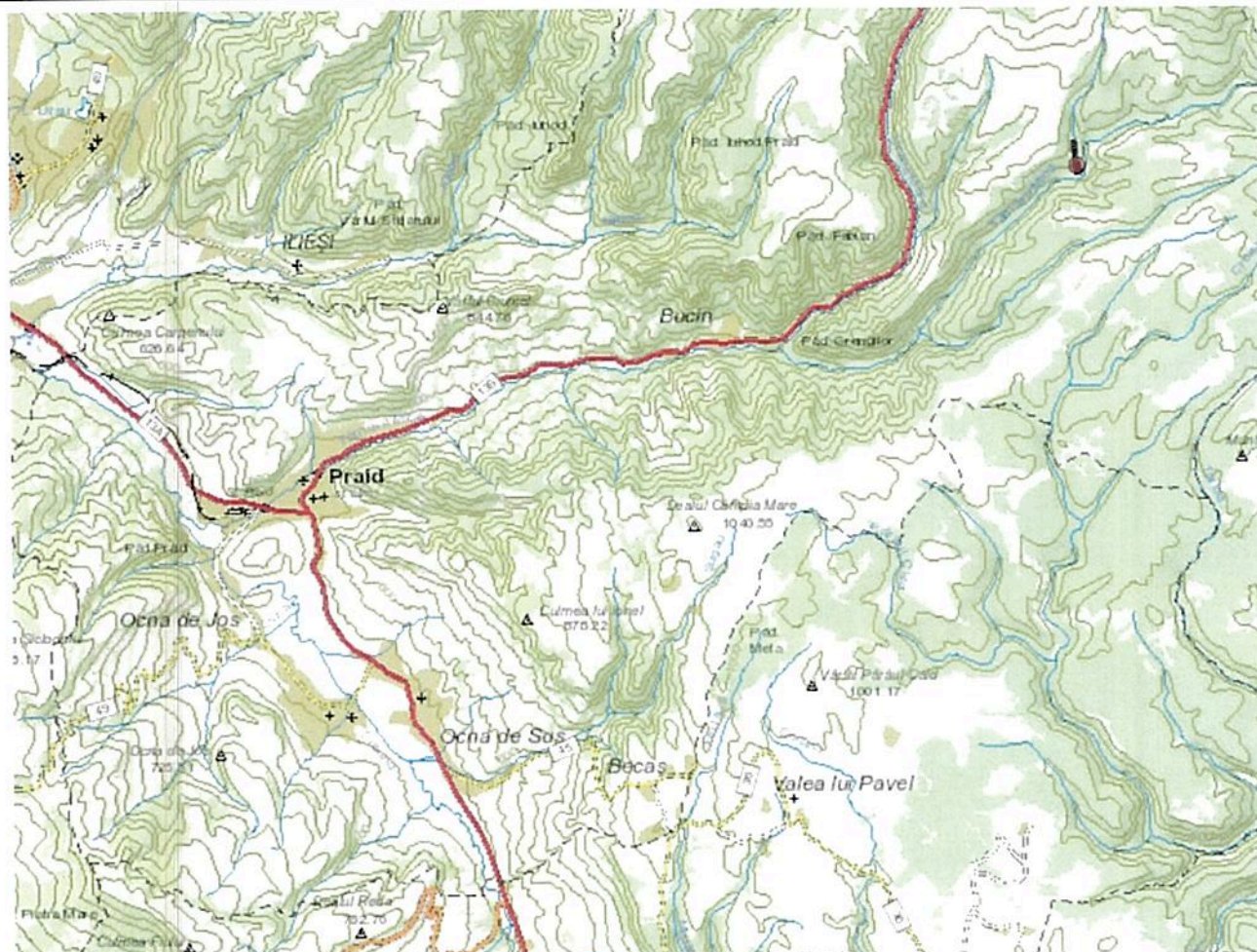
Total valoare ramasa actualizata fara TVA (lei)	561.985
Depreciere functionala	0%
Valoare corectata (lei)	561.985
Depreciere din cauze externe	40%
Total Cost de Inlocuire Net (CIN) fara TVA (lei) - rotund	337.200

CABANA

Venit brut potential	Suprafata	129.692
chirie spatiu (EUR/mp/luna)	0,00	0,00
chirie total spatiu (EUR/luna)		0
Venit brut anual		129.692
Alte venituri		0
Grad de ocupare (%)		100
Venit brut efectiv (EUR)		129.692
Cheltuieli de exploatare		121.436
FIXE		1.023
taxe proprietate	0,012	877
asigurare	0,002	146
altele		0
VARIABLE		120.413
materiale	0,250	32.423
personal	0,400	51.877
reparatii-intretinere	0,050	3.690
alte cheltuieli	0,250	32.423
Reparatii capitale		0
Fond Rulment		0
VENIT NET DIN EXPLOATARE (EUR)		8.256
RATA DE CAPITALIZARE (%)		12
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA	(EUR)	68.800
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA	(LEI)	340.359
Curs valutar luat in calcule (LEU/EUR)	4,9471	
	26.06.2022	
VALOARE EVALUATA VENITURI	(LEI)	340.400

AMPLASAMENT





DATE DE PIATA

Oferte cazare



Cazare

Pensiunea Medveház ★★ ★★

Praid · [Arată pe hartă](#) · la 200 m de centru

Cameră twin
2 paturi de o persoană

Doar 2 camere rămase la acest preț pe website-ul nostru

Foarte bine 8,1

273 evaluări

1 noapte, 2 adulți

160 lei

Include taxe și costuri

Vedeți disponibilitățile >



Cazare

Iris 2 □ □ □

Proprietate administrată de o gazdă particulară

Praid · [Arată pe hartă](#) · la 1 km de centru

Cameră dublă
1 pat dublu extra-large

Anulare GRATUITĂ • Nu se solicită plata în avans
Puteți anula mai târziu, deci securizați-vă acest preț excelent astăzi.

Doar 5 camere rămase la acest preț pe website-ul nostru

Superb 9,1

131 evaluări

1 noapte, 2 adulți

150 lei

Include taxe și costuri

Vedeți disponibilitățile >



Cazare

Boncz Udvar

Praid · [Arată pe hartă](#) · la 400 m de centru

Cameră dublă
1 pat dublu extra-larg

Doar 1 cameră rămasă la acest preț pe website-ul nostru

Superb **9,3**
78 evaluări

Locație **9,6**

1 noapte, 2 adulți

139 lei

Include taxe și costuri

Vedeți
disponibilitățile



Cazare

Casa Tofi Vendégház

Praid · [Arată pe hartă](#) · la 1,6 km de centru

Apartment

Apartment întreg · 1 dormitor · 1 living · 1 baie · 1 bucătărie · 20m²
3 paturi de o persoană

Anulare gratuită

Puteți anula mai târziu, deci securizați-vă acest preț excelent astăzi.

Doar 1 rămasă la acest preț pe website-ul nostru

Exceptional **9,6**
65 evaluări

Locație **9,4**

1 noapte, 2 adulți

~~203 lei~~ **269 lei**

Include taxe și costuri

Vedeți
disponibilitățile



Cazare

Casa Tofi Vendégház

Praid · [Arată pe hartă](#) · la 1,6 km de centru

Apartment

Apartment întreg · 1 dormitor · 1 living · 1 baie · 1 bucătărie · 20m²
3 paturi de o persoană

Anulare gratuită

Puteți anula mai târziu, deci securizați-vă acest preț excelent astăzi.

Doar 1 rămasă la acest preț pe website-ul nostru

Exceptional **9,6**
65 evaluări

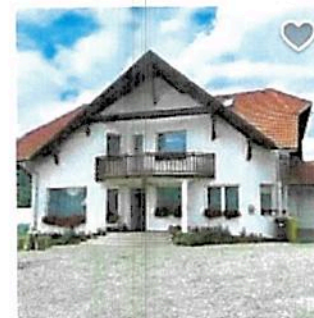
Locație **9,4**

1 noapte, 2 adulți

~~203 lei~~ **269 lei**

Include taxe și costuri

Vedeți
disponibilitățile



Cazare

Kincses Panzió

Proprietate administrată de o gazdă particulară

Praid · [Arată pe hartă](#) · la 1,1 km de centru

Cameră triplă cu baie

2 paturi (1 de o persoană, 1 dublu mare)

Anulare GRATUITĂ · Nu se solicită plata în avans

Puteți anula mai târziu, deci securizați-vă acest preț excelent astăzi.

Doar 2 camere rămase la acest preț pe website-ul nostru

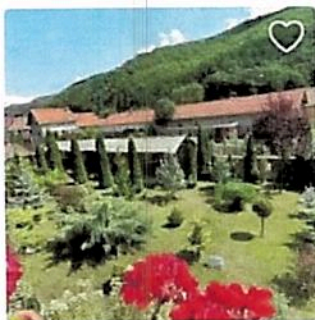
Superb **9,3**
136 evaluări

1 noapte, 2 adulți

134 lei

Include taxe și costuri

Vedeți
disponibilitățile



Cazare

Ati&Hanna □□□□

Proprietate administrată de o gazdă particulară

Praid · [Arată pe hartă](#) · la 1,2 km de centru

Cameră triplă cu balcon

2 paturi (1 de o persoană, 1 dublu)

Anulare gratuită

Puteți anula mai târziu, deci securizați-vă acest preț excelent astăzi.

Doar 3 camere rămase la acest preț pe website-ul nostru

Fabulos 8,7
44 evaluări

1 noapte, 2 adulți

~~170 lei~~ **161 lei**

Include taxe și costuri

Vedeți
disponibilitățile

Mic dejun inclus



Cazare

Pensiunea Andrei si Denis □□□□

Praid · [Arată pe hartă](#) · la 450 m de centru

Cameră triplă

3 paturi de o persoană

Mic dejun inclus

Doar 2 camere rămase la acest preț pe website-ul nostru

Superb 9,2
266 evaluări

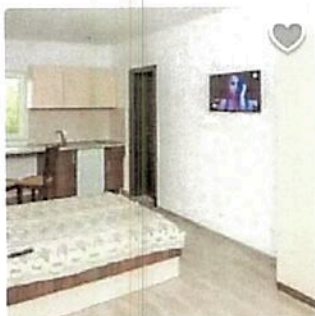
Locație 9,3

1 noapte, 2 adulți

287 lei

Include taxe și costuri

Vedeți
disponibilitățile



Cazare

Salt Holiday □□□□

Praid · [Arată pe hartă](#) · la 150 m de centru

Apartament tip studio

Apartament întreg • 1 dormitor • 1 baie • 1 bucătărie • 24m²

2 paturi (1 de o persoană, 1 dublu mare)

Anulare GRATUITĂ • Nu se solicită plata în avans

Puteți anula mai târziu, deci securizați-vă acest preț excelent astăzi.

Doar 2 rămase la acest preț pe website-ul nostru

Exceptional 9,5
192 evaluări

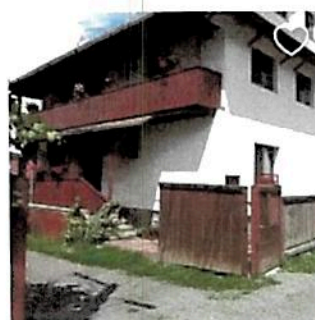
Locație 9,5

1 noapte, 2 adulți

247 lei

Include taxe și costuri

Vedeți
disponibilitățile



Cazare

Molnár panzió

Praid · [Arată pe hartă](#) · la 1,2 km de centru

Cameră de familie, cu cadă

2 paturi duble

Anulare gratuită

Puteți anula mai târziu, deci securizați-vă acest preț excelent astăzi.

Doar 1 cameră rămasă la acest preț pe website-ul nostru

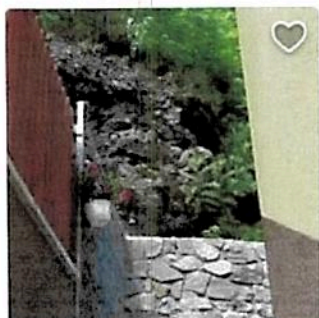
Superb 9,2
97 evaluări

1 noapte, 2 adulți

~~155 lei~~ **147 lei**

Include taxe și costuri

Vedeți
disponibilitățile



Cazare

Cazare 77

Praid · [Arată pe hartă](#) · la 450 m de centru

Studio de familie

2 paturi (1 canapea extensibilă, 1 dublu mare)

Doar 2 camere rămase la acest preț pe website-ul nostru

Exceptional 10

4 evaluări

Locație 10

1 noapte, 2 adulți

267 lei

Include taxe și costuri

Vedeți
disponibilitățile

Cazare

Pensiunea Ivanciu Bogdan

Proprietate administrată de o gazdă particulară

Praid · [Arată pe hartă](#) · la 250 m de centru

Cameră cvadruplă standard

2 paturi duble

Anulare gratuită

Puteți anula mai târziu, deci securizați-vă acest preț excelent astăzi.

Doar 1 cameră rămasă la acest preț pe website-ul nostru

Fabulos 8,9

46 evaluări

1 noapte, 2 adulți

~~130 lei~~ 124 lei

Include taxe și costuri

Vedeți
disponibilitățile

Cazare

Halasto Pension

Proprietate administrată de o gazdă particulară

Praid · [Arată pe hartă](#) · la 2,4 km de centru

Proprietate Călătorii durabile

Cameră Deluxe (2 adulți + 1 copil)

1 pat dublu mare

Doar 1 cameră rămasă la acest preț pe website-ul nostru

Exceptional 9,5

47 evaluări

Locație 9,3

1 noapte, 2 adulți

142 lei

Include taxe și costuri

Vedeți
disponibilitățile

Cazare

Sòbanya Panzió

Praid · [Arată pe hartă](#) · la 350 m de centru

Cameră triplă

2 paturi (1 de o persoană, 1 dublu mare)

Doar 2 camere rămase la acest preț pe website-ul nostru

Fabulos 8,9

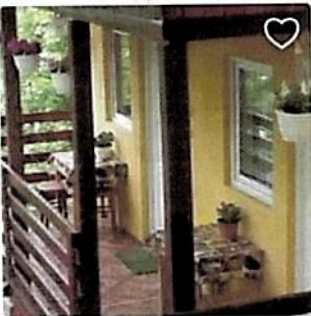
28 evaluări

1 noapte, 2 adulți

220 lei

Include taxe și costuri

Vedeți
disponibilitățile



Cazare

Hegy-lak vendégház

Proprietate administrată de o gazdă particulară

[Praid](#) · [Arată pe hartă](#) · la 0,5 km de centru

Cameră dublă sau twin cu terasă
1 pat dublu

Anulare gratuită
Puteți anula mai târziu, deci securizați-vă acest preț excelent astăzi.

Doar 1 cameră rămasă la acest preț pe website-ul nostru

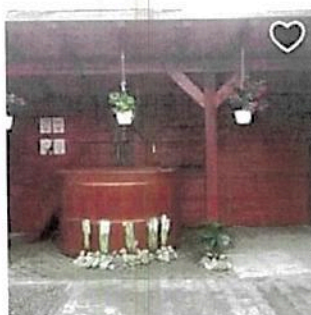
Nou pe Booking.com

1 noapte, 2 adulți

~~170 lei~~ **106 lei**

Include taxe și costuri

Vedeți disponibilitățile >



Cazare

Mária Vendégház

Proprietate administrată de o gazdă particulară

[Praid](#) · [Arată pe hartă](#) · la 200 m de centru

Cameră dublă cu 2 paturi duble
2 paturi duble

Anulare gratuită
Puteți anula mai târziu, deci securizați-vă acest preț excelent astăzi.

Doar 3 camere rămase la acest preț pe website-ul nostru

Nou pe Booking.com

1 noapte, 2 adulți

~~170 lei~~ **161 lei**

Include taxe și costuri

Vedeți disponibilitățile >

Oferte imobile



Anonim

www.booking.com
www.booking.com

Anunțurile utilizatorului

Trimite mesaj

0744 971 819

Loc de întâlnire

📍 Praid, Județ Harghita



Casa de vanzare la Praid.

70 000 €

PROMOVEAZĂ ANUNȚUL ACTUALIZEAZĂ ANUNȚUL

Ofertă de Proprietar Camere: 2 camere Suprafața utilă: 60 m²

Locuința încalzită / Utilitate: Nemobilizată / neutilizată

Descriere

De vanzare casa familială cu anexe gospodărești, cu teren de 850 metri pătrați, cu acte în regulă

Casa se află în zona centrală din Praid

Mai multe detalii la următoarea nr. de tel:

0744 971 819

0744 262 222

Anunț disponibil prin aplicația gratisă OLX.ro
disponibilă pentru Android, iOS

Casa cu teren Praid pentru investitie
220.000 €

Praid - Vezi harta

4 cam. 160 mp utili SVP Teren 7400 mp Actualizat in 04.01.2022

1.375 € / mp
Comision: 0% cumparator

Salvează Distribuie 0747 022 494

Salvează Distribuie

Ți place proprietatea?
Salvează la favorite și primești alerte în timp real.

Ház Parajdon



65 000 EUR (alkudható)

Szponzorált hirdetés

Hirdetés tartalma

Eladó Parajdon csendes környezetben, 8.5 árni telken fekvő családi ház+melléképületek.
Nem messze a központhoz.
Rendezett teleki viszonyok.

Információk a hirdetésről

Ár	65 000 EUR (alkudható)
Termék állapota	Használt
Hirdetés jellege	Kínál
Feladási idő	2022.04.25
Megtekintve	2 alkalommal
Azonosító	#759005

Szponzorált hirdetés

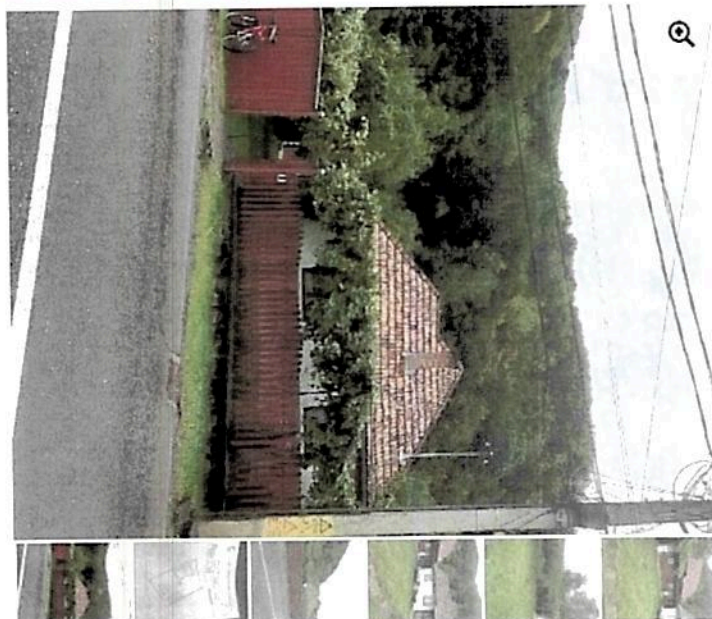
Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető	Voicuconst
Település	Parajd / Hargita megye

0744 262 222

Családi ház, Parajdon

61 000 EUR



Szponzorált hirdetés

Hirdetés tartalma

Eladó, Parajdon egy családi ház, 2 szoba, fürdő szoba, elő szoba, kamra, konyha, és kettő mellék épület, nagy udvar, napra kész papírokkal! Tel. 0746461917.

Információk a hirdetésről

Szponzorált hirdetés

Ár	61 000 EUR
Termék állapota	Használt
Hirdetés jellege	Kínál
Feladási idő	2021.09.01
Megtekintve	1 alkalommal
Azonosító	#664982

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető	Nagy Tibor
Település	Parajd / Hargita megye

 0746 461 917

100 000 EUR (alkudható)

Belterület házzal



Sponsorált hirdetés



Hirdetés tartalma

Eladó belterület házzal és melléképületekkel (össz. 10 ár) Parajdon a Bánya utcában.


Információk a hirdetésről

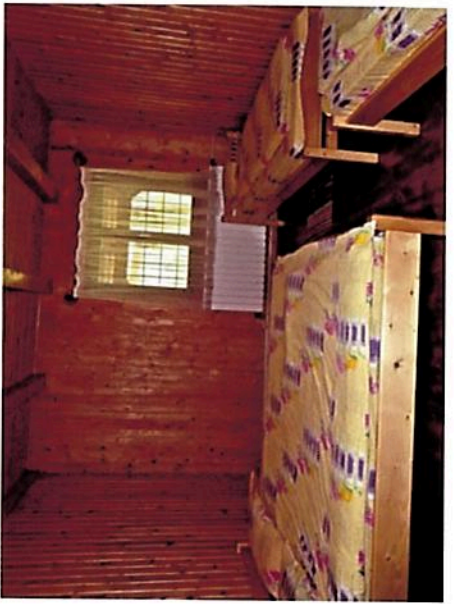
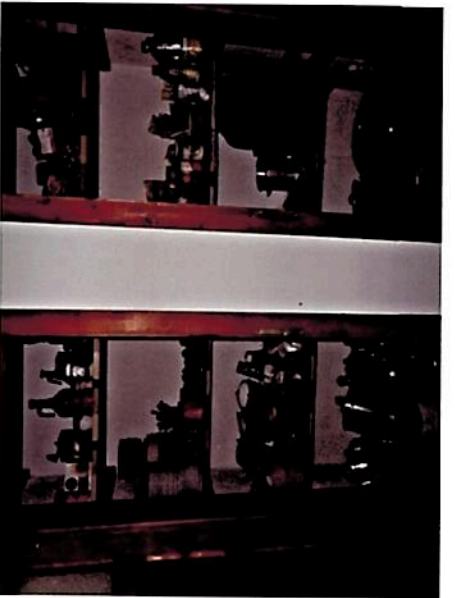
Sponsorált hirdetés

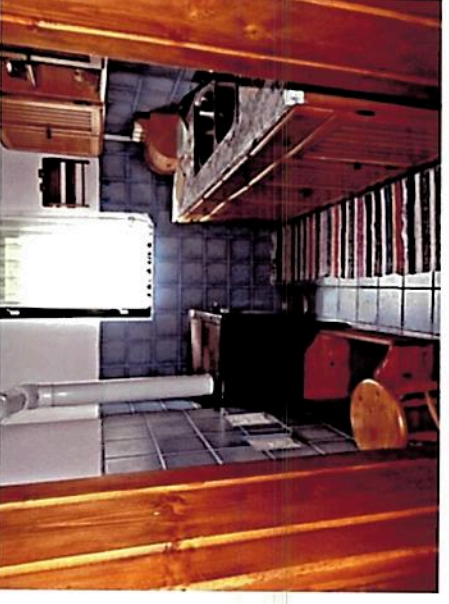
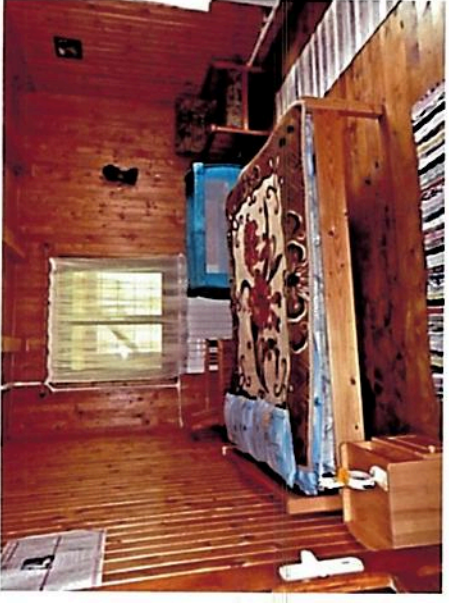
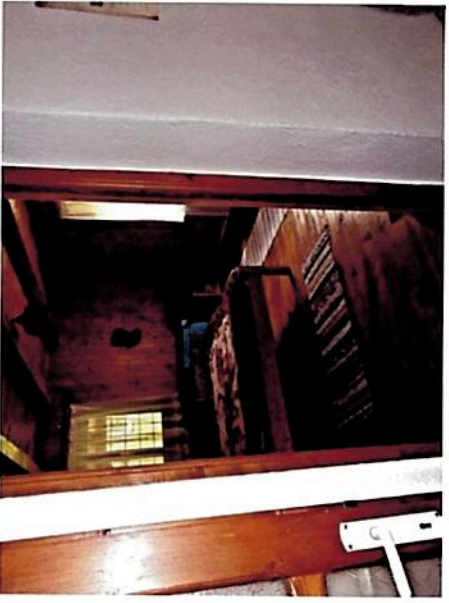
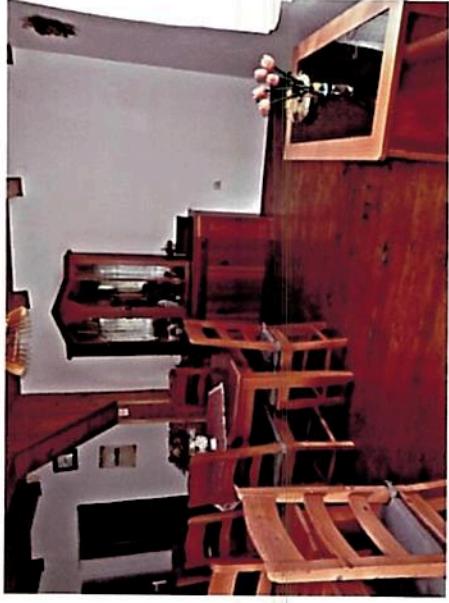
Ár	100 000 EUR (alkudható)
Hirdetés jellege	Kínál
Feladási idő	2020.04.15
Megtekintve	1 alkalommal
Azonosító	#620707

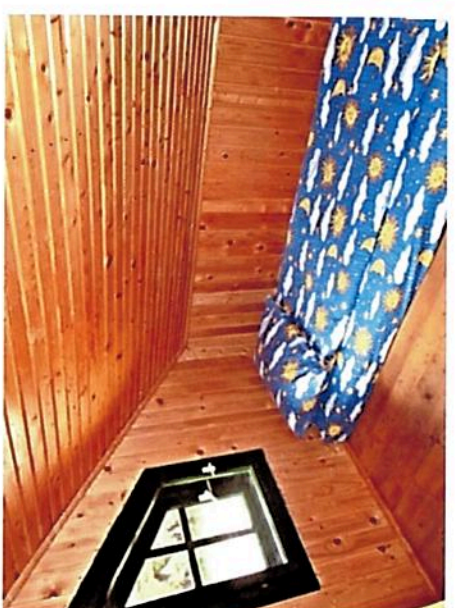
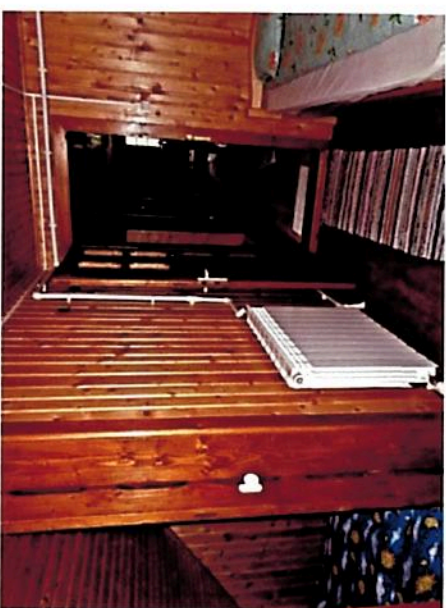
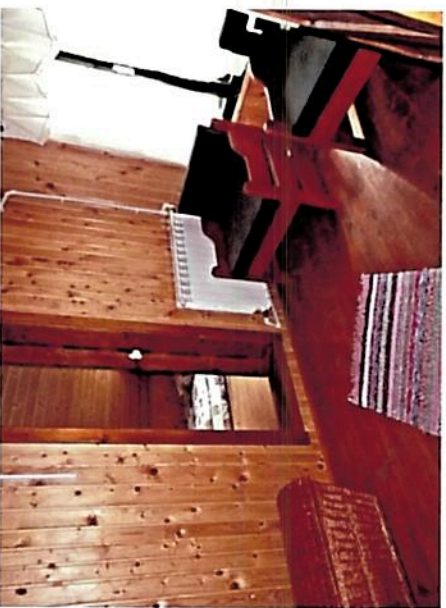
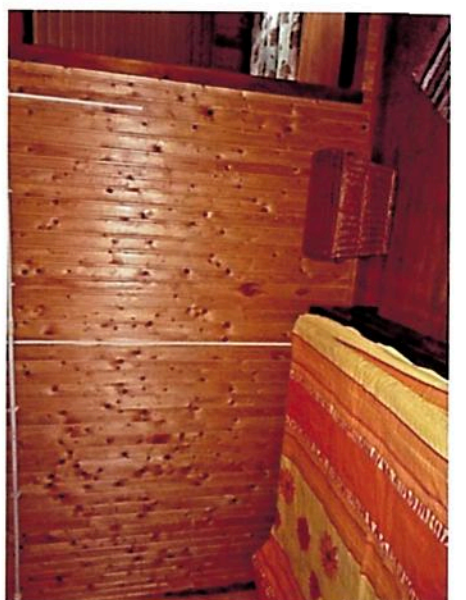
Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető	Jolán
Település	Parajd / Hargita megye

 0749 434 377



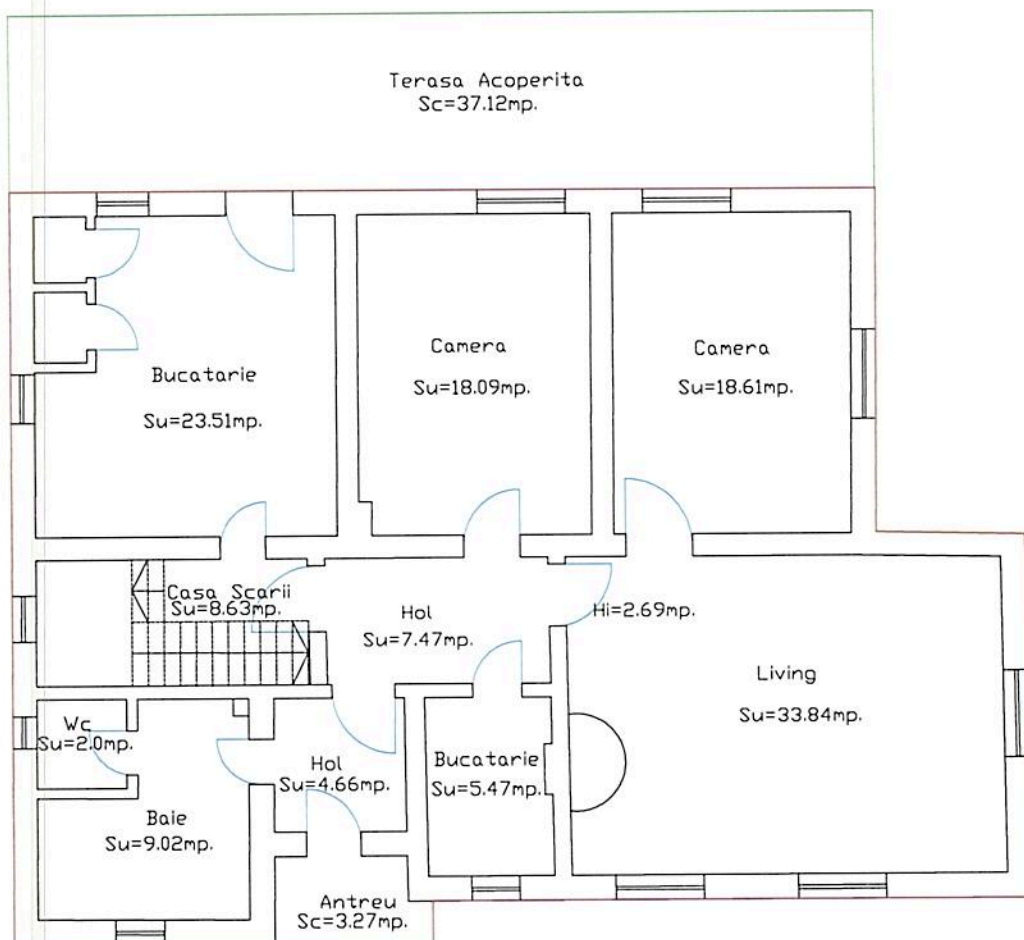




CABANA

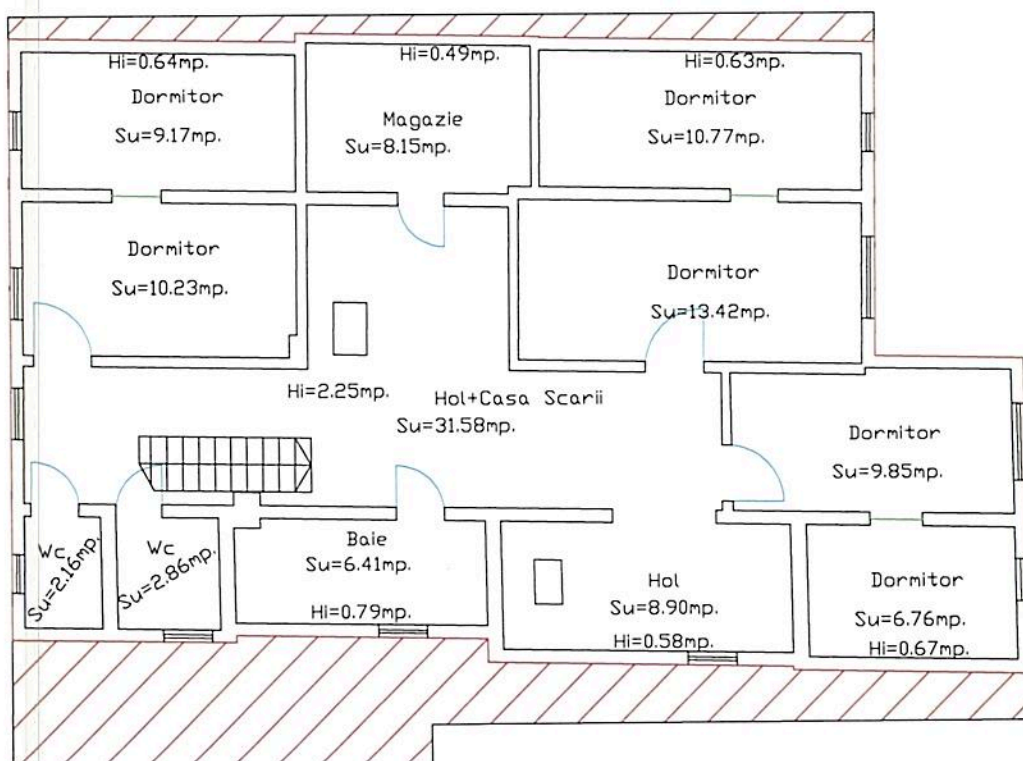
Plan Parter

Sc=166.48mp + Terasa acoperita Sc=37.12mp.



CABANA
Plan Mansarda

Sc=140.17mp



CARTE FUNCİARĂ NR. 53377
COPIE

Carte Funciară Nr. 53377 Praid

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53377	8.291	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	53377-C1	Jud. Harghita	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:166 mp; S. construita desfasurata:290 mp; Cabana(P+M), construit in anul 1972

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
25541 / 20/11/2015		
Act Administrativ nr. 19094 - TITLU DE PROPRIETATE, din 04/05/2007 emis de COMISIA JUDETEANA PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR (si doc. cad. anexata);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE.L.18/1991,L.169/1997, L.1/2000, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COMUNA PRAID , CIF:4368103	A1
51401 / 15/11/2019		
Act Administrativ nr. Certificat fiscal 10673, din 11/11/2019 emis de Primaria Comunei Praid; Act Administrativ nr. Adeverinta 10511, din 05/11/2019 emis de Primaria Comunei Praid; Act Administrativ nr. Adeverinta 11555, din 03/12/2019 emis de Primaria Comunei Praid; Act Administrativ nr. Contract de concesiune 3496, din 07/12/2004 emis de Primaria Comunei Praid; Act Notarial nr. Declaratie 3741, din 08/11/2019 emis de NP Buzogany Szilvia;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) FABIAN SANDOR , casatorit cu 2) FABIAN ROZALIA	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
51401 / 15/11/2019		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune 3496, din 07/12/2004 emis de Primaria Comunei Praid;		
C1	-se noteaza concesiunea asupra terenului de constructii de 1600 mp pe o perioada de 49 ani incepand cu data de 01.01.2005 in favoarea: 1) FABIAN SANDOR	A1

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
4	5	9.09	5	6	17.747	6	7	22.816
7	8	2.228	8	9	2.581	9	10	2.112
10	11	9.098	11	12	3.882	12	13	1.475
13	14	4.477	14	15	5.346	15	16	8.196
16	17	4.116	17	18	4.327	18	19	11.874
19	20	17.097	20	21	16.687	21	22	11.654
22	23	12.022	23	24	20.402	24	25	28.36
25	26	26.176	26	27	23.64	27	28	25.468
28	29	26.594	29	30	37.153	30	31	22.374
31	32	23.955	32	33	24.493	33	34	33.365
34	35	11.665	35	36	7.857	36	37	0.508
37	38	13.43	38	39	15.492	39	40	42.736
40	41	41.626	41	42	36.512	42	43	27.181
43	44	1.12	44	45	16.636	45	46	28.382
46	47	22.09	47	48	4.307	48	49	1.863
49	50	8.106	50	51	27.322	51	52	54.659
52	53	22.778	53	54	22.958	54	55	12.896
55	56	4.623	56	57	19.541	57	58	7.473
58	59	4.255	59	60	6.903	60	61	4.312
61	62	20.776	62	63	5.738	63	64	22.836
64	65	8.411	65	1	9.603			

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

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

Nr. raport: 28 / 2022

CLIENT
COMUNA PRAID

RAPORT DE EVALUARE

Privind proprietatea imobiliară
FILEGORIE

Adresa : 537240-Praid, f.n.

Proprietar : FABIAN SANDOR și FABIAN ROZALIA

Solicitant : COMUNA PRAID

Destinatar : COMUNA PRAID

-IUNIE 2022-

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



SINTEZA EVALUĂRII

PROPRIETATEA EVALUATĂ

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară "FILEGORIE" situată în Praid f.n., jud. Harghita. Imobilul este format din teren în suprafață de 8291 mp (conform extras CF) aflat în proprietatea Comuna Praid și o FILEGORIE, aflată în proprietatea Fabian Sandor și Fabian Rozalia. Imobilul este înscris în cartea funciară CF nr. 53377 a localității Praid sub nr. cad. 53377, 53377-C2.

SCOPUL EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Scopul evaluării este informarea clientului în vederea unei eventuale tranzacții.

Prezenta lucrare se adresează entității **COMUNA PRAID**, în calitate de **client** și în calitate de **destinatar**. Lucrarea se realizează în baza contractului încheiat cu clientul.

OPINIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, la data de 26.06.2022, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

21.400 LEI
(DOUĂZECIȘIUNAMIIPATRUSUTELEI)
4.300 EUR

Din care:

Terenul aferent	-	Lei
Construcții	21.400	Lei

- ⇒ Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- ⇒ Cursul de schimb leu/eur considerat este de 4,9471 din data de 26.06.2022;
- ⇒ Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport (vezi anexe).

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stimă,
ec. Siklodi Ildiko Brigita
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare,
membru titular ANEVAR



ing. Eröss István
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare,
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



CERTIFICARE

Prezenta lucrare a fost întocmită de către evaluator autorizat Siklodi Ildiko Brigita membru titular ANEVAR având legitimația nr. 16084 și în calitate de consultant evaluator autorizat Eröss István, membru titular ANEVAR având legitimația nr. 12480.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificam că

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- am obținut informații estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care le considerăm credibile și nu ne asumăm nicio responsabilitate în privința corectitudinii lor;
- de asemenea, nu suntem responsabili de omiterea de către client a unor date și informații referitoare la bunul evaluat care face obiectul evaluării;
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența proprietarului. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membri ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorii autorizați proprietăți imobiliare, membrii titulari Anevar au încheiat asigurarea de răspundere civilă profesională la societatea ALLIANZ-ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.

ec. Siklodi Ildiko Brigita
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare
membru titular ANEVAR



ing. Eröss István
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare,
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



RAPORT DE EVALUARE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de către evaluatorul autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR, ec. Siklodi Ildiko Brigita, având legitimația nr.16084.

Evaluatorul are competența cerută de domeniul specific al evaluării, are specializarea Evaluarea proprietăților imobiliare.

Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membri ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

1.2. Identificarea clientului și a utilizatorului desemnat

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat de către entitatea COMUNA PRAID, cu sediul în PRAID, str. Bisericii nr. 14. Județul Harghita, reprezentat prin primar Nyágrus László.

Utilizatorul desemnat pentru prezentul raport de evaluare este entitatea COMUNA PRAID, cu sediul în PRAID, str. Bisericii nr. 14. Județul Harghita.

1.3. Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost efectuat exclusiv în scopul informării clientului COMUNA PRAID în vederea efectuării unei eventuale tranzacții. Raportul de evaluare nu va fi utilizat în alt scop decât cel declarat.

1.4. Identificarea imobilului supus evaluării

Prezenta lucrare are ca obiect evaluarea imobilului format dintr-o construcție situată în Praid f.n., județul Harghita. Proprietarul clădirii sunt persoanele fizice Fabian Sandor și Fabian Rozalia.

1.5. Tipul valorii

Având în vedere scopul acestui raport, informare client, în cadrul raportului a fost determinată valoarea de piață a proprietății.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022, respectiv ghidul metodologic de evaluare GEV:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la dezvoltarea viitoare a proprietății și factorii de prudență asumați în aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „valori de piață” utilizabile pentru scopul exprimat. În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform standardelor de evaluare SEV 104 – Tipuri ale valorii:

“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”.

1.6. Data evaluării

Raportul de evaluare a fost întocmit la data de 26.06.2022.

Variația cursului valutar - în calcule s-a folosit cursul de schimb BNR de 4,6905 lei/usd, și 4,9471 lei/eur valabile în data de 26.06.2022.

1.7. Documentarea pentru elaborarea evaluării

La solicitarea evaluatorului, clientul a pus la dispoziție toate actele și informațiile necesare efectuării evaluării și prin reprezentant a permis inspecția proprietății.

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:

1. Datele de identificare ale proprietății evaluate – adresă, identificare fizică pe teren împreună cu reprezentantul clientului;
2. Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării – extras de carte funciară, memorii tehnice;
3. Suprafețele terenului și construcțiilor preluate din documentele de proprietate disponibile și schițele furnizate;
4. Gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor;
5. Istoricul proprietății.

B. Informații la care are acces evaluatorul:

1. Date privind piața imobiliară locală;
2. Baza de date a evaluatorului;
3. Standardele de evaluare ANEVAR – SEV 2022;
4. Ghiduri de evaluare 2022
5. Bibliografia de specialitate.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport sunt:

⇒ Evaluatorul a examinat Planul de situație și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului, locația indicată și limitele proprietății indicate de acesta se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

1. Ipoteze:

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- Evaluatorul a estimat valoarea terenului la cea mai bună utilizare a sa iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului și îmbunătățirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii construcțiilor;
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (extras de carte funciară, documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.

- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- În situația actuală există o stare de incertitudine pe piața imobiliară datorată crizei generate de COVID 19 /Starea de urgență asociată. Ofertele identificate de evaluator sunt cele dinaintea acestei crize iar tranzacțiile analizate în fapt erau valabile în alte condiții de piață. La data curentă evaluatorul nu poate estima impactul crizei COVID asupra pieței imobiliare și prin urmare nu poate aplica ajustări relevante acestor oferte. În aceste condiții valoarea estimată în prezentul raport nu ține seama de posibilele modificări ale pieței imobiliare ca urmare a crizei generate de COVID 19.

2. Ipoteze speciale:

- Nu sunt

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

1. Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.

2. Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului, intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

3. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

4. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorul desemnat, evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de altă persoană, în nicio circumstanță.

1.11. Declarația de conformitate

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor ANEVAR-2022, și a recomandărilor și metodologiei de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Situația juridică

Reprezentantul comunei Praid a prezentat, drept documente de atestare a proprietății asupra imobilului (teren+clădire), următoarele acte anexate în copie la prezentul raport:

- Copie Extras de carte funciară nr. 53377 Praid;
- Planul cadastral și schița cu dimensiunile clădirii C2;

După cum reiese din actele puse la dispoziția evaluatorului, asupra imobilului nu sunt notate sarcini:

În lumina celor prezentate, s-a considerat ca ipoteză de lucru - dreptul de proprietate deplin al persoanelor fizice Fabian Sandor și Fabian Rozalia asupra construcțiilor evaluate.

2.2. Data inspecției

Inspecția pe teren a fost efectuată de către evaluator, în data de 09.06.2022, în prezența proprietarului și a reprezentantului entității care a solicitat evaluarea.

2.3. Amplasament

Proprietatea:

- ❖ Este amplasată pe drumul forestier Creanga Mică la kilometrul 6 în partea nord-estică a drumului forestier
- ❖ Drumul forestier Creanga Mică se ramifică de pe DN13B Praid – Gheorgheni la Kilometrul 8.
- ❖ Imobilul este situat în extravilanul comunei Praid
- ❖ Are acces auto direct din drumul forestier Creanga Mică
- ❖ Se află într-o zonă cu aspect pitoresc, corespunzător pentru desfășurarea activității turistice;
- ❖ În această parte a comunei în prezent nu se realizează lucrări de construcții semnificative, și nici în viitor nu sunt preconizate investiții mai importante;

2.4. Descriere, caracteristici tehnice

În calcule s-au utilizat suprafețele indicate în schițele puse la dispoziție de client, iar evaluatorii nu au efectuat măsurători.

Terenul, este ocupat în proporție de 2,69 %, este în proprietatea comunei Praid și prezintă următoarele utilități:

- curent electric de la generator propriu;
- apă din captare proprie;
- canalizare la fosa septică vidanjabilă;

Terenul are lungime foarte mare și o lățime variabilă, mult mai mică decât lungimea parcelei. În partea sudică parcela este puțin mai lată, în această zonă sunt amplasate construcțiile evaluate.

Terenul este în proprietatea comunei Praid, asupra terenului este notată concesiunea pe o perioadă de 49 ani, începând din 01.01.2005, în favoarea Fabian Sandor.

Construcții

Pe terenul anterior prezentat sunt amplasate un număr de trei construcții.

C1-Cabana

C2-Filegoria a fost edificată în anul 1972 și a fost modernizată în anul 2008, Clădirea are regim de înălțime parter. Construcția are suprafața construită-desfășurată de 32,00 mp. Clădirea are infrastructura din beton, structura portantă din lemn, fără planșeu, acoperiș șarpantă din lemn cu învelitoarea din tegola. Construcția este închisă pe trei laturi, are un cuptor și un grill care reprezintă una din laturile scurte a construcției. Construcția are închideri din scândură cu ferestre și pardoseli din dușumea. Are numai instalații electrice de iluminat.

Starea tehnică a clădirii este bună.

C3-Magazia

Cabana este deservită de Filegorie, Magazie și Generator Electric.

Cabana și Magazia sunt evaluate separat într-un alt raport de evaluare.

2.5. Descrierea și analiza pieței bunului

Proprietatea evaluată este o proprietate rezidențial-comercială, amplasată într-o zonă periferică liniștită în partea nord-estică a comunei Praid.

Definirea pieței

Piața imobiliară este generată de interacțiunea dintre persoanele care procedează la schimbarea unor drepturi de proprietate contra altor bunuri sau valori (bani).

Această piață se definește pe baza: tipului de proprietate, localizării, a capacității (potențialului) de a produce venituri, a caracteristicilor investitorilor și chiriașilor tipici. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare 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. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este:

- de natura unei proprietăți comerciale cu funcție de pensiune;
- situată în zona centrală a comunei Praid;
- de dimensiune medie;
- pretabilă a fi utilizată în forma actuală de către un singur ocupant;

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică de analizat este **pieța proprietăților rezidențiale**, piață a cărei arie geografică este comuna Praid.

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

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se aliniază mai încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să evolueze direct cu schimbările „de cerere”, valoarea fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Pentru un anumit tip de proprietate, analiza cererii se concentrează spre utilitatea oferită de proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai acesteia (cumpărătorii, chiriașii, sau alți ocupanți).

Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui spațiu comercial a cărui utilizare preferabilă este pentru pensiune, care poate avea puține alternative de utilizare.

În cazul studiat, luând în considerare tipul de piață definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru astfel de spații de către societăți care desfășoară activități de comerț în turism.

Cererea pentru proprietăți de această natură este la un nivel mediu.

Până în ultima parte a anului 2008 s-a manifestat o cerere în creștere, după care, până în 2015, cererea a scăzut datorită posibilităților reduse de finanțare și a creșterii costurilor cu aceasta. În condițiile în care economia dă semne de revenire, coroborat cu anticiparea relaxării creditării persoanelor juridice, principalii cumpărători pe aceasta piață, dispariția dezechilibrelor legate de puterea de cumpărare a populației generate de criza financiară, anticipăm o ușoară creștere a cererii pentru proprietățile imobiliare de tip comercial.

Având în vedere avantajele amplasării spațiului și ținând cont de caracteristicile sale intrinseci (stare fizică, facilități și utilități existente, dimensiuni, etc.) se poate aprecia că proprietatea evaluată este atractivă pentru o investiție pe termen lung.

Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anume preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Din informațiile deținute de către evaluator, în zonă se întâlnește o gamă slabă de oferte de case de locuit, în funcție de amplasamentul, dimensiunea, destinația și utilitatea spațiului, de mărimea și poziționarea acestuia, de dotările standard și cele specifice de care dispune, etc..

Pe raza comunei Praid s-au identificat un număr mic de case de vânzare scoase la vânzare. În zonă se practică închirierea spațiilor de locuit din casele de locuit sub forma de turism rural. Tarifele de cazare variază mult și de multe ori sunt atipice.

În mod corespunzător tarifelor de cazare, prețurile la care s-au înregistrat tranzacții de proprietăți asimilabile variază mult în funcție de caracteristicile proprietății, zonare, acces, dotări, dimensiuni.

Din informațiile deținute de către evaluator, ofertele și tranzacțiile cu spațiile similare se situează în intervalul 100 – 150 eur/mp.

Oferte actuale de proprietăți similare sau asimilabile, chirii percepute pe piață, sunt prezentate în anexa la prezenta.

Echilibrul pieței

La nivelul comunei Praid, în acest moment, nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională (a pensiunilor) pe care să se efectueze tranzacții regulate și care să poată oferi suficiente informații în ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale acestor tipuri de imobile. Astfel, este dificil de estimat echilibrul pieței, datorită unui număr redus de tranzacții regulate, coroborat (nefavorabil dpdv. al informațiilor de piață) cu un număr mult prea mare de factori atipici care perturbă tranzacțiile (inclusiv de natura vânzării în cadrul afacerii).

Pe piața specifică, în momentul actual al evaluării piața imobiliară fiind într-o stare de expectativă, cumpărătorii așteaptă scăderea prețurilor, vânzătorii însă nu lasă din preț decât max. 5-10 %, astfel existând oferte și tranzacții aproape lipsă.

Ținând cont de aceste considerente, în prezenta lucrare se opinează o valoare care poate deveni volatilă foarte repede.

Având în vedere cele prezentate anterior la nivelul comunei Praid există un dezechilibru între cerere și ofertă. La data evaluării se poate afirma că piața imobiliară este o piață a cumpărătorului.

Tendința pieței pe perioada următoare

Începând cu toamna anului 2008, ținând cont în special de contextul economic global, economiile confruntându-se cu o lipsă acută de lichidități, piața imobiliară a scăzut drastic pe toate segmentele. Pe piața studiată s-au manifestat scăderi importante de prețuri și o reducere drastică a numărului de tranzacții cu astfel de spații. În perioada 2010-2017 s-a observat o stagnare a prețurilor imobilelor, începând cu a doua parte a anului 2018 piața imobiliară dă semne de revenire, prețurile urcând ușor, în medie cu 5% -10%.

Practic, având în vedere oferta competitivă existentă și cerere potențială și condițiile actuale ale pieței, se preconizează o ușoară creștere în continuare a valorilor proprietăților imobiliare.

3. EVALUAREA BUNULUI

Pentru determinarea valorii de piață a unui imobil de tipul celui de față, Standardele de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări, bazate pe: cost, pe piață și venit.

Având în vedere specificul imobilului și faptul că există date suficiente despre piața imobiliară aferentă (oferte și închirieri), s-au ales, pentru a fi utilizate în evaluare abordările bazate pe piață și cost. Valoarea terenului se poate estima prin comparații de piață.

3.1. Cea mai bună utilizare

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

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. Cea mai bună utilizare este analizată uzual în următoarele situații:

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie: permisibilă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar, maxim productivă.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

- demolare construcții și vânzare teren liber – presupune cheltuieli mari de demolare
- utilizare rezidențială – adecvată
- utilizare comercială / pensiune – adecvată cu rezerve
- utilizare industrială – neadecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- demolare construcții și vânzare teren liber – nu este cazul
- utilizare rezidențială – DA
- utilizare comercială / pensiune – DA cu rezerve
- utilizare industrială – NU

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația **terenului construit**.

Practic, ținând cont de dotările existente, cea mai plauzibilă utilizare pentru imobilul evaluat este cea actuală de **proprietate rezidențială**, care poate fi utilizată de un singur sau mai mulți ocupanți.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare: **este permisibilă legal**, îndeplinește condiția de **fizic posibilă**, este **fezabilă financiar** și este **maxim productivă**.

3.2. Abordarea prin piață – pentru teren

Având în vedere faptul că terenul aferent imobilului evaluat este în posesia Comunei Praid, în cadrul prezentului raport nu se evaluează.

3.3. Abordarea prin cost - Metoda Costului de Înlocuire Net

Abordarea prin costuri presupune ca terenul și construcțiile să fie evaluate separat.

Valoarea construcțiilor este determinată prin stabilirea costului prezent (de înlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizică, funcțională și economică.

Estimarea valorii construcției s-a efectuat prin abordarea pe bază de costuri luând în considerare costurile unitare actuale de înlocuire a construcțiilor și dimensiunile (aria desfășurată) fiecărui element.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea valorii de înlocuire – cost de înlocuire brut
2. Estimarea deprecierei totale care afectează construcțiile: uzura fizică (pe baza stării fizice constatate la data inspecției efectuate în teren), pierderea de valoare din neadecvări funcționale sau cauze externe
3. Determinarea valorii de piață prin scăderea deprecierei totale din valoarea de înlocuire

1. Pentru determinarea costului de înlocuire brut s-au parcurs următoarele etape:

- Inspectarea clădirilor pe teren și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale acestora;
- Estimarea valorilor unitare de înlocuire precum și valorile totale de înlocuire având în vedere suprafețele desfășurate. În estimarea valorilor unitare de înlocuire s-a ținut cont de caracteristicile constructive ale clădirii (materiale, deschideri, înălțime ș.a.). La baza estimării costurilor de înlocuire unitare a stat analiza bazată pe costul unitar a unor construcții similare sau asimilabile edificate în

perioada 2020-2021 în diverse localități din țară, precum și consultarea Îndreptarului tehnic „Costuri de reconstrucție – Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire, clădiri rezidențiale” – Editura Iroval București, 2009 actualizat la 2021-2022.

Costul de înlocuire brut estimat este prezentat în anexa nr.1 a raportului de evaluare.

2. Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire ce poate apare din cauze **fizice, funcționale sau externe**.

Estimarea deprecierei se face în mod adecvat prin **metoda segregării**, prin care se analizează separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifică și apoi se aplică costului de înlocuire. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire sau construcție specială și cu care operează această metoda sunt:

⇒ **uzura fizică** : aceasta poate avea două componente:

- a) uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) - **nu au fost identificate uzuri fizice recuperabile;**
- b) uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice) : **a fost estimată ca raport între vârsta efectivă și durata de viață utilă totală estimată.**

○ Pentru clădiri uzura fizică a fost estimată segregat între elementele componente :

- Duratele de viață utile estimate au fost corelate cu normativul P135/1999 sau SPIC D20 ANEVAR
- durata de viață utilă totală a elementelor cu viață scurtă a fost estimată la 30 de ani;
- acolo unde elementele cu viață scurtă au fost recondiționate în ultimii ani, s-a luat în considerare raportul între perioada scursă de la investiție și durata de viață scurtă inițial estimată (30 de ani);
- ponderea celor două elemente în total s-a făcut pornind de la analiza devizelor clădirilor de tip industrial comparabile cu cele existente pe amplasament

⇒ **neadecvare funcțională** - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta

sub două aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus)

⇒ **depreciere economică (din cauze externe)** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

3. Determinarea Costului de Înlocuire Net

Estimarea deprecierei.

- i) uzura fizică recuperabilă - nu a fost identificată
- ii) uzura fizică nerecuperabilă: a fost estimată ca raport între vârsta efectivă și durata de viață utilă totală estimată.
- iii) neadecvare funcțională: nu a fost identificată;
- iv) A fost cuantificată o depreciere externă de 40% având în vedere amplasamentul proprietății și situația economică actuală în contextul războiului din vecini;

Calculul este prezentat în anexe:

Valoarea de piață a construcțiilor este de :

V constructii = 21.400 lei echivalent 4.300 eur

Valoarea de piață a proprietății evaluate (construcții), determinată prin metoda costurilor, este de :

V costuri = 21.400 lei echivalent 4.300 eur

3.4. Abordarea prin venit

Se poate utiliza metoda capitalizării directe (sau metoda capacității beneficiare). Rentabilitatea se poate calcula pe baza chiriei care poate fi obținută pe piața pentru proprietăți similare, de către un proprietar mediu. Pe baza datelor care au stat la baza analizei pieței imobiliare locale, în opinia evaluatorului, proprietatea imobiliară evaluată deține potențial de închiriere. În stabilirea nivelului chiriei obținabile, au fost luate în considerare și caracteristicile de conformare constructivă și a celorlalte elemente ce concurează la "imaginea" proprietăților pe piața imobiliară.

Având în vedere tipul și caracteristicile proprietății evaluate, această abordare nu s-a realizat deoarece astfel de construcții deservește construcțiile de bază pentru care se poate determina o valoare de randament.

4. SINTEZA REZULTATELOR

Valorile rezultate prin aplicarea celor două abordări sunt:

Abordarea prin cost **21.400 lei**

Abordarea prin venituri a ținut seama în aplicarea sa de elemente potențiale ale pieței locale, de nivelul tarifelor practicate pe piață. Valoarea obținută prin această metodă se apropie cel mai mult de tipul valorii estimate în prezentul raport și este valoarea căreia evaluatorul îi acordă cel mai mare grad de încredere.

Prin costuri s-a determinat valoarea de reconstrucție, scăzând deprecierile corespunzătoare, metodă căreia evaluatorul îi acordă un grad de încredere mai redus decât pentru cea de la capitalizare directă.

Astfel, **în opinia evaluatorului**, valoarea de piață a proprietății imobiliare "Filegorie", situată în extravilanul comunei Praid, jud. Harghita., la data evaluării este de:

21.400 lei
(echivalent a 4.300 eur)

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- valoarea nu conține T.V.A.
- valoarea opinată include construcția, terenul și toate amenajările acestuia;
- Cursul de schimb considerat este de 4,9471 lei/euro valabil la data de 26.06.2022.
- Valorile exprimate în euro sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ.
- Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;

ESTIMARE COST DE NOU LA DATA EVALUĂRII - CATALOG IROVAL

ANEXA nr. 1

Proprietar: Filegorie
 Adresă obiectiv: Praid judetul HARGHITA
 Data evaluării: 26.06.2022
 Suprafața utilă Su (mp) =
 Suprafața construită Sc (mp) = 32,00
 Suprafața desfasurata Sd (mp) = 32,00
 Inaltimea medie h(m) = 2,5
 Data PIF 2008

LOCALIZARE	SALARIZARE	
10 km	nivel II	
COEF de baza calcul	1,003	1,036
COEF CORECTIE	1,000	1,000
	0,997	0,965
grad seismic	7	

Estimarea valorii de nou se calculează în baza Catalogului Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - editat de IROVAL - actualizat
 Volumul 3 Capitolul 3 Anexe pag. 58

curs LEI/EUR 4,9471

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție transport	Coef. corecție manoperă	actualizat 2020-2021	Cost total (lei)
Structura								
1	BUCZID24	32,00	799,3	25.576,2	0,997	0,965	1,000	24.613,7
Total								24.613,7
Finisaj interior								
1	FINBUCZID	32,00	775,0	24.800,4	0,997	0,965	1,000	23.867,1
Total								23.867,1
Instalații electrice								
1	ELBUCVA	32,00	75,8	2.425,7	0,997	0,965	1,000	2.334,4
Total								2.334,4
Acoperis								
1	INVAZBO	32,00	60,7	1.942,0	0,997	0,965	1,0827	2.023,5
Total								2.023,5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								52.838,6
COST (CIB) UNITAR CU TVA (LEI/MP)								1.651,2
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								44.402,2
COST (CIB) UNITAR FĂRĂ TVA (LEI/MP)								1.387,6
COST (CIB) UNITAR FĂRĂ TVA (EUR/MP)								280,5

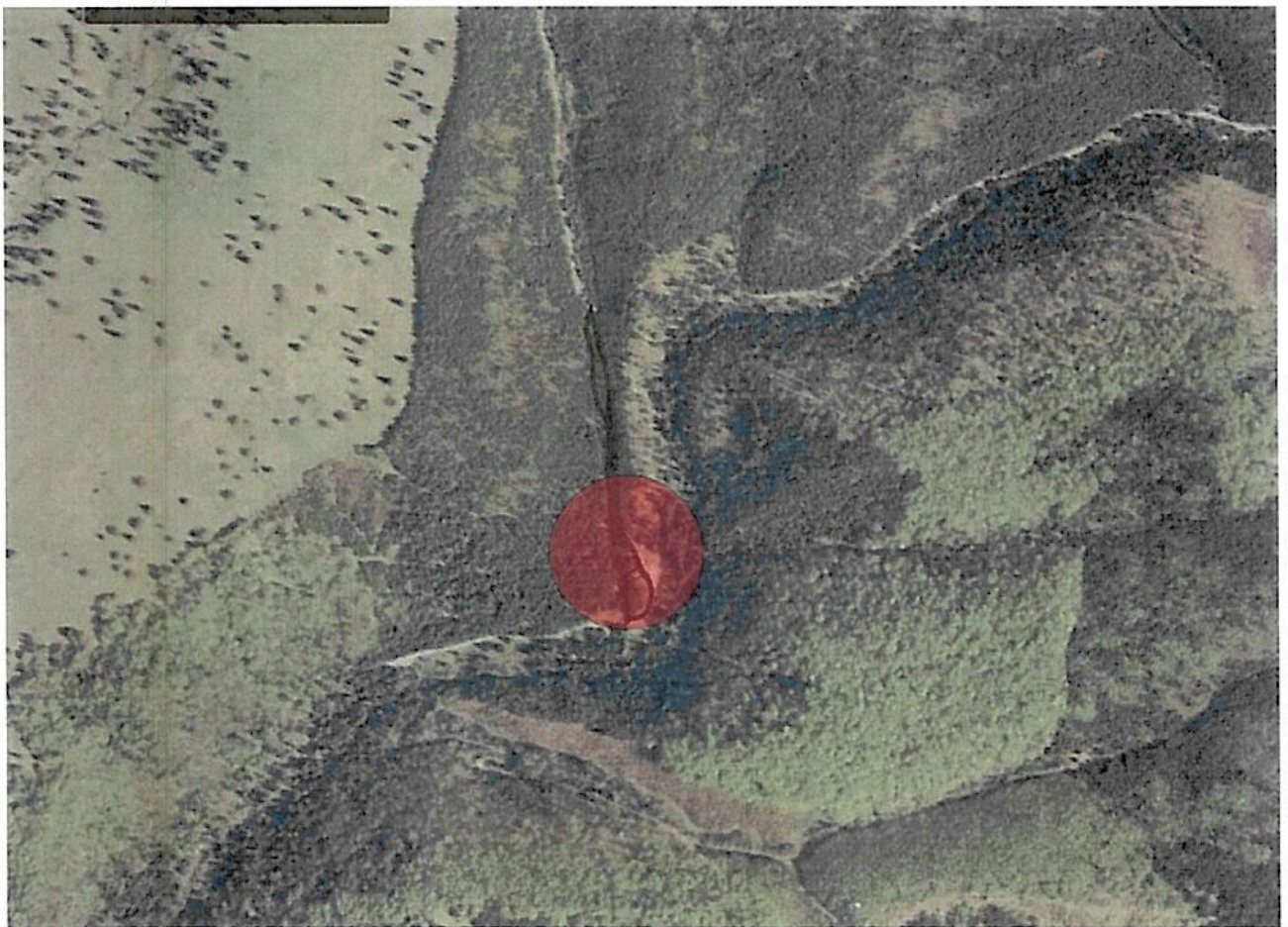
Tabel centralizator pentru analiza depreciierii fizice a clădirii

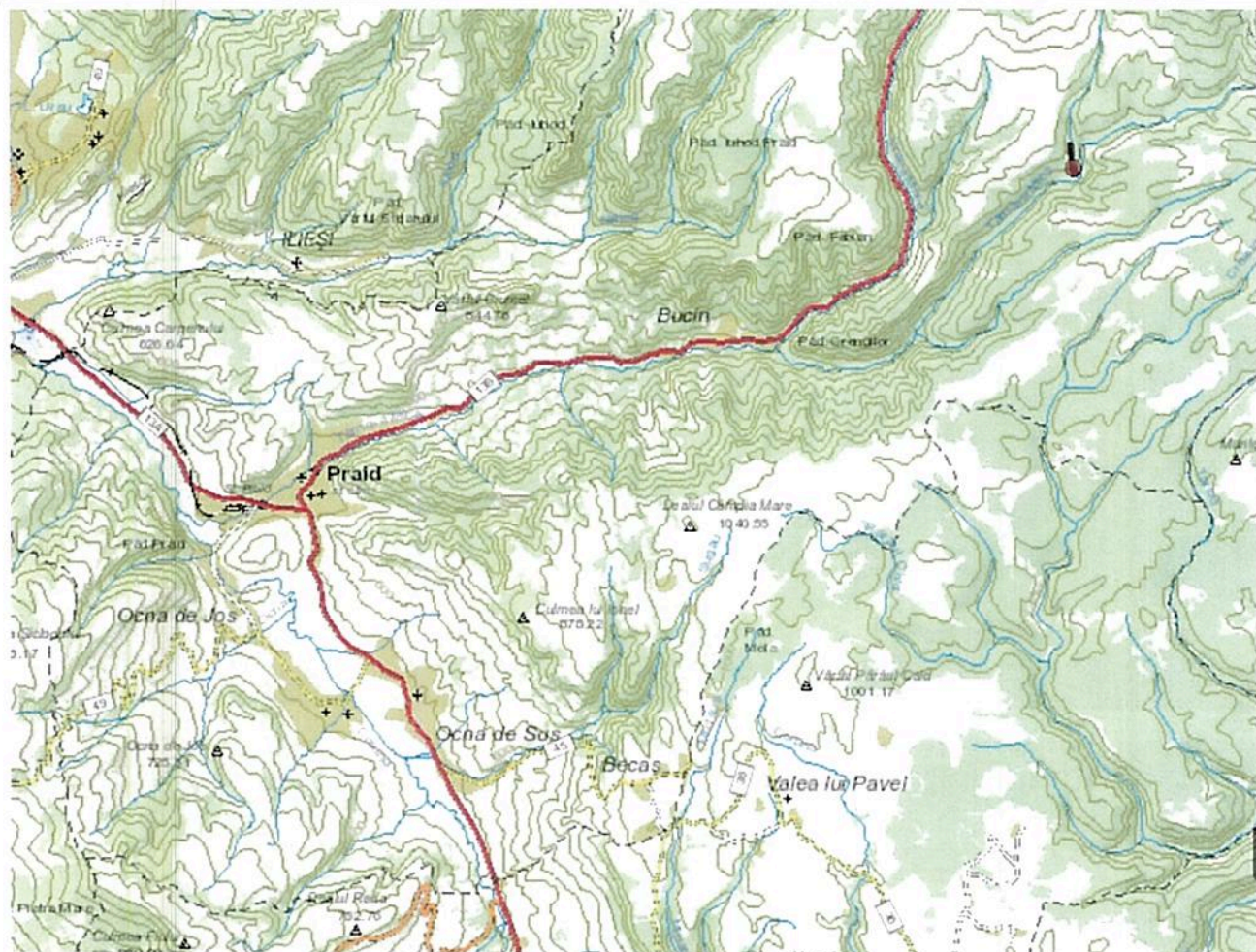
Sdc (mp) = 32,0

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (lei)
1	Structură	24.613,7	15%	20.921,6
2	Finisaj	23.867,1	25%	17.900,3
3	Invelitoare	2.023,5	20%	1.618,8
4	Instalații electrice	2.334,4	15%	1.984,3
5	Instalații sanitare	0,0	0%	0,0
6	Instalații de încălzire	0,0	0%	0,0
Total cost cu tva (lei)		52.838,6		42.425,0
Total cost fără tva (lei)		44.402,2		35.651,2

Total valoare ramasa actualizata fara TVA (lei)	35.651
Depreciere functionala	0%
Valoare corectata (lei)	35.651
Depreciere din cauze externe	40%
Total Cost de Inlocuire Net (CIN) fara TVA (lei) - rotund	21.400

AMPLASAMENT





CARTE FUNCİARĂ NR. 53377
COPIE

Carte Funciară Nr. 53377 Praid

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53377	8.291	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	53377-C1	Jud. Harghita	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:166 mp; S. construita desfasurata:290 mp; Cabana(P+M), construit in anul 1972

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
25541 / 20/11/2015		
Act Administrativ nr. 19094 - TITLU DE PROPRIETATE, din 04/05/2007 emis de COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR (și doc. cad. anexata);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE.L.18/1991,L.169/1997, L.1/2000, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COMUNA PRAID , CIF:4368103	A1
51401 / 15/11/2019		
Act Administrativ nr. Certificat fiscal 10673, din 11/11/2019 emis de Primaria Comunei Praid; Act Administrativ nr. Adeverinta 10511, din 05/11/2019 emis de Primaria Comunei Praid; Act Administrativ nr. Adeverinta 11555, din 03/12/2019 emis de Primaria Comunei Praid; Act Administrativ nr. Contract de concesiune 3496, din 07/12/2004 emis de Primaria Comunei Praid; Act Notarial nr. Declaratie 3741, din 08/11/2019 emis de NP Buzogany Szilvia;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) FABIAN SANDOR , casatorit cu 2) FABIAN ROZALIA	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
51401 / 15/11/2019		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune 3496, din 07/12/2004 emis de Primaria Comunei Praid;		
C1	-se noteaza concesiunea asupra terenului de constructii de 1600 mp pe o perioada de 49 ani incepand cu data de 01.01.2005 in favoarea: 1) FABIAN SANDOR	A1

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
4	5	9.09	5	6	17.747	6	7	22.816
7	8	2.228	8	9	2.581	9	10	2.112
10	11	9.098	11	12	3.882	12	13	1.475
13	14	4.477	14	15	5.346	15	16	8.196
16	17	4.116	17	18	4.327	18	19	11.874
19	20	17.097	20	21	16.687	21	22	11.654
22	23	12.022	23	24	20.402	24	25	28.36
25	26	26.176	26	27	23.64	27	28	25.468
28	29	26.594	29	30	37.153	30	31	22.374
31	32	23.955	32	33	24.493	33	34	33.365
34	35	11.665	35	36	7.857	36	37	0.508
37	38	13.43	38	39	15.492	39	40	42.736
40	41	41.626	41	42	36.512	42	43	27.181
43	44	1.12	44	45	16.636	45	46	28.382
46	47	22.09	47	48	4.307	48	49	1.863
49	50	8.106	50	51	27.322	51	52	54.659
52	53	22.778	53	54	22.958	54	55	12.896
55	56	4.623	56	57	19.541	57	58	7.473
58	59	4.255	59	60	6.903	60	61	4.312
61	62	20.776	62	63	5.738	63	64	22.836
64	65	8.411	65	1	9.603			

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

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

Nr. raport: 29 / 2022

CLIENT
COMUNA PRAID

RAPORT DE EVALUARE

Privind proprietatea imobiliară
MAGAZIE

Adresa : 537240-Praid, f.n.
Proprietar : FABIAN SANDOR și FABIAN ROZALIA
Solicitant : COMUNA PRAID
Destinatar : COMUNA PRAID

-IUNIE 2022-

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



SINTEZA EVALUĂRII

PROPRIETATEA EVALUATĂ

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară "Magazie" situată în Praid f.n., jud. Harghita. Imobilul este format din teren în suprafață de 8291 mp (conform extras CF) aflat în proprietatea Comuna Praid și o Magazie, aflată în proprietatea Fabian Sandor și Fabian Rozalia. Imobilul este înscris în cartea funciară CF nr. 53377 a localității Praid sub nr. cad. 53377, 53377-C3.

SCOPUL EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Scopul evaluării este informarea clientului în vederea unei eventuale tranzacții.

Prezenta lucrare se adresează entității **COMUNA PRAID**, în calitate de **client** și în calitate de **destinatar**. Lucrarea se realizează în baza contractului încheiat cu clientul.

OPINIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, la data de 26.06.2022, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

2.900 LEI
(DOUĂMIINOUSUTELEI)
600 EUR

Din care:

Terenul aferent	-	Lei
Construcții	2.900	Lei

- ⇒ Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- ⇒ Cursul de schimb leu/eur considerat este de 4,9471 din data de 26.06.2022;
- ⇒ Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport (vezi anexe).

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stimă,
ec. Siklodi Ildiko Brigita
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare,
membru titular ANEVAR



ing. Eröss István
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare,
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



CERTIFICARE

Prezenta lucrare a fost întocmită de către evaluator autorizat Siklodi Ildiko Brigita membru titular ANEVAR având legitimația nr. 16084 și în calitate de consultant evaluator autorizat Eröss István, membru titular ANEVAR având legitimația nr. 12480.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificam că

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- am obținut informații estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care le considerăm credibile și nu ne asumăm nicio responsabilitate în privința corectitudinii lor;
- de asemenea, nu suntem responsabili de omiterea de către client a unor date și informații referitoare la bunul evaluat care face obiectul evaluării;
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența proprietarului. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membri ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorii autorizați proprietăți imobiliare, membrii titulari Anevar au încheiat asigurarea de răspundere civilă profesională la societatea ALLIANZ-ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.

ec. Siklodi Ildiko Brigita
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare,
membru titular ANEVAR



ing. Eröss István
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare,
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



RAPORT DE EVALUARE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de către evaluatorul autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR, ec. Siklodi Ildiko Brigita, având legitimația nr.16084.

Evaluatorul are competența cerută de domeniul specific al evaluării, are specializarea Evaluarea proprietăților imobiliare.

Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membri ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

1.2. Identificarea clientului și a utilizatorului desemnat

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat de către entitatea COMUNA PRAID, cu sediul în PRAID, str. Bisericii nr. 14. Județul Harghita, reprezentat prin primar Nyágrus László.

Utilizatorul desemnat pentru prezentul raport de evaluare este entitatea COMUNA PRAID, cu sediul în PRAID, str. Bisericii nr. 14. Județul Harghita.

1.3. Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost efectuat exclusiv în scopul informării clientului COMUNA PRAID în vederea efectuării unei eventuale tranzacții. Raportul de evaluare nu va fi utilizat în alt scop decât cel declarat.

1.4. Identificarea imobilului supus evaluării

Prezenta lucrare are ca obiect evaluarea imobilului format dintr-o construcție situată în Praid f.n., județul Harghita. Proprietarul clădirii sunt persoanele fizice Fabian Sandor și Fabian Rozalia.

1.5. Tipul valorii

Având în vedere scopul acestui raport, informare client, în cadrul raportului a fost determinată valoarea de piață a proprietății.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022, respectiv ghidul metodologic de evaluare GEV:

SEV 100 – Cadrul general

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 – Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105 – Abordări și metode de evaluare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la dezvoltarea viitoare a proprietății și factorii de prudență asumați în aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „valori de piață” utilizabile pentru scopul exprimat. În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform standardelor de evaluare SEV 104 – Tipuri ale valorii:

“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”.

1.6. Data evaluării

Raportul de evaluare a fost întocmit la data de 26.06.2022.

Variația cursului valutar - în calcule s-a folosit cursul de schimb BNR de 4,6905 lei/usd, și 4,9471 lei/eur valabile în data de 26.06.2022.

1.7. Documentarea pentru elaborarea evaluării

La solicitarea evaluatorului, clientul a pus la dispoziție toate actele și informațiile necesare efectuării evaluării și prin reprezentant a permis inspecția proprietății.

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:

1. Datele de identificare ale proprietății evaluate – adresă, identificare fizică pe teren împreună cu reprezentantul clientului;
2. Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării – extras de carte funciară, memoriile tehnice;
3. Suprafețele terenului și construcțiilor preluate din documentele de proprietate disponibile și schițele furnizate;
4. Gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor;
5. Istoricul proprietății.

B. Informații la care are acces evaluatorul:

1. Date privind piața imobiliară locală;
2. Baza de date a evaluatorului;
3. Standardele de evaluare ANEVAR – SEV 2022;
4. Ghiduri de evaluare 2022
5. Bibliografia de specialitate.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport sunt:

⇒ Evaluatorul a **examinat** Planul de situație și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului, locația indicată și limitele proprietății indicate de acesta se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

1. Ipoteze:

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- Evaluatorul a estimat valoarea terenului la cea mai bună utilizare a sa iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului și îmbunătățirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii construcțiilor;
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (extras de carte funciară, documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.

- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- În situația actuală există o stare de incertitudine pe piața imobiliară datorată crizei generate de COVID 19 /Starea de urgență asociată. Ofertele identificate de evaluator sunt cele dinaintea acestei crize iar tranzacțiile analizate în fapt erau valabile în alte condiții de piață. La data curentă evaluatorul nu poate estima impactul crizei COVID asupra pieței imobiliare și prin urmare nu poate aplica ajustări relevante acestor oferte. În aceste condiții valoarea estimată în prezentul raport nu ține seama de posibilele modificări ale pieței imobiliare ca urmare a crizei generate de COVID 19.

2. Ipoteze speciale:

- Nu sunt

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

1. Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.

2. Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului, intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

3. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

4. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorul desemnat, evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de altă persoană, în nicio circumstanță.

1.11. Declarația de conformitate

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor ANEVAR-2022, și a recomandărilor și metodologiei de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Situația juridică

Reprezentantul comunei Praid a prezentat, drept documente de atestare a proprietății asupra imobilului (teren+clădire), următoarele acte anexate în copie la prezentul raport:

- Copie Extras de carte funciară nr. 53377 Praid;
- Planul cadastral și schița cu dimensiunile clădirii C3;

După cum reiese din actele puse la dispoziția evaluatorului, asupra imobilului nu sunt notate sarcini:

În lumina celor prezentate, s-a considerat ca ipoteză de lucru - dreptul de proprietate deplin al persoanelor fizice Fabian Sandor și Fabian Rozalia asupra construcțiilor evaluate.

2.2. Data inspecției

Inspecția pe teren a fost efectuată de către evaluator, în data de 09.06.2022, în prezența proprietarului și a reprezentantului entității care a solicitat evaluarea.

2.3. Amplasament

Proprietatea:

- ❖ Este amplasată pe drumul forestier Creanga Mică la kilometrul 6 în partea nord-estică a drumului forestier
- ❖ Drumul forestier Creanga Mică se ramifică de pe DN13B Praid – Gheorgheni la Kilometrul 8.
- ❖ Imobilul este situat în extravilanul comunei Praid
- ❖ Are acces auto direct din drumul forestier Creanga Mică
- ❖ Se află într-o zonă cu aspect pitoresc, corespunzător pentru desfășurarea activității turistice;
- ❖ În această parte a comunei în prezent nu se realizează lucrări de construcții semnificative, și nici în viitor nu sunt preconizate investiții mai importante;

2.4. Descriere, caracteristici tehnice

În calcule s-au utilizat suprafețele indicate în schițele puse la dispoziție de client, iar evaluatorii nu au efectuat măsurători.

Terenul, este ocupat în proporție de 2,69 %, este în proprietatea comunei Praid și prezintă următoarele utilități:

- curent electric de la generator propriu;
- apă din captare proprie;
- canalizare la fosa septică vidanjabilă;

Terenul are lungime foarte mare și o lățime variabilă, mult mai mică decât lungimea parcelei. În partea sudică parcela este puțin mai lată, în această zonă sunt amplasate construcțiile evaluate.

Terenul este în proprietatea comunei Praid, asupra terenului este notată concesiunea pe o perioadă de 49 ani, începând din 01.01.2005, în favoarea Fabian Sandor.

Construcții

Pe terenul anterior prezentat sunt amplasate un număr de trei construcții.

C1-Cabana

C2-Filegoria

C3-Magazia a fost edificată în anul 1972 și a fost modernizată în anul 2008, Clădirea are regim de înălțime parter. Construcția are suprafața construită-desfășurată de 25,00 mp. Clădirea are infrastructura din piatră, structura portantă din lemn, fără planșeu, acoperiș șarpantă din lemn cu învelitoarea din tegola. Construcția are închideri din scândură, fără pardoseli și fără instalații. Starea tehnică a clădirii este bună.

Cabana este deservită de Filegorie, Magazie și Generator Electric.

Cabana și Filegoria sunt evaluate separat într-un alt raport de evaluare.

2.5. Descrierea și analiza pieței bunului

Proprietatea evaluată este o proprietate rezidențial-comercială, amplasată într-o zonă periferică liniștită în partea nord-estică a comunei Praid.

Definirea pieței

Piața imobiliară este generată de interacțiunea dintre persoanele care procedează la schimbarea unor drepturi de proprietate contra altor bunuri sau valori (bani).

Această piață se definește pe baza: tipului de proprietate, localizării, a capacității (potențialului) de a produce venituri, a caracteristicilor investitorilor și chiriașilor tipici. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea

și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare 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. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este:

- o de natura unei proprietăți comerciale cu funcție de pensiune;
- o situată în zona centrală a comunei Praid;
- o de dimensiune medie;
- o pretabilă a fi utilizată în forma actuală de către un singur ocupant;

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică de analizat este **pieța proprietăților rezidențiale**, piață a cărei arie geografică este comuna Praid.

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

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se aliniază mai încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să evolueze direct cu schimbările „de cerere”, valoarea fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Pentru un anumit tip de proprietate, analiza cererii se concentrează spre utilitatea oferită de proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai acesteia (cumpărătorii, chiriașii, sau alți ocupanți).

Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui spațiu comercial a cărui utilizare preferabilă este pentru pensiune, care poate avea puține alternative de utilizare.

În cazul studiat, luând în considerare tipul de piață definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru astfel de spații de către societăți care desfășoară activități de comerț în turism.

Cererea pentru proprietăți de această natură este la un nivel mediu.

Până în ultima parte a anului 2008 s-a manifestat o cerere în creștere, după care, până în 2015, cererea a scăzut datorită posibilităților reduse de finanțare și a creșterii costurilor cu aceasta. În condițiile în care economia dă semne de revenire, coroborat cu anticiparea relaxării creditării persoanelor juridice, principalii cumpărători pe aceasta piață, dispariția dezechilibrelor legate de puterea de cumpărare a populației generate de criza financiară, anticipăm o ușoară creștere a cererii pentru proprietățile imobiliare de tip comercial.

Având în vedere avantajele amplasării spațiului și ținând cont de caracteristicile sale intrinseci (stare fizică, facilități și utilități existente, dimensiuni, etc.) se poate aprecia că proprietatea evaluată este atractivă pentru o investiție pe termen lung.

Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anume preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Din informațiile deținute de către evaluator, în zonă se întâlnește o gamă slabă de oferte de case de locuit, în funcție de amplasamentul, dimensiunea, destinația și utilitatea spațiului, de mărimea și poziționarea acestuia, de dotările standard și cele specifice de care dispune, etc..

Pe raza comunei Praid s-au identificat un număr mic de case de vânzare scoase la vânzare

În zonă se practică închirierea spațiilor de locuit din casele de locuit sub forma de turism rural. Tarifele de cazare variază mult și de multe ori sunt atipice.

În mod corespunzător tarifelor de cazare, prețurile la care s-au înregistrat tranzacții de proprietăți asimilabile variază mult în funcție de caracteristicile proprietății, zonare, acces, dotări, dimensiuni.

Din informațiile deținute de către evaluator, ofertele și tranzacțiile cu spațiile similare se situează în intervalul 20 – 30 eur/mp.

Oferte actuale de proprietăți similare sau asimilabile, chirii percepute pe piață, sunt prezentate în anexa la prezenta.

Echilibrul pieței

La nivelul comunei Praid, în acest moment, nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională (a pensiunilor) pe care să se efectueze tranzacții regulate și care să poată oferi suficiente informații în ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale acestor tipuri de imobile. Astfel, este dificil de estimat echilibrul pieței, datorită unui număr redus de tranzacții regulate, coroborat (nefavorabil dpdv. al informațiilor de piață) cu un număr mult prea mare de factori atipici care perturbă tranzacțiile (inclusiv de natura vânzării în cadrul afacerii).

Pe piața specifică, în momentul actual al evaluării piața imobiliară fiind într-o stare de expectativă, cumpărătorii așteaptă scăderea prețurilor, vânzătorii însă nu lasă din preț decât max. 5-10 %, astfel existând oferte și tranzacții aproape lipsă.

Ținând cont de aceste considerente, în prezenta lucrare se opinează o valoare care poate deveni volatilă foarte repede.

Având în vedere cele prezentate anterior la nivelul comunei Praid există un dezechilibru între cerere și ofertă. La data evaluării se poate afirma că piața imobiliară este o piață a cumpărătorului.

Tendința pieței pe perioada următoare

Începând cu toamna anului 2008, ținând cont în special de contextul economic global, economiile confruntându-se cu o lipsă acută de lichidități, piața imobiliară a scăzut drastic pe toate segmentele. Pe piața studiată s-au manifestat scăderi importante de prețuri și o reducere drastică a numărului de tranzacții cu astfel de spații. În perioada 2010-2017 s-a observat o stagnare a prețurilor imobilelor, începând cu a doua parte a anului 2018 piața imobiliară dă semne de revenire, prețurile urcând ușor, în medie cu 5% -10%.

Practic, având în vedere oferta competitivă existentă și cerere potențială și condițiile actuale ale pieței, se preconizează o ușoară creștere în continuare a valorilor proprietăților imobiliare.

3. EVALUAREA BUNULUI

Pentru determinarea valorii de piață a unui imobil de tipul celui de față, Standardele de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări, bazate pe: cost, pe piață și venit.

Având în vedere specificul imobilului și faptul că există date suficiente despre piața imobiliară aferentă (oferte și închirieri), s-au ales, pentru a fi utilizate în evaluare abordările bazate pe piață și cost. Valoarea terenului se poate estima prin comparații de piață.

3.1. Cea mai bună utilizare

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

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. Cea mai bună utilizare este analizată uzual în următoarele situații:

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie: permisibilă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar, maxim productivă.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

- demolare construcții și vânzare teren liber – presupune cheltuieli mari de demolare
- utilizare rezidențială – adecvată
- utilizare comercială / pensiune – adecvată cu rezerve
- utilizare industrială – neadecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- demolare construcții și vânzare teren liber – nu este cazul
- utilizare rezidențială – DA
- utilizare comercială / pensiune – DA cu rezerve
- utilizare industrială – NU

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația **terenului construit**.

Practic, ținând cont de dotările existente, cea mai plauzibilă utilizare pentru imobilul evaluat este cea actuală de **proprietate rezidențială**, care poate fi utilizată de un singur sau mai mulți ocupanți.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare: **este permisibilă legal**, îndeplinește condiția de **fizic posibilă**, este **fezabilă financiar** și este **maxim productivă**.

3.2. Abordarea prin piață – pentru teren

Având în vedere faptul că terenul aferent imobilului evaluat este în posesia Comunei Praid, în cadrul prezentului raport nu se evaluează.

3.3. Abordarea prin cost - Metoda Costului de Înlocuire Net

Abordarea prin costuri presupune ca terenul și construcțiile să fie evaluate separat.

Valoarea construcțiilor este determinată prin stabilirea costului prezent (de înlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizică, funcțională și economică.

Estimarea valorii construcției s-a efectuat prin abordarea pe bază de costuri luând în considerare costurile unitare actuale de înlocuire a construcțiilor și dimensiunile (aria desfășurată) fiecărui element.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea valorii de înlocuire – cost de înlocuire brut
2. Estimarea deprecierei totale care afectează construcțiile: uzura fizică (pe baza stării fizice constatate la data inspecției efectuate în teren), pierderea de valoare din neadecvări funcționale sau cauze externe
3. Determinarea valorii de piață prin scăderea deprecierei totale din valoarea de înlocuire

1. Pentru determinarea costului de înlocuire brut s-au parcurs următoarele etape:

- Inspectarea clădirilor pe teren și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale acestora;
- Estimarea valorilor unitare de înlocuire precum și valorile totale de înlocuire având în vedere suprafețele desfășurate. În estimarea valorilor unitare de înlocuire s-a ținut cont de caracteristicile constructive ale clădirii (materiale, deschideri, înălțime ș.a.). La baza estimării costurilor de înlocuire unitare a stat analiza bazată pe costul unitar a unor construcții similare sau asimilabile edificate în

perioada 2020-2021 în diverse localități din țară, precum și consultarea Îndreptarului tehnic „Costuri de reconstrucție – Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire, clădiri rezidențiale” – Editura Iroval București, 2009 actualizat la 2021-2022.

Costul de înlocuire brut estimat este prezentat în anexa nr.1 a raportului de evaluare.

2. Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire ce poate apare din cauze **fizice, funcționale sau externe**.

Estimarea deprecierei se face în mod adecvat prin **metoda segregării**, prin care se analizează separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifică și apoi se aplică costului de înlocuire. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire sau construcție specială și cu care operează această metoda sunt:

⇒ **uzura fizică** : aceasta poate avea două componente:

a) uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) - **nu au fost identificate uzuri fizice recuperabile;**

b) uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice) : **a fost estimată ca raport între vârsta efectivă și durata de viață utilă totală estimată.**

○ Pentru clădiri uzura fizică a fost estimată segregat între elementele componente :

- Duratele de viață utile estimate au fost corelate cu normativul P135/1999 sau SPIC D20 ANEVAR
- durata de viață utilă totală a elementelor cu viața scurtă a fost estimată la 30 de ani;
- acolo unde elementele cu viața scurtă au fost recondiționate în ultimii ani, s-a luat în considerare raportul între perioada scursă de la investiție și durata de viață scurtă inițial estimată (30 de ani);
- ponderea celor două elemente în total s-a făcut pornind de la analiza devizelor clădirilor de tip industrial comparabile cu cele existente pe amplasament

⇒ **neadecvare funcțională** - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta

sub două aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus)

⇒ **depreciere economică (din cauze externe)** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

3. Determinarea Costului de Înlocuire Net

Estimarea deprecierei.

- i) uzura fizică recuperabilă - nu a fost identificată
- ii) uzura fizică nerecuperabilă: a fost estimată ca raport între vârsta efectivă și durata de viață utilă totală estimată.
- iii) neadecvare funcțională: nu a fost identificată;
- iv) A fost cuantificată o depreciere externă de 40% având în vedere amplasamentul proprietății și situația economică actuală în contextul războiului din vecini;

Calculul este prezentat în anexe:

Valoarea de piață a construcțiilor este de :

V constructii = 2.900 lei echivalent 600 eur

Valoarea de piață a proprietății evaluate (construcții), determinată prin metoda costurilor, este de :

V costuri = 2.900 lei echivalent 600 eur

3.4. Abordarea prin venit

Se poate utiliza metoda capitalizării directe (sau metoda capacității beneficiare). Rentabilitatea se poate calcula pe baza chiriei care poate fi obținută pe piața pentru proprietăți similare, de către un proprietar mediu. Pe baza datelor care au stat la baza analizei pieței imobiliare locale, în opinia evaluatorului, proprietatea imobiliară evaluată deține potențial de închiriere. În stabilirea nivelului chiriei obținabile, au fost luate în considerare și caracteristicile de conformare constructivă și a celorlalte elemente ce concurează la "imaginea" proprietăților pe piața imobiliară.

Având în vedere tipul și caracteristicile proprietății evaluate, această abordare nu s-a realizat deoarece astfel de construcții deservește construcțiile de bază pentru care se poate determina o valoare de randament.

4. SINTEZA REZULTATELOR

Valorile rezultate prin aplicarea celor două abordări sunt:

Abordarea prin cost	2.900 lei
---------------------	------------------

Abordarea prin venituri a ținut seama în aplicarea sa de elemente potențiale ale pieței locale, de nivelul tarifelor practicate pe piață. Valoarea obținută prin această metodă se apropie cel mai mult de tipul valorii estimate în prezentul raport și este valoarea căreia evaluatorul îi acordă cel mai mare grad de încredere.

Prin costuri s-a determinat valoarea de reconstrucție, scăzând deprecierea corespunzătoare, metodă căreia evaluatorul îi acordă un grad de încredere mai redus decât pentru cea de la capitalizare directă.

Astfel, **în opinia evaluatorului**, valoarea de piață a proprietății imobiliare "Magazie", situată în extravilanul comunei Praid, jud. Harghita., la data evaluării este de:

2.900 lei
(echivalent a 600 eur)

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- valoarea nu conține T.V.A.
- valoarea opinată include construcția, terenul și toate amenajările acestuia;
- Cursul de schimb considerat este de 4,9471 lei/eur valabil la data de 26.06.2022.
- Valorile exprimate în euro sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ.
- Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;

ESTIMARE COST DE NOU LA DATA EVALUĂRII - CATALOG IROVAL

ANEXA nr. 1

Denumire
Adresă obiectiv
Data evaluării
Suprafața utilă
Suprafața construită
Suprafața desfasurată
Înălțimea medie
Data PIF

Magazie
Praid
26.06.2022
Su (mp) =
Sc (mp) = 25.00
Sd (mp) = 25.00
h(m) = 2.2
1972

judetul HARGHITA

LOCALIZARE	SALARIZARE
10 km	nivel II
COEF de baza calc	1.003
COEF CORECTIE	1.000
	0.997
	1.036
	0.965
grad seismic	7

Estimarea valorii de nou se calculează în baza Catalogului Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - editat de IROVAL - actualizat
Volumul 3 Capitolul 3 Magazii pag. 53

curs LEI/EUR 4,9471

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție transport	Coef. corecție manoperă	actualizat 2020-2021	Cost total (lei)
					D	E		
Structura								
1	MAGLECAR	25,00	317,5	7.937,2	0,997	0,965	1,000	7.638,5
Total								7.638,5
Acoperis								
1	INVAZBO	25,00	60,7	1.517,2	0,997	0,965	1,0827	1.580,8
Total								1.580,8
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								9.219,3
COST (CIB) UNITAR CU TVA (LEI/MP)								368,8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								7.747,3
COST (CIB) UNITAR FĂRĂ TVA (LEI/MP)								309,9
COST (CIB) UNITAR FĂRĂ TVA (EUR/MP)								62,6

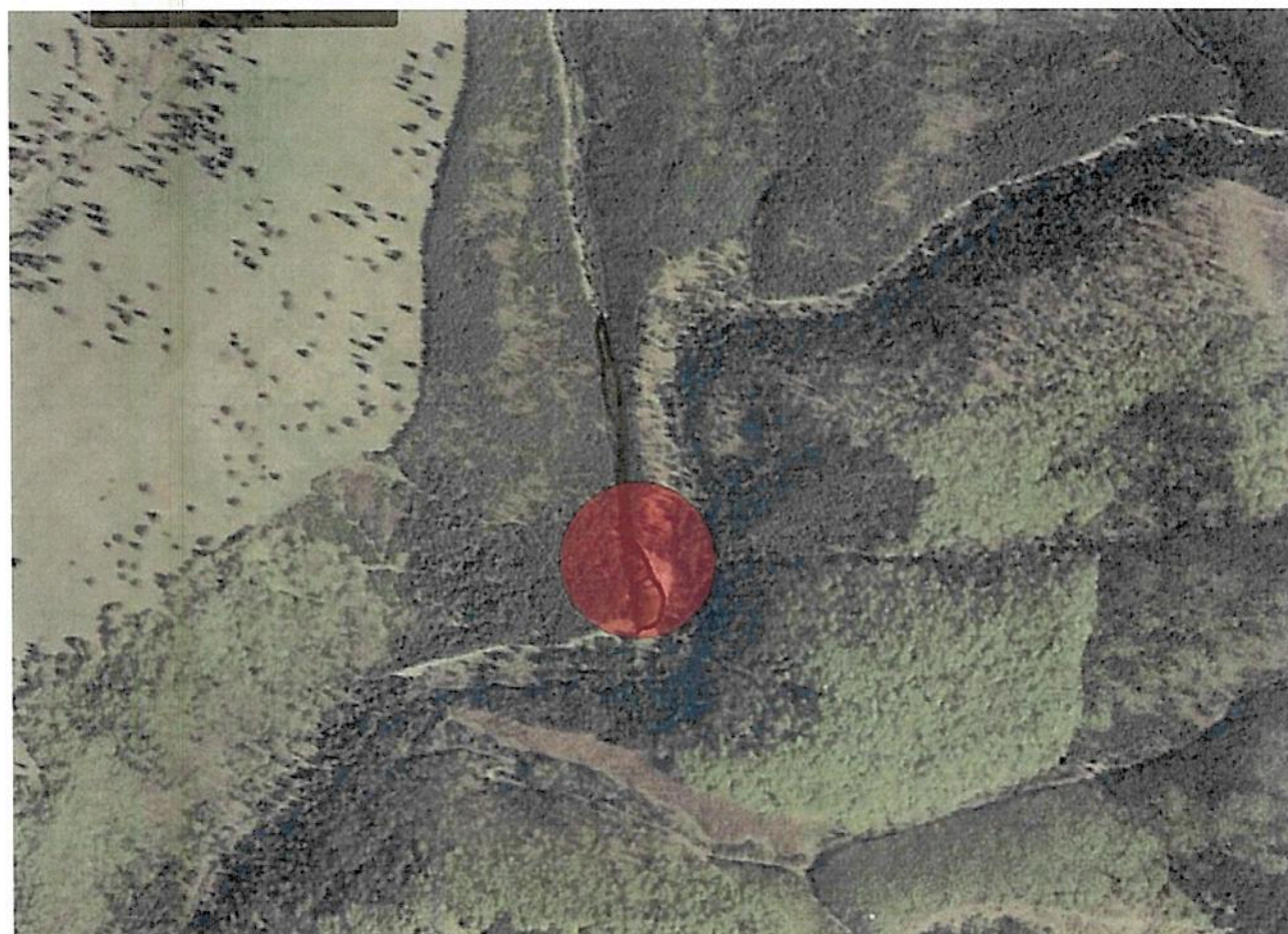
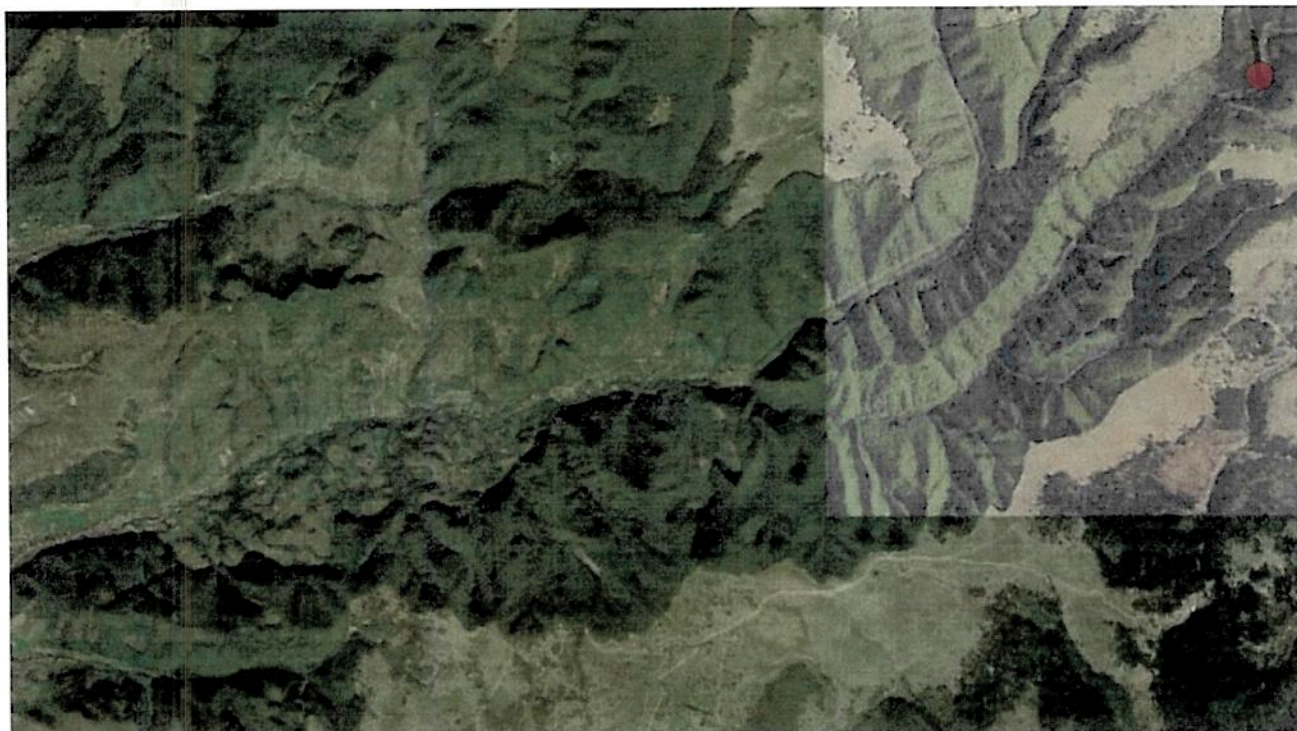
Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

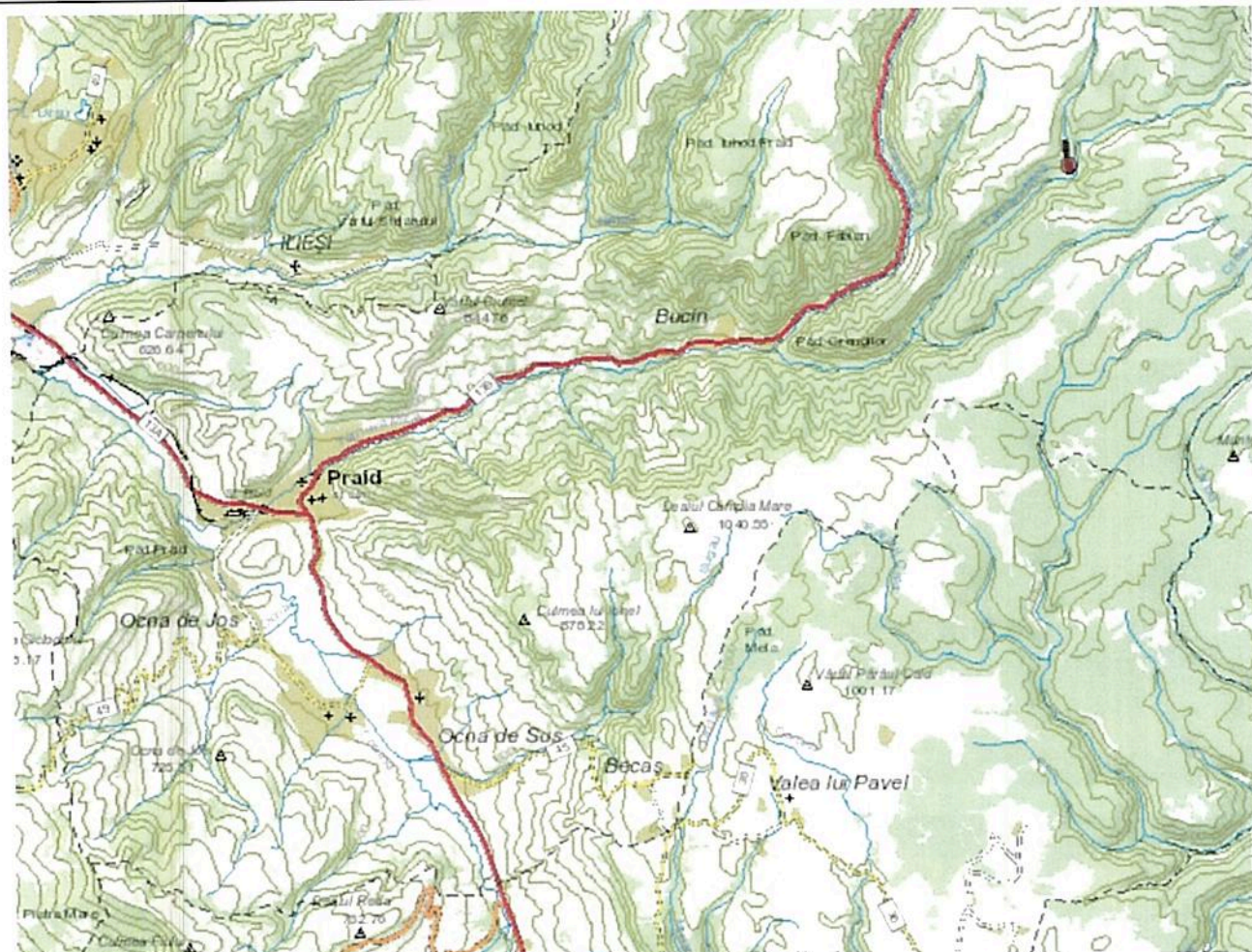
Sdc (mp) = 25,0

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (lei)
1	Structură	7.638,5	35%	4.965,0
2	Finisaj	0,0	25%	0,0
3	Învelitoare	1.580,8	45%	869,5
4	Instalații electrice	0,0	15%	0,0
5	Instalații sanitare	0,0	15%	0,0
6	Instalații de încălzire	0,0	15%	0,0
Total cost cu tva (lei)		9.219,3		5.834,5
Total cost fără tva (lei)		7.747,3		4.902,9

Total valoare ramasa actualizata fara TVA (lei)	4.903
Depreciere functionala	0%
Valoare corectata (lei)	4.903
Depreciere din cauze externe	40%
Total Cost de înlocuire Net (CIN) fara TVA (lei) - rotund	2.900

AMPLASAMENT





CARTE FUNCİARĂ NR. 53377
COPIE

Carte Funciară Nr. 53377 Praid

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53377	8.291	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	53377-C1	Jud. Harghita	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:166 mp; S. construita desfasurata:290 mp; Cabana(P+M), construit in anul 1972

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
25541 / 20/11/2015		
Act Administrativ nr. 19094 - TITLU DE PROPRIETATE, din 04/05/2007 emis de COMISIA JUDETEANA PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR (și doc. cad. anexata);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE L.18/1991, L.169/1997, L.1/2000, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COMUNA PRAID , CIF:4368103	A1
51401 / 15/11/2019		
Act Administrativ nr. Certificat fiscal 10673, din 11/11/2019 emis de Primaria Comunei Praid; Act Administrativ nr. Adeverinta 10511, din 05/11/2019 emis de Primaria Comunei Praid; Act Administrativ nr. Adeverinta 11555, din 03/12/2019 emis de Primaria Comunei Praid; Act Administrativ nr. Contract de concesiune 3496, din 07/12/2004 emis de Primaria Comunei Praid; Act Notarial nr. Declaratie 3741, din 08/11/2019 emis de NP Buzogany Szilvia;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) FABIAN SANDOR , casatorit cu 2) FABIAN ROZALIA	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
51401 / 15/11/2019		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune 3496, din 07/12/2004 emis de Primaria Comunei Praid;		
C1	-se noteaza concesiunea asupra terenului de constructii de 1600 mp pe o perioada de 49 ani incepand cu data de 01.01.2005 in favoarea: 1) FABIAN SANDOR	A1