

# **RAPORT DE EVALUARE**

privind  
**imobilul**  
din  
satul **SÂNVASII nr.61.**  
comuna **Gălești,jud.Mureș**

**SOLICITANT:**

**MUZEUL JUDEȚEAN MUREȘ**

# CUPRINS

<b>Cuprins</b>	<b>2</b>
<b>Sinteza evaluării</b>	<b>3</b>
<b>1. Introducere</b>	<b>4</b>
1.1. Solicitant	4
1.2. Executant	4
1.3. Obiectul și necesitatea lucrării	4
1.4. Data evaluării	4
1.5. Moneda raportului modalități de plată	4
1.6. Declarație de conformitate	4
1.7. Surse de informații și documentații	5
1.8. Ipoteze, condiții limitative	5
1.9. Responsabilitatea față de terți	7
1.10. Certificare	7
<b>2. Prezentarea și evaluarea imobilului</b>	<b>8</b>
2.1. Identificare și localizare	8
2.2. Analiza bazei socio-economice	9
2.3. Date privind piața imobiliară	9
2.4. Definirea tipului de valoare estimat	10
2.5. Analiza pentru cea mai bună utilizare	10
2.6. Evaluarea	10
2.7. Reconcilierea valorilor, opinia evaluatorului	20
<b>3. Concluzii</b>	<b>21</b>
<b>4. Extras de cartea funciară</b>	<b>22-23</b>
<b>Desene</b>	<b>24-25</b>
<b>fotografii</b>	<b>26</b>

## SINTEZA EVALUĂRII

Solicitant :	MUZEUL JUDEȚEAN MUREȘ, cu sediul în mun.Tg.Mureș, str.Mărăști nr.8A, jud. Mureș, având cod de identificare fiscală 4323500, reprezentat prin domnul director Soós Zoltán
Obiectul evaluării:	Imobilul situat în satul Sânvasii nr.61, comuna Gălești, jud. Mureș
Scopul evaluării:	Estimarea valorii de piață, în vederea stabilirii prețului de piață probabilă, necesar la cumpărarea imobilului
Tipul proprietății	Cartea Funciară nr.11 SÎNVAȘII nr.ord.A+2 nr.top.209 ; 210/1 grădină intravilanși nr.ord.A+15 nr.top.210/2 casă de lemn nr.117 Suprafața de teren aferentă imobilului : 4.474 mp Imobilul nu este grevat de sarcini. Extras din data de 14.02.2017.
Proprietari	Proprietari tabulari : 1. DÉGI JUDIT EMA cota de 3/16 parte 2. KOVÁCS ERIKA cota de 3/16 parte 3. TORDAI MAGDALENA cota de 6/16 parte 4. FEKETE ANA SOFIA cota de 2/16 parte 5. TÖRÖK JULIANA cota de 2/16 parte
Valoarea de piață	<b>63.000 lei</b> <b>13.792 EUR</b>

Valoarea nu include T.V.A.

Cursul de referință B.N.R. utilizat este de 1 Eur = 4.5680 lei (19.07.2017)

**Expert-evaluator aut.**  
**ing.Kopacz Nicolae**

## I. INTRODUCERE

### 1.1. Solicitant

MUZEUL JUDEȚEAN MUREȘ, cu sediul în mun.Tg.Mureș, str.Mărăști nr.8A, jud. Mureș, având cod de identificare fiscală 4323500, reprezentat prin domnul director Soós Zoltán

### 1.2. Executant

KOPACZ NICOLAE, PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ, înregistrată la O.R.C. Mureș sub nr. F26-1472-2009, având cod unic de înregistrare 26192104, telefon 0365- 428664; cont RO41 BTRL 02701201U22724XX Banca Transilvania Tg-Mureș; cu sediul în Târgu Mureș, str. Ion Buteanu nr. 13/2., expert în evaluări imobiliare, legitimat de Ministerul Justiției cu nr.1557-5316, de ANEVAR cu nr.13580, de CECCAR cu nr.27048, reprezentant al S.C.Expertilor Tehnici Mureș S.A.-Tg.Mureș

### 1.3. Obiectul și necesitatea lucrării

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea proprietății imobiliare „Imobilul din satul Sânvasii nr.61, comuna Gălești, jud. Mureș” evidențiat în cartea funciară nr.11 SÎNVASII nr.ord.A+2 nr.top.209 ; 210/1 grădină intravilan și nr.ord.A+15 nr.top.210/2, casă de lemn nr.117, proprietari :

38. DÉGI JUDIT EMA	cota de 3/16 parte
39.KOVÁCS ERIKA	cota de 3/16 parte
40.TORDAI MAGDALENA	cota de 6/16 parte
41 FEKETE ANA SOFIA	cota de 2/16 parte
42.TÖRÖK JULIANA	cota de 2/16 parte

OCPI Mureș Birou CF Tg.Mureș printr-un referat a admis emiterea pe hârtie a prezentului carte funciară.

Suprafața terenului conform acestui act este de 4.474 mp.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață, în vederea cumpărării imobilului.

### 1.4. Data evaluării

Data de referință a evaluării este 19.07.2017, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în perioada 18-25 iulie 2017. Cursul de schimb considerat este cursul referință anunțat de B.N.R. pentru data de 19.07.2017 de 1 Eur = 4.5680 lei.

### 1.5. Moneda raportului. Modalități de plată

Valoarea este exprimată în LEI și EURO. În estimarea valorii se ia în considerare plata în integrală la data evaluării, fără condiții de plată. Valorile nu conțin T.V.A..

### 1.6. Declarație de conformitate

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm următoarele:

- 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 descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care 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 nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, și metodologia de lucru recomandate de către Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din România și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).

- evaluatorul a respectat codul deontologic al Uniunii Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor Uniunii Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu SEV 400, Verificarea evaluărilor .

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează este membru al Uniunii Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă și are competența necesară întocmirii acestui raport.

### **1.7. Surse de informații și documentații**

A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:

- Datele de identificare ale proprietății evaluate – adresă, identificare fizică pe teren
- Extras de carte funciară nr. 11 SÎNVAȘII nr.ord.A+2 nr.top.209 ; 210/1 și nr.ord.A+15 nr.top.210/2
- Scopul evaluării

B. Informații la care are acces evaluatorul

- Informații culese pe teren de către evaluator;
- Informații privind starea pieței bunurilor imobile specifice (prețuri de vânzare, nivelul ofertei și al cererii, etc.);
- Informații culese pe teren de către evaluator;
- Informații privind starea pieței bunurilor imobile specifice (prețuri de vânzare, nivelul ofertei și al cererii, etc.);
- STAS nr..4908/1985
- Normativul P-135/1999
- Standarde de Evaluare a Bunurilor 2017;
- Standarde de Evaluare SEV 100 - Cadrul general;
- SEV 101-Termenii de referință a evaluării
- Standarde de Evaluare SEV 103 – Raportarea evaluării
- Standarde de Evaluare SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- Ghid metodologic de evaluare GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- Cataloage de reevaluare MATRIXROM
- Anexa nr.4 al Decretului nr. 256/1984
- Buletinul Expertiza Tehnică nr. 137/2017

### **1.8. Ipoteze și ipoteze speciale**

În prezentul raport se presupune că dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate este valid și marketabil, fără restricții. Evaluatorul nu a întreprins investigații suplimentare pentru certificarea drepturilor de proprietate înscrise în documentele prezentate.

Identificarea imobilului s-a efectuat în baza actelor prezentate și a informațiilor, declarațiilor clientului.

Suprafețele utilizate în evaluare sunt cele măsurate de subsemnatul, conform schiței anexată.

Imobilul se evaluează în ipoteza că este liber de sarcini, nu este supus unor restricții sau limitări deosebite, care ar putea influența sau îngreuna dreptul de proprietate.

Evaluatorul, prin reglementările profesionale cărora se supune, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor prezentate de solicitant, a actelor de proprietate, nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat și nici a limitelor, vecinătăților, dimensiunilor proprietății, considerate existente în prezenta lucrare ca ipoteze de lucru.

Evaluatorul a examinat înscrisurile disponibile și a identificat proprietatea împreună cu clientul; locația indicată și limitele proprietății indicate de client se consideră a fi corecte.

Evaluatorul nu este topograf/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de client 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 indicată de client în conformitate cu documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea declarată invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, declarată de client, dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, evaluatorul neefectuând investigații pentru a stabili veridicitatea și acuratețea acestora.

Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului, sau structurilor care să influențeze valoarea proprietății evaluate, decât cele care sunt menționate în mod expres în cadrul prezentului raport. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.

Situația actuală a proprietății a 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 acestuia în condițiile tipului valorii selectate, prezentate anterior.

Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase.

Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, în concordanță cu faptele ce sunt disponibile la data evaluării.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție

Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport.

Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătura cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea evaluată, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, având în vedere pe de-o parte evoluția, în general, a pieței imobiliare; pe de altă parte, evoluțiile punctuale, legate de interesele locale. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

Previzunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de

piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare. Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifre prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire în anumite cazuri.

Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil și competență managerială. Orice variație de la această ipoteză ar putea avea un impact semnificativ asupra estimărilor de valoare rezultate.

### **1.9. Responsabilitatea față de terți**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

În conformitate cu standardele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul clientului menționat anterior. Raportul este confidențial, strict pentru client și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.

### **1.10. Certificare**

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

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;
- suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru ale ANEVAR;
- am respectat codul deontologic al ANEVAR;
- în elaborarea prezentului raport nu am primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

La data elaborării acestui raport, sunt membru al ANEVAR, am îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă și am competența necesară întocmirii acestui raport.

## **2. PREZENTAREA ȘI EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

### **2.1. Identificare și localizare**

#### **Descrierea situației juridice**

Pentru scopul evaluării, imobilul analizat este considerat și evaluat ca fiind liber de sarcini, fără restricții sau limitări deosebite, care ar putea influența sau îngreuna dreptul de proprietate.

#### **Descrierea proprietății imobiliare**

Imobilul se află în zona mediană a localității Sânvasii, într-o stradă pietruită, la cca 70 m de la un drum asfaltat.

Imobilul practic nu este împrejmuit.

Luând în considerare, că mai mulți ani nu este folosit, intrarea este greoi din cauza vegetației.

Imobilul se compune din casa de locuit (corp "A"), din corpul "B", fiind compus din bucătărie de vară, cămară, 2 depozite, și din pivniță .

Anexele gospodărești mai importante : grajdul cu șura și gabonașul.

Celelalte construcții sunt ne semnificative.

#### **1.Casa de locuit "A"**

Regimul de înălțime : parter.

Se compune din 3 camere și dintr-un antreu .

Structura de rezistență : fără fundații, ziduri din chirpici, planșeul din lemn și șarpantă din lemn, învelitoarea din țigle solzi.

Finisaje exterioare: tencuieli simple, drișcuite, zugrăvite, cu tâmplărie din lemn.

Finisaje interioare: pardoseli de scândură și de ciment sclivisit, tencuieli drișcuite la pereți, tavan netencuit, cu grinzi aparente, zugrăveli simple.

Casa nu este folosită și nu este locuibilă în starea actuală.

Utilități: instalații electrice și de gaz.

Înălțimea interioară : 2,30 m

Suprafața utilă : 59,45 mp

Suprafața construită : 70,30 mp

#### **2. Bucăria de vară (corp „B”)**

Regimul de înălțime : parter și parțial pivniță.

Structura de rezistență : fundații de beton, ziduri de cărămidă, planșeul din lemn și șarpantă din lemn, învelitoarea din țigle.

Finisaje exterioare: tencuieli simple, drișcuite, zugrăvite, cu tâmplărie din lemn.

Finisaje interioare: pardoseli de ciment sclivisit, tencuieli drișcuite la pereți, zugrăveli simple.

Utilități: instalații electrice și de gaz.

Înălțimea interioară : 2,50 m

Suprafața utilă : 38,00 mp

Suprafața construită : 49,20 mp

Suprafața pivniței : 17,35 mp

#### **3.Gabonaș cu târnaț**



Construcție din lemn, cu acoperiș din țigle.  
Fără finisaje și utilități.  
Suprafața utilă : 12,60 mp  
Suprafața terasei : 3,85 mp  
Suprafața pivniței : 11,90 mp  
Aria construită:  $3,50 \times 4,70 = 16,45$  mp

#### **4. Grajd**

Construcție din cărămidă, acoperită cu țigle.  
Suprafața construită : 57,68 mp

#### **5. Șură**

Construcție din lemn, cu șarpantă comună cu grajdul, acoperită cu țigle.  
Suprafața construită : 29,12 mp

## **2.2. Analiza bazei socio-economice**

Teritoriul comunei Gălești se situează pe ambele maluri ale cursului mijlociu al Râului Niraj și valea acestuia, la o distanță de aproximativ 24 km de Municipiul reședință de județ, Târgu Mureș, cu o altitudine medie de 345 m

Teritoriul comunei se învecinează: la vest cu comuna Livezeni și Păsăreni, la sud cu comuna Fântânele și Sângeorgiu de Pădure, la nord cu comuna Miercurea Nirajului

Este o zonă colinară mai mult sau mai puțin împădurită cu lunca majoră și terasele în general plane ale râului Niraj.

Comuna este alcătuită din șapte sate, după cum urmează: Gălești (reședință comună), Troița, Maiad, Sânvășii, Bedeni, Adrianu Mare și Adrianu Mic.

Populația: total 3065. Numărul copiilor este mai mare decât al bătrânilor, iar populația activă reprezintă circa 35% din totalul populației. Numărul femeilor este mai mare decât al bărbaților.

În comună funcționează în prezent 5 unități de învățământ de stat după cum urmează:

- 2 școli cu clasele I-VIII și grădiniță cu câte două grupe la Gălești și Troița

- 2 școli cu clasele I-IV și grădiniță cu câte o grupă la Maiad și Sânvășii

Cultură

În comună există 5 cămine culturale (Gălești, Troița, Adrianu Mare, Bedeni, Maiad) și o bibliotecă comunală. Vechile obiceiuri populare sunt păstrate, astfel ele pot fi urmărite cu ocazia sărbătorilor tradiționale. Portul popular secuiesc al strămoșilor, dansurile populare maghiare sunt prezente aproape la toate manifestările culturale.

Sănătate

În comună există două cabinete de medici de familie și o farmacie.

Funcțiunea de bază a economiei comunei este agro-industrială.

Agricultura constă în cultivarea plantelor și creșterea animalelor, ce se practică aproape exclusiv în sistem particular.

### **Identificarea zonei în localitate. Tipul de dezvoltare al zonei**

Imobilul analizat se află în zona mediană a localității Sânvășii, într-o stradă pietruită, la cca 70 m de la un drum asfaltat.

Utilitățile existente în zonă sunt: energie electrică și gaze naturale.

## **2.3. Date privind piața imobiliară**

### **Tipul de piață analizat. Arealul de piață analizat**

O piață este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile

dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix.

### **Evoluția pieței. Cererea. Oferta**

După ce piața imobiliară a suferit o scădere fără precedent în 2008 și 2009, pe fondul crizei economice, lucrurile par să se stabilizeze. Analistii economici estimează însă că nu există niciun pericol ca prețurile imobilelor să mai ajungă la nivelul din urmă cu opt ani. Construcția ansamblurilor rezidențiale și-a revenit abia în 2016, când dezvoltatorii au predat peste 14.000 de locuințe noi, nivel record pentru ultimii 10 ani.

Din statistică rezultă, că valoarea de piață a apartamentelor este mai ridicată decât a proprietăților individuale ( vorbind de preț/mp)

Pe termen scurt și mediu se poate preconiza că nivelul prețurilor să se stabilizeze și eventual va fi o creștere nesemnificativă. Numărul tranzacțiilor în general este destul de redus.

### **2.4. Definirea tipului de valoare estimat**

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață în vederea stabilirii unui preț de pornire pentru vânzare..

Valoarea de piață este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2017 astfel:

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

### **2.5. Analiza pentru cea mai bună utilizare**

Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor:

- (a) să se stabilească dacă o utilizare este posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață,
- (b) să reflecte cerința de a fi permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic,
- (c) cerința ca utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piață, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existentă.

Având în vedere amplasarea și dimensiunea imobilului cea mai probabilă utilizare este o gospodărie.

Această utilizare este posibilă fizic și permisă legal și fezabilă financiar.

### **2.6. Evaluare**

Modul de lucru

Evaluarea se efectuează prin metoda prin folosirea cataloagelor de reevaluare, prin metoda costurilor, prin metoda valorii de înlocuire.

Toate unitățile de prețuri sunt exprimate în “lei”, iar actualizarea din anii 1965, respectiv din 1989, se efectuează prin coeficientul de actualizare modificat, cu o reducere de 10.000 . (ceea ce reprezintă trecerea dela ROL în RON)

## Metoda costurilor

### A.CONSTRUCȚII

#### 1.Casa de locuit "A"

Suprafața de calcul: 70,30 mp

Incadrare:Catalogul MATRIXROM nr.13 (124)" Locuințe,cămine,hoteluri"

I.1. Fișa nr.1 "Clădire de locuit individuală (parter cu pereți din chirpici,paiantă,vălătuci,pământ bătut sau bârne)",finisaj inferior

Preț unitar:

- Construcții 525 lei/mp
- Inst.electrice 23 lei/mp  
548 lei/mp

Valoarea de înlocuire:

70,30 mp x 548 lei/mp= 38.524 lei

Termeni de corecție :

- Pt.înălțimea interioară de 2,30 m....0,96
- Se adaugă pt.instalația de gaz  
28 lei/mp x 70,30 mp = 1.968 lei  
40.492 lei

Coefficienții de influență:

- De uzură
  - structura de rezistență 40% x 0,3= 0,120
  - anvelopa 17% x 0,4= 0,068
  - finisaje 25% x 0,3= 0,075
  - instalații 18% x 0,3= 0,054  
0,317

- De actualizare=

Luând în considerare, că construcția se poate folosi doar ca o magazie ,din Tab II ,crt.1.4B  
depozitare: 2,3693432/1,20

Costul tehnic al locuinței :

40.492 lei x 2,3693432/1,20 x 0,317x 0,96 = **24.330 lei**

#### 2. Bucăria de vară (corp „B”)

Suprafața de calcul: 49,20 mp

Pivnița:17,35 mp

Incadrare:Catalogul MATRIXROM nr.13 (124)" Locuințe,cămine,hoteluri"

I.4. Fișa nr.4 (4B) "Clădire de locuit individuală (parter cu pereți din zidărie de piatră,cărămidă sau înlocuitori)",finisaj inferior

Preț unitar:

- Construcții 610 lei/mp
- Inst.electrice 23 lei/mp  
633 lei/mp

Valoarea de înlocuire:

49,20 mp x 633 lei/mp= 31.143 lei

Termeni de corecție :

- Pt.înălțimea interioară de 2,50 m....0,97
- Pt.pivniță : 17,35 mp x 300 lei/mp= 5.205 lei
- Se adaugă pt.instalația de gaz

$$28 \text{ lei/mp} \times 49,20 \text{ mp} = \frac{1.377 \text{ lei}}{37.725 \text{ lei}}$$

Coeficienții de influență:

- De uzură :0,30

De actualizare=

Luând în considerare, că construcția se poate folosi doar ca o magazie ,din Tab II ,crt.1.4B  
depozitare: 2,3693432/1,20

Costul tehnic al locuinței :

$$37.725 \text{ lei} \times 2,3693432/1,20 \times 0,3 \times 0,97 = \mathbf{21.675 \text{ lei}}$$

### 3. Gabonaș cu târnaț

Suprafața utilă :12,60 mp

Suprafața terasei : 3,85 mp

Valoarea de înlocuire:

$$12,6 \text{ mp} \times 1060 \text{ lei/mp} = 13.356 \text{ lei}$$

$$3,85 \text{ mp} \times 590 \text{ lei/mp} = \underline{2.271 \text{ lei}}$$

$$15.627 \text{ lei}$$

Termeni de corecție :

-se scade pentru pardoseala de pământ

$$12,6 \text{ mp} \times 58 \text{ lei/mp} = \underline{-731 \text{ lei}}$$

$$14.896 \text{ lei}$$

Coeficienții de influență:

- De uzură :0,20
- De actualizare= 1,0120271/1,20

Costul construcției după metoda standard:

$$14.896 \text{ lei} \times 1,0120271/1,20 \times 0,20 = \mathbf{2.512 \text{ lei}}$$

### 4. Grajd

Suprafața de calcul : 57,68 mp

Valoarea de înlocuire:

$$57,68 \text{ mp} \times 750 \text{ lei/mp} = 43.260 \text{ lei}$$

Coeficienții de influență:

- De uzură :0,20
- De actualizare= 1,0120271/1,20

Costul grajdului după metoda standard:

$$43.260 \text{ lei} \times 1,0120271/1,20 \times 0,20 = \mathbf{7.356 \text{ lei}}$$

### 5. Șură

Suprafața de calcul : 29,12 mp

Valoarea de înlocuire:

$$29,12 \text{ mp} \times 805 \text{ lei/mp} = 23.441 \text{ lei}$$

Coeficienții de influență:

- De uzură :0,20
- De actualizare - 1,0120271/1,20

Costul șurei după metoda standard:

$$23.441 \text{ lei} \times 1,0120271/1,20 \times 0,20 = \mathbf{3.954 \text{ lei}}$$

**RECAPITULAȚIE :**

• Casa de locuit „A”	24.330 lei
• Bucăria de vară (corp „B”)	21.675 lei
• Gabonaș cu târnaț	2.512 lei
• Grajd	7.356 lei
• Șură	<u>3.954 lei</u>
<b>Total construcții</b>	<b>59.827 lei</b>

**Rotund : 60.000 lei**

<b>Coeficienți de majorare</b>	<b>Mărimea coeficienților</b>	<b>Coeficienți aleși</b>
-apropierea sub 500 m de mijloace de transport în comun: autobuze,troleibuse,tramvaie	5-15%	
-apropierea față de stația de metro	6-8%	
-apropierea față de o piață cu unități comerciale	5-10%	
-apropierea față de magazinele universale	3-6%	
-amplasare în zona cu dotări social-urbane: unități sanitare,școli,grădinițe,poliție,CEC,bănci,parcaj public,zone de agrement	5-10%	
-amplasare într-o microzonă cu spații verzi,parcuri	5-10%	
-amplasare pe o stradă liniștită, cu circulație redusă, cu pomi (copaci),cu posibilități de parcare auto	5-15%	
-amplasare în zona ultracentrală și centrală a localității	50-200%	
-imobilul are fațade, intrări, casa scării cu finisaje superioare	5-10%	
-casa scării deservește un număr mic de apartament, max.4, este bine întreținută, are interfon la intrare	5-10%	
-planul apartamentului este bine organizat, camerele sunt decomandate și au orientare favorabilă față de soare (preferabil la sud)	4-6%	
-grupurile sanitare au aerisire directă	2-5%	
-apartamentele au balcoane sau logii mari(peste 3 mp) și bine orientate	4-6%	
Dacă sunt închise:		
• Cu geam pe rame metalice	2%	
• Cu termopane	3%	
-apartamentul /locuința dispune de :		
• Garaj propriu în imobil	10%	
• Loc de parcare de domiciliu, amenajat	3-5%	
-imobilul are curte și grădină	5-10%	10%
-apartament individual în casă parter sau P+(1-2)E	10-20%	10%
-apartamente/imobile la care au fost efectuate lucrări de izolație termică	5-10%	
-imobilul/apartamentul situat în localități cu potențial turistic	10-50%	
-utilizarea imobilului/apartamentului :		
• Ca spațiu comercial	50-100%	
• Ca spațiu pentru prestări servicii sau spațiu	30-70%	

depozitare		
<b>Coeficienți de diminuare</b>		
-mijloace de transport în comun lipsesc sau sunt la distanță mai mare de 1,0 km	5-10%	
-deficiențe majore de sistematizare a microzonei sub aspect urbanistic funcțional	3-5%	-5%
-lipsa dotărilor social-urbane din zonă	5-10%	-5%
-situarea magazinelor și piețelor la distanțe mai mari de 500 m	5-10%	-5%
-structura populației din zonă să nu genereze lipsă de interes pt.locuința respectivă	5-25%	
-finisajele la fațade post întreținut	5-10%	
-apartamentul(unitatea locativă) este prost întreținut:		
• Tencuiei,zugrăveli degradate, prezintă igrasie,condens,mucegai,necesitând lucrări de reparații și igienizare	5-15%	15%
• Necesită lucrări de consolidare și reparații ample	20-30%	30%
-planul apartamentului nu este bine organizat, camerele sunt comandate, au orientare deficitară față de soare, gradul de poluare sonoră ridicat, nu are balcon sau logie	5-15%	-5%
-actele de proprietate nu sunt clarificate la data evaluării, au procese pe rol la judecătoria sau locuința nu poate fi eliberată imediat de chiriași	5-10%	
-clădiri situate în zonele periferice ale localității	10-20%	
-clădiri situate cu riscuri potențiale de inundare și alunecări de teren (pemaluri de râuri, la poalele munților, dealuri)	5-15%	
-clădiri situate pe o stradă neamenajată (realizată din pământ bătătorit, fără a avea executată nici-un fel de îmbunătățire)	5-10%	

In vederea stabilirii valorii de piață a locuinței,trebuie aplicate criteriile social-economice:  
60.000 lei x 0,65 = 39.000 lei  
Rotund : 39.000 lei.....8.537 euro

## Terenul

### Metoda comparației directe:

La evaluarea prin metoda comparațiilor vânzărilor, am utilizat informații din: baza de date proprii ; informațiile furnizate de solicitantul lucrării și ofertele agențiilor imobiliare (de pe paginile de web www.OLX.ro; www.multecase.ro; www.flash-online.ro; etc.); oferte de terenuri din zone apropiate terenului supuse evaluării.

Evaluatorul nu garantează corectitudinea, veridicitatea acestor informații, am pornit de la premiza că acestea sunt reale și corecte și le-am utilizat ca atare.

După selectarea comparabilelor, în limita informațiilor deținute am selectat elementele ce necesită corecții. În urma aplicării corecțiilor rezultă valoarea proprietății subiect.

De menționat, că în comuna Găleşti nu s-a găsit nici un teren de vânzare,doar în comuna vecină în Păsăreni.

Din analiza pieței imobiliare în ansamblul ei, pentru proprietăți de tip teren pentru construcții, criteriul de comparație este prețul/mp, iar elemente de comparație recunoscute de piață, sunt:

- zona și localizarea în cadrul zonei;
- natura și ocupabilitatea terenului respectiv suprafața de teren;
- utilitățile de care beneficiază amplasamentul

Având în vedere că elementele de comparație care sunt analizate de cumpărător în cazul unei tranzacții, altele decât cele expuse mai sus, sunt echivalente la toate proprietățile comparabile, analiza comparațiilor de piață se va axa numai pe cele arătate mai sus.

Elementele de comparație echivalente între proprietăți (de evaluat și comparabile), sunt: condițiile de vânzare (oferte și/sau tranzacții pe piață), dimensiuni, amplasament, utilități, etc.

Principalele elemente de comparație și analiza datelor de piață au fost prezentate sub formă tabelară.

Elemente de comparație	Imobilul de evaluat	Comparabil A	Comparabil B	Comparabil C	Comparabil D
Preț de vânzare €		<b>2.006</b>	<b>10.500</b>	<b>4.700</b>	<b>2.180</b>
Corecție-negociere %		-10%	-10%	-10%	-10%
Preț corectat €		<b>1.805</b>	<b>9.450</b>	<b>4.230</b>	<b>1.962</b>
Suprafața teren mp	4.474 mp	9.200 mp	2.663 mp	1.630 mp	8.000 mp
Preț corectat €/mp		<b>0,2</b>	<b>3,6</b>	<b>2,6</b>	<b>0,2</b>
Regim de incadrare	intravilan	extravilan	intravilan	intravilan	extravilan
Corecție regim de incadrare %		30%	0%	0%	30%
Preț corectat €/mp		<b>0,3</b>	<b>3,6</b>	<b>2,6</b>	<b>0,3</b>
Amplasament	Sânvasii	Bolintinieni	Miercurea Nirajului	Tâmpa	Bolintinieni
Corecție amplasament %		0%	-50%	-10%	0%
Preț corectat €/mp		<b>0,3</b>	<b>1,8</b>	<b>2,3</b>	<b>0,3</b>
Cale de acces	da	nu	da	da	nu
Corecție cale de acces %		30%	0%	0%	30%
Preț corectat €/mp		<b>0,4</b>	<b>1,8</b>	<b>2,3</b>	<b>0,4</b>
Drum de acces	nemodernizat	nemodernizat	nemodernizat	modernizat	nemodernizat
Corecție drum de acces %		0%	0%	-20%	0%
Preț corectat €/mp		<b>0,4</b>	<b>1,8</b>	<b>1,7</b>	<b>0,4</b>
Posibilitate de vânzare	liberă	liberă	liberă	liberă	liberă
Corecție		0%	0%	0%	0%
Preț corectat €/mp		<b>0,4</b>	<b>1,8</b>	<b>1,7</b>	<b>0,4</b>

Utilități	Electr.,gaz,pe teren	fără	Electr.,gaz,apă-canal	Electr.,gaz	fără
<b>Corecție utilități</b>		30%	-20%	0%	30%
<b>Preț corectat €/mp</b>		<b>0,5</b>	<b>1,4</b>	<b>1,7</b>	<b>0,5</b>
<b>Zona</b>	mediană	Perif.	Perif.	mediană	Perif.
<b>Corecție zonă</b>		20%	20%	0%	20%
<b>Preț corectat €/mp</b>		<b>0,6</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>	<b>0,6</b>
<b>În preț de vânzare apare și valoarea unei clădiri</b>	nu	nu	nu	da	nu
<b>Corecție</b>		0	0		0
<b>Preț corectat €/mp</b>		<b>0,6</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>	<b>0,6</b>
<b>Valoarea absolută a corecțiilor %</b>		120%	100%	40%	120%
<b>Preț unitar €/mp</b>					<b>1,7 €/mp</b>
<b>Valoarea estimată Euro</b>	7.605 €				
<b>Curs valutar</b>	4,5680 lei/€				
<b>Val estimată Lei</b>	34.740 lei				

### Comparabilul A

Vanzare Teren Pasareni , 9200 Lei  
28 Noiembrie 2016

- Pret Vanzare:9200 Lei
- Suprafata Teren 9200 m<sup>2</sup>
- Telefon: **0743091355**

Vand teren agricol in satul bolintineni, com. pasareni,par cele de 92 ari

### Comparabilul B

**Vand teren intravilan construit Miercurea Nirajului, 2.663 mp. 10.500 €**

**Targu-Mures, judet Mures** Adaugat La 22:02, 16 iulie 2017, Numar anunt: 55426082

[Promoveaza anuntul](#) - [Actualizeaza anuntul](#)

**Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan**

**Suprafata utila 2 663 m<sup>2</sup>**

vand teren construitibil, in Miercurea Nirajului, str. Campului, nr. 13 A

Suprafata este de 2.663 m.p.

Este de forma dreptunghi, cu laturile de 10 m x 264 m.

Terenul are acces la utilități: curent electric, gaz metan, apa și canalizare.

Acte in regula,intabulat in CF.



Pret: 4 euro/mp.



## Comparabilul C

### Vand teren intravilan in Miercurea Nirajului

Mures > Miercurea Nirajului. Publicat duminică, 30 aprilie 2017 , vizualizat de 33 ori



**Tip anunt:** Oferta

**Tip:** Vanzari Terenuri , Altele

**Localitate:** Miercurea Nirajului

Vand teren intravilan cu suprafata de 1630 m<sup>2</sup> in satul Tampa, judetul Mures, comuna Miercurea Nirajului, autorizatie de constructie valabila inca 1 an. Tel : 0762866210. Pentru cine este interesat doresc seriozitate.Extravilan / intravilan Intravilan Suprafata utila 1 630 m2 Pret 4 700.00 EUR

## Comparabilul D

Vanzare Teren Pasareni , 10000 Lei

14 Noiembrie 2016

- o **Pret Vanzare:**10000 Lei
- o **Suprafata Teren** 8000 m<sup>2</sup>
- o **Telefon:** ~~0743091355~~

Vand teren agricol in satul bolintineni, com. pasareni, 80 ari niraj

## RECAPITULAȚIE

-construcții	<b>39.000 lei</b>	<b>8.537 euro</b>
-teren	<b>35.000 lei</b>	<b>7.662 euro</b>
	<b>74.000 lei</b>	<b>16.199 euro</b>

## Metoda comparației directe pentru intregul imobil :

Elemente de comparație	Imobil de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Preț de vânzare €		<b>32.000</b>	<b>20.000</b>	<b>7.999</b>	<b>25.000</b>
Corecție-marjă de negociere		-5%	-5%	-5%	-5%
Preț corectat €		<b>30.400</b>	<b>19.000</b>	<b>7.599</b>	<b>23.750</b>
Amplasare-Zona	Sânvasii-sat	Sânvasii-sat	Gălești-comună	Sânvasii-sat	Sânvasii-sat
Corecție-zonă		0%	-10%	0%	0%
Preț corectat €		<b>30.400</b>	<b>17.100</b>	<b>7.599</b>	<b>23.750</b>
Supraf.constr.	130	84	150	45	62
Corecție supraf.		45%	-14%	75%	53%

<b>Preț corectat €</b>		<b>44.080</b>	<b>14.535</b>	<b>13.298</b>	<b>36.337</b>
Utilități	Electr.,gaz	Electr.,gaz,apă CT	Electr.,gaz,apă CT	Electr.,gaz,	Electr.,gaz,apă
Corecție- utilități		-30%	-30%	0%	-10%
<b>Preț corectat €</b>		<b>30.856</b>	<b>10.175</b>	<b>13.298</b>	<b>32.703</b>
Acces auto	da	da	da	da	da
Corecție acces		0%	0%	0%	0%
<b>Preț corectat €</b>		<b>30.856</b>	<b>10.175</b>	<b>13.298</b>	<b>32.703</b>
Singur în curte	da	da	da	da	da
Corecție singur în curte		0%	0%	0%	0%
<b>Preț corectat €</b>		<b>30.856</b>	<b>10.175</b>	<b>13.298</b>	<b>32.703</b>
Structura casei	Chirpici, cărămidă	cărămidă	cărămidă	cărămidă	cărămidă
Corecție		-10%	-10%	-10%	-10%
<b>Preț corectat €</b>		<b>27.770</b>	<b>9.158</b>	<b>11.968</b>	<b>29.433</b>
Finisaje- intreținere	satisfăcătoare	f.bună	Bună și satisf.	Satisf.	bune
Corecție finisaje		-30%	-10%	-0%	-20%
<b>Preț corectat €</b>		<b>19.392</b>	<b>8.242</b>	<b>11.968</b>	<b>23.546</b>
Termoizolație	nu	da	nu	nu	nu
Corecție		-10%	0%	0%	0%
<b>Preț corectat €</b>		<b>17.495</b>	<b>8.242</b>	<b>11.968</b>	<b>23.546</b>
locuibilitatea	nu	da	da	Parțială	da
Corecție		-50%	-50%	-25%	-50%
<b>Preț corectat €</b>		<b>8.747</b>	<b>4.121</b>	<b>8.976</b>	<b>11.773</b>
Teren mp	4474 mp	682	600	1.600	2.100
Diferență de teren		3.792	3.874	2.874	2.374
Corecție teren EU		6.446	6.585	4.885	4.035
<b>Preț corectat €</b>		<b>15.193</b>	<b>10.706</b>	<b>13.861</b>	<b>15.808</b>
Valoarea % a corecțiilor		180%	119%	<b>85%</b>	148%
Valoarea de	<b>13.861 €</b>				

piața probabilă	<b>63.317 lei</b>				
Rotund	<b>63.000 lei</b>				

### Comparabila A

Casa din caramida cu 2 camere in comuna Sanvasii(Nyaradszentlaszlo)

Galesti, Mures

**32.000 EUR**

actualizat in urma cu 2 zile



### Detalii

Judet Mures  
Localitatea Galesti  
Adresa Principala  
Tip contract De vanzare  
Categorie Case  
Subcategoria Casa la tara  
Suprafata utila 75m<sup>2</sup>  
Suprafata terenului 682m<sup>2</sup>  
Numar camere 2  
Pret 32.000 EUR  
Pret (RON) 146.176 RON  
Suprafata construita 84 m<sup>2</sup>  
Accept Schimburi Da  
Incalzire Altele  
Stadiu constructiei Finalizat  
Numar bai 1  
Numar locuri parcare 5  
Anul construirii 1980

### Descriere

Casa din caramida acoperit cu tigla, izilat exteriorul. Este compusa din 2 camere cu parchet laminat, bucatarie, baia cu geam, pivnita, terasa atoperita. suprafata utila 75 mp. Incalzirea cu centrala proprie si sobe teracota, Teren: 682 mp. cu deschidere de 15 ml. Acces auto. Se accepta schimb cu garsoniera.



### Comparabila B

Casă 140 mp / 600 mp Gălești / Valea Nirajului **20 000 €** Negociabil

**Galesti, judet Mures** *Adaugat de pe telefon La 12:38, 4 iulie 2017, Numar anunt: 60970146*

[\\_ Promoveaza anuntul](#) [\\_ Actualizeaza anuntul](#)

**Oferit de Proprietar Camere 4 sau mai multe**

**Ursus Mansion** **Castiga o experienta VIP la UNTOLD!**

Vând casă compusă din clădire veche cărămidă, cca. anii '60, cu 2 camere, baie, bucatarie, hol și atașat, clădire nouă, în roșu, 70 mp, garaj mare cu mansardă, hol, cameră pentru utilități. Încălzire prin CT pe lemne, apa provine din fântână, cu hidrofor. Bransament gaz la poartă. Curte de 600 mp. Eventual schimb cu locuință.

**Comparabila C**



Casă de vânzare la Sănavsii 7 999 €

**Galesti, judet Mures** *Adaugat La 08:08, 29 iunie 2017, Numar anunt: 71397896*

[\\_ Promoveaza anuntul](#) [\\_ Actualizeaza anuntul](#)

**Ofert de Proprietar** **Camere 2 camere**

**Suprafata utila 1 600 m<sup>2</sup>**

**Ursus Mansion** **Castiga o experienta VIP la UNTOLD!**

Eladó Nyárádszentlászlón régi falusi ház, nagy kerttel és melléképületekkel. Összterület 16 ár. Villany és gáz bevezetve, aszfaltos úton lehet megközelíteni, csendes környezet.

De vânzare casă țărănească la Sănavsii, cu grădină, curte, respectiv anexe gospodărești. Suprafață totală 16 ari. Racordat la lumină și gaz drum asfaltat, zonă linistită

**Comparabila D**

Vanzare Casa 3 camere Galesti , 25000 €

17 Iulie 2017

- **Pret Vanzare:** 25000 €
- **Suprafata Teren** 2100 m<sup>2</sup>
- **Telefon:** 0770228137

Vand casa de locuit, cu actele la zi ,pe numele proprietarului, in valea nirajului comuna galesti, sat sanvasii, situata la 18 km de targu mures, pe un teren de 2100 mp, cu deschidere de 60 m catre soseaua principala.. casa este compusa din 3 camere, antreu, bucatarie de vara, camara si anexe gospodaresti (grajd si sura de fan construite din piatra si caramida). in casa sunt introduse utilitatile;gaz, electricitate, apa de izvor prin cadere libera. pret negociabil.

## 2.7. Reconcilierea rezultatelor, opinia evaluatorului

### Rezultatul calculelor anterioare prin 2 metode distincte :

**V<sub>imobil cost + teren comp.</sub> = 74.000 lei echivalent 16.200 EUR**

**V<sub>imobil comp.</sub> = 63.000 lei echivalent 13.792 EUR**

Având în vedere calitatea comparabilelor alese și de transparența informațiilor credibile de piață , scopul evaluării, precum și ipotezele luate în calcul se consideră că este relevantă pentru proprietatea în cauză metoda comparației directe pentru intregul imobil , **adică** valoarea de piață probabilă a imobilului se consideră suma de :

**63.000 lei echivalent 13.792 EUR**

### 3. CONCLUZII

În urma efectuării lucrării am constatat existența proprietății imobiliare situat în satul Sânvasii nr.61, comuna Gălești, jud. Mureș., evidențiat în cartea funciară nr.11 SÎNVASII nr.ord.A+2 nr.top.209 ; 210/1 grădină intravilan și nr.ord.A+15 nr.top.210/2, casă de lemn nr.117, Ținând cont de ipotezele prezentate în raport, situația și caracteristicile imobilului, relevanța metodelor aplicate, cantitatea și calitatea informațiilor utilizate, condițiile actuale de piață, precum și scopul prezentului raport evaluatorul apreciază că valoarea de piață este:

**63.000 lei**

echivalent

**13.792 Eur**

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

- Valoarea este fără TVA
- Cursul de referință B.N.R. utilizat este de 1 Eur = 4,5680 lei;
- valoarea este valabilă în limita ipotezelor și condițiilor limitative și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului.
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;

**Expert – evaluator autorizat  
ing.Kopacz Nicolae**



OCPI Mures  
Birou CF Tg. Mures

MUREȘ

REFERAT DE ADMITERE/RESPINGERE PE HARTIE

Prin prezenta se permite ADMITEREA pe hartie a cererii nr. 8324/14.02.2017,  
pentru imobilul inscris in CF nr. 11 Sanvasii , deoarece conversia  
cartii funciare nu este posibila.

MOTIVE: Conform ord.700/2014 art.368 alin. (1) litera c), alin. (2), situatie neclara cu  
privire la intinderea dreptului de proprietate asupra terenului iar in fila „B” este intabulat  
dreptul de proprietate asupra S – 4474 mp din A+2 si A+15

Registrator sef  
Daniel Teodor Hrisca

Asistent registrator  
Daniela Maria Gaspar





Nr. cerere... 8324  
 Ziua...  
 Luna... februarie  
 Anul... 2017

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ...  
 BIROUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ... Toj Km,

**EXTRAS DE CARTE FUNCIONARĂ**  
 pentru  
**INFORMARE**

Cartea funciara cu nr. 11 ..... Comuna/ Oraș/ Municipiu... CĂLUGĂȘII

**A. Partea I-a**

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafata In mp.	Observatii
2	209	grădina intracurtilor	-2599mp	
	210/1	grădina - u -	-670mp	
15	210/2	case de lemn - 114 - u -	-1210mp	

**B. Partea a II-a**

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observatii
38	Degei Andit - Ema - 3/16	- 1/16 constructii + 4.444 mp teren (+12, +15)
39	Kovacs Erika - 3/16	
40	Tardai Magdolena - 6/16	
41	Fekete Ana Sofia - 2/16	
42	Tarak Iuliana - 2/16	

- succesiune 2012 în ridicare 2012

**C. Partea a III-a**

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observatii

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

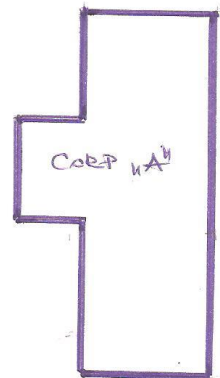
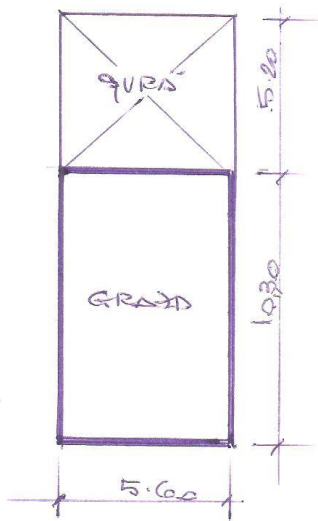
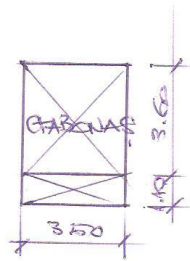
Prezentul extras de carte funciara poate fi utilizat, conform cererii, la .....  
 și NU este valabil la încheierea actelor autentificate de notar public.  
 S-a achitat tariful de ..... lei prin chitanța nr. 5787/17.02.2017 pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272

16.02.2017  
 în data de  
 16.02.2017

Asistent - registru  
 TABELLA  
 ANCP  
 272

SATUL SÂNVĂȘII NR. 61  
COM. GĂLEȘTI

Scara 1:200

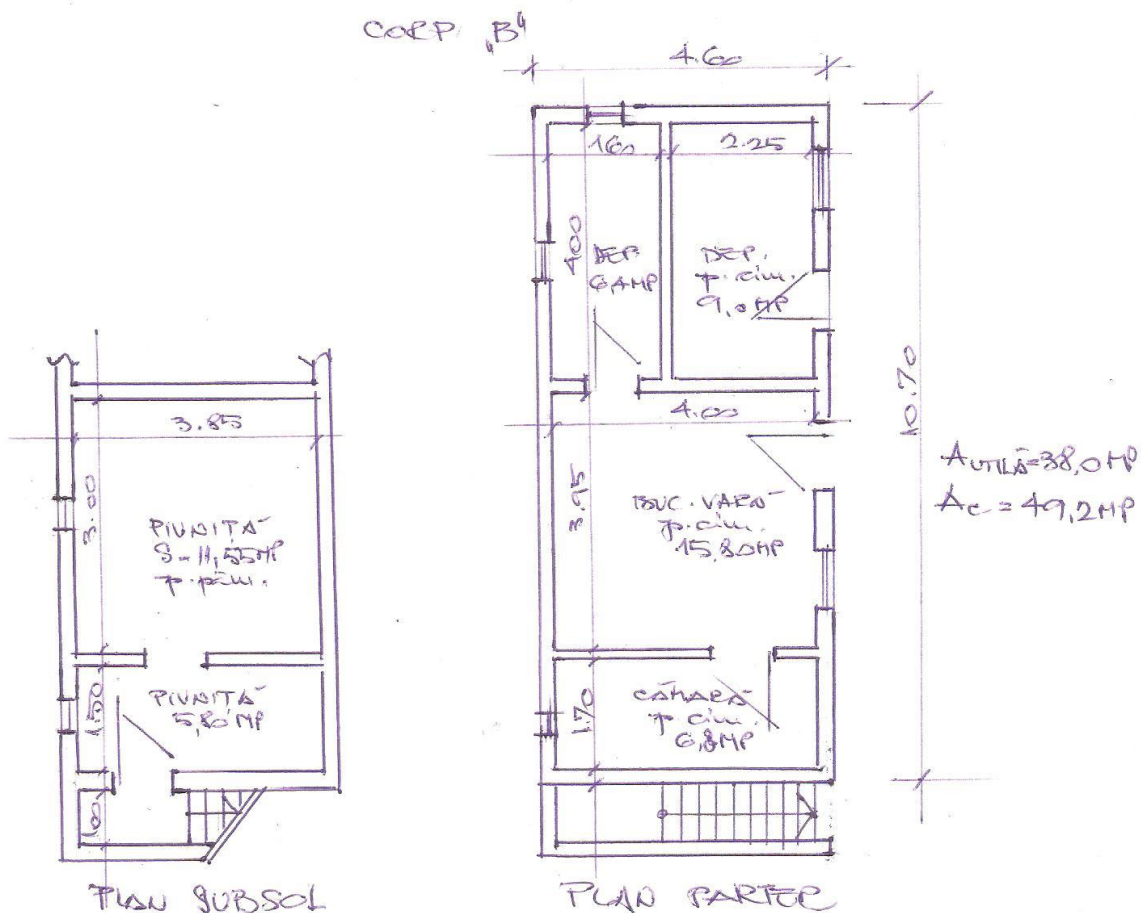
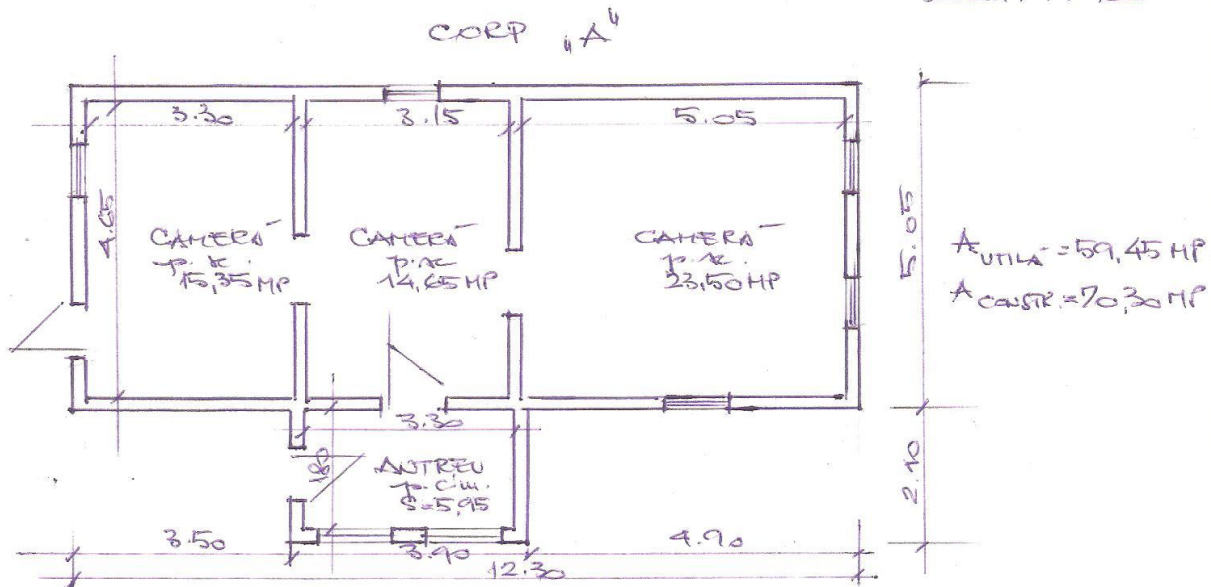


ING. KOPACZ N.



CASA DE LOCUIT  
 SAT SANVASII NR. 61, COH. GALESTI

Scara 1:100



ING. KOPACZ N.

