

I.I. SCRIDON D. IOAN TĂRNĂVENI  
C.U.I. 24864993, F26/1379/2008

TĂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

Martie 2020



Catre,  
Directia Generala de Asistenta Sociala si Protectia Copilului Mures  
Targu Mures, str. Trebely, nr. 7, jud. Mures

**RE: mun. Targu Mures, str. Dorobantilor, nr 30, jud. Mureș**

Stimate Domn / Stimata Doamna,

In urma solicitarii d-voastra, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea mentionata mai sus,

Pentru intocmirea prezentului raport am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra si de catre proprietar, cat si date furnizate de piata de specifica si baza de date proprii. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in conformitate, ne rezevam dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator Autorizat calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip si in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor in vigoare la data intocmirii prezentului raport de evaluare.

Luand in calcul bazele subliniate mai sus si, dupa cum este expus in acest raport, opinia noastra asupra valorii de piata a bunului mentionat mai sus, la data evaluarii este de:

**99.000 Euro**  
**(echivalent a 476.289 lei)**

Aceasta valoare se supune atat termenilor si conditiilor noastre, cat si oricaror ipoteze expuse. Deasemenea, aceasta valoare este valida la data intocmirii prezentului raport si poate fi reconsiderata la o data ulterioara. Trebuie subliniat faptul ca aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nicio responsabilitate transmisa unei terte parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. In plus, certificam ca I.I. Scridon D. Ioan Tarnaveni nu are niciun interes direct cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare si nicio influenta legata de partile implicate, asadar, avand aptitudinea de a oferi consultanta in mod deliberat.

Avem increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor d-voastra si va stam la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

Cu stima,  
Col. (r) jrs. Scridon Ioan  
Evaluator autorizat EPI - ANEVAR



I.I. SCRIDON D. IOAN TĂRNĂVENI  
C.U.I. 24864993, F26/1379/2008

TĂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

## Raport de Evaluare

Client: Directia Generala de Asistenta Sociala si Protectia Copilului Mures  
Proprietar: Bucur Marius Ionel  
Adresa: mun. Targu Mures, str. Dorobantilor, nr 30, jud. Mures  
Utilizator desemnat: Directia Generala de Asistenta Sociala si Protectia Copilului Mures  
Tipul Proprietatii: Proprietate rezidentiala tip teren si constructie  
Numar de inregistrare: 62/08.03.2020



Valoarea de Piata:	99.000 Euro
	476.289 Lei
Alocare:	
Teren:	.20.400 Euro
Constructii:	.78.600 Euro
Cursul de schimb	(1 euro = 4,8110 lei)
Abordari utilizate	Abordarea prin piata –
Valori rezultate	Metoda comparatiei directe 99.000 Euro
	Abordarea prin venit – Metoda capitalizarii veniturilor 98.000 Euro
	Abordarea prin cost – Metoda CIN 81.000 Euro
Suprafata utila totala	147,29 m <sup>2</sup> (calculata)
Suprafata construita la sol	96,66 m <sup>2</sup> ( din documente )
Suprafata construit desfasurata	191,47 m <sup>2</sup> (calculata)

Evaluator autorizat,  
Ioan Scridon



Suprafata teren 154 m<sup>2</sup> (conform CF)

Administrator I.I. Scridon D. Ioan



Data inspectiei: 06.03.2020  
Data evaluarii: 08.03.2020  
Data redactarii raportului: 09.03.2020

## I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 1.1 Identificarea si competenta evaluatorului

I.I. Scridon D. Ioan Tarnaveni  
Date de identificare:  
Cod de Inregistrare fiscala 42864993  
Registrul Comertului sub nr. F26/1379/2008  
Sediul: Str Viitorului, nr. 1/A, ap. 11  
Mun. Tarnaveni, jud. Mures  
Tel: 0745075343  
E-mail: [ioan.scridon@yahoo.com](mailto:ioan.scridon@yahoo.com)

### 1.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

**Denumire:** Directia Generala de Asistenta Sociala si Protectia Copilului Mures  
**Cod de Inregistrare Fiscala :** 9719809  
**Sediul:** Targu Mures, str. Trebely, nr. 7, jud. Mures

**Utilizator desemnat:** Acest raport de evaluare ii este adresat Directia Generala de Asistenta Sociala si Protectia Copilului Mures si nu poate fi utilizat in alte scopuri sau de catre alti utilizatori.

### 1.3 Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata in vederea cumpararii

### 1.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Proprietate imobiliara rezidentiala – Locuinta unifamiliala tip constructie si teren

### 1.5 Tipul valorii

Tipul valorii estimate este **valoarea de piata** asa cum este ea definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, SEV 100 Cadru general si anume: *“Valoarea de piață este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”*

### 1.6 Data evaluarii

Data evaluării este 08.03.2020, data la care sunt valabile informatiile privind nivelul preturilor și documentele furnizate de client si la care se consideră valabile ipotezele si ipotezele speciale luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data redactarii raportului este 09.03.2020

### 1.7 Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Pasii parcursi in documentarea necesara pentru elaborarea evaluării au fost:

- Solicitarea documentelor privind bunul supus evaluarii
- Inspectia proprietatii, a fost efectuata in data de 06.03.2020 de catre evaluator autorizat Scridon Ioan, ca reprezentant al I.I. Scridon D. Ioan in prezenta reprezentantului clientului/propietarului.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispozitie de catre client/propietar/utilizator, si a identificat activul/activele impreuna cu reprezentantul clientului/propietarului.

La data inspectiei, au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (identificare, starea fizica, istoric, verificarea corespundentei dintre starea factica si documente, caracteristicile proprietatii, vizualizarea documentelor in original).



Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.  
Nu am realizat o analiză structurală a proprietății, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpusă sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la client/propietar.

- Culegerea și analiza datelor de piață

### 1.8 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile<sup>1</sup> utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare (extras CF, acte dobândire, documentație cadastrală)
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspecției.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2018;
  - SEV 100 Cadrul general
  - SEV 101 Termenii de referință și evaluării
  - SEV 102 Implementare
  - SEV 103 Raportare
  - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare
  - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobiliare
- Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe – procentual și valoric, editura Matrix Rom București și/sau Costuri de Reconstrucție – Costuri de înlocuire, Clădiri industriale, Comerciale, Agricole și Construcții Speciale, editura IROVAL 2010, actualizate cu indicii IROVAL și/sau Costuri de Reconstrucție – Costuri de înlocuire, Clădiri rezidențiale, editura IROVAL 2011, actualizate cu indicii IROVAL și/sau Costuri de Reconstrucție – Costuri de înlocuire, Clădiri cu structuri pe cadre, Anexe gospodărești, Structuri MiTek și Construcții speciale, Editura IROVAL 2014, actualizate cu indicii IROVAL.
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- Baza de tranzacții a evaluatorului site-uri imobiliare specializate

### 1.9 Ipoteze și ipoteze speciale

Vezi Anexa 1

### 1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al I.I. Scridon D. Ioan cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorii nu sunt obligați să ofere în continuare consultanța sau să depună marturie în instanța referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

<sup>1</sup> Sursele de informații au fost reprezentanții solicitantului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, sursele, istoric, șamd.) care sunt responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;



#### **1.11 Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR**

Prin prezenta, în limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute în acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, în limita posibilitatilor, din mai multe surse. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. În elaborarea prezentului raport, nu s-a primit asistenta externa din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semneaza mai jos. Prezentul raport a fost efectuat în concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR în vigoare.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza mai jos este membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania – ANEVAR, a îndeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara întocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuata în conformitate cu Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat. Evaluatorul are încheiata asigurarea de raspundere profesionala.

Evaluator autorizat  
Ioan Scridon

## II. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica.

- Identificarea proprietatii imobiliare subiect
- Locuinta unifamiliala tip constructie si teren, situata la adresa mun. Targu Mures, str. Dorobantilor, nr 30, jud. Mures
- Conform actelor de proprietate, imobilul este compus din:  
- teren in suprafata totala de 154 mp  
- locuinta unifamiliala P+M avand o suprafata construita la sol (Sc) de 96,66 mp si o suprafata construita desfasurata (Scd) de 191,47 mp
- Conform datelor obtinute la data inspectiei am constatat ca identificarea scriptica corespunde cu identificarea factica.
- Descrierea juridica
- Proprietar: Bucur Marius Ionel, cetatean roman.
- Este supus evaluarii dreptul deplin de proprietate al Bucur Marius Ionel asupra proprietatii descrisa mai sus, conform documentelor puse la dispozitie si anexate prezentului raport de evaluare (vezi Anexa 8)
- Date privind dobandirea dreptului de proprietate:  
Dreptul de proprietate a fost dobandit in baza urmatoarelor documente:  
- Contract de vanzare cumparare cu incheiere de autentificare nr 5066 din 20.08.2003 emis de BNP Ciocea Delia
- Date privind intabularea:  
Dreptul de proprietate asupra bunului imobil este inregistrat in Cartea Funciara nr. 127896/Targu Mures, sub nr. cad. teren top 4713/2/2/2/1 si constructie C1, top 4713/2/2/2/1 conform Extras de carte funciara nr. 60691 din 23.10.2012 emis de OCPI Mures
- Sarcini:  
Imobilul este liber de sarcini, conform Extras de Carte Funciara mentionat anterior si declaratiei reprezentantului proprietarului.  
Dreptul de proprietate este deplin.
- Date privind documentatia cadastrala:  
Proprietatea are intocmita documentatia cadastrala din care ne-au fost prezentate: Relevé pe nivele

### 2.2 Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

- Date despre zona, oras
- Proprietatea in cauza este situata pe strada Dorobantilor, in cartierul Armatei, din localitatea Targu Mures.
- Zona este incadrata de arealul format de strazile: Oltului, Liviu Rebreanu, Somesului, Nicolae Balcescu (vezi ANEXA 3).
- Aceasta zona este considerata ca fiind o zona semicentrala a localitatii. Cartierul este predominant format din imobile tip blocuri de locuinte si case unifamiliale.  
Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca zona cu trafic intens.
- Date despre vecinatati
- Proprietatea beneficiaza de invecinarea apropiata cu urmatoarele puncte de interes:
- Gara CFR Targu Mures;
  - Centrul Medical Topmed;
  - Centrul Medical Nova Vita

- Spitalul CFR;
- Farmacii;
- Magazine private

Proprietatea are acces la caile de transport in comun - autobuze, maxi-taxi.

Artere importante de circulatie existente in zona:

- Auto: DN 15: Turda – Targu Mures - Bacau – asflatata  
DN 13: Targu Mures - Brasov
- Feroviar: stația Targu Mures, pe ruta: Targu Mures – Razboieni, sau  
Targu Mures - Deda

Unitatile comerciale de tip magazin endetail/ boutique si supermarket se afla la o distanta de 200 mp

Unitatile de invatamant existente in zona sunt: scoli si gradinite private si publice.

Unitatile medicale existente in zona sunt: dispensar public, cabinete private si farmacii.

Rețele edilitare existente in zona:

Rețea de energie electrica: existenta

Rețea de apa: existenta

Rețea de gaze: existenta

Rețea de canalizare: existenta

Rețea telefonie fixa si/sau mobila: existenta

- ↕ Amplasarea
- Amplasarea imobilului in cadrul zonei este favorabila ( zona la intersectie de artere principale – trafic intens, gara CFR, autogara). Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca relativ linistita. Poluarea este relativ redusa. Rețelele publice de utilitati se prezinta in stare satisfacatoare.

### 2.3 Informatii despre amplasament

- ↕ Suprafata terenului
- Suprafata de teren aferenta proprietatii este de 154 mp in cola exclusiva.
- ↕ Geografia
- Relieful proprietatii este plat, iar forma este relativ dreptunghiulara.
- ↕ Accesul la drum public / Front stradal
- Proprietatea are acces la drum public ce face legatura cu str. Gheorghe Doja
- Terenul are deschidere de 7,2 ml la strada Dorobantilor..
- ↕ Facilitati
- Imprejurire cu un gard – stalpi metalici si panouri de tabla.
- Alee betonata de acces
- ↕ Utilitati
- Utilitati de care dispune proprietatea:
- Energie electrica: bransat
- Gaze: bransat
- Apa: bransat
- Canalizare: bransat

### 2.4 Descrierea constructiei

- ↕ Constructia
- Din informatiile obtinute, imobilul s-a edificat in anul 1960 si are regim de inaltime P+M.
- Aspectul imobilului, atat cel exterior cat si cel interior este intr-o conditie buna.



- ± Structura Solutia constructiva aferenta este: infrastructura din beton armat, suprastructura compusa din zidarie de boltari, centuri si planseu din beton armat.
- ± Acoperisul Cladirea este prevazuta cu un acoperis avand sarpanta de lemn si invelitoare din tigla ceramica
- ± Finisaje Finisajele interioare sunt clasice si constau in: pardoseli din parchet laminat in camere, si pardoseli din gresie in bucatarie si bai. Peretii interiori si tavanele sunt zugraviti in vopsele lavabile. Peretii din bucatarie si bai sunt placati cu faianta.
- Finisajele exterioare constau in tencuieli driscuite si stropite la fatada si dos, netencuit pe o laterala, perete comun cu casa invecinata pe cealalta laterala.
- ± Tamplarie Tamplaria exterioara: ferestre din lemn, usa de intrare din lemn. Tamplaria interioara: usi din lemn.
- ± Instalatii Instalatiile de care dispune cladirea:  
Instalatiile electrice sunt realizate si conectate la reseaua publica  
Instalatiile de gaze sunt realizate si conectate la reseaua publica  
Instalatiile de apa sunt realizate si conectate la reseaua publica  
Instalatiile de canalizare sunt realizate si conectate la reseaua publica  
Instalatiile de incalzire sunt realizate si cuprind: conducte si tevi, 1 centrala termice proprii pe gaze si corpuri de incalzire.  
Obiectele sanitare sunt de calitate medie si sunt montate.  
Alte instalatii:  
- Nu sunt
- ± Grad de finalizare / necesar de investit In opinia noastra cladirea prezinta un grad de finalizare de 100 %, conform descrierii anterioare (structura, finisaje, tamplarie si instalatii).

± Suprafete

SUPRAFETE		
N		
r.	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
C		
rt		
Parter	1 Camera	53,12
	2 Bucatarie	9,97
	3 Baie	7,5
	4 Hol	3,77
	Suprafata utila	74,36
	8 Scara interioara	0
	Suprafata totala	74,36
Etei	1 Camera	17,82
	2 Camera	17,06
	3 Camera	12,72
	4 Hol + casa scarii	14,25
	Suprafata utila	61,85
	7 Balcon	11,08
	Suprafata totala	72,93
Suprafata construita desfasurata		191,47
Suprafata utila		136,21
Suprafata totala		147,29
Suprafata Teren		154

## 2.5 Aspecte privind utilizarea

- ✦ Utilizarea proprietatii la data inspectiei proprietatea nu era locuita .
- ✦ Analiza celei mai bune utilizari
- Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare.
- Cea mai buna utilizare este definita ca " cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal si fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate"
- Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:
- cea mai buna utilizare a terenului liber
  - cea mai buna utilizare a terenului construit
- Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:
- permisibila legal
  - posibila fizic
  - fezabila financiar
  - maxim productiva
- Utilizarea terenului ca fiind liber este posibila fizic. Permisibilitatea legala este posibila sub conditia obtinerii autorizatiei de demolare, dar tinand cont de cheltuielile necesare aducerii lui in starea de teren liber ( demolare, eliberare etc) ipoteza utilizarii terenului ca teren liber aduce o valoare mai mica proprietatii decat varianta terenului construit.
- Astfel alternativa de aducere a terenului la forma initiala de teren liber nu este fezabila. Concluzia este ca **cea mai buna utilizare va fi analizata in continuare in ipoteza terenului construit.**
- Avand in vedere probabilitatea foarte mica de schimbare a destinatiei imobilului analizat si a costurilor altor alternative de dezvoltare se poate concluziona ca **cea mai buna utilizare a terenului construit este cea actuala si anume cea rezidentiala.**

### III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

#### 3.1 Piata imobiliara

Ca mediu în care proprietatile se comercializeaza între cumpărători și vânzători prin mecanismul prețurilor, toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, care la rândul lor, sunt sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.

#### 3.2 Piata specifica

Piata specifica a proprietatii evaluate este cea a caselor de locuit situate in zona centrala si semicentrala a mun. Targu Mures.

Analiza productivitatii: Caracteristicile proprietatii care determina abilitati productive sunt: localizare, suprafata teren, suprafata constructie, finisaje, vechime imobil, facilitati etc.

#### 3.3 Analiza si previziunea cererii

Deoarece proprietatea se afla in zona semicentrala a municipiului Targu Mures, cererea potentiala este mare dar cererea efectiva este medie in stagnare datorita limitarii accesului la surse de finantare.

#### 3.4 Analiza si previziunea ofertei

Ofertele de vanzare pentru proprietati similare in zona studiata se situeaza intre 800- 1.200 Eur/mp (suprafete utile).

Ofertele de terenuri similare se situeaza in intervalul 120 - 180 eur/mp diferenta fiind data de localizare / amplasare, dimensiuni, imprejurire.

#### 3.5 Analiza echilibrului pietei specifice

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

In ceea ce priveste piata specifica proprietatii evaluate, oferta este superioara cererii, fapt datorat accesului dificil la finantare



Analiza de piata case rezidentiale Targu Mures

Nr crt	Zona	Suprafata utila	Pret (euro)	Pret/mp (euro)	
1	Libertatii	130	130.000	1.000	<a href="https://www.olx.ro/oferta/casa-de-vanzare-zona-centrala-IDe5sXM.html#183029c28e">https://www.olx.ro/oferta/casa-de-vanzare-zona-centrala-IDe5sXM.html#183029c28e</a>
2	Piata Armatei	120	149.000	1.242	<a href="https://www.olx.ro/oferta/casa-singur-in-curte-de-vanzare-targu-mures-zona-piata-armatei-IDdnDVJ.html#183029c28e">https://www.olx.ro/oferta/casa-singur-in-curte-de-vanzare-targu-mures-zona-piata-armatei-IDdnDVJ.html#183029c28e</a>
3	Nicolae Iorga	120	120.000	1.000	<a href="https://www.olx.ro/oferta/de-vanzare-casa-cu-4-camere-zona-centrala-IDdk81Q.html#183029c28e">https://www.olx.ro/oferta/de-vanzare-casa-cu-4-camere-zona-centrala-IDdk81Q.html#183029c28e</a>
4	Libertatii	130	155.000	1.192	<a href="https://www.olx.ro/oferta/casa-in-zona-libertatii-IDe3uct.html#183029c28e">https://www.olx.ro/oferta/casa-in-zona-libertatii-IDe3uct.html#183029c28e</a>
5	Nicolae Iorga	120	115.000	958	<a href="https://www.olx.ro/oferta/casa-de-vanzare-central-ID9fsOB.html#183029c28e">https://www.olx.ro/oferta/casa-de-vanzare-central-ID9fsOB.html#183029c28e</a>
6	Morii	85	82.000	965	<a href="https://www.olx.ro/oferta/central-casa-3-camere-str-morii-IDcnpK4.html#183029c28e">https://www.olx.ro/oferta/central-casa-3-camere-str-morii-IDcnpK4.html#183029c28e</a>
7	Piata Armatei	116	109.000	940	<a href="https://www.olx.ro/oferta/casa-zona-centrala-te-mures-IDekyfi.html#5298058caa">https://www.olx.ro/oferta/casa-zona-centrala-te-mures-IDekyfi.html#5298058caa</a>
8	Semicentral	200	175.000	875	<a href="https://www.olx.ro/oferta/casa-de-vanzare-singur-in-curte-in-zona-semicentrala-IDeXJ2f.html#8bc5c22132">https://www.olx.ro/oferta/casa-de-vanzare-singur-in-curte-in-zona-semicentrala-IDeXJ2f.html#8bc5c22132</a>
9	Gara Mare	110	105.000	955	<a href="https://www.olx.ro/oferta/casa-zona-ldl-gara-mare-IDeIyR9.html#551f473808">https://www.olx.ro/oferta/casa-zona-ldl-gara-mare-IDeIyR9.html#551f473808</a>
10	Piata Armatei	100	108.000	1.080	<a href="https://www.olx.ro/oferta/casa-cu-2-camere-in-zona-piata-armatei-singur-in-curte-IDdmoWD.html#a9cb6a273e;promoted">https://www.olx.ro/oferta/casa-cu-2-camere-in-zona-piata-armatei-singur-in-curte-IDdmoWD.html#a9cb6a273e;promoted</a>
11	Gara - Budiului	180	155.000	861	<a href="https://www.olx.ro/oferta/casa-vila-cu-5-camere-de-vanzare-in-zona-garii-IDdiQX3.html#8bc5c22132">https://www.olx.ro/oferta/casa-vila-cu-5-camere-de-vanzare-in-zona-garii-IDdiQX3.html#8bc5c22132</a>
12	Insulei	110	97990	891	<a href="https://www.olx.ro/oferta/casa-110mp-100-mp-teren-targu-mures-comision-zero-IDed56D.html#3fle893a03">https://www.olx.ro/oferta/casa-110mp-100-mp-teren-targu-mures-comision-zero-IDed56D.html#3fle893a03</a>
13	Oltuzului	110	119.000	1.081	<a href="https://www.olx.ro/oferta/casa-de-vanzare-in-targu-mures-IDdpkRO.html#b7a5b9d494">https://www.olx.ro/oferta/casa-de-vanzare-in-targu-mures-IDdpkRO.html#b7a5b9d494</a>
14	Semicentral	110	110.000	1,000	<a href="https://www.olx.ro/oferta/casa-singur-in-curte-4-cam-110-mp-teren-270-mp-zona-semicentrala-IDbpYpc.html#e933e120f6">https://www.olx.ro/oferta/casa-singur-in-curte-4-cam-110-mp-teren-270-mp-zona-semicentrala-IDbpYpc.html#e933e120f6</a>
15	Dambul Pietros	180	155.500	864	<a href="https://www.euroimobil.ro/oferta/de-vanzare-casa--in-targu-mures-cartier-dambul-pietros-E/4985">https://www.euroimobil.ro/oferta/de-vanzare-casa--in-targu-mures-cartier-dambul-pietros-E/4985</a>
16	Armatei - Savinesti	200	132.000	660	<a href="https://www.euroimobil.ro/oferta/de-vanzare-casa--in-targu-mures-cartier-ultracentral--central-C/670">https://www.euroimobil.ro/oferta/de-vanzare-casa--in-targu-mures-cartier-ultracentral--central-C/670</a>
			MINIM	660	
			MAXIM	1.242	
			MEDIA	972	

Analiza de piata chirii case rezidentiale Targu Mures

Nr crt	Suprafata inchiriabila (mp)	Chirie (euro)	Euro/mp	Sursa
1	200	900	4,5	<a href="https://www.olx.ro/oferta/dau-in-chirie-casa-7-cam-3-bai-pt-muncitori-IDdkdGr.html#4c2446189a">https://www.olx.ro/oferta/dau-in-chirie-casa-7-cam-3-bai-pt-muncitori-IDdkdGr.html#4c2446189a</a>
2	300	900	3	<a href="https://www.olx.ro/oferta/de-inchiriat-casa-pentru-muncitori-grupuri-organizate-IDdqwP0.html#4c2446189a">https://www.olx.ro/oferta/de-inchiriat-casa-pentru-muncitori-grupuri-organizate-IDdqwP0.html#4c2446189a</a>
3	200	800	4	<a href="https://www.olx.ro/oferta/casa-zona-autogara-IDbVGHc.html#4c2446189a">https://www.olx.ro/oferta/casa-zona-autogara-IDbVGHc.html#4c2446189a</a>
4	360	1.500	4,2	<a href="https://www.olx.ro/oferta/de-inchiriat-casa-pentru-muncitori-grupuri-organizate-IDjlpM.html#4c2446189a">https://www.olx.ro/oferta/de-inchiriat-casa-pentru-muncitori-grupuri-organizate-IDjlpM.html#4c2446189a</a>
5	500	1.500	3	<a href="https://www.olx.ro/oferta/de-inchiriat-casa-in-zona-semicentrala-pt-clinica-in-IDjlgN.html#4c2446189a">https://www.olx.ro/oferta/de-inchiriat-casa-in-zona-semicentrala-pt-clinica-in-IDjlgN.html#4c2446189a</a>
6	300	1.500	5	<a href="https://www.olx.ro/oferta/casa-moderna-in-targu-mures-zona-semicentrala-300-mp-IDdjb1.html#4c2446189a">https://www.olx.ro/oferta/casa-moderna-in-targu-mures-zona-semicentrala-300-mp-IDdjb1.html#4c2446189a</a>
7	200	1.100	5,5	<a href="https://www.olx.ro/oferta/casa-spatiu-de-bucuri-cu-6-camere-in-zona-budai-IDdc2XV.html#4c2446189a">https://www.olx.ro/oferta/casa-spatiu-de-bucuri-cu-6-camere-in-zona-budai-IDdc2XV.html#4c2446189a</a>
8	190	850	4,5	<a href="https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-casa-190-mp-IDbhsdR.html#92ec0fd97">https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-casa-190-mp-IDbhsdR.html#92ec0fd97</a>
9	180	1.000	5,5	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/targu-mures/cornisa/casa-de-vanzare-sau-de-inchiriat-4-camere-X63M1100B?lista=2450162">https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/targu-mures/cornisa/casa-de-vanzare-sau-de-inchiriat-4-camere-X63M1100B?lista=2450162</a>
10	182	1.200	6,5	<a href="https://www.imobiliare.ro/inchirieri-case-vile/targu-mures/central/casa-de-inchiriat-5-camere-X63M1100R?lista=2450162">https://www.imobiliare.ro/inchirieri-case-vile/targu-mures/central/casa-de-inchiriat-5-camere-X63M1100R?lista=2450162</a>
11	200	1.100	5,5	<a href="https://www.imobiliare.ro/inchirieri-case-vile/targu-mures/budai/casa-de-inchiriat-6-camere-XBA10100B?lista=2450162">https://www.imobiliare.ro/inchirieri-case-vile/targu-mures/budai/casa-de-inchiriat-6-camere-XBA10100B?lista=2450162</a>
		MINIM	3	
		MAXIM	6,5	
		MEDIA	4,3	

## IV. EVALUAREA

**4.1 Metodologia de evaluare** Pentru estimarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR în vigoare, prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume :

- Abordarea prin piață - Metoda comparației directe
- Abordarea prin venit – Metoda capitalizării veniturilor
- Abordarea prin cost - Metoda costului de înlocuire net

În cazul de față evaluatorul a considerat oportun a se aplica abordarea prin piață – prin metoda comparațiilor directe și abordarea prin cost - metoda costului de înlocuire net.

**4.2 Abordarea prin piață – Metoda comparației directe** **Abordarea prin piață** este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare.

Pentru aplicarea abordării s-a utilizat **metoda comparației directe**. Metoda constă în analiza unor tranzacții recente sau a unor prețuri de tranzacții sau de ofertă de bunuri similare / comparabile cu subiectul și aplicarea ajustărilor necesare aferente elementelor de comparație alese ca reprezentative. Elementele de comparație includ: tipul tranzacției, drepturi de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, suprafața teren, suprafața construcției, finisaje etc.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este *grila de piață* care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare. În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului de vânzare/ofertă al fiecărei proprietăți similare comparabile.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor/ofertelor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Comparabilele care necesită cele mai mici ajustări vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile/ofertele comparabile.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de imobile similare (terenuri) din zona studiată existente în ziarle/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare (vezi Anexa 4).

Grila de piață este prezentată în ANEXA 5. Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila A (are cea mai mică ajustare totală brută).

Aplicând toate cele prezentate mai sus valoarea de piață a proprietății estimate prin această metodă este:

**99.000 Euro**



#### 4.3 Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii, prin utilizarea principiului substituției conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Abordarea prin cost stabilește valoarea prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului și de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare.

#### 4.4 Metoda comparațiilor directe (teren)

Pentru estimarea valorii terenului considerat liber s-a utilizat **metoda comparației directe**. Metoda constă în analiza unor tranzacții recente sau a unor prețuri de tranzacții sau de ofertă de bunuri similare / comparabile cu subiectul și aplicarea ajustărilor necesare aferente elementelor de comparație alese ca reprezentative.

Elementele de comparație includ: tipul tranzacției, drepturi de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, suprafața, distanța față de utilități, regim economic, regim tehnic etc.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este *grila de piață* care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare. În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului de vânzare/ofertă al fiecărei proprietăți similare comparabile.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor/ofertelor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Comparabilele care necesită cele mai mici ajustări vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile/ofertele comparabile.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de imobile similare (terenuri) din zona studiată existente în ziarul/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare (vezi Anexa 4).

Grila de piață este prezentată în ANEXA 6.

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila A (are cea mai mică ajustare totală brută).

Aplicând toate cele prezentate mai sus valoarea de piață a terenului estimat prin această metodă este:

**20.400 Euro**

#### 4.5 Metoda costului de înlocuire (construcție)

Pentru estimarea valorii construcției s-a utilizat **metoda costului de înlocuire net**, care constă în stabilirea costului de înlocuire din care se deduc o serie de depreciări: fizică, funcțională și economică. Relația de calcul este:

Valoarea bunului = Cost de înlocuire – (Depreciere fizică + Depreciere funcțională + Depreciere economică), în care:

- Costul de înlocuire determinat din Indreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe – procentual și valoric, editura Matrix Rom București și/sau s/sau Costuri de Reconstrucție – Costuri de înlocuire, Clădiri

rezidentiale, editura IROVAL 2009, actualizate cu indicii IROVAL și/sau Costuri de Reconstrucție – Costuri de înlocuire, Clădiri cu structuri pe cadre, Anexe gospodărești, Structuri MiTek și Construcții speciale, Editura IROVAL 2014, actualizate cu indicii IROVAL

- Deprecierea fizică reprezintă pierderea de valoare ca rezultat al uzurii unui activ în funcțiune și expunerea factorilor de mediu.
- Deprecierea funcțională reprezintă pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionării clădirii, stilului arhitectonic sau instalațiilor și echipamentelor atașate.
- Deprecierea economică constă în pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății, cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

Pentru estimarea profitului antreprenorului imobiliar: Într-o piață imobiliară emergentă ca a României este foarte greu de cuantificat o asemenea rată de succes. Totuși, din informațiile deținute, până în prezent, aceasta poate avea un ecart destul de mare, în funcție de zona de amplasare, raportul cerere-ofertă, veniturile populației, condițiile de finanțare, etc.

Metodologia de calcul este prezentată în ANEXA 6.

Aplicând toate cele prezentate mai sus valoarea construcției estimată prin această metodă este:

**60.274 EURO**

**4.6 Concluzie  
valoare estimată  
prin abordarea  
prin cost**

Aplicând toate cele prezentate mai sus valoarea de piață a proprietății estimată prin această metodă (teren + constructive) este (rotund):

**81.000 Euro**

**4.7 Abordarea prin  
venit – Metoda  
capitalizării  
veniturilor**

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

În cadrul acestei abordări se cuantifică valoarea prezentă (actualizată) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obținute din exploatarea proprietății

Pentru aplicarea abordării s-a utilizat metoda capitalizării veniturilor. Această presupune ca un imobil, în funcție de caracteristicile sale constructive și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere, rentă etc. Cu alte cuvinte, proprietatea are o valoare de randament.

Elementele necesare calculului valorii proprietății prin această metodă sunt:

- ⇒ **Venitul brut potențial VBP** – veniturile anuale obținute din închirierea proprietății - s-a considerat o chirie de 600 euro/lună
- ⇒ Grad de ocupare - s-a considerat un grad de ocupare de 90%;
- ⇒ **Venitul brut efectiv VBE** – veniturile anuale obținute din închirierea proprietății după amendarea VBP cu gradul de ocupare
- ⇒ Cheltuielile de exploatare – cheltuielile care sunt în sarcina proprietarului / investitorului. Acestea se împart în cheltuieli fixe (impozitul pe proprietate și cheltuielile cu asigurarea acestuia) și variabile (reparații și renovare) - s-au considerat cheltuieli de exploatare de 580 euro  
Nu s-au luat în calcul cheltuieli cu utilitățile deoarece acestea cad în sarcina chirieților
- ⇒ **Venitul net din exploatare VNE** – venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut potențial;

I.I. SCRIDON D. IOAN TÂRNĂVENI  
C.U.J. 24864993, F26/1379/2008

TÂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

⇒ Rata de capitalizare "c" reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză a vânzărilor, respectiv a chiriilor pentru proprietăți comparabile.

Astfel, rata de capitalizare luată în considerare, din coroborarea informațiilor din studiile de piață specifice cu caracteristicile proprietății de evaluat este de 5,5%;

Formula de calcul este:  $V = \frac{VNE}{c}$  iar ipotezele și calcule utilizate sunt prezentate în ANEXA 7.

Aplicând toate cele prezentate mai sus valoarea de piață a proprietății estimată prin această metodă este:

**98.000 Euro**



## V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

### 5.1 Analiza rezultatelor

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte.

Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.

În analiza rezultatelor s-au avut în vedere faptul ca valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; valoarea este o comparare; tinandu-se cont de orientarea spre piață.

Pentru proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport s-au obtinut:

Abordarea prin piata	99.000 Euro
Abordarea prin cost	81.000 Euro
Abordarea prin venit	98.000 Euro

În procesul de analiza se cantareste semnificatia relativa, aplicabilitatea și argumentarea fiecarui rezultat al valorii și se bazeaza mai mult pe metoda cea mai adecvata cu natura proprietatii evaluate.

Decizia privind declararea valorii necesita o analiza atenta a logicii, criteriile fiind adecvarea, precizia și cantitarea informatiilor.

Din punct de vedere al adecvarii abordarea prin piata este cea mai potrivita pentru acest tip de proprietate, intrucat tendintele pe piata specifica este de tranzactionare și nu de inchiriere. Dovada fiind și numărul mai mare al informatiilor privind oferte de tranzacții de locuințe comparativ cu cele privind inchirieri. Abordarea prin cost a fost aplicata pentru sustinerea valorii obtinute prin piata intrucat s-au gasit și informatii privind tranzacții de terenuri și privind costuri de construire. Precizia unei evaluari este apreciata de increderea în acuratotea informatiilor și a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Din prisma acestui criteriu tinand cont de numărul și mărimea ajustarilor aplicate precizia relativa asupra abordarilor ne indica de asemenea abordarea prin piata ca fiind cea mai precisa în cazul de fata. Atât adecvarea cât și precizia trebuie studiate în raport cu cantitatea informatiilor; chiar și informatiile precise și adecvate pot fi afectate de insuficienta cantitate.

### 5.2 Concluzia asupra valorii

Avand în vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmaroa a analizelor noastre, adecvarea abordarilor prezentate, principiul prudentei și conditiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorii opineaza ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluării așa cum se prezenta la data inspectiei este estimata prin abordarea prin piata – metoda comparatiei directe la:

**99.000 Euro**

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata și este valabila în conditiile și prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata include constructia, terenul atât cota exclusiva;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o estimare;
- Valoarea de piata estimata nu contine TVA
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

## Anexa 1 - Ipoteze si ipoteze speciale

### 1. Ipoteze

- Nu s-a facut nicio investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigatii pentru a le descoperii.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nicio disputa cu vecinii, ocupantii spatilor invecinate sau administratia locala.
- Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- Am considerat ca toate informatiile obtinute de la client sunt adevarate si corecte. Toate informatiile (inclusiv situatiile financiare, estimări și avize) obținute de la părți neangajate de către I.I. Scridon D. Ioan se presupun a fi adevărate și corecte. Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru neconcordantele generate de informatii eronate oferite de client.
- Daca nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care sa afecteze proprietatea evaluata.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementarile relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reinchiruite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorii, prin reglementarile profesionale cărora se supun, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliara subiect libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza.
- Nu s-a efectuat nicio investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, niciun fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila.
- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate ce catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client respectiv in scopul mentionat in raportul de fata.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nicio legatura cu valoarea de asigurare.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia. Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusa sub nicio forma fara acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuita în raport prin publicitate, relatii publice, stiri, de vânzare sau de alte mijloace media. Dreptul de autor al raportului este reținută de I.I. Scridon D. Ioan și se aplică chiar dacă este numit un evaluator sau nu.
- Evaluatorii, prin natura muncii sale, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.
- In cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar si personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelamurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstante care pot sa afecteze valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata în acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.




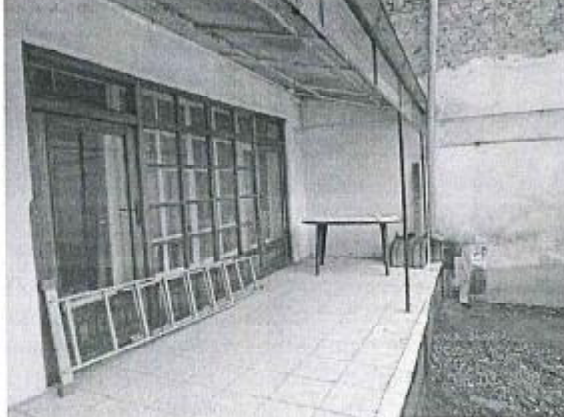




- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil si competenta manageriala. Orice variație de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fara a exclude niciun element și fara a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scadere brusca, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantam că estimarile vor fi atinse, insa acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.
- 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 cifrele prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- Chiar dacă toate informațiile conținute în acest raport sunt considerat a fi corecte, acestea se pot schimba. Nicio parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări în ceea ce privește probleme legate de buget, de sarcini și monitorizari ale construcției. În acest domeniu, ne-am bazat, inca o data, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorii nu isi asuma nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati în cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii în cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pietei, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre.
- Desigur ca proprietarul respectiv un potential cumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de viitor în legatură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție

## 2. Ipoteze speciale

- Nu sunt

### Anexa 2 – Fotografii

Vedere exterioara din strada	Vedere exterioara fatada
	
Vedere exterioara fatada si laterala	Terasa
	
Hol acces parter	Camera dubla
	



I.I. SCRIDON D. IOAN TĂRNĂVENI  
C.U.I. 24864993, F26/1379/2008

TĂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

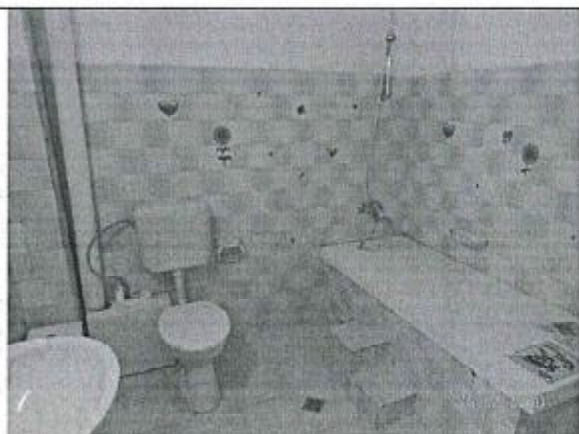
Bucatarie



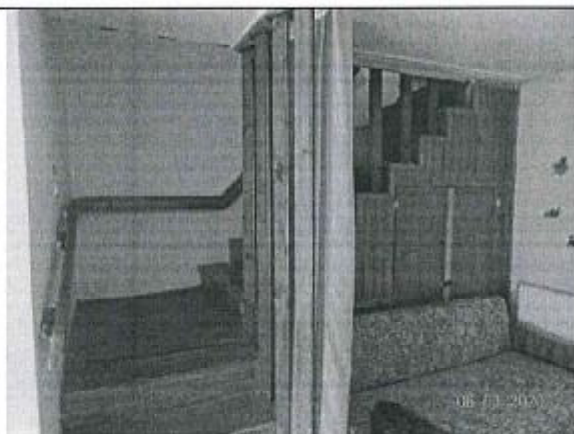
CT - bucatarie



Baie



Scara acces mansarda



Hol mansarda



Camera mansarda



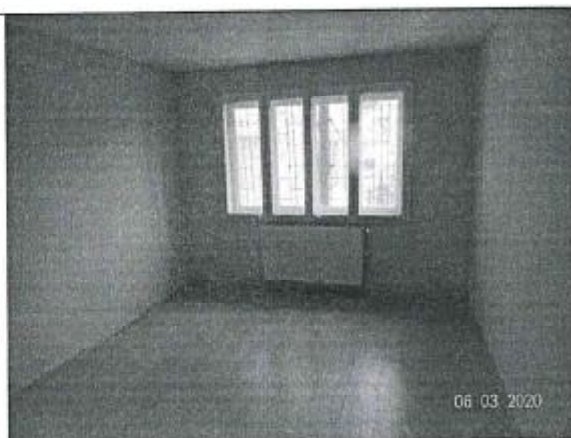
II. SCRIDON D. IOAN TÂRNĂVENI  
C.U.I. 24864993, F26/1379/2008

TÂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

Camera mansarda



Camera mansarda



Baie mansarda



Logie mansarda



Drum acces si vecinatati



Drum acces si vecinatati







I.I. SCRIDON D. IOAN TĂRNĂVENI  
C.U.I. 24864993, P26/1379/2008

TĂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

## Anexa 4- Comparabile utilizate

Comparabile case/vile de vanzare

Comparabila A

Link: <https://www.olx.ro/oferta/casa-de-vanzare-zona-centrala-IDc5sXM.html#183029c28e>



130 000 €

Trimite mesaj

0753 177 704

Targu-Mures, judet Mures  
Vezi pe harta

Florin

Raspunde rapid

Pe site din dec 2015

Anunturile utilizatorului

### Casa de vanzare zona centrala

Targu-Mures, judet Mures Arbuțat de pe telefon La 15:36, 6 martie 2020.

Numar anunt: 176619010

Îmi place 0 Distribuie

Promovează anuntul

Actualizează anuntul

Oferit de	Proprietar	Camere	3 camere
Suprafata utila	130 m <sup>2</sup>	Locuinta mobilata / utilata	Nemobilata / neutilata

(P) TELEKOM: Smart WiFi cu doar 24 lei/luna

Este compusă din 3 camere, Bucătărie, hol, 2 bai, Bucătărie de vara, pivnița, garaj. Centrală proprie pe gaz. Suprafata teren 6 arii. Singur în curte! Acces auto. Zona Libertății, str Primăverii. Casa perfect locuibilă ! Zona foarte liniștită.

Raportez

### Hotel ofera cazari in Arad

Statie GPL auto

Hotel IRIS ofera 55 locuri de cazare cu mic dej.buț suedez la doar 180 lei d

UREL VLAICU





*I.I. SCRIDON D. IOAN TĂRNĂVENI  
C.U.I. 24864993, F26/1379/2008*

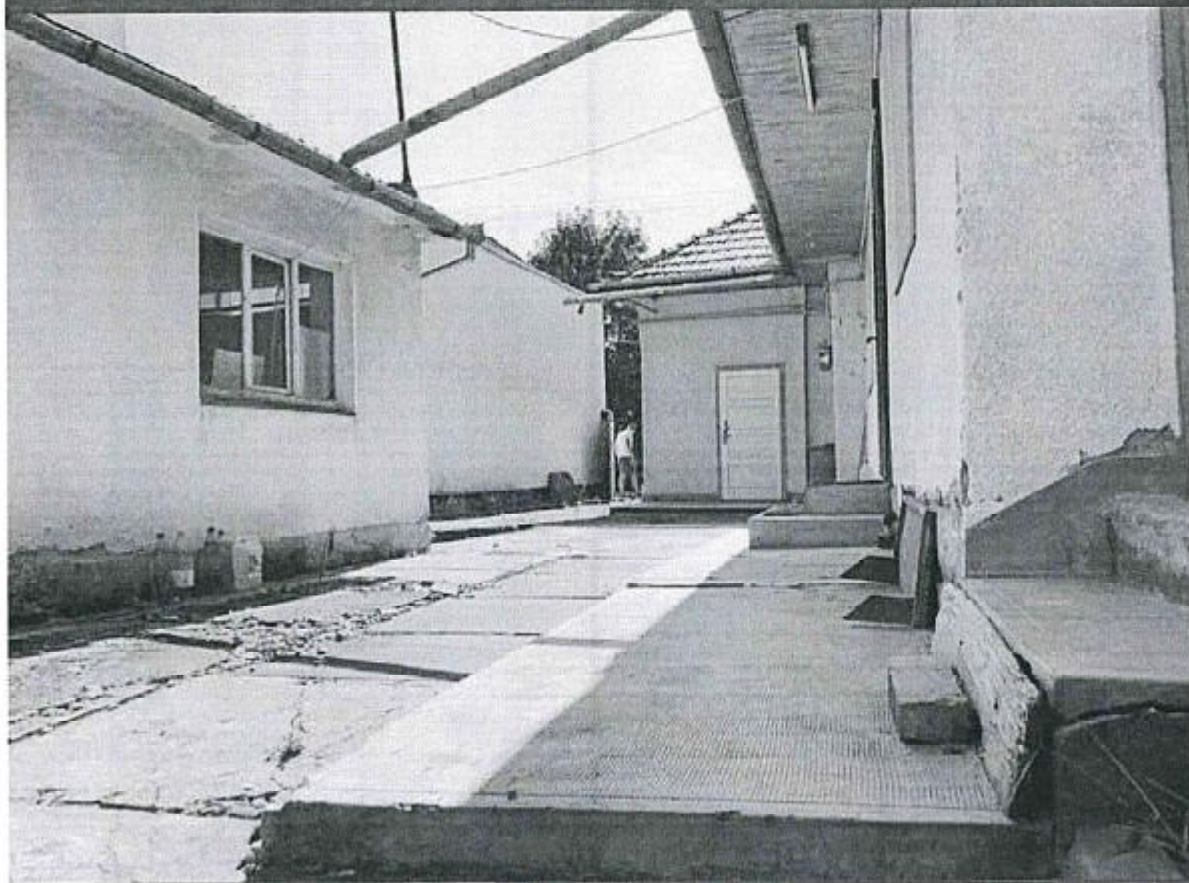
*TĂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/1  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com*





I.I. SCRIDON D. IOAN TĂRNĂVENI  
C.U.I. 24864993, F26/1379/2008

TĂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

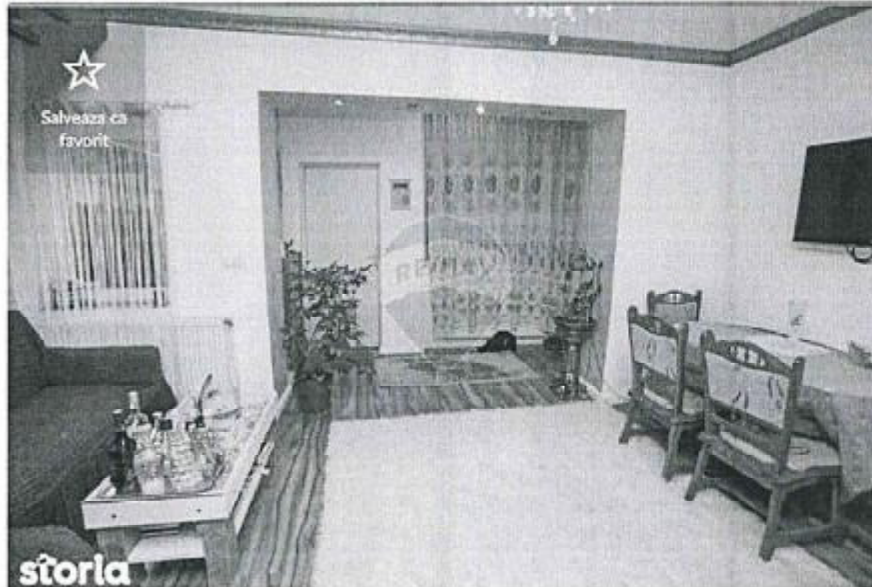


I.I. SCRIDON D. IOAN TÂRNĂVENI  
C.U.I. 24864993, F26/1379/2008

TÂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

### Comparabila B

Link: <https://www.olx.ro/oferta/de-vanzare-casa-cu-4-camere-zona-centrala-IDdk81Q.html#183029c28e>



120 000 €

Contact prin Storia.ro

0749 621 403

Targu-Mures, judet Mures  
Vezi pe harta



Marius Pataki

Pe site din iul 2019

Anunturile utilizatorului

### De vanzare casa cu 4 camere, zona centrala

Targu-Mures, judet Mures Adaugat La 12:05, 6 martie 2020, Numar anunt: 196989794

imi place 0 Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Ofert de Agentie Camere 4 sau mai multe

Suprafata utila 120 m<sup>2</sup>

(P) TELEKOM: Smart WiFi cu doar 24 lei/luna

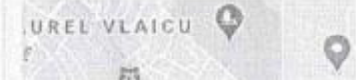
Remax Prestige Imobiliare ofera spre cumparare o casa pe strada Nicolae Iorga.Casa are parter,etaj si mansarda.In componenta sunt 4 camere, 2 bai, o bucatarie, dressing camara, pivnita. Suprafata casei este de 120 mp. Pretul de cumparare este de 120.000 de euro.

Raportaza

pensiune Arad 3 stele - Hotel  
trei stele ofera cazare

Statie GPL auto

Hotel IRIS ofera  
cazare cu restaurant si  
terasa





I.I. SCRIDON D. IOAN TĂRNĂVENI  
C.U.I. 24864993, F26/1379/2008

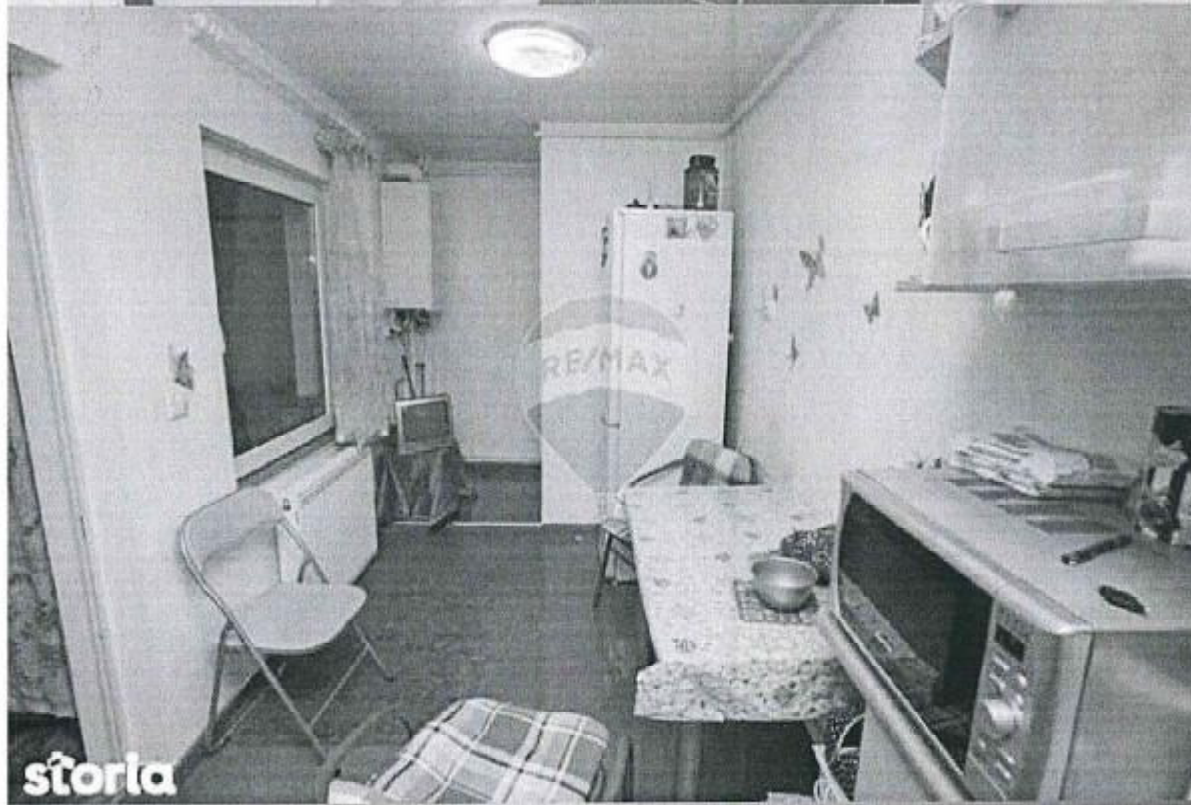
TĂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com





I.I. SCRIDON D. IOAN TĂRNĂVENI  
C.U.I. 24864993, F26/1379/2008

TĂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scriidon@yahoo.com



I.I. SCRIDON D. IOAN TĂRNĂVENI  
C.U.I. 24864993, F26/1379/2008

TĂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

### Comparabila C

Link: <https://www.olx.ro/oferta/casa-zona-centrala-tg-mures-IDckyEi.html#5298058caa>



### Casa zona centrala Tg Mures

Targu-Mures, judet Mures Adaugat La 12:31, 5 martie 2020, Numar anunt: 182215786

Imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Camere	4 sau mai multe
Suprafata utila	116 m <sup>2</sup>	Locuinta mobilata / utilata	Nemobilata / nemutilata

(P) TELEKOM: Smart WiFi cu doar 24 lei/luna

Vand casa zona Libertății - Piata Armatei pe str. Furtunei , 4 camere , 2 bucatarii, baie, camera, plivnita, copertina auto teren 273 mp singur in curte toate utilitatile.

109 000 €

Negociabil

Hai pe blogul Stora pentru sfaturi de home&deco

Trimite mesaj

(074) 520-6186

Targu-Mures, judet Mures  
Vezi pe harta



Butas George

Raspunde rapid

Pe site din dec 2012

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

100% Române



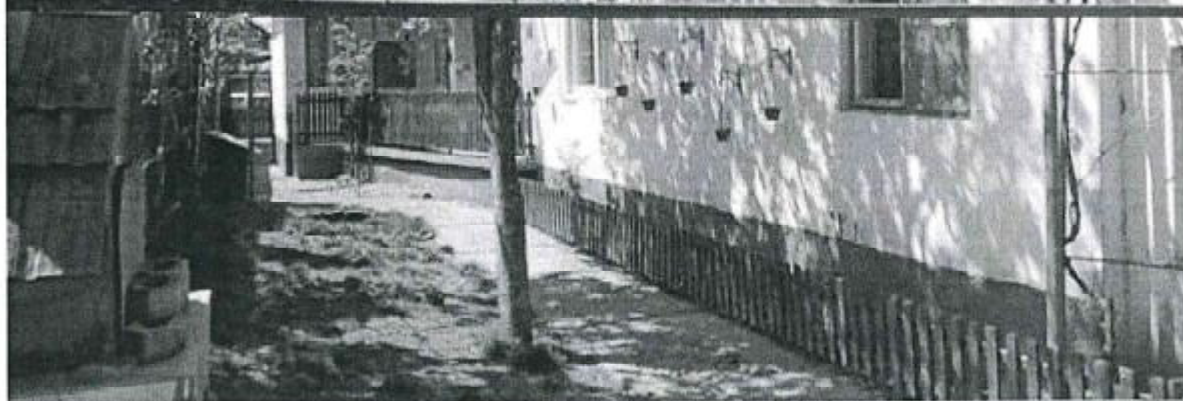
I.I. SCRIDON D. IOAN TĂRNĂVENI  
C.U.I. 24864993, F26/1379/2608

TĂRNĂVENI STR. VITTORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioun.scridon@yahoo.com



*LI. SCRIDON D. IOAN TÂRNĂVENI  
C.U.I. 24864993, F26/1379/2008*

*TÂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com*





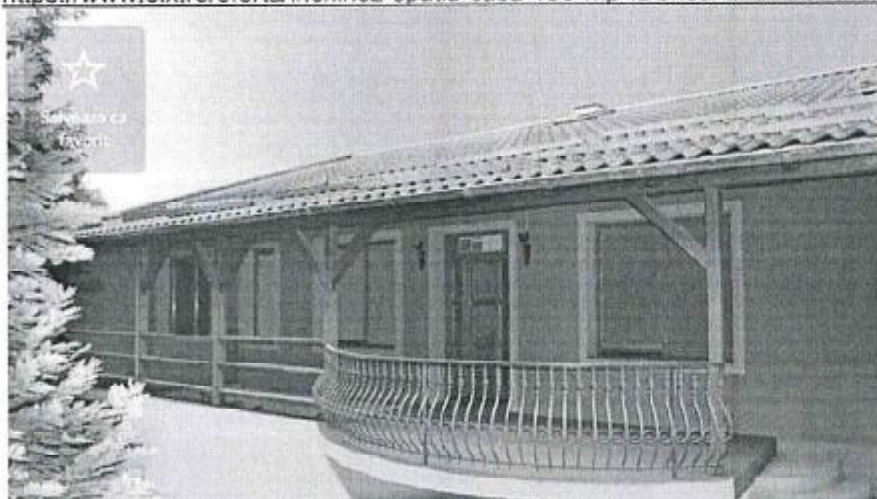
I.I. SCRIDON D. IOAN TĂRNĂVENI  
C.U.I. 24864993, F26/1379/2008

TĂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

Comparabile inchirieri case/vile  
Comparabila 1

Link:

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-casa-190-mp-IDbhsdR.html#92cd0fcd97>



### Inchiriez spatiu,casa 190 mp

Targu-Mures, judet Mures Adaugat La 12:50, 8 februarie 2020. Numar anunt: 166699763

imi place 0 Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Oferit de

Proprietar

Camere

4 sau mai multe

Suprafata utila

190 m<sup>2</sup>

(PI TELEKOM:

Smart WiFi cu doar 24 lei/luna

spatiul este pe un singur nivel,cu suprafata utila 190 mp,permite compartimentare si amenajare in functie de necesitate. este situat in zona semi central

850 €

Negociabil

Hai pe blogul Storia pentru sfaturi de home&deco

Trimite mesaj

0726 720 358

Targu-Mures, judet Mures  
Vezi pe harta



csilla

Pe site din iun 2018

Anunturile utilizatorului

Raportaza

pensiune Arad 3 stele - Hotel  
trei stele ofera cazare

Statie GPL auto

Hotel IBIS ofera

I.I. SCRIDON D. IOAN TĂRNĂVENI  
C.U.I. 24864993, F26/1379/2008

TĂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/1  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

### Comparabila 2

Link: <https://www.olx.ro/oferta/casa-zona-autogara-IDbVGH.html#4c2446189a>



800 €

Negociabil

Hai pe blogul Storia pentru  
staturi de home&deco

Contact prin Storia.ro

0741 032 072

Targu-Mures, judet Mures  
Vezi pe harta

Gigi Moldovan

Pe site din aug 2014

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Hotel Iris Arad - Cazare  
Arad zece min.de centi  
Statie GPL auto

Hotel IRIS ambienta si  
confort Restaurant pina  
ora 23 00 bar non stop

UREL VLAICU

### Casa zona Autogara

Targu-Mures, judet Mures Adaugat La 15:06, 4 martie 2020, Numar anunt: 176526848

Inițiază 1 Distribuie

Promovează anunțul Actualizează anunțul

Oferit de Agentie Camere 4 sau mai multe

Suprafata utila 200 m<sup>2</sup>

(P) TELEKOM: Smart WiFi cu doar 24 lei/luna

casa este situata in zona Autogara,nu departe de str.Gh.Doja

compartimentare:decomandat

Parter:living,bucatarie,birou,baie

Etaj:3camere,2bai,terasa

Mansarda inalta:3camere,2bai

curte amenajata,intimitate deosebi

I.I. SCRIDON D. IOAN TĂRNĂVENI  
C.U.I. 24864993, F26/1379/2008

TĂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745073343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

### Comparabila 3

Link: <https://www.olx.ro/oferta/dau-in-chirie-casa-7-cam-3-bai-pt-muncitori-IDdkdGr.html#4c2446189a>



900 €

Contact prin Storia.ro

0757 313 161

Targu-Mures, judet Mures  
Vezi pe harta



Storia

Pe site din sep 2016

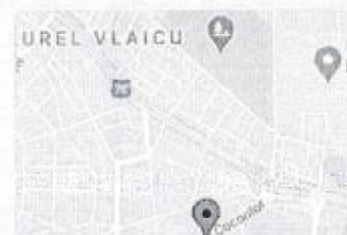
Anunturile utilizatorului

Raportează

pensiune Arad 3 stele - Hotel  
trei stele ofera cazare

Statie GPL auto

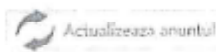
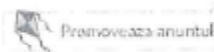
Hotel IRIS ofera  
cazare cu restaurant si  
terasa



## Dau in chirie casa 7 cam 3 bai pt muncitori

Targu-Mures, judet Mures Adaugat La 17:20, 6 martie 2020. Numar anunt: 196911531

imi place 0 Distribuie



Ofertă de Agentie Camere 4 sau mai multe

Suprafata utila 200 m<sup>2</sup>

(P) TELEKOM: Smart WiFi cu doar 24 lei/luna

Dau in chirie casa situata semicentral, construita pe 1 nivel, avand 7 camere, 3 bai, 1 bucatarie deosebit de spatioasa, complet mobilata si utilata, avand 4 ari de teren, cu acces auto. Se inchiriaza si pe perioade mai scurte. Este potrivita pentru echipe de muncitori.

Anuntul [dau in chirie casa 7 cam 3 bai pt muncitori](#) este adaugat de pe Storia.ro.



I.I. SCRIDON D. IOAN TĂRNĂVENI  
C.U.I. 24864993, F26/1379/2008

TĂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

### Comparabile tranzactionare terenuri

#### Comparabila A

Link: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/targu-mures/autogara/teren-construcii-de-vanzare-X5940300A?lista=2505371>

### Teren de 445 mp in zona autogarii


Tărgu-Mureș, zona Autogară - Vezi hartă

Actualizat în 15.12.2019

**59.000 EUR**

Comision 0% cumpărător

Proprietate publicată fără poze.



Cere poze vânzătorului

445 mp | f.s. Tl m | intravilan | constructii



Salvează



Adaugă notă

Anunț publicat de:



IMOBINVEST

**0365.431.973**

Alte telefoane:

0757.036.922

0744.843.857

0365.431.973 (fax)

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X5940300A, de pe Imobiliare.ro

\* Email

\* Telefon

\* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X5940300A găsită pe Imobiliare.ro

Tipărește anunțul

Distribuie

Anunțează anunț

Resolvă o problemă

Sunt de acord cu termenii și condițiile

## Caracteristici

Suprafașă teren:	445 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	11 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Da

## Specificații

### Utilități

- Apa
- Canalizare
- Curent

### Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

### Alte detalii

teren de 445 mp cu 11 m deschidere, acces drum, are un atelier pe teren de 3x4 m, apa, canalizare, curent el. Este platforma betonata pe 1/2 din teren

### Acte, avize

cf

### Localizare si imprejurimi



### Detalii de contact



Sună la  
**0365.431.973**

Alte telefoane:  
0759.026.923  
0744.743.887

I.I. SCRIDON D. IOAN TĂRNĂVENI  
C.U.I. 24864993, F26/1379/2068

TĂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

### Comparabila B

Link: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/budiului/teren-constructii-de-vanzare-X5940300?lista=2505371>

teren intravilan 3 parcele de 910 mp, zona autogarii

Târgu-Mureș, zona Budiului - Vezi hartă


Actualizat în 15.07.2020

**145.600 EUR \***

160 EUR / mp

Comision 0% cumpărător

Proprietate publicată fără poze.



Cere poze vânzătorului

910 mp | intravilan | constructii



Salvează



Adaugă mai multe

Anunț publicat de:



IMOBINVEST

**0365.431.973**

Alte telefoane:

0757.036.922

0744.843.857

0365.431.973 (fax)

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X59403003, de pe Imobiliare.ro

\* Email

\* Telefon

\* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X59403003 găsită pe Imobiliare.ro

🖨️ Tipărește anunțul

📧 Distribuie

👤 Asigurați-vă

🔧 Soluționează o problemă

📄 Sună de acord cu termenii și condițiile



I.I. SCRIDON D. IOAN TÂRNĂVENI  
C.U.I. 24854993, F26/1379/2008

TÂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

## Caracteristici

Suprafață teren:	910 mp	Tip teren:	constructii
		Clasificare teren:	Intravilan
		Construcție pe teren:	Da

## Specificații

### Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent
- Curent trifazic

### Alte detalii

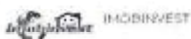
pe o parcela este o hala, pe alta sunt cladiri si una de 910 mp este libera, toate bransamentele pe teren.

cod: 31F

### Localizare și împrejurimi



### Detalii de contact



Sună la  
0365.431.973


Alte telefoane:  
0757.036.022  
0744.84.1.857  
0049.817.075 (fax)

I.I. SCRIDON D. IOAN TĂRNĂVENI  
C.U.I. 24864993, F26/1379/2008

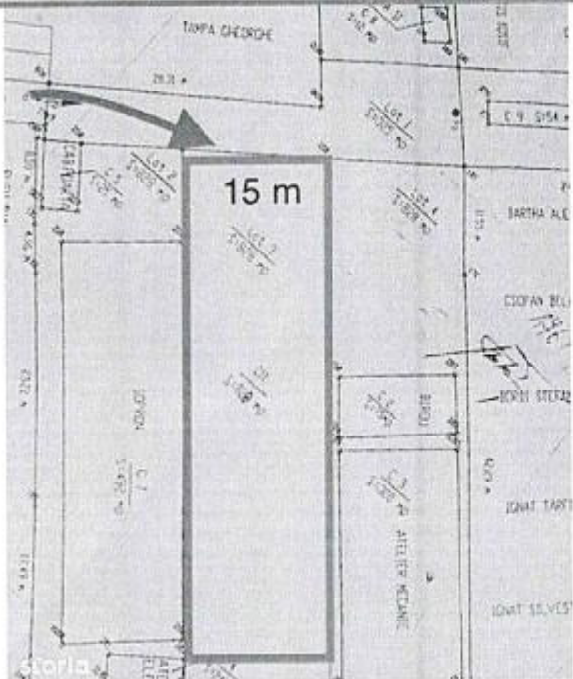
TĂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

### Comparabila C

Link: <https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-IDdhDeQ.html#fc30651395:promoted>



Salveaza ca favorit




**150 000 €**

Contact prin Storia.ro

0749 839 689



Targu-Mures, judet Mures  
Vezi pe harta



**Florin Gaurean**  
Pe site din aug 2019

Anunturile utilizatorului

Alte anunturi ale utilizatorului

-  Apartamente de vanzare  
44 500 €
-  Vila zona Sigmir  
210 000 €

Oferit de **Agentie** Suprafata utila **828 m<sup>2</sup>**

I.I. SCRIDON D. IOAN TĂRNĂVENI  
C.U.I. 24864993, F26/1379/2008

TĂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

Cautati un teren intravilan, zona deosebita cu toate utilitatile in apropiere si inca nu l-ati gasit?

GFT Delta Office va vine in ajutor oferind spre vanzare un teren de 828 m2 cu posibilitatea de extindere cumparand si o parcela vecina.

Terenul se afla la doar cateva minute de Kaufland, KFC, LIDL, OMV, Clinici, Autogara, etc. ceea ce prezinta un avantaj pt. dumneavoastra. Front strada 15 m

Pret: 150000€

\*\*\*se accepta si schimb cu apartament in zona buna+diferenta\*\*\*

Doriti sa aranjati o vizita?

Simplu...

(folosesti formularul de contact)

Anuntul Teren intravilan este adaugat de pe Storia.ro.





## Anexa 5 – Grila de Comparatii

ABORDAREA PRIN PIATA - METODA COMPARATIILOR DIRECTE							
ELEMENTE DE COMPARAȚIE		SUBIECT			PROPRIETĂȚILE COMPARABILE		Explicații ajustări
		A	B	C			
Preț de oferta/vanzare €		130.000	120.000	109.000			
Preț €/mp		769	741	727			
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta			Au fost ajustate comparabilele cu o corecție de -5%, acesta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate.
Ajustări	%	-5%	-5%	-5%			
Ajustări	Abs	-6.500	-6.000	-5.450			
Preț ajustat €		123.500	114.000	103.550			
Ajustări specifice tranzacției							
Drepturi de proprietate transmise		Deplin	Deplin	Deplin	Deplin		Nu au fost necesare ajustări deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale
Ajustări	%	0%	0%	0%			
Ajustări	Abs	0	0	0			
Preț ajustat €		123.500	114.000	103.550			
Condiții de finanțare		La piață	La piață	La piață	La piață		Nu au fost necesare ajustări deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plata cash
Ajustări	%	0%	0%	0%			
Ajustări	Abs	0	0	0			
Preț ajustat €		123.500	114.000	103.550			
Condiții de vanzare		Independent	Independent	Independent	Independent		Nu au fost necesare ajustări deoarece toate comparabilele sunt oferite independent de vreo constrângere
Ajustări	%	0%	0%	0%			
Ajustări	Abs	0	0	0			
Preț ajustat €		123.500	114.000	103.550			
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		Fara	Fara	Fara	Fara		Nu au fost necesare ajustări deoarece toate comparabilele sunt oferite fără cheltuieli necesare imediat după vânzare
Ajustări	%	0%	0%	0%			
Ajustări	Abs	0	0	0			
Preț ajustat €		123.500	114.000	103.550			
Condiții de plată		Actuale	actuale	actuale	actuale		Nu au fost necesare ajustări deoarece toate comparabilele au fost selectate în condițiile de plată actuale
Ajustări	%	0%	0%	0%			
Ajustări	Abs	0	0	0			
Preț ajustat €		123.500	114.000	103.550			
Ajustări specifice proprietății							
Localizare (Cartier/Zona):		Dorobanților	Libertății - Primaverii	Nicolae Iorga	Libertății - Armatei		Comparabila B a fost ajustată negativ cu 3% pentru localizare recunoscută de piață ca fiind mai bună decât zona proprietății de evaluat
Ajustări	%	0%	0%	-3%	0%		
Ajustări	Abs	0	0	-3.420	0		
Suprafața teren (mp):		154	600	350	273		Ajustarea este calculată prin înmulțirea diferenței de suprafață la prețul €/mp rezultat din analiza terenului
Diferența teren (mp)			-446	-198	-119		
Ajustări	Abs		-58.985	-25.922	-15.738		
Suprafața construit desfășurată (mp) 191,47			169	162	150		Ajustarea este calculată prin înmulțirea diferenței de suprafață la prețul €/mp construit fără a lua în considerare terenul.
Diferența suprafață (mp)			22	29	41		
Ajustări	Euro/mp		261	418	450		
Ajustări	Abs		5.870	12.318	18.648		
An construire:		1960	1964	1995	1985		Comparabila B a fost ajustată negativ cu 3% pentru construcție mai nouă decât proprietatea de evaluat
Ajustări	%		0%	-3%	0%		
Ajustări	Abs		0	-3.420	0		
Finisaje interioare		Bune (B)	Bune (B)	Bune (B)	Bune (B)		Nu au fost necesare ajustări întrucât toate comparabilele au finisaje B similare cu cele ale proprietății de evaluat
Ajustări	%		0%	0%	0%		
Ajustări	Abs		0	0	0		
Finisaje exterioare:		Tencuit fatade, netencuit laterala	Tencuieii discuite si stropite	Tencuieii discuite si stropite	Tencuieii discuite si stropite		Nu au fost necesare ajustări întrucât toate comparabilele au finisaje exterioare similare cu cele ale proprietății de evaluat
Ajustări	%		0%	0%	0%		
Ajustări	Abs		0	0	0		
Sistem încălzire:		CT	CT	CT	CT		Nu au fost necesare ajustări întrucât toate comparabilele au Centrala termică proprie
Ajustări	%		0%	0%	0%		
Ajustări	Abs		0	0	0		
Tamplarie:		Ferestre, usa intrare si usi interioare din lemn	Ferestre, usa intrare si usi interioare din lemn	Ferestre PVC + geam termopan, usa intrare si usi interioare din lemn	Ferestre PVC + geam termopan, usa intrare si usi interioare din lemn		Comparabilele B si C au fost ajustate negativ cu 3% pentru tamplarie PVC cu geam termopan, fata de lemn la proprietatea de evaluat
Ajustări	%		0%	-3%	-3%		
Ajustări	Abs		0	-3.420	-3.107		
Anexe:		Nu	Pivnița, garaj	Pivnița	Pivnița		Comparabila A a fost ajustată negativ cu 7%, iar comparabilele B si C au fost ajustate negativ cu cate 4% pentru garaj si pivnița, respectiv pivnița.
Ajustări	%		-7%	-4%	-4%		
Ajustări	Abs		-8.845	-4.560	-4.142		
Altele:		Nu	Nu	Nu	Nu		Nu au fost necesare ajustări întrucât nicio comparabilă nu este oferită cu alte elemente care ar putea influența valoarea, similar cu proprietatea
Ajustări	%		0%	0%	0%		
Ajustări	Abs		0	0	0		
Componente nonimobiliare:		Nu	Nu	Nu	Nu		Nu au fost necesare ajustări întrucât nicio comparabilă nu este oferită cu componente nonimobiliare, similar cu proprietatea de evaluat
Ajustări	%		0%	0%	0%		
Ajustări	Abs		0	0	0		
Preț ajustat €							
Ajustare totală netă €			-88.280	-34.424	-9.790		
Ajustare totală netă (%)			-53%	-29%	-9%		
Ajustare totală brută €			80.000	59059,19502	47.083		
Ajustare totală brută (%)			61,54%	49,22%	43,20%		
Numar ajustari			3	8	4		

\* cea mai mica ajustare totala brută s-a efectuat pentru comparabila:

C

## Descriere comparabile

Data raport: 8 martie 2020  
Curs BNR 1Euro = 4,811

Fisa Proprietate	
Construcție rezidențială P+M	
Adresa:	Jud. Mures, mun. Targu Mures, str. Dorobantilor, nr 30
Localizare (Cartier/Zona):	Dorobantilor
Suprafata teren (mp):	154
Suprafata construit desfasurata (mp):	191,47
Suprafata utila	147,29
An construire:	1960
Regim de inaltime	P+M
Finisaje Interioare:	Bune (B)
Finisaje exterioare:	Tencuit fatade, netencuit laterala
Sistem incalzire:	CT
Tamplarie:	Ferestre, usa intrare si usi interioare din lemn
Anexe:	Nu
Altele:	Nu
Componente nonimobiliare:	Nu
Solutie constructiva:	Structura beton, inchideri caramida, acoperis tigla

### PREZENTARE COMPARABILE PROPRIETATE

Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A oferta	Comp. B oferta	Comp. C oferta
Sursa informatiei:		<a href="https://www.olx.ro/oferta/casa-de-vanzare-zona-centrala">https://www.olx.ro/oferta/casa-de-vanzare-zona-centrala</a>	<a href="https://www.olx.ro/oferta/de-vanzare-casa-cu-4-camere-zona-centrala">https://www.olx.ro/oferta/de-vanzare-casa-cu-4-camere-zona-centrala</a>	<a href="https://www.olx.ro/oferta/casa-zona-centrala-tg-mures">https://www.olx.ro/oferta/casa-zona-centrala-tg-mures</a>
		IDc5sXM.html#183029	IDdk81Q.html#18302	IDckyEi.html#5298058c
Preț de oferta/vanzare €		130.000 €	120.000 €	109.000 €
Pret de oferta/vanzare €/mp		769 €	741 €	727 €
Tip:	Construcție rezidențială P+M	Construcție rezidențială P	Construcție rezidențială P+E+M	Construcție rezidențială P
Localizare (Cartier/Zona):	Dorobantilor	Libertatii - Primaverii	Nicolae Iorga	Libertatii - Armatei
Suprafata teren (mp):	154	600	350	273
Suprafata construit desfasurata	191,47	169	162	150
An construire:	1960	1964	1995	1965
Finisaje interioare:	Bune (B)	Bune (B)	Bune (B)	Bune (B)
Finisaje exterioare:	Tencuit fatade, netencuit laterala	Tencuieli driscuite si stropite	Tencuieli driscuite si stropite	Tencuieli driscuite si stropite
Sistem incalzire:	CT	CT	CT	CT
Tamplarie:	Ferestre, usa intrare si usi interioare din lemn	Ferestre, usa intrare si usi interioare din lemn	Ferestre PVC + geam termopan, usa intrare si usi interioare din lemn	Ferestre PVC + geam termopan, usa intrare si usi interioare din lemn
Anexe:	Nu	Pivnita, garaj	Pivnita	Pivnita
Altele:	Nu	Nu	Nu	Nu
Componente nonimobiliare:	Nu	Nu	Nu	Nu



## Anexa 6 – Costuri

### Grila de comparatie teren

ELEMENT DE COMPARAȚIE		Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE			Explicata ajustari
			A	B	C	
Suprafata (mp):	154		445	910	828	
Pret oferta/vanzare €/mp			133	159	181	
Sursa informatiei			oferta	oferta	oferta	Au fost ajustate comparabilele cu o corectie negativa de 5%, aceasta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate.
Ajustari	%		-5%	-5%	-5%	
	Abs		-7	-8	-9	
Pret ajustat €			126	151	172	
<i>Ajustari specifice tranzactiei</i>						
Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			126	151	172	
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash	Cash	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plata cash
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			126	151	172	
Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite independent de vreo constrangere
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			126	151	172	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			126	151	172	
Conditii de plata	Actuale	actuale	actuale	actuale	actuale	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de plata actuale
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			126	151	172	
<i>Ajustari specifice proprietatii</i>						
Localizare (Cartier/Zona):	Derobantilor	Autogara	Autogara	Autogara	Autogara	Nu au fost necesare ajustari intrucat comparabilele au fost selectate din zone recunoscute de piata ca fiind similare cu zona in care se afla amplasata
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Acces (neamanajat/drum/strada/bulevard):	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au acces la strada asfaltata, similar drumului de acces al proprietatii de evaluat
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Destinatie/Utilizare:	Intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan rezidential	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au destinatie/utilizare similara - intravilan rezidentiala
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Utilitati:	Apa, Curent electric, Gaze, Canalizare	electricitate, gaze, apa si canalizare	electricitate, gaze, apa si canalizare	electricitate, gaze, apa si canalizare	electricitate, gaze, apa si canalizare	Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au electricitate si gaze langa teren, similar cu proprietatea de evaluat
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Suprafata (mp):	154	445	910	828		Toate comparabilele au fost ajustate negativ, respectiv comparabila A cu 5%, iar comparabilele B si C cu 10% pentru suprafata mai mare decat terenul proprietatii de evaluat.
Ajustari	%		5%	10%	10%	
	Abs		6	15	17	
Front stradai:	7,2 ml	11 ml	18 ml	15 ml		Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au deschideri la drumul de acces recunoscute de piata ca fiind similare
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Topografie:	Plan	plan	plan	plan		Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au topografie similara cea a proprietatii de evaluat
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Alte elemente (autorizatie, amenajari)	Nu	nu	nu	nu		Nu au fost necesare ajustari intrucat nici o comparabila nu are elemente care sa influenteze valoarea +/-
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			0	7	8	
Ajustare totală netă €			0	7	8	
Ajustare totală netă (%)			0%	1%	1%	
Ajustare totală brută €			6	15	17	
Ajustare totală brută (%)			1,42%	1,66%	2,06%	
Numar ajustari			1	1	1	

\* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:

A



## Descriere comparabile

Fisa Teren	
Teren intravilan rezidential	
<b>Adresa:</b>	Jud. Mures, mun. Targu Mures, str. Dorobantilor, nr 30
<b>Localizare (Cartier/Zona):</b>	Dorobantilor
<b>Acces (neamanajat/drum/strada/bulevard):</b>	strada asfaltata
<b>Suprafata (mp):</b>	154
<b>Destinatie/Utilizare:</b>	Intravilan rezidential
<b>Utilitati:</b>	Apa, Curent electric, Gaze, Canalizare
<b>Front stradal:</b>	7,2 ml
<b>Topografie:</b>	Plan
<b>Alte elemente (autorizatie, amenajari)</b>	Nu
<b>Certificat de urbanism</b>	Da

### PREZENTARE COMPARABILE TEREN

Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/autogara/terenuri-constructii-de-">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/autogara/terenuri-constructii-de-</a>	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/budiului/terenuri-constructii-de-">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targu-mures/budiului/terenuri-constructii-de-</a>	<a href="https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-terenuri-1DdhDeQ.html#fc30651395;promoted">https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-terenuri-1DdhDeQ.html#fc30651395;promoted</a>
Preț de oferta/vanzare €		59.000	145.000	150.000
Preț de oferta/vanzare €/mp		133	159	181
Suprafata teren mp		445	910	828
<b>Localizare (Cartier/Zona):</b>	<b>Dorobantilor</b>	Autogara	Autogara	Autogara
<b>Acces (neamanajat/drum/strada/bulevard):</b>	<b>strada asfaltata</b>	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
<b>Destinatie/Utilizare:</b>	<b>Intravilan rezidential</b>	intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan rezidential
<b>Utilitati:</b>	<b>Apa, Curent electric, Gaze, Canalizare</b>	electricitate, gaze, apa si canalizare	electricitate, gaze, apa si canalizare	electricitate, gaze, apa si canalizare
<b>Suprafata (mp):</b>	<b>154</b>	445	910	828
<b>Front stradal:</b>	<b>7,2 ml</b>	11 ml	18 ml	15 ml
<b>Topografie:</b>	<b>Plan</b>	plan	plan	plan
<b>Alte elemente (autorizatie, amenajari)</b>	<b>Nu</b>	nu	nu	nu

## Grila de costuri constructii

Data evaluării: 06.03.2020 / Curs la data evaluării: 4,811 lei/EUR  
Coef. de corectie pentru distanța transport: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Coef. corectie manoperă: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Grad seismic: 7

**RAPORT DE EVALUARE nr. 62**  
Beneficiar raport: DGASPC Mures Destinatari: DGASPC Mures  
Proprietate Evaluata: Rezidentiala  
MURES, TARGU MURES, Targu Mures str Dorobantilor nr 30

### EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Poz de plan de g. 94	Fisa nr.	Denumire	Anul PIF	Grupul Subgr (CEV 500- Anexa 2)	Starea Fizica	Vârsta Cronologica Ponderat	Vârsta Cronologica Ponderat	Suprafata constructia desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr fizica (%)	Depr Extrema (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de reabilitare (%)	Cost lucran ramase de executat (lei)	
1	1	Casa rezidentiala	1960	1.5.1.a	B	60	60	191	498.959	103.920	42	0	0	289.976	60.274	100,00	0
<b>TOTAL CONSTRUCTII</b>									<b>498.959</b>	<b>103.920</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>289.976</b>	<b>60.274</b>	<b>100,00</b>	<b>0</b>

Note:  
- Valorile din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus depreciertile.

### RAPORT DE EVALUARE nr. 62

Beneficiar raport: DGASPC Mures Destinatari: DGASPC Mures  
Proprietate Evaluata: Rezidentiala  
MURES, TARGU MURES, Targu Mures str Dorobantilor nr 30

Data evaluării: 06.03.2020 / Curs la data evaluării: 4,811 lei/EUR  
Coef. de corectie pentru distanța transport: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Coef. corectie manoperă: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Grad seismic: 7

### FISA NR. 1 - Casa rezidentiala

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucran executate (lei fara TVA)	Cost lucran ramasa de executat (lei fara TVA)	Surse inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FCBSV2	Fundatie beton simplu 0,50 x 1,20 m		Ac zona fara subsol	B	96,66	495,44	47.859,23	100,00	47.859	0	1	11
2	TZBCA3PS	Structura cladire panter (cu scara) - Zidarie BCA 25 cm - include stalpilorii, centura si placa din beton armat realizate la partea superioara a zidariei si scara din beton armat cu podest intermediar		mpAg panter	B	96,66	822,88	79.536,58	100,00	79.540	0	1	20

3	ZBRCASJES	Structura cladire etaj (fara scara) - Zidarie BCA 35 cm - include stalpiscini, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei	mpAd etaj	B	80,4	632,20	50.828,88	100,00	50.829	0	1	24
4	INVTIG	Înveltoarea legii profilata ceramica pe sarpanta din lemn ecornisat, include si costul jgheburilor si turbamelor din tabla zincata	mp	B	125,05	393,87	46.469,77	100,00	46.470	0	1	35
5	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara, pereti lencuti si zugravit, tamplarie lemn, covor pvc pe suport foaie (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, faiande teracote (teracotele tip strop)	mpAd	B	98,08	1.232,86	119.168,25	100,00	119.168	0	1	35
6	FOMANS	Finisaj obisnuit mansarda lavar, gips carton, pereti lencuti si zugravit, tamplarie lemn, covor pvc pe suport foaie (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie	mpAd	B	80,4	761,29	61.207,72	100,00	61.208	0	1	35
7	SCAGRES	Scara obisnuita treapta grosie, parapet lemn	buc	B	1	3.913,71	3.913,71	100,00	3.914	0	1	35
8	ELNGR	Instalari electrice de iluminat, prize manofonate, trasee curenti slabi	mpAd	B	177	114,45	20.237,65	100,00	20.238	0	1	37
9	INCELFS	Instalatie de incalzire cu traie si teava Cu, cuprind statie cu fonta de import sau birnial de tip Sival	mpAd	B	177	167,78	29.697,06	100,00	29.697	0	1	37
10	CAI.AWC	Caria foata + laovar + WC (sanitare obisnuit)	ansamblu	B	1	3.398,64	3.398,64	100,00	3.397	0	1	37
11	CHINX	Chiuvetă inox + batiere amestec (de calitate superioara)	ansamblu	B	1	1.590,75	1.590,75	100,00	1.591	0	1	37
12	DUSLAWC	Chiuvetă + laovar + WC (sanitare obisnuit)	ansamblu	B	1	2.369,15	2.369,15	100,00	2.369	0	1	37
13	FSTROP	Teracotele tip strop cu ciment alb	mp fatada	B	120	254,92	30.590,40	100,00	30.590	0	1	35
									<b>499.959</b>	<b>0</b>		

Note:

- Cost unitar de nou inchisat si conectat, fara TVA (col.B) este calculat pe baza costului de Material, Manopera, Transport si utilitate. Coeficientul este indicat in  
incheierea de actualizare alentului evaluare si conectat cu coeficientul de transport si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicator de actualizare unitatii la data actualizarii

- Sursa informatiei: 1 - "CICR Residential"; 2 - "CICR C industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 - "CICR Cladiri cu structuri de cadre, anexe gospodaresti, structuri metalice si constructii speciale"; 4 - "Metode  
de calcul pentru costurile de constructii" - Editura IRDVA, 6 - "Centrale ecologice" - Editura Schiopu C.

- Creat cu aplicatia Kost Plus (anul 2019-2020) - www.kostplus.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



### Anexa 7 – Grila capitalizarii veniturilor

ABORDAREA PRIN VENIT- METODA CAPITALIZARII DIRECTE	
Venit brut potential VBP	7.200
Suprafata inchiriabila/utila ( mp)	147
Chirie neta/luna	600
Chirie neta/an	7.200
Alte venituri	0
Grad de ocupare (%)	90
Venit brut efectiv VBE	6.480
<b>Cheltuieli de exploatare</b>	<b>580</b>
<b>FIXE</b>	<b>80</b>
Taxe proprietate	60
Asigurare	20
<b>VARIABLE</b>	<b>500</b>
Management	0
Cheltuieli de renovare	500
<b>Fond Rulment</b>	<b>0</b>
<b>VENIT NET DIN EXPLOATARE (VNE)</b>	<b>5.400</b>
<b>RATA DE CAPITALIZARE (%)</b>	<b>5,5%</b>
<b>VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO)</b>	<b>97.682</b>
VALOARE PRIN ABORDAREA PRIN VENIT	Euro 98.000 €
	Lei 471.478 lei

### Estimarea ratei de capitalizare

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE			
COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara solicitata	850	800	900
<b>Venit Brut Potential (EUR/an)</b>	<b>10.200</b>	<b>9.600</b>	<b>10.800</b>
Grad de neocupare @VBP	15%	1530	1620
<b>Venit Brut Efectiv (EUR/an)</b>	<b>8.670</b>	<b>8.160</b>	<b>9.180</b>
Cheltuieli aferente proprietarului @VBE	10%	867	918
<b>Venit Net din Exploatare (EUR/an)</b>	<b>7.803</b>	<b>7.344</b>	<b>8.262</b>
<b>Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)</b>	<b>140.000</b>	<b>130.000</b>	<b>150.000</b>
<b>Negociere oferta</b>	<b>5%</b>	<b>133.000</b>	<b>142.500</b>
Rata de capitalizare (%)	5,6	5,6	5,5
Rata de capitalizare selectata (comp B)		5,5%	
<b>Rata de capitalizare = VNE/ V</b>			
<b>Se alege rata de capitalizare:</b>	<b>5,5%</b>		

## Anexa 8 - Documente

Nr. cerere	60691
Ziua	23
Luna	10
Anul	2012



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MURES  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Mures

### EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

#### A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 127896  
Comuna/Oras/Municipiu: Târgu Mures  
Nr. CF vechi: Nr. 1939  
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 1939)

##### TEREN intravilan

Adresa: Târgu Mures, Strada Doftana, nr. 30

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 4713/ 2/ 2/ 2/ 2/ 1	154	

##### CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	Cad: C1 Top: 4713/ 2/ 2/ 2/ 2/ 1	Târgu Mures, Strada Doftana, nr. 30	casa din caramida si lemn cu P + mansarda acoperita cu tigla cu: camera de zi, bucatarie, camara, baie, antreu la parter si 3 dormitoare; baie, hol si 2 logii la mansarda.

#### B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 127896  
Comuna/Oras/Municipiu: Târgu Mures

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
18976 / 25.06.2003	Contract de vanzare-cumparare nr. 5065 din anul 2003, emis de notarul public Ciocea Delia	
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1
1	BUCUR MARIUS IONEL, bun propriu	(provenita din conversia CF 1939)

#### C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 127896  
Comuna/Oras/Municipiu: Târgu Mures

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE

---Incheiat de o parte între STEFAN LEONTE și soția STEFAN DEBORA, domiciliati în USA, în calitate de vânzatori, reprezentati în baza Procurii de vânzare anexate de RAD PETRU, domiciliat în Tg. Mures, str. Dorobantilor nr. 50, județul Mures, iar de altă parte între BUCUR MARIUS-IONEL, necasatorit, domiciliat în Tg. Mures, Tg. Mures, str. Saleamilor nr. 20, județul Mures, în calitate de cumpărător, în următoarele condiții:---

---1. Subsemnatul reprezentant al vânzătorilor declară că vând cu deplin drept de proprietate cumpărătorului, imobilul -construcții constând din casa din caramida și lemn, cu P+M, acoperită cu țigle, cu camera de zi, bucatarie, camera, baie, antreu, la parter și 3 dormitoare, baie, hol, 2 logii la mansarda și teren în suprafață de 154 m.p.- situat în Tg. Mures, str. Dorobantilor ( fostastr. Doftana), nr. 30, județul Mures, înscris în c. f. nr. 1939-Tg. Mures, nr. ord. A+1, nr. top. 4713/2/2/2/1. ---

---2. Pretul de vânzare-cumpărare în sumă de 525.000.000 lei, adică cincisutedouazecisicincimilioanelei a fost achitat integral de către cumparator. ---

---3. Subsemnatul reprezentant al vânzătorilor declară că imobilul se predă liber de sarcini, nu a fost scos din circuitul civil, garantând pe cumparator de orice evicțiune totală sau parțială și că formează bunul nostru comun, dobândit prin cumparare în anul 1989, evidențiere în anul 1996 și Dec. 66/1993. ---

---4. Subsemnatul reprezentant al vânzătorilor consimț ca dreptul de proprietate asupra imobilului vândut să se întabuleze în favoarea cumparatorului, în baza acestui act. ---

---5. Cumparatorul intra de drept și de fapt în stăpânirea și folosința imobilului, cu data de azi, de când va beneficia de toate veniturile și va suporta toate taxele publice. ---

---6. Subsemnatul cumparator declară că am cumparat cu deplin drept de proprietate și ca bun propriu, imobilul deșeris, cu pretul și-n condițiile arătate. ---

---Anexele fac parte integrantă cu prezentul act. ---  
---Toate cheltuielile ocazionale cu încheierea acestui act, vor fi suportate de către cumpărător. ---

---Subsemnatii declarăm că am luat la cunoștință de prevederile art. 6 din Ordonanța Guvernului nr. 12/1998, precum și ale legii pentru combaterea evaziunii fiscale. ---

---Tehnoredactat și imprimat în cinci exemplare, azi, data autentificării, la Biroul Notarilor Publici Asociați CIOCEA-IVAN-SUCEAVA, cu sediul în Tg-Mures, Str. Izvorului nr. 1, jud. Mures. ---

VÂNZĂTORI,  
PRIN REPREZENTANȚI,

-Autentificarea pe verso-

CUMPĂRĂTOR,



Anexa nr. 11  
Model 2016/F11-011

ROMÂNIA

MUNICIPIUL TIRGU MURES  
Directia Impozite si Taxe Locale-Serviciul impozite si taxe

Codul de identificare fiscala: 4322823  
P-TA VICTORIEI NR. 3

Nr. 176259 /data 06/03/2020

CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA PENTRU PERSOANE FIZICE  
PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE LOCALE SI ALTE VENITURI ALE BUGETULUI LOCAL

Ca urmare a cererii D-lui/D-nei BUCUR VIORICA

nr. 176259 din 06/03/2020 cu domiciliul str. SALCAMILOR  
nr. 20, bl. sc. ap. sector. loc. Targu-Mures, legitimata prin H.L./C.I./A.U./Pasaport/seria 345  
nr. 796914 cu CNP 2550301264406 avand calitatea de IMPUTERNICIT  
si a verificarilor efectuate in biroul compartimentului de specialitate al autoritatilor publice locale la nr. de rol nominal unit: 1190894

se atesta urmatoarele:  
Numele si prenumele BUCUR MARIUS-IONEL, C.N.P. 1810421260061 domiciliul:

Str. SALCAMILOR, Nr. 20, Bl. Sc. Ap. Loc. Targu-Mures, Jud. MURES, ROMANIA

Figureaza cu urmatoarele bunuri:

Cladiri

- Cladire rezidentiala proprietate privata cu procentul de proprietate 100.00% situata la adresa: str. DOROBANTILOR, nr. 30 Zona Fiscala: B dobandita la data 01/01/1960 in suprafata desfasurata de 33.34 mp -valoare impozabila 56898.00 lei, cu suprafata construita la sol 45, suprafata desfasurata: Cladiri cu pereti sau cadre din beton armat, din caramida arsa sau piatra naturala 33.34 mp din anul 1960 cu instalatii

Terenuri

- Teren intravilan proprietate privata cu procent de proprietate 100 % din suprafata de 210.00 mp din care ocupat 45.00 mp situat la adresa: str. DOROBANTILOR, nr. 30 Zona Fiscala: B Tarla. - Suprafate defalcate: teren curti si constructii 165.00 mp liber, 45.00 mp ocupat, dobandit la data: 01/01/1960

La data de întai a lunii urmatoare eliberării prezentului certificat de atestare fiscala,  figureaza /  nu figureaza in evidentele compartimentului fiscal cu urmatoarele creante bugetare de plata scadente catre bugetul local, conform evidentelor existente la data intocmirii:

NU FIGUREAZA CU DATORII FATA DE BUGETUL LOCAL !

In cazul utilizarii pt deschiderea procedurii succesorale certificatul se poate elibera cu debitele inregistrate pana la data decesului<sup>1)</sup>, iar notarul are obligatia inscrierii in certificatul de mostenitor a debitelor ce revin mostenitorilor si comunicarea catre organul fiscal a unei copii de pe certificatul de mostenitor

Prezentul certificat s-a eliberat pentru: INSTRAINARE

spre a-i servi la: NOTAR

Pentru instrainarea dreptului de proprietate asupra cladirilor, terenurilor si a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se instraineaza trebuie sa prezinte certificate de atestare fiscala prin care sa se ateste achitarea tuturor obligatiilor de plata datorate bugetului local al unitatii administrativ-teritoriale in a carei raza se afla inregistrat fiscal bunul ce se instraineaza. Pentru bunul ce se instraineaza proprietarul bunului trebuie sa achite impozitul datorat pentru anul in care se instraineaza bunul, cu exceptia cazului in care pentru bunul ce se instraineaza impozitul se datoreaza de alta persoana decat proprietarul. Actele prin care se instraineaza cladiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu incalcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind codul de procedura fiscala, cu modificarile si completarile ulterioare sunt nule de drept.

Precizam ca prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate si nu confera aceasta calitate.

Alte mentiuni ale organului fiscal local: IN LIMITA PROCURII: 1285/02.10.2018

Termenul de valabilitate: 30 de zile de la data emiterii. La transferul dreptului de proprietate, certificatul emis in decembrie, are termen 31.12.2020

Conducătorul organului fiscal local

Osapa Levente GÖLYA

Director



Intocmit: Sas Carmen

Data Intocmirii: 06/03/2020 10:43:24 AM

1) Spre exemplu notarul public conform delegarii date de catre contribuabil  
2) Executorii fiscali ai altor organe fiscale: executorii judecatori/bancari  
3) Mostenitorii trebuie sa faca dovada decesului titularului cu copia actului de deces  
4) Contribuabilul figureaza in evidentele fiscale cu situatiile bunuri - proprietate (cotinuta de deca - alta persoana  
5) In cazul in care informatiile nu au loc in aceasta sectiune, organul fiscal local poate elibera o anexa la certificatul de atestare fiscala, facand mentiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscala  
va avea anex si va purta semnatiile si stampila organului fiscal local. Anexa este valabila doar in limita de verificare.  
6) Debitele inregistrate pana la data decesului vor completa pasivul masei succesorale. Debitele inregistrate dupa data decesului reprezinta de drept sarcina fiscala a mostenitorilor  
\*) Certificatul de atestare fiscala se poate elibera si in format electronic

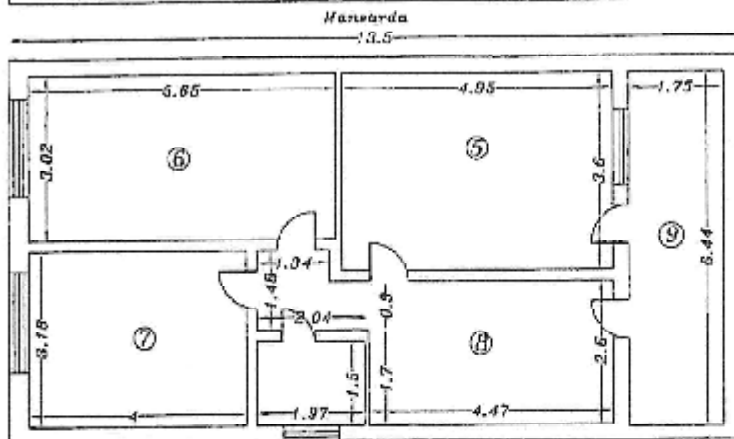
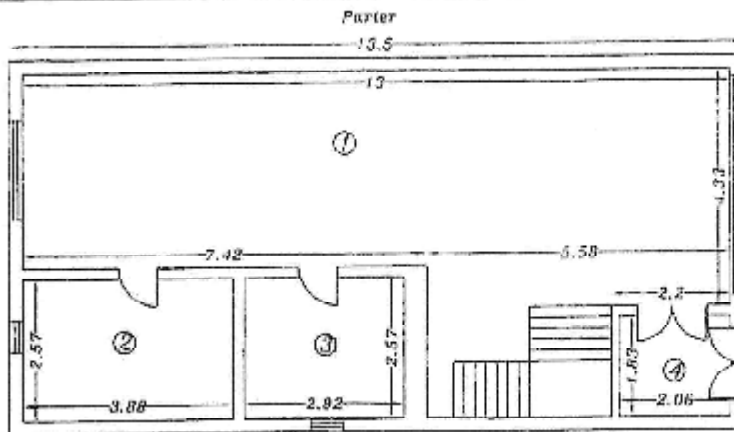
I.I. SCRIDON D. IOAN TĂRNĂVENI  
C.U.I. 24864993, F26/1379/2008

TĂRNĂVENI STR. VIITORULUI NR. 1/A/11  
TEL. 0745075343; E mail: ioan.scridon@yahoo.com

RELEVÉU APARTAMENT  
Scara 1:100

Nr. cad. al terenului	Suprafata totala utila	Adresa imobilului
Top:/4713/2/2/2/3/1	147.29 mp	Mun.Targu-Mures, str.Lorandti, nr.30,

Cartea Funciara colectiva nr.	UA7	TARGU-MURES
Cod unitate individuala (UI)	Cartea Funciara nr.	427896 - Targu-Mures



Nr.	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	53.12
2	Bucatarie	3.97
3	Baie	7.5
4	Hol	3.77
Suprafata utila =		74.56 mp

Nr.	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
5	Camera	17.82
6	Camera	17.06
7	Camera	12.72
8	Hol+Casa Scarii	14.25
Suprafata utila =		61.85 mp
9	Balcon	11.00

Suprafata totala utila = 147.29 mp

Executant,	Data
(semnatura si stampila)	06.03.2020
Receptionat,	Data
(semnatura, parafa)	