NR 37/9/2021

RAPORT DE EVALUARE

- BUNURI IMOBILE -

CF 25463

CASA DE PIATRĂ CU 4 CAMERE – APARTAMENT BIRTOLON

Comuna Teaca judeţul Bistriţa

Solicitant : PRIMĂRIA COMUNEI TEACA
Beneficiar : PRIMĂRIA COMUNEI TEACA

SEPTEMBRIE 2021

Datele, informațiile si conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate si nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris si prealabil al beneficiarului și al executantului

NAȚIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DUMITREAN CAMELIA
Legitimația Nr. 12340
Valabil 2021
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

RAPORT DE EVALUARE (*sinteza*)

1. *Client (Beneficiar)*	PRIMĂRIA COMUNEI TEACA, CONSILIUL LOCAL TEACA;
2. *Executant*	Dumitrean I. Camelia expert tehnic, CIF 33644687, evaluator autorizat ANEVAR , număr legitimaţie 12340, specializarea EI, EPI, EBM . Asigurare profesională ALLIANZ TIRIAC , CERTIFICAT NR 36858/11.02.2021 DIN DATA DE 01.01.2021, VALABILA PANA LA DATA DE 31.12.2021.
3. *Proprietăţi evaluate*	**Proprietate imobiliară** –formata din : Casa de piatră cu 4 camere, conform CF 25463, CAD C1 TOP 253, Teren Intravilan, CF 25463, TOP 253, 254, conform plan amplasament anexat 3891 mp . Proprietatea imobiliara subiect, este situată pe strada Principala nr 95, Teaca, conform plan de amplasament anexat.
4. *Scopul evaluării*	ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ IN VEDEREA: 1. Determinări valorii de piață a proprietății imobiliare menționate la punctul 3.
5. *Considerente privind tipul de valoare estimat*	Estimările din prezentul raport de evaluare se referă la valoarea de piaţă, a proprietăţilor imobiliare în speţă (*Valoarea de piaţă* este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la *data evaluării*, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.– Standardele de evaluare a bunurilor 2020); Conceptul *valoare de piaţă* presupune un preţ negociat pe o piaţă deschisă şi concurenţială unde participanţii acționează în mod liber.
6. *Perioada/ Data inspecţiei*	21.09 .2021 ;
7. *Data raportului de evaluare*	23.09 .2021 ;
8. *Rezultatul evaluării*	În conținutul raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor prezente. Valorile propuse sunt valabile la data evaluării și sunt valabile la data evaluării în urma calculelor efectuate și din analiza comparativă a datelor deținute de evaluator. În contextul celor menționate anterior, rezultă : valoarea de piață a proprietății imobiliare menționate la punctul 3. Rezulta valoare proprietate imobiliara: **$V_{TOTALA\ TEREN+CONSTRUCTIE}$= 299.562 Lei , Echivalent cu V_{totala} = 60.530 euro** La cursul valutar de 4,9490 , valabil pentru dara de referință a evaluării 23.09 .2021 .

Identificarea imobilului s-a făcut pe baza documentelor puse la dispoziție de beneficiar, și a locației prezentate de reprezentatul său, prezent la inspecția realizată de evaluator.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății evaluate;
- Valoarea este o predicție:

Raportul a fost pregătit pe baza Standardele de evaluare a bunurilor 2020 , a recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR și UNEAR.

23.09 .2021
Dumitrean Camelia Expert Tehnic
Evaluator autorizat ANEVAR
EPI, EBM, EI
Nr. legitimaţie 12340

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI VALUĂRII

1.1. OBIECTUL, SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII. CLIENTUL ȘI DESTINATARUL RAPORTULUI
1.2. BAZA DE EVALUARE. TIPUL VALORII ESTIMATE
1.3. DATA ESTIMĂRII VALORII
1.4. MONEDA RAPORTULUI
1.5. MODALITĂȚI DE PLATĂ
1.6. STANDARDE APLICATE
1.7. PROCEDURA DE EVALUARE (ETAPE PARCURSE, SURSE DE INFORMAȚII)
1.8. CLAUZA DE NEPUBLICARE
1.9. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI
1.10. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE
1.10.1. IPOTEZE
1.10.2. CONDIȚII LIMITATIVE

2. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE (STUDIU DE VANDABILITATE)

2.1. DEFINIREA PIEȚEI IMOBILIARE
2.2. OFERTA COMPETITIVĂ
2.3 ANALIZA CERERII
2.4. ECHILIBRUL PIEȚII
2.5. CLIENTUL
2.6. PROPRIETARUL
2.7. DREPTUL DE PROPRIETATE

3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

4. EVALUARE PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1 DATE PRIVIND MODUL DE REALIZARE A EVALUĂRII
4.2 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
4.3. Metode de evaluare. Situaţia rezultată în urma evaluării.
4.1.1. Abordarea prin piață.
4.1.2 Abordarea prin cost

5. RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI
ANEXE

1. EXTRASE CF, PLAN AMPLASAMENT SI DELIMITAREA A IMOBILULUI
2. FOTOGRAFII PROPRIETATE

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DUMITREAN
CAMELIA
Legitimația Nr. 12340
Valabil 2021
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm următoarele:

- ✓ Afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt reale şi corecte.
- ✓ Analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi condiţiile limitative descrise şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- ✓ Nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.
- ✓ Nici evaluatorul și nici persoana afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoana afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- ✓ Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.
- ✓ Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- ✓ Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din Standardele de evaluare a bunurilor 2020 adoptate de ANEVAR (Asociatia Naţională a Evaluatorilor Autorizati din România).
- ✓ Evaluatorul a respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ Proprietatile au fost inspectate în data de 21.09 .2021 catre evaluatorul Dumitrean Camelia, în prezenta unor reprezentanti ai proprietarului.
- ✓ În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă semnificativă dîn partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR , are competenţa necesară întocmirii acestui raport și are încheiată asigurarea de răspundere profesională.

Evaluator:

Dumitrean Camelia
Evaluator autorizat ANEVAR | Membru titular UNEAR
Specializare EI, EPI, EBM | Leg. 12340

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI VALUĂRII

1.1. OBIECTUL, SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII. CLIENTUL ȘI DESTINATARUL RAPORTULUI

Obiectul evaluării îl constituie **proprietatea imobiliara**:

DESCRIERE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE	SUPRAFATA TEREN MP
Proprietate imobiliară – Proprietate imobiliară formata din : Casa de piatră cu 4 camere, conform CF 25463, CAD C1 TOP 253, Teren Intravilan, CF 25463, TOP 253, 254, conform plan amplasament anexat 3891 mp, , Proprietate imobiliară situată în localitatea Teaca, strada, nr . 95	Suprafata construita = 208 mp Suprafata teren intravilan aferent 1309 mp (Cc) +2586 mp (A)

Evaluator autorizat DUMITREAN CAMELIA Legitimația Nr. 12340 Valabil 2021 Specializarea: EI, EPI, EBM ANEVAR

Descrierea proprietății este cuprinsă în prezentul raport de evaluare.

Proprietate imobiliară formata din : Casa de piatră cu 4 camere, conform CF 25463, CAD C1 TOP 253, Teren Intravilan, CF 25463, TOP 253, 254, conform plan amplasament anexat 3891 mp, , Proprietate imobiliară situată în localitatea Teaca, strada, nr . 95

Casa piatra, infrastructură zidarie caramida, de tip Dp+P, sarpanta lemn, invelitoare tigla solzi, stare satisfacatoare.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare menționate anterior, așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2020 , **în vederea stabilirii valorii de piață în vederea vânzării.**

Prezentul raport se adresează **Primăriei comunei Teaca, Consiliului local Teaca.**

1.2. BAZA DE EVALUARE. TIPUL VALORII ESTIMATE

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **VALORII DE PIAȚĂ** (cu particularitățile prezentate în continuare) a proprietății imobiliare supuse evaluării, așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2020 – SEV 100 *Cadrul general (IVS Cadrul general).*

Conform acestui standard, **valoarea de piață este** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la *data evaluării*, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

Metodologia de calcul a ”valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și recomandările Standardele de evaluare a bunurilor 2020 .

1.3. DATA ESTIMĂRII VALORII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor până la 23.09 .2021 , dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în 23.09 .2021 .

Data evaluării este 23.09 .2021 .

Inspecția a fost realizată la data de 21.09 .2021 , de către Ing. Dumitrean Camelia, în prezența reprezentantului beneficiarului**.**

1.4. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Exprimarea în valută a **opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative** (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică, etc.).

1.5. MODALITĂȚI DE PLATĂ

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

1.6. STANDARDE APLICATE

În elaborarea prezentului raport de evaluare, au fost luate în considerare următoarele standarde:
Standardele de evaluare a bunurilor 2020

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Implementare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- SEV 400 Verificarea evaluării

1.7. PROCEDURA DE EVALUARE (ETAPE PARCURSE, SURSE DE INFORMAȚII)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este estimarea valorii de piață aşa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informaţii solicitate clientului;
- inspecţia proprietății imobiliare;
- discuţii purtate cu clientul;
- stabilirea limitelor şi ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea şi estimarea condiţiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se ţină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor culese din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii activului și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către UNEAR .

Sursele de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Informațiile utilizate au fost:

- documentele şi schiţele privind activul, puse la dispoziţie de către client;
- informaţii privind istoricul amplasamentelor, situaţia juridică a activului etc.;
- informaţii privind piaţa imobiliară în zonă (prețuri, nivel de chirii, etc.);

Sursele de informații au fost:

- proprietarii, respectiv beneficiarii pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric) care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- informații furnizate de agenții imobiliare, site-uri imobiliare de specialitate și publicații (www.imobiliare.ro, www.detoatepentrutoti.ro, www.olx.ro, http://www.spatiicomerciale.ro, www.multecase.ro), privind tranzacții de proprietăți similare:
- cursul valutar comunicat de B.N.R (www.bnr.ro);
- Standardele de evaluare a bunurilor 2020 :

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DUMITREAN CAMELIA
Legitimația Nr. 12340
Valabil 2021
Specializare: EI, EPI, EBM
ANEVAR

O parte din aceste documente şi informaţii au fost puse la dispoziţia evaluatorului de către reprezentanţii clientului. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Veridicitatea şi corectitudinea informaţiilor conţinute de acestea sunt în exclusivitate responsabilitatea celor care le-au furnizat.

1.8. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără obţinerea prealabilă a acordului scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei şi a contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la punctul 1.1. atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale.

1.9. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de reprezentanţii clientului, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea furnizorului acestora.

Valorile estimate sunt valabile la data întocmirii raportului de evaluare şi atât timp cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe pieţele imobiliare valorile pot avea o evoluţie în timp ascendentă sau descendentă, evoluţie condiţionată de datele pieţei (cerere-ofertă, inflaţie, cursuri valutare).

Acest raport de evaluare este destinat scopului şi beneficiarului precizaţi la punctul 1.1.

Raportul este confidenţial, strict pentru client şi destinatar şi evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nici o circumstanţă.

1.10. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1.10.1. IPOTEZE

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlurile de proprietate este bun și este marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- La evaluarea activului, evaluatorul a folosit datele din documentele de proprietate anexate;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirilor (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminațiilor sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există contaminări naturale sau chimice;
- Evaluatorul consideră că presupunerile făcute la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DUMITREAN CAMELIA
Legitimația Nr. 12340
Valabil 2021
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

- Valoarea de piață estimată de evaluator, este valabilă la data evaluării. Deoarece piața, în condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- Evaluatorul a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul în cuprinsul raportului s-a făcut ținând cont de tipul valorii estimate și de informațiile disponibile la momentul evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii de piață, toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

1.10.2 CONDIȚII LIMITATIVE

- Rezultatele din prezentul *raport* sunt valabile în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale, atât timp cât piaţa imobiliară nu suferă schimbări semnificative, altfel fiind necesară o reevaluare;
- Evaluatorul a avut în vedere documentele puse la dispoziție de beneficiar, el nu certifică suprafețele rezultate, valoarea de piață fiind influențată în cazul în care în urma realizării releveelor de către persoane calificate rezultă altă suprafață desfășurată. Evaluatorul, pe baza măsurătorilor realizate a estimat suprafața proprietății, consemnând în raportul de evaluare neconcordanțele dintre documente și realitate;
- Posesia acestui *raport* sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
- Nici prezentul raport, nici parţi ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzuta in raport;
- Identificarea proprietății s-a făcut în prezența proprietarului și reprezentantului beneficiarului, pe baza adresei și a documentelor puse la dispoziție de beneficiarul lucrării;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanță sau să depună mărturie în instanţa relativ la proprietatea in chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

2. ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE (STUDIU DE VANDABILITATE)

2.1. DEFINIREA PIEȚEI IMOBILIARE

O piaţă este un mediu în care se tranzacţionează bunurile şi serviciile, între cumpărători şi vânzători, printr-un mecanism al preţului. Conceptul de piaţă presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricţii între cumpărători şi vânzători.

Comuna Teaca este o localitate in SE judetului Bistrita Nasaud, la 25 km de Reghin si 33 km de Bistrita, pe cursul superior al raului Dipsa, intr-o zona de deal . Comuna Teaca, are în componenţă satele: Ocniţa, Archiud, Pinticu, Viile Tecii şi Budurleni.

Centrul de comună este aşezat pe Drumul Naţional 15 A care străbate localitatea de la nord la sud, făcând legătura între Bistriţa şi Reghin pe distanţa de 14 Km, alcătuită din îmbrăcăminte de asfalt.

Fiecare parte va reacţiona la raporturile dintre cerere şi ofertă şi la alţi factori de stabilire a preţului, precum şi la propria ei înţelegere a utilităţii relative a bunurilor sau serviciilor şi la nevoile şi dorinţele individuale.

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DUMITREAN CAMELIA
Legitimația Nr. 12340
Valabil 2021
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

O serie de caracteristici special deosebesc piețele imobiliare de piețele de bunuri și servicii:

- Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix;
- Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează, este relativ mic; Proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțate, tranzacția este periclitată;
- Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară, nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru; cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul , amplasarea și restricțiile privind proprietățile , pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub piețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piaţa imobiliară în speţă este una variată, care cuprinde practic toate tipurile de bunuri imobiliare; evoluţiile preţurilor de tranzacţionare a diferitelor tipuri de proprietăţi imobiliare vor fi influenţate în continuare în principal de marile investiţii în curs sau anunţate – construcţia autostrăzii, investiţiile unor mari companii transnaţionale, construcţia unor micro-cartiere rezidenţiale şi a altor obiective industriale din zonele urbane şi conexe acestora; pe piaţa imobiliară în speţă este de aşteptat ca trendul de reducere a preţurilor de tranzacţionare să se păstreze şi în perioada următoare.

2.2. OFERTA COMPETITIVĂ

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment dat , la un anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Proprietatea imobiliară subiect al prezentului raport de evaluare este amplasată pe teritoriul administrativ al **UAT TEACA.**

1.3 ANALIZA CERERII

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preţuri, pe o anumită piaţă şi într-un anumit interval de timp.

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DUMITREAN CAMELIA
Legitimația Nr. 12340
Valabil 2021
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Pentru că pe o piaţă imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul şi tipul cererii, valoarea proprietăţilor tinde să varieze în mod direct cu schimbările de cerere fiind astfel influenţate de cererea curentă. Cerere ce poate fi analizată sub cele două aspecte ale sale: cantitativ şi calitativ. În general cererea proprietăţilor imobiliare a avut un curs ascendent până la finalul anului 2008.

De la finalul anului 2008, odată cu instaurarea crizei economice și a înăspririi condițiilor de finanțare, cererea a suferit o scădere continuă, aceasta fiind cea mai abruptă în perioada 2008 – 2010, când scăderile au fost semnificative.

Din 2011 până în prezent scăderea a continuat, însă într-un ritm mai lent, chiar cu o tendință de stabilizare.

Datorita situației generate de aparitia virusului Covid 19, piața imobiliara in zona UAT Teaca a fost în stagnare.

Tendința pentru următoarea perioadă tinde către o stabilizare a cererii și menținerea în continuare a acesteia la un nivel scăzut, potențialii cumpărători preferând să mai aștepte în speranța că prețurile vor mai suferi o scădere.

2.3. ECHILIBRUL PIEȚII

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde în general la cerere.

Trebuie remarcat faptul că piața este mai puțin activă, existând o cerere scăzută, iar dacă economia locală va asigura o utilizare stabilă a forței de muncă, populația existentă va rămâne în zonă și vor veni alții din afara zonei. În ultima perioadă de timp s-a constatat o evoluţie spre un relativ echilibru între cerere şi ofertă, raportul acestora fiind diferit funcţie de zonă, tipul proprietăţii imobiliare şi starea acesteia; se menţine un interes relativ ridicat al investitorilor în ceea ce priveşte proprietăţile imobiliare din zonele urbane şi zonele limitrofe ale acestora – pentru construirea de facilităţi de producţie şi logistice, dar şi pentru achiziţionarea unor facilităţi vechi pentru modernizare şi repunere în circuitul industrial, agricol sau comercial; de asemenea, se constată un anumit nivel de interes şi pentru zonele cu potenţial turistic, atât pentru construirea de baze turistice (hoteluri, pensiuni, baze de agrement etc.), cât şi pentru construirea de case de vacanţă; raportul cerere-ofertă este într-un relativ echilibru (cu tendinţa ofertei de a depăşi numeric cererea) în zona **comunei TEACA.**

2.4.CLIENTUL

Evaluarea s-a realizat la solicitarea **Primăriei comunei Teaca, Consiliului local Teaca.**

1.7.DREPTUL DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supuse evaluării este considerat ca fiind deplin. Evaluatorul a ținut cont de înscrisurile din documentele de proprietate anexate și de informatiile beneficiarului lucrarii.

Prezentul studiu reprezintă evaluarea proprietății imobiliare situate în raza localităţii TEACA jud. BISTRIŢA NĂSĂUD.

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DUMITREAN CAMELIA
Legitimația Nr. 12340
Valabil 2021
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Conform CF 25463 Teaca:
TOP 253,TOP 254 – teren intravilan 3891 mp
Proprietari:
BIRTOLON MIRCEA , COTA 2/12 – 648,5 mp
BIRTOLONU DAN ALEXANDRU , COTA 1/12 – 324,25 mp
CONFORTI CRISTINA ZOE , COTA 1/12 – 324,25 mp
STATUL ROMAN , COTA 6/12 – DREPT DE ADMINISTRARE IJGCL BISTRITA = 1945,5 mp
TOP 253 – CASA DE PIATRA 4 CAMERE
Proprietari:
BIRTOLON MIRCEA , COTA 2/12
BIRTOLONU DAN ALEXANDRU , COTA 1/12
CONFORTI CRISTINA ZOE , COTA 1/12
STATUL ROMAN , COTA 6/12 – DREPT DE ADMINISTRARE IJGCL BISTRITA

Prezentarea mai detaliată a acestuia cu caracteristicile semnificative pentru determinarea valorilor este realizată în cadrul lucrării.

Documentele şi schiţelor puse la dispoziţie de beneficiar sunt anexate prezentului raport de evaluare.

3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

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

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

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

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maxim productivă.

Este posibil ca CMBU a terenului considerat ca fiind liber şi CMBU a terenului, considerat ca fiind construit, să fie diferită. Este cazul în care demolarea construcţiilor poate fi ilegală, chiar dacă este posibilă o utilizare mult mai profitabilă, sau de situaţii în care demolarea şi curăţirea amplasamentului (prin costurile implicate cu acestea) pot face ca noile construcţii să nu fie fezabile economic. CMBU a unei proprietăţi ca fiind construită poate fi continuarea utilizării existente. În acest caz, nu este necesar să analizeze cheltuielile sau ratele de rentabilitate pentru utilizările alternative, ci doar să testeze şi să sprijine concluzia asupra CMBU. Totuşi, analiza trebuie extinsă pentru că imobilul poate necesita renovare sau reabilitare, extindere, adaptare sau conversie la o altă utilizare, demolare parţială sau totală, ori o combinaţie a acestor alternative.

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DUMITREAN CAMELIA
Legitimația Nr. 12340
Valabil 2021
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Analiza efectuată de evaluator a presupus culegerea unor informații de pe piața locuințelor și a spațiilor comerciale, precum și studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.

De asemenea evaluatorul a ținut cont si de realizarea obiectivului de investiție propus. Practic, ţinând cont de tipul proprietății evaluate și de amplasarea acestora, cea mai buna alternativa posibila pentru activele analizate este de proprietăți rezidențiale respectiv teren curti construcții.

Practic, ţinând cont de tipul proprietății evaluate si de amplasarea acesteia, cea mai buna alternativa posibila pentru activul analizat este cea actuală .Prin prisma criteriilor care definesc noţiunea de C.M.B.U. aceasta abordare este:

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maxim productivă, se refera la valoarea proprietăţii imobiliare in condiţiile celei mai bune utilizări (destinaţii).

4. EVALUARE PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1 DATE PRIVIND MODUL DE REALIZARE A EVALUĂRII

Baza evaluării realizate în prezentul raport este estimarea valorii de piață aşa cum a fost ea definită mai sus.

Valoarea terenului este afectată în mod substanţial de interacţiunea dintre cerere şi ofertă, dar utilizarea economică a unei parcele de teren determină valoarea acesteia pe o numită piaţă.

În cazul de faţă majoritatea terenurilor sunt situate în zone cu concentrare de construcţii.

Abordările conform Standardele de evaluare a bunurilor 2020 sunt:

Abordarea prin piaţă

Abordarea prin piaţă oferă o indicaţie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror preţuri se cunosc.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicaţie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viaţă utilă şi indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat şi generat fie din utilizarea, fie din deţinerea activului.

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DUMITREAN CAMELIA
Legitimația Nr. 12340
Valabil 2021
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicaţie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obţinerii unui active cu aceeaşi utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Pentru evaluare s-a ales abordarea prin piață. Evaluatorul a considerat informațiile selectate de pe piață relevante.

4.2 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Amplasamentul :

Activul care face obiectul prezentului raport de evaluare este situat în raza comunei TEACA localitatea TEACA, intrarea pe strada Principală (DN15A), ,jud. BISTRIŢA NĂSĂUD, fiind situată pe teritoriul administrativ al localității TEACA.

DENUMIRE PROPRIETATATE IMOBILIARA	DESCRIERE PROPRIETATATE IMOBILIARA
Proprietate imobiliară – Proprietate imobiliară formata din : Casa de piatră cu 4 camere, conform CF 25463, CAD C1 TOP 253, Teren Intravilan, CF 25463, TOP 253, 254, conform plan amplasament anexat 3891 mp, , Proprietate imobiliară situată în localitatea Teaca, strada, nr . 95. Suprafata construita = 208 mp conform plan de amplasament anexat. Conform CF 25463 Teaca: TOP 253,TOP 254 – teren intravilan 3891 mp Proprietari: BIRTOLON MIRCEA , COTA 2/12 – 648,5 mp BIRTOLONU DAN ALEXANDRU , COTA 1/12 – 324,25 mp CONFORTI CRISTINA ZOE , COTA 1/12 – 324,25 mp STATUL ROMAN , COTA 6/12 – DREPT DE ADMINISTRARE IJGCL BISTRITA = 1945,5 mp TOP 253 – CASA DE PIATRA 4 CAMERE Proprietari: BIRTOLON MIRCEA , COTA 2/12 BIRTOLONU DAN ALEXANDRU , COTA 1/12 CONFORTI CRISTINA ZOE , COTA 1/12 STATUL ROMAN , COTA 6/12 – DREPT DE ADMINISTRARE IJGCL BISTRITA	Constructia este de tip P, fiind cu fundatie piatra, infrastructura caramida, pardoseala de tip rece, tamplarie lemn, finisaje inferioare, curent electric. Teren aferent 3891 mp se afla amplasat in intravilanul localitatii, avand folosinta actuala : teren intravilan conform CF 25463 UAT TEACA, curte și gradina. Terenul este plan avand forma regulata. Acesul este direct, se realizeaza prin strada principala, strada asfaltata cu doua sensuri de circulatie.

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DUMITREAN CAMELIA
Legitimația Nr. 12340
Valabil 2021
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Tipuri de proprietăţii imobiliare: prezentul *raport de evaluare* se referă la următoarele tipuri de proprietăţi imobiliare:

- terenuri intravilan (pentru construcţii);
- proprietati imobiliare rezidențiale- case a căror caracteristici sunt descrise mai jos.

Accesul

Accesul la active se poate face cu mijloace auto din arterele rutiere locale.

Asigurarea cu utilităţi

Amplasamentul, respectiv activul evaluat este dotat cu utilităţi.

Prezentarea clientului

PRIMĂRIA COMUNEI TEACA are sediul în localitatea TEACA str. Principală, nr. 607 jud. BISTRIŢA NĂSĂUD, Cod de înregistrare fiscală 4548899 .

Utilităţi: la estimarea valorilor de piaţă a proprietăţilor imobiliare mai sus amintite au fost luate în considerare, pentru fiecare în parte, utilităţile specifice zonei la data solicitata , respectiv – curent electric.

Având în vedere scopul evaluării, categoria de valoare adecvată acestuia este valoarea de piaţă pentru utilizarea existentă.

Conform unor principii practice de evaluare terenuri enumerate de teoreticianul Diedenhofen în stabilirea valoarii de piaţă a terenului s-au avut in vedere:

- pentru terenurile dispuse la peste 80 m de la stradă valoarea terenului reprezintă cca 25%din valoarea de piaţă a terenului de la stradă ,
- dacă pe suprafaţa din spate nu se poate construi,suprafaţa se evaluează ca teren agricol.
- Servitutea măreşte valoarea fondului dominant şi o micşorează pe ce a fondului aservit

Selectarea metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare respective are la baza contextul şi segmentul economic în care aceasta este plasată.

4.3. METODE DE EVALUARE. SITUAŢIA REZULTATĂ ÎN URMA EVALUĂRII

Din estimările efectuate au fost excluse datele rezultate în urma unor tranzacţii imobiliare în care au existat interese specifice (includerea acestora ar fi dus la denaturarea trendului real al pieţei imobiliare specifice).

De asemenea, au fost analizate cu atenţie şi cu unele rezerve datele obţinute din consultarea unor acte de vânzare-cumpărare proprietăţi imobiliare, întrucât uneori părţile implicate nu declară oficial şi real preţul tranzacţiei, iar acest fapt ar fi putut influenţa acurateţea datelor şi concluziilor din prezentul *raport*.

Abordările în evaluare au fost aplicate diferenţiat şi specific zonei şi tipului de proprietate imobiliară evaluată. Dintre abordările in evaluare cunoscute s-au ales cele care se bazează pe comparația având ca elemente de comparaţie si expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici. Estimarea valorii de piaţă prin metoda comparaţiei se bazează pe faptul că participanţii pe piaţă recunosc o relaţie directă între valoarea proprietăţii de evaluat şi valorile altor proprietăţi similare şi competitive tranzacţionate sau ofertate recent.

Metoda se utilizează când există date comparabile privind tranzacţia de terenuri similare sau asemănătoare cu aceeaşi utilitate şi aceeaşi atractivitate.

Din analiza pieţei specifice locale **cu raportare directă la zona Comunei TEACA** în care este localizat terenul de evaluat și proprietatea rezidențiala subiect, rezultând disponibilitatea de tranzacţionare.

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DUMITREAN CAMELIA
Legitimația Nr. 12340
Valabil 2021
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

4.3.1. Abordarea prin piață

În abordarea prin piaţă, se analizează asemănările şi diferenţele între caracteristicile proprietăţilor comparabile şi cele ale proprietăţii subiect şi se fac ajustările necesare în funcţie de elementele de comparaţie. În abordarea prin piaţă, elementele de comparaţie recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condiţiile de finanţare, condiţiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condiţiile de piaţă, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietăţii.

Evaluarea terenului

Conform preţurilor minimale rezultă: Rezulta 3891 mp x 39 lei/mp= 151.749 lei, echivalentul a 30.663 euro

ANEXA NR.1

FONDUL IMOBILIAR
DIN LOCALITĂŢILE DE PE RAZA CIRCUMSCRIPŢIEI JUDECĂTORIEI BISTRIŢA
Actualizat la decembrie 2018

BISTRIŢA

NR. CRT.	LOCAŢIA (ZONA)	VALORI																							
		Ap. Su (mp) < 40	Ap. Su (mp) 40 - 70	Ap. Su (mp) > 70	Teren intravilan				Construcţie - casă (lemn, chirpici, vălătoţă)	Construcţie - casă (piatră, cărămidă, bca, beton)	Construcţie - spaţii de birouri administrative	Construcţie - spaţii comerciale	Construcţie - spaţii industriale (structură metalică)	Construcţie - spaţii industriale (structură beton, cărămidă, bca)	Construcţie - garaj / loc parcare (structură metalică)	Construcţie - garaj / loc parcare (structură beton, cărămidă, bca)	Anexe (lemn, tablă etc.)	Anexe (piatră, cărămidă, bca, beton etc.)	Anexe amenajări	Teren extravilan			
					Pentru partea de suprafaţă până la 500 mp	Pentru partea de suprafaţă cuprinsă în intervalul 500-1.500 mp	Pentru partea de suprafaţă de peste 1.500 mp	Fără utilităţi în apropiere *												Agricol	Neagricol	Livadă, vie	Pădure
		lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp/Scd	lei/mp/Scd	lei/mp/Scd	lei/mp/Scd	lei/mp/Scd	lei/mp/Scd	lei/mp/Scd	lei/mp/Scd	lei/mp/Scd	lei/mp/Scd	lei/mp/Scd	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp
	satele arondate	390,00	370,00	350,00	11,00	7,00	3,00	3,00	220,00	460,00	490,00	570,00	230,00	260,00	250,00	290,00	41,00	52,00	1,00	1,20	0,55	1,35	1,25
19	TEACA	620,00	590,00	560,00	39,00	23,00	12,00	5,00	370,00	780,00	820,00	950,00	390,00	440,00	430,00	480,00	72,00	83,00	1,00	1,20	0,55	1,35	1,25
	satele arondate	460,00	440,00	420,00	20,00	12,00	6,00	3,00	220,00	460,00	490,00	570,00	230,00	260,00	250,00	290,00	41,00	52,00	1,00	1,20	0,55	1,35	1,25
20	TIHA BIRGAULUI	840,00	740,00	690,00	45,00	38,00	19,00	5,00	380,00	800,00	850,00	950,00	390,00	440,00	430,00	480,00	72,00	83,00	1,00	1,20	0,55	1,35	1,50
	satele arondate	[illegible]	[illegible]	[illegible]	44,00	7,00	3,00	3,00	[illegible]	460,00	490,00	570,00	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	41,00	52,00	1,00	1,20	0,55	1,35	1,50

Evaluarea constructiei:

Conform preţurilor minimale rezultă:

Rezulta 208 mp x 780 lei/mp= 162.240 lei, echivalentul a 32.782 euro

Rezultă valoarea totala : 151.749 + 162.240 = 313.989 lei, echivalentul a 63.445 euro

4.1.2. Abordarea prin cost

Având în vedere caracteristicile construcţiilor analizate, evaluarea s-a realizat pe baza Cataloag IROVAL 2018, CLĂDIRI REZIDENŢIALE, indici de actualizare IROVAL.Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

1. **Stabilirea valorii de reconstructie totala** prin estimarea unui deviz general estimativ, pe categorii de lucrari, in functie de caracteristicile tehnico-constructive si gradul de dotare

2. Determinarea valorii ramase la acelasi nivel de preturi, prin estimarea **deprecierii acumulate.**

Valoarea de reconstructie *- reprezinta costul estimat pentru a construi la preturile curente de la data evaluarii o copie, o replica exacta a constructiei evaluate, folosind aceleasi materiale, normative de constructii, arhitectura, planuri de calitate si manopera ingloband toate deficientele, supradimensionarile si deprecierea construcctiei evaluate.*

Deprecierea *- reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie ce poate apare din cauze* ***fizice****,* ***functionale*** *sau* ***externe****.*

Estimarea deprecierii s-a efectuat prin **metoda segregarii.** Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierii, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

⇒ **uzura fizica -** este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta

poate avea doua componente **- uzura fizica recuperabila** (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e SEPTEMBRIE mare decat cresterea de valoare rezultata) si **uzura fizica nerecuperabila** (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice)

⇒ **neadecvare functionala** - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte - neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru *deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare* sau *supradimensionari*) si neadecvare functionala

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DUMITREAN CAMELIA
Legitimaţia Nr. 12340
Valabil 2021
Specializare: EI, EPI, EBM
ANEVAR

nerecuperabila (poate fi cauzata de *deficient date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus* sau *un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus)*

⇒ **depreciere economica (din cauze externe) -** se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare

Deducand deprecierea totala din valoarea de reconstructie, rezulta valoarea ramasa actuala – cost de inlocuire net:

Catalog IROVAL, COSTURI DE RECONSTRUCTIE-COSTURI DE INLOCUIRE - CLADIRI REZIDENTIALE

Proprietar: Birtolon
Denumire şi adresă obiectiv TEACA. STRADA PRINCIPALA, NR 489
Data evaluării: MAI 2021 1.958,0
Suprafaţa construită: Sc (mp) = 208,0
Suprafaţa desfaşurată construită: **Sdc (mp) = 208,0**
Arie Utila **Au= 138,7**

Nr. Crt.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	Cantitate (UM)	Cost unitar indexat (0)	Cost total (lei)	Coef. corecţie distanţă de transport	Coef. corecţie manoperă (2)	Cost de nou (3) (lei)
			A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
						1,000	1,000	
Infrastructură								
1		**FSUBSPAR**	69,3	**1.375,1**	95.340,3	1,000	1,000	**95.340,3**
2					0,0	1,000	1,000	**0,0**
3					0,0	1,000	1,000	**0,0**
		Cost total						**91.488,5**
Suprastructură / Structură								
1		**7ZIDCAR24PFS**	208,0	894,0	185.952,0	1,000	1,000	**185.952,0**
2					0,0	1,000	1,000	**0,0**
3					0,0	1,000	1,000	**0,0**
		Cost total						**178.439,5**
Finisaj interior şi exterior								
1					0,0	1,000	1,000	**0,0**
2					0,0	1,000	1,000	**0,0**
3					0,0	1,000	1,000	**0,0**
		Cost total						**0,0**
Finisaj interior								
1		**FOBFS**	138,7	1.466,7	203.382,4	1,000	1,000	**203.382,4**
2					0,0	1,000	1,000	**0,0**
3					0,0	1,000	1,000	**0,0**
4					0,0	1,000	1,000	**0,0**
		Cost total						**195.165,8**
Instalaţii electrice								
1		**ELINGR**	208,0	136,2	28.329,6	1,000	1,000	**28.329,6**
2					0,0	1,000	1,000	**0,0**
3					0,0	1,000	1,000	**0,0**
		Cost total						**27.185,1**
Instalaţii sanitare								
1					0,0	1,000	1,000	**0,0**
2					0,0	1,000	1,000	**0,0**
3					0,0	1,000	1,000	**0,0**
		Cost total			0,0			**0,0**
Obiecte sanitare (costuri pe ansamblu sanitar)								
1					0,0	1,000	1,000	**0,0**
2					0,0	1,000	1,000	**0,0**
3					0,0	1,000	1,000	**0,0**
4					0,0	1,000	1,000	**0,0**
		Cost total						**0,0**
Instalaţii de încălzire cu / fară ventilaţie								
1					0,0	1,000	1,000	**0,0**
2					0,0	1,000	1,000	**0,0**
3					0,0	1,000	1,000	**0,0**
		Cost total						**0,0**
Învelitori								
1		**INVTIG**	208,0	468,6	97.468,8	1,000	1,000	**97.468,8**
2					0,0	1,000	1,000	**0,0**
3					0,0	1,000	1,000	**0,0**
		Cost total						**93.531,1**
Terasă								
1					0,0	1,000	1,000	**0,0**
2					0,0	1,000	1,000	**0,0**
3					0,0	1,000	1,000	**0,0**
		Cost total						**0,0**
Finisaj faţadă clădire (calcul pentru suprafeţele opace)								
1		**FVINAR**	160,0	218,5	34.960,0	1,000	1,000	**34.960,0**
2					0,0	1,000	1,000	**0,0**
3					0,0	1,000	1,000	**0,0**
		Cost total	**160,0**					**33.547,6**
TOTAL COST DE NOU CU TVA (LEI)								**619.357,6**
TOTAL COST UNITAR DE NOU CU TVA (LEI/MP)								**2.977,7**
TOTAL COST DE NOU FĂRĂ TVA (LEI)								**520.468,5**
TOTAL COST UNITAR DE NOU FĂRĂ TVA (LEI/MP)								**2.502,3**

(0) Costurile unitare indexate, calculate în baza indicilor de actualizare corespunzatori datei evaluării, se preiau de pe CD-ul editat anual de către IROVAL.
(1) Coeficient corecţie distanţă de transport (vezi tabelul cu coeficienţii de corecţie distanţă de transport din Anexa 3).
(2) Coeficient corecţie manoperă (vezi tabelul cu coeficienţii de corecţie manoperă din Anexa 3).

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DUMITREAN CAMELIA
Legitimaţia Nr. 12340
Valabil 2021
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

SUBGRUPA 1.6. CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE ȘI SOCIAL CULTURALE

TABELUL NR. 17

Vechime (ani)	Clădiri de locuit, hoteluri și cămine			Clădiri pentru locuințe, sociale, moteluri și cămine, amplasate în centre industriale									WC publice, subterane și supraterane					
	Structura																	
	Zidărie (cărămidă, înlocuitori, blocuri, piatră) beton armat sau metal (1.6.1.a)			Lemn, paiantă, chirpici, pământ stabilizat (1.6.1.b)			Zidărie (cărămidă, înlocutori, blocuri, piatră) beton armat sau metal (1.6.1.1)			Lemn, paiantă, chirpici, pământ stabilizat (1.6.1.2)			Lemn (1.6.1.3)			Zidărie, beton, beton armat (1.6.1.4)		
	Starea tehnică																	
	FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
2	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	2	-	-	5	-	-	-
4	-	-	5	-	3	5	-	5	7	-	3	5	2	5	13	-	-	5
6	-	5	8	5	7	10	5	8	10	5	7	9	11	14	21	-	5	8
8	5	8	11	8	10	13	8	11	13	8	10	12	20	23	29	5	8	11
10	8	11	14	17	20	23	15	18	20	19	21	23	29	32	37	8	11	14
15	13	16	19	26	30	33	22	25	27	30	32	34	51	53	58	15	19	22
20	18	21	24	35	40	43	29	32	34	41	43	46	73	75	79	22	27	30
25	23	26	29	45	50	53	36	39	41	52	54	58	95	97	100	29	35	38
30	28	31	34	55	60	63	43	46	48	63	66	70	-	-	-	37	42	46
35	33	36	39	65	70	73	50	53	55	74	78	82	-	-	-	45	50	54
40	38	41	44	75	80	84	57	60	63	85	90	95	-	-	-	53	58	62
45	43	46	50	85	90	95	64	67	71	-	-	-	-	-	-	61	66	70
50	48	52	56	-	-	-	71	74	79	-	-	-	-	-	-	69	74	78
55	54	58	62	-	-	-	78	82	87	-	-	-	-	-	-	77	82	86
60	60	64	68	-	-	-	85	90	95	-	-	-	-	-	-	85	90	95
65	66	70	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
70	72	76	80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
75	78	82	86	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
80	85	90	95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ESTIMAREA DEPRECIERII FIZICE NORMALE:

			1958	2021
VARSTA EFECTIVA A CONSTRUCTIEI (Ve)=	63			
STAREA TEHNICA A CONSTRUCTIEI =	satisfacatoare(S)			
MEDIUL DE FOLOSINTA =	mediul normal			
	Vechime (ani)	Depreciere (%)		
(V1)	60	68,00%	D1	
Varsta efectiva (Ve)	63	71,60%		
(V2)	65	74,00%	D2	

Dfn= D1 + ((D2-D1) / (V2-V1)) (Vef - V1)

Unde:

Dfn = Depreciere fizica normala

D1* = depreciere fizica normala pentru vechimea V1 (%)

D2* = depreciere fizica normala pentru vechimea V2 (%)

V1 = Vechimea V1 (ani)

V2 = Vechimea V2 (ani)

Ve = Varsta efectiva (ani)

COST BRUT DE NOU

SURSA:

Costuri de reconstrucție - Costuri de reconstrucție - editura IROVAL 2009 520.469 lei

Clădiri industriale, comerciale și agricole, constructii speciale

COST NET DE NOU = COST BRUT DE NOU - DEPRECIERE FIZICĂ 147.813 lei

4,9490 183 808 lei/mp

(* Gradul de depreciere fizica adecvat construcției, preluat din GEV 500 Anexa 2)

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DUMITREAN CAMELIA
Legitimația Nr. 12340
Valabil 2021
Specializare: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Rezulta valoare constructie apartament Birtolon

$V_{construtuctie}$= 147.813 Lei , Echivalent cu **V_{totala} = 29.867 euro**

Evaluarea terenului 3891 mp:

Rezulta 3891 mp x 39 lei/mp= 151.749 lei, echivalentul a 30.663 euro

$V_{TOTALA\ TEREN+CONSTRUCTIE}$= 299.562 Lei , Echivalent cu **V_{totala} = 60.530 euro**

La cursul valutar de 4,9490 , valabil pentru dara de referință a evaluării 23.09 .2021 .

Dumitrean Camelia Expert Tehnic
Evaluator autorizat ANEVAR
EPI, EBM, EI
Nr. legitimație 12340

5. RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate anterior au fost obţinute următoarea valoare:

Rezulta valoare totală proprietate imobiliara

$V_{TOTALA\ TEREN+CONSTRUCTIE}$= 299.562 Lei , Echivalent cu **V_{totala} = 60.530 euro**

La cursul valutar de 4,9490 , valabil pentru dara de referință a evaluării 23.09 .2021 .

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte scopul evaluarii, in opinia evaluatorului valoarea de piata estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata din abordarea prin piata (estimata pe baza unor informatii de piata) pentru teren , valoare la care se adauga valoarea constructiilor speciale determinate prin metoda costurilor.

Referitor la rezultatele obţinute se precizează următoarele:

- Valorile estimate au fost exprimate şi sunt valabile exclusiv în condiţiile şi prevederile prezentului *raport*;
- Valorile estimate nu ţin seama de responsabilităţile de mediu aferente proprietăţilor imobiliare în speţă şi nici de eventualele costuri rezultate din conformarea cu cerinţele legale din acest punct de vedere;
- Valorile estimate sunt prezentate sub forma unor predicţii;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Evaluarea este valabilă doar pentru destinația precizată în raport;
- Valorile estimate sunt considerate în condiţii de plată integrală la data tranzacţiei;
- Valorile estimate nu conţin TVA (în situaţia în care natura tranzacţiei şi statutul vânzătorului/cumpărătorului impun aplicarea acestei taxe);
- Alegerea valorilor finale s-a făcut ţinând cont de credibilitatea surselor de informare, de gradul de precizie a metodelor folosite pentru evaluare şi de condiţiile de piaţă existente la data evaluării.

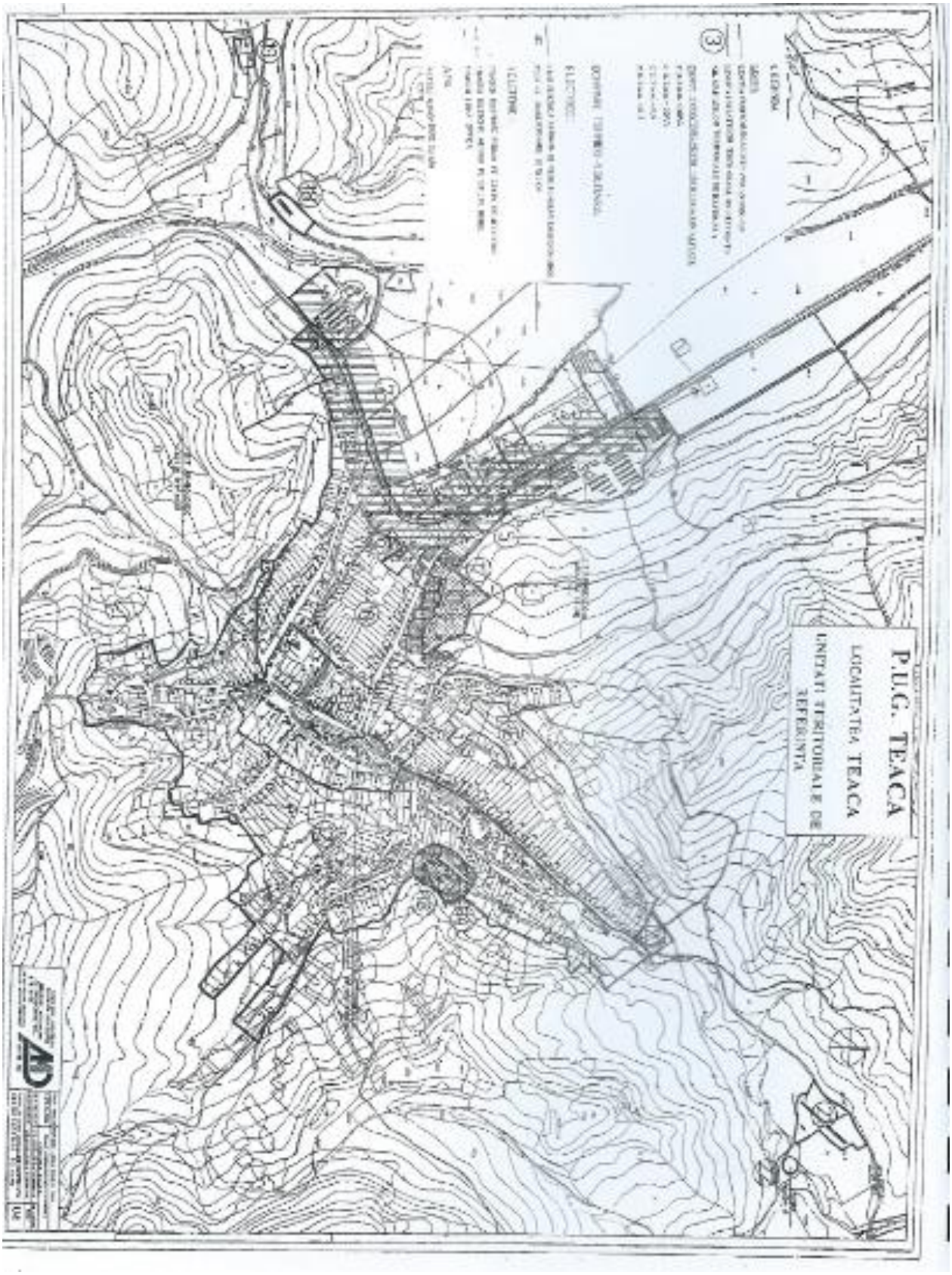
Notă: acest *raport de evaluare* (inclusiv anexele) a fost întocmit în 3 exemplare, din care 2 exemplare pentru *beneficiar* şi 1 exemplar pentru arhiva *evaluatorului*.

23.09 .2021

Dumitrean Camelia Expert Tehnic
Evaluator autorizat ANEVAR
EPI, EBM, EI
Nr. legitimaţie 12340

ANEXE

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DUMITREAN
CAMELIA
Legitimația Nr. 12340
Valabil 2021
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR



UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DUMITREAN CAMELIA
Legitimația Nr. 12340
Valabil 2021
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

NAȚIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DUMITREAN
CAMELIA
Legitimația Nr. 12340
Valabil 2021
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Actualizat iulie 2021

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BISTRITA-NASAUD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrița

OCPI

CARTE FUNCIARĂ NR. 25463
COPIE

Carte Funciară Nr. 25463 Teaca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:2432

Adresa: Loc. Teaca, Jud. Bistrita Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 253, 254	3.891	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 253	Loc. Teaca, Jud. Bistrita Nasaud	casa de piatra cu 4 camere

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1861 / 10/03/1949	
Decizie nr. de predare a mostenirii nr.980 din 1946;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de mostenire legala, dobandit prin Succesiune, cota actuala 2/12, cota initiala 1/6 1) **BIRTOLON MIRCEA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2432)*	A1
B2 ~~Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de mostenire legala, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/6, cota initiala 1/6~~ ~~1) **ILIANI SMARANDA**, nasc.Birtolon~~ ~~*OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2432)*~~	~~/ B.13~~ ~~A1~~
B3 ~~Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de mostenire legala, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/6, cota initiala 1/6~~ ~~1) **BIRTOLON FLORIN**~~ ~~*OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2432)*~~	~~/ B.15, B.17~~ ~~A1~~
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de mostenire legala, dobandit prin Succesiune, cota actuala 2/12, cota initiala 1/6 1) **BIRTOLON MIRCEA**	A1.1
B5 ~~Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de mostenire legala, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/6, cota initiala 1/6~~ ~~1) **ILIANI SMARANDA**, nasc.Birtolon~~	~~/ B.14~~ ~~A1.1~~
B6 ~~Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de mostenire legala, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/6, cota initiala 1/6~~ ~~1) **BIRTOLON FLORIN**~~	~~/ B.16, B.18~~ ~~A1.1~~
735 / 02/12/1964	
Certificat Mostenitor nr. 222 din 1964 emis de Notariatul de Stat al raionului Bistrita;	
B7 ~~Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 0/1, cota initiala 3/6~~ 1) **BIRTOLONU AUGUSTIN IOAN**, minor ~~*OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2432)*~~	~~/ B.9~~ ~~A1~~
B8 ~~Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 0/1, cota initiala 3/6~~ 1) **BIRTOLONU AUGUSTIN IOAN**, minor	~~/ B.11~~ ~~A1.1~~
24330 / 29/07/2013	
Act Administrativ nr. 288, din 08/12/1987 emis de CONSILIUL JUDETEAN BISTRITA NASAUD;	

NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
DUMITREAN CAMELIA
Legitimația Nr. 12340
Valabil 2021
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

	Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 6/12, cota initiala 3/6 1) **STATUL ROMAN**	A1 / B.10
B10	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/2, cota initiala 3/6 1) **INTREPRINDEREA JUDETEANA DE GOSPODARIE COMUNALA SI LOCATIVA BISTRITA**	A1
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 6/12, cota initiala 3/6 1) **STATUL ROMAN**	A1.1 / B.12
B12	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/2, cota initiala 3/6 1) **INTREPRINDEREA JUDETEANA DE GOSPODARIE COMUNALA SI LOCATIVA BISTRITA**	A1.1
11414 / 23/02/2021		
Act Notarial nr. Certificat de mostenitor nr 14, din 22/02/2021 emis de Mihutiu Oana;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 2/12, cota initiala 1/6 1) **ILIAN VIRGIL EMIL**	A1
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 2/12, cota initiala 1/6 1) **ILIAN VIRGIL EMIL**	A1.1
46137 / 26/07/2021		
Act Notarial nr. 39, din 23/07/2021 emis de Novac Cristina Maria;		
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/12, cota initiala 1/12 1) **BIRTOLONU DAN ALEXANDRU**	A1
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/12, cota initiala 1/12 1) **BIRTOLONU DAN ALEXANDRU**	A1.1
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/12, cota initiala 1/12 1) **CONFORTI CRISTINA ZOE**	A1
B18	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/12, cota initiala 1/12 1) **CONFORTI CRISTINA ZOE**	A1.1

C. Partea III. SARCINI

	Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
735 / 02/12/1964		
Certificat Mostenitor nr. 222 din 1964;		
C1	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGERasupra proprietatii de sub B7, B, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2, cota initiala 3/6 1) **IONESCU SUSANA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2433)*	A1, A1.1

UNIUNEA NAȚIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
DUMITREAN CAMELIA
Legitimația Nr. 12340
Valabil 2021
Specialitatea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 253, 254	3.891	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	altele	DA	3.891	-	-	253, 254	curte si gradina

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 253	constructii de locuinte	-	Cu acte	casa de piatra cu 4 camere

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DUMITREAN CAMELIA
Legitimaţia Nr. 12340
Valabil 2021
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara: 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului:
	3891 mp	Teaca, nr. ??
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	TEACA	

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	1305	Teren imprejmuit
2	A	2586	
Total		3891	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Supraf. constr. la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata total masurata a imobilului=3891 mp

Suprafata din act=3891 mp

Reconstituant, Daniel Bodnariu	Inspector,
Certific executarea masuratorilor la teren, constitutiunea integrala documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren	Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numerului cadastral
Data: Martie 2019	Data: Martie 2019

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
DUMITREAN CAMELIA
Legitimatia Nr. 12340
Valabil 2021
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DUMITREAN
CAMELIA
Legitimația Nr. 12340
Valabil 2021
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

romimo.ro
o marca russmedia

Contul meu | Favorite | Agentii | + Adauga anunt

Vand casa

Bistrita-Nasaud, Viile Tecii | Vezi pe harta

35 000 EUR

Valabil din 18.11.2021 12:06:37

Specificatii

Suprafata utila	100,0 m^2	**Numar bai**	1
Anul constructiei	2015	**Stadiul constructiei**	Finalizat
Incalzire	lemn		

Descriere

Vand casa in viile teci construit in 2015
Pt mai multe detali sunati la nr.0741979834

0741979834

Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 2769

Raporteaza

Nicolae

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DUMITREAN CAMELIA
Legitimația Nr. 12340
Valabil 2021
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

romimo.ro
o marca russmedia

Contul meu | Favorite | Agentii | + Adauga anunt

Cauta anunturi... | Toate judetele | Toate categoriile

Romimo.ro / Imobiliare / De vanzare / Case de vanzare / Casa la tara

Casa de vanzare in satul archiud nr 233, comuna teaca judetul bistrita

16 000 EUR negociabil

Bistrita-Nasaud, Archiud | Vezi pe harta

Valabil din 15.10.2021 10:40:13

0774660604

Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 2048

Raporteaza

Muresan Vasile Lucian

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

Specificatii

Suprafata utila	70,0 m^2

Descriere

Casa de caramida, situate pe o strada secundara , dar cu asfalt pana la poarta , construita in anul 1968, acoperita cu tigla , compusa din 3 camere , pivnita , tarnat, filigore , +anexe gospodaresti , grajd, sura , fanar ,cotete, fantana in curte + teren arabil 15 ari + o mica livada

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
DUMITREAN CAMELIA
Legitimatia Nr. 12340
Valabil 2021
Specializare: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Mesaje | Contul meu | Adauga anunt nou

Suna vanzatorul | Trimite mesaj

Localizare

Teaca,
Bistrita-Nasaud

Postat 09 noiembrie 2021

Casa neintabulata 194 mp + Anexe 124mp + Teren 5.604 mp, Teaca

45 000 €

PROMOVEAZĂ | REACTUALIZEAZĂ

Firma | Camere: 4 sau mai multe | Suprafata utila: 194 m²

Descriere

SE VINDE PRIN LICITATIE PUBLICA!!

Casa P+M neintabulata - suprafata construita de 194 mp - suprfata utila de 161.7 mp Grajd 124 mp Magazie furaje neintabulata Teren fanete cu suprafata de 5.604 in Teaca nr 193 Acces pe drum de balast la 1500 m de DN 15A avand acces la apa curenta , canalizare cu fosa septica , energie lectrica si reteua de gaz metan la circa 150 m.

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DUMITREAN CAMELIA
Legitimația Nr. 12340
Valabil 2021
Specializare: EI, EPI, EBM
ANEVAR