

SC Office Evcad SRL

Nr. autorizație Membru Corporativ ANEVAR: 0086

Birou: Timișoara, Str. Vasile Loichița nr. 2 ap. 2

Tel. Mobil: 0722.151.088, tel birou 0786.114.878, 0770.291.935 email: contact@officeevcad.ro.

Evaluări proprietăți imobiliare și bunuri mobile

Nr. Inreg. Offi 128 din 06.07.2022

RAPORT DE EVALUARE

2022

ESTIMAREA VALORII DE PIATA IN VEDEREA VANZARII

Proprietate rezidentiala - Apartament

Adresa proprietății subiect:

Orasul Buzias, Str. Marasesti, Nr. 3, Ap. 1, jud. Timis

Beneficiar:

ORASUL BUZIAS

Destinatar:

ORASUL BUZIAS

Proprietar:

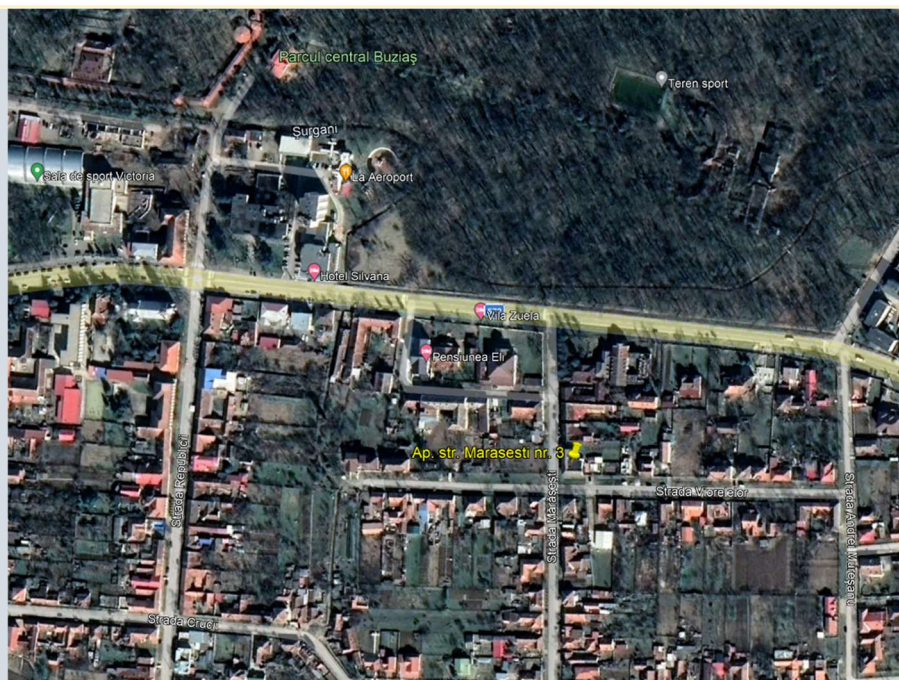
STATUL ROMAN

Sinteza evaluării

Client:	ORASUL BUZIAS
Utilizatori desemnați:	ORASUL BUZIAS
Scopul evaluării:	Vanzarea proprietatii
Data evaluării:	10.06.2022

Proprietatea evaluată (adresa, Cod Postal):	Obiectiv	Adresa	Aria utila	Cote teren	Carte Funciara / nr. cad.
	Apartament situat la parter in clădire cu regim de inaltime D+P, compus din hol, 1 bucatarie si 2 camere cu 29,05% pci	Orasul Buzias, Str. Marasesti, Nr. 3, Ap. 1, jud. Timis	66,33 mp	399/1374 mp	CF nr. 400254-C1-U1, nr. cad. 400254-C1-U1
Proprietar(i):	STATUL ROMAN				
Tipul proprietății subiect:	Apartament situat in casa cu regim de inaltime D+P				
Utilizare actuala / ocupata de:	Apartament liber, neutilizat				

Localizarea proprietății in cadrul localității:



Caracteristici localizare: Proprietatea analizata este situata in zona mediana a localitatii, pe colt, la intersectia strazilor Marasesti cu Viorelor, cu acces din strada Marasesti.

Cursul de schimb Valutar la data evaluării pentru leu / euro: 4,9454 lei

Valoare de piata estimata propusa pentru proprietatea subiect este de:

Denumire bunuri evaluate	Adresa	Suprafata (mpAutil)	Valoare de piata estimata (€)	Valoare de piata estimata (lei)
Apartament situat la parter in clădire cu regim de inaltime D+P	Orasul Buzias, Str. Marasesti, Nr. 3, Ap. 1, jud. Timis	66,33	11.000 €	54.399 lei

Evaluator
SC Office Evcad SRL
Igneă Mihaela Alina




CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	2
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	4
1.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI	4
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI	4
1.3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	4
1.4. ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII.....	4
1.5. MONEDA EVALUĂRII	4
1.6. SCOPUL EVALUĂRII	4
1.7. TIPUL / TIPURILE VALORII UTILIZAT(E)	5
1.8. DATA EVALUĂRII	5
1.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI.....	5
1.10. NATURA SI SURSELE DE INFORMAȚII PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA	6
1.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE SI / SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	6
1.12. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT	6
1.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE A RAPORTULUI.....	6
1.14. CONFORMITATE CU SEV GRADUL DE ADECVARE AL TUTUROR DATELOR DE INTRARE.....	7
2. PREZENTAREA DATELOR.....	8
2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICA.....	8
2.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE.....	8
2.3. DATE DESPRE ZONA, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI SI AMPLASARE	8
2.4. INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT. LOCALIZARE SI DETALIU.....	9
2.5. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR SI AMENAJĂRIILOR.....	10
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	11
4. EVALUARE	13
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATA CA FIIND CONSTRUITA.....	13
4.2. EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	13
5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	19
5.1. RECONCILIAREA VALORILOR.....	19
5.2. CONCLUZII SI ALTE MENȚIUNI	19
6. ANEXE.....	20
6.1. DOCUMENTE PRIVIND DESCRIEREA JURIDICA A PROPRIETĂȚII.....	20
6.2. FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII	23
6.3. OFERTE COMPARABILE	24

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea evaluatorului

Prestator / Evaluator:	SC Office Evcad SRL – nr. autorizație 0086 / 2022
Cod de înregistrare fiscala	RO 29352960
Adresa:	Timișoara Str. Ghirodei nr. 24 Județul Timiș
Adresa lucrativa (Birou):	Timișoara Str. Vasile Loichița nr. 2 ap. 2
Date de contact:	
Telefon:	
Telefon Mobil:	+40722151088
Email:	contact@officeevcad.ro

1.2. Identificarea clientului

Client:	ORASUL BUZIAS
Adresa:	Strada Principala, Nr. 16, Jud. Timis
Reprezentat prin:	
Date de contact:	
Telefon / Fax:	+40 256 321 450
Email:	primbuzias@yahoo.com
Utilizatori desemnați:	ORASUL BUZIAS

1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați

Alți utilizatori desemnați:	Raportul va fi predat catre beneficiar acesta fiind singurul utilizator desemnat, declarat si convenit de către prestator si beneficiarul prezentului.
-----------------------------	--

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului.

1.4. Activul (activele) supus(e) evaluării

Tip proprietate:	Apartament				
Clădiri si construcții :	Obiectiv	Adresa	Aria utila	Cote teren	Carte Funciara / nr. cad.
	Apartament situat la parter in clădire cu regim de inaltime D+P, compus din hol, 1 bucatarie si 2 camere cu 29,05% pci	Orasul Buzias, Str. Marasesti, Nr. 3, Ap. 1, jud. Timis	66,33 mp	399/1374 mp	CF nr. 400254-C1-U1, nr. cad. 400254-C1-U1
Alte componente ale proprietății :	n.c.				
Dreptul de proprietate document de proprietate:	STATUL ROMAN				
Teren :	Terenul aferent proprietatii este in cota indiviza de 399/1374 mp				
Alte componente ale proprietății :	n.c.				
Dreptul de proprietate document de proprietate:	STATUL ROMAN conform extras CF				

1.5. Moneda evaluării

Având in vedere ca majoritatea tranzacțiilor si ofertelor existente pana la data prezentului sunt efectuate in moneda de referința Euro (€) si valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare sunt prezentate in euro (€) dar exprimate in Lei (RON) la cursul de schimb din data evaluării conform BNR. Valorile exprimate reprezintă valori care nu includ eventuale taxe, aferente proprietății imobiliare evaluate și considerata a fi plătită integral (cash), fără condiții de plata deosebite (rate, leasing etc.).

1.6. Scopul evaluării.

Evaluarea in prezentul raport este ceruta pentru vanzarea bunului. Astfel scopul evaluării este evaluarea pentru a informa proprietarul cu privire la valoarea de piata.

Potrivit Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2022, valoarea de piață „este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate in cunoștința de cauza si hotărâte, care reflecta interesele acelor părți.” Totodată, potrivit Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2022, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

1.7. Tipul / tipurile valorii utilizat(e).

Un tip al valorii poate fi inclus în una din cele trei categorii principale:

- (a) prima se referă la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială. În această categorie se încadrează valoarea de piață, așa cum este definită în aceste standarde;
- (b) a doua implică estimarea beneficiilor pe care o persoană sau o entitate le va obține din deținerea unui activ. Valoarea este specifică pentru acea persoană sau entitate și poate să nu aibă nici o influență pentru participanții de pe piață. În această categorie se încadrează valoarea de investiție și valoarea specială, așa cum sunt definite în aceste standarde;
- (c) a treia se referă la estimarea prețului care ar fi convenit, în mod rezonabil, între două părți specifice, pentru schimbul unui activ. Deși s-ar putea ca părțile să fie independente între ele și negocierea să fie nepărtinitoare, nu este necesar ca activul să fie expus pe piață, iar prețul convenit poate fi unul care reflectă mai degrabă avantajele sau dezavantajele specifice ale proprietății pentru părțile implicate decât cele de pe piață, în ansamblul ei. În această categorie se încadrează valoarea justă, așa cum este definită în standardele de evaluare din România.

În aceste condiții, evaluatorul a estimat Valoarea de piață.

- Standardele de Evaluare a bunurilor - ediția 2022;

Standarde Generale

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul General)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare (IVS 105)

Standarde pentru active – Bunuri Imobile

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

Ghiduri pentru active – Bunuri Imobile

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Metodologia de evaluare, este realizată în lumina standardului SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare.

Valoarea de piață este definită în SEV 100 - Cadru General. Cadrul general al SEV ANEVAR 2022 cuprinde definiții, principii și concepte de evaluare general acceptate pe care se bazează Standardele Internaționale de Evaluare. Acest "Cadru general" ar trebui să fie luat în considerare și aplicat atunci când sunt urmate standardele individuale și aplicațiile evaluării. În privința costurilor de tranzacționare valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.

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

În aceste condiții evaluatorul a estimat valoarea de piață a proprietății nespecializate, așa cum este aceasta prevăzută în SEV 104 (caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR) ca fiind criteriul riguros de evaluare.

1.8. Data evaluării

Evaluarea a fost realizată în data de 10.06.2022, la un curs valutar 1 Euro = 4,9454 lei.

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispoziție de către client și a identificat proprietatea în baza acestora.

La data inspecției, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată (drepturi de proprietate, istoric, suprafețe, caracteristicile proprietății).

Nu am avut la dispoziție documentele privind modul de dobândire pentru proprietatea analizată, se presupune ca dreptul de proprietate este valabil conform extrasului CF.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse solului /subsolului.

Nu am realizat o analiză structurală a proprietății, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la client.

Nu am primit în cadrul inspecției sau în etapele de investigare cartea tehnică a imobilelor sau alte informații din care să reiasă anul PIF sau orice alte reparații, sau modernizări aduse bunurilor subiect pe întreaga durată de existență a clădirilor. Nu am primit inventarul sau fișele de înregistrare contabilă după achiziția bunurilor, din valoarea globală de achiziție nu rezulta valoarea alocată

pentru fiecare bun / înregistrare contabilă distinctă pe conturi contabile conform normelor contabile în vigoare. Nu am primit fișele mijloacelor fixe privind înregistrarea în evidența tehnic operativă a tuturor investițiilor, modernizărilor, reparărilor și a deprecierilor succesive înregistrare pentru fiecare bun.

1.10. Natura și sursele de informații pe care s-a bazat evaluarea.

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

- Informații privind situația juridică a proprietății puse la dispoziție de către proprietar, informații privind istoricul proprietății subiect din aceleași surse de informare;
- Standardele de Evaluare a bunurilor 2022;
- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori locali, agenții imobiliare, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Site-uri imobiliare.

1.11. Ipoteze semnificative și / sau ipoteze speciale semnificative

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

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

- Toate aspectele juridice care fundamentează prezentul raport, se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către ORASUL BUZIAS, fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Astfel, dreptul de proprietate asupra proprietății subiect este considerat valabil și market-abil;
- Se prezuma ca toate documentele și informațiile privind dreptul de proprietate sunt conforme cu realitatea, în caz contrar răspunderea aparține exclusiv beneficiarului respectiv furnizorul informațiilor;
- Se prezuma ca toate documentele tehnice și informațiile puse la dispoziție, reflectă realitatea privind proprietatea subiect, fără nici o abatere de la documentația tehnică;
- Se prezuma ca informațiile privind dreptul de proprietate, sunt conforme cu realitatea, și de asemenea se prezuma ca proprietatea este edificată conform normativelor în vigoare, nefiind puse la dispoziție procesul verbal de recepție pentru clădire;
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat o analiză a clădirilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirii;
- Situația actuală a activului și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- La solicitarea clientului a fost alocată valoarea de piață pe componentele proprietății, fiind asimilată valoarea cotei de teren aferentă spațiului la valoarea de piață a terenului liber.
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.

1.12. Tipul raportului care va fi elaborat

Evaluatorul a utilizat un format de raport în forma scrisă, conform cu standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 ANEVAR în vigoare la data elaborării prezentului. În acest tip de format este prezentată atât în mod sintetic cât și în mod detaliat – descriptiv cuprinzător, modalitatea de stabilire a opiniei evaluatorului scopul raportului cu toate ipotezele avute în vedere în stabilirea valorii și anexele raportului care conțin fundamentarea opiniei.

1.13. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătura cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța relativă la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, dar și de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.
- În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la pct. 2.2. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

1.14. Faptul că evaluarea se va realiza în conformitate cu SEV și că evaluatorul va estima gradul de adecvare al tuturor datelor de intrare semnificative

Activitatea de evaluare și modalitatea de organizare/ funcționare a profesiei de evaluator autorizat este reglementată în baza Ordonanței Guvernului nr. 24/2011, aprobată prin Legea nr. 99/2013, sub autoritatea Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022, în vigoare începând cu data de 31 decembrie 2022.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat și verificat la cerere, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022.

- Datele privind dreptul de proprietate de baza ca date de intrare sunt considerate ca fiind adecvate în totalitate fiind informații colectate din documente sau copii ale documentelor de identitate respectiv înmatriculare a bunurilor (gradul de adecvare fiind de nivel acceptabil)
- Informațiile tehnice principale privind identificarea caracteristicilor proiectate și omologate, ca date de intrare sunt considerate ca fiind adecvate în totalitate fiind informații colectate din documente sau copii ale documentelor de identitate respectiv înmatriculare a bunurilor (gradul de adecvare fiind de nivel acceptabil)
- Informațiile tehnice secundare privind identificarea caracteristicilor de depreciere fizică și morală (inclusiv a identificării inventariate a daunelor constatate în cadrul inspecției) sunt considerate ca fiind adecvate în mod parțial fiind informații colectate de evaluator în mod vizual în prezența reprezentantului beneficiarului în cadrul inspecției bunurilor (gradul de adecvare fiind de nivel acceptabil).

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridica.

Obiectiv	Adresa	Aria utila	Cote teren	Carte Funciara / nr. cad.
Apartament situat la parter in clădire cu regim de inaltime D+P, compus din hol, 1 bucatarie si 2 camere cu 29,05% pci	Orasul Buzias, Str. Marasesti, Nr. 3, Ap. 1, jud. Timis	66,33 mp	399/1374 mp	CF nr. 400254-C1-U1, nr. cad. 400254-C1-U1

Proprietatea este detinuta de STATUL ROMAN, in prezentul raport de evaluare s-a evaluat dreptul deplin de proprietate.

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost solicitate la evaluare si nu au fost identificate la data inspectiei bunuri care sa fie parte componenta a proprietății subiect.

2.3. Date despre zona, oraș, vecinătăți si amplasare

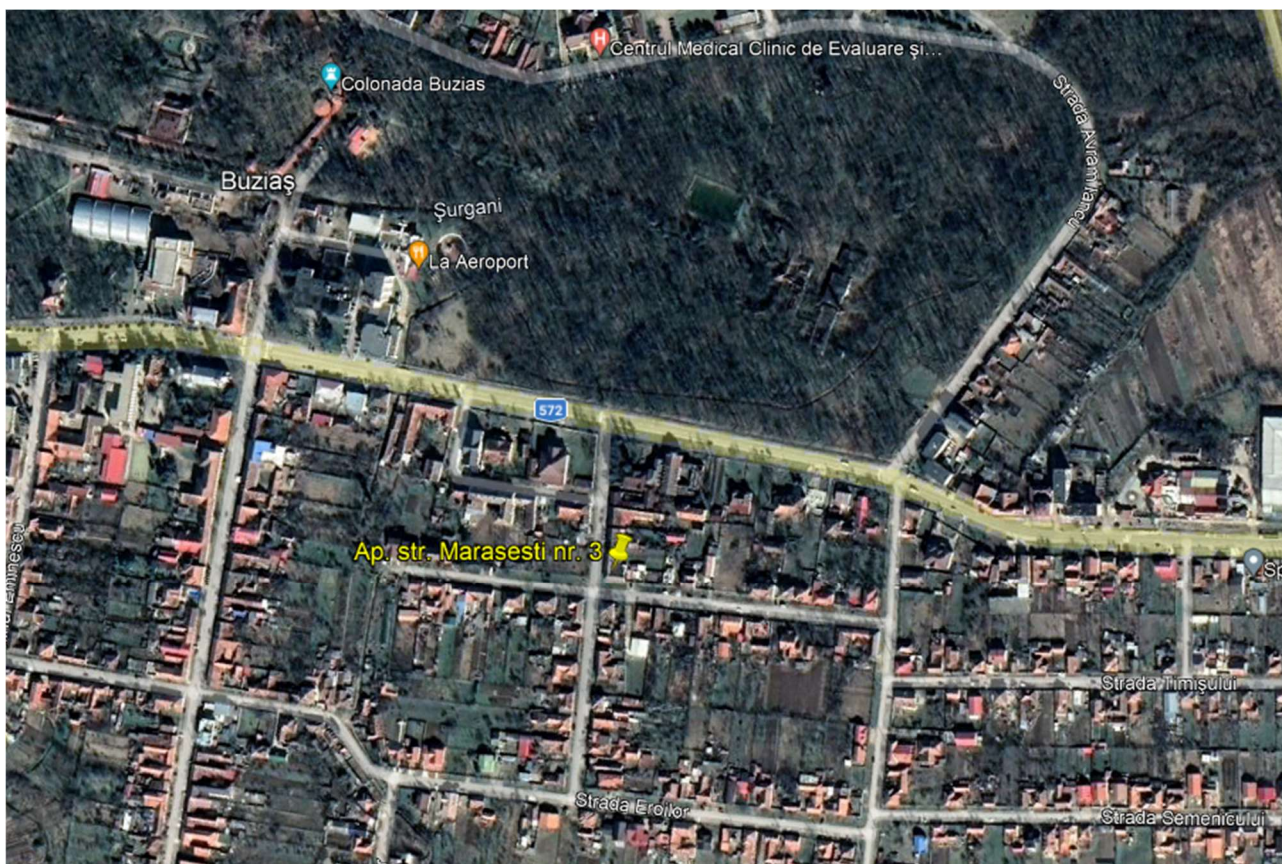
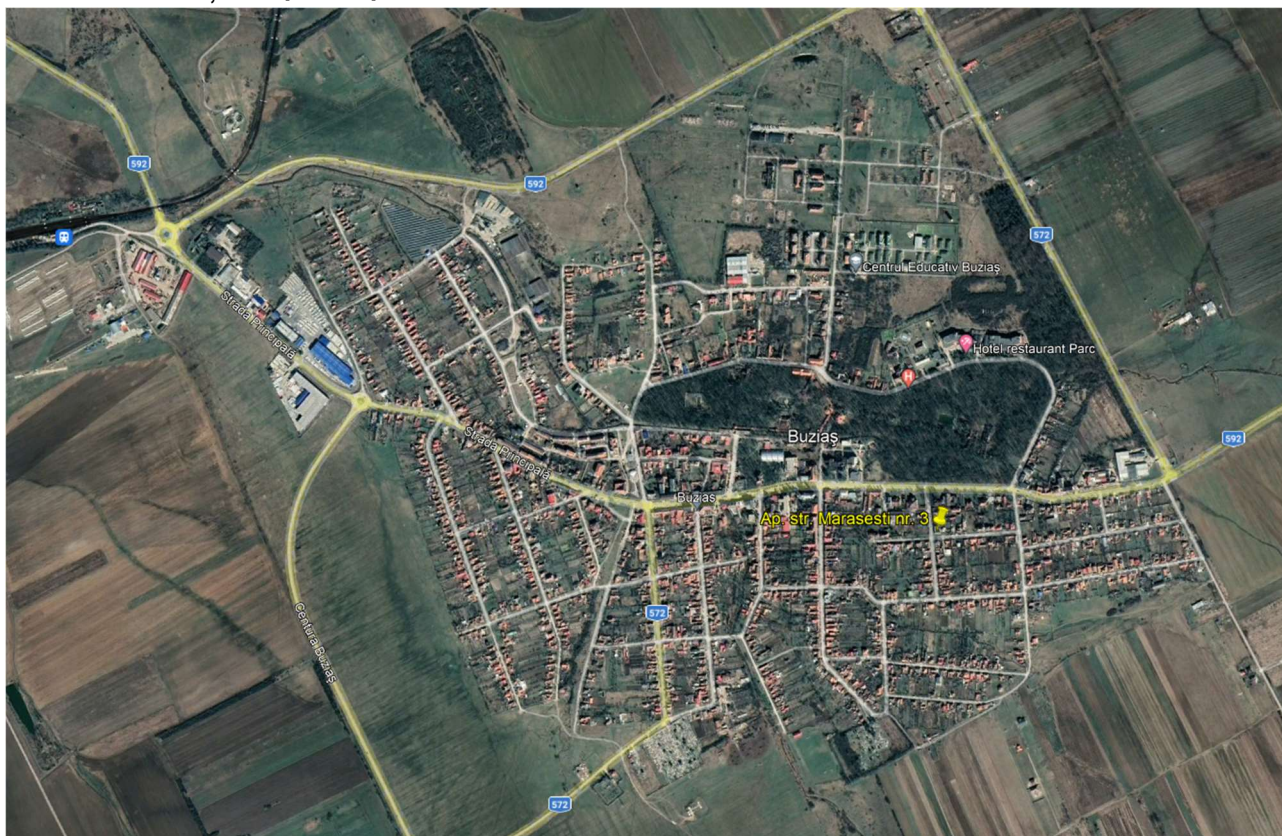
Regiunea de Vest este o regiune de dezvoltare a României, creată în 1998. Ca și celelalte regiuni de dezvoltare ale României, nu are puteri administrative, funcțiile sale principale fiind coordonarea proiectelor de dezvoltare regională și absorbția fondurilor de la Uniunea Europeană. Regiunea de dezvoltare Vest cuprinde teritoriile a patru județe: Timiș, Arad, Caraș-Severin și Hunedoara. În domeniul economic, în județul Timiș sunt înregistrate un număr de aproximativ 24.000 de societăți comerciale, marea majoritate a acestora având capital privat. Cu o tradiție importantă industrială și comercială, Timișul reușește să se situeze printre cele mai prospere orașe din România postrevoluționară datorită importanțelor investiții autohtone și străine. Principalele ramuri industriale sunt: vagoane marfă și de călători, industria de confecții și textile, industria alimentară, mobilă și accesorii pentru mobilă, componente pentru industria auto, componente electronice, contoare, încălțăminte.

Situat în vestul țării, județul Timiș este cuprins între coordonatele 20016' și 21443' latitudine estica și 45011' și 48021' latitudine nordica. Se întinde pe o suprafață de 8,697 km², reprezentând 3,6 % din teritoriu României, primul loc între județele țării.

Organizarea administrativ-teritorială a județului cuprinde două municipii (Timișoara și Lugoj), 5 orașe (Buziaș, Deta, Făget, Jimbolia și Sănnicolau Mare) și 76 comune cu 318 sate.

Proprietatea este situata in Orasul Buzias, in zona mediana a acestuia, intravilanul localitatii, la intersectia strazilor Marasesti si Viorelelor, cu acces din strada Marasesti.

2.4. Informații despre amplasament. Localizare și detaliu.



2.5. Descrierea construcțiilor și amenajărilor

Denumire bun	Adresa	Arie Utila	Descriere
Apartament situat la parter în clădire cu regim de înălțime D+P, compus din hol, 1 bucatarie și 2 camere cu 29,05% pci	Orasul Buzias, Str. Marasesti, Nr. 3, Ap. 1, jud. Timis	66,33 mp	<p>Apartament situat în clădire cu regimul de înălțime demisol și parter, compus din hol, 1 bucatarie și 2 camere conform extras CF. Structura constructivă este din zidărie portantă de cărămidă, acoperis tip șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă. Finisajele la exterior constau în tencuieli simple și zugrăveli de exterior. La interior finisajele sunt inferioare, degradate. Tamplăria este din lemn cu geam simplu, parțial lipsă. Apartamentul nu dispune de instalații. Clădirea este în stare avansată de degradare, necesită lucrări de reparații capitale (au fost observate crăpături la pereți, structura deteriorată-cărămizi căzute din structură, tencuieli căzute, etc.), starea generală apreciată este nesatisfăcătoare, spațiul nu a suferit renovări/modernizări/lucrări de întreținere în ultimii ani.</p> <p>Proprietatea nu este funcțională la stadiul de dezvoltare de la data inspecției.</p>

Terenul aferent proprietății este în cota comună indiviză în suprafață de 399 / 1.374 mp.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza de piața respectiv vandabilitate, în evaluare, are un grad aparte de unicitate deoarece se impune analizarea pieței posibilităților comparatori respectiv vânzătorii dar și piața utilizatorilor. Astfel delimitarea piețelor în evaluare are două părți principale:

- Analiza pieței utilizatorului care include proprietarii, ocupanții și concurența
- Analiza pieței comparatorului / vânzătorului
- Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori 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 stabilitatea veniturilor, 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 finanțare tranzacția este periclitată.

Definirea pieței

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăților. Aceasta este formată din apartament în casa.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca **pieța proprietăților de tip rezidențial – apartament în casa cu curte comună**.

Descrierea pieței

Având în vedere tipul proprietății dar și caracteristicile unei astfel de investiții, am constatat că piața ar putea avea o dinamică echilibrată care favorizează investițiile și dezvoltarea pe termen lung și foarte lung, în condițiile specifice de adaptabilitate la dinamica fiecărei localități.

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietăților analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru proprietăți rezidențiale – apartamente în casa situate în orașul Buzias și zone similare ca și caracteristici economice și fizice din județul Timiș.

Analiza cererii de proprietăți similare în zona specifică se poate efectua prin identificarea societăților comerciale sau persoanelor fizice care ar putea avea un asemenea tip de cerere:

- Persoane fizice cu venituri medii și peste medie ca și utilizatori finali ai proprietăților.
- Persoane fizice pentru desfășurarea de activități de investiții prin închirierea proprietăților.
- Societăți comerciale pentru desfășurarea de activități de investiții prin închirierea proprietăților.

Am identificat o cerere pentru un astfel de tipuri de proprietăți, având în vedere amplasamentul și caracteristicile proprietății, cea mai întâlnită cerere care poate fi identificată este cea manifestată de persoane fizice pentru utilizarea proprietății pe segmentul rezidențial.

Analiza ofertei competitive

Oferta de imobile cu destinație rezidențială este medie în zona analizată.

Începând cu anul 2014, pe piața se înregistrează un trend crescător, cu o tendință ascendentă.

Prețurile de ofertă pentru proprietăți similare – apartamente cu 2 camere – se situează în intervalul 30.000 – 40.000 euro pentru apartamentele situate în blocuri de locuințe, în funcție de amplasare, dimensiuni, acces, dotări și finisajele construcției. La polul superior se situează proprietățile cu acces facil, finisaje și dotări superioare, la limita inferioară se regăsesc proprietăți cu finisaje, dotări inferioare și acces mai slab.

Terenurile cu destinație rezidențială în zona analizată oscilează între 15 – 30 euro/mp, în funcție de zona de indicii urbanistici, amplasare, dimensiuni, acces și utilități.

Nr. Ci	Tip proprietate	Zona de amplasare	Categorie teren	Destinație	Suprafața mp	Preț de ofertă	Preț de ofertă unit
1	Teren intravilan	Zona centrală, str. 6 Martie	curți construcții	rezidențială	1200	32.000 €	27 €
2	Teren intravilan	Zona mediană, str. A. Saguna	curți construcții	rezidențială	500	13.000 €	26 €
3	Teren intravilan	Zona mediană, în apropierea Hotelului Parc	curți construcții	rezidențială	565	16.950 €	30 €

In zona de amplasare nu au fost identificate apartamente situate in casa cu curte comuna tranzactionate sau oferite la vanzare, pretul unitar pentru imobile tip casa parter si teren aferent variind intre 300 - 500 euro/mp in cazul imobilelor vechi cu stare tehnica buna, ajungand la 700-900 euro/mp pentru casele noi, in functie de acces, amplasare, dimensiuni si calitatea constructiilor.

In ceea ce priveste chiriile, nu am identificat o piata functionala, activa pentru inchiriere pe segmentul analizat.

Echilibrul pietei

In ultima perioada, avand in vedere conditiile mediului de afaceri, piata specifica a cunoscut o stagnare a cererii, oferta fiind usor superioara.

Ținând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul considera ca piața proprietăților imobiliare specifice bunurilor supuse evaluării este in echilibru relativ.

Situatia creata de declararea pandemiei si a incertitudinilor politico economice generate de conflictul din Ucraina au condus la o incertitudine pe piata imobiliara, participantii fiind in expectativa. In aceste conditii se poate considera ca piata specifica este o piata a cumparatorului, oferta fiind superioara cererii.

4. EVALUARE

4.1. Cea mai buna utilizare a proprietății considerata ca fiind construita

În analiza celei mai bune utilizări a proprietății construite evaluatorul aplica cele 4 teste:

- permisibila legal;
- fizic posibilă;
- fezabilă financiar;
- maxim productivă. este maxim productivă se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații)

În analiza proprietății construite accentul nu se pune pe utilizările alternative, ci pe trei posibilități:

- continuarea utilizării existente
- modificarea utilizării existente (conversie)
- demolarea și redevoltarea terenului

Cea mai buna utilizare, având în vedere restricțiile zonei dar și poziționarea în zona centrală cu destinație mixtă comercial-rezidențială, cu posibilitatea de dezvoltare funcțiuni și servicii, este aceea de proprietate cu destinație rezidențială.

Tipul de utilizare reprezintă elementul esențial în estimarea valorii proprietății, mai precis localizarea, dar și nivelul dotărilor obiectivul evaluatorului constând în găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietății.

Având în vedere stadiul actual al proprietății, considerăm ca informațiile colectate în cadrul acestei etape a procesului de evaluare, sunt suficiente astfel încât să permită identificarea și descrierea adecvată a proprietății în cadrul raportului de evaluare și dezvoltarea unei opinii necesară și adecvate, pentru a putea ajusta și face comparații pertinente în evaluarea proprietății în cadrul analizei *Celei Mai Bune Utilizări* a proprietății construite.

În cadrul analizei celei mai bune utilizări a proprietății subiect, având în vedere premisele dar și scopul evaluării, clădirea subiect construită la stadiul actual, în utilizarea proiectată, se prezuma a fi cea mai bună utilizare, totodată având în vedere și faptul că există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării, astfel clădirea este evaluată în utilizarea proiectată respectiv cea rezidențială – apartament în casa.

4.2. Evaluarea proprietății

Pentru determinarea valorii de piață a proprietății subiect exprimate prin prezentul raport au fost aplicate următoarele abordări:

- Abordarea prin Cost – a fost aplicată, având în vedere stadiul actual al proprietății, respectiv starea tehnică a acestuia;
- Abordarea prin Venit – nu a fost aplicată;
- Abordarea prin Piață – metoda comparației directe – a fost aplicată pentru estimarea valorii de piață a terenului.

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea de piață estimată.

4.2.1. Valoarea terenului

Evaluarea terenurilor, presupune aplicarea metodelor aferente asupra terenurilor a căror situație juridică este clarificată.

Tehnicile de evaluare a terenului sunt:

- **Comparația vanzarilor** oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.
- **Tehnică parcelării și dezvoltării** poate fi aplicată în evaluarea terenului. Acest proces presupune proiectarea unei parcelări a unui teren într-o serie de loturi, calcularea veniturilor și cheltuielilor asociate parcelării și construirii pe aceste parcele și actualizarea venitului net rezultat, obținându-se astfel o indicație de valoare.
- **Repartizarea (alocarea)** este o tehnică indirectă de comparație, care utilizează o proporție/rată între valoarea terenului și valoarea proprietății construite sau alte relații între componentele proprietății. Rezultatul constă într-o rată/proporție de repartizare a prețului de piață total între teren și amenajările terenului și construcții, pentru scopuri comparative.
- **Extracția** (prin scădere) este o altă tehnică de comparație indirectă (uneori denumită și *abstracție*). Prin această metodă se estimează valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor, prin costul lor minus deprecierea, care se scade apoi din prețul total al proprietăților comparabile. Rezultatul rezidual este o indicație a valorii posibile a terenului.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății analizate a fost aplicată abordarea prin piață, metoda comparației vanzarilor, celelalte tehnici nu au fost utilizate, datorită informațiilor insuficiente privind datele de intrare necesare pentru aplicarea lor.

Metoda comparației vanzarilor

Comparația vanzarilor oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit *tipul valorii* și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează.

Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit *tipul valorii* și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Abordarea prin piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi bunuri similare și comparând aceste bunuri cu cea care trebuie evaluată. Diferenți parametri ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparației directe ce oferă un model determinist pentru Ajustările ce trebuie făcute prețurilor de vânzare a bunurilor comparabile.

Limitele aplicabilității metodei comparației directe sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări recente comparabile pot fi: condițiile și costul finanțării, inflația, schimbarea legii impozitului pe profit.

Abordarea prin piață constituie o parte esențială a procesului de evaluare, chiar când aplicabilitatea ei este limitată. De multe ori datele necesare în aplicare altor metode (rata de capitalizare, uzura funcțională) se obțin printr-o tehnică de analiză comparativă.

Sursele de informații sunt, în general, cele legate de publicitate, publicațiile periodice de specialitate și discuțiile cu părțile în tranzație. Informațiile din surse terțe trebuie analizate cu atenție pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părți implicate în tranzație și nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.

Datele de piață, adunate și analizate, pot fi ordonate în mai multe moduri, din care cea mai obișnuită este aranjarea într-o grilă de date. Fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietăți comparabile ce ar putea influența valoarea este un element de comparație ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează prețurile totale sau unitare ale proprietăților comparabile ca să reflecte aceste diferențe.

Etapile parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile;
- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- Utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți (corecții);
- Analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Fiecare preț de vânzare ar trebui exprimat funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică niște componente ale proprietății definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura proprietății imobiliare.

Aplicarea mai multor criterii de comparație pot duce la rezultate diferite și evaluatorul trebuie să analizeze și să explice diferențele. Acest lucru îl va ajuta să aleagă cele mai adecvate criterii de comparație pentru situația dată. Este util, dacă sunt suficiente date, să se facă analize statistice, pe baza criteriilor pentru a obține date cu un grad mai ridicat de obiectivitate.

Astfel valoarea de piață estimată propusă pentru terenul subiect este de **20 euro/mp**, la nivelul proprietății comparabile 1.

Elemente de comparație:	Proprietatea Subiect	Comparabile		
		1	2	3
SUPRAFATA	1402	1200	500	565
Pret oferta / vanzare (€ / mp)	-	27 €	26 €	30 €
Pret oferta / vanzare (€)	-	32.000 €	13.000 €	16.950 €
TIPUL COMPARABILEI	-	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	<i>Drept deplin</i>	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin
RESTRICTII LEGALE (URBANISM)	<i>Fara</i>	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	<i>Numerar</i>	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	<i>Nepartinitoare</i>	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	<i>Data evaluării</i>	Actuala	Actuala	Actuala
LOCALIZARE	<i>Zona mediana, str. Marasesti</i>	Zona centrala, str. 6 Martie	Zona median, str. A. Saguna	Zona mediana, in apropierea Hotelului Parc
SUPRAFATA (mp)	1402	1200	500	565
DESTINATIA (categoria terenului)	<i>rezidentiala</i>	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI, TROTUARE)	<i>asfaltate, 1 banda pe sens</i>	similare	similare	similare
TOPOGRAFIE / RELIEF	<i>plan</i>	plan	plan	plan
UTILITATI DISPONIBILE	<i>electricitate, apa, canal, gaz</i>	similare	similare	similare
FORMA IN PLAN	<i>regulata</i>	similara	similara	similara
FRONT STRADAL	<i>1 fs - 30 m</i>	1 fs - 30 m	1 fs - 20 m	1 fs - cca 18 m
PONDERE RAPORT FRONT / ADANCIME	<i>raportul laturilor 1/1,6</i>	raportul laturilor 1/1,3	raportul laturilor 1/1,3	raportul laturilor 1/1,7
AVIZE, AUTORIZATII	<i>nu sunt</i>	nu sunt	nu sunt	nu sunt

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Data informatiei	Data evaluarii	Actuala	Actuala	Actuala
Suprafata [mp]	1.402	1.200	500	565
PREȚ VÂNZARE EUR		32.000	13.000	16.950
Prețul de Vânzare (EUR / mp) - criteriul de comparatie		26,7	26,0	30,0
A. Elementele de baza specifice tranzactiei proprietatii				
a TIP COMPARABILA (tranzactie / oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)		-15%	-15%	-15%
Corectie totala pentru tipul comparabilei (€/mp)		-€ 4,00	-€ 3,90	-€ 4,50
Preț ajustat (€/mp)		22,67	22,10	25,50
Explicare ajustari		Au fost ajustate proprietatile comparabile in vederea realizarii tranzactiei fata de pretul de oferta; marja de negociere considerata este de 15% conform informatiilor colectate de la		
b DREPTUL DE PROPRIETATE	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin
Ajustare (%)		0	0	0
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (€/mp)		€ 22,67	€ 22,10	€ 25,50
Explicare ajustari		Nu au fost efectuate ajustari, s-a presupus dreptul deplin de proprietate pentru proprietatile comparabile.		
c RESTRICTII LEGALE - coeficienti urbanistici	Fara	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (€/mp)		€ 22,67	€ 22,10	€ 25,50
Explicare ajustari		Nu au fost necesare ajustari.		
d CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (€/mp)		€ 22,67	€ 22,10	€ 25,50
Explicare ajustari		Nu au fost necesare ajustari, au fost considerate conditii de		
e CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (€/mp)		€ 22,67	€ 22,10	€ 25,50
Explicare ajustari		Nu au fost necesare ajustari, au fost considerate conditii de		
f CONDIȚII DE PIAȚĂ	Data evaluarii	Actuala	Actuala	Actuala
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (€/mp)		€ 22,67	€ 22,10	€ 25,50
Explicare ajustari		Nu au fost efectuate ajustari, informatiile proprietatilor comparabile		
B. Eelementele de baza ale proprietatii				
LOCALIZARE	Zona mediana, str. Marasesti	Zona centrala, str. 6 Martie	Zona median, str. A. Saguna	Zona mediana, in apropierea Hotelului Parc
estimare localizare in comparatie cu propr. subiect		mai buna	mai slaba	similara
Ajustare (%)		-10%	10%	0%
Ajustare (€/mp)		-€ 2,27	€ 2,21	€ 0,00
Preț ajustat (€/mp)		€ 20,40	€ 24,31	€ 25,50
Explicare ajustari		Comparabila 1 a fost ajustata negativ datorita localizarii superioare in zona centrala. Comparabila 2 a fost ajustata pozitiv fiind situata mai slab, in zona median-periferica.		
C. Caracteristici fizice				
a Suprafata (mp)	1.402	1.200	500	565
Ajustare (%)		0,0%	-15,0%	-15,0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	-€ 3,65	-€ 3,83
Explicare ajustari		Proprietatile comparabile au fost ajustate in functie de suprafata terenurilor, pretul unitar este mai mare pentru parcelele cu suprafete mici si viceversa.		
b Destinatia (utilizarea terenului)	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicare ajustari		Nu au fost efectuate ajustari, proprietatile comparabile au utilizare		
c Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	asfaltate, 1 banda pe sens	similare	similare	similare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicare ajustari		Nu au fost efectuate ajustari.		
d Topografie / Relief	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicare ajustari		Nu au fost necesare ajustari, proprietatile comparabile au caracteristici similare cu subiectul.		
e Utilitati disponibile (Curent / Apa / Canalizare / Bransament Gaz / alte)	electricitate, apa, canal, gaz	similare	similare	similare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicare ajustari		Nu au fost efectuate ajustari.		
f Forma in plan si deschiderea (front stradal)	1 fs - 30 m, raportul laturilor 1/1,6	1 fs - 30 m , raportul laturilor 1/1,3	1 fs - 20 m, raportul laturilor 1/1,3	1 fs - cca 18 m, raportul laturilor 1/1,7
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicare ajustari		Nu au fost efectuate ajustari.		
g Avize, autorizatii	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicare ajustari		Nu au fost efectuate ajustari.		
Total ajustari - Caracteristici fizice (%)		0,0%	-15,0%	-15,0%
Total ajustari - Caracteristici fizice (€/mp)		€ 0,00	-€ 3,65	-€ 3,83
Preț ajustat (Eur/mp)		20,403	20,6635	21,675
Cheltuieli cu aducerea terenului la stadiul de construire	da	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicare ajustari		Nu au fost necesare ajustari.		
Preț ajustat (Eur/mp)		€ 20,0	€ 21,0	€ 22,0
ajustare totală brută	(absolut)	€ 2,27	€ 5,86	€ 3,83
	(procentual)	10,00%	26,50%	15,00%
		0,10	0,27	0,15
Preț ajustat (eur/mp)		20,00	21,00	22,00
Curs valutar lei/euro	4,9454 lei			
Valoare estimata _€/mp		20,0 €		

4.2.2. Abordarea prin cost

Procedura de evaluare a clădirii, presupune parcurgerea următoarelor etape:

- validarea datelor din documentele existente;
- inspecția construcțiilor;
- evaluarea propriu-zisă.

Aplicarea acestei metode implică următorii pași:

1. Determinarea valorii de înlocuire
2. Estimarea deprecierei acumulate
3. Determinarea valorii rămase actualizate a construcțiilor prin scăderea deprecierei acumulate din valoarea de înlocuire.

Estimarea costurilor clădirilor se face înțelegând planurile de construcție, specificațiile, materialele și tehnicile de construcții. Clădirile se vor inspecta cu atenție și vor fi descrise complet de evaluator.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și proiecte curente, deci costul unui activ modern echivalent.

Cheltuielile aferente direct construirii clădirilor se numesc costuri directe, iar cele alocate indirect se numesc costuri indirecte. Diferența între costul de înlocuire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului imobiliar, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață.

Estimarea costurilor pentru proprietatea evaluată se realizează prin metoda costurilor segregate. În această metodă se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii și care sunt exprimate în unități de măsură adecvate. Utilizând această metodă, evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție plus manopera, utilaje și transporturi legate de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață. De exemplu, costul se poate aplica pe baza unui "mp" de pardoseală, metru liniar de perete de o anumită înălțime, etc.

Costul de înlocuire brut - reprezintă costul estimat pentru a înlocui la preturile curente de la data evaluării o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcții, arhitectură, planuri de calitate și manoperă, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Pentru determinarea valorii unitare și totale a fiecărui obiect de construcții ce se evaluează s-au parcurs următoarele etape:

- documentare privind localul ce urmează a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnice constructive ale clădirii;
- cercetarea obiectului la față locului prin efectuarea de măsurători pe teren și stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subsansamblelor componente;

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

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- **uzura fizică (deprecierea fizică)** - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură, etc. Deprecierea fizică a fost estimată în funcție de constatările efectuate cu ocazia inspecției. Construcția este în stare avansată de degradare, fiind observate degradări la structura de rezistență, acoperis, finisajele necesită refacere integrală. Au fost observate crăpături la pereți, caramida căzută la rezistență.
- **neadecvarea funcțională** - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Nu am aplicat depreciere funcțională.
- **depreciere din cauze externe** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea, etc. Nu am constatat depreciere din cauze externe pentru clădirea analizată.

Costul de nou de înlocuire a fost estimat astfel:

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat și corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa 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	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona fara subsol	N	90,23	374,14	33.758,65	100,00	33.759	0	1	11
2	7ZIDCAR30PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd parter	N	90,23	996,38	89.903,37	100,00	89.903	0	1	16
3	INVTIG	Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanta din lemn ecarisat; include si costul jigheburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	N	90,23	446,39	40.277,77	100,00	40.278	0	1	35
4	FVINAR	Finisaj cu tencuiala driscuita si vinarom		mp fatada	N	66,2	207,64	13.745,77	100,00	13.746	0	1	36
5	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuiele tip strop)		mpAd	N	90,23	1.432,34	129.240,04	100,00	129.240	0	1	35
TOTAL FISA								306.926		306.926	0		

Fisa nr.	Denumire	Starea Fizica	Suprafata construită desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depreciere fizica (pondere / grad de depreciere fizica)								Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructiile (lei)	Cost net constructie (EUR)
						struct. rezist.	anvelopa	finisaje	instalatii									
1	Casa parter	N	90,23	306.926	62.063	40%	90%	17%	95%	25%	100%	18%	100%	95%	0%	0%	14.886	3.010
	TOTAL CONSTRUCTII		691	0	62.063												14.886	3.010

Nr. crt.	Denumire obiectiv	Adresa	Nr. CF	Nr. cad.	Aria utila (mp)	Suprafata teren (mp)	Valoare de piata prin cost euro	Valoare de piata prin cost lei
1	Apartament nr. 1	Buzias, Str. Marasesti, Nr. 3, ap. 1, Jud. Timis	400254-C1-U1	406177-C1	66,33		3.010	14.886
3	Teren		400254	262,261/1		399,00	7.980	39.464
	Total						10.990	54.350
					rotund		11.000	54.399

4.2.3. Abordarea prin venit

Metoda capitalizării directe

Metoda capitalizării directe este o metodă folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. Transformarea se poate face fie prin divizarea câștigului estimat printr-o rată de capitalizare, fie prin multiplicarea venitului estimat printr-un factor corespunzător de multiplicare (inversul ratei de capitalizare).

Procedura de evaluare are șase etape:

1. estimarea venitului brut anual pentru proprietatea imobiliară dată, adică a cantității, calității și duratei veniturilor previzionate;

2. determinarea venitului brut potențial $VBP = \text{Chiria brută} * 12$;

Venitul brut potențial poate fi determinat pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor obiectivului evaluat, fie identificându-l prin capacitatea beneficiară - veniturile pe care le poate genera proprietatea pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispoziție. În cadrul raportului de evaluare, pentru determinarea VBP se va utiliza nivelul mediu al chiriei pe care o percepe piața proprietăților similare.

3. estimarea venitului brut efectiv ca fiind:

$VBE = VBP - \text{pierderi din închiriere} - \text{pierderi din neplata și/sau întârzieri la plata chiriei} + \text{alte venituri}$;

4. determinarea venitului net efectiv ca fiind:

$VNE = VBE - \text{cheltuieli fixe} - \text{cheltuieli variabile} - \text{rezerve pentru reparații capitale}$;

Cheltuielile fixe reprezintă acele cheltuieli independente de veniturile rezultate din închiriere (impozite, taxe, asigurări).

5. estimarea ratei de capitalizare din date recente de piață ale unor proprietăți comparabile cu cea evaluată;

Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit se transformă în valoare a investiției, indiferent de forma în care aceasta este realizată (cumpărarea unei întreprinderi, achiziționarea de acțiuni, plasamente în domeniul imobiliar). Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit în valoare se face numai în cazul în care venitul net este de forma unei anuități (mărimi anuale egale).

Rata de capitalizare este influențată de mulți factori precum: gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației, rate de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani, nivelurile de impozitare practicate etc.

$$c = \frac{VNE}{Pret}$$

În selectarea ratei de capitalizare se iau în considerare comparabile cu caracteristici similare sau asimilate ca fiind particulare unor proprietăți similare.

6. estimarea valorii proprietății imobiliare evaluate cu ajutorul relației:

$$V = \frac{VNE}{c}$$

7. Pentru a estima capacitatea unei proprietăți de a genera venit, evaluatorul trebuie să pornească de la venitul net din exploatare așteptat. Evaluatorul va estima veniturile și cheltuielile după ce a analizat următoarele elemente:

- istoricul veniturilor și cheltuielilor aferente proprietății analizate;
- istoricul veniturilor și cheltuielilor aferente unor proprietăți comparabile;
- contractele de închiriere încheiate recent, cele propuse a fi încheiate și niveluri de chirii cerute pentru proprietatea analizată și pentru proprietățile competitive;
- gradul de ocupare pentru proprietatea analizată și pentru cele comparabile;
- cheltuielile cu managementul proprietății analizate și celor comparabile;
- date publicate privind exploatarea proprietăților;

- aşteptările pieţei;
- 8. estimarea politicii fiscale.

După analiza complexă a proprietăţii şi a informaţiilor de piaţă, evaluatorul poate elabora variante de previzionare a venitului net din exploatare pentru proprietatea evaluată.

Venitul Brut Potenţial reprezintă venitul total atribuibil unei proprietăţi imobiliare, la grad utilizare 100%, înainte de deducerea cheltuielilor de exploatare. De obicei este luat în considerare la nivelul unui an sau al unui ciclu de inchiriere. VBP include chiria aferentă întregului spaţiu, chiria aferentă clauzei de escaladare şi orice alte venituri generate de proprietatea imobiliară.

Abordarea prin venit nu a fost aplicată, datorită informaţiilor insuficiente privind veniturile şi cheltuielile aferente exploatarei proprietăţii prin inchiriere.

4.2.4. Abordarea prin Piaţa

Abordarea prin piaţă oferă o indicaţie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preţ se cunoaşte. Prima etapă a acestei abordări este obţinerea preţurilor de tranzacţionare a activelor identice sau similare, tranzacţionate recent pe piaţă. Dacă există puţine tranzacţii recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare preţurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiţia ca relevanţa acestor informaţii să fie clar stabilită şi analizată critic. Poate fi necesar ca preţul altor tranzacţii să fie corectat pentru a reflecta orice diferenţe faţă de condiţiile tranzacţiilor efective şi să fie definit *tipul valorii* şi orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista şi diferenţe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacţii, faţă de cele ale activului evaluat.

Prima etapă a acestei abordări este obţinerea preţurilor de tranzacţionare a activelor identice sau similare, tranzacţionate recent pe piaţă. Dacă există puţine tranzacţii recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare preţurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiţia ca relevanţa acestor informaţii să fie clar stabilită şi analizată critic. Poate fi necesar ca preţul altor tranzacţii să fie corectat pentru a reflecta orice diferenţe faţă de condiţiile tranzacţiilor efective şi să fie definit *tipul valorii* şi orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista şi diferenţe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacţii, faţă de cele ale activului evaluat.

Abordarea prin piaţă utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piaţă se face prin analizarea pieţei pentru a găsi bunuri similare şi comparând aceste bunuri cu cea care trebuie evaluată. Diferenţele parametrilor ai valorii pot fi astfel obţinuţi, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparaţiei directe ce oferă un model determinist pentru corecţiile ce trebuie făcute preţurilor de vânzare a bunurilor comparabile.

Limitele aplicabilităţii metodei comparaţiei directe sunt generate de schimbări ale mediului economic şi legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislaţiei ce influenţează numărul de vânzări recente comparabile pot fi: condiţiile şi costul finanţării, inflaţia, schimbarea legii impozitului pe profit.

Abordarea prin piaţă constituie o parte esenţială a procesului de evaluare, chiar când aplicabilitatea ei este limitată. De multe ori datele necesare în aplicarea altor metode (rata de capitalizare, uzura funcţională) se obţin printr-o tehnică de analiză comparativă.

Sursele de informaţii sunt, în general, cele legate de publicitate, publicaţiile periodice de specialitate şi discuţiile cu părţile în tranzacţie. Informaţiile din surse terţe trebuie analizate cu atenţie pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părţi implicate în tranzacţie şi nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.

Datele de piaţă, adunate şi analizate, pot fi ordonate în mai multe moduri, din care cea mai obişnuită este aranjarea într-o grilă de date. Fiecare diferenţă importantă între proprietatea analizată şi proprietăţi comparabile ce ar putea influenţa valoarea este un element de comparaţie ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează preţurile totale sau unitare ale proprietăţilor comparabile ca să reflecte aceste diferenţe.

Etapetele parcurse în aplicarea metodei comparaţiilor directe sunt:

- cercetarea pieţei pentru obţinerea informaţiilor despre tranzacţii de proprietăţi imobiliare comparabile;
- verificarea veridicităţii datelor;
- alegerea criteriilor de comparaţie şi elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- Utilizarea elementelor de comparaţie pentru ajustarea adecvată a preţului de vânzare a fiecărei proprietăţi (corecţii);
- Analiza rezultatelor şi stabilirea unei valori.

Fiecare preţ de vânzare ar trebui exprimat funcţie de nişte criterii de comparaţie adecvate, adică nişte componente ale proprietăţii definite în scopul comparaţiei. Alegerea lor depinde de scopul evaluării şi de natura proprietăţii imobiliare.

Aplicarea mai multor criterii de comparaţie pot duce la rezultate diferite şi evaluatorul trebuie să analizeze şi să explice diferenţele. Acest lucru îl va ajuta să aleagă cele mai adecvate criterii de comparaţie pentru situaţia dată. Este util, dacă sunt suficiente date, să se facă analize statistice, pe baza criteriilor pentru a obţine date cu un grad mai ridicat de obiectivitate.

Abordarea prin piaţa nu a fost aplicată, datorită informaţiilor insuficiente privind tranzacţii/oferte cu proprietăţi similare.

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Reconcilierea valorilor

Ținând cont de rezultatele obținute precum și de adecvarea, calitatea, relevanța și cantitatea de informații de care s-a dispus pentru evaluarea proprietății imobiliare, dar și stadiul proprietății la data evaluării, în opinia evaluatorului, valoarea de piață, pentru proprietatea subiect, este cea rezultată prin abordarea prin cost, în suma de:

Denumire bun	Adresa	Carte Funciara	Arie Utila (mp)	Valoare de piata estimata (€)	Valoare de piata estimata (lei)
Apartament situat la parter în clădire cu regim de înălțime D+P, compus din hol, 1 bucatarie și 2 camere cu 29,05% pci	Orasul Buzias, Str. Marasesti, Nr. 3, Ap. 1, jud. Timis	400254-C1-U1	66,33 mp	11.000 €	54.399 lei

5.2. Concluzii si alte mențiuni si eventuala durata de expunere a proprietății pe piață

Valoarea de piață a proprietății subiect, este cea rezultată prin abordarea prin venit, în suma de:

11.000 €, echivalent 54.399 lei

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

- valorile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a unui bun, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacționării bunurilor subiect;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;

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

Cu stimă,
SC Office Evcad SRL
Ignea Mihaela Alina

Expert Evaluator Proprietăți Imobiliare




6. ANEXE

6.1. Documente privind descrierea juridica a proprietății



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Lugoj

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 400254-C1-U1 Buzias

Nr. cerere	33947
Ziua	06
Luna	07
Anul	2022

Cod verificare
100117076948



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Buzias, Str Marasesti, Nr. 3, Ap. 1, Jud. Timis

Părți comune: alte spații comune.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	400254-C1-U1	-	66,33	29.05	399	APARTAMENTUL NR. 1 CU O SUPRAFATA UTILA DE 66.33 MP, COMPUS DIN HOL, 1 BUCATARIE SI 2 CAMERE, CU 29.05% PARTI COMUNE INDIVIZE SI CU 399/1374 MP TEREN CU DREPT DE PROPRIETATE.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3717 / 24/02/2010		
Lege nr. 0;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/2 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 400254-C1/Buzias, inscrisa prin incheierea nr. 1523 din 31-OCT-59;	A1
Decret nr. 218/1960;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/2 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 400254-C1/Buzias, inscrisa prin incheierea nr. 2236 din 10-DEC-63;	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 400254-C1-U1 Comuna/Oraș/Municipiu: Buzias

Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală. Adresa:** Loc. Buzias, Str Marasesti, Nr. 3, Ap. 1, Jud. Timis**Părți comune:** alte spații comune.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	400254-C1-U1	-	66,33	29.05	399	APARTAMENTUL NR. 1 CU O SUPRAFATA UTILA DE 66.33 MP, COMPUS DIN HOL, 1 BUCATARIE SI 2 CAMERE, CU 29.05% PARTI COMUNE INDIVIZE SI CU 399/1374 MP TEREN CU DREPT DE PROPRIETATE.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

06/07/2022, 08:31

Luna	Anul	Documentul	Debit	Credit	Sold
1	2004		120.87	120.87	0.00
1	2005				0.00
11	2020	RAPORT REEVALUA	7,609.13		7,609.13

Denumirea si date tehnice de identificare		FISA MIJLOCULUI FIX		Grupa: 1	D.N.: 50 ani
Numar Inventar: 116				Codul de clasificare: 1.6.1.	
CLADIRE STR.MARASESTI NR.3 BUZIAS				Doc.Intrare:	
Localizare: FOND LOC.LOCUINTE				Furnizor:	
				0	
Cont Contabil: 212	Cont Amortizare: 2812	Cont Cheltuiala: 6811		Data intrarii: / /	
Luna si anul intrarii / initializarii: 1 - 2004	Tip amortizare: L			Valoare intrare: 120.87	
				Valoare inventar: 7,730.00	

Date referitoare la scoaterea din evidenta: 0 - 0	Valoare iesire:
Tip iesire:	Valoare reziduala:
Cumparator:	Diferenta Valoare:

6.2. Fotografii ale proprietății



6.3. Oferte comparabile

Terenuri intravilane similare

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1200mp-situat-central-de-vanzare-IDgcwxk.html>



○ ○ ○ ○ ○ ○



Postat 10 iunie 2022



Teren 1200mp situat central de vanzare.

32 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 200 m²

DESCRIERE

Proprietar, vând teren central situat pe str. 6 Martie . Terenul se afla între primărie, piața și poliția locală din Buziaș aceasta fiind o strada cu sens unic și foarte liniștită. Acesta este nivelat și îngrijit, pregătit pt construcții (casa, bloc sau garaje).suprafata sa de 1200mp permite și dezmembrarea in doua parcele de 600mp pr gospodarii mai mici. Pe teren este canalizare și toate utilitățile sunt ușor de branșate. Pot trimite și extras de cf și urbanism. Pt mai multe informații ma puteți contacta la 07*****06

ID: 239402542

Vizualizări: 202

Raportează

VANZATOR



Doina

Pe OLX din august 2015

● Este online acum

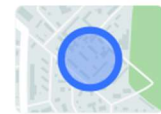
073 299 2006

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Buzias,
Timis



Comparabila 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-pentru-casa-de-vanzare-500mp-pret-13-500euro-fix-IDgcw4m.html>

○○○○○○○



VANZATOR



Doina

Pe OLX din august 2015

Activ azi la 16:02

☎ 073 299 2006

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Buziaș,
Timiș

Postat 10 iunie 2022.



Teren pentru casa de vânzare, 500mp pret 13.500euro fix

13 000 €

PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 500 m²**DESCRIERE**

Proprietat, vând teren de casă în localitatea Buziaș pe strada Andrei Șaguna 38a la ieșirea din oraș către Silagiu. Front stradal 20m suprafata totală 500mp, utilitățile lângă proprietate. Pt cei interesați pot trimite extras de c.f și urbanism. Tel 07*****06

ID: 239400746

Vizualizări: 403

Raportează



Comparabila 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/parcele-statiune-buzias-30e-mp-IDs2NT.html>**Parcele statiune Buzias-30e/mp**

Timiș (judet), Buzias

16 950 €30 €/m²Rata estimata:
369 RON /lunaAvans:
12.585 RON (15%)Perioada imprumutului:
30 aniFoloseste calculatorul de
credite**Prezentare generala**

Suprafata	565 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	cere informatii	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

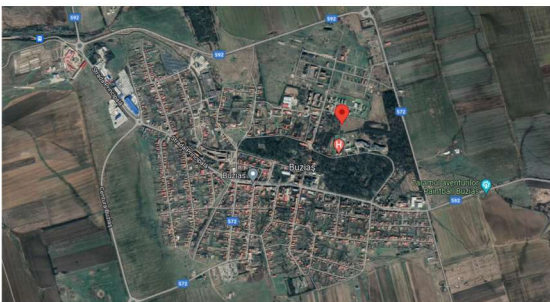
Descriere anunt

Infinity Imobiliare, va propune spre vanzare, 4 parcele aflate la liziera padurii in statiunea Buzias si la doar 30min Timisoara.

Parcelele aflate in zona hotelului Park, la liziera padurii, sunt ideale pentru a contruii casa ta de vacanta sau de locuit avand atat toate facilitatile in apropiere, astfel incat sa ai parte de relaxarea si linistea dorita.

Parcelele sunt ideale si pentru investie, statiune Buzias avand o dezvoltare accelerata.
Pret. 30e/mp negociabil in functie de suprafata cumparata!

Daca proprietatea este pe placul tau, suna acum la numarul meu(inclusiv in zilele de weekend)!
0731816555-Bogdan



Bogdan Patitoiu
Agentie
0731 816 555

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX
Online Services S.R.L. (Storia)mai mult

 Vreau sa primesc oferte similare