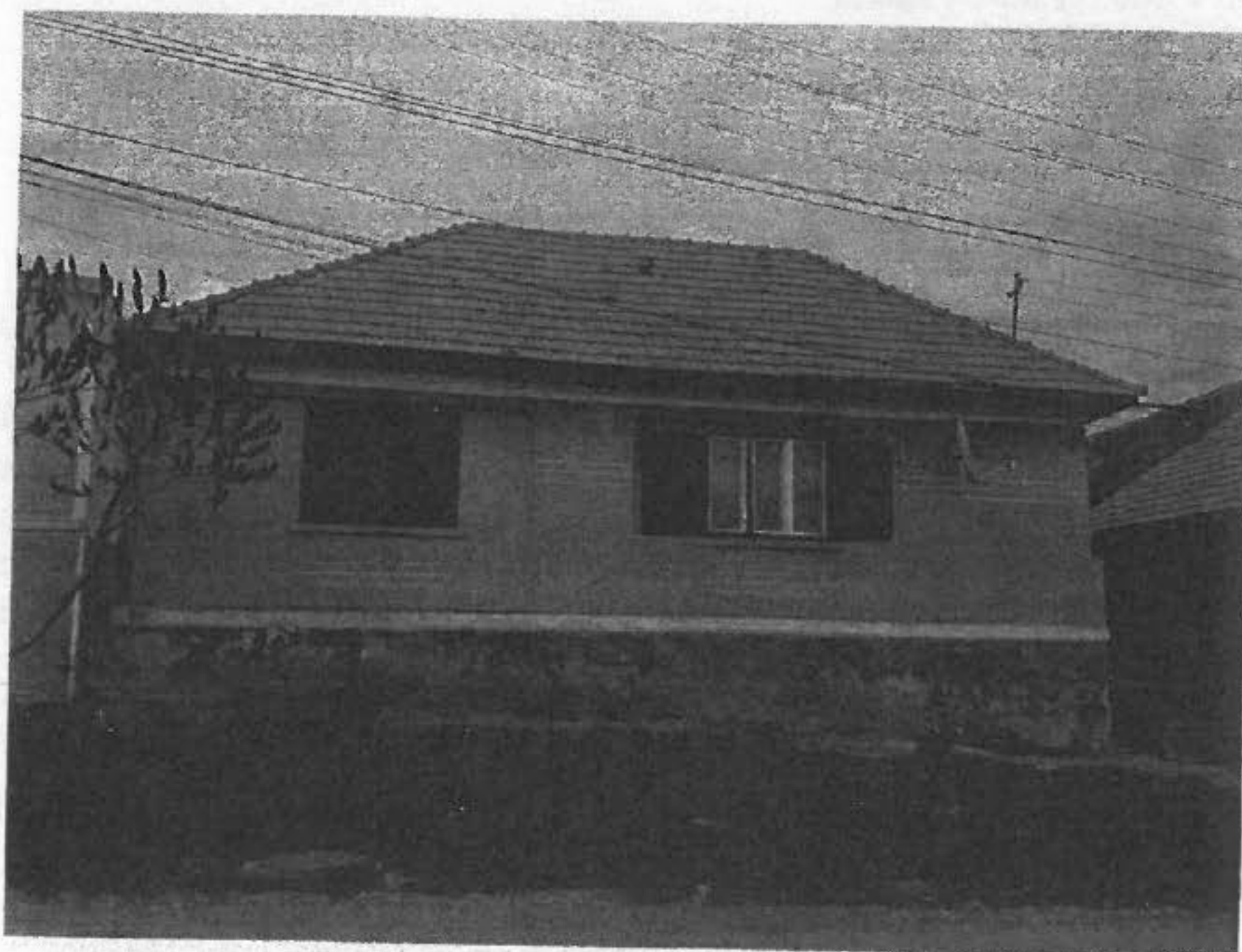


Nr. Raport 30/30-05-2022

RAPORT DE EVALUARE

„Constructie Casa și teren”

In vederea vânzării



Adresa: Comuna Câlnic, nr.60, jud. Alba
Proprietar: Comuna Câlnic – Domeniul Privat
Client: Comuna Câlnic
Destinatar: Consiliul local al comunei Câlnic

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

- Mai 2022 -

SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie activul **Construcție casa si teren** situata în Comuna Calnic, jud. Alba, intabulat în extrasul CF 73670 Calnic, nr. cad. 73670-C1, 73670-C2 – construcție casa, anexa si teren, aflata în Domeniul Privat al Comunei Calnic, descrisă în cuprinsul raportului de evaluare.

Proprietatea evaluată este formată dintr-o construcție cu suprafața construită de 69 mp, o anexa cu suprafața construită de 38 mp si un teren intravilan in suprafața de 1.400 mp.

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piața în vederea vanzării de către proprietari.

Valoarea proprietății a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul Raportului este prezentata metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează: *Certificarea evaluării*; (1) *Termenii de referință ai evaluării* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării; (2) *Evaluarea imobilului* – conține aplicarea metodelor de evaluare, inclusiv descrierea proprietății evaluate și analiza pieței imobiliare; (3) *Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului* - conține opinia evaluatorului privind valoarea stabilită; *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că valoarea de piață a activului **Casa si teren** situata în Calnic, nr. 60, jud. Alba, intabulat în extrasul CF 73670 Calnic, nr. cad. 73670-C1, 73670-C2 – construcție casa si teren, aflat în Domeniul Privat al Comunei Calnic este de:

99.865 lei, echivalent 20.200 euro

la cursul valutar de 4,9438 lei/EUR, valabil la 30.05.2022

Valoarea menționată nu include TVA.

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

SEBES
30.05.2022

Evaluator:



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII

CUPRINS

CERTIFICARE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului.
- 1.2 Prezentarea clientului
- 1.3 Prezentarea proprietarului
- 1.4 Dreptul de proprietate
- 1.5 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
- 1.6 Data estimării valorii
- 1.7 Moneda raportului.
- 1.8 Standardele aplicate
- 1.9 Procedura de evaluare (Etapele parcurse, surse de informații)
- 1.10 Clauza de nepublicare
- 1.11 Responsabilitatea față de terți
- 1.12 Ipoteze și ipoteze speciale

2. EVALUAREA IMOBILULUI

- 2.1 Date privind modul de realizare a evaluării
- 2.2 Descrierea proprietății imobiliare
- 2.3 Cea mai bună utilizare
- 2.4 Analiza pieței imobiliare
- 2.5 Abordări în evaluare
 - 2.5.1 Abordarea prin piața
 - 2.5.2 Abordarea prin cost

3. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

- 3.1. Rezultatele evaluării
- 3.2. Opinia evaluatorului

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Anexe: Fișe de calcul
Fotografii
Oferte și surse de informare
Documente

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific faptul că afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte. De asemenea, certific faptul că analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certific faptul că nu am niciun interes actual sau de perspectiva în proprietatea imobiliară care face obiectul acestui raport de evaluare și nu am niciun interes personal și nu sunt părțitori față de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici evaluatorul și nici persoane afiliate sau implicate cu acesta nu au alt interes financiar legat de finalizarea unei posibile tranzacții.

Analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării a fost inspectată personal de către evaluator.

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ale ANEVAR.

La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

ing. Morar Nicolae – evaluator ANEVAR



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului.

Obiectul evaluării îl constituie activul **Construcție casa și teren** situată în Comuna Calnic, jud. Alba, intabulat în extrasul CF 73670 Calnic, nr. cad. 73670-C1, 73670-C2 – construcție casa, anexa și teren, aflată în Domeniul Privat al Comunei Calnic

Proprietatea evaluată este formată dintr-o construcție cu suprafața construită de 69 mp, o anexa cu suprafața construită de 38 mp și un teren intravilan în suprafața de 1.400 mp.

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piață în vederea vânzării de către proprietar, în prezenta lucrare fiind estimată valoarea de piață a imobilului prezentat mai sus așa cum este definită în standardul SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Prezentul Raport de evaluare se adresează Comunei Calnic în calitate de **client și destinatar**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

1.2 Prezentarea clientului

Evaluarea s-a realizat la solicitarea **Comunei Calnic** cu sediul în Calnic, str. Principala, nr. 20, jud. Alba, Cod Unic de Identificare 4561936.

1.3 Prezentarea proprietarului

Imobilul subiect face parte din Domeniul Privat al comunei Calnic.

1.4 Dreptul de proprietate

Drepturile de proprietate asupra proprietății evaluate sunt atestate de extrasul CF 3670 Calnic, nr. cad. 73670-C1, 73670-C2, – construcție casa și teren, aflată în Domeniul Privat al Comunei Calnic, casa în suprafață construită de 69 mp, anexa în suprafața construită de 38 mp și teren intravilan în suprafața de 1.400 mp, proprietar Domeniul Privat al Comunei Calnic în cota de 1/1, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, Act Administrativ nr. 108 din 29.10.2021 emis de Consiliul local al Comunei Calnic. Act Administrativ nr. 6844 din 21.11.2021 emis de Primăria Comunei Calnic.

Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentele puse la dispoziție de client (extras CF) fără a se face investigații sau verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului care este în același timp și destinatar). El este considerat integral și nerestrictiv.

1.5 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea realizată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** cu particularitățile prezentate în continuare) a imobilului așa cum este această definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Conform acestui standard, **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.

Metodologia de calcul a „valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor: SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare.

Datorită faptului că date de piață relative la proprietăți similare ca amplasare și caracteristici celei de evaluat nu sunt disponibile pe piață la momentul actual ne aflăm în imposibilitatea argumentării credibile a unor valori obținute prin comparații directe.

Abordarea pe bază de venituri este de asemenea imposibil de aplicat datorită faptului că piața imobiliară din zonă nu oferă suficiente date pentru a putea argumenta credibil atât nivelul chiriilor obținabile în cazul spațiului evaluat cât și pentru un calcul bine susținut și documentat al ratei de capitalizare a veniturilor

Evaluarea executată conform prezentului raport prezintă o evaluare a costului de înlocuire net al imobilului evaluat așa cum este acesta definit în Standardele de evaluare a bunurilor.

Costul de nou este costul de obținere a unui activ înlocuitor cu o utilitate echivalentă; costul poate fi fie al unui echivalent modern cu aceeași funcționalitate, fie costul de obținere a unei replici identice cu activul subiect. Cea de-a doua variantă este adecvată în cazul în care costul unei replici va fi mai mic decât costul unui echivalent modern sau în cazul în care utilitatea activului subiect poate fi oferită numai de o replică a acestuia și nu de un echivalent modern.

Cost de înlocuire - Costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

Cost de reconstruire - Costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

După stabilirea costului activului substituit, se fac apoi deduceri pentru a reflecta deprecierea fizică, funcțională și economică a activului subiect, când acesta se compară cu un activ înlocuitor care ar putea fi achiziționat la costul de înlocuire.

În cazul proprietăților de tip imobiliar metoda se bazează pe o estimare a valorii de piață curente a terenului pentru utilizarea curentă (dacă terenul se află în proprietate) plus costul brut curent de înlocuire (sau reconstrucție) a construcțiilor minus cota alocată pentru uzura fizică și pentru toate celelalte forme de depreciere. Rezultatul care nu este o valoare de piață se numește estimarea costului de înlocuire net, aceasta putând fi folosită ca și surrogat pentru valoarea de piață.

1.6 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 30.05.2022, dată la care sunt disponibile datele și informațiile utilizate și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Inspekția proprietății a fost realizată la data de 04.05.2022.

Evaluarea a fost realizată în perioada 04.05.2022 – 24.05.2022. Data evaluării este 30.05.2022.

1.7 Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în EUR și LEI.

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 4,9438 RON pentru un EURO, curs mediu BNR valabil la data evaluării.

1.8 Standardele aplicate

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luat în considerare Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022:

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

1.9 Procedura de evaluare (Etapele parcurse, surse de informații)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piață* așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția clădirii și a zonei de amplasare a proprietății;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

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

- Documentele puse la dispoziție de către client, respectiv:
 - documentele care atestă dreptul de proprietate asupra clădirii: extras de carte funciară
 - releveul clădirii
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
 - Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR;
 - Catalogul *Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2012;
 - Indici de actualizare, costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri rezidențiale, clădiri industriale, comerciale și agricole. construcții speciale, 1 august 2021 – 31 iulie 2022 – IROVAL București 2021;
 - Cursul de referință al monedei naționale.

Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.10 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.11 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

1.12 Ipoteze și ipoteze speciale

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

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că dreptul de proprietate este integral și 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;
- Suprafețele clădirii și terenului au fost preluate din extrasul CF anexat;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentului: solului sau structurii construcțiilor (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio 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 republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii 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;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

2. EVALUAREA IMOBILULUI

2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Abordarea prin cost prezintă evaluarea construcției aflate pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de realizare a construcțiilor în funcție de dimensiunile (suprafața construită sau desfășurată, lungime s.a.) fiecărui element constructiv analizat, și deprecierile acumulate corespunzătoare momentului evaluării.

Abordarea prin piață se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vândute sau în lipsa tranzacțiilor efective cu proprietăți care sunt ofertate spre vânzare, luând în considerare elementele de comparație. La data evaluării nu sunt date despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți similare sau cel puțin comparabile care să constituie o baza credibilă pentru aplicarea acestei metode.

Abordarea prin venit este folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. La aplicarea acestei abordări se va apela la ipoteza că proprietarul (investitorul) își propune obținerea de venituri numai din exploatarea imobilului prin închirieri sau exploatare de către proprietar. La data evaluării nu sunt date suficiente despre închirieri sau oferte de închiriere de proprietăți similare sau cel comparabile care să constituie o baza credibilă pentru aplicarea acestei metode.

Pentru evaluarea de față s-au ales metoda costului de înlocuire net pentru evaluarea clădirii, aceasta fiind cea mai adecvata scopului evaluării și tipului de proprietate evaluată.

Abordările prin piață și prin venit nu au fost posibile deoarece nu au fost identificate pe piață tranzacții sau oferte de vânzare sau de închiriere de proprietăți comparabile cu cea evaluată.

2.2 Descrierea proprietății imobiliare

Proprietatea evaluată este situată în com. Calnic, jud. Alba, în zona semicentrală a localității Calnic. Proprietatea are acces din drumurile publice locale pietruite. Zona de amplasare este dotată cu energie electrică.

Proprietatea evaluată este formată dintr-o construcție cu suprafața construită de 166 mp și o anexa în suprafața de 84 mp, precum și de un teren intravilan în suprafața de 500 mp.

Prezentarea mai detaliată a activului cu caracteristicile semnificative pentru determinarea valorilor este realizată în cadrul lucrării și anexele la aceasta.

2.3 Cea mai buna utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

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

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

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

Practic, ținând cont de tipul construcției și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată, este păstrarea destinației actuale – clădire administrativă. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă - se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

2.4 Analiza pieței imobiliare

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 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 stabilitatea 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 bani cash, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare 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 piață 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 alta 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.

Piața imobiliară specifică imobilului evaluat

Proprietatea evaluată este situată în com. Calnic, jud. Alba, în zona semicentrală a localității Calnic. Proprietatea are acces din drumurile publice locale pietruite/asfaltate

Piața imobiliară specifică este aceea a cladirilor rezidențiale de dimensiuni relativ mari, amplasate în zona rurală a județului Alba, dar este o piață inertă, cu puține tranzacții recente cunoscute.

Analiza ofertei

Oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică *raritatea* acestui tip de proprietate.

Oferta de vânzare a unor construcții similare este destul de mică, deoarece acestea sunt active rare, fără o piață imobiliară activă.

Închirieri

În ceea ce privește chiriile practicate pe piața imobiliară a cladirilor rezidențiale, din zonele rurale ale județului Alba, nu s-au identificat imobile similare celui evaluat care să fie închiriate.

Analiza cererii

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze în funcție de schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

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

Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind cauzată de creșterea interesului investițional și a nivelului creditării.

Cererea solvabilă este una medie atât ca și *nivel* (număr de cereri) cât și ca și *putere de cumpărare*.

La data evaluării cererea de clădiri agricole este la un nivel redus, fiind practic imposibile previziunile asupra cererii pe termen mediu și lung.

Ceea ce face ca cererea solvabilă să fie mult mai redusă decât cererea potențială sunt costurile destul de ridicate ale finanțării și riscul ridicat perceput de investitori imobiliari pentru orice fel de proiecte investiționale ce vizează imobilizarea unor resurse financiare substanțiale.

Echilibrul pieței. Previziuni

Punctul de echilibru este foarte rar atins sau chiar niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, activitatea imobiliară răspunzând diferit la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt. Există posibilitatea menținerii și chiar a creșterii prețurilor la vânzare/cumpărare.

Datorită ofertei și cererii foarte reduse de astfel de proprietăți, nu se pot face aprecieri obiective referitoare la echilibrul pieței.

2.5 Abordări în evaluare

2.5.1 Abordarea prin piața

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor corecții cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație	Proprietatea de evaluat:	Proprietăți comparabile comparație		
			1	2	3
0	Pret (euro)		26,500	42,000	35,000
	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drept de proprietate transmis:	integral	integral	integral	integral
2	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat următoare după cumpărare	medii	medii	medii	medii
6	Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare:	Calnic, nr. 60, jud. Alba	Calnic, str. Principala, jud. Alba	Cut, str. Principala jud. Alba	Cunța, jud. Alba
8	Caracteristici fizice				
	Suprafața teren (mp):	1400	700	1169	960
	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan)	da/ da / nu/ nu	da / da / nu / nu	da/ da /da/ nu	da/ da /da/ nu
	Incalzire	Teracote pe lemne	Teracote pe lemne	Teracote pe lemne	Centrala pe lemne
	Finisaje	Inferioare/medii	inferioare/medii	medii	medii
	Anul construcției	1958-1960, renovare după 1990	1950, renovată după 1990	1970, renovată după 1990	1960, renovată după 1990
	Garaj și anexe	1 pivniță, 1 sopron	1 pivniță, anexe	1 pivniță, anexe	1 pivniță, anexe
	Arie utilă	50.00	70	120	100
9	Cea mai bună utilizare:	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
	Pret / mp (EURO)		379	350	350
	Aria construită la sol	69.00			
	Aria deslășurată	99.00			

Grila de comparatii este urmatoarea :

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR.COMPARATII DIRECTE				
Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret vanzare		26,500	42,000	35,000
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Ajustare unitara sau procentuala		-3%	-3%	-3%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-800	-1,260	-1,050
Pret de vanzare		25,700	40,740	33,950
ELEMENTE DE COMPARATIE SPECIFICE TRANZACTIEI				
DREPT DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		0	0	0
Pret ajustat		25,700	40,740	33,950
CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		0	0	0
Pret ajustat		25,700	40,740	33,950
CONDITII DE VANZARE				
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		0	0	0
Pret ajustat		25,700	40,740	33,950
CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA CUMPARARE				
Cheptuile imediat urmatoare dupa cumparare - investitii de adeccvare, finalizare, finisare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		0	0	0
Pret ajustat		25,700	40,740	33,950
CONDITII DE PIATA				
Conditii de piata (timpul)	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		0	0	0
Pret ajustat		25,700	40,740	33,950
ELEMENTE DE COMPARATIE SPECIFICE PROPRIETATI				
LOCALIZARE				
Localizare	Calnic, nr. 60, jud. Alba	Calnic, str. Principala, jud. Alba	Cut, str. Principala jud. Alba	Cunta, jud. Alba
Ajustare unitara sau procentuala		0%	-10%	0%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		0	-4,070	0
Pret ajustat		25,700	36,670	33,950
CARACTERISTICI FIZICE				
Teren	1,400	1,352	1,169	960
Ajustare unitara sau procentuala		4.19	4.19	4.19
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		201	968	1,844
Pret ajustat		25,900	37,640	35,790
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / alte)	da / da / nu / nu	da / da / nu / nu	da / da / da / nu	da / da / da / nu
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		0	0	0
Pret ajustat		25,900	37,640	35,790
Sistem de incalzire	Teracote pe lemne	Teracote pe lemne	Teracote pe lemne	Centrala pe lemne
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		0	0	0
Pret ajustat		25,900	37,640	35,790
Finisaje	inferioare/medii	inferioare/medii	medii	medii
Ajustare unitara sau procentuala		0	-100	-100
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		0	-7,000	-12,000
Pret ajustat		25,900	30,640	23,790
Vechime - an constructie	1958-1960, renovare dupa 1990	1950, renovata dupa 1990	1970, renovata dupa 1990	1960, renovata dupa 1990
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		0	0	0
Pret ajustat		25,900	30,640	23,790

Aria utila	50	70	120	100
Ajustare unitara sau procentuala		-22%	-51%	-44%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-5,724	-20,908	-14,964
Pret ajustat		20,180	9,730	8,830
Pivnita si anexe	1 pivnita, 1 sopron	1 pivnita, anexe	1 pivnita, anexe	1 pivnita, anexe
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		0	0	0
Pret ajustat		20,180	9,730	8,830
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		0	0	0
Pret ajustat		20,180	9,730	8,830
Utilizare (zonare) - cea mai buna utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		0	0	0
Pret ajustat		20,180	9,730	8,830
Componente non-immobiliare ale valorii	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		0	0	0
Pret ajustat		20,200	9,700	8,800
Ajustare totala neta		5,523	31,010	25,120
Ajustare totala neta (%)		21%	76%	74%
Ajustare totala bruta		5,925	32,946	28,807
Opinie	20,200 euro 404 euro / mp		99,865 ron	4,9438
Data				30.05.2022
CONCLUZIE: Comparabila 1 a suportat cea mai mica ajustare bruta (% absoluta) si sustine valoarea imobilului de evaluat pe aceasta cale				
	5,866			
	14,334			
	208		-51.98%	
Elemente de comparatie:				
	1 Pretul de oferta/vanzare - comparabilele fiind oferte de vanzare si nu proprietati tranzactionate, pretul solicitat reprezinta asteptarile vanzatorului si s-a considerat marja de negociere de 3 %;			
	2 Cheltuieli imediate dupa cumparare - nu au fost necesare ajustari;			
	3 Localizare - a fost necesara o ajustare pentru comparabila 2 care are o localizare diferita fata de proprietatea subiect, ajustarea fiind considerata mai buna; ajustarea fiind de -10 %;			
	4 Teren - s-a ajustat pozitiv toate comparabilele pentru diferenta de teren. Ajustarea s-a facut cu valoarea unitara estimata a terenului raportata la diferenta de suprafata dintre fiecare comparabila si proprietatea evaluata.			
	5 Utilitati - nu au fost necesare ajustari;			
	6 Sistem de incalzire - nu au fost necesare ajustari;			
	7 An constructie - au fost necesare ajustari pentru toate cele 3 comparabile deoarece au anul constructiei cladirilor mai bun fata de proprietatea subiect;			
	8 Finisaje - au fost necesare ajustari pentru toate cele 3 comparabile deoarece acestea au finisaje superioare fata de proprietatea subiect care are finisaje inferioare, nivelul ajustarii fiind intre 50 euro si 100 euro/mp de suprafata utila;			
	9 Vechime - au fost necesare ajustari pentru toate comparabilele deoarece acestea au fost renovate fata de proprietatea subiect care a ramas la fel;			
	10 Aria utila - Ajustarea unitara in cazul fiecărei comparabile a fost estimata prin prețul corectat / mp Au a fiecărei comparabile. Ajustarea a fost aplicata tuturor comparabilelor inmultind ajustarea unitara cu diferenta de aria utila intre fiecare comparabila si subiect			
	11 Pivnita, anexe - nu au fost necesare ajustari;			
	12 Componente non imobiliare - nu au fost necesare ajustari;			

Valoarea pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimată ca fiind asimilabila valorii ajustate a proprietatii comparabile 1 deoarece proprietatii 1 i-au fost aduse cele mai putine ajustări (corectia bruta procentuala cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate. In acest context valoarea rezultata prin abordarea prin piata, analiza pe perechi de date este:

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ANALIZA COMPARATIVĂ	20.200 EUR echivalent 99.865 RON
-------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------

Valoarea estimata prin aceasta metoda include si valoarea terenului aferent proprietatii.

Teren – curti constructii+gradina

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		A	B	C
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	oferta	oferta	oferta
2	Restricții legale	fara restrictii	depline	depline	depline
3	Condiții de finanțare	normale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
4	Condiții de vânzare	normale	similare	similare	similare
5	Condițiile pietei:	prezent	normale	normale	normale
6	Localizare:	Calnic, nr.60, jud. Alba	prezent	prezent	prezent
7	Caracteristici fizice		Cut, jud. Alba	Rahau, str. Scolii, jud. Alba	Calnic, jud. Alba
	Suprafața (mp):	1400	1390	3970	4000
	Forma, raport front/ adancime:	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
	Acces:	15	15	30	32
	Topografie:	plan	plan	plan	plan
8	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz / metan)	da / da / nu / nu	da / da / da / nu - in apropiere	da / da / da / nu - in apropiere	da / da / da / nu - in apropiere
9	Zonare:	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
10	Cea mai buna utilizare:	rezidential	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
	Pret total (EURO)		13,900	23,820	15,000
	Pret/ mp (EURO)		10	6	4

Grila de teren:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare		Cut, jud. Alba	Rahau, str. Scolii, jud. Alba	Calnic, jud. Alba
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata [mp]	1400	1390	3970	4000
PREȚ VÂNZARE EUR		13,900	23,820	15,000
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 10.00	€ 6.00	€ 3.75
0 TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corecție unitara sau procentuala		-3%	-3%	-3%
Corecție totala pentru tipul comparabilei		-0.30	-0.18	-0.11
Preț de vânzare corectat		9.70	5.82	3.64
ELEMENTE DE COMPARAȚIE SPECIFICE TRANZACȚIEI				
1 DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	depline	depline	depline
Corecția unitara sau procentuala		0	0	0
Corecție totala pentru Dreptul de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 9.70	€ 5.82	€ 3.64
2 RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 9.70	€ 5.82	€ 3.64
3 CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Corecția unitara sau procentuala				
Corecție totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 9.70	€ 5.82	€ 3.64
4 CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corecția unitara sau procentuala				
Corecție totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 9.70	€ 5.82	€ 3.64
5 CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 9.70	€ 5.82	€ 3.64
ELEMENTE DE COMPARAȚIE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
6 LOCALIZARE				
Localizare	Calnic, nr.60, jud. Alba	Cut, jud. Alba	Rahau, str. Scolii, jud. Alba	Calnic, jud. Alba
Corecția unitara sau procentuala		-25.0%	-10.0%	0.0%
Corecție totala pentru localizare		-€ 2.43	-€ 0.58	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 7.28	€ 5.24	€ 3.64
7 CARACTERISTICI FIZICE				
a Marime (dimensiune) si forma	1400 mp ; dreptunghiular	1390 mp ; dreptunghiular	3970 mp ; dreptunghiular	4000 mp ; dreptunghiular
Corecția unitara sau procentuala		0.0%	10.0%	10.0%
Corecție totala pentru formă și dimensiuni		€ 0.00	€ 0.52	€ 0.36
b Acces	drum public	drum public	drum public	drum public
Corecția unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
Corecție totala pentru front stradal		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
c Topografie	plan	plan	plan	plan
Corecția unitara sau procentuala		0.0%	0%	0%
Corecție totala pentru topografie (planeitate)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 7.28	€ 5.76	€ 4.00
8 UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / nu / nu	da / da / da / nu - in apropiere	da / da / da / nu - in apropiere	da / da / da / nu - in apropiere
Corecția unitara sau procentuala		5%	5%	5%
Corecție totala pentru utilități disponibile		€ 0.36	€ 0.28	€ 0.18
Preț corectat (EUR/mp)		€ 7.64	€ 6.02	€ 4.19
9 ZONAREA				
Zonarea - destinația legala permisa	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Corecția unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
Corecție totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 7.64	€ 6.02	€ 4.19
10 CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	rezidential	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Corecția unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
Corecție totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat		€ 7.64	€ 6.02	€ 4.19
Preț corectat (Eur/mp)		€ 8	€ 6	€ 4
Corecție totală netă	(absolut)	-€ 2.06	€ 0.20	€ 0.55
	(procentual)	-21%	4%	15%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 2.79	€ 1.37	€ 0.55
	(procentual)	29%	24%	15%
Suprafata	1400			
Opinie / mp	4.19			
Valoare estimata EURO	5,900	CONCLUZIE: Comparabila A a suportat cea mai mica ajustare bruta (% absoluta) si susține valoarea imobilului de evaluat pe aceasta cale		
Valoare RON	29,168			
Curs valutar	4.9438			
Data evaluarii	30.05.2022			

2.5.2 Abordarea prin cost

Scopul evaluării patrimoniale este stabilirea costului de înlocuire net al clădirii (în funcție de deprecierea acumulată) corespunzătoare lunii **mai 2022**.

Aplicarea acestei metode implică următorii pași:

1. Determinarea costului de înlocuire;
2. Estimarea deprecierei acumulate;
3. Determinarea costului de înlocuire net a construcției prin scăderea deprecierei acumulate din costul de înlocuire brut.

Evaluarea construcției s-a realizat conform metodei costului de înlocuire net, utilizând catalogul *Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2012, care este cea mai indicată metodă atunci când nu sunt disponibile pe piață date privind tranzacții cu proprietăți similare.

Pe baza acestei metodologii, trebuie parcurse următoarele etape:

1. Stabilirea costului de înlocuire a construcției cu ajutorul *Cataloagelor de reevaluare*;
2. Actualizarea costului de înlocuire brut la prețul zilei cu ajutorul *Indicilor de actualizare, costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri rezidențiale, clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale, 1 august 2021 – 31 iulie 2022 – IROVAL București 2021*;
3. Aplicarea deprecierei constatate la valoarea de înlocuire în vederea obținerii costului de înlocuire net.

Determinarea costului de înlocuire

Cost de înlocuire - Costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

Această valoare s-a stabilit pe baza documentației pusă la dispoziție de către beneficiar și a inspecției și măsurărilor făcute pe teren.

Pentru determinarea valorii clădirii ce se evaluează s-au parcurs următoarele etape:

- documentare privind fiecare obiectiv care urmează a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirii;
- cercetarea obiectului la fața locului prin efectuarea de măsurători pe teren și stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subsansamblelor componente;
- se încadrează clădirea într-una din categoriile prezentate în cataloagele de evaluare anterior menționate;
- se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări precum și corecțiile datorate abaterilor față de prevederile din fișele catalogului;
- se calculează valoarea tehnică unitară și totală la nivelul de prețuri de catalog din 2012 și se actualizează valoarea de înlocuire cu ajutorul *Indicilor de actualizare, costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri rezidențiale, clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale, 1 august 2021 – 31 iulie 2022 – IROVAL București 2021*.

În aplicarea acestei metode se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirilor și exprimate în unități de măsură adecvate. Prin 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.

Costurile se bazează pe costurile normate pentru diferite componente ale construcției.

Tabelul de calcul pentru valoarea clădirii prin metoda costului de înlocuire net este prezentat în anexe – „*Tabel centralizator pentru calcularea costurilor de reconstrucție sau de înlocuire*”.

Abordarea prin costuri a fost efectuată conform recomandărilor îndrumarelor pentru evaluare *Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2012.

Estimarea deprecierei acumulate

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

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:

- **deprecierea fizică** - o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare;
- **deprecierea funcțională** - o pierdere de valoare cauzată de supradimensionare, de deficiențele traseului circulației interioare, de lipsuri care diminuează confortul. Nu înseamnă depreciere funcțională nefuncționarea clădirii din motive independente de starea fizică a acesteia;
- **deprecierea economică** - o pierdere de utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul acelui activ, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

În situația construcției care face obiectul prezentei evaluări au fost estimate tipurile de depreciere care afectează valoarea sa: deprecierea fizică.

S-a stabilit costul de înlocuire net prin diminuarea costului de înlocuire brut cu pierderea de valoare datorită uzurii fizice, pe baza vârstei clădirii și observațiilor făcute în teren de către evaluator.

Gradul de depreciere fizică pentru clădire s-a stabilit pe elemente componente astfel: structura de rezistență, finisaje, instalațiile, învelitoarea.

Uzurile pe componente au fost estimate ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

- durata de viață consumată pentru structura de rezistență și anvelopă;
- starea tehnică și aprecierile evaluatorului în cazul instalațiilor și finisajelor;

Costul de înlocuire net al construcției a fost determinat prin aplicarea asupra costului de înlocuire brut a deprecierei estimate (uzura fizică).

Estimarea costului de înlocuire net

Costul de înlocuire net pentru clădire s-a obținut prin aplicarea deprecierei reale constatate la costul de înlocuire brut.

Valoarea obținută prin metoda costului de înlocuire net este dată de costul de înlocuire net a construcției evaluate și este de:

$$V_{\text{cost}} = 79.101 \text{ Lei, echivalent } 16.000 \text{ Euro}$$

valoare evidențiată pe componente și în tabelul „*Centralizator valori – abordarea prin costuri*”.

În anexe se găsește fișa tehnică a construcției, în care sunt prezentate categoriile de lucrări, costul de înlocuire, deprecierea și valoarea rezultată prin metoda costului de înlocuire net conform stării fizice actuale a construcției, precum și fișa de evaluare a terenului. Valorile rezultate pentru clădire sunt prezentate succint și în tabelul *Centralizator valori – abordarea prin cost*.

La valoarea obținută prin cost se adaugă și valoarea terenului, astfel:

$$V_{\text{cost}} + V_{\text{teren}} = 16.000 \text{ euro} + 5.900 \text{ euro} = 21.900 \text{ euro, echivalent } 108.269 \text{ lei}$$

$$V_{\text{totala cost}} = 108.269 \text{ lei, echivalent } 21.900 \text{ euro}$$

4. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

3.1. Rezultatele evaluării

Construcție casa și teren situată în Comuna Calnic, jud. Alba, intabulat în extrasul CF 73670 Calnic, nr. cad. 73670-C1, 73670-C2 – construcție casa, anexa și teren, aflată în Domeniul Privat al Comunei Calnic, descrisă în cuprinsul raportului de evaluare.

Proprietatea evaluată este formată dintr-o construcție cu suprafața construită de 69 mp, o anexa cu suprafața construită de 38 mp și un teren intravilan în suprafața de 1.400 mp.

Valoarea obținută în urma evaluării prin abordarea prin piață = **99.865 lei**

Valoarea obținută în urma evaluării prin abordarea prin cost = **108.269 lei**

Abordarea prin	Piața	Cost
• adecvare	Foarte buna	Buna
• precizie	Buna	Buna
• cantitatea și calitatea informațiilor	Buna – s-au obținut informații suficiente	Buna – s-au obținut informații suficiente

Pentru reconcilierea rezultatelor, selectarea și alegerea valorii finale se au în vedere criteriile fundamentale oferite de standarde pentru selectarea valorii finale: adecvarea abordărilor la scopul declarat și utilizare, precizia, cantitatea și calitatea informațiilor utilizate.

Se propune ca valoare de piață valoarea estimată prin abordarea prin piață, cea mai adecvată și relevantă ca pentru evaluare și care oferă cea mai mare precizie susținută de setul de informații utilizat. Modul în care a fost realizată reconcilierea pentru fiecare caz în parte, împreună cu rezultatul reconcilierii, sunt prezentate după cum urmează:

Concluzie: Având în vedere criteriile calitative și cantitative oferite de standarde privind selectarea rezultatului evaluării, s-a propus ca valoare de piață rezultatul celei mai adecvate și precise metode de evaluare aplicate, respectiv abordarea prin piață.

În consecință, **valoarea de piață estimată** la data de 30-05-2022, pentru proprietatea imobiliară "teren intravilan, curți construcții" este cea obținută în urma **abordării prin piață**.

REZULTATELE EVALUARII CASA SI TEREN APARTINÂND DOMENIULUI PRIVAT AL COMUNEI CALNIC, JUD. ALBA								
Nr crt	Denumirea mijlocului fix	Categorie domeniu	Categoria de folosinta	Localitate	Nr. CF	Suprafata (mp)	Valoare de piata	Valoare de piata
							lei	euro
1	2	3	4	5	6	9	10	11
	CALNIC							
1	CONSTRUCTIE	Privat	Cladire rezidentiala	Calnic	CF 73670	69	70,696	14,300
2	TEREN INTRAVILAN	Privat	Curți construcții/arabil	Calnic	CF 73670	1,400	29,168	5,900
						Total	99,865	20,200

Rezultatele evaluării sunt:

- abordarea prin piață: **99.865 Lei ~ 20.200 Euro**

3.2. Opinia evaluatorului

Valoarea urmărită a proprietății, adică estimarea valorii de piață așa cum a fost aceasta definită în cadrul lucrării, este dată de valoarea patrimonială (estimată prin costul de înlocuire net).

În aceste ipoteze, opinia evaluatorului este că, la data efectuării lucrării și în condițiile prezentate și analizate, valoarea de piață a proprietății este de:

99.865 lei, echivalent circa 20.200 euro
la cursul valutar de 4,9438 lei/EUR, valabil la 30.05.2022

Valoarea menționată nu include TVA.

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, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la construcția obiect al evaluării și include și valoarea terenului aferent acesteia;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății;
- Valoarea este o predicție.



4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

- **ing. Morar Nicolae** – evaluator, membru titular ANEVAR legitimație nr. 17957.
Adresa: Sebes, str. Răchitei, nr. 11, jud. Alba, Tel. 0767-999111
Persoană fizică autorizată MORAR NICOLAE, Cod fiscal 33956700

Evaluatorul are o experiență de peste 10 de ani în domeniul evaluării fiind expert evaluator ANEVAR încă din anul 2011 și realizând lucrări în următoarele domenii:

- evaluarea de societăți comerciale – evaluarea întregii afaceri;
- evaluare de active ale societăților comerciale (bunuri imobile și mobile);
- evaluarea de proprietăți imobiliare sau bunuri mobile pentru diverse scopuri (stabilirea unor valori de garanție (ipoteci și gajuri), vânzare, proceduri de insolvență, aport la capitalul social, etc.);

Evaluatorul a urmat stagii de formare și perfecționare în domeniul evaluării de, proprietăți imobiliare și bunuri mobile și dispune de diplome și atestate în acest sens.


Fise de calcul

**FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE
CLADIRE/CONSTRUCTIE**

aflată în proprietatea Primăriei Comunei Calnic

Data evaluării: 30-May-2022
Cursul valutar la data evaluării: 1 euro = 4.9438 lei (B.N.R)

1. DATE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNI CLADIRE/CONSTRUCTIE

Denumirea	Cladire de locuit	
Destinația	rezidential	
Nr. Inventar		
Data PIF	1958-1960,	
Localizarea (adresa)	Calnic, nr. 60, jud. Alba	
Dimensiuni, suprafețe	Sc = 69 mp Scd = 99 mp Regim de inaltime Sp+ P	

2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CLADIRE/CONSTRUCTIE

Regim de inaltime Sp+P. Fundatie piatră, suprastructura zidarie caramida, sarpanta lemn, invelitoare tigla, tamplarie simpla lemn cu geam simplu, usa intrare din lemn, pardoseli parchet laminat/gresie, zugraveli simple var. Utilitati: curent electric. Incalzire cu teracote pe lemne.

3. ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ / JUSTA

Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire	"Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2009; 2010; 2014 Indici de Actualizare IROVAL-2021		
Costul de înlocuire brut CIB (lei):	312,789		
Deprecieri	Deprecierea fizică	$D_{fiz.}$	(%) 65
	Deprecierea funcțională	$D_{funcț.}$	(%) 15
	Deprecierea externă	$D_{ext.}$	(%) 15
Costul de înlocuire net CIN (lei):	Formula: $CIN = CIB \times (1 - D_{fiz.}) \times (1 - D_{funcț.}) \times (1 - D_{ext.})$		
	Valoarea (lei)	79,097	
Valoarea de piata / justa estimată clădire/construcție - rotunjit - (lei)	79,100		
Valoarea de piata / justa estimată clădire/construcție - rotunjit - (euro)	16,000		

**EVALUATOR AUTORIZAT
MEMBRU TITULAR**

MORAR NICOLAE

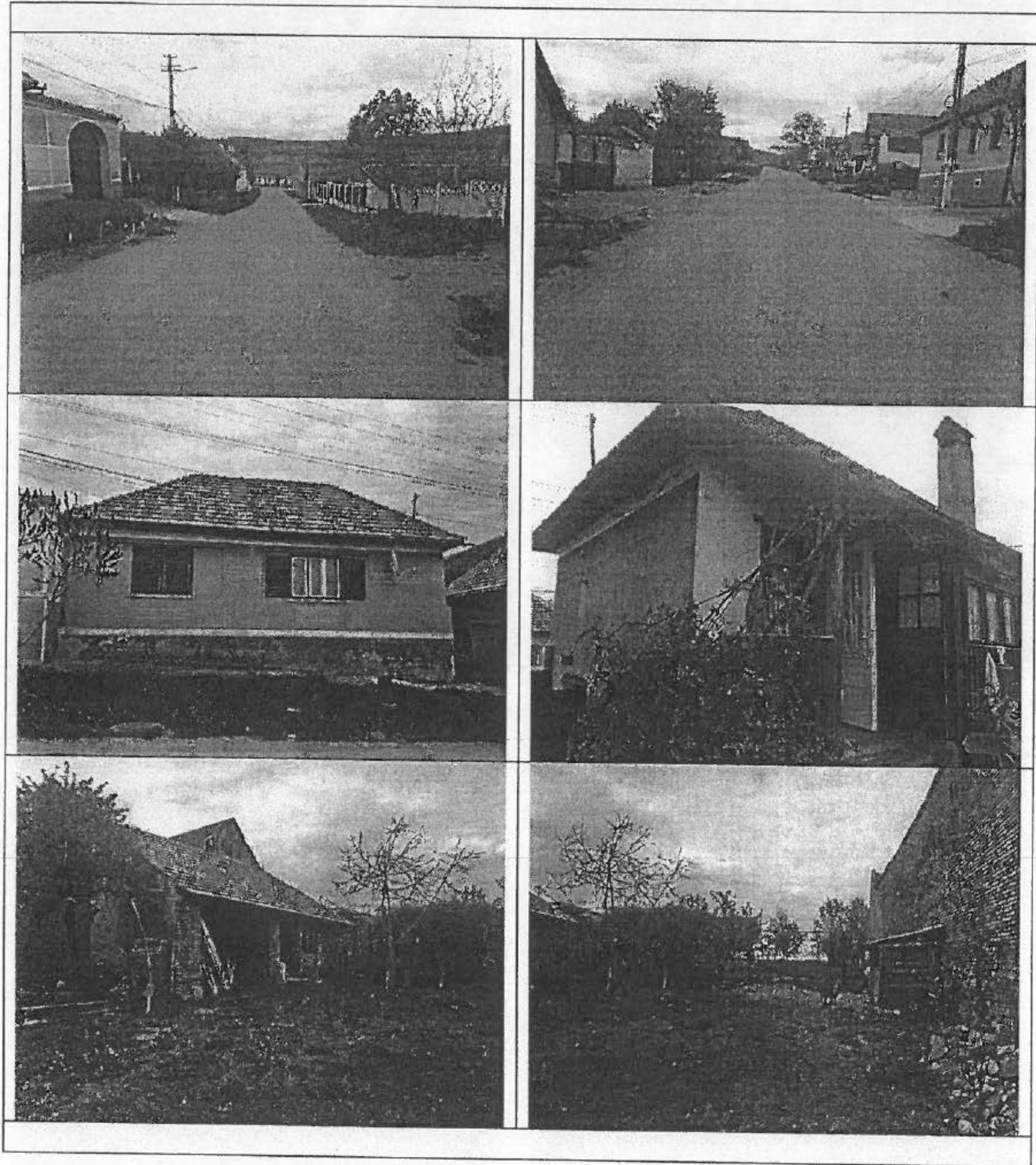


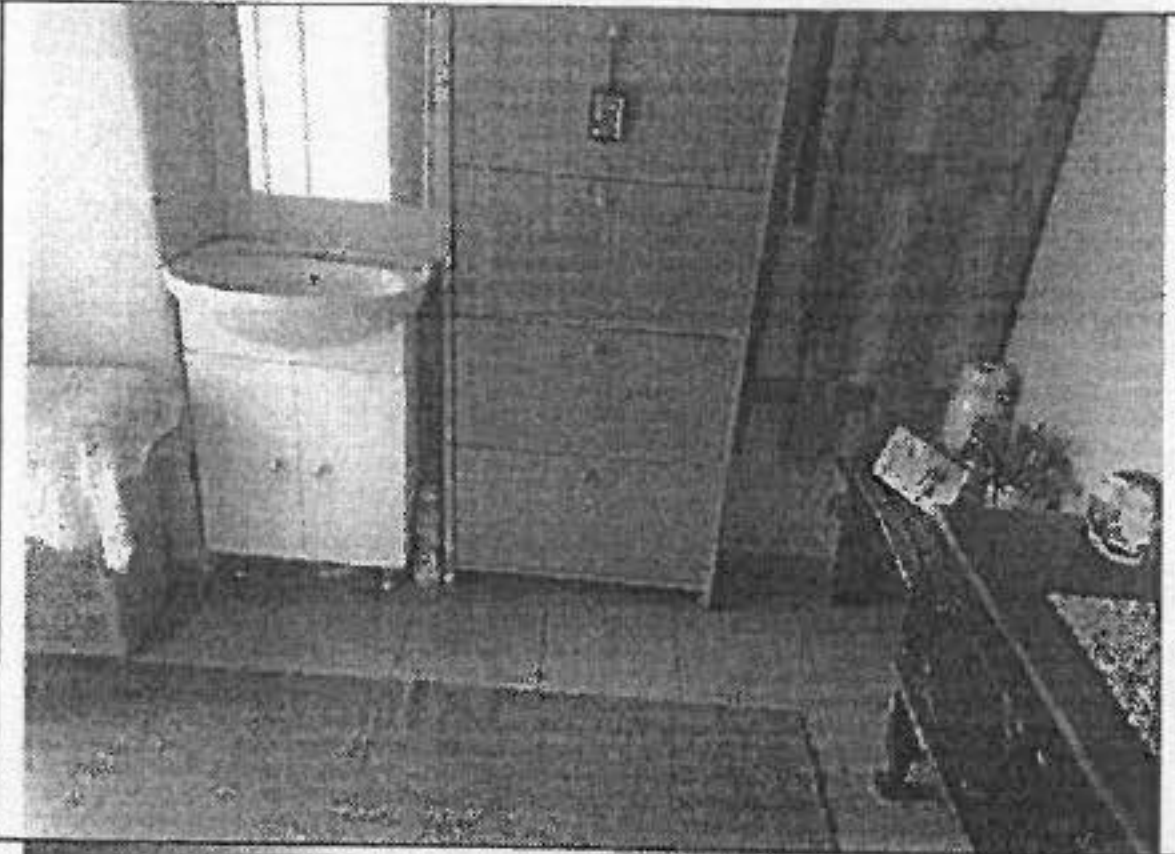
Proprietar: Primaria Comunei Calnic							
Denumire și adresă obiectiv:		Clădire de locuit					
Data evaluării:		5/30/2022					
Suprafața construită		Sc (mp) = 69.00					
Suprafața desfașurată construită		Sdc (mp) = 99.00					
		1 EURO = 4.9438					
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață/ Suprafata opaca (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					0.997	0.965	
Fundatii							
1	FCBS	69.00	462.6	31,919.4	0.997	0.965	30,710
2	FSUBSPART	20.0	1,326.8	26,536.0	0.997	0.965	25,530
Total							56,240
Structura							
1	6ZIDCAR24PFS	69.00	1,127.9	77,825.1	0.997	0.965	74,876
Total							74,876
Invelitoare							
1	INVTIG	82.80	552.0	45,705.6	0.997	0.965	43,974
Total							43,974
Finisaj Interior și exterior							
1	FOBFS	69.00	1,771.1	122,205.9	0.997	0.965	117,575
2	FVINAR	120.0	256.9	30,828.0	0.997	0.965	29,660
Total							147,235
Instalații electrice							
1	ELINGR	99.00	150.0	14,850.0	0.997	0.965	14,287
Total							14,287
Instalații sanitare							
1	CHINOX	1.0	1,839.0	1,839.0	0.997	0.965	1,769
Total							1,769
Instalații de încălzire							
1	INCELFS	0.0	219.6	0.0	0.997	0.965	0
2	CENTRALA TERMICA	0.0	4,000.0	0.0	0.997	0.965	0
Total							0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)							338,381
Profitul antreprenorului 10%							33,838
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)							372,219
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)							63,269
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)							312,789
Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii							
		Sdc (mp) = 99.00					
Nr.crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (Lei)	Deprecierea fizică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (Lei)			
1	Fundatii	56,240.2	65%	19,684.1			
2	Structură de rezist.	74,875.9	65%	26,206.6			
3	Invelitoare	43,973.6	65%	15,390.8			
4	Finisaj int. ext.	147,234.7	65%	51,532.1			
5	Instalații electrice	14,287.3	65%	5,000.5			
7	Instalații de încălzire	0.0	0%	0.0			
Total cost cu tva (Lei)		336,612		117,814			
Total cost + profitul antreprenorului		372,219		129,595			
Total cost fără tva (Lei)		312,789		108,904			
Total cost fără tva (Lei/mp)		3,159		1,100			
■ Pentru determinarea costului de înlocuire net (CIN) se deduce în continuare, deprecierea funcțională și deprecierea economică.							
Depreciere funcțională %		15	Depreciere economică %		15		
Valoare :		79,101 Lei			16,000 Euro		

Elementul de COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare		Cut, jud. Alba	Rahau, str. Scolii, jud. Alba	Calnic, jud. Alba
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata [mp]	1400	1390	3970	4000
PREȚ VÂNZARE EUR		13.900	23.820	15.000
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		€ 10.00	€ 6.00	€ 3.75
0 TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-3%	-3%	-3%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-0.30	-0.18	-0.11
Preț de vanzare corectat		9.70	5.82	3.64
ELEMENTE DE COMPARATIE SPECIFICE TRANZACTIEI				
1 DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	depline	depline	depline
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
Corectie totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 9.70	€ 5.82	€ 3.64
2 RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 9.70	€ 5.82	€ 3.64
3 CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Corectia unitara sau procentuala				
Corectie totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 9.70	€ 5.82	€ 3.64
4 CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corectia unitara sau procentuala				
Corectie totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 9.70	€ 5.82	€ 3.64
5 CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 9.70	€ 5.82	€ 3.64
ELEMENTE DE COMPARATIE SPECIFICE PROPRIETATII				
6 LOCALIZARE				
Localizare	Calnic, nr.60, jud. Alba	Cut, jud. Alba	Rahau, str. Scolii, jud. Alba	Calnic, jud. Alba
Corectia unitara sau procentuala		-25.0%	-10.0%	0.0%
Corectie totala pentru localizare		-€ 2.43	-€ 0.58	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 7.28	€ 5.24	€ 3.64
7 CARACTERISTICI FIZICE				
a Marimea (dimensiune) si forma	1400 mp ; dreptunghiular	1390 mp ; dreptunghiular	3970 mp ; dreptunghiular	4000 mp ; dreptunghiular
Corectia unitara sau procentuala		0.0%	10.0%	10.0%
Corectie totala pentru formă și dimensiuni		€ 0.00	€ 0.52	€ 0.38
b Acces	drum public	drum public	drum public	drum public
Corectia unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
Corectie totala pentru front stradal		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
c Topografie	plan	plan	plan	plan
Corectia unitara sau procentuala		0.0%	0%	0%
Corectie totala pentru topografie (planeitate)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 7.28	€ 5.76	€ 4.00
8 UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / altele)	da / da / nu / nu	da / da / da / nu - in apropiere	da / da / da / nu - in apropiere	da / da / da / nu - in apropiere
Corectia unitara sau procentuala		5%	5%	5%
Corectie totala pentru utilități disponibile		€ 0.36	€ 0.26	€ 0.18
Preț corectat (EUR/mp)		€ 7.64	€ 6.02	€ 4.19
9 ZONAREA				
Zonarea - destinatia legala permisa	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Corectia unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
Corectie totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 7.64	€ 6.02	€ 4.19
10 CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	rezidential	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Corectia unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
Corectie totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat		€ 7.64	€ 6.02	€ 4.19
Preț corectat (Eur/mp)		€ 8	€ 6	€ 4
Corectia totală netă	(absolut)	-€ 2.06	€ 0.20	€ 0.55
	(procentual)	-21%	4%	15%
Corectia totală brută	(absolut)	€ 2.79	€ 1.37	€ 0.55
	(procentual)	29%	24%	15%
Suprafata	1400			
Opinie / mp	4.19			
Valoara estimata EURO	5.900			
Valoara RON	29.188			
Curs valutar	4.9438			
Data evaluarii	30.05.2022			
		CONCLUZIE: Comparabila A a suportat cea mai mica ajustare bruta (% , absoluta) si sustine valoarea imobilului de evaluat pe aceasta cale		

Documentar fotografic

Plansa fotografica





Oferte si surse de informare

Comparabile casa si teren Calnic, jud. Alba

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/oferta/casa-de-vanzare-calnic-IDa8dvz.html#deb9d577d4>



< > 01 — 04

Fotografie mare

Vanzator



Oana Cosmin

Pe lista de vânzări

Anunțurile utilizatorului

Trimite mesaj

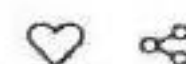
0740 350 027

Loc de întâlnire

Calnic, județ Alba



Casa de vanzare Calnic



26 500 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar**

Camere: **3 camere**

Locuinta mobilata / utilata: **Partial**

SPRIND. In 7 ani, schimbi toot ce vrei prin casa. Rata la casa nu se schimba.

Descriere

Casa de vanzare situată în centrul comunei Calnic la sosea cu multiple anexe la Imobil. Pivnița boltită sasească în stare foarte bună.

Tel: 784 - arata telefon -

Tel: 740 - arata telefon -

Comparabila 2

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/case/casa-la-tara/anunt/persoana-fizica-vand-casa-in-cut/82df25gh2g5d78ieeghgg0i89g2eh88g.html>

publi24.ro
anunturi imobiliare

Contul meu Favorite Curier Adresa ta actuala

Cauta anunturi

Toate judetele Toate categoriile

Publi24 Anunturi Imobiliare De vanzare Case de vanzare Casa la tara

Persoana fizica vand casa in cut

Alba, Cut [Vezi pe harta](#)

42 000 EUR
Vandut pe 28.03.2012 11:00:00

[Solicita vizita pe mail sau pe telefon](#)



0748193452

EUNA, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga lista 2](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Favorita](#)

[Vizualizari: 503](#)

[Raportarea](#)

Gabriel
Telefon vandut
Vezi toate anunturile
[Urmareste](#)

Specificatii

Suprafata utila	120.0 m ²	Stadiul constructiei	Finalizat
Incalzire	lemn	Structura de rezistenta	caramida
Invelitoare acoperis	Tigla	Amenajare strazi	Asfaltate, iluminat stradal
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent	Sistem incalzire	Soba/Teracota
Usa intrare	Lemn	Bucatarie	Mobilata
Dotari imobil	Acoperis, Curte, Gradina		

Descriere

Persoana fizica vand casa compusa din 5 camere, bucatarie, baie, 2 holuri, camera, anexe situate in Cut, in suprafata utila de aproximativ 120 mp, structura din caramida, suprafata teren 1169 mp. Casa are acces la doua strazi asfaltate, este racordata la retea de apa si canalizare, electricitate.

Vezi detalii pe www.compass.ro

0748193452

<https://www.olx.ro/oferta/vand-casa-IDcKgxf.html#14ae863477>



< > 01 — 03

Fotografie mare

vanzator



Ana

MEMBRU RĂSPUNSABIL
Pe OLX din anul 2010

Anunțurile utilizatorului

Trimite mesaj

0752 765 051

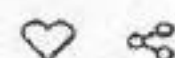
Loc de intalnire

Cunța, Judet Alba



Vând casă

35 000 € Negociabil



PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofertă de: **Proprietar**

Camere: **4 sau mai multe**

Locuința mobilată / utilată: **Parțial**

(P) Volkswagen. **Alege Volkswagen Polo prin Programul Rabla: 10.200 €/TVA inclus**

Descriere

Vând casa compusă din 3 dormitoare, baie, bucatarie, pivnița

Grădina mare

Centrală

Casa este situată în Cuntă, comuna Spring

Pentru mai multe informații suplimentare sunați la numerele de telefon: 741 - **arata telefon** - sau 752 - **arata telefon** -

Prețul este negociabil

Alte comparabile

<https://flatfy.ro/realty/78679197>



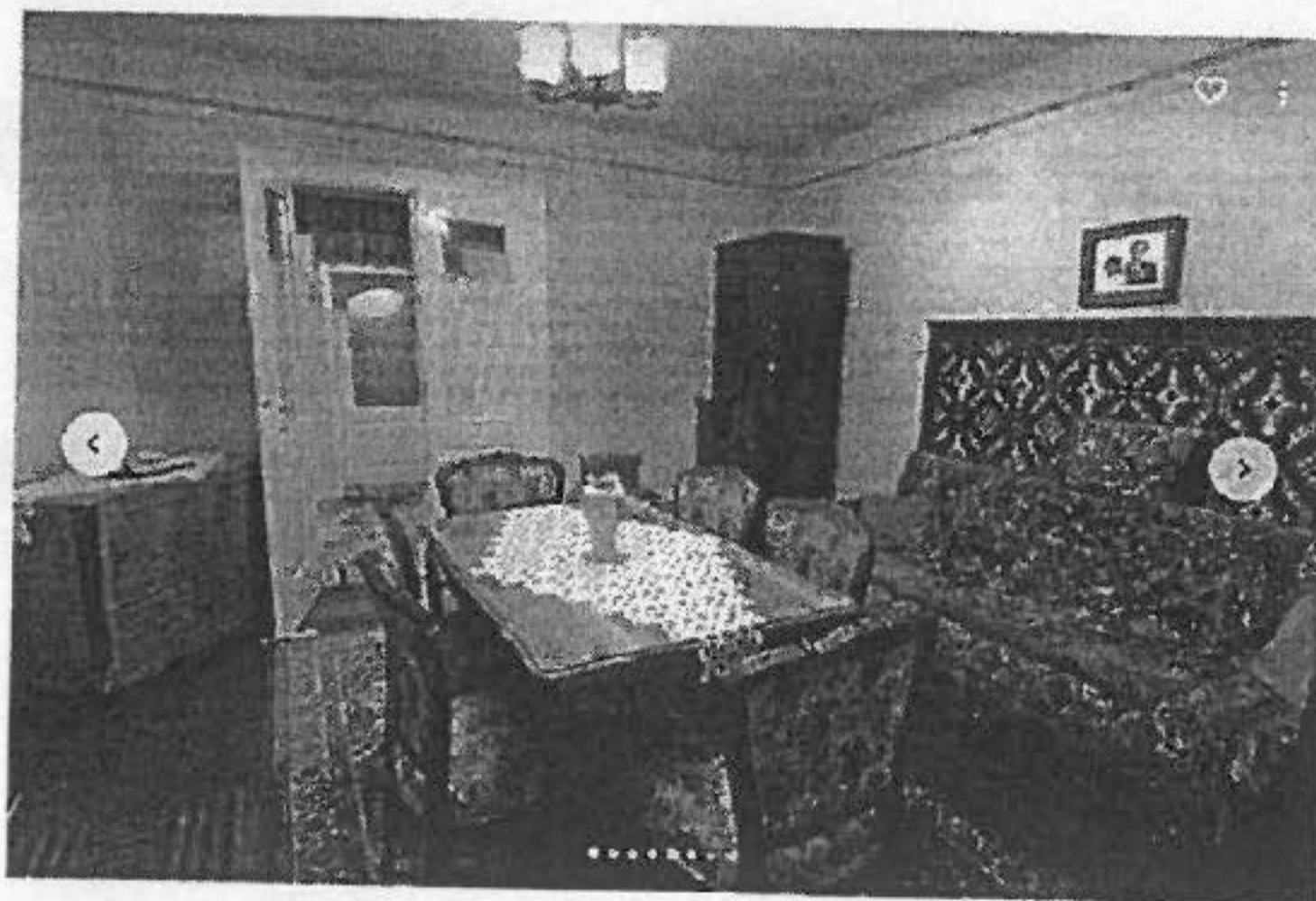
AJUTĂ
UCRAINA

Casa de vânzare

Calnic



Casa de vânzare - Calnic



57.000 €

Moi nou

RECLAMĂ

Camere	3 camere
Căsit	4 Ianuarie
Actualizat	20 martie
Site-ul	ok.ro

Vând casă în Călnic, Jud. Alba, nr. 262 Proprietatea se află la aproximativ 12 km de Municipiul Sebeș Proprietatea dispune de: - 3 camere, hol, bucătărie - Pivniță, șură, grajd, grădină + alte anexe - Posibilitate de racordare la rețeaua de apă și canalizare (proprietatea dispune și de fântână proprie) - Anul construcției 1960 Dimensiuni: Casa - 863 mp Grădina - 622 mp Preț negociabil

Locație

Alba, Calnic

Vand casa

Alba, Raed

29 000 EUR negociabil

486m²

Vand pe 29.000 EUR negociabil

Intereseaza-va pentru aceasta oferta?

0741909115

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Este valabilă?

Adauga fisier 7

Trimite

Fa alerta

Visualizat 159

Raporteaza



Alexandru Lupu

Telefon validat
Vizi toate anunturile

Trimite



Specificatii

Suprafata utila

600,0 m²

Descriere

Vand casa cu gradina

0741909115