

SINTEZA EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara de tip administrativ, social si cultural, situata in Jud.Mures, Com. Batos, sat Batos, nr. 251.

Imobilul consta in lot de teren cu suprafata de 1.317 mp, pe care este construita o cladire cu regim de inaltime P+E, avand utilizare la parter comerciala iar la etaj culturala .

Conform CF nr. 50652 BATOS , jud. Mures, nr. cadastral 50652, se afla inscris teren intravilan in suprafata de 1.317 mp si o constructie C1 cu nr. cadastral 50652-C1 Nr. niveluri 2; S. construita la sol 336 mp; Scoala pe fundatie de piatra cu pereti de caramida cu regim de inaltime P+E compusa din Parter: 8 camere, hol + casa scarii, magazie . Etaj: 5 camere+ hol, cu casa scarii .

Imobilul este inscris in CF nr. 50652 BATOS , jud. Mures, nr. cadastral 50652, are proprietar : PAROHIA EVAGHELICA C.A. BATOS, drept de PROPRIETATE dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 asupra terenului si drept de PROPRIETATE dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, asupra cladiri.

Scopul evaluarii il reprezinta estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, asa cum este definita in Standardul de evaluare "SEV 100 – Cadrul general", in vederea informarii clientului pentru o posibila vanzare.

Data evaluarii este 17.10.2019, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator.

Abordarea evaluarii proprietatii este conforma cu prevederile Standardelor de evaluare SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare. Raportul a fost pregatit in conformitate cu Standardele valabile la data evaluari si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) care sunt in acord cu Standardele Internationale de Evaluare (IVS).

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

37.000 EURO
echivalent a 176.000 LEI

Cu respect,
Evaluator autorizat EPI, EBM
Ioan Florin SULAR



1 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR avand specializarile EPI si EBM, legitimatie nr. 16446, cu experienta dobandita prin activitatea de peste 10 ani pe piata evaluari.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare deține asigurare de răspundere profesională valabilă la societatea Allianz-Tiriac, îndeplinește condițiile programului de pregătire profesională al ANEVAR, respectiv are competența recunoscută pentru realizarea prezentei evaluări.

Identificarea clientului sau a oricaror utilizatori desemnati

Prezentul raport de evaluare se adreseaza la PAROHIA EVAGHELICA C.A. BATOS, cu sediul in Jud. Mures, Com. Batos, sat Batos, nr. 386, CUI 18094962, în calitate de client și destinat al acestui raport.

Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si destinat.

Scopul evaluarii

Scopul evaluarii il reprezinta estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, asa cum este definita in Standardele ANEVAR de evaluare (editia 2018) in vederea informarii pentru o posibila vanzare.

Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie, proprietatea imobiliara de tip administrativ – invatamant, situata in Jud. Mures, Com. Batos, sat Batos, nr. 251.

Imobilul este inregistrat in CF nr. 50652 BATOS, jud. Mures, nr. cadastral 50652, se afla inregistrat teren intravilan in suprafata de 1.317 mp si o constructie C1 cu nr. cadastral 50652-C1 Nr. niveluri 2; S. construita la sol 336 mp; Scoala pe fundatie de piatra cu pereti de caramida cu regim de inaltime P+E compusa din Parter: 8 camere, hol + casa scarii, magazie. Etaj: 5 camere+ hol, cu casa scarii, are proprietar: PAROHIA EVAGHELICA C.A. BATOS, drept de PROPRIETATE dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 asupra terenului si drept de PROPRIETATE dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, asupra cladiri.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate considerat liber, valabil si marketabil.

Data evaluarii

Data evaluarii este 17.10.2019, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare și valorile estimate de către evaluator. La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii OCTOMBRIE 2019.

Data inspectiei

Inspectia proprietatii s-a realizat de catre Ioan-Florin Sular evaluator in data de 17.10.2019 in prezenta reprezentantului clientului domnul preot Johann Zey si a reprezentantului chiriasului, care au asigurat accesul pe proprietate si a furnizat informatii referitoare la proprietate. In cadrul inspectiei s-au facut fotografiile, s-a analizat amplasamentul, finisajele si vecinatatile proprietatii evaluate. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau ale amplasamentelor invecinate ori masuratori ale suprafetelor.

Tipul valorii

Evaluarea este realizata conform prezentului raport reprezinta o estimare a valorii de piata a proprietatilor imobiliare, aceasta facand obiectul standardului de evaluare **SEV 100 – Cadru General**. Standardul este aplicabil valorii de piata a unei proprietati, de obicei imobiliare si elementele conexe.

Conform standardului definitia valorii de piata este urmatoarea:

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) 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.

RAPORT DE EVALUARE PENTRU UZUL PROPRIETARULUI IN SCOPUL DECLARAT

Ioan-Florin Sular – Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0744 766 403

Viilor, nr. 2/c, Mun. Reghin, jud. Mures

Abordarea evaluării proprietății este conform prevederilor Standardelor de Evaluare ANEVAR (ediția 2017) care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare IVS:

Standarde generale:

- SEV 100 – Cadru general.
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportarea evaluării;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Standarde referitoare la active, bunuri imobile:

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile .

Standarde pentru utilizări specifice:

- SEV 400 – Verificarea evaluării;

Legislația în domeniu:

- Ordonanța Guvernului nr. 24 / 2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;
- Legea 99 / 14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24 / 30.08.2011 – privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor. Legea a fost promulgată prin Decretul Președintelui României nr. 373 / 11.04.2013 a fost publicată în Monitorul Oficial nr. 213 / 15.04.2013, partea I cu intrare în vigoare în data de 19.04.2013.

Moneda raportului

Valoarea este exprimată în RON și EUR. Cursul valutar utilizat la conversia cifrelor ale căror exprimare era "în valută" este de 4.7550 RON/1EUR, cursul BNR valabil la data evaluării. Se menționează, însă, că o eventuală conversie în valuta a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul veniturilor previzionate, rentabilității, nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

Ipoteze și ipoteze speciale

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

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client/propietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare ;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; proprietatea este considerată liberă de orice sarcini sau ipoteci, altele decât cele menționate în raport;
- Se presupune că 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 a fost realizată nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Evaluatorul nu are cunoștințe despre existența vreunei expertize tehnice a clădirii, privind starea tehnică a acesteia și eventuala încadrare la unul din gradele de risc seismic (I, II sau III). Imobilul conform relatărilor clientului nu se regăsește pe lista monumentelor istorice;
- Evaluatorul nu are cunoștințe despre existența unor alunecări de teren sau a unor inundații majore / periodice a zonei;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare

RAPORT DE EVALUARE PENTRU UZUL PROPRIETARULUI ÎN SCOPUL DECLARAT

Ioan-Florin Sular – Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0744 766 403
Viilor, nr. 2/c, Mun. Reghin, jud. Mureș

utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;

- Suprafetele mentionate au fost preluate din CF- ul proprietatii, Panul de amplasament si delimitare a imobilului , schite RLV, puse la dispozitie de client, asa cum sunt acestea anexate in copie la prezentul raport;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta;
- Valoarea estimata este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara;
- In momentul actual, influentat de contextul economic general, atragem atentia asupra instabilitati preturilor proprietatilor imobiliare, evaluatorul recomandand analiza valorii proprietatii periodic;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului; intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

Ipoteze speciale :

- Prezentul raport de evaluare se bazeaza pe documentele primite de catre evaluator la data emiterii raportului. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;

Riscul raportului

In momentul actual, influentat de contextul economic general, atragem atentia asupra instabilitati preturilor proprietatilor imobiliare, evaluatorul recomandand utilizarea valorilor estimate la data evaluarii, pentru o utilizare la o data ulterioara fiind recomandata o revizuire.

Fata de riscurile mentionate specifice pietei imobiliare, pentru proprietatea analizata nu s-au identificat alte riscuri decat cele mentionate in cuprinsul raportului.

Proprietatea se afla intr-o zona cu tranzactii putine, piata fiind limitata, ofertele putine ce sunt expuse mult timp pe piata.

Valabilitatea raportului

In conformitate cu uzantele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Valorile prezentate in raport ca valori de piata reprezinta opinia evaluatorului formata la data evaluarii cu referire la definitia valorii de piata. Avand in vedere conditiile actuale ale pietei imobiliare si ale sistemului global financiar, evaluatorul atrage atentia ca valorile de piata estimate sunt dificil de previzionat intr-o piata turbulenta, chiar si pe termen scurt.

RAPORT DE EVALUARE PENTRU UZUL PROPRIETARULUI IN SCOPUL DECLARAT

Ioan-Florin Sular – Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0744 766 403
Viilor, nr. 2/c, Mun. Reghin, jud. Mures

Responsabilitatea fata de terti

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului mentionat. Raportul este confidential, strict pentru destinatar si evaluatorul nu accepta nicio responsabilitate fata de alta persoana, in nicio circumstanta.

Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele mentionate atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

A fost efectuata prin studierea documentatiei primite de la client/destinatar precum si a pietei imobiliare specifice proprietatii. Documentele puse la dispozitie de catre client, care stau la baza opiniei exprimate in raport sunt:

- Extras de carte funciara pentru informare eliberat sub nr. 17315 / 10.09.2019 pentru imobil cu nr. cad . 50652 inscris in cartea funciara 50652 Batos / jud. Mures;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului, avizat de OCPI ;
- Schite RLV cladire;
- Decizia nr. 484 din 12.04.2005 emisa de Guvernul Romaniei – Comisia speciala de retrocedare.

Documente lipsa :

- Nu a fost cazul

Natura si sursele de informatii pe care s-a bazat evaluarea

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informatii privind situatia juridica a proprietatii imobiliare ;
- Informatii privind istoricul proprietatii etc., furnizate de catre client si preluate din documentele proprietatii ;
- Dimensiuni si suprafete care au condus la determinarea valori, identificarea conform documentatiilor tehnice, acestea fiind puse la dispozitie de catre client direct evaluatorului sau prin intermediul destinatarului raportului ;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori, cumparatori si alti participanti pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;
- Informatii publice preluate de pe site-uri de internet, agentii imobiliare si publicatii periodice de specialitate, s.a.m.d.

Declaratie de conformitate

Declar că prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare, cu normele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR, și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar renumerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Descrierea raportului

Prezentul raport este intocmit in conformitate cu Stadardele de evaluare ANEVAR valabile la data intocmirii acestuia, fiind structurat in 6 capitole care prezinta activul sau datoria evaluata, piata specifica acestuia, procesul de evaluare cu metodele adecvate de evaluare aplicate, concluziile rezultate in urma procesului de evaluare si in final anexele care prezinta argumentele, calculele si documentele pe care se bazeaza lucrarea si sustin procesul de evaluare.

RAPORT DE EVALUARE PENTRU UZUL PROPRIETARULUI IN SCOPUL DECLARAT

Ioan-Florin Sular – Evaluator Autorizat, membru titular A.N.E.V.A.R.; Tel: 0744 766 403
Viilor, nr. 2/c, Mun. Reghin, jud. Mures



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MURES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Reghin

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50652 Batos

Nr. cerere	25440
Ziua	14
Luna	12
Anul	2020

Cod verificare
100090748041



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Batos, Nr. 251, Jud. Mures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	50652	1.317	nr.top. 870 din CF.79/II-Batos

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	50652-C1	Loc. Batos, Nr. 251, Jud. Mures	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:336 mp; Scoala fundatie de piatra cu pereti din caramida cu reghim inaltime P+E compusa din Parter: 8 camere, hol+casa scarii,magazie. Etaj: 5 camere+hol cu casa scarii.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6476 / 08/03/2012		
Act Administrativ nr. 484, din 12/04/2005 emis de COMISIA SPECIALA DE RETROCEDARE (plan avizat cu 6476/20.03.2012 de O.C.P.I. Mures);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) PAROHIA EVANGHELICA C.A. BATOS, CIF:18094962	A1
Act Administrativ nr. 784, din 07/03/2012 emis de reprezentantii UAT BATOS (plan avizat cu nr.6476/03.2012 de O.C.P.I. Mures);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) PAROHIA EVANGHELICA C.A. BATOS, CIF:18094962	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

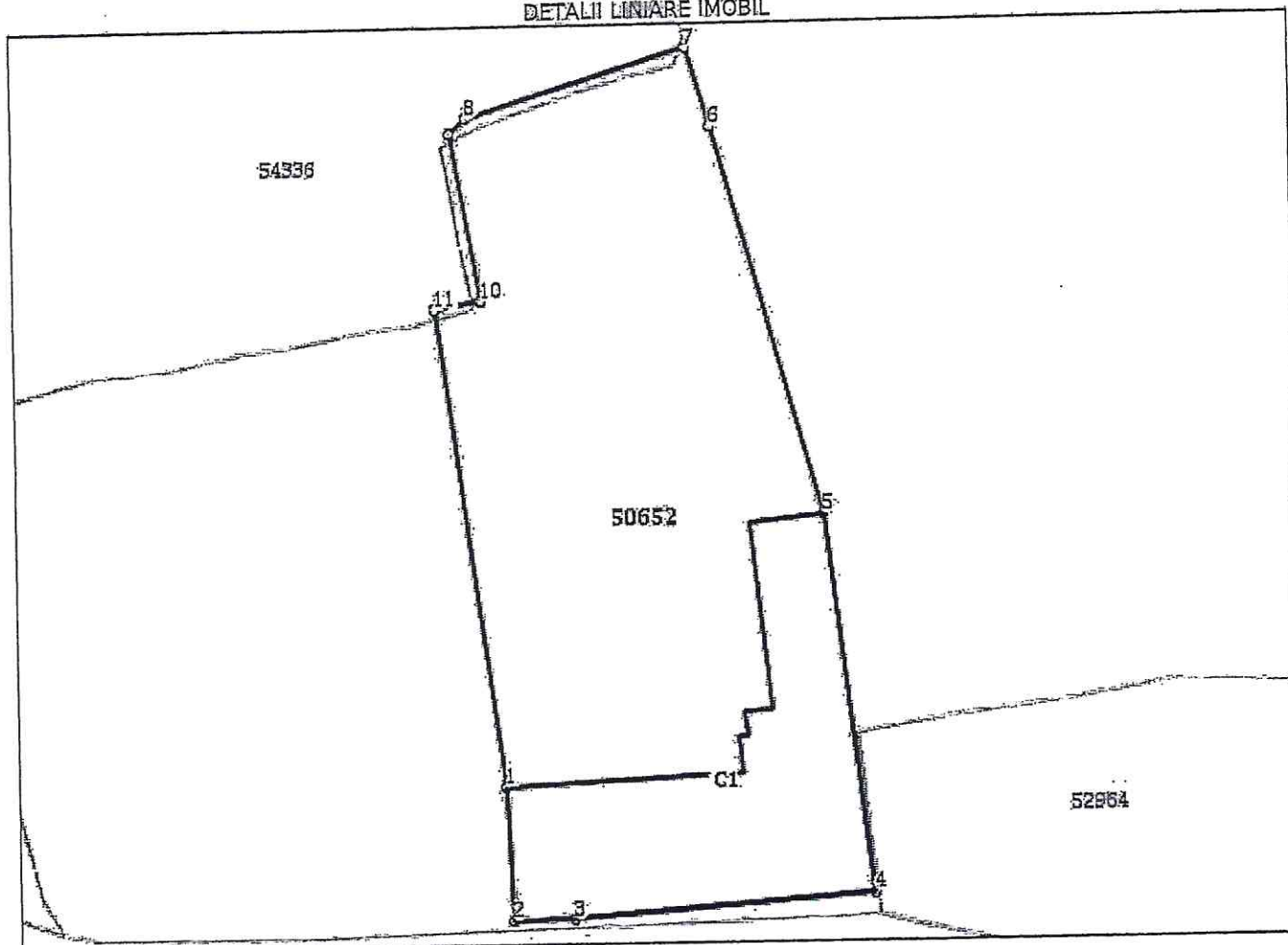
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
50652	1.317	nr.top. 870 din CF.79/II-Batos

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.317	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	50652-C1	construcții administrative și social culturale	336	Cu acte	S. construita la sol:336 mp; Scoala pe fundatie de piatra cu pereti din caramida cu reghim de inaltime P+E compusa din Parter: 8 camere, hol+casa scarii,magazie. Etaj: 5 camere+hol cu casa scarii.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= m)
1	2	9.428
2	3	4.185

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
3	4	20.963
4	5	26.896
5	6	28.177
6	7	5.779
7	8	15.963
8	9	1.565
9	10	11.909
10	11	3.299
11	1	33.802

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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,

14/12/2020, 12:24