

### **Zona:**

- Zona turistica Valea Prahovei, orasul Sinaia fiind considerat perla Carpatilor;
- Sub zona este ultracentrala a parcului orasenesc unde se afla obiective turistice de epoca: Cazinoul, Hotel Palace si Caraiman .
- Unitati comerciale: la distanta mica;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta medie: scoala cu clasele I – VIII, gradinita de copii, si colegiul Mihai Cantacuzino Sinaia;
- Unitati medicale: amplasate la distanta mica si medie;
- Sedii de banci: da in centru;
- Muzeu: Castelul regal Peles;
- Institutii de cult: biserica in apropiere;
- Lacuri: - nu

### **Utilitati:**

- Retea de energie electrica: existenta
- Retea urbana de apa: existenta
- Retea urbana de termoficare: inexistentă
- Retea urbana de gaze: existenta
- Retea urbana de canalizare: existenta
- Retea mobila de telefonie: existenta
- Altele: internet, CATV da

### **Artere de circulatie:**

- Auto: Se gaseste pe DN 1 . Calitatea retelelor de transport: asfaltate cu circulatia pe ambele sensuri.
- Magistrale metrou: nu este cazul;
- Statie de autobuz - la distanta mica;
- Feroviar: gara este amplasata la distanta mica
- Naval: nu este cazul

### **Ambient**

- Ambient civilizatat
- Trafic auto scazut
- Trafic pietonal scazut

#### **4. Decriere amplasament**

- Imobilul este amplasat in zona centrala a orasului Sinaia.
- Zona este rezidentiala.
- Strada catre amplasament, este o strada asfaltata, cu circulatia in ambele sensuri si cate o banda de circulatie pe sens.

#### **5. Decrierea proprietatii imobiliare**

## Descrierea imobilelor:

1. -Teren intravilan 256 mp(florarie), situat in Sinaia, str. Octavian Goga nr. 4A , jud. Prahova

### Date generale

- Amplasare in zona centrala in parcul orasului;
- forma regulata deschidere  $d = 11,5$  ml la strada Octavian Goga;
- Forma terenului: regulata ;
- Raportul laturilor: favorabil;
- Inclinare: plan;
- Tip drum de acces: strada asfaltata cu circulatia cu un sens;
- Vecinatati: parcul orasenesc, Hotelul Palace, .
- Imprejmuirea nu este

### Utilități:

- Toate pe strada.

### Acces:

- Accesul la proprietate se face direct din strada

### Alte aspect:

- Nu exista teren in exces
- **Constructia C1 florarie/cofetarie** avand  $S_c = 52$  mp respectiv  $S_u = 42,24$  mp, PIF 1965;  
Are: - structura portanta caramida;  
- acoperis sarpanta acoperita cu tigla;  
- finisaje normale.

2. -Teren intravilan 687,30 mp (anexa Caraiman), situat in Sinaia, bdl. Carol I nr. 4 , jud. Prahova

### Date generale

- Amplasare in zona centrala, parcul orasenesc;
- Deschidere  $d = 35$  ml la bdl. Carol I;
- Forma terenului: regulata ;
- Raportul laturilor: favorabil;
- Inclinare: plan;
- Tip drum de acces: strada asfaltata cu circulatia cu dublu sens;
- Vecinatati: parcul, Cazinoul, Castel Peles, Manastirea.
- Imprejmuirea este partial

### Utilități:

- Toate pe strada.

### Acces:

- Accesul la proprietate se face direct din strada

### Alte aspect:

- Nu exista teren in exces.
- **constructia C1 Cladire anexa** avand  $S_c = 292,82$  mp respectiv  $S_u = 212,81$  mp, PIF 1882  
cladirea initiala camerele 1-5 si subsolul/pivnita camerele 1-3 la care s-au facut adaugiri  
camerele 6-10 dupa 1989 pentru activitatea de carmangerie;  
Are: - structura portanta caramida;

- acoperis sarpanta acoperita cu tigla;
- finisaje normale.

### 3. Vila Carpati, str. Octavian Goga nr. 11, cu:

- Cafe bar situat la parter cu  $Sc = 62$  mp si  $Su = 48,13$  mp
  - Apartament etaj 7/strada  $Sc = 39$  mp si  $Su = 28,39$  mp;
  - Apartament etaj 7/curte  $Sc = 28,82$  mp si  $Su = 20,59$  mp;
- Construita in 1936 cu structura cadre beton armat si pereti din caramida. Afost reparata inainte de 1989.

### 3. Date privind impozitele si taxele

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al comunei Sinaia, impozitele pe bunuri de imobile sunt aplicate in functie de caracteristicile imobilului si suprafata.

### 4. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

In prezent piata este intr-o stare de cvasistabilitate, insa ofera devanseaza in ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza ca in ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, datorita in principal rigorilor crescute la accesul la finantari.

## 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

**analiza preliminara a economiei:** orasului Sinaia este un centru cu trend ascendent din punct de vedere economic si edilitar; populatia este majoritar activa in turism, somajul este in stagnare relativa, iar venitul mediu pe locuitor este peste media pe tara; pe termen lung este prognozata o mentinere a pietei imobiliare. Exista in derulare proiecte imobiliare noi de mici dimensiuni, iar trendul imobiliar se mentine.

**delimitarea ariei de piata pentru imobilul analizat:** este atat locala, cat si regionala.

**cercetarea conditiilor pietei imobiliare specific pentru bunul subiect:** piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor intravilane si a constructiilor cu destinatie rezidentiala si comerciala. Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate in aceiasi zona.

**analiza cererii:** majoritatea ofertelor pe piata locala au drept subiect in ceea ce priveste sub piata specifica de tipul celui evaluat, amplasate in orasul Sinaia si zona analizata, preturile la care se tranzactioneaza terenurile conform informatiilor culese din surse publice, preturile imobilelor cu CMBU teren liber sunt cuprinse in general intre 35-525 €/mp la nivel de oras cu o medie de 143 €/mp, piata chiriilor intre 2-30 euro/mp iar pentru constructii 200-1200 euro/mp functie de vechime si uzura ([www.mervani.ro](http://www.mervani.ro)).

Se anticipeaza ca preturilor vor raman constante in urmatoarea perioada, la fel si numarul tranzactiilor.

**analiza ofertei competitive:** avand in vedere analiza tipul proprietatii, se va analiza numai segmentul de piata caracteristic, piata locala a proprietatilor rezidentiale din orasul Sinaia. Piata rezidentiala din Sinaia este impartita in:

- imobile in zona centrala
- imobile in zona periferica.

**echilibrul pietei:** in cazul proprietatilor evaluate exista un numar mediu de proprietati cu o atractivitate egala;

**rezultatul cercetarii:** tinând cont de informațiile existente pe piața, se poate afirma ca la acest moment piața este una a cumparatorului, oferta fiind superioara cererii (Dezechilibru în favoarea **OFERTEI**). La nivelul localității, la momentul actual numarul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piața la momentul actual, putem afirma ca prețurile pentru acest tip de proprietate se vor menține. In prezent punctul de echilibru al pietei pentru terenuri nu este atins. Se poate considera ca piata imobiliara este intr-o cvasistabilitate.

#### 4 ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Conceptul de **cea mai bună utilizare - CMBU** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate 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 definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate. In cele mai frecvente situatii, cea mai buna utilizare a unei proprietati este utilizarea actuala.

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

- *cea mai buna utilizare a terenului liber*
- *cea mai buna utilizare a terenului construit.*

**Cea mai buna utilizare a terenului liber** s-a bazat pe observatii privind proprietati din zona amplasament evaluat si proximitatea acestuia, precum si in zone cu atractivitate similara. Se desprinde aspectul ca utilizarea pentru scop rezidential este probabila, in mod rezonabil.

Observarea vecinatatilor nu releva alte aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea rezidentiala.

Utilizarea curenta se presupune a fi cea mai buna utilizare deoarece nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea terenului liber.

**Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita** este caracteristica utilizarii unei proprietati prin prisma constructiilor existente. Este cazul imobilelor Florarie si Anexa Caraiman la care terenurile nu sunt construibile.

Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, se observa ca alternativa care indeplineste toate testele este utilizarea:

- **rezidentiala pentru apartamentele de la etajul 7 Vila Carpati.**
- **Comerciala pentru florarie/cofetarie si cafe bar;**
- **Depozitare/industriala pentru Anexa Caraiman.**

Aceasta este:

- **permisa legal:** amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism.
- **fizic posibila:** in cazul utilizarii rezidentiale, posibilitatea fizica este evidenta existenta utilitatilor si cal de acces.
- **fezabilitatea financiara si maxima productivitate :** in zona exista proprietati cu o atractivitate egala, utilizate ca proprietati rezidentiale. Pentru proprietatea imobiliara

analizata nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea.

Nu se preconizeaza pe termen mediu si lung schimbarea utilizarii actuale. Segmentul cel mai probabil de cumparatori este reprezentat de persoane fizice si juridice.

## 5 EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietati imobiliare, evaluatorii utilizeaza metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordari în evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliara, de scopul evaluarii, de termenii de referința ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor disponibile pentru analiza. Toate cele trei abordari în evaluare se bazeaza pe date de piata.

**Evaluarea terenului** s-a facut în ipoteza ca acesta este liber si disponibil pentru cea mai buna utilizare a sa.

Pentru evaluarea terenului, s-a tinut seama, de C.M.B.U. determinat pentru ansamblu imobil, astfel incat abordarea terenului subiect s-a realizat in acest caz prin comparatii directe cu terenuri avand destinatie similara, aflate in locatii similare sau echivalente din punct de vedere al preturilor si al interesului pentru tranzactionare.

Informatiile extrase din cercetarea de piata locala si zonala, despre terenuri similare sunt analizate, comparate si corectate/ajustate în functie de asemanari si deosebiri.

Deoarece terenurile situate in parcul orasului sunt restrictionate la constructie cel aferent cladirilor a fost prins in valoarea acestora.

Terenul in exces aferent Anexei Caraiman se evalueaza prin **capitalizarea veniturilor** obtinute prin utilizarea ca spatii de parcare care sa deserveasca in principal Hotelul Caraiman.

### 1. Abordarea prin cost:

Abordarea prin cost constă în estimarea costului de nou din care se vor deduce uzura fizică și/sau deprecierea funcțională, după caz. Nu se vor aplica depreciere economice/externe.

Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost, de nou — costul de înlocuire și costul de reconstruire — și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări. Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare.

Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire, argumentând de ce a fost luat în considerare acest cost.

Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou trebuie să fie preluate din surse credibile care vor fi prezentate în raportul de evaluare. Ori de câte ori este posibil, datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou vor trebui verificate din două surse de date credibile, diferite, înainte de a fi utilizate în raport.

Deprecierea fizică reprezintă 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 fizică va fi estimată în conformitate cu metodologia prezentată în Anexa 2 estimarea deprecierei fizice, precum și metoda de calcul a vârstei efective, având în vedere modernizările / extinderile aduse clădirii supuse evaluării.

Deprecierea funcțională este o pierdere de valoare cauzată de supradimensionare, de deficiențe ale traseului circulației interioare, de lipsuri care diminuează confortul. Nu înseamnă depreciere funcțională nefuncționarea clădirii din motive independente de stării fizice a acesteia.

Atunci când se utilizează costul de înlocuire nu este cazul să se determine depreciere funcțională. În cazul utilizării costului de reconstruire la clădirile monument istoric sau cultural, deprecierea totală este costul de restaurare și nu este cazul să se determine depreciere funcțională.

în situația în care evaluatorul, în caz excepțional, consideră și o depreciere funcțională pe care o adaugă la deprecierea fizică, acest fapt trebuie argumentat și documentat în mod relevant și complet.

Aplicam acesta abordare pentru: Florarie/Cofetarie, Anexa Caraiman pentru care trebuie sa tinem cont de eventualele modernizari efectuate care influenteaza varsta efectiva.

Deoarece nu avem informatii privind modernizarile efectuate vom estima deprecierea fizica pe baza observatiilor cu ocazia inspectiei in teren.

În TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE ÎNLOCUIRE din ANEXE este prezentată determinarea valorii prin metoda costului de înlocuire. Am folosit programul informatic Kost+ care se bazează pe catalogul „Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire” editura IROVAL 2014 autor Corneliu Șchiopu. Rezulta valoarea conform abordării prin costuri :

Valoarea de înlocuire = Valoarea de nou – Deprecierea

În Anexa este prezentată determinarea valorii prin abordare prin costul de înlocuire

Rezulta valoarea conform abordării prin costuri :

Pentru: **florarie/cofetarie** am estimat o depreciere de 36,61% (tabel 17/GEV500) rezultand :

$$V_{ci} = V_n - D = 103.004 - 37.710 = \mathbf{65.294 \text{ lei} / 14.364 \text{ €}}$$

Pentru: **Anexa Caraiman** am estimat o depreciere de 85% rezultand :

$$V_{ci} = V_n - D = 456.554 - 388.071 = \mathbf{68.483 \text{ lei} / 15.066 \text{ €}}$$

Pentru: **Cafe bar** am estimat o depreciere de 50% rezultand :

$$V_{ci} = V_n - D = 145.368 - 72.684 = \mathbf{72.684 \text{ lei} / 15.990 \text{ €}}$$

Nu recomandam acesta metoda deoarece nu reflecta valoarea terenului.

**3. Abordarea prin piata:** Abordarea prin piata este un proces prin care evaluatorul obtine o indicatie a valorii de piata prin compararea proprietatii subiect cu proprietati similare, ale caror preturi se cunosc. Proprietatea subiect este comparata cu proprietati fie tranzactionate recent, fie oferite spre vanzare, avand la baza o analiza prealabila a relevantei acestor informatii.

Analiza comparativa poate avea in vedere ajustari cantitative estimate prin analiza pe grupe de date, analiza pe pereche de date sau analiza datelor secundare, dar si ajustari calitative.

S-a estimat valoarea de piata imobilului printr-un studiu al pietei adiacente, s-au identificat proprietati similare ofertate/tranzactionate sau expuse momentan in oferte, competitive pe segmentul urmarit; preturile de vanzare s-au comparat si corectat in functie de caracteristicile principale ale acestora, raportat la cele ale proprietatii subiect. Au fost analizate o serie de proprietati comparabile din care au fost retinute pentru aplicarea abordarii comparabilele considerate cele mai relevante si asemanatoare cu proprietatea evaluata.

Pentru estimarea valorii de piata a imobilului subiect a fost utilizata analiza comparativa utilizandu-se tehnici combinate, cu precadere analiza comparatiilor relative. S-au utilizat tehnici cantitative pentru tipul tranzactiei si conditiile pietei, daca s-a considerat necesar; s-au aplicat ajustari cantitative pentru diferentele de suprafata de teren si de suprafata desfasurata; ajustarile si modul de estimare al acestora a fost explicat in anexe. Pentru restul elementelor de comparatiei a fost utilizata o analiza prin comparatie relativa.

Analiza prin comparatia relativa reprezinta studiul relatiilor indicate de datele de piata fara a recurge insa la cuantificari. Aceasta metoda este preferata si des utilizata pentru ca reflecta natura imperfecta a pietelor imobiliare. Evaluatorul analizeaza tranzactii sau oferte de vanzare ale unor proprietati comparabile pentru a determina daca acestea au caracteristici inferioare, superioare sau similare cu cele ale proprietatii subiect.

Proprietatile comparabile sunt rearanjate intr-un tabel Anexa 1 in functie de gradul de similitudine cu subiectul. Acestea se compara si se alege valoarea cu corectia bruta cea mai mica. Am aplicat acesta abordare pentru apartamentele din Vila Carpati pentru care avem suficiente informatii privind ofertele comparabile. Rezulta urmatoarele valori de piata pentru :

valoarea determinată prin abordarea prin piata	<p>Imobil Apart. et. 7/strada = 35.347 lei/7.776 €; Imobil Apart. et. 7/curte = 26.119 lei/ 5.746 €;</p>
---	--

**Abordare prin venit:** In abordarea prin venit se analizeaza capacitatea unei proprietati de a genera beneficii viitoare; se capitalizeaza venitul pentru a determina o indicatie asupra valorii de piata. Pentru transformarea venitului generat de proprietate intr-un indicator de valoare se utilizeaza fie o rata de capitalizare, fie un factor multiplicator, metoda cunoscuta sub denumirea de capitalizare directa. Pentru proprietatea subiect s-a utilizat multiplicatorul venitului brut potential (MVBP). Prin aceasta se estimeaza venitul brut potential al imobilului, se estimeaza multiplicatorul (MVBP). Prin inmultirea multiplicatorului cu venitul brut potential se obtine o indicatie asupra valorii de piata. Abordarea prin venit este o abordare comparativă a valorii oricarei proprietăți generatoare de venit, care ia în considerare informațiile referitoare la veniturile și cheltuielile aferente proprietății evaluate și estimează valoarea acesteia prin conversia venitului în valoare.

Abordarea prin venit se aplică de obicei imobilelor teren + construcții, cu conditia ca imobilele sa fie angrenate în activități curente de închiriere, prin contracte, sau prin închirieri pe perioade scurte, dar frecvente, cu o frecvență care să asigure venituri pentru plata tuturor costurilor de operare și să producă profit, sau pe piata specifica, in zona de amplasare sa fie cerere potentiala pentru inchiriere, activitatea de inchiriere sa fie posibila, (sa existe cerere, sa fie legal posibila, sa fie fiabila), iar pentru conversia activitatii sa nu fie necesare amenajari cu costuri importante.

Se calculează veniturile curente brute generate din exploatare (activitatea de închiriere), ținând cont de pierderile ce pot apărea din diferite cauze (tehnice, economice, etc.), rezultând veniturile brute efective. Se estimează apoi venitul net din exploatare, ținând cont de costurile de operare conform cu activitatea analizată.

Pentru a fundamenta aceste estimări, se analizează activitatea de închiriere a bunului evaluat, sau ofertele de închiriere a bunurilor similare existente pe piața specifică. Folosind rate de capitalizare fundamentate pe piața spațiilor similare, se calculează o sumă ce reprezintă o indicație a valorii imobilului evaluat.

Abordarea prin venit se face utilizand rata rentabilitatii, rata de actualizare sau rata de capitalizare.

Am cules urmatoarele informatii privind piata chiriilor in zona:

- Spații comerciale: - pe strada 7 euro/mp;
  - Hotel Sinaia 14-25 euro/mp;
  - Hotel Montana 20-25 euro/mp

Rata de actualizare se ia 9,25% conform Darian DRS (revista Valoarea nr. 10 publicata de ANEVAR)

- Spații de depozitare și producție în zona Piatra arsa chiria este de 2-2,5 euro/mp (sursa proprietar) iar pentru pivnita 0,5 euro/mp, rata de capitalizare de 10,5% conform Darian DRS (revista Valoarea nr. 10 publicata de ANEVAR);
- Locuri de parcare 15 lei/zi.
- Rezidențial 3-4 euro/mp în vila Bucegi (sursa proprietar).

Rezulta în Anexa 3 aplicand informatiile culese:

valoarea determinată prin abordarea prin venit	<p>1. Imobil Florarie/Cofetarie = 110.526 lei/ 24.315 €; 2. Imobil Cladire Anexa Caraiman = 128.412 lei/28.249 €; 3. Imobil Cafe Bar = 110.196/24.242 €; 4. Imobil Apart. et. 7/strada = 32.721 lei/ 7.198 €; 5. Imobil Apart. et. 7/curte = 23.731 lei/5.221 €;</p>
---	--

Pentru Anexa Caraiman s-au folosit veniturile estimate obtinute prin inchirierea in regim de depozitare iar ternul in exces prin inchirierea de 4 locuri de parcare in principal pentru clientii Hotelului Caraiman cu 15 lei/zi cu un grad de ocupare de 38%. S-a considerat ca pentru reparatiile cladirii sunt necesari 10.000 euro cu recuperare in 10 ani.

## 6 ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In urma aplicarii abordarilor de evaluare au rezultat urmatoarele valori:

**Folorarie/Cofetarie:**

Abodare cost de inlocuire Vcin = 65.294 lei/ 14.364 €

Abordarea prin venit = 110.526 lei/ 24.315 €;

**Anexa Caraiman:**

Abodare cost de inlocuire Vcin = 68.483 lei/ 15.066 €

Abordarea prin venit = 128.412 lei/28.249 €;

**Cafe bar:**

Abodare cost de inlocuire Vcin = 72.684 lei/ 15.990 €

Abordarea prin venit = 110.196/24.242 €;

**Apartament et. 7 strada:**

Abodare comparatii de piata Vcp = 35.347 lei/7.776 €;

Abordarea prin venit = 32.721 lei/ 7.198 €;

**Apartament et. 7 curte:**

Abodare comparatii de piata Vcp = 26.119 lei/ 5.746 €;

Abordarea prin venit = 23.731 lei/5.221 €;

In partea de reconcilire a valorilor, evaluatorul analizeaza rezultatele obtinute in urma abordarilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapituland intreg procesul de evaluare si asigurandu-se ca datele obtinute, analizele efectuate, rationamentul si logica aplicate au condus la judecati consecvente. Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

**Adecvarea:** in general in zona de influenta a proprietatii exista mai multe oferte de proprietati similare astfel se poate concluziona ca abordarea prin venit este cea mai adecvata pentru proprietatea evaluata.

**Precizia:** se apreciaza ca informatiile despre oferte cu proprietati comparabile sunt precise .

**Cantitatea de informatii:** in cadrul abordarii prin venit au fost utilizate cele mai multe date de piata.

Faptul ca terenul din parc nu este construibil decat in procent de 5% si nu exista informatii despre tranzactii cu proprietati asemanatoare se alege valoarea obtinuta prin abordarea prin venit care reflecta si valoarea terenului.

**Concluzionand,** evaluatorul apreciaza ca valoarea estimata in cadrul abordarii prin venit reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

<b>VALOAREA DE PIATA ECOMANDATĂ</b>	<p>1. Imobil Florarie/Cofetarie = 110.526 lei/ 24.315 €;</p> <p>2. Imobil Cladire Anexa Caraiman = 128.412 lei/28.249 €;</p> <p>3. Imobil Cafe Bar = 110.196/24.242 €;</p> <p>4. Imobil Apart. et. 7/strada = 32.721 lei/ 7.198 €;</p> <p>5. Imobil Apart. et. 7/curte = 23.731 lei/5.221 €;</p>
<p>Valoarea prezentata nu este influentata de TVA. Estimarea valorii are la baza oferte/tranzactii de proprietati comparabile, detinute in general de persoane fizice, neplatitoare de TVA. Din punct de vedere al codului fiscal si al normelor de aplicare a codului fiscal, operatiunile de vanzare de proprietati similare nu sunt incadrate in categoria operatiunilor cuprinse in sfera de aplicare a taxei.</p>	

Dipl. ing. Mihail-Octavian Toader

MEMBRU TITULAR - EXPERT EVALUATOR ANEVAR



