

Anexă la HCL nr. 252/2015

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP APARTAMENT, PENTRU VÂNZARE

INREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr.25.1/23.06.2015	INREGISTRARE LA BENEFICIAR	Nr. ... /
------------------------------	--------------------	-------------------------------	-----------------

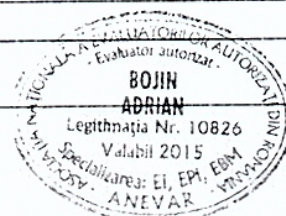
1.	EVALUATOR AUTORIZAT	BOJIN ADRIAN
	Parafa	Nr. 10826 – valabilă 2015
	Adresa evaluatorului	- Orașul: SFÎNTU GHEORGHE - Strada/ - Telefon: - E-mail:
2.	CLIENT	Persoană juridică: PRIMĂRIA MUN. SF. GHEORGHE
	Adresa	- Orașul: SFINTU GHEORGHE - Strada : STR. CÂMPUL FRUMOS, NR.5, BLOC.8, SC.B, AP.12 - ETAJ - Telefon:
	DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană juridică: PRIMĂRIA MUN. SF. GHEORGHE

3.	PROPRIETATEA EVALUATA	Apartament cu 2 camere situat la parter în bloc cu P+1 nivele, fără spații comerciale la parter
	Proprietar	Persoană juridică: PRIMĂRIA MUN. SF. GHEORGHE
	Adresa proprietății	- Orașul: SFINTU GHEORGHE - Strada: STR. CÂMPUL FRUMOS, NR.5, BLOC.8, SC.B, AP.12 - ETAJ - CHIRIAȘ: KALMAN ADALBERT

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	35.200 LEI echivalent 7.900 EUR din care APARTAMENT 33.000 LEI echivalent 7.400 EUR TEREN 2.200 LEI echivalent 500 EUR
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

5.	TIP DE VALOARE	VALOARE DE PIAȚĂ
	SCOPUL EVALUĂRII	Pentru vânzare
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspekția a fost efectuată de către dl. Bojin Adrian la data de 23.06.2015.
	DATA EVALUĂRII	23.06.2015
	DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	23.06.2015



Handwritten signature/initials

CURS DE SCHIMB BNR, LA DATA EVALUĂRII	1 EURO = 4,4830 LEI/EURO
--	--------------------------

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	▪ Dobândirea: Temei legal: cumpărare prin licitație Dreptul de proprietate: Întabulare, drept de proprietate, cu titlul inițial de cumpărare prin licitație conf. Înch. Nr. 15215/2007, 24785/2007, dobândit prin Lege, cota actuală de 1/1, ▪ Cartea Funciară nr. 29789-C1-U12, localitatea SF. GHEORGHE, județ COVASNA ▪ Număr cadastral: Top 29789-C1-U12 ▪ Mențiuni speciale în Cartea Funciară: Nu ▪ Extras de Cartea Funciară 29789-C1-U12, OCPI / județ COVASNA
	MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	▪
	MENTIUNI 2: Abateri de la înscrierea din Cartea Funciară	▪ Ex:
7.	DATE PRIVIND ISTORICUL TRANZACȚIILOR CU PROPRIETATEA	
8.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALA	▪ (Se va menționa existența documentației cadastrale) ▪ Suprafața înregistrată în documentația cadastrală: Su =48,54mp ▪ Cota indiviză de teren: În ANEXA nr. 2 este prezentat Planul de situație

9.	SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI	Ocupat de chiriaș, folosit ca spațiu de locuit; Îmbunătățiri și lucrări de întreținere efectuate de către chiriaș: faianță bucatărie, gresie hol, baie, tâmplărie interior din lemn, tâmplărie exterior tip termopan, parchet laminat camere, instalații sanitare – <u>nu se iau în considerație, fiind executate de chiriaș</u>
----	--------------------------------------	---

10. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Perideric, identificatorul zonal: zona „C”
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: - STR. CÂMPUL FRUMOS, NR.5, ▪ Magistrale metrou: Nu ▪ Calitatea rețelilor de transport: pietruite / cu o bandă pe sens /
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Cartier rezidențial de blocuri de locuințe, zona agricolă în apropierea mun. Sf. Gheorghe; In zona se află în apropiere ▪ Rețea de transport în comun în apropiere/ cu mijloace de transport suficiente ▪ Unități comerciale în apropiere/: nu, ▪ Unități de învățământ (mediu): nu ▪ Unități medicale cabinete medicale de specialitate: nu ▪ Instituții de cult: nu ▪ Sedii de bănci: nu ▪ Instituții guvernamentale: nu ▪ Altele
UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbana de energie electrică: existentă ▪ Rețea urbana de apă: existentă ▪ Rețea urbana de termoficare: inexistentă ▪ Rețea urbana de gaze: inexistentă ▪ Rețea urbana de canalizare: existentă



	▪ Rețea urbana de telefonie: existentă ▪ Altele
GRADUL DE POLUARE	▪ Poluare medie ▪ Altele
AMBIENT	▪ Trafic auto intens: da, în apropiere ▪ Dezolant: da ▪ Alte caracteristici: zonă liniștită
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referință exterioară orașului, amplasare nefavorabilă, zonă circulată, parțial cu verdeață. Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. Poluare medie. Ambient satisfăcător.

11. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)	
AMPLASAMENT	▪ BLOC DE LOCUINȚE P+1E (fără parter comercial) ▪ Parter
ANUL PIF	▪ Aproximativ 1972
LOCUINȚE PE PALIER	4
ORIENTARE	▪ Fațada blocului ▪ Cardinal: VEST
CARACTERISTICI	▪ Structura: cărămidă, ▪ Închideri perimetrale: cărămidă ▪ Acoperiș: tigla profilată ▪ Aspect exterior: cu degradări ale finisajelor, ▪ Aspect interior: îngrijit ▪ Număr de restanțieri la plata întreținerii: da ▪ Probleme de alimentare cu apa caldă: nu este cazul ▪ Număr mediu de debranșări cu centrale termice proprii: nu este cazul
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	▪ Aspect exterior neîngrijit, utilități incomplete etc. ▪ Nu se recomandă efectuarea unei expertize tehnice

12. DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	▪ Au (aria/suprafața utilă) = 48,54 mp ▪ Ac (aria/suprafața construită = 58,25 mp
GRADUL DE CONFORT (opțional)	▪ Confort: 1
TÂMLĂRIE	▪ Exterioară: tâmplărie termopan, ușa intrare lemn brad ▪ Interioară: lemn
FINISAJE	▪ Finisări superioare: <u>nu se iau în considerație, fiind executate de chiriaș</u> - parchet laminat: - gresie în, grup sanitar, pe hol: - faianță grup sanitar: - zugrăveli vopsele lavabile - altele:
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	▪ Normale ▪ Curenți slabi (telefonie și cablu TV)
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ Sobe încălzire cu lemne, aragaz cu butelie
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ Din rețeaua orașului ▪ Instalații și dotări în bună stare ▪ Instalațiile sunt întreținute bine
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Din rețeaua orașului etc. ▪ Nu este cazul
CONCLUZIE PRIVIND	▪ Aspect îngrijit, utilități incomplete etc.



DESCRIEREA APARTAMENTULUI	Balcon nu există.
---------------------------	---

13.	DESCRIEREA TERENULUI	
	DATE GENERALE	- Amplasare: zona „C” - Suprafața teren S = 617 mp (respectiv 51,62 mp) - Deschiderea la stradă - Tip drum acces: rutier-asfaltat, pietonal- asfaltat
	DESCRIERE	- Dimensiuni - Forma: neregulată, - Inclinare: în pantă

14.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	Piața locuințelor rezidențiale amplasate în blocuri de locuințe
	NATURA ZONEI	- Zona rezidențială de blocuri de locuințe, case de locuit - Din punct de vedere edilitar: în amenajare - Din punct de vedere economic: zonă cu economie în așteptare,
	OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	In stagnare
	CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	Stagnare
	ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	Dezechilibru în favoarea OFERTEI
	PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	- Minimum: aproximativ 1 leu/mp/lună - Maximum:
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	- Minimum: - Maximum:
	CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	- Dezechilibru în favoarea OFERTEI; - Tendința de creștere în favoarea OFERTEI REZULTĂ: imposibilitatea reducerii prețurilor/ chiriei etc.

15. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – EDIȚIA A 2011	
CADRU LEGAL	După caz.
ALTE REGLEMENTARI	

15.1. Abordarea prin cost

În ANEXA nr. 1 este prezentată determinarea valorii prin abordarea prin cost, centralizată în anexa nr.0.



VALOAREA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN COST	33.000 LEI echivalent 7.400 EUR
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

15.2. Abordarea (evaluarea) terenului prin metoda prin metoda comparației directe

În In ANEXA nr. 2 este prezentată determinarea valorii terenului prin metoda comparației directe, centralizată în anexa nr.0.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE (teren)	2.200 LEI echivalent 500 EURO
--	--

16. DEFINIȚII, IPOTEZE, CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

16.1 DEFINIȚII

▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

VALOAREA DE PIAȚĂ reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

16.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 10 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarilor evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarii raportului de evaluare.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice în arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să



Handwritten signature and initials.

vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

6. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Opiniile privind valoarea precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Poate fi necesară efectuarea unei alte inspecții pentru a confirma încheierea acestor sarcini.
9. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
10. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.
11. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport, precum și a agentului de asigurări și creditorului, dacă aceștia au plătit onorariul pentru evaluare, în situația în care obiectivul clientului este un creditor ipotecar. Consimțământul scris și aprobarea trebuie de asemenea obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

17. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

În calitate de elaborator, declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am 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 remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile formulate în prezentul raport de evaluare.



18. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

1. Afirmațiile privind faptele cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit, în funcție de mărimea valorii estimate, de direcția de evaluare care favorizează cauza clientului, de atingerea unui rezultat stabilit sau de producerea unui eveniment, în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

19. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA FINALA

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISĂ ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ	35.200 LEI echivalent 7.900 EUR
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST ESTIMATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN METODA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE NET (PENTRU APARTAMENT) ȘI METODA COMOARAȚIEI DIRECTE (PENTRU TEREN)
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

ȘTAMPILA DE EVALUATOR

și

EVALUATOR AUTORIZAT

SEMNĂTURA

Bojin Adrian

ANEXE

- ANEXA nr. 0:** Centralizator valori
ANEXA nr. 1: Determinarea valorii apartamentului prin abordarea prin cost
ANEXA nr. 2: Determinarea valorii terenului prin abordarea prin comparație directă
ANEXA nr. 3: Oferte de preț pentru teren
ANEXA nr. 4: Plan de amplasament
ANEXA nr. 5: Releveul apartamentului
ANEXA nr. 6: Extras de Carte Funciară 29789-C1-U12



MUN. SF. GHEORGHE
STR. CÂMPUL FRUMOS NR.5

Anexa nr.0
25.1/23.06.2015

SITUAȚIA STABILIRII VALORII DE PIAȚĂ

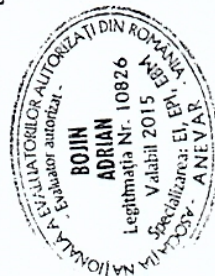
APARTAMENT CU 2 CAMERE - BLOC.8, SC.B, AP.12 - ETAJ

Nr. crt.	Denumire	Sup. constr. desf.		Sup. utilă.		Valori CIN		Valori Comparatii		Valori de piață			
		mp	3	mp	2	lei	5	lei		lei		EURO	EURO/mp
0	1									8		9	
1	BLOC.8, SC.B, AP.12 - ETAJ	58,25		48,54		33.000				33.000		7.400	127
2	TEREN AFERENT	51,62		51,62				2.200		2.200		500	10
	TOTAL IMOBIL					33.000		2.200		35.200		7.900	

*Observatii: - curs valutar: 4,4830 lei/EUR

- ofertelor de vânzare-cumpărare sau a tranzacțiilor similare în zonă
- valorile de piață pentru teren au fost stabilite pe baza metodei comparațiilor directe, în situația existenței ofertelor de vânzare-cumpărare sau a tranzacțiilor similare în zonă

Evaluator autorizat
Bojin Adrian



FISA DE CALCUL

Valoare bazată pe metoda costului de înlocuire net

BLOC.8, SC.B, AP.12 - ETAJ

Evaluare în baza catalogului de evaluare rapidă editura MATRIXROM pt."Locuințe, cămine, hoteluri" editia 1995,Catalog de reevaluare nr.124, fișa nr.124"Clădire de locuit cu apartamente în bloc"

CARACTERISTICI

- anul construcției: aprox 1972
- utilizare inițială: apartamente de locuit
- utilizare actuală: apartamente de locuit
- regimul de înălțime - P+1
- structura de rezistență - zidărie din cărămidă
- pereți: cărămidă
- planșouri - beton armat
- acoperiș - șarpantă lemn
- învelitoare - țiglă profilată
- pardoseli: parchet laminat, gresie - nu se iau în considerație, fiind executate de chiriaș
- finisaje exterioare: tencuială de var
- finisaje interioare: tencuială de var
- tâmplărie interioară: lemn
- tâmplărie exterioară: termopan PVC - nu se iau în considerație, fiind executate de chiriaș
- încălzire: sobe cu lemn
- instalații sanitare: complete
instalația de canalizare: la rețeaua orășenească
- instalații electrice: circuite de iluminat și prize 220V
- clădirea este amplasată în zona exterioară municipiului
- suprafața construită (mp) Ac 58,25 mp
- suprafața construită desfășurată (Ad) 58,25 mp
- înălțime medie (m) 2,50 m

Elemente de calcul	Suprafata (mp.)	lei/mp	Corectii %	Valoare (lei)
1	2	3	4	5
S construită utila	58,25	587		34191,576
Instalații electrice	58,25	23	1339,704	1.340
Instalații sanitare	58,25	65	3786,12	3.786
Instalații de încălzire centrală	0,00	67	0	0
Valoarea tehnica				39.317
CORECTII				
Pt. înălțimea încăperii	58,25	0,96	-1572,7	-1.573



Pt. încălzire sobe cu combust. solid	58,25	-34	-1980,43	-1.980
Total valoare tehnica corectata				35.764
COEF. DE INDEXARE (K1)-cu TVA			35.580,30	
COEF. DE INDEXARE (K1)-fără TVA			28693,79	
COEF. DE INDEXARE (K2)			1,0168	
Valoare tehnica actualizata				1.043.452.922
Grad de uzură (K3)	30,4%			317.209.688
Neadekvare funcțională	30,0%			217.872.970
Depreciere din cauze externe	35,0%			177.929.592
TOTAL VALOARE				330.440.671
TOTAL VALOARE ACTUALIZATĂ (RON)				33.000
Curs valutar la data evaluării (lei/EUR)				4,4830
TOTAL VALOARE ACTUALIZATĂ (EUR)				7.400

* Observații:

1. Coeficientul de indexare

Aducerea la zi (23.06.2015) a prețului barem (01.01.1965) se realizează cu coeficienți de actualizare rapidă (K1) cf. Buletin CET nr.127/sept 2014

Apoi aplicăm un coeficient suplimentar de actualizare (K2), dat de indicele de inflație (Indicele lunar al prețurilor de consum) comunicat de către Institutul Național de Statistică în perioada sept.2014-mai.2015, indice care are valoarea de 1,0168

2. Gradul de uzură fizică

Stabilirea gradului de uzură real estimat (K3) se face conform Ordinului MLPAT 85/N/1999 (Indicativ P 135/1999, anexa nr.45), după cum urmează:

- * condiții de exploatare normale
- * starea tehnica medie

Gradul de uzura fizica:

- * Construcții
- * Închideri si compartimentări
- * Finisaje
- * Instalații
- * Total

G.uz.	Ponderi
5%	40%
30%	17%
50%	25%
60%	18%
30,40%	100%

Gradul de uzură fizică total de **30,40%** a fost stabilit pe baza observațiilor/inspecției evaluatorului autorizat, conform preved.anexei nr. 45 la Ordinului MLPAT 85/N/1999 (Indicativ P 135/1999) reprezentând ponderea orientativă a subansamblelor mijloacelor fixe din grupa 1 Clădiri, respectiv "Clădiri industriale"

3. Neadekvare funcțională

30,00%

- spațiu fără separeuri, greu de încălzit iarna;
- lipsă spațiu depozitare lemne
- colectarea cenușei în apartament
- radiatoare inexistente
- alimentarea cu apă și canalizarea



- alimentarea cu energie electrică

4. Depreciere din cauze externe 35,00%

- criză financiară, neacordare de credite bancare pentru investiții locative sau productive.

- diminuare semnificativă a tranzacțiilor imobiliare, perspective șomaj în rândul populației

- clădire cu vechime de 41 ani, se impune reabilitarea cu materiale moderne, indiferent de destinația viitoare

Notă: Îmbunătățiri aduse apartamentului de către chiriaș care nu au fost luate în calcul:

- faianță bucătărie
- gresie hol, baie
- tâmplărie interior din lemn
- tâmplărie exterior tip termopan
- parchet laminat camere
- instalații sanitare

Evaluator autorizat

Bojin Adrian



ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

Elemente de comparatie	Subiect	Chilieni	DN11-DN13	Sancrai	Jokai Mor
Suprafata aferentă blocului	617,00	1.821	10.400	600	12.600
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		12	8	7,5	15
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Corectie procentuala (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUROo/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		12	8	8	15
Conditii vanzare		oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie procentuala (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Valoarea corectiei (EUROo/mp)		-0,60	-0,40	-0,38	-0,75
Pret corectat		11,40	7,60	7,13	14,25
Localizare		mai slabă	mai slabă	mai slabă	mai bună
Corectie procentuala (%)		0%	5%	5%	-10%
Valoarea corectiei (EUROo/mp)		0,00	0,38	0,36	-1,43
Pret corectat		11,40	7,98	7,48	12,83
Acces		similar	similar	mai slab	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	5%	0%
Valoarea corectiei (EURO/mp)		0,00	0,00	0,37	0,00
Pret corectat		11,40	7,98	7,86	12,83
Destinatia (utilizarea terenului)	construibil	construibil	construibil	construibil	construibil
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		11,40	7,98	7,86	12,83
Utilitati	toate	-	-	-	-
Corectie procentuala		10%	15%	15%	10%
Valoarea corectiei (EURO/mp)		1,14	1,20	1,18	1,28
Pret corectat		12,54	9,18	9,03	14,11
Planeitate	plan	plan	plan	plan	plan
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	-5%	-2%
Valoarea corectiei (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		12,54	9,18	8,58	13,83
Suprafata	617	1.821	10.400	600	12.600
Corectie procentuala		0%	5%	0%	5%
Valoarea corectiei (EURO/mp)		0,00	0,46	0,00	0,69
Pret corectat		12,54	9,64	8,58	14,52
Total corectie bruta		1,74	2,44	2,28	4,15



		total corectie bruta cea mai mica			
Valoarea estimata (cu TVA 24%) - EURO/mp	rotund	12,5			
Valoarea estimata (fără TVA 24%) - EURO/mp		10			
S teren = 617 mp	7.700 €		34.500 lei		
Suprafață cota parte apartament=51,62 mp	500 €		2.200 lei		

Curs valutar: 4,4830 lei/EUR

Notă: valoarea terenului este fără TVA, întrucât la vanzarea terenului construit nu se aplică TVA, conform prevederilor Codului fiscal

Evaluator autorizat
Bojin Adrian



Bojin A

[Contul meu](#)

ADAUGA ANUNT NO

[Inapoi](#)

[Anunturi Sfantu Gheorghe](#)

[Imobiliare Sfantu Gheorghe](#)

[Terenuri Sfantu Gheorghe](#)

[Urmatorul anu](#)

Teren Intravilan Chilien

Sfantu Gheorghe, judet Covasna

Adaugat La 18:07, 22 Iunie 2015, Numar anunt: 47517763

Imi place Distribuie 0

12 €

Negociabil

Trimite mesaj

0744 659 623

Sfantu Gheorghe, judet
Covasna

[Vezi pe harta](#)

Istvan

Pe site din nov 2013

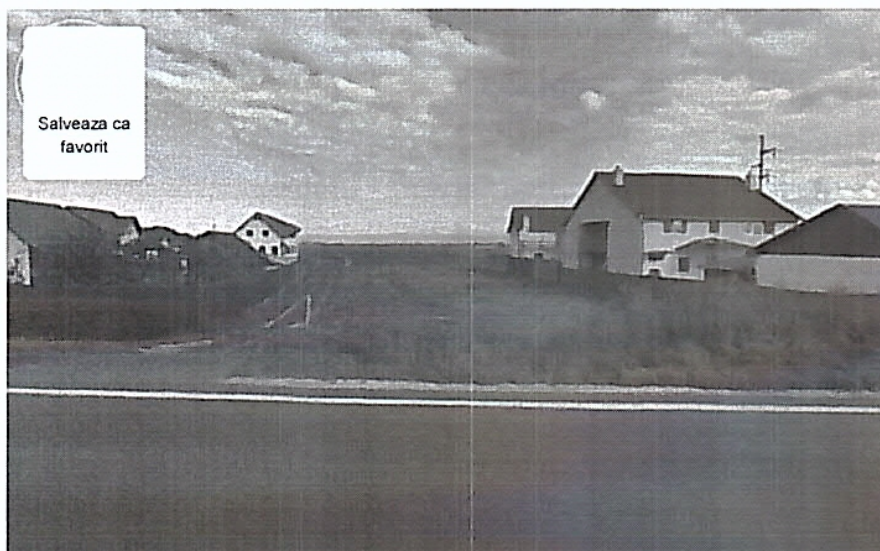
[Anunturile utilizatorului](#)

[Salveaza ca favorit](#)

[Tipareste](#)

[Modifica](#)

[Raporteaza](#)



Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata **1 821 m²**

TEREN INTRAVILAN

Suprafata 1821 M2

Se situeaza la 80 m de DN12 la iesirea din Chileni spre Brasov

Deschidere 20,49 m lungime 89 m

[Contul meu](#)

ADAUGA ANUNT NO

[Inapoi](#)

[Anunturi Sfantu Gheorghe](#)

[Imobiliare Sfantu Gheorghe](#)

[Terenuri Sfantu Gheorghe](#)

[Urmatorul anu](#)

Teren intravilan 1ha intersectie trei benzinarii DE BRASOV-BACAU 8 E

[Sfantu Gheorghe, judet Covasna](#)

Adaugat La 11:08, 22 Iunie 2015, Numar anunt: 20202887

Imi place Distribuie 0



Ofert de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	10 400 m ²		

Vand teren intravilan ,scos din circuitul agricol la intersectia DN11 -DN13A Brasov-Bacau Sfantu Gheorghe -Covasna
cu PUZ realizat pt benzinarie si parcare auto.Se poate schimba cu un PUD si destinatia actuala.
Suprafata de 10400 mp.Curent medie tensiune pe coltul terenului.Extras CF cu specificatie categoria de folosinta curti-constructii.Pret 8 EURO/mp

8 €

Negociabil

Trimite mesaj

004 072 332 755 2

Sfantu Gheorghe, judet
Covasna

[Vezi pe harta](#)

marko zsolt

Pe site din iul 2011

[Anunturile utilizatorului](#)

[Salveaza ca favorit](#)

[Tipareste](#)

[Modifica](#)

[Raporteaza](#)

[Contul meu](#)

ADAUGA ANUNT NO

[Inapoi](#)[Anunturi Sfantu Gheorghe](#)[Imobiliare Sfantu Gheorghe](#)[Terenuri Sfantu Gheorghe](#)[Urmatorul anu](#)

Teren intravilan la 6 km de Sf.Gheorghe

Sfantu Gheorghe, judet Covasna

Adaugat La 12:24, 16 Iunie 2015, Numar anunt: 6107704

7,50 €[Imi place](#) [Distribuie](#) < 0**Trimite mesaj****0726 594 713**Sfantu Gheorghe, judet
Covasna[Vezi pe harta](#)**pfa**

Pe site din dec 2011

[Anunturile utilizatorului](#)[Salveaza ca favorit](#)[Tipareste](#)[Modifica](#)[Raporteaza](#)

Ofert de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata	600 m ²		

proprietar vand 600 mp teren intravilan situat la 6km de Sfantu Gheorghe, in Sancrai/Iieni langa padure, intabulat-cf, pret 7,5 euro/mp negociabil, accept si unele variante, ma intereseaza teren mai mic in oras

[Inapoi](#)[Urmatorul anunt](#)[Imi place](#) [Distribuie](#) < 0

Trimite

Vizualizari: 1268

[Contul meu](#)

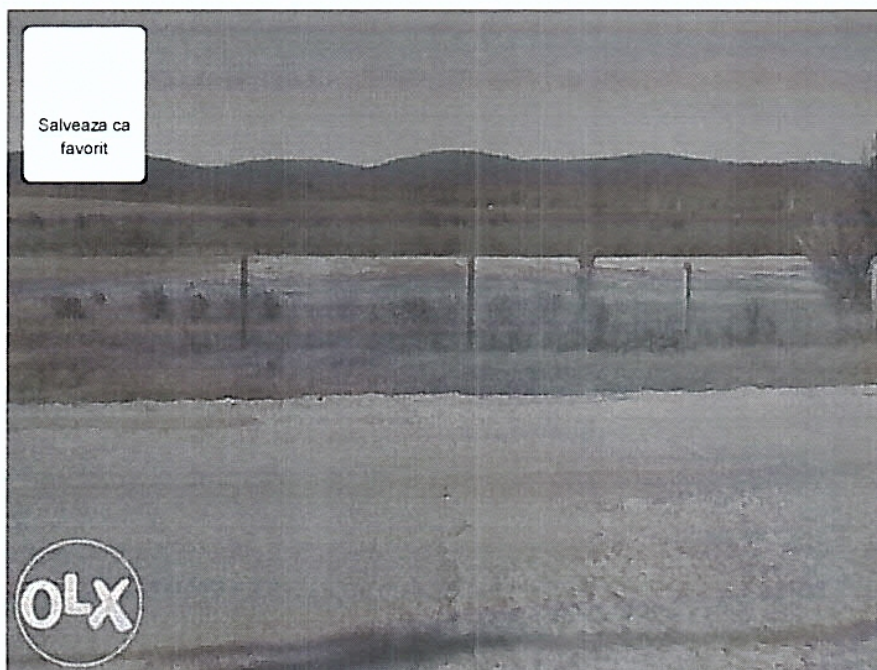
ADAUGA ANUNT NO

[Inapoi](#)[Anunturi Sfantu Gheorghe](#)[Imobiliare Sfantu Gheorghe](#)[Terenuri Sfantu Gheorghe](#)[Urmatorul anu](#)

Teren de vinzare

Sfantu Gheorghe, judet Covasna

Adaugat La 12:19, 18 Iunie 2015, Numar anunt: 35198881

15 €[Imi place](#) [Distribuie](#) **Trimite mesaj****0729 204 734**Sfantu Gheorghe, judet
Covasna[Vezi pe harta](#)**Ferenc**

Pe site din sep 2014

[Anunturile utilizatorului](#)[Salveaza ca favorit](#)[Tipareste](#)[Modifica](#)[Raporteaza](#)

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

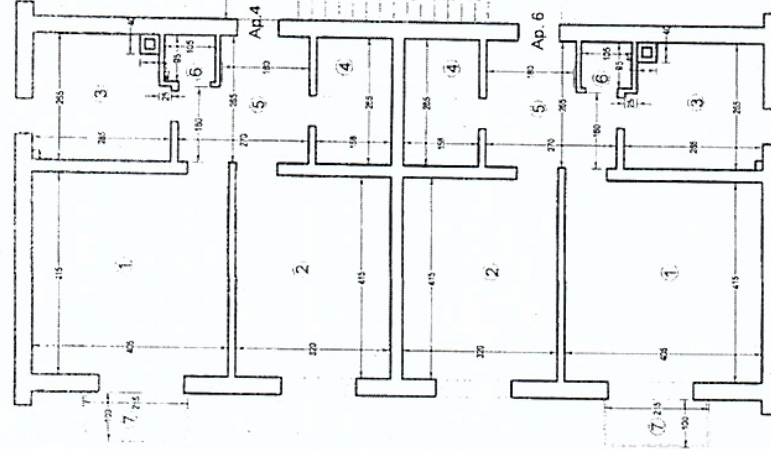
Suprafata **12 600 m²**

De vinzare 12600m2 teren in Sf.Gheorghe str.Jokai Mor langa drumul principal cu un front stradal de 46.61 metru liniar intr-o singura bucata,din aceasta 7224,55m2 intravilan si 5375,45m2 extravilan dar se poate transforma in intravilan

PLANETAJ :

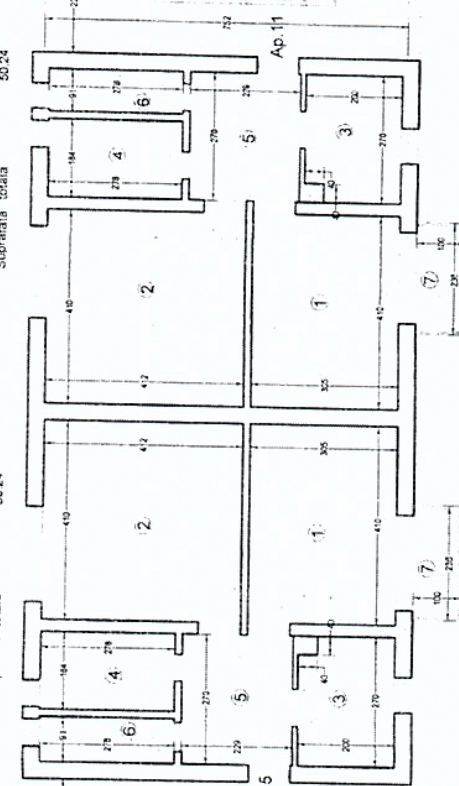
Sloc nr.9 - Câmpul Frumos
scara 1:100

No.	Material	Quantity (m ³)	Supplies (m ³)
1	Concrete	16.60	
2	Rebar	13.28	
3	Formwork	7.10	
4	Brick	9.20	
5	Gravel	1.00	
6	Canal	45.54	
	Supplies (m ³)		2.15
7	Supplies (m ³)		50.09



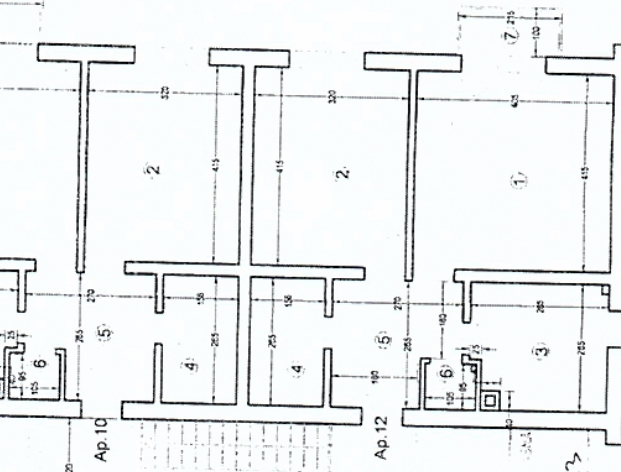
APARTAMENTUL 5

Nº	Suprareja	Denomine masegna	Suprareja ulla (m²)
1		Cemera de zi	18.89
2		Dormitor 1	12.50
3		Bucatarie	5.24
4		Bare	4.65
5		Campani	6.18
6		Suprareja ulla totala	2.52
7		Balcon	47.08
		Suprareja totala	50.24



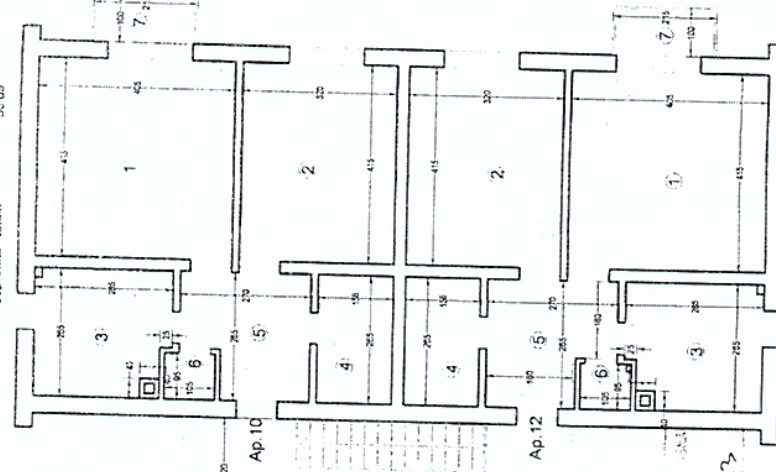
APARTAMENTUL 11

Denominare incalzare	Supradata utila (eur)
Camera da z.	16,50
Dormitor 1	12,50
Bucatarie	5,24
Bare	4,55
Vestibul	6,18
Camera	2,52
Supradata utila totala	47,58
Balcon	2,36
Supradata totala	50,24



A. PARTAMENTUL 19

Nº	Localidade	Denominação	Superfície (m²)
1		Canais de 20	13,60
2		Canal 1	2,58
3		Escarpa	7,10
4		Ólio	4,10
5		Veredas	6,22
6		Canal	1,62
		Superfície total	48,24
7		Balcoi	2,15
		Superfície total	60,39



APARTAMENTUL 6

Nr.	incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1		Camera de zi	16.80
2		Bucatarie 1	13.28
3		Bucatarie 2	13.28
4		Bale	4.10
5		Vestibul	6.26
6		Camera	1.00
		Suprafata utila totala	49.54
7		Balcon	2.15
		Suprafata totala	50.69

Nr. incipere	Denumire incipere	Suprafata us ² (mp)
1	Camera de zi	10,50
2	Dormitor 1	7,10
3	Bucatarie	6,25
4	Baie	6,25
5	vestiuar	1,00
6	Camera supraetaj	48,54
7	Balcon	2,15
	Suprafata tot ²	50,69

APARTAMENTUL 12

Nr. incipere	Denumirea incipere	Suprafata usor (mp)
1	Camera de zi	16,50
2	Dormitor 1	11,00
3	Dormitor 2	11,00
4	Bucatarie	4,10
5	vest. + baie + WC	6,25
6	Camera	1,00
	Suprafata unita totala	43,50
7	Balcon	2,15
	Suprafata totala	50,65

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE/ALIPIRE
SCARA 1 : 1000



Nr. cadastral: Suprafata masurata (mp) Adresa imobilului
20831 20831 Strada Sf. Gheorghe, Campul Fructelor nr. 5
Carte Funciara nr. 20831 UAT

Tabel de miscare parcelare pentru dezlipire/aliplire imobil

Situatia actuala (dupa dezvoltarea)					Situatia viitoare (dupa dezvoltarea)			
Nr CP	Dr cad	Nr top	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Nr cat	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Lot
20801	26331	—	28830	curt, constructi	1	152	teren constructi	1
					2	195	teren constructi	2
					3	294	teren constructi	3
					4	595	teren constructi	4
					5	611	teren constructi	5
					6	617	teren constructi	6
					7	245	teren constructi	7
					8	455	teren constructi	8
					9	243	teren constructi	9
					10	595	teren constructi	10
					11	612	teren constructi	11
					12	617	teren constructi	12
					13	368	teren constructi	13
					14	390	teren constructi	14
					15	174	teren constructi	15
					16	22751	teren constructi	16
Total				28830		26830		

Existenta

Parcela



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	11774
Ziua	07
Luna	05
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Unitate individuala

Adresa: Sfântu Gheorghe, Strada Campul Frumos, nr. 5, scara B, etaj I, nr. ap. 12

Parti comune: terenul aferent blocului cu trotuar de gardă în suprafață totală de 617 mp, podul și acoperișul, subsolul tehnic, fundația construcției, structura de rezistență, pereții despărțitori, intrare principală, casa scării, coloanele principale ale utilitatilor

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	29789-C1-U12	-	48,54	1856/ 22185	5162/ 61700	APARTAMENT 12 compus din camera de zi cu 16,80 mp, dormitor 1 cu 13,28 m.p., bucătărie cu 7,10 mp, baie cu 4,10 mp, vestibul cu 6,26 mp și cămara cu 1,00 mp, cu suprafața utilă totală de 48,54 mp, balcon cu 2,15 mp, cu cota de participare la părțile de uz comun de 18,56 mp și cota parte din teren de 51,62 mp, evidențiat în cf colectivă nr. 29789-C1 Sf. Gheorghe

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
28465 / 20.12.2012		
Hotarare nr. 126/2008, emis de Municipiul Sf. Gheorghe		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu initial de cumparare prin licitatie conf inch nr. 15215/2007, 24785/2007., dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 1) MUNICIPIUL SF. GHEORGHE	A1 pozitie transcrisa din CF 29789-C1/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 6472 din 24-MAR-11;

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



Bonkó Anna - Mária
asistent - registrator
principal

Anexa Nr. 1 la Partea I**Unitate individuala****Adresa:** Sfântu Gheorghe, Strada Campul Frumos, nr. 5, scara B, etaj I, nr. ap. 12**Parti comune:** terenul aferent blocului cu trotuar de gardă în suprafață totală de 617 mp, podul si acoperisul, subsolul tehnic, fundația construcției, structura de rezistență, pereții despărțitori, intrare principală, casa scarii, coloanele principale ale utilitatilor

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	29789-C1-U12	-	48,54		1856/ 22185	5162/ 61700	APARTAMENT 12 compus din camera de zi cu 16,80 mp, dormitor 1 cu 13,28 m.p., bucătărie cu 7,10 mp, baie cu 4,10 mp, vestibul cu 6,26 mp și cămara cu 1,00 mp, cu suprafața utilă totală de 48,54 mp, balcon cu 2,15 mp, cu cota de participare la părțile de uz comun de 18,56 mp și cota parte din teren de 51,62 mp, evidențiat în cf colectivă nr. 29789-C1 Sf. Gheorghe

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. C46179/07-05-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,
11/05/2015

Asistent-registrator,
ANNA-MARIA BENKO

Referent,

Data eliberării,
11-05-2015

Denkő Anna - Mária
asistent - registrator
principal

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)





EXTRAS DE CARTE FUNCİARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

Nr.cerere	11774
Ziua	07
Luna	05
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Sfântu Gheorghe, Strada Campul Frumos, nr. 5

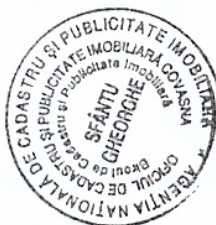
Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	29789	Din acte: 617; Masurata:617	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 29789-C1

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
6472 / 24.03.2011		
Hotarare nr. 126/2008, emis de Municipiul Sf. Gheorghe		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu initial de cumparare prin licitatie conf inch nr. 15215/2007, 24785/2007., dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 1) MUNICIPIUL SF. GHEORGHE	A1 pozitie transcrisa din CF 26831/ Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 19058 din 24/09/2009;

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



Benkő Anna - Mária
asistent - registrator
principal

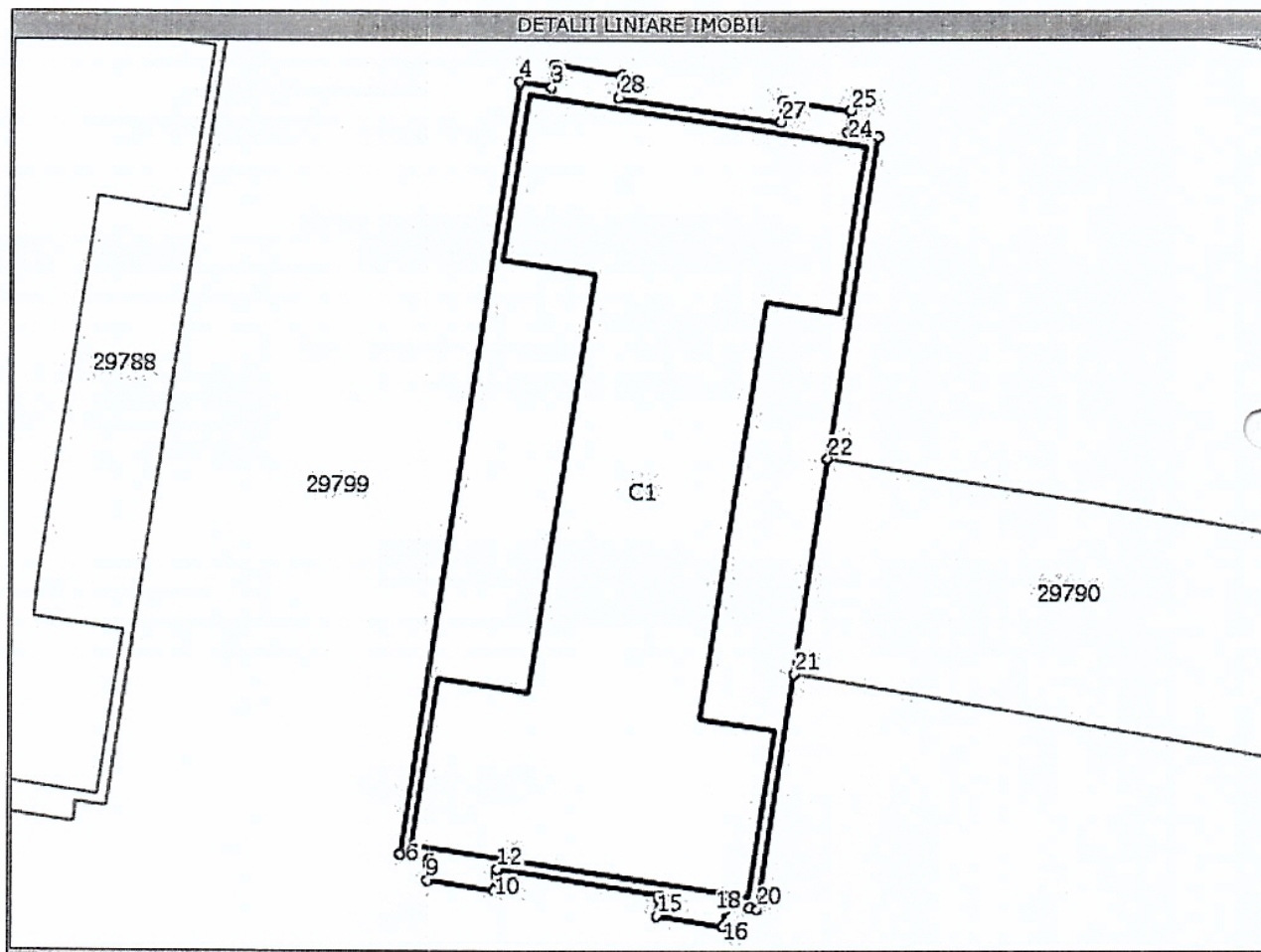
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Sfântu Gheorghe, Strada Campul Frumos, nr. 5

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
29789	617	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 29789-C1

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: -; Masurata:617	-	-	-	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
*A1.1	29789-C1	constructii de locuinte	Din acte: 416; Masurata:401	Cu acte in CF colectiva 29789-C1	BLOC DIN CARAMIDA P+1

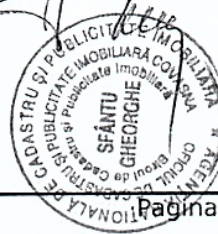
* Aceasta constructie este inregistrata intr-o carte funcara proprie

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (" (m)
1	2	3,1
3	4	1,5
5	6	0,9
7	8	0,3

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (" (m)
2	3	1,0
4	5	36,1
6	7	0,6
8	9	0,7

Boskó Anna - Măria
notar - registrator
principal

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
9	10	3,1
11	12	0,2
13	14	0,2
15	16	3,1
17	18	0,2
19	20	0,3
21	22	10,1
23	24	1,4
25	26	3,2
27	28	7,6

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
10	11	0,7
12	13	7,6
14	15	0,8
16	17	0,8
18	19	1,1
20	21	11,0
22	23	15,0
24	25	1,0
26	27	1,0
28	1	1,0

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.

*** Distahta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. C46179/07-05-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,
11/05/2015

Asistent-registrator,
ANNA-MARIA BENKO

Referent,

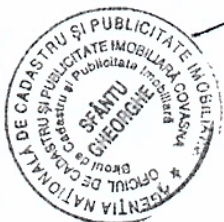
Data eliberării,
11-05-2015

Benko Anna - Maria
asistent - registrator
principal

(parafa și semnătura)

Pop Ecaterina
Referent

(parafa și semnătura)



Serie si numar
Certificat atestare
auditor energetic pentru cladiri

Nr. înregistrare Certificat
de performanta energetica
in registrul auditorului

Data
înregistrării

UA 01693

SIL491

zzllaa
030815

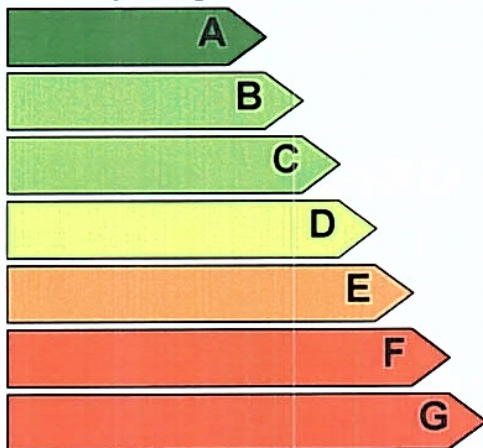
Certificat de performanță energetică

Performanța energetică a apartamentului

Sistemul de certificare : Metodologia de calcul
al Performanței Energetice a Clădirilor *)

Nota
energetică: **52.16**

Eficiență energetică ridicată



Eficiență energetică scăzută

Consum anual specific de energie [kWh/m²an]

700.88

Indice de emisii echivalent CO2 [kgCO2/m²an]

40.92

Consum anual specific de energie [kWh/m²an] pentru:		Clasă energetică
Încălzire:	599.99	G
Apă caldă de consum:	89.02	D
Climatizare:	0	-
Ventilare mecanică:	0	-
Iluminat artificial:	11.88	A

Consum anual specific de energie din surse regenerabile [kWh/m²an]: 0

Date privind apartamentul certificat:

Adresa: str. Campul Frumos nr. 5, bloc 8, scara

B. etaj 1, ap. 12, loc. Sfântu Gheorghe, jud. Covasna

Categoria clădirii: bloc de locuinte

Regim de înălțime: P+1E

Anul construirii: 1972

Scopul elaborării certificatului energetic: vânzare-cumpărare

Tipul apartamentului: de colt, ultim etaj

Orientarea apartamentului: Vest

Suprafața utilă (încălzită): 48.54 m²

Volumul încălzit: 128.63 m³

Programul de calcul utilizat: -, versiunea: -, Metoda de calcul**): lunara

Date privind identificarea auditorului energetic pentru clădiri:

Gradul și

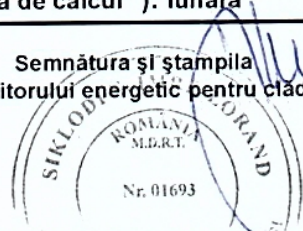
specialitatea

Numele și prenumele
auditorului energetic pentru clădiri

Semnătura și ștampila
auditorului energetic pentru clădiri

II-CI

ing. Siklodi E. Imre-Lorand

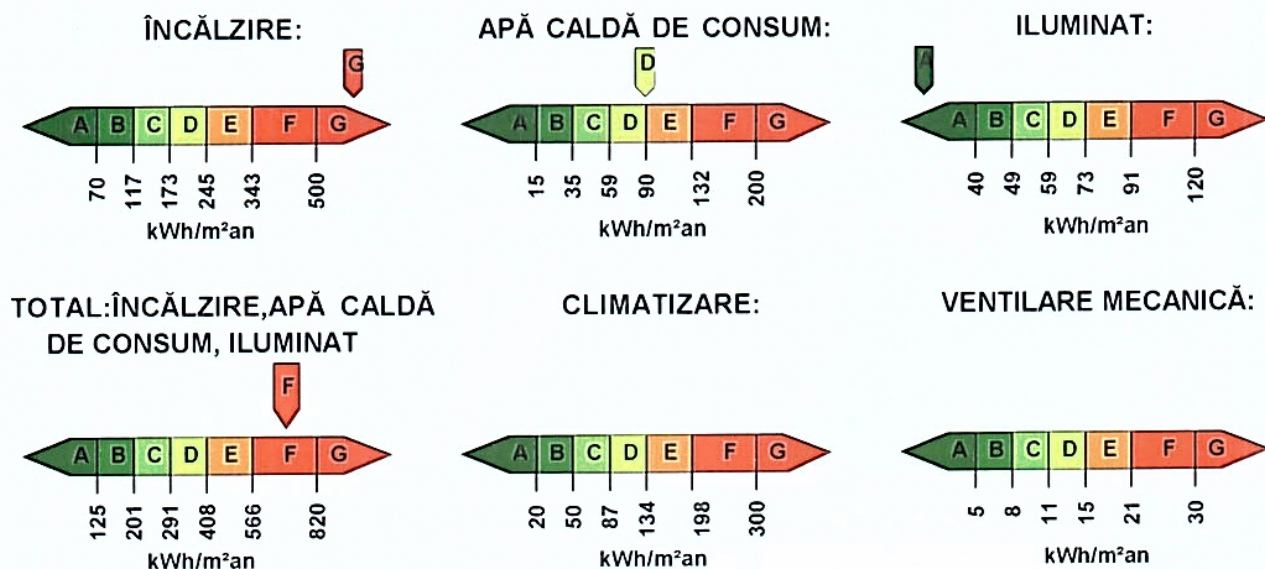


*) Metodologia de calcul al Performanței Energetice a Clădirilor aprobată prin OMTCT nr. 157/2007, cu completările și modificările ulterioare, elaborată în aplicarea prevederilor Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

**) Metoda de calcul utilizată: orară/lunară/sezonieră

DATE PRIVIND EVALUAREA PERFORMANȚEI ENERGETICE A APARTAMENTULUI

□ Grile de clasificare energetică funcție de consumul de căldură anual specific:



□ Penalizări aplicate apartamentului și motivarea acestora:

$P_0 = 1.06$ după cum urmează:

- Corpurile statice sunt dotate cu armături de reglaj și acestea sunt funcționale
- Corpurile statice au fost demontate și spalate / curățate în totalitate după ultimul sezon de încălzire
- Coloanele de încălzire sunt prevăzute cu armături de separare și golire a acestora, funcționale
- Există contor general de căldură pentru încălzire și pentru apa caldă menajeră
- Stare bună a tencuielii exterioare
- Pereti exteriori uscați
- Acoperis etans
- Cosurile au fost curățate cel puțin o dată în ultimii doi ani
- Clădire fără sistem de ventilație organizată
- Stare tehnică bună

$p_1 = 1$
 $p_2 = 1$
 $p_3 = 1$
 $p_4 = 1$
 $p_5 = 1$
 $p_6 = 1$
 $p_7 = 1$
 $p_8 = 1$
 $p_9 = 1.06$
 $p_{10} = 1$

INFORMAȚII PRIVIND APARTAMENTUL CERTIFICAT**)

Anexa la Certificatul de performanță energetică al apartamentului nr. SIL 491

1. Date privind construcția:

o Categoria clădirii: ☐ de locuit, individuală ☒ de locuit cu mai multe apartamente

o Nr. niveluri: ☐ Subsol, ☐ Demisol,
☒ Parter + 1 etaje

o Nr. & tip apartamente și suprafețe utile:

Tip apartament	Nr. apartamente	Suprafata [m²]
2 camere	1	48.54

o Volumul încălzit al apartamentului: 128.631 m³

o Caracteristici geometrice și termotehnice ale anvelopei:

Element de construcție	Suprafață [m²]	Rezistență termică corectată [m²K/W]
Perete 1	15.4	0.4462437
Perete 2	13.39	0.4462437
Perete 3	16.6	0.5809931
Perete 4	0.71	0.5820705
Perete 5	1.7	0.5512
Planseu superior 1	48.54	0.3750462
Planseu inferior 1	0.0001	0.5146262
Fereastra 1	2.36	0.39
Fereastra 2	3.4	0.39

2. Date privind instalația de încălzire interioară:

o Sursa de energie pentru încălzirea spațiilor:

- ☒ Sursă proprie, cu combustibil: **Lemn**
- ☐ Centrala termică de cartier
- ☐ Termoficare - punct termic central
- ☐ Termoficare - punct termic local
- ☐ Altă sursă sau sursă mixtă:

o Tipul sistemului de încălzire:

- ☐ Încălzire locală cu sobe,
- ☐ Încălzire centrală cu corpuri statice,
- ☐ Încălzire centrală cu aer cald,
- ☐ Încălzire centrală cu planșee încălzitoare,
- ☐ Alt sistem de încălzire:

o Date privind instalația de încălzire locală cu sobe:

- Numărul sobelor: **-2**
- Tipul sobelor: **-soba teracota**

o Date privind instalația de încălzire interioară cu corpuri statice:

Număr de corpuri statice [buc.]

Tip corp static	În spațiul locuit	În spațiul comun	TOTAL
	0	0	0

- Necesarul de căldură de calcul: **22166.76 W**

- Racord la sursa centralizată cu căldură: ☒ racord unic, ☐ multiplu puncte.

- Contor de căldură: - tip contor -
- anul instalării -
- existența vizei metrologice

- Element de reglaj termic și hidraulic:
- la nivel de racord
- la nivelul coloanelor
- la nivelul corpurilor statice

- Lungimea totală a rețelei de distribuție amplasată în spații neîncălzite: 0 m

3. Date privind instalația de apă caldă de consum:

- Sursa de energie pentru prepararea apei calde de consum:

- ☒ Sursă proprie, cu : **Gaz**
☐ Centrală termică de cartier
☐ Termoficare - punct termic central
☐ Termoficare - punct termic local
☐ Altă sursă sau sursă mixtă:

- Tipul sistemului de preparare a apei calde de consum:

- ☐ Din sursă centralizată,
☐ Centrală termică proprie,
☐ Boiler cu acumulare,
☐ Preparare locală cu aparate de tip instant a.c.m.,
☒ Preparare locală pe plită:
☐ Alt sistem de preparare a.c.m.:

- Puncte de consum a.c.m.: -

o Numărul de obiecte sanitare - pe tipuri: **1 spalator, 1 Wc, 1 dus/cada;**

o Racord la sursa centralizată cu căldură: ☒ racord unic,
☐ multiplu puncte.

o Conducta de recirculare a a.c.m.: ☐ funcțională
☐ nu funcționează
☒ nu există

o Contor de căldură general: - tip contor -
- anul instalării -
- existența vizei metrologice

o Debitmetre la nivelul punctelor de consum: ☒ nu există
☐ parțial
☐ peste tot

- Lungimea totală a rețelei de distribuție amplasată în spații neîncălzite: **0 m**

4. Date privind instalația de iluminat:

o Tip iluminat:

☐ fluorescent ☒ incandescent ☐ mixt

o Starea rețelei de conductori pentru asigurarea iluminatului:

☐ bună ☐ uzată ☒ date indisponibile

o Puterea instalată a sistemului de iluminat: aproximativ 576.6552 W

Întocmit,

Auditor energetic pentru clădiri,

ing. Siklodi E. Imre-Lorand

****Se anexează la certificatul de performanță energetică al apartamentului**

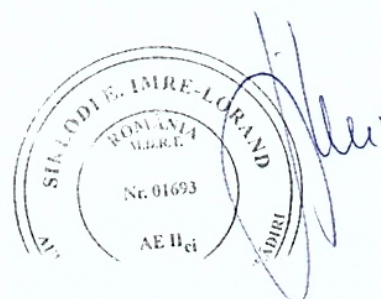


**ANEXA LA CERTIFICATUL DE PERFORMANTA ENERGETICA
NR. 491 DIN DATA 03.08.2015**

Recomandari pentru reducerea costurilor cu energia prin imbunatatirea performantei energetice a apartamentului:

- Sporirea rezistentei termice a peretilor exteriori si a peretilor spre casa scarii peste valoarea minimă prevazuta de normele tehnice în vigoare, prin izolarea termica.
- Înlocuirea tamplariei exterioare existente din lemn cu tamplarie eficienta energetic - aceasi tip pentru intreaga cladire. Pentru evitarea cresterii umidității interioare si asigurarea calitatii aerului interior tamplaria va fi prevazuta cu fante higroreglabile.
- Sporirea rezistentei termice a platii superioare peste valoarea minima prevazuta de normele tehnice în vigoare, prin izolarea termica.
- Asigurarea calitatii aerului interior prin ventilare naturala sau ventilare hibrida a spatiilor.
- Montarea becurilor economice în locul celor cu incandescenta din spatiile apartamentului.
- Montajul unui sistem de incalzire modern, automatizat inclusiv cu posibilitate de preparare apa calda menajera.

Intocmit:
Auditor energetic pentru cladiri,



Breviar de calcul

Partea I - date de intrare

Date de identificare investitie:

Denumire: **Apartament**

Cod proiect: **SIL 491**

Proiectant general: **-**

Proiectant de specialitate: **Siklodi Lori**

Beneficiar: **Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe**

Adresa: **str. Campul Frumos nr. 5, bloc 8, scara B, etaj 1, ap. 12**

Caracteristici amplasament.

An proiectare: **1972**

Localitate: **Sfantu Gheorghe**

Județ: **Covasna**

Temperaturi medii lunare (C):

ian	feb	mar	apr	mai	iun	iul	aug	sep	oct	nov	dec
-4.05	-2.3	3.5	8.35	13.6	16.3	17.55	17	13.7	8.55	2.65	-1.95

Intensitatea totală a radiației totale (W/mp):

N	NE	E	SE	S	SV	V	NV	Orizental
24.4	30.6	52.5	79.9	94.9	79.9	52.5	30.6	96.8

N1220 (grade zile): **4140**

D12 (zile): **235**

Te (C): **-21**

Auditor:

Nume: ing. Siklodi E. Imre-Lorand

Grad: II

Specializare: CI

Serie: UA

Numar: 01693

Factori de penalizare:

$p_0 = 1.06$ dupa cum urmeaza:

Caracteristici geometrice:

P - perimetrul construcției: 30.3 m

H - înălțimea construcției: 2.65 m

Regim înălțime: P+1E

Hnivel - înălțimea de nivel: 2.65 m

Sc - suprafața construită la sol: 58.25 mp

Sd - suprafața desfășurată: 58.25 mp

Sloc - suprafața spațiilor locuite: 30.08 mp

Sinc - suprafața spațiilor încălzite: 48.54 mp

Su - suprafața utilă: 48.54 mp

V - Volumul clădirii: 154.3625 mc

Vloc - Volumul locuit al clădirii: 79.71201 mc

Vinc - Volumul încălzit al clădirii: 128.631 mc

Factori conversie energie primară și emisie CO2:

Factori conversie energie primară:

Fhl - factor conversie încălzire: 1.1 - Energie regenerativa

Fwl - factor conversie preparare apă caldă: 1.1 - Gaz natural

Fil - factor conversie iluminat: 2.8 - Energie electrica, cogen

Factori emisie CO2:

FhCO2 - factor emisie CO2 încălzire: 0.036 - Lemn

FwCO2 - factor emisie CO2 preparare apă caldă: 0.205 - Gaz

FiCO2 - factor emisie CO2 iluminat: 0.09 - Electricitate

Componentă elemende de anvelopă (pereti, planșee, elemente vitrate):

Pereți:

Denumire	Material	Grosime (m)	$\lambda[W/(mk)]$	Coefficient depreciere
zidarie caramizi pline	Zidarie din caramizi	0.25	0.75	1
	Tencuiala din mortar si var	0.05	0.87	1
zidarie caramizi pline 2	Zidarie din caramizi	0.375	0.75	1
	Tencuiala din mortar si var	0.015	0.87	1
Usa DUBLA LEMN ap	Usa lemn	0.04	0.17	1
	Strat aer - orizontal	0.15	1.666667	1
	usa lemn	0.04	0.17	1
Usa apartament	Usa	0.06	0.125	1

Planșeu superior:

Denumire	Material	Grosime (m)	$\lambda[W/(mk)]$	Coefficient depreciere
Terasa Szepmezo	Zgura de cazan 1000	0.03	0.35	1.25
	Beton armat - 2500	0.15	1.74	1
	Tencuiala din mortar si var	0.02	0.87	1
	Bitum	0.01	0.17	1
	Sapa egalizare	0.03	0.46	1

Planșeu inferior:

Denumire	Material	Grosime (m)	$\lambda[W/(mk)]$	Coefficient depreciere
BLOC	Sapa egalizare	0.05	0.46	1
	Beton armat - 2500	0.13	1.74	1
	Parchet	0.008	0.084	1
	Polistiren celular	0.005	0.044	1

Elemente vitrate:

Material	R(mpK/W)	gi	$\alpha\tau$
Tamplarie - cuplata, cu doua foi de geam la distanta de 2 ... 4 cm	0.39	0.75	0.3

Caracteristici anvelopă existentă:

Pereți:

Denumire	Tip	Orientare	Arie (mp)	Rt (mpk/W)	r	Rt (mpk/W)	R'min (mpk/W)	Fact. temp b
Perete 1	zidarie caramizi pline	E	15.4	0.5578046	0.8	0.4462437	1.2	1
Perete 2	zidarie caramizi pline	V	13.39	0.5578046	0.8	0.4462437	1.2	1
Perete 3	zidarie caramizi pline 2	N	16.6	0.7262414	0.8	0.5809931	1.1	0.2
Perete 4	Usa DUBLA LEMN ap	V	0.71	0.7275882	0.8	0.5820705	0.4	1
Perete 5	Usa apartament	N	1.7	0.689	0.8	0.5512	0.4	0.2

Suprafața totală: 47.8 mp

Rezistența medie corectată: 0.4907998 mpK/W

Planșeu superior:

Denumire	Tip	Arie (mp)	Rt (mpk/W)	r	Rt (mpk/W)	R'min (mpk/W)	Fact. temp b
Planșeu superior 1	Terasa Szepmezo	48.54	0.4688077	0.8	0.3750462	3	1

Suprafața totală: 48.54 mp

Rezistența medie corectată: 0.3750462 mpK/W

Planșeu inferior:

Denumire	Tip	Arie (mp)	Rt (mpk/W)	r	Rt (mpk/W)	R'min (mpk/W)	Fact. temp b
Planșeu inferior 1	BLOC	0.00...	0.6432828	0.8	0.5146262	1.1	0.2

Suprafața totală: 0.0001 mp

Rezistența medie corectată: 0.5146262 mpK/W

Elemente vitrate:

Denumire	Tip	Arie (mp)	Ro (mpk/W)
Fereastra 1	Tamplarie - cuplata, cu doua foi de geam la distanta de 2 ... 4 cm	2.36	0.39
	Tamplarie - cuplata, cu		

Suprafața totală: 5.76 mp

Rezistența medie corectată: 0.39 mpK/W

Date intrare consumuri apă caldă:tac - temperatura de livrare a apei calde: **60 C**tar - temperatura apa rece necesară pentru preparare apă caldă: **10 C**tm - temperatura medie a apei de consum livrată: **50 C**a - consum specific de apă aferent unui locuitor pe zi: **55 l/om zi**Nu - număr de locuitori: **3 loc**f1 - coeficient adimensional calcul pierderi apă: **1.2**f2 - coeficient adimensional calcul pierderi apă: **1.1**nz - durata de furnizare a apei calde in zile/lună: **30.42 zile/luna**z - durata de furnizare a apei calde in ore/zi: **24 ore/zi**th - numarul de ore furnizare/an: **8760.96 ore/an****Date intrare consumuri iluminat:**

Tip apartament	Suprafata (mp)	Nr. apartamente	Bai iluminate natural
2 camere	48.54	1	Da

Partea a II-a - date de ieșire

Determinarea perioadei de încălzire și răcire:

Luna	Nr. zile	Te(C)	Ti(C)	θ_{ed}	Dz rece (zile)	t(ti-te) rece	Dz cald (zile)	t(ti-te) cald
Ianuarie	31	-4.05	19.51545	18.31588	31	730.5289	0	0
Februarie	28	-2.3	19.51545	18.31588	28	610.8326	0	0
Martie	31	3.5	19.51545	18.31588	31	496.4789	0	0
Aprilie	30	8.35	19.51545	18.31588	30	334.9635	0	0
Mai	31	13.6	19.51545	18.31588	31	183.3789	0	0
Iunie	30	16.3	19.51545	18.31588	30	96.46351	0	0
Iulie	31	17.55	19.51545	18.31588	31	60.92896	0	0
August	31	17	19.51545	18.31588	31	77.97894	0	0
Septembrie	30	13.7	19.51545	18.31588	30	174.4635	0	0
Octombrie	31	8.55	19.51545	18.31588	31	339.9289	0	0
Noiembrie	30	2.65	19.51545	18.31588	30	505.9635	0	0
Decembrie	31	-1.95	19.51545	18.31588	31	665.429	0	0
TOTAL					365	4277.339	0	0

Caracteristici termice combinat:

Arii totale (mp):

Perete	Planseu superior	Planseu inferior	Elemente vitrate	TOTAL	A/V (1/m)	G [W/(mcK)]
47.8	48.54	0.0001	5.76	102.1001	0.7937441	1.851248

Clădire nereabilitată:

Rezistența termică corectată (mpK/W):

Perete	Planseu superior	Planseu inferior	Elemente vitrate	TOTAL
0.4907998	0.3750462	0.5146262	0.39	0.4226251

$\Sigma(b * L) \text{ (W/K)}$

Perete	Planseu superior	Planseu inferior	Elemente vitrate	TOTAL
72.06728	129.4241	3.886316E-05	14.76923	216.2606

Clădire de referință:

Rezistența termică corectată (mpK/W):

Perete	Planseu superior	Planseu inferior	Elemente vitrate	TOTAL
1.757967	2.825378	9.99994E-05	0.3652683	1.669947

$\Sigma(b * L) \text{ (W/K)}$

Perete	Planseu superior	Planseu inferior	Elemente vitrate	TOTAL
27.1905	17.18	1.000006	15.76923	61.13974

Aporturi energetice pentru încălzire:

Clădire nereabilitată:

Qi (kWh/an) rece	Qs (kWh/an) rece	Qi (kWh/an) cald	Qs (kWh/an) cald
1700.842	511.6608	0	0

Clădire de referință:

Qi (kWh/an) rece	Qs (kWh/an) rece	Qi (kWh/an) cald	Qs (kWh/an) cald
1700.842	511.6608	0	0

Consumuri pentru încălzire:

n - factor de utilizare = 1

Clădire nereabilitată

QL (kWh/an)	Qg(Qi+Qs) (kWh/an)	Qh(QL-nQG) (kWh/an)	Qth-Qrth-Qrwh (kWh/an)	Qfh (kWh/an)	qinc [kWh/(mpan)]
24379.26	2212.502	22166.76	6956.59	29123.35	599.9866

Clădire de referință

QL (kWh/an)	Qg(Qi+Qs) (kWh/an)	QH(QL-nQG) (kWh/an)	Qth-Qrth-Qrwh (kWh/an)	Qfh (kWh/an)	qinc [kWh/(mpan)]
8455.155	2212.502	6242.653	1959.13	8201.783	168.9696

Consumuri pentru preparare apă caldă:

Vac: 60.225mc

Vac,c: 19.27201mc

Qac: 3440.124 kWh/an

Qac,c: 880.6719 kWh/an

Qac,d: 0 kWh/an

Qacm: 4320.795 kWh/an

qacm: 89.01515 [kWh/(mpan)]

Consumuri pentru iluminat:

Sv: 5.76mp

Sinc: 48.54mp

Sv/Sinc: 0.118665

Wil: 576.6552 kWh/an

wil: 11.88 [kWh/(mpan)]

Consumuri specifice:

Clădire nereabilitată

qinc [kWh/(mpan]	qacm [kWh/(mpan]	qel [kWh/(mpan]	qev [kWh/(mpan]	qil [kWh/(mpan]	qtot [kWh/(mpan]	N (nota energetica)
599.9866	89.01515	0	0	11.88	700.8818	52.16229

Clădire de referință

qinc [kWh/(mpan]	qacm [kWh/(mpan]	qel [kWh/(mpan]	qev [kWh/(mpan]	qil [kWh/(mpan]	qtot [kWh/(mpan]	N (nota energetica)
168.9696	20.29625	0	0	11.88	201.1458	92.28333

Calcul energie primară și emisie CO2:

Clădire nereabilitată

Ep (kWh/an)	CO2 (Kg/an)	Ep [kWh/(mpan]	CO2 [Kg/(mpan)]
38403.2	1986.103	791.166	40.91682

Clădire de referință

Ep (kWh/an)	CO2 (Kg/an)	Ep [kWh/(mpan]	CO2 [Kg/(mpan)]
11720.29	9275.822	241.4564	191.0965

Observatii

Întocmit:

ing. Siklodi E. Imre-Lorand

