

Anexă la HCL nr. 257/2016

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP APARTAMENT, PENTRU VÂNZARE

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 130/06.07.206	ÎNREGISTRARE LA BENEFICIAR	Nr. ... /
------------------------------	-------------------	-------------------------------	-----------------

1.	EVALUATOR AUTORIZAT	BOJIN ADRIAN
	Parafa	Nr. 10826 – valabilă 2014
	Adresa evaluatorului	▪ Orașul: SFÎNTU GHEORGHE ▪ Strada/ Zorilor nr.37 ▪ Telefon: 0745-345-066 ▪ E-mail: adrian.bojin@gmail.com
2.	CLIENT	Persoană juridică: PRIMĂRIA MUN. SF. GHEORGHE
	Adresa	▪ Orașul: SFINTU GHEORGHE ▪ Strada : STR. CÂMPUL FRUMOS, NR.5, BLOC.6, SC.B, AP.11 - ETAJ ▪ Telefon:
	DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană juridică: PRIMĂRIA MUN. SF. GHEORGHE

3.	PROPRIETATEA EVALUATA	Apartament cu 2 camere situat la etaj în bloc cu P+1E 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.6, SC.B, AP.11 - ETAJ

CHIRIAȘ: TATAR CORNEL ANTAL

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	30.300 LEI echivalent 5.880 EUR
	din care
	APARTAMENT 25.000 LEI echivalent 5.500 EUR
	TEREN 5.300 LEI echivalent 380 EUR
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

5.	TIP DE VALOARE	VALOARE DE PIAȚĂ
	SCOPUL EVALUĂRII	Pentru vânzare
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către dl. Bojin Adrian la data de 26.06.2016.
	DATA EVALUĂRII	06.07.206
	DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	06.07.206

CURS DE SCHIMB BNR, LA DATA EVALUĂRII	1 EURO = 4,4085 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. 29788, localitatea SF. GHEORGHE, județ COVASNA ▪ Număr cadastral: Top 29788 ▪ Mențiuni speciale în Cartea Funciară: Nu ▪ Extras de Cartea Funciară Construcții 29788-C1-U11, OCPI COVASNA ▪ Extras de Cartea Funciară Teren 29788, OCPI COVASNA
MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	▪
MENȚIUNI 2: Abateri de la înscrierea din Cartea Funciară	▪ Ex:
7. DATE PRIVIND ISTORICUL TRANZACȚIILOR CU PROPRIETATEA	
8. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	▪ (Se va menționa existența documentației cadastrale) ▪ Suprafața înregistrată în documentația cadastrală: Su =47,67 mp ▪ Cota indiviză de teren: În ANEXA nr. 2 este prezentat Planul de situație

9. SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI	Ocupat de chiriașul SULICA SORIN, 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 – nu se iau în considerație, fiind executate de chiriaș
---	---

10. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Semicentral, 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; În 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 urbană de gaze: inexistentă ▪ Rețea urbană de canalizare: existentă ▪ Rețea urbană 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 1962
LOCUINȚE PE PALIER	4
ORIENTARE	▪ Fațada blocului ▪ Cardinal: EST
CARACTERISTICI	▪ Structura: cărămidă, ▪ Închideri perimetrale: cărămidă ▪ Acoperiș: terasă bituminată ▪ 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) = 47,67 mp ▪ Ac (aria/suprafața construită = 57,20 mp
GRADUL DE CONFORT (opțional)	▪ Confort: 1
TÂMPĂRIE	▪ Exterioară: tâmplărie termopan, ușa intrare lemn brad ▪ Interioară: lemn
FINISAJE	▪ Finisări superioare: nu se iau în considerație, fiind executate de chiriaș - 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	▪ Din rețeaua orașului etc. ▪ Nu este cazul

	CU GAZE	
CONCLUZIE PRIVIND DESCRIEREA APARTAMENTULUI	▪ Aspect îngrijit, utilități incomplete etc. ▪ Balcon nu există.	

13.	DESCRIEREA TERENULUI	
	DATE GENERALE	▪ Amplasare: central, zona „B” ▪ Suprafața teren S = 50,48 mp (respectiv 8.26% din 611.00 mp) ▪ Deschiderea la stradă ▪ Tip drum acces: rutier-asfaltat, pietonal- asfaltat
	DESCRIERE	▪ Dimensiuni ▪ Forma: neregulată, ▪ Inclinare: în pantă

14.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIEȚEI SI SUBPIEȚEI	▪ 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	▪ În stagnare
	CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	▪ Stagnare
	ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI
	PRETURI 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	25.000 LEI echivalent 5.500 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)	5.300 LEI echivalent 380 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 verificator, 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 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	30.300 LEI echivalent 5.880 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

EVALUATOR AUTORIZAT

Bojin Adrian



și

SEMNĂTURA

ANEXE

- 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 29788

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

Anexa poze
Rap.ev. 130/06.07.2016

APARTAMENT CU 2 CAMERE - BLOC.6, AP.11 - ETAJ



Vedere exterioară



Vedere exterioară



Vedere exterioară



Vedere exterioară

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

Anexa nr.0
130/06.07.2016

SITUAȚIA STABILIRII VALORII DE PIAȚĂ

APARTAMENT CU 2 CAMERE - BLOC.6, SC.B, AP.11- ETAJ

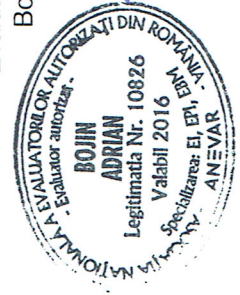
Nr. crt.	Denumire	Sup. constr. desf.		Sup. utilă.	Valori CIN		Valori Comparații		Valori de piață		
		mp	3	mp	lei	5	lei		lei	EURO	EURO/mp
0	1			2					8	9	
1	BLOC.6, SC.B, AP.11- ETAJ	57,20		47,67	25.000				25.000	5.500	96
2	TEREN AFERENT	50,48		50,48			5.300		5.300	380	8
	TOTAL IMOBIL				25.000		5.300		30.300	5.880	

*Observații: - curs valutar: 4,5199 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 zonele apropiate

Evaluator autorizat
Bojin Adrian



FISA DE CALCUL

Valoare bazată pe metoda costului de înlocuire net

BLOC.6, SC.B, AP.11- ETAJ

Evaluare în baza catalogului de evaluare rapida 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 lemne
- 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 57,20 mp
- suprafața construită desfășurată (Ad) 57,20 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	57,20	587		33578,748
Instalații electrice	57,20	23	1315,692	1.316
Instalații sanitare	57,20	65	3718,26	3.718
Instalații de încălzire centrală	0,00	67	0	0
Valoarea tehnica				38.613
CORECTII				
Pt. înălțimea încăperii	57,20	0,96	-1544,51	-1.545

Pt. încălzire sobe cu combust. solid	57,20	-34	-1944,94	-1.945
Total valoare tehnica corectata				35.123
COEF. DE INDEXARE (K1)-cu TVA			36079,56	
COEF. DE INDEXARE (K1)-fără TVA			30066,30	
COEF. DE INDEXARE (K2)			0,973	
Valoare tehnica actualizata				1.027.513.498
Grad de uzură (K3)	46,6%			478.821.290
Neadekvare funcțională	30,0%			164.607.662
Depreciere din cauze externe	35,0%			134.429.591
TOTAL VALOARE				249.654.955
TOTAL VALOARE ACTUALIZATĂ (RON)				25.000
Curs valutar la data evaluării (lei/EUR)				4,5199
TOTAL VALOARE ACTUALIZATĂ (EUR)				5.500

*** Observații:**

1. Coeficientul de indexare

Aducerea la zi (06.07.2016) a prețului barem (01.01.1965) se realizează cu coeficienți de actualizare rapidă (K1) cf. Buletin CET nr.131/martie 2016

Apoi aplicăm un coeficient suplimentar de actualizare (K2), dat de variația valorii dolarului în raport cu leul între 31.12.2015 și 06.07.2016, redus cu 20% datorită faptului că impactul creșterii sus-menționate se transmite cu oarecare întârziere asupra costurilor în construcții.

Coeficientul (K2) suplimentar de actualizare între 31.12.2015 – 06.07.2016:

$$K2 = 1 + 0,8 \times (4,0891 - 4,1477) / 4,0891 = 0,9856 \dots$$

unde: 4,1477 este cursul leu/USD la data de 31.12.2015

4,0891 este cursul leu/USD la data de 06.07.2016

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%
60%	17%
80%	25%
80%	18%
46,60%	100%

Gradul de uzură fizică total de **46,60%** 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 chirias

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

Bojin Adrian



ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

Elemente de comparatie	Subiect	Avicola	Fenestela	Szalomer	Spre Ilieni
Suprafata aferentă blocului	611,00	1.000	600	600	1.550
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		7	12	10	6
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		7	12	10	6
Conditii vanzare		oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie procentuala (%)		-3%	-3%	-3%	-3%
Valoarea corectiei (EUROo/mp)		-0,21	-0,36	-0,30	-0,18
Pret corectat		6,79	11,64	9,70	5,82
Localizare		mai slabă	mai slabă	mai slabă	mai slabă
Corectie procentuala (%)		15%	10%	20%	30%
Valoarea corectiei (EUROo/mp)		1,02	1,16	1,94	1,75
Pret corectat		7,81	12,80	11,64	7,57
Acces		mai dificil	mai dificil	mai dificil	mai dificil
Valoarea corectiei (%)		5%	5%	5%	-5%
Valoarea corectiei (EURO/mp)		0,39	0,64	0,58	-0,38
Pret corectat		8,20	13,44	12,22	7,19
Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	extravilan	intravilan	intravilan	extravilan
Valoarea corectiei (%)		10%	0%	0%	10%
Valoarea corectiei (EURO/mp)		1	0	0	1
Pret corectat		9,02	13,44	12,22	7,91
Utilitati	toate	-	-	-	-
Corectie procentuala		20%	20%	20%	20%
Valoarea corectiei (EURO/mp)		1,80	2,69	2,44	1,58
Pret corectat		10,82	16,13	14,67	9,49
Planeitate	plan	pantă	pantă	pantă	plan
Valoarea corectiei (%)		-5%	-5%	-5%	-2%
Valoarea corectiei (EURO/mp)		-1	-1	-1	0
Pret corectat		10,28	15,33	13,93	9,30
Suprafata	611	1.000	600	600	1.550
Corectie procentuala		-2%	-2%	-2%	-2%
Valoarea corectiei (EURO/mp)		-0,21	-0,31	-0,28	-0,19
Pret corectat		10,08	15,02	13,65	9,11
Total corectie bruta		4,45	5,16	5,55	4,79

		total corectie bruta cea mai mica			
Valoarea estimata (cu TVA 20%) - EURO/mp	rotund	9,1			
Valoarea estimata (fără TVA 20%)		8			
S teren = 611 mp	4.640 €	21.000 lei			
Suprafață cota parte teren=50,48 mp	380 €	5.300 lei			

Curs valutar:

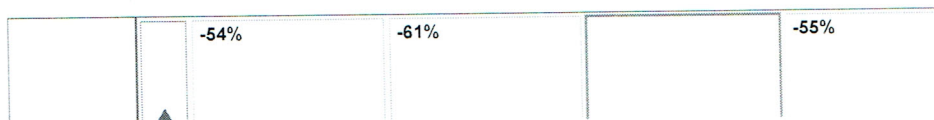
4,5199 lei/EUR

Evaluator autorizat
Bojin Adrian



[Contul meu](#)

ADAUGA ANUNT NOU

[Inapoi](#)[Anunturi Sfantu Gheorghe](#)[Imobiliare Sfantu Gheorghe](#)[Terenuri Sfantu Gheorghe](#)[Urmatorul anunt](#)**Vând teren în livada****Sfantu Gheorghe, judet Covasna**

Adaugat de pe telefon La 09:36, 30 iunie 2016,

Numar anunt: 59959292

Îmi place Distribuie 0

[Promoveaza anuntul](#)[Actualizeaza anuntul](#)

Oferit de

Proprietar

Extravilan / intravilan

Extravilan

Suprafata

1 000 m²*Avicola*

Vând o parcela de 1000 mp în livada. Terenul este extravilan cu posibilitatea de a trece în intravilan aflat în apropierea caselor.

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, iOS, si Windows Phone

7 €

Trimite mesaj

0766 269 490Sfantu Gheorghe, judet
Covasna[Vezi pe harta](#)

Vladut

Pe site din feb 2014

[Anunturile utilizatorului](#)[Salveaza ca favorit](#)[Itearaste](#)[Modifica](#)[Raporteaza](#)**London-Bucharest**From
95 €[Info](#)**Bucharest-Dublin**

Limited seats!

From
92 €[Info](#)**Bucharest-Dublin**

Limited seats!

From
92 €[Info](#)**Dublin-Bucharest**From
146 €[Info](#)

[Contul meu](#)

[ADAUGA ANUNT NOU](#)

[Inapo](#) [Anunturi Sfantu Gheorghe](#) [Imobiliare Sfantu Gheorghe](#) [Terenuri Sfantu Gheorghe](#)

[Urmatorul anunt](#)

Intravilan de vanzare an vecinatate cu fenestela

Sfantu Gheorghe, judet Covasna Adaugat La 14:17, 29 iunie 2016, Numar anunt: 96791386

[Imi place](#) [Distribuie](#) 0

[Promoveaza anuntul](#)

[Actualizeaza anuntul](#)



[Salveaza ca favorit](#)

Oferit de **Proprietar** Suprafata **600 m²**

de vanzare teren intravilan an vecinatate cu fenestela 600 metri patrati de la proprietar cu 12 euro metrul patrat cu acte an regula

12 €
Negociabil

Trimite mesaj

0742 387 741

Sfantu Gheorghe, judet
Covasna
[Vezi pe harta](#)

Attila

Pe site din dec 2012
[Anunturile utilizatorului](#)

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

Bucharest-Dublin
Limited seats!

From
92 €

[Info](#)

London-Bucharest

From
95 €

[Info](#)

Bucharest-Dublin
Limited seats!

From
92 €

[Info](#)

London-Bucharest

From
95 €

[Info](#)

[Contul meu](#)

[ADAUGA ANUNT NOU](#)

[Înapoi](#) [Anunturi Sfântu Gheorghe](#) [Imobiliare Sfântu Gheorghe](#) [Terenuri Sfântu Gheorghe](#)

[Urmatorul anunt](#)

Economisește simplu și eficient!



Loc de casa

Sfântu Gheorghe, județ Covasna Adaugat La 12:33, 28 iunie 2016, Numar anunt: 76268850

10 €

Îmi place Distribuie < 0

[Promovează anunțul](#)

[Actualizează anunțul](#)



Salveaza ca
favorit

Trimite mesaj

0732 115 599

Sfântu Gheorghe, județ
Covasna

[Vezi pe harta](#)

Peter Janos

Pe site din apr 2015

[Anunturile utilizatorului](#)

[Salveaza ca favorit](#)

[Tipărește](#)

[Modifica](#)

[Raportează](#)

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata **600 m²**

Teren intravilan construibil cu cadastru propriu Se afla in cartiul rezidential SALOMER

[Înapoi](#)

[Urmatorul anunt](#)

Îmi place Distribuie < 0

[Trimite](#)

Vizualizari: 1858

Contactează vânzătorul

0732 115 599

Adresa ta de email...

Mesajul tau...

[Adauga fisier](#)

Fisierele acceptate sunt: jpg, jpeg, png, doc, pdf, gif,
zip, rar, tar, html, swf, txt, xls, docx, xlsx, odt
Fisierul poate avea maxim 2 MB

[Trimite](#)

**Cârlige
de
remorcare**

de la **199 Ron**,
peste **4000** de bucăți
bucăți pe stoc.

Cel mai mare parc de
REMORCI din România.
Peste **500** de bucăți pe stoc,
de la: **1850 Ron**
TVA inclus.

 [Contul meu](#)

[ADAUGA ANUNT NOU](#)

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

[Urmatorul anunt](#)

Romania
from Dublin
from
€53

Bosnia and Herzegovina
from Dublin
from
€155

Teren 1550 metri patrati .

Sfantu Gheorghe, judet Covasna Adaugat La 10:37, 26 iunie 2016, Numar anunt: 9200261

[Imi place](#) [Distribuie](#) 0

[Promoveaza anuntul](#)

[Actualizeaza anuntul](#)


Salveaza ca
favorit



Trimite mesaj

074 196 8846

Sfantu Gheorghe, judet
Covasna
[Vezi pe harta](#)

mihai
Pe site din mar 2013
[Anunturile utilizatorului](#)

[Salveaza ca favorit](#)
[Tiparaste](#)
[Modifica](#)
[Raporteaza](#)

Oferit de **Proprietar** Suprafata **1 550 m²**

Proprietar Vand teren cu suprafata de 1550 metri patrati
Situat la 2 km de Sfantu Gheorghe,spre Ilieni cf , toate actele fiind inregula apartinand de primaria
Sfantu Gheorghe
Accept unele variante: masina, garsoniara si cu diferenta din partea mea dupa caz !

-54%	-54%	-22%
\$26.96 \$12.90	-60%	-54%
View now		

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



Nr.cadastral 26831 Suprafata masurata (mp) 26830 Adresa imobilului Intravilan St.Gheorghe, Campul Fiumes nr.5
UAT St.Gheorghe
Carte Funciara nr. 26831



Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire/alipire imobil

Situatia actuala (inainte de dezlipire/alipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire/alipire)			
Nr. CF	Nr. cad	Nr. top	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Nr. cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta
26831	26831	---	26830	curti, constructii	1	155	teren constructii
					2	180	teren constructii
					3	204	teren constructii
					4	595	teren constructii
					5	611	teren constructii
					6	617	teren constructii
					7	245	teren constructii
					8	455	teren constructii
					9	243	teren constructii
					10	595	teren constructii
					11	612	teren constructii
					12	617	teren constructii
					13	368	teren constructii
					14	390	teren constructii
					15	172	teren constructii
					16	22791	teren constructii
Total			26830			22830	

Executant

Purata

PLAN ETAJ 1

Bloc nr.6 - Câmpul Fumos
scara 1:100

APARTAMENTUL 5

Nr. incaperi	Denumire incaperi	Suprafata utila (mp)
1	Camera de zi	16,60
2	Dormitor 1	12,35
3	Bucatarie	7,59
4	Baie	4,05
5	Vestibul	6,08
6	Camara	1,00
Suprafata utila totala		47,67
7	Balcon	2,26
Suprafata totala		49,93

APARTAMENTUL 5

Nr. incaperi	Denumire incaperi	Suprafata utila (mp)
1	Camera de zi	16,60
2	Dormitor 1	12,35
3	Bucatarie	7,59
4	Baie	4,05
5	Vestibul	6,08
6	Camara	1,00
Suprafata utila totala		47,67
7	Balcon	2,26
Suprafata totala		49,93

APARTAMENTUL 6

Nr. incaperi	Denumire incaperi	Suprafata utila (mp)
1	Camera de zi	16,60
2	Dormitor 1	13,16
3	Bucatarie	7,21
4	Baie	3,48
5	Vestibul	6,60
6	Camara	1,85
Suprafata utila totala		48,90
7	Balcon	3,37
Suprafata totala		51,27

APARTAMENTUL 4

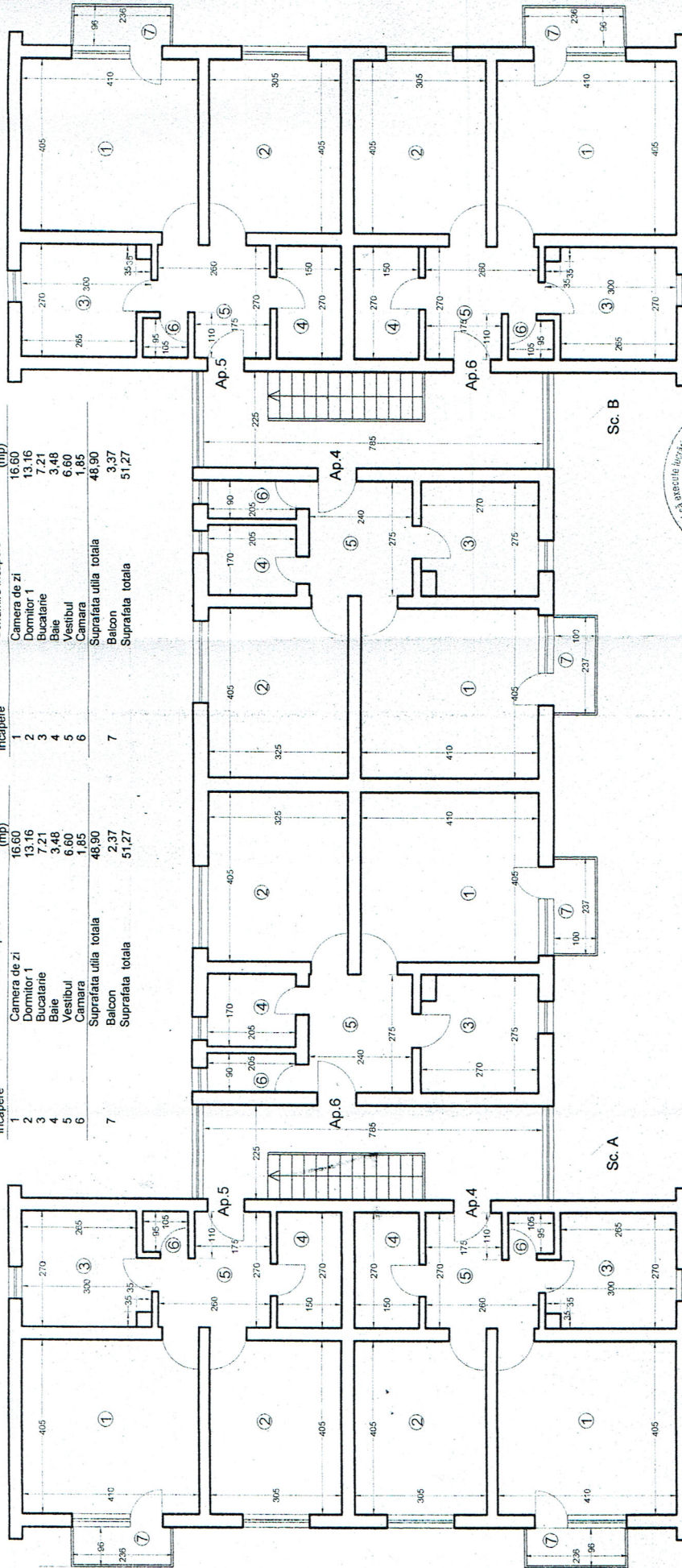
Nr. incaperi	Denumire incaperi	Suprafata utila (mp)
1	Camera de zi	16,60
2	Dormitor 1	13,16
3	Bucatarie	7,21
4	Baie	3,48
5	Vestibul	6,60
6	Camara	1,85
Suprafata utila totala		48,90
7	Balcon	3,37
Suprafata totala		51,27

APARTAMENTUL 4

Nr. incaperi	Denumire incaperi	Suprafata utila (mp)
1	Camera de zi	16,60
2	Dormitor 1	12,35
3	Bucatarie	7,59
4	Baie	4,05
5	Vestibul	6,08
6	Camara	1,00
Suprafata utila totala		47,67
7	Balcon	2,26
Suprafata totala		49,93

APARTAMENTUL 6

Nr. incaperi	Denumire incaperi	Suprafata utila (mp)
1	Camera de zi	16,60
2	Dormitor 1	12,35
3	Bucatarie	7,59
4	Baie	4,05
5	Vestibul	6,08
6	Camara	1,00
Suprafata utila totala		47,67
7	Balcon	2,26
Suprafata totala		49,93



Câmpul Frumos nr. 5

Bl. 6

Sc. A și B



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

Dosarul nr. 18722/10-08-2011

INCHEIERE Nr. 18722

REGISTRATOR Kelemen Erika

ASISTENT REGISTRATOR Kovacs Mihaela

Asupra cererii introduse de PRIMARIA MUN. SF.GHEORGHE privind Dezmembrare/Comasare, si in baza documentelor atasate:

- act administrativ nr. Hotărârea nr. 160/30-06-2011 emis de CONSILIUL LOCAL

SF.GHEORGHE, documentația tehnică;

vazand referatul asistentului - registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute in legea 7/1996 republicata, tariful de 720 lei achitat prin documentul de plata:

-ordin de plata nr. 2771/02-08-2011 in suma de 720 RON,
pentru serviciul cu codul: 222,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 29788-C1 inscris in cartea funciara 29788 UAT Sfântu Gheorghe
- imobilul cu nr. cadastral 29788-C1, inscris in cartea funciara 29788-C1 / UAT Sfântu Gheorghe ;
- imobilul cu nr. cadastral 29788-C1-U1 inscris in cartea funciara 29788-C1-U1 UAT Sfântu Gheorghe
- imobilul cu nr. cadastral 29788-C1-U2 inscris in cartea funciara 29788-C1-U2 UAT Sfântu Gheorghe
- imobilul cu nr. cadastral 29788-C1-U3 inscris in cartea funciara 29788-C1-U3 UAT Sfântu Gheorghe
- imobilul cu nr. cadastral 29788-C1-U4 inscris in cartea funciara 29788-C1-U4 UAT Sfântu Gheorghe
- imobilul cu nr. cadastral 29788-C1-U5 inscris in cartea funciara 29788-C1-U5 UAT Sfântu Gheorghe
- imobilul cu nr. cadastral 29788-C1-U6 inscris in cartea funciara 29788-C1-U6 UAT Sfântu Gheorghe
- imobilul cu nr. cadastral 29788-C1-U7 inscris in cartea funciara 29788-C1-U7 UAT Sfântu Gheorghe
- Imobilul cu nr. cadastral 29788-C1-U8 inscris in cartea funciara 29788-C1-U8 UAT Sfântu Gheorghe
- imobilul cu nr. cadastral 29788-C1-U9 inscris in cartea funciara 29788-C1-U9 UAT Sfântu Gheorghe
- imobilul cu nr. cadastral 29788-C1-U10 inscris in cartea funciara 29788-C1-U10 UAT Sfântu Gheorghe
- imobilul cu nr. cadastral 29788-C1-U11 inscris in cartea funciara 29788-C1-U11 UAT Sfântu Gheorghe
- imobilul cu nr. cadastral 29788-C1-U12 inscris in cartea funciara 29788-C1-U12 UAT Sfântu Gheorghe
- se radiaza pozitia 4 din partea PII in baza actului act administrativ nr. Hotărârea nr. 160 din 30/06/2011 emis de CONSILIUL LOCAL SF.GHEORGHE sub B/4 din cartea funciara 29788 UAT Sfântu Gheorghe;
- Se noteaza apartamentarea constructiei cu identificatorul 29788-C1/Sfântu Gheorghe, inscrisa in CF 29788-C1, si se deschid urmatoarele 12 carti funciare:
- CF29788-C1-U1/29788-C1-U1 , cota parti uz comun 19.09 , cota teren 50.48;
- CF29788-C1-U2/29788-C1-U2 , cota parti uz comun 19.09 , cota teren 50.48;
- CF29788-C1-U3/29788-C1-U3 , cota parti uz comun 19.58 , cota teren 51.79;
- CF29788-C1-U4/29788-C1-U4 , cota parti uz comun 19.09 , cota teren 50.48;
- CF29788-C1-U5/29788-C1-U5 , cota parti uz comun 19.09 , cota teren 50.48;
- CF29788-C1-U6/29788-C1-U6 , cota parti uz comun 19.58 , cota teren 51.79;

Carte Funciara Colectiva Nr 29788

UAT Sf. Gheorghe

Partea I A – Foai de avere

Adresa: Sf. Gheorghe, Campul Frumos nr. 5, bl. 6

Nr. Cadastral: 29788-C1

Suprafata teren (St): 611 mp

Suprafata totală proprietate comuna din condominiu(STpc):

231,04 mp

Nr. Bloc	Scara	Nivel	Nr. apartament	Cod. Unitate individuală (U)	Nr.CF. individuală	Nr. Camere	SUPRAFETE (mp)								
							Total propr. Imobiliara	Supraf. utilă pe ap. (Suap) [mp]	Coeficient cotă-parte (Ki)	Cota parti comune pe Ap. (Cpc)	Cota parte teren pe Ap (Cpt)				
6	A	P	1	29788-C1-U1		2	117,24	47,67	mp	8,26	%	19,09	mp	50,48	mp
		P	2	29788-C1-U2		2	117,24	47,67	mp	8,26	%	19,09	mp	50,48	mp
		P	3	29788-C1-U3		2	120,27	48,90	mp	8,48	%	19,58	mp	51,79	mp
		I	4	29788-C1-U4		2	117,24	47,67	mp	8,26	%	19,09	mp	50,48	mp
		I	5	29788-C1-U5		2	117,24	47,67	mp	8,26	%	19,09	mp	50,48	mp
		I	6	29788-C1-U6		2	120,27	48,90	mp	8,48	%	19,58	mp	51,79	mp
	B	P	1	29788-C1-U7		2	120,27	48,90	mp	8,48	%	19,58	mp	51,79	mp
		P	2	29788-C1-U8		2	117,24	47,67	mp	8,26	%	19,09	mp	50,48	mp
		P	3	29788-C1-U9		2	117,24	47,67	mp	8,26	%	19,09	mp	50,48	mp
		I	4	29788-C1-U10		2	120,27	48,90	mp	8,48	%	19,58	mp	51,79	mp
		I	5	29788-C1-U11		2	117,24	47,67	mp	8,26	%	19,09	mp	50,48	mp
		I	6	29788-C1-U12		2	117,24	47,67	mp	8,26	%	19,09	mp	50,48	mp
TOTAL							1419,00	576,96		100,00		231,04	611,00	mp	
Descriere							Părțile de uz comun aferente fiecărei scări sunt : terenul aferent blocului cu trotuar de garda în suprafața totală de 611 mp, podul și acoperișul, subsolul tehnic, fundația construcției, structura de rezistență, pereții despartitori, intrare principală, casa scării, coloanele principale ale utilitatilor,								

Descriere

Părțile de uz comun aferente fiecărei scări sunt : terenul aferent blocului cu trotuar de garda în suprafața totală de 611 mp, podul și acoperișul, subsolul tehnic, fundația construcției, structura de rezistență, pereții despărțitori, intrare principală, casa scării, coloanele principale ale utilitatilor,

Intocmit Luffy Vilmos

Receptionat

[Signature]

[Signature]



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	24548
Ziua	19
Luna	09
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Unitate individuala

Adresa: Sfântu Gheorghe, Strada Campul Frumos, nr. 5, scara B, etaj 1, nr. ap. 5

Parti comune: terenul, podul și acoperișul, subsolul tehnic, fundația construcției, structura de rezistență, pereții despărțitori, intrarea principală, casa scării, coloanele principale ale utilităților

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	29788-C1-U11	-	48,00	19,09	50,48	Apartamentul nr. 5 B compus din camera de zi, dormitor 1, bucatărie, baie, vestibul, cămara, cu suprafața utilă totală de 47,67 mp

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte	
18722 / 10.08.2011			
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	A1	pozitie transcrisa din CF 29788- C1/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 6472 din 24- MAR-11;
	1) MUNICIPIUL SF. GHEORGHE		

C. Partea III. SARCINI

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



Anexa Nr. 1 la Partea I**Unitate individuala****Adresa:** Sfântu Gheorghe, Strada Campul Frumos, nr. 5, scara B, etaj 1, nr. ap. 5**Parti comune:** terenul, podul și acoperișul, subsolul tehnic, fundația construcției, structura de rezistență, pereții despărțitori, intrarea principală, casa scării, coloanele principale ale utilităților

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	29788-C1-U11	-	48,00		19,09	50,48	Apartamentul nr. 5 B compus din camera de zi, dormitor 1, bucatărie, baie, vestibul, camera, cu suprafața utilă totală de 47,67 mp

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

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanța nr. C65547/19-09-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,
20/09/2016

Asistent-registrator,
IOLANDA GASPAR

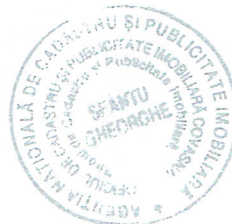
Referent,

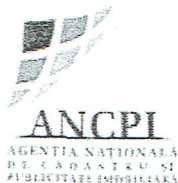
Data eliberării,

__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)





EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	24548
Ziua	19
Luna	09
Anul	2016

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	29788	Din acte: 611; Masurata:611	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 29788-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	A1	pozitie transcrisa din CF 26831/ Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 19058 din 24/09/2009:
	1) MUNICIPIUL SF. GHEORGHE		

C. Partea III. SARCINI

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



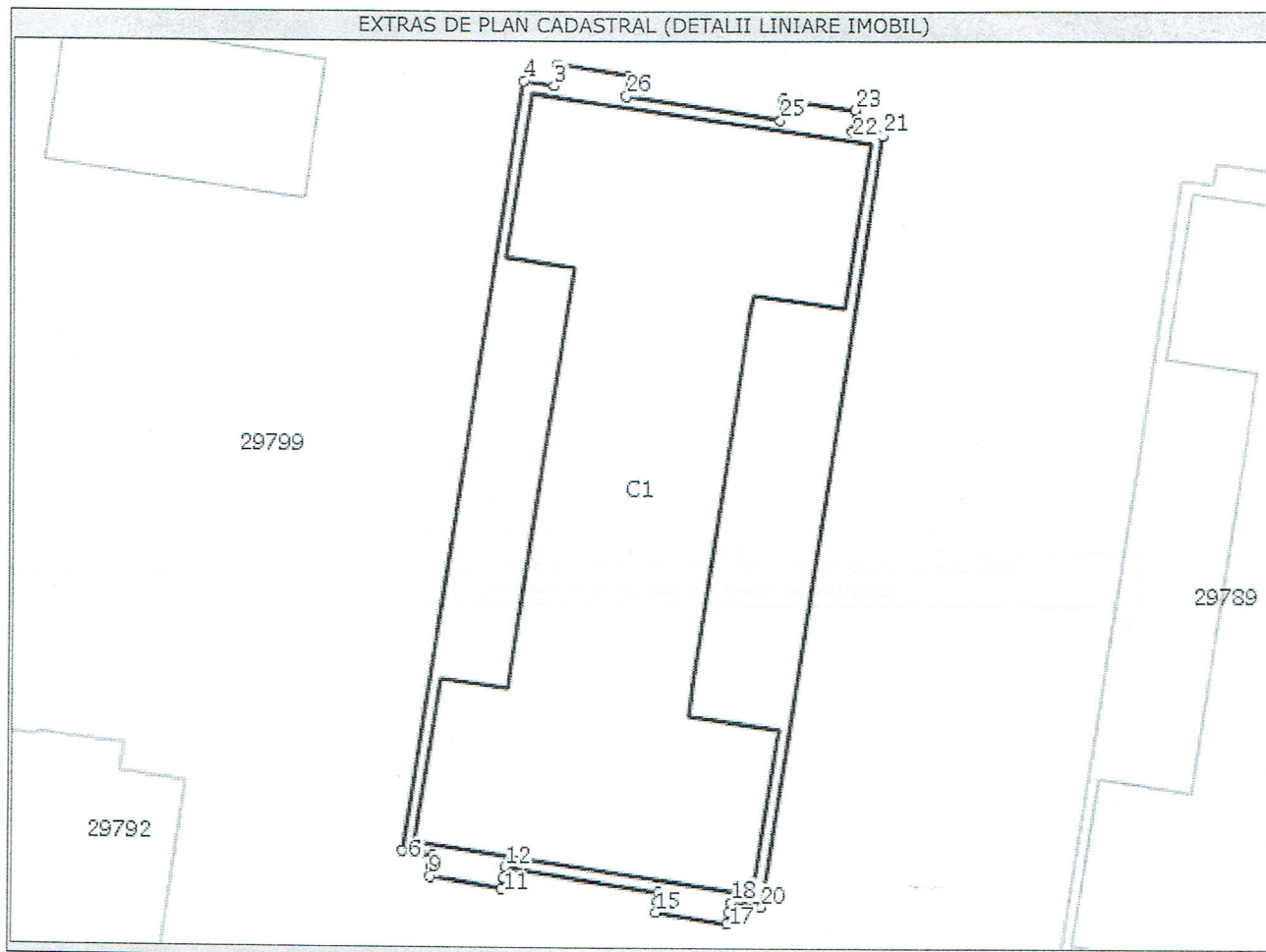
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

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

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
29788	611	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 29788-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:611	-	-	-	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
*A1.1	29788-C1	constructii de locuinte	Din acte: 416; Masurata:404	Cu acte in CF colectiva 29788-C1	BLOC 6

* 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	3,33
3	4	1,421
5	6	0,845
7	8	0,514

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
2	3	0,96
4	5	35,919
6	7	0,584
8	9	0,446

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
9	10	3,331
11	12	0,498
13	14	0,465
15	16	3,33
17	18	0,449
19	20	0,282
21	22	1,429
23	24	3,331
25	26	7,15

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
10	11	0,462
12	13	7,15
14	15	0,495
16	17	0,51
18	19	1,148
20	21	35,92
22	23	0,96
24	25	0,96
26	1	0,961

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

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru.

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 dezbaterrea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. C65547/19-09-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,
20/09/2016

Asistent-registrator,
IOLANDA GASPAR

Referent,

Data eliberării,

20/09/2016

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



Serie și număr
Certificat atestare
auditor energetic pentru clădiri

Nr. înregistrare certificat
de performanță energetică
în registrul auditorului

Data
înregistrării

D A

1 9 4 4

0 2 9 9

z z l l a a

0 7 0 9 1 6

Certificat de performanță energetică

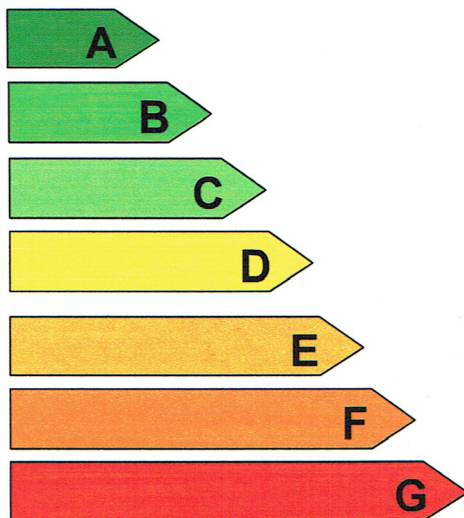
Performanța energetică a apartamentului

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

Nota energetică:

29,38

Eficiență energetică ridicată



Eficiență energetică scăzută

Clasa energetică:

G

Consum anual specific de energie [kWh/m²an]

1011,74

Indice de emisii echivalent CO₂ [kgCO₂/m²an]

19,00

Consum anual specific de energie [kWh/m²an] pentru:		Clasă energetică
Încălzire:	945,37	G
Apă caldă de consum:	54,27	C
Climatizare:		
Ventilare mecanică:		
Iluminat artificial:	12,10	A

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

Date privind apartamentul certificat:

Adresa: str. Câmpu Frumos, nr.5, bl.6, ap.11, mun.

Tipul apartamentului: de capăt

Sfântu Gheorghe, jud. Covasna

Orientarea apartamentului: S.E

Categoria clădirii: bloc de locuințe

Suprafața utilă (încălzită) 50,060 m²

Regim de înălțime: P+1E

Volumul util (încălzit) 135,033 m³

Anul construirii: 1968

Scopul elaborării certificatului energetic: vânzare-cumpărare

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

Date privind identificarea auditorului energetic pentru clădiri:

Specialitatea Numele și prenumele
(c, i, ci)

Seria și
Nr. certificat
de atestare

Nr. și data înregistrării
certificatului în registrul
auditorului

Semnătura
și stampila
auditorului

.grad.I ci..... Varga Szabolcs

seria DA nr.1944

299/07.09.2016

*) Metodologia de calcul al Performanței Energetice a Clădirilor aprobată prin OMTCT nr. 157/2006, 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

- **Recomandări pentru reducerea costurilor prin îmbunătățirea performanței energetice a apartamentului:**

A. Soluții recomandate la nivelul clădirii

Soluții recomandate pentru anvelopa clădirii:

- Realizarea hidroizolării soclului pentru stoparea infiltrațiilor din capilaritate din fundații.
Soluția trebuie aplicată obligatoriu înainte de începerea reabilitării termice
- Termoizolarea pereților exteriori, inclusiv a soclului și a planșeului superior

Soluții recomandate pentru instalațiile aferente clădirii:

B. Soluții recomandate la nivel de apartament

Soluții recomandate pentru anvelopa apartamentului:

- Dotarea ferestrelor din PVC etanșe cu grile higroreglabile, pentru asigura aportul de aer proaspăt în încăperi, și a evita producerea condensului
- Termoizolarea interioară a pereților de la scară

Soluții recomandate pentru instalațiile apartamentului:

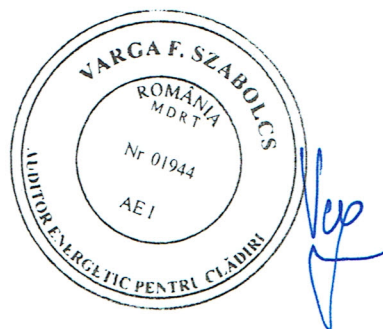
- Dotarea clădirii cu centrală termică pentru încălzire și prepararea apei calde de consum și corpuri statice cu robinete cu cap termostatic
- Utilizarea panourilor solare pentru prepararea individuală a apei calde de consum
- Montarea becurilor economice în locul celor cu incandescență
Sunt recomandate și următoarele măsuri conexe în vederea creșterii în mod direct sau indirect a performanței energetice a apartamentului din blocul de locuințe:
 - **măsuri generale de organizare:**
 - utilizarea serviciilor de consultanță energetică din partea unor firme specializate;
 - înțelegerea corectă a modului în care clădirea trebuie să funcționeze atât în ansamblu cât și la nivel de detaliu;
 - încurajarea ocupanților de a utiliza clădirea corect, fiind motivați pentru a reduce consumul de energie;
 - **măsuri asupra instalațiilor de încălzire:**
 - introducerea între perete și radiator a unei suprafețe reflectante care să reflecteze căldura radiantă către cameră;
 - **măsuri asupra instalațiilor de apă caldă de consum:**
 - schimbarea coloanelor colmatate de a.c.c. și a racordurilor cu pierderi la obiectele sanitare;
 - înlocuirea obiectelor sanitare vechi/ineficiente;
 - utilizarea panourilor solare pentru prepararea individuală/colectivă a a.c.c.;

Clasificarea energetică a clădirii este făcută funcție de consumul total de energie al clădirii, estimat prin analiză termică și energetică a construcției și instalațiilor aferente.

Notarea energetică a clădirii ține seama de penalizările datorate utilizării neraționale a energiei.

Perioada de valabilitate a prezentului Certificat Energetic este de 10 ani de la data eliberării acestuia

- utilizarea de disperse de dus economice;
- înlocuirea garniturilor la robineti si repararea armăturilor defecte;



Clasificarea energetică a clădirii este făcută funcție de consumul total de energie al clădirii, estimat prin analiză termică și energetică a construcției și instalațiilor aferente.

Notarea energetică a clădirii ține seama de penalizările datorate utilizării neraționale a energiei.

Perioada de valabilitate a prezentului Certificat Energetic este de 10 ani de la data eliberării acestuia

INFORMAȚII PRIVIND APARTAMENTUL CERTIFICAT
Anexa la Certificatul de performanță energetică nr. 299/07.09.2016..

1. Date privind construcția:

- ☐ Categoria clădirii: ☐ de locuit, individuală ☒ de locuit cu mai multe apartamente
- ☐ Nr. niveluri: ☐ Subsol, ☐ Demisol,
☒ Parter + 1 etaj
- ☐ Nr. de apartamente și suprafețe utile:

Tip. ap.	Nr. ap.	S _{ap} [m ²]
1	2	3
Apartament 2 camere	1	50,060

- ☐ Volumul încălzit al apartamentului: 135,033 m³
- ☐ Caracteristici geometrice și termotehnice ale anvelopei:

Element de construcție	Suprafață	Rezistența termică corectată
	m ²	m ² K/W
1	2	3
Pereți exteriori opaci	39,422	0,571
Tâmplărie simplă din lemn	0,060	0,190
Tâmplărie PVC cu geam termoizolant dublu	5,380	0,510
Pereți interiori spre casa scării	9,617	0,665
Usă spre casa scării	1,916	0,400
Planșeu superior	52,076	0,494
Total arie exterioară [m²]		108,471

2. Date privind instalația de încălzire interioară:

- ☐ Sursa de energie pentru încălzirea spațiilor:
- ☒ Sursă proprie, cu combustibil: lemn
- ☐ Centrală termică de cartier
- ☐ Termoficare – punct termic central
- ☐ Termoficare – punct termic local
- ☒ Altă sursă sau sursă mixtă:
- ☐ 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:
- ☐ Date privind instalația de încălzire locală cu sobe:
- Numărul sobelor: 2
 - Tipul sobelor, 2 sobe teracotă

Clasificarea energetică a clădirii este făcută funcție de consumul total de energie al clădirii, estimat prin analiză termică și energetică a construcției și instalațiilor aferente.

Notarea energetică a clădirii ține seama de penalizările datorate utilizării neraționale a energiei.

Perioada de valabilitate a prezentului Certificat Energetic este de 10 ani de la data eliberării acestuia

- ☐ Date privind instalația de încălzire interioară cu corpuri statice:

Tip corp static	Număr corpuri statice [buc.]		
	în spațiul locuit	în spațiul comun	Total

- Necesarul de căldură de calcul: **:8989 W**
- Racord la sursa centralizată cu căldură: ☐ racord unic,
☐ multiplu: puncte,
- diametru nominal: mm,
- disponibil de presiune (nominal): mmCA
- Contor de căldură: - tip contor,
- anul instalării,
- existența vizei metrologice
- Elemente 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 - m;

3. Date privind instalația de apă caldă de consum:

- ☐ Sursa de energie pentru prepararea apei calde de consum:
 - ☒ Sursă proprie, cu: electricitate
 - ☐ 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.c.,
 - ☒ Preparare locală pe plită,
 - ☐ Alt sistem de preparare a.c.c.:
 - ☐ Puncte de consum a.c.c.: 1
 - ☐ Numărul de obiecte sanitare - pe tipuri: 1 rezervor WC, 3 baterii, 1 spălător, 1 cadă de baie, 1 lavoar
 - ☐ Racord la sursa centralizată cu căldură: ☐ racord unic,
☐ multiplu: puncte,
 - ☐ Conducta de recirculare a a.c.c.: ☐ funcțională,
☐ nu funcționează
☒ nu există
 - ☐ Contor de căldură general: - tip contor,
- anul instalării,
- existența vizei metrologice
 - ☐ Debitmetre la nivelul punctelor de consum: ☒ nu există
☐ parțial
☐ peste tot
- Lungimea totală a rețelei de distribuție în spații neîncălzite -;

Clasificarea energetică a clădirii este făcută funcție de consumul total de energie al clădirii, estimat prin analiză termică și energetică a construcției și instalațiilor aferente.

Notarea energetică a clădirii ține seama de penalizările datorate utilizării neraționale a energiei.

Perioada de valabilitate a prezentului Certificat Energetic este de 10 ani de la data eliberării acestuia

4. Informații privind instalația de iluminat:

- ☐ Tip iluminat.:
☐ fluorescent ☐ incandescent ☒ mixt
- ☐ Starea rețelei de conductori pentru asigurarea iluminatului:
☐ bună ☒ uzată ☐ date indisponibile
- ☐ Puterea instalată a sistemului de iluminat: aproximativ: 300W.

Întocmit,
Auditor energetic pentru clădiri,
Varga Szabolcs, Ștampila și semnătura



Clasificarea energetică a clădirii este făcută funcție de consumul total de energie al clădirii, estimat prin analiză termică și energetică a construcției și instalațiilor aferente.

Notarea energetică a clădirii ține seama de penalizările datorate utilizării neraționale a energiei.

Perioada de valabilitate a prezentului Certificat Energetic este de 10 ani de la data eliberării acestuia