

TCL



RAPORT DE EVALUARE

NR. 14 / 14.03.2018

Beneficiar: *Municipiul SFÂNTU GHEORGHE*

Obiectul evaluării: *Apartament cu 2 camere și dependințe*

Adresa: *Mun. Sfântu Gheorghe, str Câmpul Frumos nr.5, bloc 3, sc B , etaj I, ap. 10, jud.Covasna*



Data de referinta a evaluării: *14.03.2018*

Curs lei/EURO = *4,6607*

Ec. Toth Eniko

Evaluator Autorizat

Membru titular ANEVAR

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certific următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale și corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data inspecției;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport și se constituie ca analize, opinii și concluzii profesionale, imparțiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății evaluate, și nu există nici un interes personal sau partinitor față de vreuna din părțile implicate
- onorariul nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile noastre precum și prezentul raport au fost efectuate în Codul de Etică Profesională al Evaluatorului Autorizat și cu Standardele ANEVAR, cu excepțiile menționate expres în acest raport;
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională și are experiența și competența necesară evaluării pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai după efectuarea inspecției proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o altă persoană, cu excepția celui specificat în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport;
- evaluatorul are încheiat asigurare profesională ;

TOTH ENIKO
EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR



Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situată în Mun. Sfântu Gheorghe, str. Câmpul Frumos nr.5, bloc 3, sc B, etaj I, ap.9, jud Covasna, proprietatea Mun. Sf. Gheorghe, în prezent având destinația de spațiu de locuit, vă comunic următoarele:

- ▶ proprietatea evaluată se compune dintr-un apartament cu 2 camere și dependințe, cu suprafața utilă de 48 mp, situat la etajul parter al unui imobil de tip vilă, edificat în anul 1962 în regim de P+1E, înscris în Extrasul CF nr.29793-C1-U10 cu nr.cerere 18721/10.08.2011 având nr.top 29793-C1-U10 UAT Sf.Gheorghe, evaluarea a fost solicitată pentru estimarea **valorii de piață** al proprietății imobiliare, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2018, în vederea vânzării
- ▶ abordările de evaluare aplicate au fost abordarea prin piața și prin venit
- ▶ data de referință a evaluării este 14.03.2018. Cursul de schimb valutar leu-euro considerat este de 4,6607, stabilit de Banca Națională în ziua anterioară pentru data de referință. Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată;
- ▶ A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat pentru utilizarea expusă mai sus;
- ▶ Valoarea estimată nu conține TVA

Ca rezultat al aplicării abordărilor de evaluare precizate anterior și a reconcilierii rezultatelor acestora, s-a obținut valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate estimată de către evaluator în scopul menționat, după cum urmează:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	9.810 EURO echivalent 45.720 LEI,
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății, amplasarea, etc. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspectării proprietății și a analizei pieței imobiliare.

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



CUPRINS

Declaratie de conformitate

Adresa catre beneficiarul raportului

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați
3. Proprietatea evaluata
4. Declararea valorii
5. Baza de evaluare
6. Date privind dreptul de proprietate
7. Date privind documentatia cadastrala
8. Situația actuală
9. Descrierea zonei
10. Descrierea constructiei
11. Descrierea spatiului de evaluat
12. Analiza pietei
13. Cadru legal si reglementari
14. Analiza celei mai bune utilizari
15. Metodologia de evaluare – abordarea prin piata și venit
16. Definitii
17. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare
18. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
19. Localizare
20. Poze proprietate
21. Anexa A – calcul abordarea prin PIATĂ
22. Anexa B – calcul, abordarea prin VENIT
23. Comparabile
24. Documente proprietate



SINTEZA EVALUĂRII

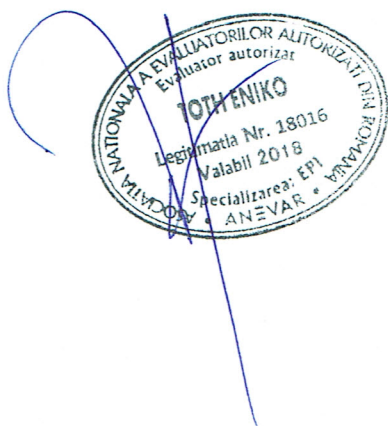
- Raport cu inspectie -

Numele beneficiarului		MUNICIPIUL SF.GHEORGHE				
Nume proprietar		Municipiul Sf.Gheorghe				
Proprietate		Existentă				
Tip proprietate evaluata		Rezidențială				
Subtip proprietate		Apartament				
Cod postal		520092				
Adresa proprietatii		Jud.Covasna				
Carte Funciara nr.		29793-C1-U10 cu nr. cerere 18721/10.08.2011				
Numar cadastral		29793-C1-U10				
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)		Extras CF nr . 29793-C1-U10 cu nr cerere 18721/10.08.2011				
Dreptul de proprietate		Construcție: Drept deplin				
		Teren în diviziune,				
Utilizare existentă constatată		Rezidențială				
Tip constructiv (structura)		Cărmidă				
Anul construirii		Anii 1962				
Stare tehnică a construcției		Necesita renovare exterioara, refacerea canalizarii etc				
Nivel (apartamente)		Etajul - parter				
Nivel de finisare		Medii				
Suprafete (mp)	Apartament	Au	49 mp			
	Anexe	Ad	nu			
	Balcon		nu			
	Teren	St	50,43 mp			
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)		4,6607				
Data inspectiei		14.03.2018				
Data de referinta a evaluării		14.03.2018				
Valoare abordare prin venit		9.580	Euro			
Valoare abordare prin cost		nu s-a aplicat	Euro			
Valoare abordare prin comparații		9.810	Euro			
VALOAREA de piață recomandată, din care:		45.720	LEI	9.810	EURO	
-Valoare constructie/constructii		45.720	LEI	9.810	EURO	
-valoare unitara constructie (la apartamente – pt. aria utila; la cladiri independente – pt. aria desfasurata)		933	LEI /mp	200	EURO/mp	
-valoare unitara teren			Lei	Euro		
			Lei/mp	Euro/mp		
Grad de finalizare a constructiei (in cazul constructiilor nefinalizate)		apartament	• 100%			
OBSERVATII SPECIALE						

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Localizare	Urban
Nivel de activitate a pieței	Mediu
Justificarea Nivelului de activitate a pieței propus	Cerere medie Amplasare în zon periferica,
Acces	Da Drum public
Utilități	En.electrica, apa, canalizare
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	Nu e cazul
Utilizare	Locuit de locatar Gyorgy Erika Maria
Identificare imobil	S-a realizat identificarea pe teren, conform adresei menționate
Diferențe față de actele de proprietate, constatate la inspecție	Nu sunt
Caracteristici Teren Liber	Nu este cazul, terenul este în cotă indiviză
Alte Observații	Extrasul CF nu este cu data actuala, evaluarea s-a realizat in ipoteza situației neschimbate față de documentul prezentat

Evaluator Autorizat
Membru titular ANEVAR,
Ec.Toth Eniko



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

1. EVALUATOR	Ec.Toth Eniko
	Legitimatie ANEVAR Nr. 16018
	Parafa Nr. 16018 valabilă 2018
	Firma TOTH ENIKO EVALUATOR AUTORIZAT
	Adresa evaluatorului - Mun.Sacele, str.Ady Endre nr.11, jud .Brasov - Asigurare ALLIANZ TIRIAC in val de 10.000 Euro
2. BENEFICIAR	Municipiul Sf.Gheorghe
	Adresa Mun. Sf . Gheorghe , str 1Decembrie 1918nr.2, jud Covasna
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Apartament cu 2 camere și dependințe situat la etajul parter al unui imobil edificat în anul 1962 în regim de P+1E, cu suprafata utilă de 49 mp, cote părți comune 19,58 și cote teren 50,43 mp, înscris în Extrasul CF 29793- C1-U10 cu nr. cerere 18721/10.08.2011
	Proprietar Municipiul Sf.Gheorghe
	Adresa proprietății Mun.Sf.Gheorghe, str Câmpul Frumos nr.5, bloc 3, sc B, etaj - I , ap.10, jud. Covasna
	Condiții limitative deosebite Nu a fost prezentat Extras CF actualizat

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	9.810 EURO echivalent 45.720 LEI
---	---

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	EVALUARE PENTRU ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	14.03.2018
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUARII	1 EURO = 4.6607 lei
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspeția a fost efectuată de către evaluator Ec. Toth Eniko în prezența unui reprez. al locatarului

6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	- Descrierea proprietatii, conform Extras CF nr 29793-C1-U10 cu nr cerere 18721/10.08.2011 partea I: Nr.top 29793- C1-U10 , cu supr. utila de 49 mp, cote părți comune 19,58 și cote teren 50,43 ap 10 – compus din camera de zi , dormitor , bucatarie , baie , vestibul si camară - Inscrieri privitoare la proprietate, conform Extras CF nr 29793-C1-U10 cu nr cerere 18721/10.08.2011 partea II:
---	--

		Intabulare drept de proprietate cu titlu inițial de cumpărare prin licitație, cota actuală 1/1 Proprietar - Municipiul Sf.Gheorghe Inscrieri privitoare la sarcini : Nu sunt Temei legal: Extras CF nr . 29793- C1-U10 cu nr cerere 18721/10.08.2011
	Mentiuni speciale privind Extr. de Carte Funciara	Nu sunt
	Mentiuni 2 privind Abateri de la Extrasul de Carte Funciara	Nu sunt
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Su – 49 mp conform extras CF
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Locuit de locatar d-na Gyorgy Erika Maria
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Urban – amplasare favorabilă, periferic
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE	Str Campul Frumos Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu 1 banda pe sens,
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei - Cartier rezidential cu blocuri tip vila in regim de P+1E - Rețea de transport în comun, mijloace de transport suficiente. - Unități comerciale în apropiere: magazine alimentare la distanta de cca 10 km - Unități de învățământ: școală generală , gradinite și liceu, la dist de cca 10 km - Instituii de cult: biserica dist de cca 10 km - Instituii medicale: cabinete medicale, la cca 10 km - Altele: administratie locala la cca 10 km
	UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea de energie electrică: existentă - Rețea de apă: existenta - Rețea de termoficare: nu - Rețea de gaze naturale: nu, - Rețea de canalizare: existenta - Rețea de telefonie: existentă
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	- Poluare fonica medie - Poluare cu noxe limitat
	AMBIENT	- Linistit - Trafic auto limitat
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona urbana – periferică Dotări și rețele edilitare bune. Poluare moderata. Ambient civilizat.
10.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOC)	
	AMPLASAMENT	- Imobil , regim de înălțime P+1E - Etaj - I
	ANUL PIF	Anul 1962
	CARACTERISTICI	- Fundatia: beton armat; - Structură: cărămidă

	▪ Închideri perimetrale si compartimentari: cărămidă ▪ Acoperiş: sarpantă lemn, învelitoare țiglă, necesita reparatii ▪ Aspect exterior: satisfăcător, necesita reparații ▪ Aspect interior: bun
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	▪ Utilități – apa , canalizare si en. electrica ▪ Finisaje medii

11.	DESCRIEREA SPATIULUI DE EVALUAT
BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	În ANEXA este prezentat bilanțul de suprafață conform Extras CF Au totala 49 mp ;
TIP APARTAMENT	decomandat,
TÂMLĂRIE	▪ Exterioară: tâmplărie PVC cu geam termopan, uși interioare lemn vechi deteriorate, ▪ Usa la intrare:metalica
FINISAJE INTERIOARE	Apartament ➤ Pardoseala – parchet laminat in camere , gresie pe hol, bucatarie si baie ➤ Pereti : zugraveală lavabila si placări cu faianta în baie si bucătărie ➤ Apartament renovat pe cheltuiala locatarului
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	▪ Iluminat normal ▪ Curenți slabi (telefonie) ▪ Instalații vechi, functionale
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ Sistemul de încălzire : sobă metalică pe lemne
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ Din rețeaua orașului. ▪ Instalații funcționale ▪ Contorizare apa rece
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Din rețeaua orașului. ▪ Instalații functionale
CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL	▪ Amplasament favorabil
12.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Piața imobiliara este definita de piata imobilelor situate in zonele rezidentiale de tip cartier cu blocuri de locuinte din Mun.Sf.Gheorghe - Piata specifica - piata apartamentelor de 2 camere construite in perioada 1962-1990 din zona periferică al municipiului, Câmpul Frumos , fostele locuinte ale fermei , zona slab cotata pe piata imobiliara - pretul rămâne unul dintre cele mai importante criterii pentru alegerea unei locuinte; reputatia zonei si mijloacele de transport în comun conteaza, de asemenea, foarte mult - o treime dintre români își cumpără locuinte cu cash tinerii preferă în continuare să locuiască în chirie - Preturile ofertate pe piata pentru apartamente compuse din 2 camere, decomandate variaza intre 9.800 – 30.200 Euro in functie de etaj, vechime imobil, dispunere imobil. De asemenea un criteriu in baza caruia variaza preturile este suprafata utila si compartimentarea, suprafata pe care ofertantii o prezinta de cele mai multe ori ca fiind utila si in realitate include logia/balconul. Pretul mediu pe mp/Su se situeaza în jurul valorii de 200 euro/mp in zona in care se gaseste subiectul

		evaluat – zona periferică – Câmpul Frumos
	NATURA ZONEI	▪ Zonă rezidențială, ▪ Din punct de vedere edilitar: zonă în dezvoltare ▪ Din punct de vedere economic: oras / zona cu economie slab dezvoltată , somaj ridicat,
	OFERTE SIMILARE	• Oferte suficiente de variate pentru piața locală la prețuri cuprinse între 9.800 – 30.200 euro/mp
	CERERI SIMILARE	Cererea pe piață în zona mediană al Mun.Sf Gheorghe este încă mai mică față de ofertele existente, ceea ce generează o piață al cumpărătorului. Mediu de afaceri și situația economică au un impact negativ asupra pieteii imobiliare, deoarece nivelul de cumpărare al populației este mic , ceea ce se oglindește si în preșurile relativ mici /mp la apartamentele aria pieteii studiate. Programu Prima Casa este în măsură să revigoreze piața imobiliară , încurajând tinerii să investească în locuințe în defavoarea plății chirii . “Există premise ca activitatea de creditare să continue și să se îmbunătățească în 2018, iar soldul creditelor să înregistreze o dinamică pozitivă pe toate cele trei componente ale sale: credite imobiliare, credite de nevoi personale și credite acordate companiilor. În 2017, stocul creditelor acordate de către sistemul bancar ar putea crește cu 5-10%”, a declarat, pentru <u>Mediafax</u>, Ionuț Dumitru, economist sef la <u>Raiffeisen Bank</u>
	ECHILIBRUL PIEȚEI	▪ Dezechilibru în favoarea CERERII
	PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 9.800 euro ▪ Maxim: 30.200 euro
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 180 euro ▪ Maxim:200 euro
	CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ Dezechilibru în favoarea CERERII ▪ Tendință de stagnare în favoarea CERERII. ▪ Rezulta: posibilitatea reducerii preturilor / chiriei Anexa B cuprinde extrase privind preturile / chiriile pe segmentul de piata al proprietatii care sustin elementele de piata incluse in acest raport.

13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE EDIȚIA 2016	SEV 100 – Cadrul general SEV 102 – Implementare SEV 103 – Raportarea evaluării SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile

14. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

În conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, analiza de piață are scopul de a estima cel mai bun preț pentru o proprietate în condițiile celei mai bune utilizari.

Conform Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630 cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca : « *utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă din punct de vedere financiar* ».

În conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2018 standarde ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) editia 2017, Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede ca valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare, a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare este un concept deterministic care susține că utilizarea așteptată este utilizarea singulară și specifică ce **conduce la maximizarea utilizării terenului**.

Conceptul CMBU - cea mai bună utilizare reprezintă alternativa cea mai favorabilă de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în continuarea analizei din evaluarea de față.

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

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

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- utilizarea să fie fizic posibilă din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificațiile din planul urbanistic ;
- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal ;
- maximizează valoarea ; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

- demolare construcție și vânzare teren liber – inadecvată
- utilizare rezidențială – adecvată
- **utilizare comercială – inadecvată**
- utilizare office: - adecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- demolare construcție și vânzare teren liber – inadecvată
- utilizare rezidențială – da
- **utilizare comercială – nu**
- utilizare office– da

Acest concept (CMBU) este adecvat în special în cazul terenurilor libere dar și a terenurilor construite când construcțiile și clădirile existente sunt vechi sau când structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii și implicit a ofertei impunând noi standarde în cadrul pieței respective.

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului construit. Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, **respectiv proprietate imobiliară rezidențială**

15. Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare ANEVAR prevad posibilitatea utilizarii a mai multor abordari de evaluare si anume : abordarea prin comparatii, abordarea prin venit, abordarea prin cost, in cadrul fiecarei abordari existand mai multe tehnici si analize, etc.

Rezultatele se bazeaza strict pe informatii de piata, surse de costuri actualizate fara vreo asumare nejustificata din partea evaluatorului privind unele costuri sau uzuri. Acestea sunt : costuri din cataloage, indici de actualizare, cota de TVA, profit antreprenor, organizare de santier, cheltuieli de proiectare, deprecieri de natura fizica, functionala si externa, cuantificari ale diferitelor elemente de comparatie in cazul terenului, rate de capitalizare etc

Evaluatorul a utilizat informatii de pe piata judecand valoarea prin prisma rationamentelor cumparatorului si vanzatorului, bine informati, prudenti, fara constrangeri si in cunostinta de cauza generand valoarea de piata a subiectului solicitat spre analiza.

Datorita faptului ca nu au fost identificate informatii despre tranzactii recente, in conformitate cu pct. 39, 74, 75, etc. din GEV 630, au fost utilizate informatii privind oferte de proprietati similare disponibile pe piata, acestea fiind reale si verificate de catre evaluator la proprietar sau reprezentantul acestuia.

15.1 Abordarea prin piata

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile sau din ofertele de vânzare cu apartamente în zona, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

Aceasta metoda consta in analizarea elementelor de comparație între apartamentul de evaluat si apartamentele similare tranzacționate sau oferate curent pe piața. In cele ce urmează vom analiza elementele a trei apartamente din aceeași zona.

Deoarece pe piata specifica exista tranzactii sau oferte de proprietati similare (cu suprafete similare, cu aceeasi utilizare etc...) iar informatiile comparabilelor existente sunt suficiente pentru a aplica cu acuratete aceasta metoda, pentru a estima Valoarea de Piata a proprietatii subiect am ales abordarea prin piata.

În ANEXA A este prezentată determinarea valorii de piata prin abordarea prin piata.

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	9.810 Euro echivalent 45.720 Lei
---	---

15.2. Abordarea prin venit

Metoda are la bază ideea că proprietatea imobiliară de evaluat poate constitui o investiție generatoare de venituri. În acest caz proprietatea este achiziționată sub forma unei investiții, investitorul fiind în principal interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul principal care influențează valoarea proprietății.

Chiria este percepută în valută, fiind în cuantum de **180 Euro/luna**, plata făcându-se în lei, la cursul BNR din ziua efectuării plății. Valoarea chiriei este obținută din baza de date deținută de evaluator și din informațiile

preluate de la agențiile imobiliare. În obligațiile de plată ale proprietarului intră de asemenea plata taxelor și impozitelor, și anume impozitul pe venitul brut realizat din chirii și taxa pentru asigurare.

Capitalizarea venitului este metoda folosită pentru a transforma nivelul estimat al venitului net într-un indicator de evaluare a proprietății.

În ANEXA B este prezentată determinarea valorii de piață prin abordarea capitalizării venitului generat de proprietate, din chirie.

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN VENIT	9.580 EURO echivalent 44.650 LEI
---	---

15.3 Abordarea prin cost

Nu s-a aplicat

16. DEFINIȚII SI IPOTEZE

16.1 DEFINIȚII

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere

16.2 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă 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 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului 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.
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 întocmirii raportului de evaluare.
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 la 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. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) 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. 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. Acest raport nu este 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 a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
 8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
 9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

16.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografii din interiorul spațiului și exteriorul blocului.

16.4. SURSE DE INFORMARE

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul a apelat la următoarele surse de informare:

- Valorile de ofertare / tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:

Comparabile oferte apartamente

- <https://www.olx.ro/oferta/vand-apartament-2-camere-IDapfxT.html#e34e49e6d0>
- <https://lajumate.ro/apartament-2-camere-zona-garii-6806272.html>
- <https://www.olx.ro/oferta/2-camere-lalelei-IDauZ0B.html#e34e49e6d0>
-

Comparabile chirii

- <https://lajumate.ro/inchiriez-apartament-2-camere-sfantu-gheorghe-garii-7178973.html>
- <https://www.olx.ro/oferta/chirie-sau-vanzare-IDa9QUp.html#b97fb5d50f>
- <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/inchiriez-apartament-2-camere-zona-Simeria/7b016374786e6b57.html>
- Proprietarul imobilului – pentru informațiile legate de proprietatea evaluată: situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel chirii, etc.)

16.5 TIPUL VALORII ESTIMATE

Imobilul evaluat este de natura unei proprietati imobiliare de tip apartament cu 2 camere.. Valoarea de piață estimată conform destinației raportului este definită de standardul de evaluare SEV 100 – Cadrul general.

16.6. DATA ESTIMĂRII VALORII

Data de referință al prezentului raport este **14.03.2018**

16.7. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON si in EUR.

Curs BNR la data evaluarii: **1 euro = 4.6607 lei.**

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.).

16.8. MODALITATI DE PLATA

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.)

17 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

Prezentul raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si al destinatarului.

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

18 . ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru analiza rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Procesul de evaluare a constat in aplicarea a doua abordari de evaluare adecvate si s-au obtinut urmatoarele valori:

- **abordarea prin PIATA 45.720 lei echivalent 9.810 euro**
- **abordarea prin VENIT 44.650 lei echivalent 9.580 euro**

Pentru analiza rezultatelor si exprimarea concluziei finale asupra valorii, evaluatorul a verificat intreg procesul de evaluare, informatiile si tehnicile de analiza a acestora, precum si judecata aplicata, prin prisma criteriilor mentionate mai sus, astfel:

Adecvarea: atat abordarea prin piata cat si abordarea prin venit sunt adecvate pentru acest tip de proprietate, insa avand in vedere scopul evaluarii consideram ca abordarea prin piata este cea mai adecvata.

Precizia: Precizia unei evaluari este legata de increderea evaluatorului in acuratetea informatiilor utilizate astfel ca la abordarea prin piata fiind utilizate oferte ce au fost scazute prin marja de negociere si adaptate conform informatiilor primite telefonic de la agentii imobiliari/proprietari; la abordarea prin venit s-au utilizat informatii din piata pentru apartamente insa de multe ori in piata pentru inchiriere nu este recunoscut in pret valoarea materialelor utilizate pentru finisarea apartamentului astfel incat sa poata fi inchiriat.

Cantitatea informatiilor: adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta indicatiei valorii; cea mai mare cantitate de informatii exista la abordarea prin piata (atat tranzactii din trecutul recent cat si oferte pe piata);

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție este valoarea obținută prin abordarea prin piata.

Toate evaluarile reprezinta opinii profesionale asupra unei baze declarate, combinate cu orice prezumtii corespunzatoare sau speciale. O evaluare nu este un fapt, ci o estimare.

Gradul de subiectivism implicat variaza inevitabil de la caz la caz, la fel si gradul de certitudine, sau probabilitatea, ca opinia evaluatorului asupra valorii de piata sa coincida exact cu pretul care ar fi obtinut intr-o tranzactie efectuata la data evaluarii. Asigurarea intelegerii de catre utilizator si a increderii in evaluari necesita transparenta in abordarea evaluarii si explicatii adecvate pentru toti factorii care au un efect semnificativ asupra evaluarii.

VALOAREA DE PIATA	9.810 Euro echivalent 45.720 Lei
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	

Ec. Toth Eniko
Evaluator Autorizat ,
Membru Titular ANEVAR,

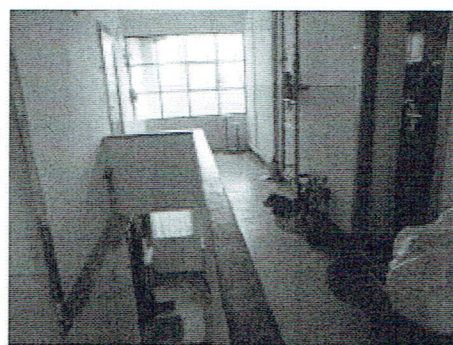


LOCALIZARE



POZE PROPRIETATE

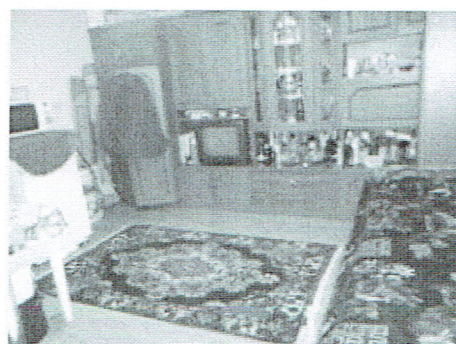
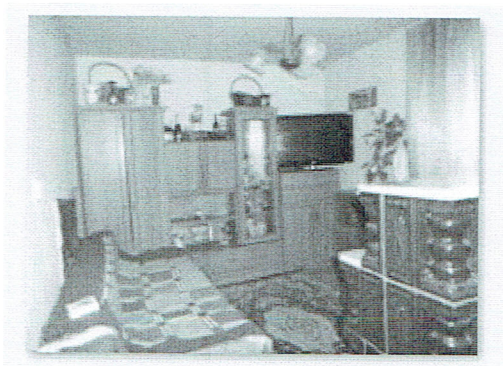
Imobilul, vecinătăți, accesul în imobil și casa scării

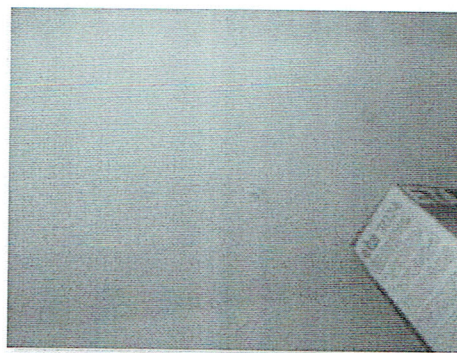
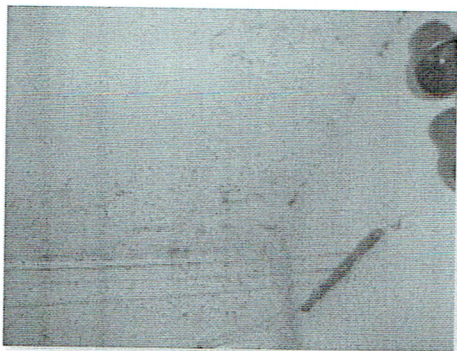


Holul și bucatăria

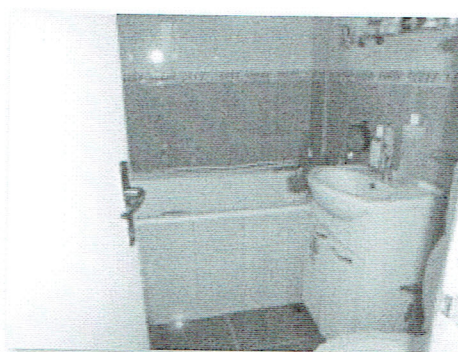


Camera 1 și 2





Baia



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Anexe calcul

Anexa A				
			EURO=	4.6607
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ			
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ A	COMPARABILĂ B	COMPARABILĂ C
Valoare de ofertare /VÂNZARE	Euro	30200	29500	29000
TIP TRANZACȚIE / OFERTA		OFERTA	OFERTA	OFERTA
PREȚ DE VANZARE NEGOC	10%	27180	26550	26100
*NOTA: Aceasta diminuare nu este considerata o ajustare(nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negocierea data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe				
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
Caracteristici specifice tranzacției				
PREȚ DE VANZARE NEGOCIAT		27180	26550	26100
Dreptul de proprietate trans	integral	integral	integral	integral
Ajustare pt.dr.de propr.		0	0	0
Ajustare pt.dr.de propr.		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		27,180	26,550	26,100
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
finanțare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		27180	26550	26100
Condiții de piață	Martie 2018	Martie 2018	Martie 2018	Martie 2018
Ajustare pt. condițiile de		0	0	0
Ajustare pt. condițiile de piață		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		27,180	26,550	26,100
Condiții de localizare	Sf Gheorghe , Câmpul Frumos	Sfantu Gheorghe , cartier Simeria	Sfantul Gheorghe, zona garii	Sfantul Gheorghe, str Lalelei
Ajustare %		-25	-25	-25
Ajustare		-6795	-6638	-6525
PREȚ AJUSTAT		20385	19913	19575
Caracteristici fizice				
Data PIF	1962	1980	1980	1977
Ajustare %		-18.0	-18.0	-15.0
Ajustare		-3669	-3584	-2936
Regim de înălțime bloc	P+1E	S+P+4E	S+P+8E	S+P+4E
Etaj	parter	parter	5	4
Ajustare (%)		0.0	-5.0	-1.0
Ajustare		0	-996	-196
Suprafata utila apartament (mp)	49	52	52	52
diferenta suprafata mp		-3	-3	-3
Ajustare		-1176	-1149	-1129
Tip apartament	Decomandat	Semidecomandat	Decomandat	Decomandat
Ajustare		300	0	0

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Finisaje	finisaje medii , pardoseli parchet si gresie, tamplarie exterioara din PVC si usa intrare metalica , usi interioare noi ,baie renovata , lucrari necesar imEDIATE refacerea invelitoarei si sarpantei precum si renovarea exterioara a cladirii, zugraveli interioare din cauza igrasiei (finisajele existente efectuate pe costul chirieiului)	finisaje medii , tamplarie exterioara PVC , usi interioare noi, pardoseli gresie si parchet laminat, obiecte sanitare noi, apartament renovat	finisaje medii , tamplarie exterioara PVC , usi interioare noi, pardoseli gresie si parchet laminat, obiecte sanitare noi, apartament renovat	finisaje medii , tamplarie exterioara PVC , usi interioare noi, pardoseli gresie si parchet laminat, obiecte sanitare noi, apartament renovat
Ajustare		-3500	-3500	-3500
Sistem incalzire	1 soba de teracota pe lemne	centrala termica si bransament la gaz	centrala termica si bransament la gaz	centrala termica si bransament la gaz
Ajustare		-1500	-1500	-1500
Balcon	1 balcon	fara balcon	1 balcon	1 balcon
Ajustare		500	0	0
Termoizolatatie exterioara a blocului	nu	izolat	nu	izolat
Ajustare		-500	0	-500
Boxa/ garaj/ parcare	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0	0	0
TOTAL Ajustare caracteristici fizice		-9545	-10729	-9761
PREȚ AJUSTAT		10840	9184	9814
Componente nonimobiliare	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		10,840	9,184	9,814
Nr ajustari aplicate		6	5	3
Ajustare totală brută		17,940	17,366	16,286
Ajustare totală brută în		66.01%	65.41%	62.40%
Comparabila aleasa (minim corectia totala	COMPARABILĂ C	ajustare minima	62.40%	
VALOAREA PROPUȘĂ euro	9,814			
VALOAREA PROPUȘĂ euro, dupa rotunjirea in lei	9,810			
Valoare lei	45,720			
Explicatii asupra ajustarilor aplicate				

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Elemente de comparatii	Ajustari:
Dreptul de proprietate transmi	nu s-au facut ajustari la nici una din comparabile, dreptul de proprietate transmis fiind integral
Condiții de finanțare	se considera conditii de finantare "cash" pentru toate comparabilele
Condiții de piață	nu se fac ajustari, toate comparabilele situandu-se la aceleasi conditii de piata si in perioada apropiata de perioada evaluarii
Condiții de localizare	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile în functie de zona de interes pe piata imobiliara
Data PIF	s-au aplicat ajustari negative in functie de diferenta de varsta fata de proprietatea evaluata, ajustare estimata la cca 1%/ an
Regim de înălțime bloc	s-au aplicat ajustari negative la comp. B si C , pentru diferentele de nivel mai favorabile fata de proprietatea evaluata. Pe piata cele mai bine cotate apartamente sunt cele de la etajele 1 si 2 iar cele mai slab cotate sunt cele de la ultimul etaj urmat de parter. Pe aceste considerente se aplica procentele de ajustare
Suprafata utila apartament (mp)	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile pentru diferentele de suprafata .
Tip apartament	s-a aplicat o ajustare pozitiva comp. A , deoarece dispune de compartimentare semidecomandata
Finisaje	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile in val de cca 3500 euro, cost necesar refacerii sarpantei invelitoarei, renovare exterioara si zugraveli interioare din cauza igrasiei
Sistem incalzire	s-au aplicat ajustari negative de cca 1500 euro la toate trei comp, cost care reprezinta instalarea CT, instalatii si bransare la gaz
Balcon	s-a aplicat ajustari pozitiva comp .A de cca 500 euro , deoarece nu dispune de balcon
Boxa/ garaj/ parcare	nu s-au aplicat ajustari
Termoizolatie exterioara a blocului	s-au aplicat ajustari negative comp A si C deoarece ele dispun de izolatatie termica exterioara
Componente nonimobiliare	nu s-au aplicat ajustari



CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE			
Pentru calculul ratei de capitalizare s-au folosit date de piata iar estimarea acesteia s-a facut prin tehnica obtinerii din vanzarile comparabile			
Se considera ca proprietatile se afla in exploatare pe baze stabile iar din piata s-au selectat comparabile cu acelasi nivel de riscuri , de venituri, de cheltuieli, cu aceleasi caracteristici fizice si de amplasare si cu aceleasi asteptari			
Se considera ca nici conditiile de finantare din afara pietei financiare si nici conditiile diferite de piata nu au afectat preturile proprietatilor comparabile			
COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara solicitata	200	190	180
Chirie negociata	194	184	175
Venit Brut Potential (EUR/an)	2,328	2,212	2,095
Grad de neocupare (- 1 luna/an)	194	184	175
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	2,134	2,027	1,921
Cheltuieli aferente proprietarului	213	203	192
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	1,921	1,825	1,729
Valoarea de tranzactie estimata dupa negociere a proprietatii (EUR)	27,180	26,550	26,100
Rata de capitalizare (%)	7.1	6.9	6.6
Rata de capitalizare = VNE/ V			
Proprietatii subiect i se va aplica o rata totala de capitalizare cuprinsa intre			
	6.6	si	7.1
Tinand cont de gradul de comparabilitate al comparabilelor cu proprietatea analizata se alege rata de capitalizare indicata de Comparabila B(vezi grila de comparatii) care are cel mai mic procent al ajustarii totale brute -comparabila cea mai apropiata ca si caracteristici cu proprietatea subiect			7.10%

Pentru calculul ratei de capitalizarea s-au folosit aceleasi conditii de exploatare a proprietatii in sistem stabilizat si acelasi procentaj pentru cheltuieli

Venitul net din exploatare al fiecarei proprietati comparabile a fost calculat si estimat in acelasi mod in care a fost estimat venitul net din exploatare al proprietatii subiect , veniturile

Alocarea pentru inlocuiri se considera element de cheltuiala subinteles in rata de capitalizare

Anexa B

Structura cheltuielilor și a veniturilor obținute din chirii pentru proprietatea de evaluat

Venit brut din chirii / an	2,160	Euro
Grad de neocupare (- 4 luna/an)	720	
Venit brut efectiv	1,440	
Cheltuieli cu impozitul	40	
Cheltuieli cu asigurarea	70	
Cheltuieli cu intretinere/reparatii	650	
Total cheltuieli	760	
Venit net din exploatare VNE	680	
Rata de capitalizare "c"	7.10%	
Valoarea	9,577	

Valoarea proprietății, calculată prin metoda capitalizării veniturilor este:

$$V_{cv} = \frac{680}{7.10\%}$$

$$V_p = 9,577 \text{ Euro}$$

$$9,580 \text{ Euro, dupa rotunjirea sumei in lei}$$

$$V_{plei} = 44,650 \text{ Lei, rotunjit}$$

Cheltuielile variabile , desi sunt transferate chiriei , partea de neocupare este platita de proprietar

Se considera Venitul Net din exploatare pentru un an stabilizat ca exploatare , in care chiriei isi achita si cheltuielile variabile

Cheltuieli cu intretinere/reparatii: s-a estimat la 650euro/an

In estimarea ratei de capitalizare chiriile au fost reduse cu 3% prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii

Deoarece la calculul ratei de capitalizare s-au folosit oferte la inchiriere mobilate si utilate, se considera si apartamentul subiect inchiriat in aceleasi conditii.

$$V_p = 9,577 \text{ Euro}$$

$$9,580 \text{ Euro, dupa rotunjirea sumei in lei}$$

$$V_{plei} = 44,650 \text{ Lei, rotunjit}$$

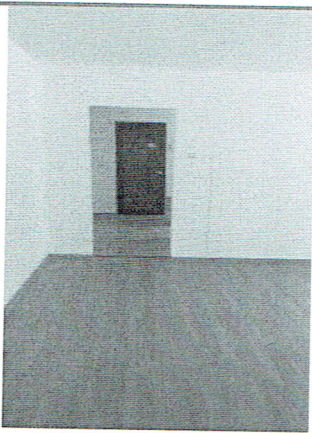
COMPARABILE OFERTE APARTAMENTE

COMPARABILA A



Contul meu + ADUGA ANUNT NOU

[Inapoi](#) [Anunturi Sfantu Gheorghe](#) [Imobiliare Sfantu Gheorghe](#) [Apartamente - Garsoniere de vanzare Sfantu Gheorghe](#) [Urmatorul anunt](#)



30 200 €

Trimite mesaj

0744 371 870

Sfantu Gheorghe, Judet Covasna
Vezi pe harta



Todor Csaba
Pe site din Ian 2017

Anunturile utilizatorului

Raporteaza Tipareste

Vand apartament 2 camere
Sfantu Gheorghe, judet Covasna | Adaugat de pe telefon La 11:05, 18 februarie 2018,
Numar anunt: 153781321

imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Compartimentare	Semidecomandat
Suprafata utila	52 m ²	Etaj	Parter

Vand apartament 2 camere pe Aleea Prieteniei (zona gării), izolat exterior, stare foarte buna.



<https://www.olx.ro/oferta/vand-apartament-2-camere-IDapfxT.html#e34e49e6d0>

COMPARABILA B

Apartment 2 camere zona Garii

📍 Sfântu Gheorghe, Covasna

🕒 Acum o săptămână

29.500 EUR

1/1

Petromex Imobiliare

COMPANIE

📞 0740872642

Zona	Garii	Număr camere	2
Suprafața utilă (m²)	52	An finalizare construcție	1980
Etaj	5	Compartimentare	Decomandat

apartament decomandat 2
camere 52m2 etaj 5 vedere spre
lac parte sudica centrala ,gresie,
faianta, parchet laminat, usa metalica . Pret negociabil.

<https://lajumate.ro/apartament-2-camere-zona-garii-6806272.html>

COMPARABILA C



Contul meu

+ ADAUGA ANUNT NOU

< Inapoi

Anunturi Sfantu Gheorghe > Imobiliare Sfantu Gheorghe > Apartamente - Garsoniere de vanzare Sfantu Gheorghe

> 2 camere Sfantu Gheorghe

Urmatorul anunt >



2 camere Lalelei

29 000 €

Negociabil

Trimite mesaj

0743 061 798

Sfantu Gheorghe, judet Covasna
Vezi pe harta

Sava

Pe site din apr 2015

Anunturile utilizatorului

Alte anunturi alte utilizatorului

2 camere Lalelei

Sfantu Gheorghe, judet Covasna  Adaugat de pe telefon La 17:21, 1 martie 2018.

Numar anunt: 155147721

 **imi place 0** **Distribuie**

 Promoveaza anuntul

 Actualizeaza anuntul

Oferit de	Agentie	Compartimentare	Decomandat
Suprafata utila	52 m ²	An constructie	1977 - 1990
Etaj	4		

Etaj 4 vis a vis de liceul Colan

Termopane

Centrala

Parchet

Balcon inchis

Gresie

Faianta

Izolat exterior

<https://www.olx.ro/oferta/2-camere-lalelei-IDauZ0B.html#e34e49e6d0>

COMPARABILE CHIRII

COMPARABILA A

**Inchiriez apartament 2 camere Sfantu
Gheorghe Garii**

📍 Sfantu Gheorghe, Covasna

🕒 Acum o săptămână

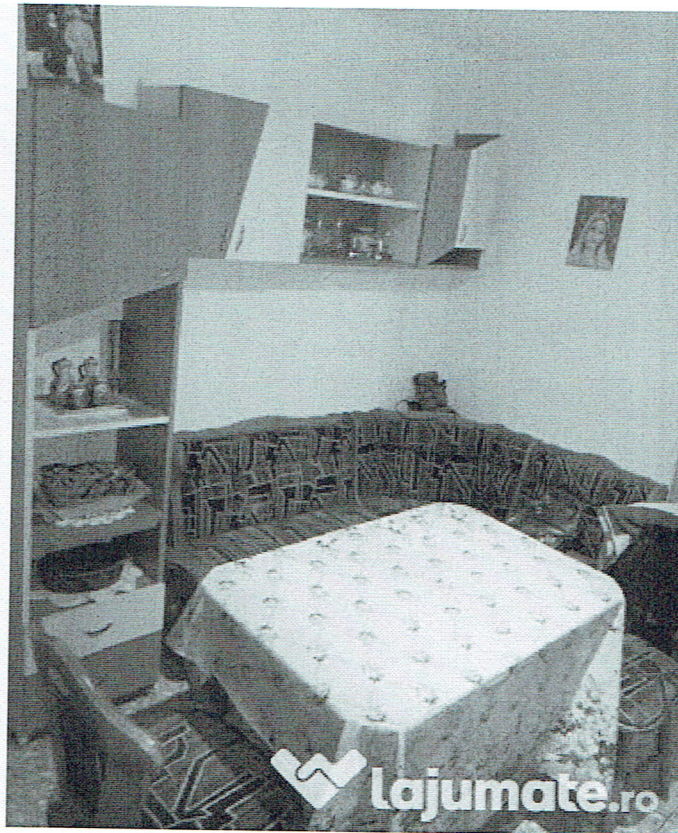
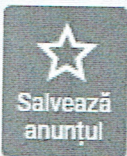
200 EUR



Seby

PERSOANĂ FIZICĂ

📞 0720596089



Zona	Garii	Număr camere	2
Suprafața utilă (m ²)	98	An finalizare construcție	1970
Etaj	8	Compartimentare	Decomandat

Închiriez apartament cu doua sau eventual trei camere daca este necesar, complet mobilat , baie hidromasaj perfect pentru un matrimoniu tanar sau doua fete, se poate închiria pe o durata de 5 - 10 ani sau chiar pe o perioada nedeterminata fara probleme, pentru mai multe informații tel. 0720596089.

<https://lajumate.ro/inchiriez-apartament-2-camere-sfantu-gheorghe-garii-7178973.html>

COMPARABILA B



 Contul meu

+ ADAUGA ANUNT NOU

< Inapoi

Anunturi Sfantu Gheorghe >

Imobiliare Sfantu Gheorghe >

Apartamente - Garsoniere de inchiriat Sfantu Gheorghe

Urmatorul anunt >

2 camere Sfantu Gheorghe



Salveaza ca favorit



190 €

 Trimite mesaj

 0756 454 744

 Sfantu Gheorghe, judet Covasna
Vezi pe harta



Liv

 Raspunde rapid

Pe site din nov 2014

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Tinreste

Chirie sau vanzare

COMPARABILA C

Publi24.ro / Anunturi / Covasna / Sfantu Gheorghe / Imobiliare / De inchiriat / Apartamente / Apartamente 2 camere

Inchiriez apartament 2 camere zona simeria

Covasna, Sfantu Gheorghe

180 EUR

Valabil din 26.01.2018 01:30:00

0740646871



Descriere

Inchiriez apartament cu 2 camere situat la etajul 9/10, acces cu 2 lifturi. Suprafata de 54 mp, un balcon inchis, camera, baie, decomandat. Usa metalica, centrala termica, geamurile termopan, baia si bucataria renovate. Mobilat complet, aragaz, frigider, masina rufe, cuptor microunde. In sufragerie este pe jos parchet si mocheta. Disponibil imediat, inclusiv pe termen lung. , numar etaj: 1, numar camere: 2, numar bai: 1, suprafata utila: 54, anul constructiei: 1977

Alte caracteristici:

Nr. Bucatarii: 1

Nr. Balcoane: 1

Disponibilitate proprietate: Disponibil imediat, cu contract pe perioada lunga de timp.

Destinatie: Rezidential

Finisaje:

Stare interior: Renovat

Ferestre cu geam termopan: Aluminiu

Podele: Parchet

Dotari:

Bucatarie: Mobilata, Utilata

Contorizare: Apometre

Mobilat: Complet

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/inchiriez-apartament-2-camere-zona-Simeria/7b016374786e6b57.html>

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Str Campul Frumos, Nr. 5, Sc. B, Et. 1, Ap. 4, Jud. Covasna

Părți 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	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	29793-C1-U10	-	49	19.58	50.43	Apartamentul nr. 4 B compus din camera de zi, dormitor 1, bucătărie, baie, vestibul, camera, cu suprafața utilă totală de 48,90 mp

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.90666/22-08-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

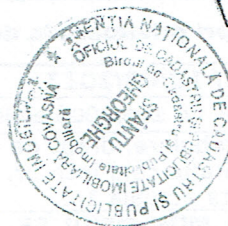
Data soluționării,
23-08-2018

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
VIOLETA MIRON
Miron Violeta
asistent-registrator
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 29793-C1-U10 Sfântu Gheorghe



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Str Campul Frumos, Nr. 5, Sc. B, Et. 1, Ap. 4, Jud. Covasna

Părți 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	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	29793-C1-U10	-	49	19.58	50.43	Apartamentul nr. 4 B compus din camera de zi, dormitor 1, bucatărie, baie, vestibul, cămara, cu suprafața utilă totală de 48,90 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
18721 / 10/08/2011			
Hotărare nr. 126/2008 emis de Municipiul Sf. Gheorghe;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu inițial de cumpărare prin licitație conf inch nr. 15215/2007, 24785/2007., dobândit prin Lege, cota actuală 1/1		A1
	1) MUNICIPIUL SF. GHEORGHE		
	OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 29793-C1/Sfântu Gheorghe, înscrisă prin încheierea nr. 6472 din 24-MAR-11;		

C. Partea III. SARCINI .

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



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 29793 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	21732
Ziua	22
Luna	08
Anul	2018



Cod verificare
100061722584

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Str Campul Frumos , Nr. 5, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	29793	595	Construcția C1 înscrisă în CF 29793-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6472 / 24/03/2011		
Hotărare nr. 126/2008 emis de Municipiul Sf. Gheorghe;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu inițial de cumpărare prin licitație conf inch nr. 15215/2007, 24785/2007., dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL SF. GHEORGHE OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 26831/Sfântu Gheorghe, înscrisă prin încheierea nr. 19058 din 24/09/2009; pozitie transcrisa din CF 26831/Sfântu Gheorghe, înscrisă prin încheierea nr. 19058 din 24/09/2009;	A1

C. Partea III. SARCINI .

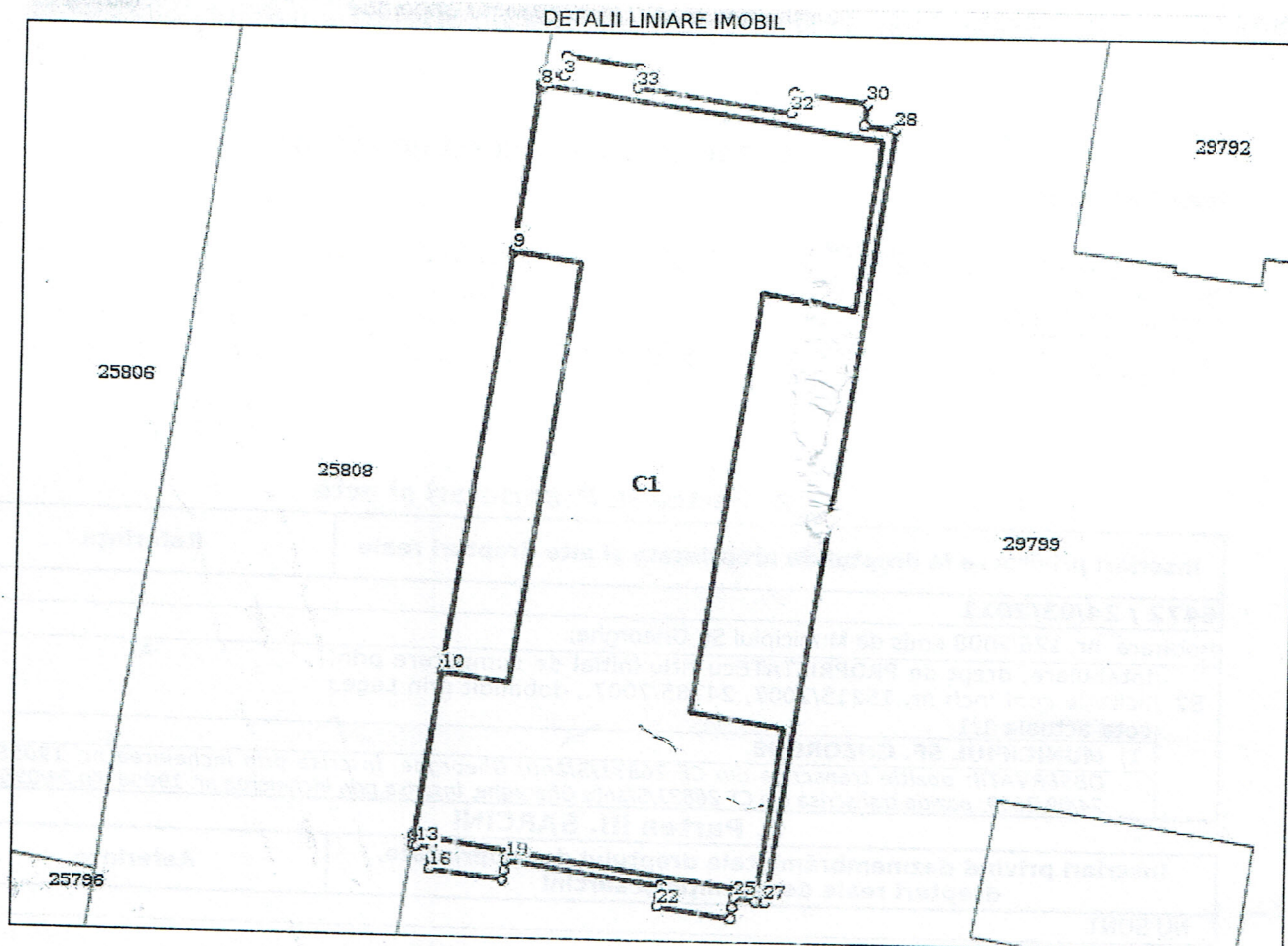
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
29793	595	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	595	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.36
3	4	0.929
5	6	0.075
7	8	0.022
9	10	19.651
11	12	0.446

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	0.959
4	5	0.554
6	7	0.011
8	9	7.543
10	11	7.65
12	13	0.206

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	0.727
15	16	0.472
17	18	0.465
19	20	7.118
21	22	0.489
23	24	0.493
25	26	0.977
27	28	35.95
29	30	0.96
31	32	0.96
33	1	0.959

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	0.484
16	17	3.36
18	19	0.493
20	21	0.473
22	23	3.36
24	25	0.467
26	27	0.453
28	29	1.43
30	31	3.359
32	33	7.12

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

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

Prezentul extras de carte funciară 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 internă nr.90666/22-08-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

23-08-2018

Data eliberării,

23/08/2018

Asistent Registrator,

VIOLETA MIRON

Miron Violeta
(parafa și semnătura)

Referent,

Lucia Lăpuș
(parafa și semnătura)

24 AUG. 2018

