

Donitescu - bule nr. 12

Anexă la HCL nr. 361 / 2018

PRIMĂRIA
Municipiului Sf. Gheorghe
Nr. 60575
Zila 10 luna 10 anul 2018



RAPORT DE EVALUARE

NR. 36 / 03.10.2018

Beneficiar: Municipiul SFÂNTU GHEORGHE

Obiectul evaluării: Apartament cu 1 camera și dependințe

Adresa: Mun. Sfântu Gheorghe, str. Lazar Mihaly nr. 63, sc. A, ap. 2, jud. Covasna



Data de referință a evaluării: 03.10.2018

Curs lei/EURO = 4,6658

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.

SC TOTH GABI SRL - TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situată în Mun. Sfântu Gheorghe, str.Lazar Mihaly nr.63, sc A, ap.2, jud Covasna, proprietatea Mun. Sf. Gheorghe, în prezent având destinația de spațiu de locuit, vă comunic următoarele:

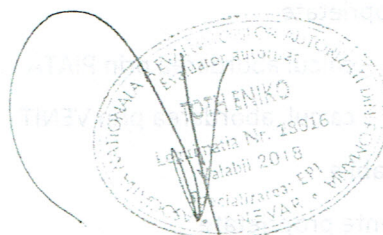
- ▶ proprietatea evaluată se compune dintr-un apartament cu 1 camera și dependințe, cu suprafata utilă de 27,04 mp, situat la etajul parter al unui imobil de tip bloc, edificat în anul 1984 în regim de P+4E, înscris în Extrasul CF nr.23313-C1-U19 cu nr.cerere 23786/14.09.2018 având nr.top 1928/2/7/2/15/IIA 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 03.10.2018. Cursul de schimb valutar leu-euro considerat este de 4,6658, 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	11.340 EURO echivalent 52.910 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, recomandărilor 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

SC TOTH GABI SRL - TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

SINTEZA EVALUĂRII
 - Raport cu inspectie -

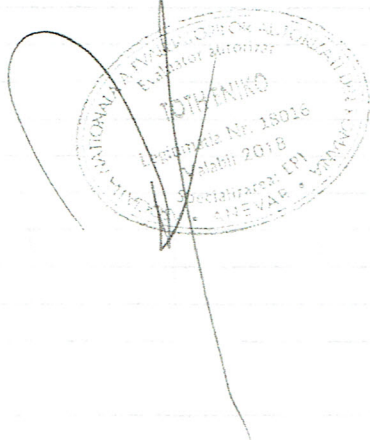


Numele beneficiarului		MUNICIPIUL SF.GHEORGHE				
Nume proprietar		Municipiul Sf.Gheorghe				
Proprietate		Existență				
Tip proprietate evaluata		Rezidențială				
Subtip proprietate		Apartament				
Cod postal		520092				
Adresa proprietatii		Jud.Covasna				
Carte Funciara nr.		23313-C1-U19 cu nr cerere 23786/14.09.2018				
Numar cadastral		1928/2/7/2/15/IIA				
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)		Extras CF 23313- C1-U19				
Dreptul de proprietate		Construcție: Drept deplin				
		Teren - Proprietar Statul Roman				
Utilizare existentă constatată		Rezidențială				
Tip constructiv (structura)		Panouri prefabricate				
Anul construirii		Anii 1984				
Stare tehnică a construcției		Satisfacator				
Nivel (apartamente)		Etajul - parter				
Nivel de finisare		Medii vechi , deteriorate				
Suprafete (mp)	Apartament	Au	27.04mp			
	Anexe	Ad	nu			
	Balcon		nu			
	Teren	St	Statul Roman			
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)		4,6658				
Data inspectiei		03.10.2018				
Data de referinta a evaluării		03.10.2018				
Valoare abordare prin venit		11.111	Euro			
Valoare abordare prin cost		nu s-a aplicat	Euro			
Valoare abordare prin comparații		11.340	Euro			
VALOAREA de piață recomandată, din care:		52.910	LEI	11.340	EURO	
-Valoare constructie/constructii		52.910	LEI	11.340	EURO	
-valoarea unitara constructie (la apartamente – pt. aria utila; la cladiri independente – pt. aria desfasurata)		1957	LEI /mp	419	EURO/mp	
-valoarea unitara teren			Lei	Euro		
			Lei/mp	Euro/mp		
Grad de finalizare a constructiei (in cazul constructiilor nefinalizate)		apartament	• 100%			

SC TOTH GABI SRL - TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

OBSERVATII SPECIALE	
Localizare	Urban
Nivel de activitate a pieței	Mediu
Justificarea Nivelului de activitate a pieței propus	Cerere medie Amplasare în zona mediana
Acces	Da Drum public
Utilități	En.electrica, apa, canalizare, gaz
Incaдрare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	Nu e cazul
Utilizare	Nu este locuit
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	Nu sunt

Evaluator Autorizat
 Membru titular ANEVAR,
 Ec.Toth Eniko



SC TOTH GABI SRL - TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

1. EVALUATOR	Ec.Toth Eniko
Legitimatie ANEVAR	Nr. 16018
Parafa	Nr. 16018 valabilă 2018
Firma	SC TOTH GABI SRL , CIF RO 1128947
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 1 camera și dependințe situat la etajul parter al unui imobil edificat în anul 1984 în regim de P+4E, cu suprafata utilă de 27,04 mp, cote părți comune 10/186 și teren în proprietatea Statului Roman , înscris în Extrasul CF 23313-C1-U19 cu nr. cerere 23786/14.09.2018 , nr top 1928/2/7/2/15/IIA
Proprietar	Municipiul Sf.Gheorghe
Adresa proprietății	Mun.Sf.Gheorghe, str Lazar Mihaly nr.63, sc A, ap.2 etaj parter , jud. Covasna
Condiții limitative deosebite	Nu sunt

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	11.340 EURO echivalent 52.910 LEI
---	--

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	EVALUARE PENTRU ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	03.10.2018
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII	1 EURO = 4.6658 lei
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspeția a fost efectuată numai la exterior de către evaluatorul Ec. Toth Eniko .

6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	- Descrierea proprietatii, conform Extras CF nr 23313-C1-U19 cu nr cerere 23786/14.09.2018 partea I: Nr.top1928/2/7/2/15/IIA , cu supr. utila de 27,04 mp, cote părți comune 10/186 și cu teren în Proprietatea Statului – compus din 1 camera si dependiente , fara balcon - Inscrieri privitoare la proprietate, conform Extras CF 23313-C1-U19 cu nr cerere 23786/14.09.2018 partea II:
---	--

SC TOTH GABI SRL - TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

		Intabulare drept de proprietate cu titlu inițial de cumpărare prin licitație, cota actuală 1/1 Proprietar - R.A.G.C.L SF.gHEORGHE Inscrieri privitoare la sarcini : Nu sunt Temei legal: Extras CF 23313- C1 – U19 cu nr cerere 23786/14.09.2018
	Mentii speciale privind Extr. de Carte Funciara	Nu sunt
	Mentii 2 privind Abateri de la Extrasul de Carte Funciara	Nu sunt
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Su – 27,04 mp conform extras CF
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Locatar – Dumitrescu Ionela
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Urban – amplasare favorabilă, median
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE	Str.Lazar Mihaly 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+4E - Rețea de transport în comun, mijloace de transport suficiente. - Unități comerciale în apropiere: diferite magazine - Unități de învățământ: școală generală , gradinite și liceu, la dist relativ mica - Instituii de cult: biserici - Instituii medicale: cabinete medicale, - Altele: administratie locala , sediul Politiei
	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+4E - Etaj - parter
	ANUL PIF	Anul 1984
	CARACTERISTICI	- Fundatia: beton armat; - Structură: panouri prefabricate

SC TOTH GABI SRL - TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

	▪ Închideri perimetrare si compartimentari: panouri prefabricate ▪ Acoperiș: tip terasa necirculabila ▪ Aspect exterior: bun ▪ Aspect interior: satisfactor
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	▪ Utilități – apa , canalizare si en. electrica ▪ Finisaje medii vechi deteriorate , necesita renovare completa

11. DESCRIEREA SPATIULUI DE EVALUAT	
BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	În ANEXA este prezentat bilanțul de suprafață conform Extras CF Au totala 27,04 mp ;
TIP APARTAMENT	semidecomandat,
TÂMLĂRIE	▪ Exterioară: tâmplărie lemn vechi ▪ Usa la intrare:metalica
FINISAJE INTERIOARE	Apartament ➢ Pardoseala – partial ciment si partial parchet deteriorat ➢ Pereti : zugraveală simpla si placări cu faianta în baie ➢ Obiecte sanitare vechi
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	▪ Iluminat normal ▪ Curenți slabi (telefonie) ▪ Instalații vechi nefuncționale , necesita refacerea inst. electrice
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ Sistemul de încălzire : fara incalzire
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ Din rețeaua orașului. ▪ Instalații funcționale ▪ Contorizare apa rece
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Din rețeaua orașului. ▪ Instalații funcționale
CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL	▪ Amplasament favorabil
12. ANALIZA PIETEII IMOBILIARE	
DEFINIREA PIETEII ȘI SUBPIETEII	▪ Piața imobiliară este definită de piața imobilelor situate în zonele rezidențiale de tip cartier cu blocuri de locuințe din Mun.Sf.Gheorghe ▪ Piața specifică - piața apartamentelor de 1 camera construite în perioada 1977-1990 din zona mediana al municipiului , - pretul rămâne unul dintre cele mai importante criterii pentru alegerea unei locuințe; reputatia zonei si mijloacele de transport în comun conteaza, de asemenea, foarte mult - o treime dintre români își cumpără locuințe cu cash tinerii preferă în continuare să locuiască în chirie - Preturile oferite pe piața pentru apartamente compuse din 1 camera, decomandate variaza între 11.000 – 22.900 Euro în funcție de etaj, vechime imobil, dispunere imobil. De asemenea un criteriu în baza caruia variaza preturile este suprafața utilă si compartimentarea, suprafața pe care ofertantii o prezintă de cele mai multe ori ca fiind utilă si în realitate include logia/balconul. Pretul mediu pe mp/Su se situează în jurul valorii de 419 euro/mp în zona în care se găsește subiectul evaluat – zona mediana -
NATURA ZONEI	▪ Zonă rezidențială, ▪ Din punct de vedere edilitar: zonă în dezvoltare

SC TOTH GABI SRL - TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

	Din punct de vedere economic: oras / zona cu economie slab dezvoltata , somaj ridicat,
OFERTE SIMILARE	Oferte suficiente de variate pentru piața locală la prețuri cuprinse între 14.300 -22.900 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 pieței imobiliare, deoarece nivelul de cumpărare al populației este mic , ceea ce se oglindește și în preșurile relativ mici /mp la apartamentele aria pieței studiate. Programu Prima Casa este în măsură să revigoreze piața imobiliară , încurajând tinerii să investească în locuințe în defavoarea plății chiriilor . “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 Mediafax, Ionuț Dumitru, economist sef la Raiffeisen Bank
ECHILIBRUL PIEȚEI	Dezechilibru în favoarea CERERII
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	- Minim: 11.000 euro - Maxim: 22.900 euro
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	- Minim: 100 euro - Maxim:150 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 piața al proprietății care susțin elementele de piața incluse în acest raport.

13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE	SEV 100 – Cadrul general
	SEV 102 – Implementare
	SEV 103 – Raportarea evaluării
EDIȚIA 2016	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 utilizări.

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 incorporeaza Standardele Internationale de Evaluare (IVS) editia 2017, Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede ca valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare, a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce **conduce la maximizarea utilizarii terenului.**

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata.

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 utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic ;
- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal ;
- maximizeaza valoarea ; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

- demolare constructie si vanzare teren liber – inadecvata
- utilizare rezidentiala – adecvata
- **utilizare comercială – inadecvata**
- utilizare office: - adecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- demolare constructie si vanzare teren liber – inadecvata
- utilizare rezidentiala – da
- **utilizare comercială – nu**
- utilizare office– da

Acest concept (CMBU) este adecvat in special in cazul terenurilor libere dar si a terenurilor construite cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia 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 ofertate 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	11.340 Euro echivalent 52.910 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 **100 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	11.111 EURO echivalent 51.842 LEI
---	--

15.3 Abordarea prin cost

Nu s-a aplicat

16. DEFINIȚII ȘI 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 verficator, 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-garsoniera-IDbVjx.html#8fee30352d>
- <https://www.olx.ro/oferta/vand-garsoniera-IDaP2cl.html#8fee30352d>
- <https://www.olx.ro/oferta/vand-garsoniera-IDbz9ep.html#8fee30352d>

Comparabile chirii

- <https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-garsoniera-de-la-1-noiembrie-IDbD21y.html#2cd933aeca>
- http://www.caut-imobiliare.ro/anunturi-imobiliare-sfantu_gheorghe/inchiriez_garsoniera_in_sfantu_gheorghe/id71186.html
- <https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-garsoniera-IDbBw6B.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 proprietăți 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 **03.10.2018**

16.7. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EUR.

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4.6658 lei.**

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

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 confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și 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 menționate 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 constatat în aplicarea a două abordări de evaluare adecvate și s-au obținut următoarele valori:

- abordarea prin PIATA 52.910 lei echivalent 11.340 euro
- abordarea prin VENIT 51.824 lei echivalent 11.111 euro

Pentru analiza rezultatelor și exprimarea concluziei finale asupra valorii, evaluatorul a verificat întreg procesul de evaluare, informațiile și tehnicile de analiză a acestora, precum și judecata aplicată, prin prisma criteriilor menționate mai sus, astfel:

Adecvarea: atât abordarea prin piață cât și abordarea prin venit sunt adecvate pentru acest tip de proprietate, însă având în vedere scopul evaluării considerăm ca abordarea prin piață este cea mai adecvată.

Precizia: Precizia unei evaluări este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea informațiilor utilizate astfel ca la abordarea prin piață fiind utilizate oferte ce au fost scăzute prin marja de negociere și adaptate conform informațiilor primite telefonic de la agenții imobiliari/proprietari; la abordarea prin venit s-au utilizat informații din piață pentru apartamente însă de multe ori în piață pentru închiriere nu este recunoscut în pret valoarea materialelor utilizate pentru finisarea apartamentului astfel încât să poată fi închiriat.

SC TOTH GABI SRL - TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

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 coincidă exact cu pretul care ar fi obtinut într-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	11.340 Euro echivalent 52.910 Lei
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	

Ec. Toth Eniko
Evaluator Autorizat ,
Membru Titular ANEVAR,



LOCALIZARE

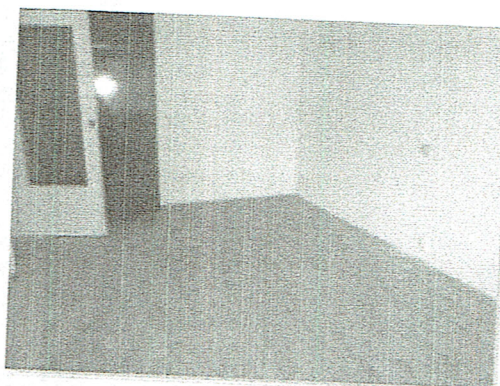
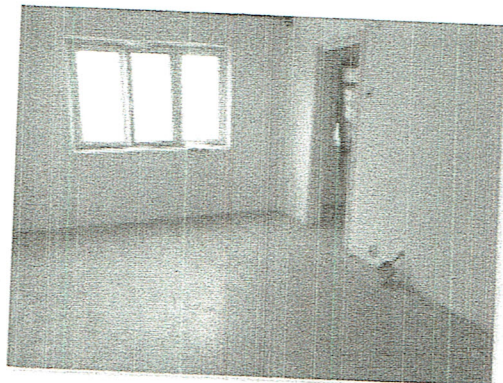


POZE PROPRIETATE

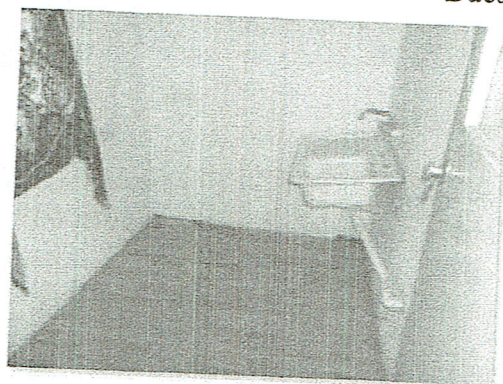
Imobilul, vecinătăți, accesul în imobil și casa scării



Camera 1

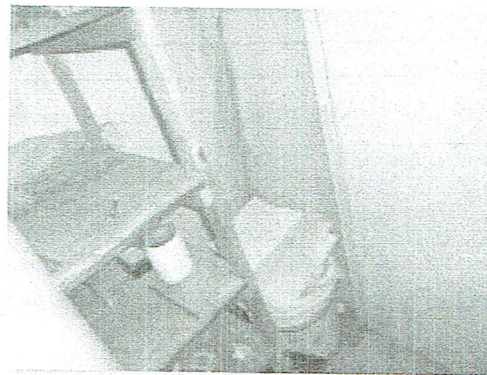
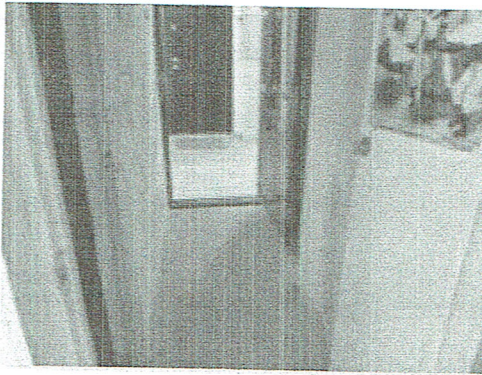


Bucătăria și baia



SC TOTH GABI SRL - TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

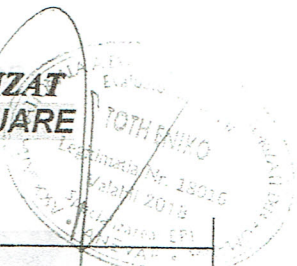
Hol intrare si camera



Accesul in apartament



SC TOTH GABI SRL - TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



Anexe calcul

Anexa A				
			EURO=	4,6658
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ			
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ A	COMPARABILĂ B	COMPARABILĂ C
Valoare de ofertare /VÂNZARE	Euro	18500	14300	22900
TIP TRANZACȚIE / OFERTA		OFERTA	OFERTA	OFERTA
PREȚ DE VANZARE NEGOC	0-10%	16650	12870	20610
*NOTA: Această diminuare nu este considerată o ajustare(nu este element de comparație), ci o transformare a valorii de ofertare în prețul de vânzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluării, având ca bază atitudinea participanților pe				

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

Caracteristici specifice tranzacției

PREȚ DE VANZARE NEGOCIAT		16650	12870	20610
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		16,650	12,870	20,610
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
finanțare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		16650	12870	20610
Condiții de piață	Octombrie 2018	Octombrie 2018	Octombrie 2018	Septembrie 2018
Ajustare pt. condițiile de		0	0	0
Ajustare pt. condițiile de		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		16,650	12,870	20,610
Condiții de localizare	Sf Gheorghe , str.Puskas Tivadar	Sfantu Gheorghe , str Pescarilor	Sfantul Gheorghe, str.Mikes Kelemen	Sfantul Gheorghe, str.Pescarilor
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		16650	12870	20610

Caracteristici fizice

Data PIF	1984	1985	1984	1977
Ajustare %		-1.0	0.0	7.0
Ajustare		-167	0	1443
Regim de înălțime bloc	P+4E	S+P+4E	S+P+4E	S+P+4E
Etaj	P	2	2	4
Ajustare (%)		-3.0	-3.0	-1.0
Ajustare		-500	-386	-206
Suprafata utila apartament (mp)	27.04	30	22	37
diferenta suprafata mp		-3	5	-10
Ajustare		-1643	2948	-5548
Tip apartament	Semidecomandat	Semidecomandat	Semidecomandat	Decomandat
Ajustare		0	0	-300
Finisaje	finisaje medii vechi deteriorate, necesita renovare completa inclusiv la instalatia electrica	finisaje medii , partial renovate ,tamplarie exterioara PVC , usi interioare noi, pardoseli gresie si parchet laminat,	finisaje medii , tamplarie exterioara PVC , usi interioare noi, pardoseli gresie si parchet laminat, obiecte sanitare noi, apartament renovat complet recent	finisaje medii , partial renovate ,tamplarie exterioara PVC , usi interioare noi, pardoseli gresie si parchet laminat,

SC TOTH GABI SRL - TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Ajustare		-2000	-2300	-2000
Sistem incalzire	fara incalzire	fara CT, doar bransament de gaz	centrala termica si bransament la gaz	centrala termica si bransament la gaz
Ajustare		-300	-1200	-1200
Balcon	fara balcon	1 balcon	1 balcon	1 balcon
Ajustare		-400	-400	-400
Termoizolatie exterioara a blocului	nu	da	da	nu
Ajustare		-300	-300	0
Boxa/ garaj/ parcare	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0	0	0
TOTAL Ajustare caracteristici fizice		-5309	-1638	-8211
PREȚ AJUSTAT		11341	11232	12399
Componente n imobiliare	nu	nu	nu	mobilat
Ajustare		0	0	-700
PREȚ AJUSTAT		11,341	11,232	11,699
Nr ajustari aplicate		6	5	3
Ajustare totală brută		5.309	7.535	11.797
Ajustare totală brută în		31.88%	58.54%	57.24%
Comparabila aleasa (minim corectia totala	COMPARABILĂ A	ajustare minima	31.88%	
VALOAREA PROPUȘĂ euro	11,341			
VALOAREA PROPUȘĂ euro, dupa rotunjirea in lei	11,340			
Valoare lei	52,910			
Explicatii asupra ajustarilor aplicate				
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-a aplicat o ajustare pozitiva comp C fiind localizat in zona cu interes tranzactional mai mic fata de zona prop. de evaluat			
Data PIF	s-au aplicat ajustari negative/pozitive in functie de diferenta de varsta fata de proprietatea evaluata, ajustare estimata la cca 1%/ an			
Regim de înălțime bloc	s-au aplicat ajustare negative la toate trei comparabile , pentru diferentele de nivel mai favorabile fata de proprietatea de evaluat. 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 si parterul. Pe aceste considerente se aplica procentele de ajustare			
Suprafata utila apartament (mp)	s-au aplicat ajustari negative/pozitive la toate trei comparabile pentru diferentele de suprafata .			
Tip apartament	s-a aplicat o ajustare negativa comp. C , deoarece dispune de compartimentare de comandata			

SC TOTH GABI SRL - TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Finisaje	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile in functie de finisajele de care dispune fiecare. Astfel comp. A si C s-au ajustat cu o val de cca 2000 euro avand finisaje partial renovate , iar comp. B care este complet renovat se ajusteaza cu cca 2300 euro .
Sistem incalzire	s-au aplicat ajustari negative de cca 1200 euro la comp. B si C si o ajustare de cca 300 euro comp. A care nu dispune de CT dar are bransamentul de gaz efectuat
Balcon	s-au aplicat ajustari negative de cca 400 euro la toate trei comp. deoarece ele dispun de cat un balcon
Boxa/ garaj/ parcare	nu s-au aplicat ajustari
Termoizolatie exterioara a blocului	s-au aplicat ajustari negative la comp. A si B deoarece ele dispun de izolatie termica exterioara
Componente nonimobiliare	s-a aplicat o ajustare negativa comp C fiind oferat mobilat

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

Pentru calculul ratei de capitalizare s-au folosit date de piata iar estimarea acestora s-a facut prin tehnica obtinerii din vanzarile comparabile

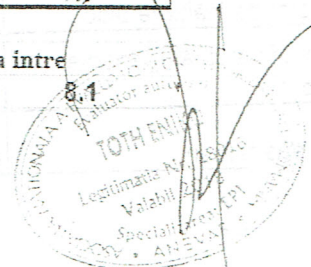
Se considera ca proprietatile se afla in exploatare pe baze stabile iar din piata s-au selectat comparabile cu acelasi nivel de riscuri , de venituri, de cheltuieli, cu aceleasi caracteristici fizice si de amplasare si cu aceleasi asteptari

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	140	100	150
Chirie negociata	136	97	146
Venit Brut Potential (EUR/an)	1,630	1,164	1,746
Grad de neocupare (- 1 luna/an)	136	97	146
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	1,494	1,067	1,601
Cheltuieli aferente proprietarului	149	107	160
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	1,344	960	1,440
Valoarea de tranzactie estimata dupa negociere a proprietatii (EUR)	16,650	12,870	20,610
Rata de capitalizare (%)	8.1	7.5	7.0

Rata de capitalizare = VNE / V

Proprietatii subiect i se va aplica o rata totala de capitalizare cuprinsa intre 7.0 si 8.1



SC TOTH GABI SRL - TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

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

8.10%

Pentru calculul ratei de capitalizare 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 subintelect in rata de capitalizare

Anexa B

Structura cheltuielilor si a veniturilor obtinute din chirii pentru proprietatea de evaluat

Venit brut din chirii / an	1.200	Euro
Grad de neocupare (- 1 luna/an)	100	
Venit brut efectiv	1.100	
Cheltuieli cu impozitul	30	
Cheltuieli cu asigurarea	50	
Cheltuieli cu intretinere/reparatii	120	
Total cheltuieli	200	
Venit net din exploatare VNE	900	
Rata de capitalizare "c"	8.10%	
Valoarea	11,111	

Valoarea proprietății, calculată prin metoda capitalizării veniturilor este:

$$V_{cv} = \frac{900}{8.10\%}$$

$$V_p = 11,111 \text{ Euro}$$

$$V_{plei} = 11,111 \text{ Euro, dupa rotunjirea sumei in lei}$$

$$51,842 \text{ Lei, rotunjit}$$

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

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

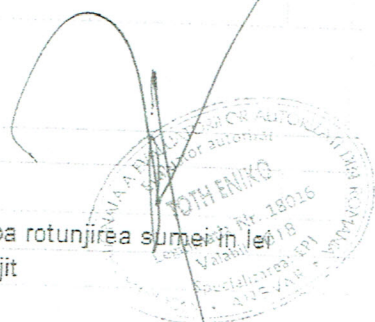
Cheltuieli cu intretinere/reparatii: s-a estimat la 120 euro/an
 In estimarea ratei de capitalizare chiriile au fost reduse cu 3% prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii

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

$$V_p = 11,111 \text{ Euro}$$

$$V_{plei} = 11,111 \text{ Euro, dupa rotunjirea sumei in lei}$$

$$51,842 \text{ Lei, rotunjit}$$



COMPARABILE OFERTE APARTAMENTE

COMPARABILA A

OLX

< Inapoi Anunturi Sfântu Gheorghe Imobiliare Sfântu Gheorghe Apartamente - Cluj-Napoca - Cluj-Napoca - Cluj-Napoca Urmatorul anunt >



18 500 €

Trimite mesaj

0765 244 498

Vand garsoniera

Sfantu Gheorghe, judet Covasna Adauga de pe telefon La 17:01 1 octombrie 2016
Numar anunt: 171482051

Publicat pe OLX



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Creat de

Proprietar

Suprafata utila

30 m²

Eta

2

Cornel

Pe site din mai 2017

Anunturile utilizatorului

Sf. Gheorghe, Str. Pescarilor Garsoniera, bucatărie și baie, termopane, fără centrală, gaz în bucatărie

<https://www.olx.ro/oferta/vand-garsoniera-IDbBvix.html#8fee30352d>

COMPARABILA B



Contineu

TRIMITE VALORI

< Inapoi

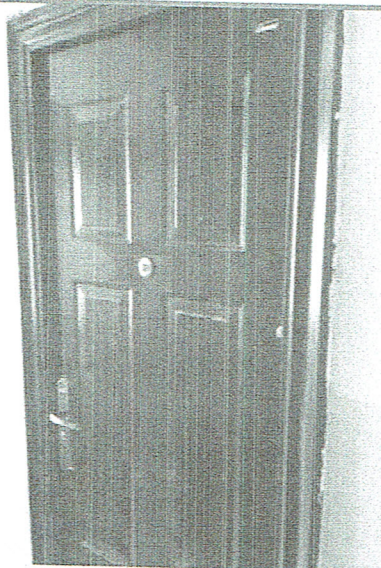
Anunturi Sfantu Gheorghe

Imobiliare Sfantu Gheorghe

Accompania - Grupare de tarzari Sfantu Gheorghe

1 camera Sfantu Gheorghe

Urmatorul anunt >



14 300 €

Trmite mesaj

0744 371 870

Sfantu Gheorghe, Judet Covasna
Vizi pe foto



Proprietar

Pe site din sep 2017

Anunturile utilizatorului

Vand garsoniera

Sfantu Gheorghe, judet Covasna

Adaugat de pe telefon La 08:32, 8 octombrie 2018.

Numar anunt: 159926541

imi place 0

Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Oferit de

Proprietar

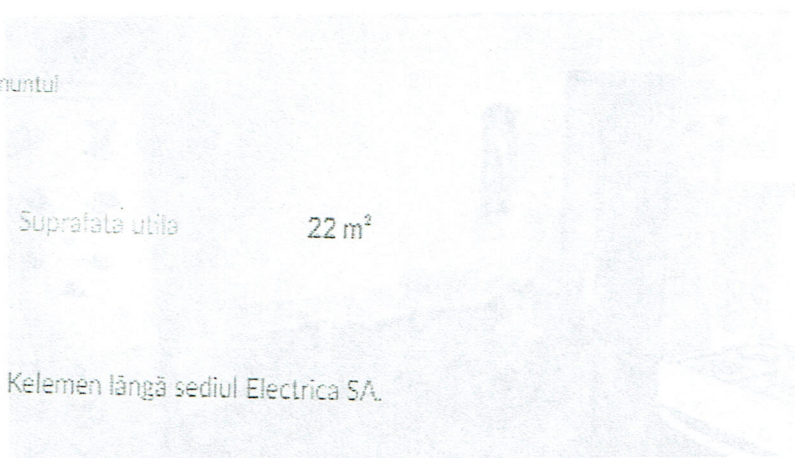
Suprafata utila

22 m²

Etaaj

2

Vand garsoniera complet renovata in str Mikes Kelemen langa sediul Electrica SA.





<https://www.olx.ro/oferta/vand-garsoniera-IDaP2cl.html#8fee30352d>

COMPARABILA C

OLX

Contul meu

+ ADAUGA ANUNT NOU

< Inapoi

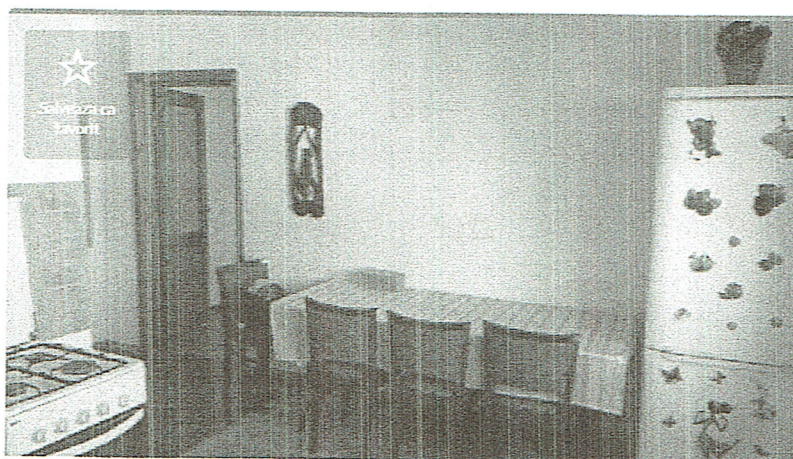
Anunturi Sfantu Gheorghe

Imobiliare Sfantu Gheorghe

Apartamente - Garsoniere de vanzare Sfantu Gheorghe

Urmatorul anunt >

2 camera Sfantu Gheorghe



22 900 €

negociabil

Trimitte mesaj

0724 322 866

Sfantu Gheorghe, judet Covasna
Vezi pe harta

Vand garsoniera

Sfantu Gheorghe, judet Covasna

Numar anunt: 170916665

Adaugat de pe telefon La 20:38, 19 septembrie 2016.

Petre Sorin

Pe site din mar 2016

Anunturile utilizatorului

Vand garsoniera

Sfantu Gheorghe, Judet Covasna
Numar anunt: 170916665

Adaugat de pe telefon La 20:38, 19 septembrie 2016.

Imi place 0 Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Ofert de	Proprietar	Compartimentare	Decomandat
Suprafata utila	37 m ²	Etaj	4

Vand garsoniera mobilata, str. Pescarilor nr. 38, et. 4 (acoperis tigla), izolata termic si hidro, termopane, usa metalica, centrala termica, parchet, gresie, faianta, foarte spatioasa, stare foarte buna, utilata: frigider, aragaz, masina de spalat.

<https://www.olx.ro/oferta/vand-garsoniera-IDbz9ep.html#8fee30352d>

COMPARABILE CHIRII

COMPARABILA A

OLX

< Inapoi Anunturi Sfantu Gheorghe Imobiliare Sfantu Gheorghe Apartamente - Garsoniere de inchiriat Sfantu Gheorghe 3 camere Sfantu Gheorghe Urmatorul anunt >



140 €

Negociabil

Trimite mesaj

0740 059 486

Inchiriez garsoniera de la 1 Noiembrie

Sfantu Gheorghe, Judet Covasna
Numar anunt: 171342172

Adaugat de pe telefon La 20:22, 6 octombrie 2016.

Imi place 0 Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Ofert de Proprietar

Sfantu Gheorghe, Judet Covasna
Vezi pe harta



Janos

Postat din Iun 2017

Inchiriez garsoniera de la 1 Noiembrie pe termen lung, reinnoita, mobilata, utilata pe Strada Pescarilor Etaj 2

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-garsoniera-de-la-1-noiembrie-IDbD21y.html#2cd933aeca>

COMPARABILA B

Descriere obiect:

INCHIRIEZ GARSONIERA IN SFANTU GHEORGHE JUDET COVASNA, BDUL GRIGORE BALAN, FOARTE BINE INTRETINUTA RENOVATA SI ZUGRAVITA RECENT, TERMOPAN, GRESIE, FAIANTA, MOBILA, MASINA DE SPALAT, ARAGAZ, USA METALICA, IZOLATA

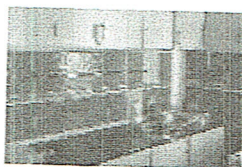
Localitatea: Sfantu Gheorghe

Judet: Covasna

Zona: BDUL GRIGORE BALAN

Adresa: SFANTU
GHEORGHE, COVASNA

Pret: 100 EURO



Caracteristici imobil:

Camere: 1	Balcoane: 1
Holuri: 1	Nivele cladire: 8
Bai: 1	Confort: confort 1
Etaje: 7	Suprafata: 37 m
	Vechime imobil: maxim 20 de ani

Dotari:

Bale cu cada; Bucatarie utilata; Cablu TV; Canalizare; Curent electric; Falanta; Geamuri

http://www.caut-imobiliare.ro/anunturi-imobiliare-sfantu_gheorghe/inchiriez_garsoniera_in_sfantu_gheorghe/id71186.html

COMPARABILA C

OLX

Contul meu

ADAGUA ANUNT NOU

Anunturi Brasov · Inchiriere Brasov · Apartamente · Garsoniere de inchiriat Brasov · Inchiriere Brasov



150 €

Trimite mesaj

0743 433 600

Brasov, judet Brasov
Vizualizeaza harta

efense

Pe site din noi 2005

Anunturile utilizatorului

Închiriez garsoniera

Brasov, judet Brasov

Adaugat de pe telefon · La 16:39, 1 octombrie 2018. Numar anunt: 171477405

Am place 0

Distribue



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Oferit de

Proprietar

Suprafata utila

36 m²

Etaaj

6

Închiriez garsoniera in Sfantu Gheorghe in zona gări ...garsoniera are o camera Bucătărie și baie mobilate si utilate pentru mai multe detalii sunati la 743 - arata telefon -

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-garsoniera-IDbBw6B.html>

DOCUMENTE PROPRIETATE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 23313-C1-019 Sfântu Gheorghe

Nr. ordine	25766
Ziua	14
Luna	09
Anul	2013
Caută verificarea	

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vecin: 7459

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Str. Lazar Minay, Nr. 68, Sc. A, Ap. 2, Jud. Covasna
 Partii comune: terenul aferent cu suprafața construită de 186 mp, terenul de gardă, structura de rezistență
 Escărilor, coloanile principale ale instalațiilor, casa scării și scoborului

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1928/2/7/2/15/18 A	-	27.04	10/186	-	Apartmentul nr. 11 A cu 1 camera și dependințe, cu cota de participare la părțile de uz comun de 10/186 parte, evidențiat în ct colectiv pe hărțile 1459 Sf Gheorghe

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1264 / 10/03/1994	
ACT Nr. Documentele cadastrale, din 10/03/1994 emis de:	
91. Intabulare, drept de PROPRIETATE, construcție, depozit prin Construcție, cota actuală 1/1	A1
1) REGIA AUTONOMA DE GOSPODARIE COMUNALA SI LOCATIVA SF.GHEORGHE	

C. Partea III. SARCINI

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



SC TOTH GABI SRL - TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Carte Funciară Nr. 32213-014/19 Comuna/Graș/Municipiu: 514ntu Gheorghe
Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. 514ntu Gheorghe, Str. Lăzar Mihală, Nr. 63, Sc. A, Ap. 2, Jud. Covasna
 Părți comune: terenul aferent cu asfaltată construită de 186 mp, terenul de gardă, structura de rezistență, uși, ferestre, coșurile principale ale instalațiilor, casa scara și anexele

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	192B/2/2/15/A A	-	27.64	10/186	-	Apartmentul nr. II A cu 2 camere și dependințe cu cota de participare la părțile de uz comun de 10/186 parte, evidențiat în II C64/IV pe hartă 7459 51 Gheorghe

Certific că prezentul extras corespunde cu poziție 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 debilitarea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
 S-a achitat tariful de 20 RON, -Ordn. de plată cont OCPI nr. 3659/14.09.2018 în suma de 20, pentru participul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data semnării,
 18.09.2018
 Data eliberării,
 18.09.2018

Asistent Registrator,
 MARIANA CORNELIA PAIC
 (semnătură)

Referent,

(semnătură)



SC TOTI GABI SRL - TOTI ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 23313 Sântu Gheorghe

Nr. Cerere	23766
Zile	14
Luna	09
Anul	2018
Tip cerere	Carte funciară

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intrebari

Nr. CF vechi 7459

Adresa: Loc Sântu Gheorghe, Jud. Covasna

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
41	186 1828/2.7.2.14	186	Conservata la intrarea in CF 23313 teren de constructii

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1264 / 10/03/1994	
Act nr. 0:	
01 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Expropriere, cota articulară 1/1	A1
1) STATUL ROMÂN	
CONSERVAT (proveniență din conversia CF 7459)	
02 se notară dreptul de administrare operativă în favoarea	A1
1) PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE	
CONSERVAT (proveniență din conversia CF 7459)	

C. Partea III. SARCINI

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

SC TOTI GABI SRL - TOTI ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT

RAPORT DE EVALUARE

Carta Funciară Nr. 23213 Comuna/Craș/Municipiu: Sânzaru Gheorghe
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
1928/2/7/2/15	186	teren de construcție

* Suprafața este determinată în planul de proiectare teren 1.0

DETALII UNIMAR MOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost girat.

Date referitoare la teren

Nr.	Categorie folosință	Forma teren	Suprafață (mp)	Teria	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	teren de construcție	DA	186	-	-	1928/2/7/2/15	teren de construcție

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest BPO.
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 succesorale, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, Ordin de plată cont OCPI nr.3559/14-09-2018 în suma de 20 pentru serviciul de publicitate mobilă cu codul nr. 272.

Data soluționării:

18-09-2018

Data eliberării:

18 SEP. 2018

Asistent Registrator:

MAKIANA CORNELIA PAIC

Nr. înregistrare: 1928/2/7/2/15

Procedura și semnătură

Referent:

Procedura și semnătură

Procedura și semnătură

