

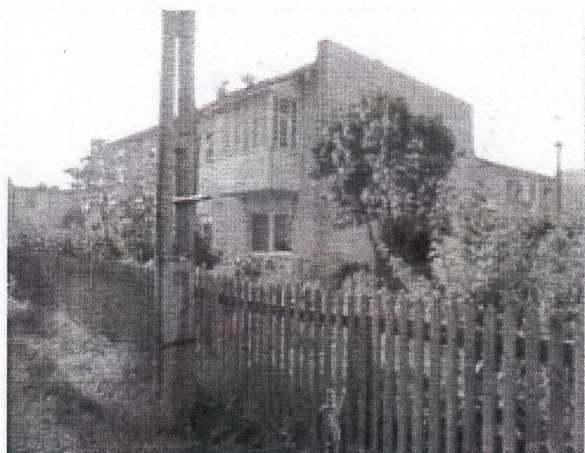
RAPORT DE EVALUARE

NR. 29 / 02.06.2019

Beneficiar: *Municipiul SFÂNTU GHEORGHE*

Obiectul evaluării: *Apartament cu 2 camere și dependințe*

Adresa: *Mun. Sfântu Gheorghe, str Câmpul Frumos nr.5, bloc 9, sc A , etaj parter, ap. 2, jud.Covasna*



Data de referinta a evaluării: *31.05.2019*

Curs lei/EURO = 4,7582

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.

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situată în Mun. Sfântu Gheorghe, str. Câmpul Frumos nr.5, bloc 9, sc A, etaj parter, 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 2 camere și dependințe, cu suprafața utilă de 48,54 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.29795-C1-U2 cu nr.cerere 5263/27.02.2013 având nr.top 29795-C1-U2 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 31.05.2019. Cursul de schimb valutar leu-euro considerat este de 4,7582, 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 include 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	11.560 EURO echivalent 55.000 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 inspecției 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

SINTEZA EVALUĂRII

- Raport cu inspectie -



Numele beneficiarului	MUNICIPIUL SF.GHEORGHE				
Nume proprietar	Municipiul Sf.Gheorghe				
Proprietate	<i>Existentă</i>				
Tip proprietate evaluata	<i>Rezidențială</i>				
Subtip proprietate	<i>Apartament</i>				
Cod postal	<i>520092</i>				
Adresa proprietatii	<i>Jud.Covasna</i>				
Carte Funciara.nr.	<i>29795-C1-U2 cu nr. cerere 5263/27.02.2013</i>				
Numar cadastral	<i>29795-C1-U2</i>				
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	<i>Extras CF nr .29795-C1-U2 cu nr cerere 5263/27.02.2013</i>				
Dreptul de proprietate	<i>Construcție: Drept deplin</i>				
	<i>Teren în diviziune,</i>				
Utilizare existentă constatată	<i>Rezidențială</i>				
Tip constructiv (structura)	<i>Cărmidă</i>				
Anul construirii	<i>Anii 1962</i>				
Stare tehnică a construcției	<i>Necesita renovare exterioara</i>				
Nivel (apartamente)	<i>Etajul - parter</i>				
Nivel de finisare	<i>Medii</i>				
Suprafete (mp)	Apartament	Au	48,54 mp		
	Anexe	Ad	nu		
	Balcon		nu		
	Teren	St	5165/22216		
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)	4,7582				
Data inspectiei	31.05.2019				
Data de referinta a evaluării	02.06.2019				
Valoare abordare prin venit	11.454	Euro			
Valoare abordare prin cost	nu s-a aplicat	Euro			
Valoare abordare prin comparații	11.560	Euro			
VALOAREA de piață recomandată, din care:	55.000	LEI	11.560	EURO	
-Valoare constructie/constructii	55.000	LEI	11.560	EURO	
-valoarea unitara constructie (la apartamente – pt. aria utila; la cladiri independente – pt. aria desfasurata)	1133	LEI /mp	238	EURO/mp	
-valoarea 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	<i>Urban</i>
Nivel de activitate a pieței	<i>Mediu</i>
Justificarea Nivelului de activitate a pieței propus	<i>Cerere medie Amplasare în zon periferica,</i>
Acces	<i>Da Drum public</i>
Utilități	<i>En.electrica, apa, canalizare</i>
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	<i>Nu e cazul</i>
Utilizare	<i>Locuit de locatar Cochiar Veronica</i>
Identificare imobil	<i>S-a realizat identificarea pe teren, conform adresei menționate</i>
Diferențe față de actele de proprietate, constatate la inspecție	<i>Nu sunt</i>
Caracteristici Teren Liber	<i>Nu este cazul, terenul este în cotă indiviză</i>
Alte Observații	<i>Extrasul CF nu este cu data actuala, evaluarea s-a realizat in ipoteza situației neschimbate față de documentul prezentat</i>

Evaluator Autorizat
Membru titular ANEVAR,
Ec.Toth Eniko



1. EVALUATOR	Ec.Toth Eniko
	Legitimatie ANEVAR Nr. 16018
	Parafa Nr. 16018 valabilă 2019
	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 1 Decembrie 1918 nr.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 48,54 mp, cote părți comune 1860/22216 și cote teren 5165/61700 , înscris în Extrasul CF 29795- C1-U2 cu nr. cerere 5263/27.02.2013
	Proprietar Municipiul Sf. Gheorghe
	Adresa proprietății Mun.Sf.Gheorghe, str Câmpul Frumos nr.5, bloc 9, sc A, etaj -parter , ap.2, jud. Covasna
	Conditii limitative deosebite Nu a fost prezentat Extras CF actualizat

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	11.560 EURO echivalent 55.000 LEI
---	--

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	EVALUARE PENTRU ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	31.05.2019
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII	1 EURO = 4.7582 lei
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspeția a fost efectuată de către evaluator Ec. Toth Eniko in prezența unui reprez. al locatarului

6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Descrierea proprietatii, conform Extras CF nr 29795-C1-U2 cu nr cerere 5263/27.02.2013 partea I: Nr.top 29795- C1-U2 , cu supr. utila de 48,54 mp, cote părți comune 1860/22216 și cote teren 5165/61700 , ap 2 – compus din camera de zi cu 16,80 mp, dormitor 13,28 mp, bucatarie 7,10 mp, baie 4,10 mp, vestibul 6,26 mp, cameră 1mp.
---	---

		- Inscrieri privitoare la proprietate, conform Extras CF nr 29795-C1-U2 cu nr cerere 5263/27.02.2013 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 . 29795-C1-U2 cu nr cerere 5263/27.02.2013
	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 – 48,54 mp conform extras CF
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Locuit de locatar d-na Cochiar Veronica
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Urban – amplasare favorabilă, periferic
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE	Str Campul Frumos Calitatea rețelilor de transport: asfaltate cu 1 banda pe sens,
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei - Cartier rezidențial 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 3km - Unități de învățământ: școală generală , gradinite și liceu, la dist de cca 5 km - Institutii de cult: bisericila dist de cca 10 km - Institutii medicale: cabinete medicale, la cca 10 km - Altele: administratie locala la cca 10 km
	UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea de energie electrică: existentă - Rețea de apă: existența - Rețea de termoficare: nu - Rețea de gaze naturale: nu, - Rețea de canalizare: existența - 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 - parter

ANUL PIF	▪ Anul 1962
CARACTERISTICI	▪ Fundatia: beton armat; ▪ Structură: cărămidă ▪ Închideri perimetrare si compartimentari: cărămidă ▪ Acoperiş: sarpanta lemn, învelitoare țiglă , acoperis deteriorat, necesita reparatii ▪ Aspect exterior: satisfăcător ▪ 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 48,54 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 de teracotă 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 funcționale
	CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL	▪ Amplasament favorabil
12.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	▪ 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 oferite pe piata pentru apartamente compuse din 2 camere, decomandate variaza între 11.560 – 36.500 Euro în 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 238 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 dezvoltata , somaj ridicat,
	OFERTE SIMILARE	• Oferte suficiente de variate pentru piața locală la prețuri cuprinse între 11.560 – 36.500 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 pietei imobiliare, deoarece nivelul de cumpărare al populației este mic , ceea ce se oglindește si în preșurile relativ mici /mp la apartamentele aria pietei studiate. Programu Prima Casa este în măsură să revigoreze piața imobiliară , încurajând tinerii să investească în locuințe în defavoarea plății chiriilor .
	ECHILIBRUL PIEȚEI	▪ Dezechilibru în favoarea CERERII
	PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 11.000 euro ▪ Maxim: 36.500 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 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 imobiliara 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 analiza 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 analiza 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	11.560 Euro echivalent 55.000 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 informații 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	11.454 EURO echivalent 54.500 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 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 acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar 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.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/vand-apartament-2-camere/8hfg583hg3h67d8f246e458fid0h8730.html>

<https://www.olx.ro/oferta/apartament-2-camere-IDcrlm6.html>

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

Comparabile chirii

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-apartament-cu-doua-camere-IDcsRa2.html#ff5ca9ba1c>

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-ofert-apartament-2-camere-IDcsCqm.html#9e6696c085>

<https://www.olx.ro/oferta/apt-2-camere-IDcnkSC.html#9e6696c085>

- 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 **31.05.2019**

16.7. MONEDA RAPORTULUI

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

Curs BNR la data evaluarii: **1 euro = 4.7582 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 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 doua abordări de evaluare adecvate și s-au obținut următoarele valori:

- abordarea prin PIATA 55.000 lei echivalent 11.560 euro
- abordarea prin VENIT 54.500 lei echivalent 11.454 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 preț valoarea materialelor utilizate pentru finisarea apartamentului astfel încât să poată fi închiriat.

Cantitatea informațiilor: adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța indicației valorii; cea mai mare cantitate de informații există la abordarea prin piață (atât tranzacții din trecutul recent cât și oferte pe piață);

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 piața.

Toate evaluările reprezintă opinii profesionale asupra unei baze declarate, combinate cu orice prezumții corespunzătoare sau speciale. O evaluare nu este un fapt, ci o estimare.

Gradul de subiectivism implicat variază inevitabil de la caz la caz, la fel și gradul de certitudine, sau probabilitatea, ca opinia evaluatorului asupra valorii de piață să coincidă exact cu prețul care ar fi obținut într-o tranzacție efectuată la data evaluării. Asigurarea înțelegerii de către utilizator și a încrederii în evaluări necesită transparența în abordarea evaluării și explicații adecvate pentru toți factorii care au un efect semnificativ asupra evaluării.

VALOAREA DE PIATA	11.560 Euro echivalent 55.000 Lei
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	

Ec. Toth Eniko
Evaluator Autorizat ,
Membru Titular ANEVAR,

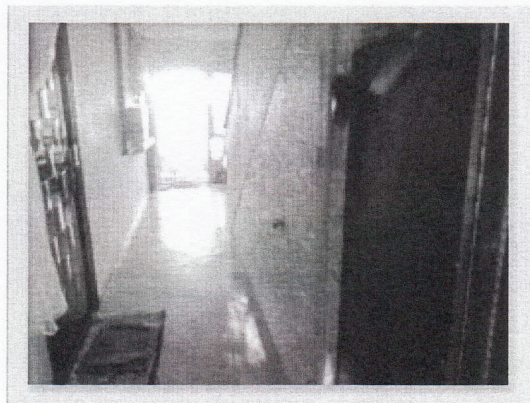
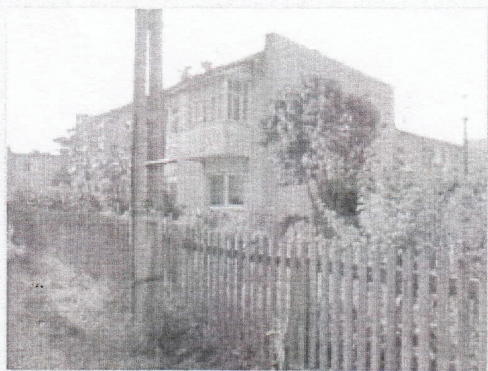


LOCALIZARE



POZE PROPRIETATE

Imobilul, accesul in imobil si casa scarii



Holul, bucataria si baia

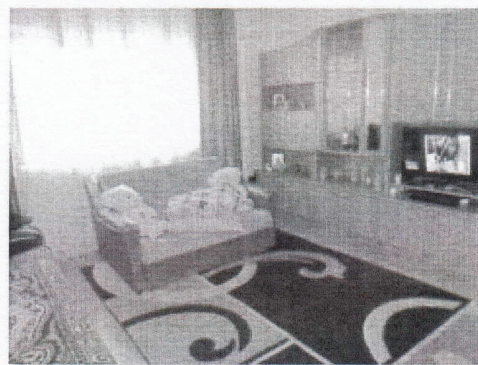




Camera 1



Camera 2



Anexe calcul

Anexa A				
			EURO=	4.7582
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ			
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ A	COMPARABILĂ B	COMPARABILĂ C
Valoare de ofertare /VÂNZARE	Euro	36500	36000	33700
TIP TRANZACȚIE / OFERTA		OFERTA	OFERTA	OFERTA
PREȚ DE VANZARE NEGOC	10%	31025	30600	30330
*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		31025	30600	30330
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		31,025	30,600	30,330
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
finanțare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		31025	30600	30330
Condiții de piață	Mai 2019	Mai 2018	Mai 2018	Mai 2019
Ajustare pt. condițiile de		0	0	0
Ajustare pt. condițiile de		0	0	0
pieță		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		31,025	30,600	30,330
Condiții de localizare	Sf Gheorghe , Câmpul Frumos	Sfantu Gheorghe , zona mag.Lidel	Sfantul Gheorghe, zona garii	Sfantul Gheorghe, zona Simeria
Ajustare %		-25	-25	-25
Ajustare		-7756	-7650	-7583
PREȚ AJUSTAT		23269	22950	22748
Caracteristici fizice				
Data PIF	1962	1990	1989	1977
Ajustare %		-25.0	-25.0	-15.0
Ajustare		-5817	-5738	-3412
Regim de înălțime bloc	P+1E	S+P+4E	S+P+4E	S+P+10E
Etaj	parter	4	2	4
Ajustare (%)		-4.0	-2.0	-4.0
Ajustare		-931	-459	-910
Suprafata utila apartament (mp)	48.54	47	51	58
diferenta suprafata mp		2	-2	-9
Ajustare		762	-1107	-3710
Tip apartament	Decomandat	Decomandat	Semidecomandat	Decomandat
Ajustare		0	200	0
Finisaje	finisaje medii , pardoseli parchet si gresie, tamplarie exterioara din PVC si usa intrare metalica , usi interioare noi ,baie , lucrari necesar de executat refacerea canalizarii, si renovarea baii(finisajele existente efectuate pe costul chiriasului)	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		-1500	-1500	-1500
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	fara balcon	1 balcon	1 balcon	1 balcon
Ajustare		-500	-500	-500
Termoizolatie exterioara a blocului	nu	izolat	da	nu

Ajustare		-500	-500	0
Boxa/ garaj/ parcare	nu	boxa pivnita	boxa pivnita	nu
Ajustare		-300	-300	0
TOTAL Ajustare caracteristici fizice		-10286	-11404	-11532
PREȚ AJUSTAT		12983	11547	11215
Componente nonimobiliare	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		12,983	11,547	11,215
Nr ajustari aplicate		6	5	3
Ajustare totală brută		19,567	19,454	19,115
Ajustare totală brută în		63.07%	63.57%	63.02%
Comparabila aleasa (minim corectia totala	COMPARABILĂ C	ajustare minima	63.02%	
VALOAREA PROPUȘĂ euro	11,547			
VALOAREA PROPUȘĂ euro, dupa rotunjirea in lei	11,560			
Valoare lei	55,000			
Explicatii asupra ajustarilor aplicate				
Elemente de comparatii	Ajustari:			
Dreptul de proprietate transmis	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 toate trei comp. 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/pozitive la toate trei comp pentru diferentele de suprafata .			
Tip apartament	s-a aplicat o ajustare pozitiva comp. B, deoarece dispune de compartimentare semidecomandata			
Finisaje	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile in val de cca 1500 euro, cost necesar refacerii canalizarii si renovare in baie			
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-au aplicat ajustari negative de cca 500 euro la toate trei comp. , deoarece ele dispun de cat un balcon			
Boxa/ garaj/ parcare	s-au aplicat ajustari negative la comp. A si B in val de cca 300 euro deoarece dispune de boxa pivnita			
Termoizolatie exterioara a blocului	s-au aplicat ajustari negative comp A si B deoarece ele dispun de izolatie 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 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	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)	31,025	30,600	30,330
Rata de capitalizare (%)	6.2	6.0	5.7

Rata de capitalizare = VNE/ V

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

5.7 si 6.2 %

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

6.20%

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 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	50	
Cheltuieli cu asigurarea	80	
Cheltuieli cu intretinere/reparatii	600	
Total cheltuieli	730	
Venit net din exploatare VNE	710	
Rata de capitalizare "c"	6.20%	
Valoarea	11,452	

Valoarea proprietății, calculată prin metoda capitalizării veniturilor este:

$$V_{cv} = \frac{710}{6.20\%}$$

$$V_p = 11,452 \text{ Euro}$$

$$11,454 \text{ Euro, după rotunjirea sumei în lei}$$

$$V_{plei} = 54,500 \text{ Lei, rotunjit}$$

Cheltuielile variabile, deși sunt transferate chiriasului, partea de neocupare este plătită de proprietar

Se considera Venitul Net din exploatare pentru un an stabilizat ca exploatare, în care chiriasul își achită și cheltuielile variabile

Cheltuieli cu intretinere/reparatii: s-a estimat la 600euro/an

În estimarea ratei de capitalizare chiriile au fost reduse cu 3% prin aproximarea marjei de negociere la data evaluării, având ca bază atitudinea participanților pe piață, vânzătorii și cumpărătorii

Deoarece la calculul ratei de capitalizare s-au folosit oferte la închiriere mobilate și utilitate, se considera și apartamentul subiect închiriat în aceleași condiții.

$$V_p = 11,452 \text{ Euro}$$

$$11,454 \text{ Euro, după rotunjirea sumei în lei}$$

$$V_{plei} = 54,500 \text{ Lei, rotunjit}$$

COMPARABILE OFERTE APARTAMENTE

COMPARABILA A

Vand apartament 2 camere

36 500 EUR

Covasna, Sfantu Gheorghe  Vezi pe harta

0740084235

Mesaj Fa oferta

 **MIHAIL**

Telefon validat
Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

 1 / 9

Specificatii

Suprafata utila 47,0 m²

Numar camere 2

Numar bai 1

Etaj etaj 4

Compartimentare decomandat

Confort 1

Anul constructiei 1990

Numar nivele 4

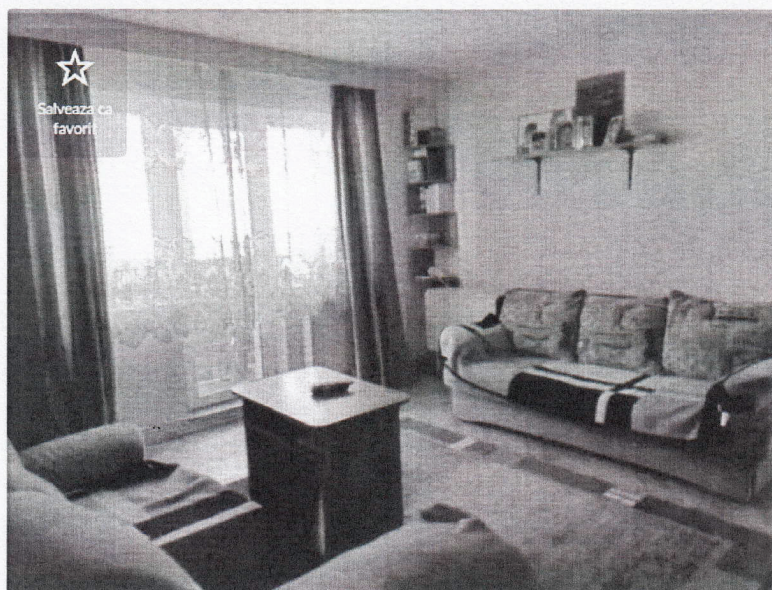
Descriere

Vand apartament 2 camere, decomandat, in Sfantu Gheorghe, situat in spatele magazinului Lidl, priveliste superba catre raul Olt, usa metalica, beci mare de 12 mp, usi interioare din lemn de brad, acces in bloc cu interfon.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/vand-apartament-2-camere/8hfg583hg3h67d8f246e458fid0h8730.html>

COMPARABILA B

Ads by libris.ro



Apartament 2 camere

Sfantu Gheorghe, judet Covasna | Adaugat La 22:04, 25 mai 2019, Numar anunt: 183921394

imi place 0 Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Compartimentare	Semidecomandat
Suprafata utila	51 m ²	An constructie	1977 - 1990
Etaj	2		

De vanzare apartament 2 camere, pe Aleea Avantului, zona garii, etaj 2/4, orientare est, este izolat termic, are balcon inchis cu termopan, geamuri termopane, baia a fost recent renovata, are pivnita.

36 000 €

Trimite mesaj

0764 475 939

Sfantu Gheorghe, judet Covasna
Vezi pe harta

Noemi

Raspunde rapid

Pe site din mai 2019

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Creeaza cont

<https://www.olx.ro/oferta/apartament-2-camere-IDcrlm6.html>

COMPARABILA C

Ads by fashionsdays.ro



Apartament 2 camere

Sfantu Gheorghe, judet Covasna

Adaugat de pe telefon La 20:30, 13 mai 2019.

Numar anunt: 180023007

Imi place 1 Distribuie

33 700 €

Trimite mesaj

(0720) 477 140

Sfantu Gheorghe, judet Covasna
Vezi pe harta

Jeno-Roland

Raspunde rapid

Pe site din oct 2015

Bine de stiut
Vanzatorul raspunde
mai putin de o ora
primite

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Esarfa cu diverse modele

Ofert de

Proprietar

Suprafata utila

58 m²

Etaj

4

Vând apartament 2 camere situat în Simeria. Etajul 4 din 10. Renovat recent.
Mai multe detalii la telefon.

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

COMPARABILE CHIRII

COMPARABILA A



Salveaza ca favorit



200 €

 **Trimite mesaj**

 **0743 169 856**

 Sfantu Gheorghe, judet Covasna
Vezi pe harta



Enikő
Pe site din aug 2017

Anunturile utilizatorului

Raporteaza



Totul
Descopera programul Complet30 si schimba-ti viata intr-un mod cu totul neasteptat Aceasta este c...

Inchiriez apartament cu doua camere

Sfantu Gheorghe, judet Covasna  Adaugat de pe telefon La 14:17, 31 mai 2019, Numar anunt: 184193570

 **Imi place 0**  **Distribuie**

 Promoveaza anuntul  Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Compartimentare	Decomandat
Suprafata utila	42 m²	An constructie	1977 - 1990
Etaj	1		

Apartamentul este foarte aproape de centrul orasului si este situat la nord. Este utilat si mobilat cu exceptia frigiderului. Perioada de inchiriere este de termen scurt : cel mai tarziu pana 15 octombrie. Pretul este 200 de euro si cer anticipat o suma de garantie de 400 de euro. Se poate interesa dupa ora 16.

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-apartament-cu-doua-camere-IDcsRa2.html#9e6696c085>

COMPARABILA B



Salveaza ca favorit



190 €

 **Trimite mesaj**

 **0749 972 950**

 Sfantu Gheorghe, judet Covasna
Vezi pe harta



Moni
Pe site din ian 2014

Anunturile utilizatorului

Raporteaza



Victoria's secret Passion ...
Victoria's Secret Passion Struck - Lotiune de corp cele mai ieftine din eshopu-ul Vivantis.ro

Inchiriez (ofer) apartament 2 camere

Sfantu Gheorghe, judet Covasna  Adaugat La 11:59, 30 mai 2019, Numar anunt: 184136922

 **Imi place 0**  **Distribuie**

 Promoveaza anuntul  Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Compartimentare	Decomandat
Suprafata utila	50 m²	An constructie	1990 - 2000
Etaj	4		

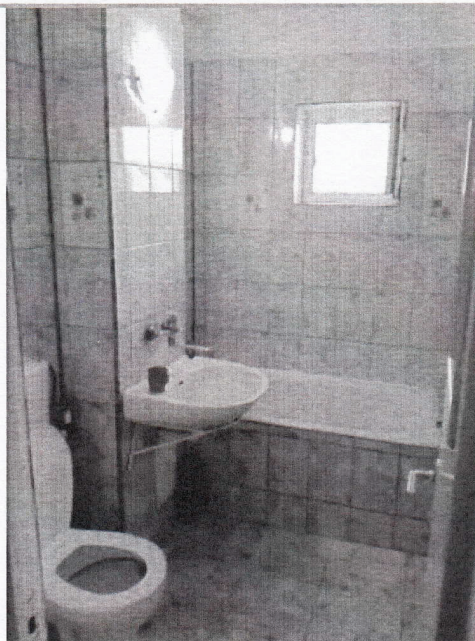
Ofer spre inchiriere in Sf. Gheorghe apartament doua camere, situat in zona centrala. Apartamentul este decomandat, recent renovat, insorit cu costuri mici la intretinere. Apartamentul este nemobilat, si se inchiriaza numai pe durata indelungata.

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-ofer-apartament-2-camere-IDcsCqm.html#9e6696c085>

COMPARABILA C

ADS by vivantis.ro

12

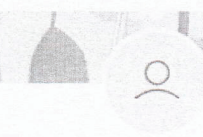


850 lei

Negociabil

Trimite mesaj

0740 151 411

Sfantu Gheorghe, judet Covasna
Vezi pe harta

Sorin

Pe site din mai 2019

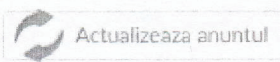
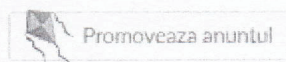
Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Apt. 2 camere

Numar anunt: 182877842

imi place 0 Distribuie



Oferit de	Proprietar	Compartimentare	Decomandat
Suprafata utila	70 m ²	An constructie	1990 - 2000
Etaj	4		

Apt. doua camere , doua balcoane gresie , faianta , termopane , bine intretinut . Piata scoala foarte aproape. FARA MOBILA. Strada fabricii bloc 30 apt 19 etaj 4.

<https://www.olx.ro/oferta/apt-2-camere-IDcnkSC.html#9e6696c085>

DOCUMENTE PROPRIETATE

EXTRAS DE CARTE FUNCARA
pentru INFORMARE

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

Nr. carte	5263
Zona	27
Lot	02
Amf	2013

A. Partea I. (Foile de avere)

CARTE FUNCARA NR. 29795-C1-12
Comuna/Dra/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Unitate individuala

Adresa: Sfântu Gheorghe, Strada Câmpul Frumos, nr. 5, bloc 9, scara A, etaj P, nr. ap. II /
Parti comună terenul aflat în blocul cu teren de garda în suprafața totală de 617 mp., podul și acoperișul,
subsolul tehnic, fundatia constructiei, structura de rezistenta, pereți despartitori, intrarea principala, casa scări,
colanțele principale ale utilitatilor

Nr. Crt.	Nr. cadastru / Nr. asanaj	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinta
A1	29795-C1-12	-	48,54	1880/ 2221,6	5165/ 61700	APARTAMENT NR. 2 compus din : camera de zi cu 16,80 mp., dormitor cu 13,28 mp., bucatarie cu 7,10 mp., baie cu 4,10 mp., vestibul cu 6,26 mp., camera cu 1 mp., evidentat in cartea funcara selectiva nr. 29795-C1-Sf.Gheorghe

B. Partea II. (Foile de proprietate)

CARTE FUNCARA NR. 29795-C1-12
Comuna/Dra/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinta
5263 / 27.02.2013 Hoban nr. 126/2006, emis de Municipiul Sf. Gheorghe	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu sibi initial de cumparare prin licitatie conf. inchi nr. 15215/2007, 24785/2007, debandit prin lege, acti actuala 1 / 1	A1 poate transactia din CF 29795- C1/Sfântu Gheorghe, inscrite prin incheierea nr. 6472 din 24- MAR-11;
1 MUNICIPIUL SF. GHEORGHE	

C. Partea III. (Foile de sarcini)

CARTE FUNCARA NR. 29795-C1-12
Comuna/Dra/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinta
NIS SUNT	



Anexa Nr. 1 la Partea I

CAPETE FUNCIARA NR. 29795-C1-4/2
Comuna/Dra/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Unitate individuala

Adresa: Sfântu Gheorghe, Strada Campul Frumos, nr. 5, bloc 9, scara A, etaj 2, nr. ap. II

Parti comune: terenul aferent blocului cu locuitor de garda in suprafata totala de 617 mp., teren si acoperisul, subsolul tehnic, fundatia constructiei, structura de rezistenta, peretii de parti-tion, intrarea principala, casa scarii, utilitatile principale ale etajului

Nr. Crt.	Procedural / Notopografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
AI	29795-C1-4/2	-	48,54	-	1860/22116	5165/61796	APARTAMENT NR. 2 compus din : camera de zi cu 16,80 mp., Dormitor cu 13,26 mp., bucatarie cu 7,10 mp., baie cu 4,10 mp., vestibul cu 6,26 mp., camera cu 1 mp., evidentat in cartea funciara subscrisa nr. 29795-C1-5/2 Sfântu Gheorghe

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

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notariu public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat banul de 720 RON, ordin de plata nr. 759/27-02-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data emitierii:
06/03/2013Data eliberării:
07/03/2013Asistent-registrat,
IOLANDA GASPAR

(Semnatura)

Referent,

(Semnatura)

Clasa/Secția
de
registrare