

Pusca Daniel

PRIMĂRIA
Municipiului Sfântu Gheorghe
Nr. 60588
Ziua 10 luna 10 anul 2018



RAPORT DE EVALUARE

NR. 35 / 03.10.2018

Beneficiar: *Municipiul SFÂNTU GHEORGHE*

Obiectul evaluării: *Apartament cu 2 camere și dependințe*

Adresa: *Mun. Sfântu Gheorghe, str Puskas Tivadar nr.70, bloc 14, sc A , etaj parter, ap. 3, jud.Covasna*



Data de referinta a evaluării: *03.10.2018*

Curs lei/EURO = 4,6658

Ec. Toth Eniko

Evaluator Autorizat

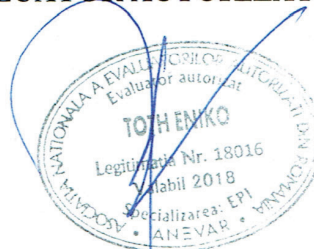
Membru titular ANEVAR

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.

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situată în Mun. Sfântu Gheorghe, str. Puskas Tivadar nr.70, bloc 14, sc A, etaj parter, ap.3, 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 48,71 mp, situat la etajul parter al unui imobil de tip bloc, edificat în anul 1980 în regim de P+4E , înscris în Extrasul CF nr.23922-C1-U13 cu nr.cerere 22999/16.07.2014 având nr.top 1815/2/29/IIIA 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	21.080 EURO echivalent 98.355 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 inspecție -

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	520092				
Adresa proprietatii	<i>Jud.Covasna</i>				
Carte Funciara nr.	23933-C1-U13 cu nr cerere 22999/16.07.2014				
Numar cadastral	23933- C1-U13				
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	Extras CF 23933- C1-U13				
Dreptul de proprietate	<i>Construcție: Drept deplin</i>				
	<i>Teren în diviziune,</i>				
Utilizare existentă constatată	<i>Rezidențială</i>				
Tip constructiv (structura)	<i>Panouri prefabricate</i>				
Anul construirii	Anii 1980				
Stare tehnică a construcției	Buna				
Nivel (apartamente)	Etajul - parter				
Nivel de finisare	<i>Medii</i>				
Suprafete (mp)	Apartament	Au	48,71 mp		
	Anexe	Ad	nu		
	Balcon		nu		
	Teren	St	16/298 mp		
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)	4,6658				
Data inspecției	03.10.2018				
Data de referinta a evaluării	03.10..2018				
Valoare abordare prin venit	20.909	Euro			
Valoare abordare prin cost	nu s-a aplicat	Euro			
Valoare abordare prin comparații	21.080	Euro			
VALOAREA de piață recomandată, din care:	98.355	LEI	21.080	EURO	
-Valoare construcție/construcții	98.355	LEI	21.080	EURO	
<i>-valoare unitara construcție (la apartamente – pt. aria utila; la cladiri independente – pt. aria desfasurata)</i>	2019	LEI /mp	433	EURO/mp	
<i>-valoare unitara teren</i>		Lei	Euro		
		Lei/mp	Euro/mp		
Grad de finalizare a construcției (in cazul construcțiilor 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
Incadrare 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	Evaluatorul nu a avut acces în apartament la data evaluării.

Evaluator Autorizat
Membru titular ANEVAR,
Ec.Toth Eniko



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

1. EVALUATOR	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 2 camere și dependințe situat la etajul parter al unui imobil edificat în anul 1980 în regim de P+4E, cu suprafata utilă de 48,71 mp, cote părți comune 16/298 și cote teren 16/298 mp, înscris în Extrasul CF 23922-C1-U13 cu nr. cerere 22999/16.07.2014 , nr top 1815/2/29/IIIA
	Proprietar	Municipiul Sf.Gheorghe
	Adresa proprietății	Mun.Sf.Gheorghe, str Puskas Tivadar nr.70, bloc 14, sc A, ap.3, etaj parter , jud. Covasna
	Conditii limitative deosebite	Evaluatorul la data inspectiei nu a avut acces in apartament

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	21.080 EURO echivalent 98.355 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 23922- C1-U13 cu nr cerere 22999/16.07.2014 partea I:
	Nr.top 1815/2/29/ IIIA , cu supr. utila de 48,71 mp, cote părți comune 16/298 și cote teren 16/298 , ap 3— compus din 2 camere si dependente , fara balcon Inscrieri privitoare la proprietate, conform Extras CF 23922-C1-U13 cu nr cerere 22999/16.07.2014 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 - Municipiul Sf.Gheorghe Inscrieri privitoare la sarcini : Nu sunt Temei legal: Extras CF 23922- C1-U13 cu nr cerere 22999/16.07.2014
	Mentuni speciale privind Extr. de Carte Funciara	Nu sunt
	Mentuni 2 privind Abateri de la Extrasul de Carte Funciara	Nu sunt
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Su – 48,71 mp conform extras CF
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Locatar -Ruzsa Daniel
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Urban – amplasare favorabilă, median
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE	Str Campul Frumos Calitatea rețelilor de transport: asfaltate cu 1 banda pe sens,
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei - Cartier rezidential cu blocuri tip vila în regim de P+4E - Rețea de transport în comun, mijloace de transport suficiente. - Unități comerciale în apropiere: diferite magazine - Unități de învățământ: școală generală , grădinite 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: 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+4E - Etaj - parter
	ANUL PIF	Anul 1980
	CARACTERISTICI	- Fundatia: beton armat; - Structură: panouri prefabricate - Închideri perimetrare si compartimentari: panouri prefabricate

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

	▪ Acoperiș: tip terasa necirculabila ▪ Aspect exterior: bun ▪ Aspect interior: bun
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	▪ Utilități – apa , canalizare si en. electrica ▪ Finisaje medii

11.	DESCRIEREA SPATIULUI DE EVALUAT																		
	<table> <tr> <td>BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ</td><td>În ANEXA este prezentat bilanțul de suprafață conform Extras CF Au totala 48,71 mp ;</td></tr> <tr> <td>TIP APARTAMENT</td><td>decomandat,</td></tr> <tr> <td>TÂMLĂRIE</td><td> ▪ Exterioară: tâmplărie PVC cu geam termoizolant , ▪ Usa la intrare:metalica </td></tr> <tr> <td>FINISAJE INTERIOARE</td><td> Apartament ➢ Pardoseala – finisaje medii ➢ Pereti : zugraveală simpla si placări cu faianta în baie ➢ Obiecte sanitare vechi </td></tr> <tr> <td>INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE</td><td> ▪ Iluminat normal ▪ Curenți slabi (telefonie) ▪ Instalații vechi, functionale </td></tr> <tr> <td>INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE</td><td> ▪ Sistemul de încălzire : sursa proprie de incalzire </td></tr> <tr> <td>INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ</td><td> ▪ Din rețeaua orașului. ▪ Instalații funcționale ▪ Contorizare apa rece </td></tr> <tr> <td>INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE</td><td> ▪ Din rețeaua orașului. ▪ Instalații functionale </td></tr> <tr> <td>CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL</td><td> ▪ Amplasament favorabil </td></tr> </table>	BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	În ANEXA este prezentat bilanțul de suprafață conform Extras CF Au totala 48,71 mp ;	TIP APARTAMENT	decomandat,	TÂMLĂRIE	▪ Exterioară: tâmplărie PVC cu geam termoizolant , ▪ Usa la intrare:metalica	FINISAJE INTERIOARE	Apartament ➢ Pardoseala – finisaje medii ➢ Pereti : zugraveală simpla si placări cu faianta în baie ➢ Obiecte sanitare vechi	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	▪ Iluminat normal ▪ Curenți slabi (telefonie) ▪ Instalații vechi, functionale	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ Sistemul de încălzire : sursa proprie de 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 functionale	CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL	▪ Amplasament favorabil
BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	În ANEXA este prezentat bilanțul de suprafață conform Extras CF Au totala 48,71 mp ;																		
TIP APARTAMENT	decomandat,																		
TÂMLĂRIE	▪ Exterioară: tâmplărie PVC cu geam termoizolant , ▪ Usa la intrare:metalica																		
FINISAJE INTERIOARE	Apartament ➢ Pardoseala – finisaje medii ➢ Pereti : zugraveală simpla si placări cu faianta în baie ➢ Obiecte sanitare vechi																		
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	▪ Iluminat normal ▪ Curenți slabi (telefonie) ▪ Instalații vechi, functionale																		
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ Sistemul de încălzire : sursa proprie de 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 functionale																		
CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL	▪ Amplasament favorabil																		
12.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE																		
	<table> <tr> <td>DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI</td><td> ▪ 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 1977-1990 din zona mediana al municipiului , - pretul rămâne unul dintre cele mai importante criterii pentru alegerea unei locuinte; reputatia zonei si mijloacele de transport în comun conteaza, de asemenea, foarte mult - o treime dintre români își cumpără locuinte cu cash tinerii preferă în continuare să locuiască în chirie - Preturile ofertate pe piata pentru apartamente compuse din 2 camere, decomandate variaza intre 21.000 – 30.900 Euro în functie de etaj, vechime imobil, dispunere imobil. De asemenea un criteriu în baza caruia variaza preturile este suprafata utila si compartimentarea, suprafata pe care ofertantii o prezinta de cele mai multe ori ca fiind utila si în realitate include logia/balconul. Pretul mediu pe mp/Su se situeaza în jurul valorii de 433 euro/mp în zona în care se gaseste subiectul evaluat – zona mediana - </td></tr> <tr> <td>NATURA ZONEI</td><td> ▪ Zonă rezidențială, ▪ Din punct de vedere edilitar: zonă în dezvoltare ▪ Din punct de vedere economic: oras / zona cu economie slab dezvoltata , somaj ridicat, </td></tr> </table>	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 1977-1990 din zona mediana al municipiului , - pretul rămâne unul dintre cele mai importante criterii pentru alegerea unei locuinte; reputatia zonei si mijloacele de transport în comun conteaza, de asemenea, foarte mult - o treime dintre români își cumpără locuinte cu cash tinerii preferă în continuare să locuiască în chirie - Preturile ofertate pe piata pentru apartamente compuse din 2 camere, decomandate variaza intre 21.000 – 30.900 Euro în functie de etaj, vechime imobil, dispunere imobil. De asemenea un criteriu în baza caruia variaza preturile este suprafata utila si compartimentarea, suprafata pe care ofertantii o prezinta de cele mai multe ori ca fiind utila si în realitate include logia/balconul. Pretul mediu pe mp/Su se situeaza în jurul valorii de 433 euro/mp în zona în care se gaseste subiectul evaluat – zona mediana -	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,														
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 1977-1990 din zona mediana al municipiului , - pretul rămâne unul dintre cele mai importante criterii pentru alegerea unei locuinte; reputatia zonei si mijloacele de transport în comun conteaza, de asemenea, foarte mult - o treime dintre români își cumpără locuinte cu cash tinerii preferă în continuare să locuiască în chirie - Preturile ofertate pe piata pentru apartamente compuse din 2 camere, decomandate variaza intre 21.000 – 30.900 Euro în functie de etaj, vechime imobil, dispunere imobil. De asemenea un criteriu în baza caruia variaza preturile este suprafata utila si compartimentarea, suprafata pe care ofertantii o prezinta de cele mai multe ori ca fiind utila si în realitate include logia/balconul. Pretul mediu pe mp/Su se situeaza în jurul valorii de 433 euro/mp în zona în care se gaseste subiectul evaluat – zona mediana -																		
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,																		

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

OFERTE SIMILARE	Oferte suficiente de variate pentru piața locală la prețuri cuprinse între 21.000 – 30.900 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 ariei pieței studiate. Programul 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 <u>Mediafax</u>, Ionuț Dumitru, economist șef la <u>Raiffeisen Bank</u>
ECHILIBRUL PIEȚEI	Dezechilibru în favoarea CERERII
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	- Minim: 21.000 euro - Maxim: 30.900 euro
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	- Minim: 150 euro - Maxim: 200 euro
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	- Dezechilibru în favoarea CERERII - Tendință de stagnare în favoarea CERERII. - Rezultă: posibilitatea reducerii prețurilor / chiriei Anexa B cuprinde extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piață al proprietății care susțin elementele de piață incluse în 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 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 ediția 2018 standarde ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 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 bazează strict pe informații de piață, surse de costuri actualizate fără vreo asumare nejustificată 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 fizică, funcțională și externă, cuantificări ale diferitelor elemente de comparație în cazul terenului, rate de capitalizare etc

Evaluatorul a utilizat informații de pe piață judecând valoarea prin prisma raționamentelor cumpărătorului și vânzătorului, bine informați, prudenți, fără constrângeri și în cunoștință de cauză generând valoarea de piață a subiectului solicitat spre analiză.

Datorită faptului că nu au fost identificate informații despre tranzacții recente, în conformitate cu pct. 39, 74, 75, etc. din GEV 630, au fost utilizate informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, acestea fiind reale și verificate de către evaluator la proprietar sau reprezentantul acestuia.

15.1 Abordarea prin piață

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață 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 zonă, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

Această metodă constă în analizarea elementelor de comparație între apartamentul de evaluat și apartamentele similare tranzacționate sau ofertate curent pe piață. În cele ce urmează vom analiza elementele a trei apartamente din aceeași zonă.

Deoarece pe piață specifică există tranzacții sau oferte de proprietăți similare (cu suprafețe similare, cu aceeași utilizare etc...) iar informațiile comparabilelor existente sunt suficiente pentru a aplica cu acuratețe această metodă, pentru a estima Valoarea de Piață a proprietății subiect am ales abordarea prin piață.

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

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	21.080. Euro echivalent 98.355 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 **150 Euro/lună**, 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	20.909 EURO echivalent 97.557 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 verificador, 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 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://homezz.ro/apartament-2-camere-sporturilor-1149400.html>
- <https://www.olx.ro/oferta/apartament-2-camere-IDbpvVf.html#e34e49e6d0>
- <https://www.olx.ro/oferta/apartament-2-camere-zona-garii-sfantu-gheorghe-IDaQSS3.html#e34e49e6d0>

Comparabile chirii

- <https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-apartament-2-camere-IDbyACQ.html#b97fb5d50f>
- <https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-apartament-2-cam-IDbBuQJ.html#b97fb5d50f>
- <https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-apartament-2-camere-pe-termen-lung-IDbCeHI.html#1ab3339ac1>

- 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 confidential, 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 98.355 lei echivalent 21.080 euro**
- **abordarea prin VENIT 97.557 lei echivalent 20.909 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.

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

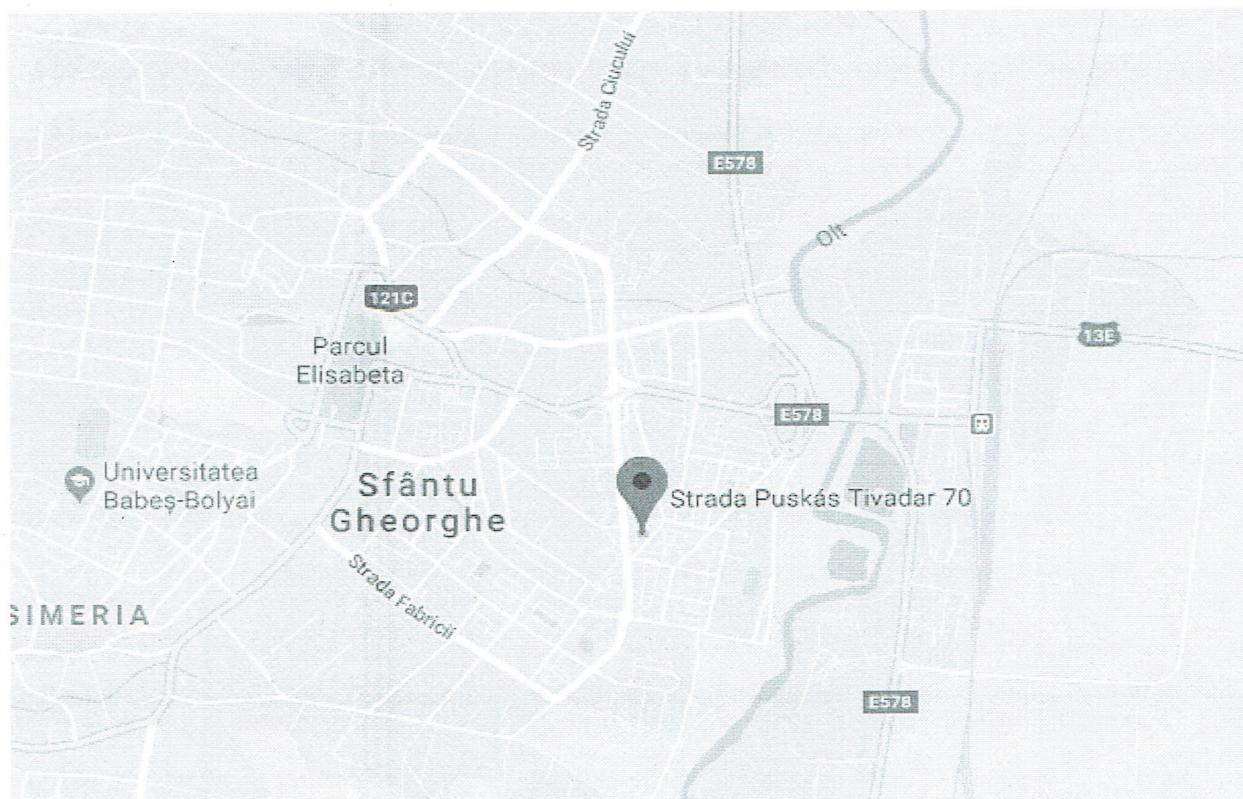
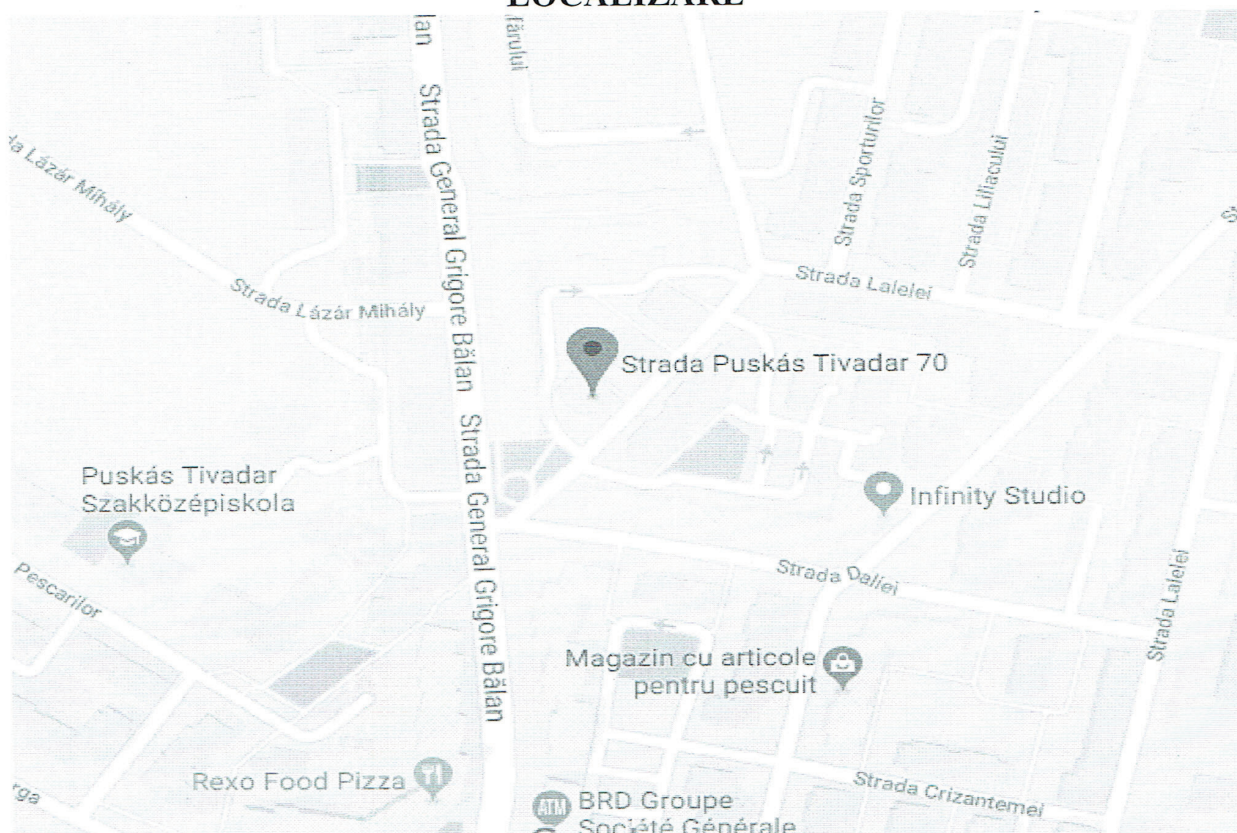
Gradul de subiectivism implicat variază inevitabil de la caz la caz, la fel și gradul de certitudine, sau probabilitatea, ca opinia evaluatorului asupra valorii de piață să coincidă exact cu pretul care ar fi obținut într-o tranzacție efectuată la data evaluării. Asigurarea înțelegerii de către utilizator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

VALOAREA DE PIATA	21.080 Euro echivalent 98.355 Lei
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	

Ec. Toth Eniko
Evaluator Autorizat ,
Membru Titular ANEVAR,

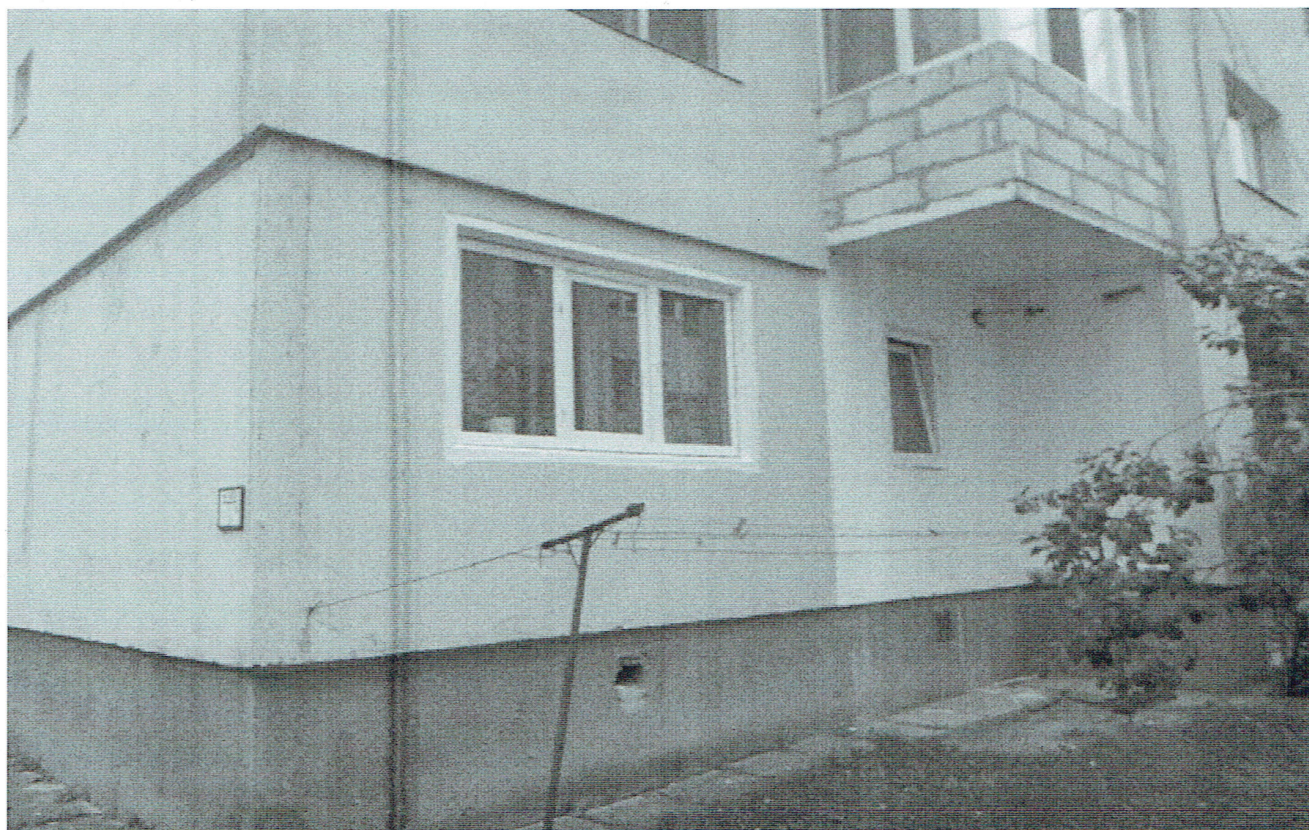


LOCALIZARE



POZE PROPRIETATE

Imobilul, vecinătăți , accesul in imobil si casa scarii



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

Anexe calcul

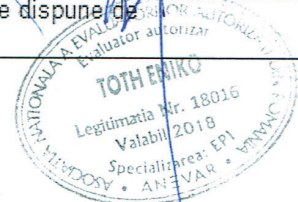
Anexa A				
			EURO=	4.6658
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ			
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ A	COMPARABILĂ B	COMPARABILĂ C
Valoare de ofertare /VÂNZARE	Euro	30900	29300	22000
TIP TRANZACȚIE / OFERTA		OFERTA	OFERTA	nu se negocieaza
PREȚ DE VANZARE NEGOC	0-10%	27810	26370	22000
*NOTA: Aceasta diminuare nu este considerata o ajustare(nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negocierea data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe				
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
Caracteristici specifice tranzacției				
PREȚ DE VANZARE NEGOCIAT		27810	26370	22000
Dreptul de proprietate trans	integral	integral	integral	integral
Ajustare pt.dr.de propr.		0	0	0
Ajustare pt.dr.de propr.		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		27,810	26,370	22,000
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
finanțare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		27810	26370	22000
Condiții de piață	Octombrie 2018	Septembrie 2018	Octombrie 2018	Octombrie 2018
Ajustare pt. condițiile de		0	0	0
Ajustare pt. condițiile de piață		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		27,810	26,370	22,000
Condiții de localizare	Sf Gheorghe , str.Puskas Tivadar	Sfantu Gheorghe , str Sporturilor	Sfantul Gheorghe, Aleea Avantului	Sfantul Gheorghe, zona garii periferic
Ajustare %		0	0	10
Ajustare		0	0	2200
PREȚ AJUSTAT		27810	26370	24200
Caracteristici fizice				
Data PIF	1980	1982	1982	1977
Ajustare %		-2.0	-2.0	3.0
Ajustare		-556	-527	726
Regim de înălțime bloc	P+4E	S+P+4E	S+P+4E	S+P+4E
Etaj	parter	4	P	3
Ajustare (%)		0.0	0.0	-2.0
Ajustare		0	0	-484
Suprafata utila apartament (mp)	48.71	52	51	50
diferenta suprafata mp		-3	-2	-1
Ajustare		-1760	-1184	-624
Tip apartament	Decomandat	Semidecomandat	Decomandat	Decomandat
Ajustare		300	0	0
Finisaje	finisaje medii vechi partial renovate	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	-2500	-2000
Sistem incalzire	incalzire pe costul locatarului	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	fara balcon	1 balcon
Ajustare		-400	0	-400
Termoizolatia exterioara a blocului	nu	da	da	da
Ajustare		-400	-400	-400
Boxa/ garaj/ parcare	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0	0	0
TOTAL Ajustare caracteristici fizice		-6316	-6111	-4682
PREȚ AJUSTAT		21494	20259	19518
Componente nonimobiliare	nu	nu	nu	mobilat
Ajustare		0	0	-1000
PREȚ AJUSTAT		21,494	20,259	18,518
Nr ajustari aplicate		6	5	3
Ajustare totală brută		6,916	6,111	9,334
Ajustare totală brută în		24.87%	23.18%	42.43%
Comparabila aleasa (minim corectia totala	COMPARABILĂ B	ajustare minima	23.18%	
VALOAREA PROPUȘĂ euro	21,080			
VALOAREA PROPUȘĂ euro, dupa rotunjirea in lei	21,080			
Valoare lei	98,355			

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-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-a aplicat o ajustare negativa la comp. C , pentru diferenta de nivel mai favorabil 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 si parterul. Pe aceste considerente se aplica procentele de ajustare
Suprafata utila apartament (mp)	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile pentru diferentele de suprafata
Tip apartament	s-a aplicat o ajustare pozitiva comp. A , deoarece dispune de compartimentare semidecomandata



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 2500 euro .
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 400 euro la comp. A si C , 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 toate trei comparabile 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	200	182	150
Chirie negociata	194	177	146
Venit Brut Potential (EUR/an)	2,328	2,118	1,746
Grad de neocupare (- 1 luna/an)	194	177	146
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	2,134	1,942	1,601
Cheltuieli aferente proprietarului	213	194	160
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	1,921	1,748	1,440
Valoarea de tranzactie estimata dupa negociere a proprietatii (EUR)	27,810	26,370	22,000
Rata de capitalizare (%)	6.9	6.6	6.5

Rata de capitalizare = VNE / V

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

6.5 si 6.9

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

6.60%

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

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	1,800	Euro
Grad de neocupare (- 1 luna/an)	150	
Venit brut efectiv	1,650	
Cheltuieli cu impozitul	30	
Cheltuieli cu asigurarea	60	
Cheltuieli cu intretinere/reparatii	180	
Total cheltuieli	270	
Venit net din exploatare VNE	1,380	
Rata de capitalizare "c"	6.60%	
Valoarea	20,909	

Valoarea proprietății, calculată prin metoda capitalizării veniturilor este:

$$V_{cv} = \frac{1.380}{6.60\%}$$

$$V_p = 20,909 \text{ Euro}$$

$$20,909 \text{ Euro, dupa rotunjirea sumei in lei}$$

$$V_{plei} = 97,557 \text{ Lei, rotunjit}$$

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 180 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.

$$V_p = 20,909 \text{ Euro}$$

$$20,909 \text{ Euro, dupa rotunjirea sumei in lei}$$

$$V_{plei} = 97,557 \text{ Lei, rotunjit}$$



COMPARABILE OFERTE APARTAMENTE

COMPARABILA A

VÂNZARE

Apartment 2 Camere Sporturilor

30.900 EUR

ID 1149400

Apartmente | 52 m² | 2 camere

Sfantu Gheorghe, Covasna / Lenin

Apartmente | 52 m² | 2 camere

ID 1149400

Sfantu Gheorghe, Covasna / Lenin

2 imagini



Vinzi sau închiriezi?

Pune acum anunț pe HomeZZ.ro
și poți avea clienți chiar de azi!

+ ADAUGĂ ANUNȚ

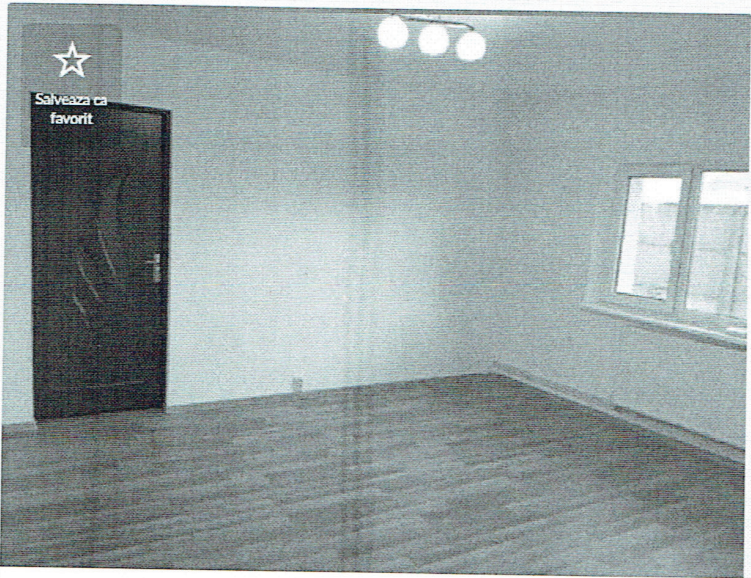
Zona	Lenin	Număr camere	2	Suprafața utilă	52 m²
Compartimentare	Semidecomandat	Etaj	4	An finalizare construcție	1982

2 camere str. Sporturilor
renovat
termopane
izolat exterior
aer conditionat
centrala
est
etaj 4

<https://homezz.ro/apartment-2-camere-sporturilor-1149400.html>

COMPARABILA B

[Inapoi](#) [Anunturi Sfantu Gheorghe](#) > [Imobiliare Sfantu Gheorghe](#) > [Apartamente - Garsoniere de vanzare Sfantu Gheorghe](#) > [2 camere Sfantu Gheorghe](#) [Urmatorul anunt](#) >



☆
Salveaza ca
favorit

29 300 €

✉ Trimite mesaj

☎ 0744 371 870

Sfantu Gheorghe, judet Covasna
Vezi pe harta



Proprietar
Pe site din sep 2017

Anunturile utilizatorului

Raporteaza [Tipareste](#)

Apartament 2 camere

Apartament 2 camere

Sfantu Gheorghe, judet Covasna  Adaugat de pe telefon La 08:30, 8 octombrie 2018.
Numar anunt: 168624515

 **imi place 1** [Distribuie](#)

 [Promoveaza anuntul](#)

 [Actualizeaza anuntul](#)

Oferit de	Proprietar	Compartimentare	Semidecomandat
Suprafata utila	50 m ²	Etaj	Parter

Vând apartament 2 camere in aleea Avântului (zona gării), parter, izolat exterior, renovat complet.

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

24

COMPARABILA C

< Inapoi Anunturi Sfantu Gheorghe > Imobiliare Sfantu Gheorghe > Apartamente - Garsoniere de vanzare Sfantu Gheorghe Urmatorul anunt >

> 2 camere Sfantu Gheorghe



Salveaza ca favorit



22 000 €

✉ Trimite mesaj

☎ 0731 045 254

Apartament 2 camere , zona garii Sfantu Gheorghe

Sfantu Gheorghe, judet Covasna Adaugat La 22:48, 4 octombrie 2018, Numar anunt: 160367343

👍 **Ami place 0** Distribuie

 Promoveaza anuntul  Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Compartimentare	Decomandat
Suprafata utila	50 m ²	An constructie	1977 - 1990
Etaj	3		



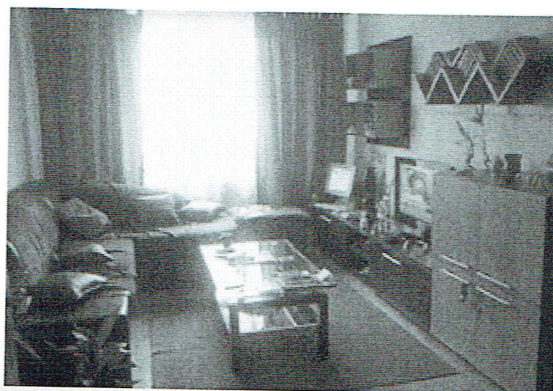
Sfantu Gheorghe, Judet Covasna
Vezi pe harta



Ionel
Pe site din apr 2018

Anunturile utilizatorului

Vand urgent apartament cu 2 camere finisat si mobilat in zona garii cu toate dotarile necesare unei familii pret 22000euro plata pe loc. rog oferte clare , sau schimb cu apartament in Cluj.
tel: 731 - arata telefon -



<https://www.olx.ro/oferta/apartament-2-camere-zona-garii-sfantu-gheorghe-IDaQSS3.html#e34e49e6d0>

COMPARABILE CHIRII

COMPARABILA A



Inchiriez apartament 2 camere
Apartamente - Garsoniere de inchiriat » 2 camere

200 €

Sfantu Gheorghe 17 sep



OLX

Contul meu

+ ADAUGA ANUNT NOU

< Inapoi

Anunturi Sfantu Gheorghe > Imobiliare Sfantu Gheorghe > Apartamente - Garsoniere de inchiriat Sfantu Gheorghe
> 2 camere Sfantu Gheorghe

Urmatorul anunt >



200 €

Trimite mesaj

0765 789 018

Sfantu Gheorghe, judet Covasna
Vezi pe harta



Mirela

Pe site din feb 2018

Anunturile utilizatorului

Inchiriez apartament 2 camere
Sfantu Gheorghe, judet Covasna Adaugat de pe telefon La 11:09, 17 septembrie 2018.



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Compartimentare	Semidecomandat
Suprafata utila	56 m ²	Etaj	Parter

Proprietar, ofer spre inchiriere un apartament cu 2 camere semidecomandat, situat pe strada Romulus Cioflec, mobilat si utilat, izolat interior si exterior, la parter.
Va rog sa ma contactati doar telefonic, nu raspund la mesaje sau mail-uri.

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-apartament-2-camere-IDbyACQ.html#b97fb5d50f>

COMPARABILA B

Închiriez apartament 2 cam.

182 €

Apartmente - Garsoniere de inchiriat > 2 camere

Sfantu Gheorghe 1 oct

U-A

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

Inapoi > 2 camere Sfantu Gheorghe Urmatorul anunt >

Salveaza ca favorit

Închiriez apartament 2 cam.

Sfantu Gheorghe, Judet Covasna Adaugat de pe telefon La 16:23, 1 octombrie 2018.

Numar anunt: 171476421

imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Compartimentare	Semidecomandat
Suprafata utila	44 m ²	Etaaj	5

850 lei

Trimite mesaj

0728 861 186

Sfantu Gheorghe, Judet Covasna
Vezi pe harta

Pal

Pe site din dec 2011

Anunturile utilizatorului

Închiriez apartament cu 2 camere mobilat+tv, mașină de spălat și frigider în zona Simeria nouă, str: Vasile Goldiș nr:21. 850 lei/ lună.

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-apartament-2-cam-IDbBuQJ.html#b97fb5d50f>

COMPARABILA C

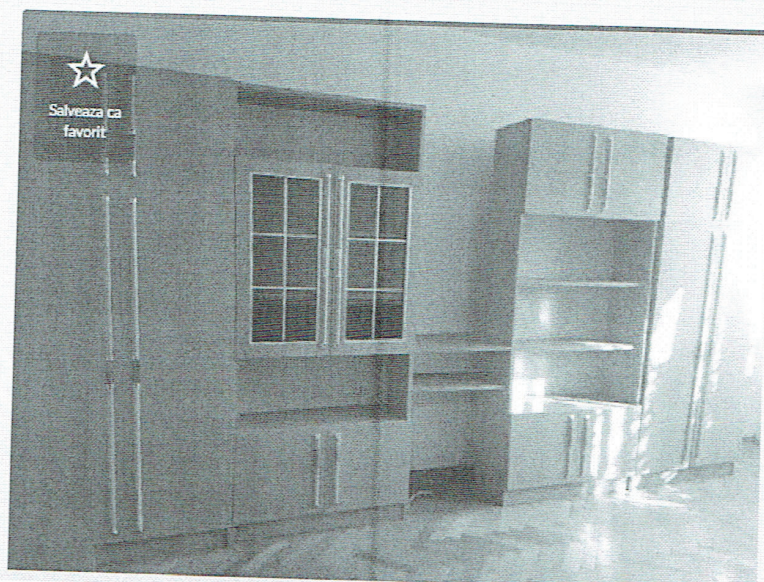
OLX

Contul meu

+ ADAUGA ANUNT NOU

< Inapoi Anunturi Sfantu Gheorghe > Imobiliare Sfantu Gheorghe > Apartamente - Garsoniere de inchiriat Sfantu Gheorghe
> 2 camere Sfantu Gheorghe

Urmatorul anunt >



700 lei

Trmite mesaj

0724 323 607

Sfantu Gheorghe, judet Covasna
Vezi pe harta



Ana

Pe site din dec. 2013

Anunturile utilizatorului

Inchiriez apartament 2 camere pe termen lung

Sfantu Gheorghe, judet Covasna

Adaugat La 18:56, 4 octombrie 2018, Numar anunt: 171652686

Imi place 0

Distribuie



Promoveaza anuntul

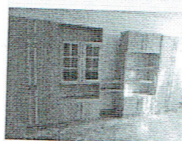


Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Compartimentare	Decomandat
Suprafata utila	50 m ²	An constructie	1977 - 1990

Inchiriez apartament cu 2 camere doar pe termen lung. Apartamentul este complet mobilat si utilat cu electrocasnice (masina spalat, frigider, aragaz). Inchiriez doar pe termen lung. Apartamentul este situat in zona semaforului langa bijuteria de langa Strandul Municipal cu verede in strada principala.
Pretul este 700 lei plus o luna garantie. Nu accept animale de companie. Tel 724323607

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-apartament-2-camere-pe-termen-lung-IDbCeHI.html#1ab3339ac1>



inchiriez apartament 2 camere pe termen lung

Apartamente - Garsoniere de inchiriat » 2 camere

150 €

Sfantu Gheorghe 4 oct



DOCUMENTE PROPRIETATE

CARTE FUNCIARA NR. 23922-C1-U13 Comuna/Dres/Municipiu: Sfântu Gheorghe

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru INFORMARE

ANCPA
 AGENTIA NATIONALA
 DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA

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

Nr. cerere	22999
Tip	16
Lot	67
Anul	2014

A. Partea I. (Foaie de avere)

Unitate individuala

Adresa: Sfântu Gheorghe, Strada Puskas Tivadar, scara A, nr. ap. 3

Nr. CF vechi: 6077

Parti comune: terenul, structura de rezistenta, casa scarii, acoperisul, subsolul tehnic, trotuarul de garda, holul de acces in casa scarii, iesirea secundara, ofidul si coloanele principale ale instalatiilor

Nr. Crt.	Nr. cadastru / Nr. topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cota parti comune	Cota teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 1815 / 2 / 29 / III A	-	48,71	16 / 296		Apartment cu 2 camere si dependinte evidențiat în Cf colectivă pe fișă nr. 6077 Sf. Gheorghe

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privilegiate la proprietate	Observatii / Referinte
996 / 20.04.1993 Act	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1 / 1	A1
1 REGIA AUTONOMĂ DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI LOCATIVĂ SF. GHEORGHE	(provenita din conversia CF 6077)

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privilegiate la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



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

CARTE FUNCIARA NR. 23922-CI-U13 Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Anexa Nr. 1 la Partea I

Unitate individuala

Adresa: Sfântu Gheorghe, Strada Puskas Tivadar, scara A, nr. ap. 3

Parti comune: terenul ,structura de rezistenta, cese scari, acoperisul ,subsolul tehnic, trotuarul de garda ,holul de acces in casa scarii, iesirea secundara, oficiul si coloanele principale ale instalatiilor

Nr. Crt.	Nr. cadastrel / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 1815/2/ 29/ III A	-	48,71	-	16/ 298	-	Apartment cu 2 camere si dependinte existent in C colectiva pe harte nr. 6077 Sf. Gheorghe

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. C35628/16-07-2014, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data solutionarii,
16/07/2014

Asistent-registrador,
MIHAELA KOVACS

Referent,

Data eliberarii,
16/07/2014


(Semnatura)


(Semnatura si semnatura)



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

CARTE FUNCIARA NR. 23922 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
 pentru INFORMARE**

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

Nr. generat	22/999
Ziua	16
Luna	07
Anul	2014

A. Partea I. (Foaie de avere)

Nr. CF vechi: 6077

TEREN intravilan

Adresa: Sfântu Gheorghe, Strada Puskas Tivadar, Bloc nr.

14, Scara: A

Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	Top: 1815/ 2/ 29	Din acte: -; Măsurata: 296	CONSTRUCTIILE: C1 în CF 23922-C1

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinta
986 / 20.04.1993	
Act	
81 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Expropriere, cota acțiune 1 / 1	A1
1 STATUL ROMAN	(provenita din conversia CF 6077)
82 drept de administrare operativă în favoarea	A1
1 PRIMARIA MUNICIPIULUI SF.GHEORGHE	(provenita din conversia CF 6077)

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinta
NU SUNT	



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

CARTE FUNCIARA NR. 23922 Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Sfântu Gheorghe, Strada Puskas Tivadar, Bloc nr. 14, Scara A

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinta
Top: 1815/2/29	298	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 23922-C1

* Suprafata este determinata in planul de proiecte Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinta
1	altale	DA	Din acten: Masurata: 298	-	-	1815/2/29	curte

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
 Prezentul extras de carte fundară NU este valabil la autentificarea actelor jundice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
 S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. C35628/16-07-2014, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
16/07/2014

Asistent-registrat,
MIHAELA KOVACS

Referent,

Data eliberării,

16/07/2014

(semnatura)

(parata si semnatura)

