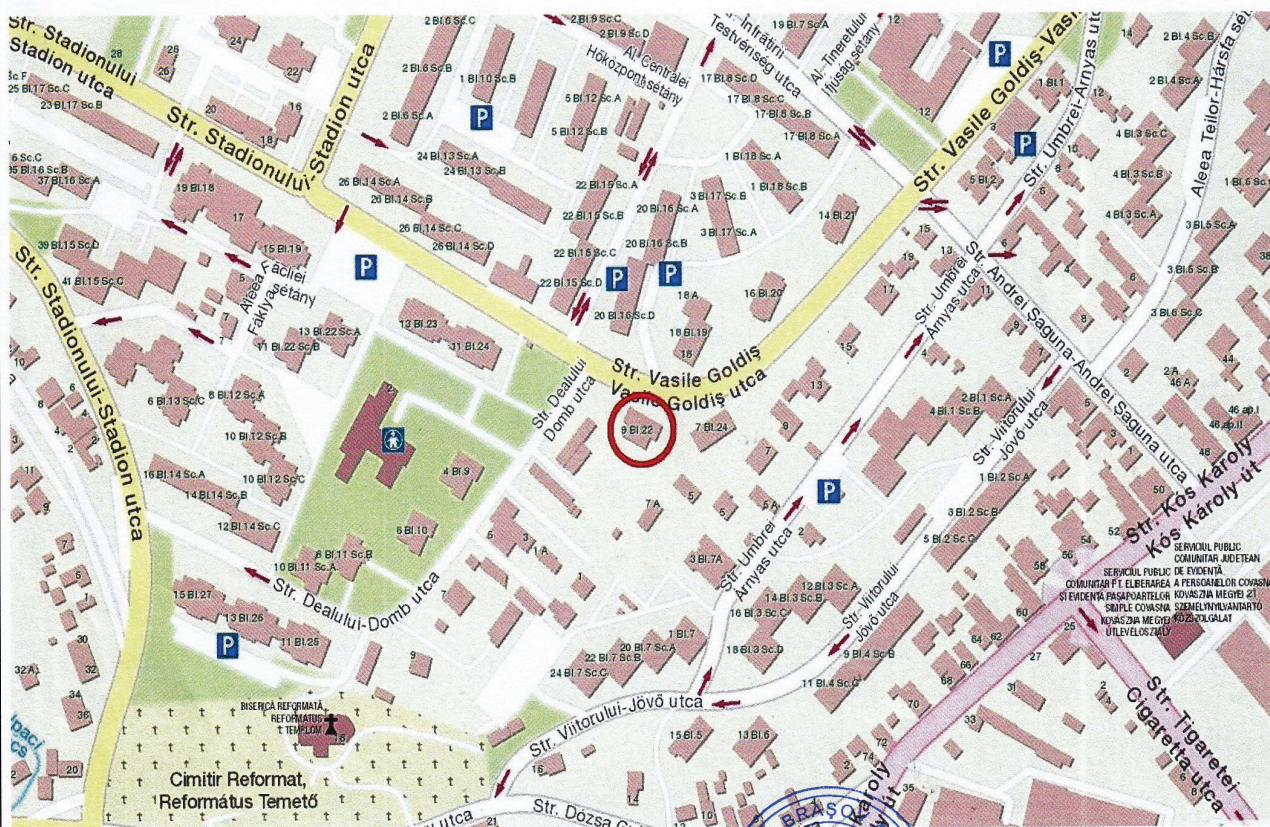


RAPORT DE EVALUARE

Obiect: Stabilirea valorii de piață a apartamentului situat în mun. Sf. Gheorghe, Str. Vasile Goldiș, nr. 9, bl. 22, ap. 2

Contract nr.: 123 / 2019 (comanda nr. 175 / 2019)



12.10.2019



Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că:

- Afirmățiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Activele supuse evaluării au fost inspectate personal de către evaluator.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

12.10.2019



CUPRINS

Sinteza lucrării

Declarație de certificare

1. PREMISELE EVALUĂRII

- 1.1 Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluării
- 1.2 Scopul evaluării
- 1.3 Utilizarea evaluării
- 1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate. Premisele evaluării
- 1.5 Data inspecției
- 1.6 Data estimării valorii
- 1.7 Moneda raportului
- 1.8 Standardele aplicabile
- 1.9 Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare
- 1.10 Ipoteze generale
- 1.11 Condiții limitative
- 1.12 Clauza de nepublicare
- 1.13 Responsabilitatea față de terți

2. PREZENTAREA DATELOR

- 2.1 Descrierea juridică a proprietății imobiliare
- 2.2 Situația juridică
- 2.3 Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare
- 2.4 Descrierea proprietății imobiliare

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- 3.1 Definirea pieței și subpieței proprietății imobiliare
- 3.2 Analiza cererii
- 3.3 Analiza ofertei
- 3.4 Echilibrul pieței

4. METODE DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

- 4.1 Date privind modul de realizare a evaluării
- 4.2 Abordarea prin piața
- 4.3 Abordarea prin cost
- 4.4 Abordarea pe bază de venit

5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

- 5.1 Generalități
- 5.2 Evaluarea proprietății imobiliare prin abordarea prin piața
- 5.3 Evaluarea proprietății imobiliare prin abordarea pe bază de cost
- 5.4 Evaluarea proprietății imobiliare prin abordarea pe bază de venit

6. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Anexa 1 – Evaluarea apartamentului prin abordarea prin piața

Anexa 2 – Evaluarea apartamentului prin abordarea pe bază de venit

Anexa 3 – Extras CF

Anexa 4 – Comparabile luate în calcul pentru evaluarea apartamentului

Anexa 5 – Planuri

Anexa 6 – Imagini ale proprietății evaluate

Raportul de evaluare conține 35 de pagini



SINTEZA LUCRĂRII

Cj. Beres Aron - membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România cu legitimația nr. 10662, în baza contractului nr. 123/2019 (comanda 175/2019), a efectuat raportul de evaluare a proprietății imobiliare:

APARTAMENT CU 2 CAMERE,

situat în mun. Sf. Gheorghe, Str. Vasile Goldiș, nr. 9, bl. 22, ap. 2

1.1. Obiectul supus evaluării și scopul lucrării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară formată din:

APARTAMENT CU 2 CAMERE situat la subsolul / demisolul unei construcții cu regim de înălțime D+P+4E, având suprafața utilă de $A_u = 49,78$ mp.

Proprietatea imobiliară este situată în mun. Sf. Gheorghe, Str. Vasile Goldiș, nr. 9, bl. 22, ap. 2. Proprietatea este identificată prin CF 23594-C1-U9 Sf. Gheorghe nr. top. 993/828/3/3/a/4/2/1/II.

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață.

1.2. Data evaluării: 12.10.2019

Data inspectării proprietății imobiliare: 12.10.2019

1.3. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

- Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR – 2018
- Extras CF 23594-C1-U9 Sf. Gheorghe
- Contractul de închiriere
- Normativ P135/99 aprobat de MLPAT cu Ordinul 85/N/1999
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 12.10.2019
- Inspecția efectuată de evaluator.

1.4. Valoarea propusă

Raportul de evaluare determină valoarea apartamentului pentru tranzacționare. În urma analizării datelor prezentate și a aplicării metodelor de evaluare adecvate, opinia evaluatorului este că *valoarea de piață* a proprietății imobiliare este:

129.800 RON, echivalent a 27.300 EUR

curs RON / EUR = 4,7536 RON din 12.10.2019

valoare obținută prin metoda comparației

(valorile nu conțin TVA)

1.5. Argumente privind valoarea propusă

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la proprietatea imobiliară menționată mai sus (**apartament și cota de teren aferentă – conform CF**);
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață;

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

Data: 12.10.2019



Capitolul 1 PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluării

Proprietatea imobiliară evaluată în prezenta lucrare:

APARTAMENT CU 3 CAMERE situat la subsolul / demisolul unei construcții cu regim de înălțime D+P+4E, având suprafața utilă de $A_u = 49,78$ mp.

Proprietatea imobiliară este situată în mun. Sf. Gheorghe, Str. Vasile Goldis, nr. 9, bl. 22, ap. 2. Proprietatea este identificată prin CF 23594-C1-U9 Sf. Gheorghe nr. top. 993/828/3/3/a/4/2/1/II și este în proprietatea Statului Roman.

1.2. Scopul evaluării

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață.

1.3. Utilizarea evaluării

Prezentul raport de evaluare se adresează solicitantului mun. Sf. Gheorghe, în calitate de **destinatar** al lucrării. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

1.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate. Premisele evaluării

Metodologia de calcul ține cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare. Având în vedere cerințele beneficiarului, baza de evaluare va fi **valoarea de piață** (conform SEV 100 – Cadrul general).

Valoarea de piață, conform SEV 100 – Cadrul general, este *suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare,, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.*

Metodologia de evaluare aplicată include abordarea prin piață și abordarea pe bază de venit.

Abordarea prin piață se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vândute, luând în considerare o serie de criterii de comparație în funcție de care se realizează corecții ale valorilor.

Abordarea pe baza de venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului.

Premisa evaluării este – utilizarea în continuare a proprietății imobiliare ca și spațiu de locuit.

1.5. Data inspecției

Inspecția proprietății a fost realizată în 12.10.2019. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată (stare fizică, descriere). Inspectia a fost realizată în prezenta proprietarilor apartamentului. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietății.

1.6. Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client la data de 12.10.2019, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data evaluării este **12.10.2019**.

1.7. Moneda raportului. Modalități de plată

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EUR. Cursul de schimb utilizat pentru transpunere este de **4,7536 RON/EUR**, comunicat de BNR pentru data de 12.10.2019.

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 (cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.). Valorile exprimate nu conțin TVA.

1.8. Standardele aplicabile

Metodologia de calcul a „valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra păroproprietății imobiliare

Cadrul legal pe baza căruia se realizează evaluarea proprietății imobiliare este dat de:

- Normativ P135/99 aprobat de MLPAT cu Ordinul 85/N/1999.

Procedura de evaluare (Etapile parcurse, surse de informații)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită.

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția proprietății imobiliare;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului;
- scaderea cotei de valoare, reprezentând lucrările de consolidare

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

1.9 Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

- ◆ Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);
- ◆ Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători și cumpărători imobiliari de pe piața mun. Sf. Gheorghe, informații privind cererea și oferta preluate de la agenții imobiliare și din publicații de profil;
- ◆ Adresele de pe internet: www.imobiliare.ro, www.olx.ro etc;
- ◆ Informațiile puse la dispoziție de către reprezentanții primăriei și de către chirias;
- ◆ Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor preluate de la solicitantul lucrării aparține celor care le-au pus la dispoziția evaluatorului.

1.10. Ipoteze generale

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.
- Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că

exista contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părților componente, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia asupra stării părților neexpertizate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor;
- Investițiile în apartament au fost efectuate de către chirias (montare boiler - din cauza faptului că centrala termică a blocului nu mai funcționează; separare canalizare; schimbarea tamplarie, pardoseala; montare ușă metalică)
- Având în vedere că nu a fost pus la dispoziția evaluatorului niciun plan, iar suprafața a fost preluată din contractul de închiriere, se recomandă întocmirea unui plan al apartamentului de către o persoană autorizată ANCPI;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.11. Condiții limitative

- Orice alocare a valorii totale estimate În acest raport, nu trebuie utilizată în combinație cu nicio altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.12. Clauza de nepublicare

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 de la pct. 1.3, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.13. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct.1.3. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

Capitolul 2 PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea juridică a proprietății imobiliare

Date generale privind dreptul de proprietate:

Dreptul de proprietate este dreptul real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Identificarea proprietății imobiliare ce face obiectul acestui raport s-a făcut pe baza documentelor prezentate de client. Proprietatea imobiliară este:

APARTAMENT CU 2 CAMERE situat la subsolul / demisolul unei construcții cu regim de înălțime D+P+4E, având suprafața utilă de $A_u = 49,78$ mp (conform acte atasate).

Proprietatea imobiliară este situată în mun. Sf. Gheorghe, Str. Vasile Goldiș, nr. 9, bl. 22, ap. 2, jud. Covasna.

2.2. Situația juridică

Prezentul raport de evaluare se adresează solicitantului mun. Sf. Gheorghe, în calitate de **destinatar** al lucrării.

Proprietatea este identificată prin CF 23594-C1-U9 Sf. Gheorghe nr. top. 993/828/3/3/a/4/2/1/II.

Se evaluează dreptul de proprietate al titularului (STATUL ROMAN) pentru proprietatea imobiliară situată în mun. Sf. Gheorghe, Str. Vasile Goldiș, nr. 9, bl. 22, ap. 2.

Suprafetele au fost preluate din contractul de închiriere (vezi acte atasate). Inspectia a fost efectuată în data de 12.10.2019.

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se află în zona stadionului.

Unități edilitare: rețea de energie electrică, apă, canalizare.

Gradul de poluare (rezultat din observații ale evaluatorului, fără expertizare): absența poluării.

Arterele de circulație învecinate sunt asfaltate, cu câte o bandă pe sens.

Există unități de învățământ în apropiere.

Ambient: civilizat.

Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:

Zona mediana, amplasare buna, dotări și rețele edilitare bune. Poluare absentă. Ambient civilizat.

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

APARTAMENT CU 2 CAMERE situat la subsolul / demisolul unei construcții cu regim de înălțime D+P+4E, având suprafața utilă totală de $A_u = 49,78$ mp. Apartamentul este într-o stare tehnică satisfacătoare spre bună, fiind efectuate reparațiile necesare de către chirias.

Apartamentul dispune de boiler (montat de chirias); a fost făcută lucrare de separare a sistemului de canalizare, schimbată tamplăria și pardoselile, montată ușa metalică la intrare. Toate aceste lucrări au fost executate de către chirias (conform celor declarate cu ocazia efectuării inspecției).

Apartamentul nu dispune de rețea de gaz, iar sistemul de încălzire centrală a blocului este defect. Aragazul din bucatărie este alimentat din butelie (vezi poze). Apartamentul necesită reparații pentru instalațiile electrice. Până la efectuarea separării la canalizare, apartamentul a fost inundat de mai multe ori (vezi poza cu starea peretilor din bucatărie și hol).

Blocul dispune de interfon.

Finisaje exterioare:

- Finisaje fațadă:

- tencuieli decorative;

- tâmplărie lemn.

Finisaje interioare:

- zugraveli lavabile;
- pardoseli reci - gresie – in baie, bucatarie;
- pardoseli calde - parchet in camere;
- uşile interioare din lemn, uşa de la intrare metalica.

Blocul de locuinte a fost dat in folosinţă inainte de 1990.

Capitolul 3

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

3.1. Definirea pieței și subpieței proprietății imobiliare

Piața reprezintă un mediu în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor.

Conceptul de piață este reprezentat de capacitatea cumpărătorilor și a vânzătorilor de a-și desfășura activitatea fără restricții. Participanții din piață pot fi cumpărători, vânzători, proprietari, debitori, creditori, investitori sau intermediari.

Piața studiată este cea a locuințelor tip apartament cu doua camere, situate in blocuri de locuite construite inainte de 1990.

Natura zonei studiate este: zona stadionului si cartierele invecinate.

3.2. Analiza cererii

Cererea reprezintă numărul de proprietăți de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp, în situația în care factorii: populația, venitul, prețurile viitoare și preferințele consumatorilor rămân constante.

În prezent se manifestă o cerere în scădere pentru spații similare, acest fapt datorându-se crizei economico – financiare instalate la nivel global.

3.3. Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp.

Oferta de proprietăți similare este relativ mare, numărul fiind totuși limitat datorită expectativei atât a vânzătorilor cât și a cumpărătorilor, expectativă care se datorează deasemenea crizei economico-financiare.

Din analiza ofertelor imobiliare, ofertele de vanzare se incadreaza intre 20.000 – 43.000 EUR, functie de finisaje, suprafate, nivelul de amplasare al apartamentului.

3.4. Echilibrul pieței

În acest moment piața este în creștere, numărul tranzacțiilor imobiliare fiind într-o usoara creștere, tranzacțiile imobiliare fiind in trend ascendent.

Capitolul 4 METODE DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Date privind modul de realizare a evaluării

Selectarea metodelor de evaluare cât și modalitățile de aplicare s-a făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai apropiată de cea la care ar fi încheiată tranzacția.

La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație.

Evaluatorul prezintă în raport elemente descriptive, fotografii ale proprietății imobiliare, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia și a ajuta la determinarea aprecierilor calitative și cantitative.

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

Evaluările bazate pe piață utilizează, în mod normal una sau mai multe abordări în evaluare, prin aplicarea principiului substituției, utilizând informații derivate din piață. Acest principiu arată că o persoană prudentă nu va plăti pentru un bun sau serviciu mai mult decât costul de achiziții pentru un bun sau serviciu acceptabil ca substitut, în absența factorilor timp, risc sau neadecvare. Costul cel mai mic al celei mai bune alternative, pentru un bun substitut sau pentru un bun identic, va tinde să reflecte valoarea de piață.

În prezenta lucrare se estimează „valoarea de piață”.

Valoarea de piață a proprietății imobiliare poate fi estimată prin următoarele abordări:

- prin comparația vânzărilor;
- prin cost;
- pe bază de venit.

4.2. Abordarea prin piața

Această metodă analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru proprietăți similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor efectuate în zona.

Abordarea prin piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea „de evaluat”.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea imobiliară „de evaluat” și celelalte proprietăți deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

Estimarea valorii proprietății imobiliare se realizează conform relației:

$$\text{valoarea proprietății evaluate} = \text{prețul proprietății comparabile} \pm \text{corecții}$$

4.3. Abordarea prin cost

Se poate realiza prin aplicarea *metodei costurilor segregate*, metodă care constă în aplicarea costurilor unitare pentru diferite componente ale clădirii, exprimate în unități de măsură adecvate.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea costului de construcție a unei clădiri similare noi cu ajutorul „Îndreptarului tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe”, ed. Matrix Rom;

2. Determinarea valorii rămase la același nivel de prețuri, pe baza Normativului P 135-1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999 și care stabilește coeficienții de uzură fizică a mijloacelor fixe din grupa 1 – construcții).

Pentru determinarea valorilor unitare și totale a fiecărui obiect de construcții ce se evaluează se parcurg următoarele etape:

- documentație privind clădirea care urmează a fi evaluată, prin studierea planurilor parțiale puse la dispoziție de client;
- cercetarea obiectului la fața locului, stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente;
- se efectuează încadrarea clădirii într-unul din tipurile de clădiri ale căror costuri segregate sunt calculate în *Îndreptarul tehnic*;
- se calculează valoarea unitară și totală a construcției similare noi;
- se stabilește valoarea rămasă prin diminuarea valorii de înlocuire cu pierderea de valoare datorită depreciierilor care afectează clădirea.

Determinarea valorii rămase, prin estimarea deprecierei cumulate.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire brut al construcției similare noi, ce există la construcția existentă, din cauze **fizice, funcționale** sau **externe**.

Formula folosită este:

Cost brut – Depreciere = Valoare

În acest caz :

CIN = Cost de înlocuire brut (nou) – Deprecieri (fizică + funcțională + externă)

În cazul prezentei lucrări s-a luat în considerare deprecierea fizică estimată pe baza Normativului P 135-1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999) care stabilește coeficienții de uzură fizică a mijloacelor fixe din grupa 1 – construcții.

Conform anexei 45 din Normativul P135/99, ponderea subansamblelor unei clădiri din întregul acesteia, se prezintă astfel:

- | | |
|--------------------------------|---------------|
| • Structura de rezistență | - pondere 40% |
| • Închideri și compartimentări | - pondere 17% |
| • Finisaje | - pondere 25% |
| • Instalații | - pondere 18% |

În cadrul inspecției efectuate asupra imobilului evaluat, se apreciază prin observare directă deprecierea fizică a fiecărui subansamblu, iar prin cumulare ponderată rezultă deprecierea fizică totală a imobilului.

Deprecierea funcțională este pierderea de valoare a proprietății ca rezultat al progresului în domeniul spațiilor de locuit, al apariției de noi materiale, tehnologii, etc.. Deprecierea funcțională este independentă de orice deteriorare fizică a proprietății.

Evaluatorul estimează o **depreciere funcțională -%**.

Deprecierea externă este pierderea de valoare a proprietății ca rezultat al acțiunii unor factori externi activului. Factorii de bază în deprecierea economică sunt: cererea redusă, concurența acerbă, veniturile medii scăzute al populației, etc..

Având în vedere că la momentul actual se constată o scădere simțitoare a interesului pentru vânzarea – cumpărarea proprietăților similare, evaluatorul estimează o **depreciere externă de -%**.

4.4. Abordarea pe bază de venit

Abordarea pe baza de venit, ia în considerare valoarea prezentă a beneficiilor viitoare ca procedeu de măsurare a valorii.

Capitalizarea veniturilor, este una din metodele prin care veniturile viitoare previzionate (așteptate) sunt convertite în valoare. Principalii termeni utilizați în abordarea pe bază de venit sunt:

- Venitul net din exploatare (VNE), care reprezintă venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare. Venitul net din exploatare se exprimă ca o sumă anuală.
- Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată de piață și rezultă dintr-o comparație a vânzărilor de proprietăți comparabile. Estimarea ratei de

capitalizare se face prin metoda comparației directe – analiza tranzacțiilor recente de proprietăți comparabile.

- Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultă dintr-o analiză comparativă pe ramura.

Capitalizarea veniturilor este procesul de transformare a unei serii de tranșe periodice anticipate de venit, în valoarea lor prezentă. Folosirea capitalizării veniturilor în valoarea proprietăților imobiliare este bazată pe premiza că valoarea este suma prezentă a beneficiilor previzionate sau anticipate exprimate în bani.

Evaluarea se face din punctul de vedere al unui investitor interesat și informat și este bazată pe venitul produs de proprietate, mai puțin pierderile din neocuparea integrală a proprietății – spații neocupate, neincasarea la timp a chiriei, alte venituri nerealizate.

Chiriile practicate in zona cartierului Simeria pentru apartamente cu 2 camere, sunt cuprinse intre 200 si 300 EUR/luna.

Formula de calcul este:

Valoarea proprietății imobiliare = Venit / rata de capitalizare

Capitolul 5 EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

5.1. Generalități

Imobilul evaluat în prezenta lucrare este:

APARTAMENT CU 2 CAMERE situat la subsolul / demisolul unei construcții cu regim de înălțime D+P+4E, având suprafața utilă de $A_u = 49,78$ mp.

Proprietatea imobiliară este situată în mun. Sf. Gheorghe, Str. Vasile Goldis, nr. 9, bl. 22, ap. 2.
Construcția a fost dată în folosință înainte de 1990.

5.2. Evaluarea proprietății imobiliare prin abordarea prin piața

Abordarea prin piața compară proprietatea de evaluat cu alte proprietăți similare.

În abordarea prin metoda comparațiilor de piața trebuie să existe o bază rezonabilă pentru comparații prin referirea la proprietăți imobiliare similare. Aceste proprietăți imobiliare similare trebuie să funcționeze în același domeniu de activitate ca și subiectul evaluat sau într-un domeniu care răspunde aceluiași variabile economice. Comparația trebuie făcută într-o manieră clară și fără ambiguități.

Calculul s-a realizat conform Anexei 1, rezultând următoarele:

Valoarea construcției prin metoda comparației vânzărilor, este:

129.800 RON = 27.300 EUR

5.3. Evaluarea proprietății imobiliare prin abordarea prin cost

Evaluarea construcției prin metoda costurilor s-ar fi putut realiza prin costuri segregate, respectiv încadrarea în niște tipuri generice, tipuri la care s-au estimat costuri de înlocuire brute actuale ținând cont de structura constructivă, destinație, dotări.

La aceasta metodă *costul de înlocuire brut unitar* se multiplică cu suprafața desfășurată a clădirii rezultând astfel *costul de înlocuire brut total*; aplicând deprecierea constatată la inspecția pe teren și o depreciere funcțională %, precum și o depreciere externă de %, se obține *costul de înlocuire net al clădirii*.

Metoda nu s-a putut aplica deoarece nu se cunosc dimensiunile construcției în care este amplasat apartamentul.

5.4. Evaluarea proprietății imobiliare prin abordarea pe baza de venit

Abordarea pe baza de venit, ia în considerare valoarea prezentă a beneficiilor viitoare ca procedeu de măsurare a valorii.

Capitalizarea veniturilor, este una din metodele prin care veniturile viitoare previzionate (așteptate) sunt convertite în valoare

S-a realizat conform Anexei 2, rezultând următoarele:

Valoarea construcției prin metoda capitalizării veniturilor, este:

128.000 RON = 27.000 EUR

Capitolul 6

RECONCILIAREA ȘI ALOCAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea proprietății obținută prin cele două abordări utilizate este următoarea:

Abordarea prin cost: nu s-a putut aplica

Abordarea prin piața: 27.300 EUR, respectiv 129.800 RON

Abordarea pe baza de venit: 27.000 EUR, respectiv 128.000 RON

Valoarea de piață în opinia evaluatorului este valoarea obținută prin abordarea prin piața, care ține seama de situația pietei și de prețurile solicitate pentru proprietăți similare.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport.

Valoarea estimată se referă la proprietatea imobiliară situată în Sf. Gheorghe, Str. Vasile Goldis, nr. 9, bl. 22, ap. 2.

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață.

Valoarea nu conține taxa pe valoarea adăugată.

În concluzie:

Valoarea de piață a proprietății imobiliare este:

27.300 EUR echivalent 129.800 RON

curs RON / EUR = 4,7536 RON din 12.10.2019



ANEXA 1

EVALUAREA APARTAMENTULUI PRIN ABORDAREA PRIN PIATA

ANEXA 1.1

PROPRIETATI COMPARABILE

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Proprietatea de evaluat	Proprietati comparabile		
			A	B	C
	Pret (EUR)		32366	38000	21900
	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
2	Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale
3	Conditii de vinzare	normale	normale	normale	normale
4	Cheltuieli imediate dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
5	Conditiiile pietei	prezent	actual	actual	actual
	Adresa	str. Vasile Goldis, nr. 9, bl. 22, ap. 2	cartier Simeria	cartier Simeria	cartier Simeria
6	Localizare	zona mediano-periferica	zona mediano-periferica	zona mediano-periferica	zona mediano-periferica
7	Caracteristici fizice				
	Numar camere	2	2	2	2
	Etaj	D din D+P+4E	parter din P+4E	etaj 9 din P+9E	etaj 4 din P+4E
	Finisaje	inferioare spre medii	medii	medii spre superioare	medii
	Incalzire/apa calda proprie/alte observatii	fara incalzire / boiler (investitie chiras)	CT	CT	CT
	Vechime (anul constructiei)	inainte de 1990	inainte de 1990	inainte de 1990	inainte de 1990
	Arie utila (mp)	49,78	51	49	30,28
8	Cea mai buna utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret / mpAu (EUR)		635	776	723

ANEXA 1.2

EVALUAREA APARTAMENTULUI

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Proprietati comparabile		
		A	B	C
Identificare proprietate	str. Vasile Goldis, nr. 9, bl. 22, ap. 2	cartier Simeria	cartier Simeria	cartier Simeria
Pret (EUR)		32366	38000	21900
Tipul comparabilei		oferta	oferta	licitatie
Corectie procentuala		-3%	-3%	0%
Corectie pentru tip comparabila		-970,98	-1140	0
Pret corectat		31395,02	36860	21900
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie pentru drept de proprietate		0	0	0
Pret corectat		31395,02	36860	21900
Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie pentru conditii de finantare		0	0	0
Pret corectat		31395	36860	21900
CONDITII DE VANZARE				
Conditii de vinzare	normale	similare	similare	similare
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie pentru conditii de vinzare		0	0	0
Pret corectat		31395	36860	21900
CHELTUIELI IMEDIATE				
Cheltuieli imediate dupa cumparare	reparatii la instalatia electrica	fara	fara	fara
Corectie procentuala		-2%	-2%	-2%
Corectie pentru conditii de vinzare		-627,90	-737,2	-438
Pret corectat		30767	36123	21462
CONDITII DE PIATA				
Conditii de piata (data ofertei)	prezent	actual	actual	actual
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie pentru conditii de piata		0	0	0
Pret corectat		30767	36123	21462
LOCALIZARE				
Localizare	zona mediano-periferica	zona mediano-periferica	zona mediano-periferica	zona mediano-periferica
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie pentru localizare		0	0	0
Pret corectat		30770	36123	21462
CARACTERISTICI FIZICE				
Tip apartament	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie pentru tip apartament		0	0	0
Pret corectat		30770	36123	21462
Etaj	D din D+P+4E	parter din P+4E	etaj 9 din P+9E	etaj 4 din P+4E
Corectie procentuala		-3%	-1%	-1%
Corectie pentru etaj		-920	-360	-210
Pret corectat		29850	35763	21252
Finisaje	inferioare spre medii	medii	medii spre superioare	medii
Corectie procentuala		-3%	-10%	-3%
Corectie pentru finisaje		-900	-3580	-640
Pret corectat		28950	32183	20612

Incalzire / apa calda proprie	fara incalzire / boiler (investitie chiras)	CT	CT	CT
Corectie unitara		-1000	-1000	-1000
Corectie pentru incalzire / apa calda		-1000	-1000	-1000
Pret corectat		27950	31182,8	19612
Vechime - an constructie	inainte de 1990	inainte de 1990	inainte de 1990	inainte de 1990
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie pentru vechime		0	0	0
Pret corectat		27950	31183	19612
Aria utila sau numar de camere	49,78	51	49	30,28
Corectie unitara		550	640	650
Corectie pentru aria utila sau nr camere		-670	500	12680
Pret corectat		27280	31683	32292
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara		0	0	0
Corectie pentru caracteristici econom.		0	0	0
Pret corectat		27280	31683	32292
Cea mai buna utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie unitara		0	0	0
Corectie pentru cea mai buna utilizare		0	0	0
Pret corectat		27280	31683	32292
Componente non-imobiliare ale valorii	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara		0	0	0
Corectie pentru componente non-imobiliare		0	0	0
Pret corectat		27300	31700	32300
Corectie totala neta		-5089	-6317	10392
Corectie totala neta (%)		-16%	-17%	47%
Corectie totala bruta		5089	7317	14968
Corectie totala bruta (%)		16%	19%	68%

Nota: Pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica corectie totala bruta (%)

Valoare apartament la data de 12.10.2019	curs RON / 1EUR	EUR	27.300
	4,7536	RON	129.800

Ajustari aplicate:

■ Tip comparabila:

- Comparabilele s-au ajustat negativ cu -3%, procent care contine marja de negociere si comisionul agentului imobiliar, cu exceptia comparabilei 3 care se vinde prin licitatie.

■ Drept de proprietate:

- Nu au fost necesare ajustari;

■ Conditii de finantare:

- Nu au fost necesare ajustari;

■ Conditii de vinzare:

- Nu au fost necesare ajustari;

■ Cheltuieli imediate dupa cumparare:

- Nu au fost necesare ajustari;

- Conditii de piata:
 - Nu au fost necesare ajustari;
- Localizare:
 - Nu au fost necesare ajustari;
- Tip apartament:
 - Nu au fost necesare ajustari;
- Caracteristici fizice – etaj:
 - S-a aplicat ajustarea pentru comparabilele care sunt situate la etaje diferite sau in bloc fara ascensor; Avand in vedere faptul ca amplasamentul apartamentului este la subsol, toate celelalte comparabile au fost ajustate negativ;
- Caracteristici fizice – finisaje:
 - S-au aplicat ajustari de 3-10% datorita faptului ca proprietatile comparabile au finisaje medii sau superioare (in cazul apartamentului evaluat toate imbunatatirile au fost efectuate de catre chirias);
- Incalzire si alte componente:
 - S-au aplicat ajustari de 1000 Euro, datorita faptului ca proprietatile comparabile au centrala termica;
- Caracteristici fizice – vechime:
 - Nu au fost necesare ajustari;
- Caracteristici fizice – arie utila:
 - Ajustarea unitara in cazul fiecarei comparabile a fost estimata prin pretul corectat / mpAu a fiecarei comparabile;
 - Ajustarea a fost aplicata comparabilelor A, B si C inmultind ajustarea unitara cu diferenta de arie utila intre fiecare comparabila si subiect;
- Caracteristici economice:
 - Nu au fost necesare ajustari;
- Cea mai buna utilizare:
 - Nu au fost necesare ajustari;
- Componente non-imobiliare ale valorii:
 - Nu au fost necesare ajustari.



ANEXA 2

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

ANEXA 2.1

CALCULE AJUTATOARE

Vanzari piata - Apartamente 2 camere - Sf. Gheorghe

Comparabila	1	2	3
tip spatiu	rezidential	rezidential	rezidential
data	actual	actual	actual
zona	cartier Simeria	cartier Simeria	cartier Simeria
suprafata utila mp	51	49	30,28
suprafata totala mp	51	49	30,28
pret EUR	31395	36860	21900
pret EUR/mp	616	752	723
dotari	toate dotarile	toate dotarile	toate dotarile
Pret mediu EUR/mpAu	697		

Inchirieri piata - Apartamente 2 camere - Sf. Gheorghe

Comparabila	1	2	3
tip spatiu	rezidential	rezidential	rezidential
data	actual	actual	actual
zona	central	central	central
suprafata utila mp	52	48	50
pret EUR/luna	300	260	280
dotari	toate dotarile	toate dotarile	toate dotarile
Chirie medie EUR/mp (-comision / negociere)	5,04		

Calcul rata de capitalizare - Apartamente 2 camere - Sf. Gheorghe

COMPARABILE	1	2	3
Chirie lunara solicitata	300	260	280
Chirie lunara dupa scadere comision si negociere	270	234	252
Supr utila mp	52	48	50
Chiria /mp	5,19	4,88	5,04
Venit Brut Potential (EUR/an)	3.600	3.120	3.360
<i>Grad de neocupare (4,16% din VBP)</i>	<i>149,76</i>	<i>129,79</i>	<i>139,78</i>
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	3.450	2.990	3.220
<i>Cheltuieli aferente proprietarului</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	3.350	2.890	3.120
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR) aprox	36.200	33.500	34.900
<i>Rata de capitalizare (%)</i>	<i>9,3</i>	<i>8,6</i>	<i>8,9</i>
Rata de capitalizare medie (%)	8,90		

Rata de capitalizare = VNE/ V

Se alege rata de capitalizare:

8,90%

ANEXA 2.2

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

Detalii	Calcul
Suprafata utila (mp) de inchiriat	49,78
Chiria lunara/mp de piata	5,04
Chiria lunara (EUR/luna)	251
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)	3.012
Total VBP (eur/an)	3.012
Grad de ocupare (apartament la subsol)	88,00%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)	2.651
Total VBE (EUR/an)	2.651
Cheltuieli exploatare	250
Venit net efectiv (EUR/an)	2.401
Total VNE (EUR/an)	2.401
Rata de capitalizare conform Anexei	8,9%
Multiplicator	11,24
Valoare randament (EUR)	26.973
rotund, EUR	27.000 €
Curs valutar la data evaluarii: 12.10.2019	4,7536
rotund, RON	128.000

Nota: 1. Cheltuieli exploatare: impozite, cheltuieli de reparatii, management, asigurari etc.



ACTE UTILIZATE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 23594-C1-U9 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	25102
Ziua	31
Luna	07
Anul	2019



100071967211

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 1093 Simeria

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Str Vasile Goldis, Nr. 9, Bl. 22, Ap. II, Jud. Covasna

Părți comune: terenul și casa scării, terenul este construit în întregime

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 993/828/3/3/a/ 4/2/1/II	64	-	12%		Ap. cu 2 camere și dependințe evidențiat în Cf col nr. 1032 Simeria.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1162 / 30/08/1986		
Decizie nr. nr. 249/1986;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza Legii nr. 4/1973, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) STATUL ROMAN	
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 1093 Simeria)	
B2	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1
	1) INTREPRINDEREA JUDETEANA DE GOSPODARIE COMUNALA SI LOCATIVA SF. GHEORGHE	
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 1093 Simeria)	

C. Partea III. SARCINI .

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



Suprafeței locative închiriate în:

municipiul (orașul, comuna) ST. GHEORGHE
sectorul strada VASILE GOLATIS nr. 9
blocul 22 scara - corpul - situată la nivelul (etajul) a) - aparta-
mentul 2 încălzire b) CENTRALA apă curentă c) IN. LOC.
canalizare d) IN. LOC. instalație electrică e) DA construite
din materiale inferioare f) NU

A

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii	g)	Suprafața (mp)	în folosință	
				Exclusivă	Comună
0	1		2	3	4
1.	CAMERĂ.	18,92			
2.	CAMERĂ.	13,84			
		<u>32,76</u>			
	BUCĂTĂRIE	4,15			
	BAIE cu CAM.	3,95			
	ANTREU.	3,71			
	S.A.S.	2,21			
		<u>17,02</u>			
Suprafața curții și grădinii					

69,78 au 2

COMPARABILE UTILIZATE

Apartament 2 camere, strada Stadionului, Sf. Gheorghe - apartament cu... <https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/sfantu-gheorghe/simeri...>



ID Anunt: #X4MI00019

Apartament 2 camere, strada Stadionului, Sf. Gheorghe

Sfantu Gheorghe, zona Simeria

Actualizat in 16.04.2019

153.858 RON Comision 0% cumpărător



Detalii

Imobilul este situat in cartierul Simeria, intr-o zona rezidentiala cu blocuri de locuinte cu regimul de inaltime P+4E - P+10E. In apropiere se gasesc institutii de invatamant (Universitatea Babes Bolyai, Scoala Generala Varadi Jozsef, Gradinita Program Prelungit Gulliver), Piata Dolar, Stadionul Sfantu Gheorghe, unitati bancare, farmacii precum si alte spatii de prestari servicii.

Apartamentul situat la parterul unui imobil cu regim de inaltime P + 4 este compus din 2 camere si dependinte. Tamplaria exterioara este din PVC cu geam termopan iar usa de acces este din cadru metalic.

Incalzirea se realizeaza prin centrala termica proprie.

Finisajele interioare constau in podele placate cu parchet in camere si cu gresie in baie. Peretii din bucatarie si baie sunt placati cu faianta si cei d

Caracteristici

Nr. camere:	2	An constructie:	1978
Suprafata utila:	51 mp	Tip imobil:	bloc de apartamente

Comparabila 1 – metoda comparatiei

Apartament cu 2 camere de vanzare! Sfantu Gheorghe - Imobiliare - Pu... <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/ap...>

≡ **publi24.ro**
o marca rusmedia

+ Adauga anunt (/adauga-anunturi)

38 000 EUR

📍 Covasna (<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/covasna/>),
Sfantu Gheorghe (<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/covasna/sfantu-gheorghe/>) Simeria (/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/covasna/sfantu-gheorghe/?area=simeria) [\(favorite\)](#) [\(livrare cu verificare\)](#) [\(ajutor\)](#)
📍 [Vezi pe harta \(/\)](#)

Valabil din 12.08.2019 11:46:20

Specificatii

Suprafata utila

49,0 m

Numar camere

2 (<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/covasna/sfantu-gheorghe/?roomno=2-2>)

Numar bai

1

Etaj

etaj 9 (<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/covasna/sfantu-gheorghe/?storey=etaj 9>)

Confort

2

Incalzire

centrala proprie

Stare interior

Buna, Renovat

Ferestre cu geam termopan

PVC

Usa intrare

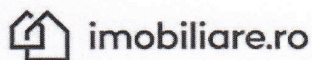
Metal

Izolatii termice

Interior

Informatii utile

Comparabila 2 – metoda comparatiei



ID Anunt: #X5PE000E1

R01859 Apartament 2 camere Simeria Sfantu Gheorghe Licitatie

Sfantu Gheorghe, zona Simeria

Actualizat in 13.09.2019

Preț pornire: **104.093 RON** Comision 0% cumpărător



Informații licitație

i
Termen nefixat

- Organizator: SCPEJ Fodor & Bujdoso
- Număr dosar execuțional: 349/2019
- Publicația de vânzare: Descarcă PDF

Detalii

Apartament cu 2 camere si dependinte, cu suprafata utila de 30,28 mp.

Vecinatati:Piata mica agroalimentara, Unitati comerciale, Stadion, Gimanziu, Gradinite, Facultatea Babes

Comparabila 3 – metoda comparatiei

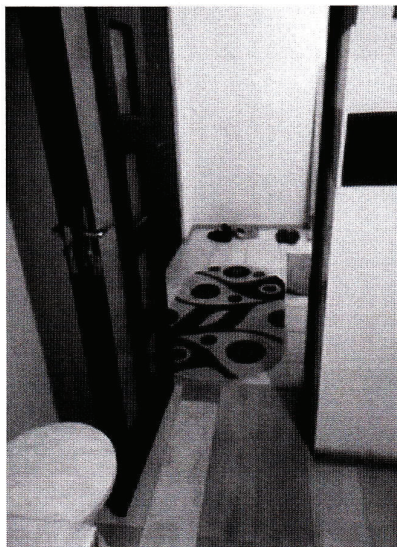
Contul meu

ADAUGA ANUNT NOU

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

Urmatorul anunt >

☆
Salveaza ca
favorit



300 €

✉ Trimite mesaj

☎ 0740 872 642

📍 Sfantu Gheorghe, Judet Covasna
Vezi pe harta



nela

Pe site din sep 2012

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Inchiriete

Sfantu Gheorghe, judet Covasna 📞 Adaugat de pe telefon La 20:59, 1 octombrie 2019,
 Numar anunt: 190025620

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Oferit de	Agentie	Compartimentare	Decomandat
Suprafata utila	52 m ²	An constructie	inainte de 1977
Etaj	Parter		

Apartamentul este cu 2 camere, cu toate utilitățile, cu confort sporit. Este situat într-o zonă rezidențială. Doresc persoane, care nu fumează. Acest apartament este destinat, ptr. Pers. Pretentioase.

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

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru, în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate.

Afla mai multe detalii

Click aici pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX

Comparabila 1 – spatii de inchiriat

Contul meu

ADAUGA ANUNT NOU

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

Urmatorul anunt >

☆
Salveaza ca
favorit



Inchiriez apartament 2 camere

Sfantu Gheorghe, judet Covasna Adaugat de pe telefon La 10:10, 9 octombrie 2019.
Numar anunt: 180248019

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Compartimentare	Decomandat
Suprafata utila	48 m ²	An constructie	1977 - 1990
Etaj	3		

Mobilat. Utilat. Tot ce este necesar!

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

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru, în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate.

Afla mai multe detalii

Click aici pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX

Acceptă & Închide

260 €

Trimite mesaj

0799 399 066

Sfantu Gheorghe, judet Covasna
Vezi pe harta



Ovidiu

Pe site din aug 2017

Anunturile utilizatorului

Alte anunturi alte utilizatorului



Audi A4 impecabil schimb
cu vitara....
750 €



Atv tgb 550 4x4
(polaris. Can am) s...
3 750 €



Peugeot 307 145 cp
1 750 €

Raporteaza

Comparabila 2 – spatii de inchiriat

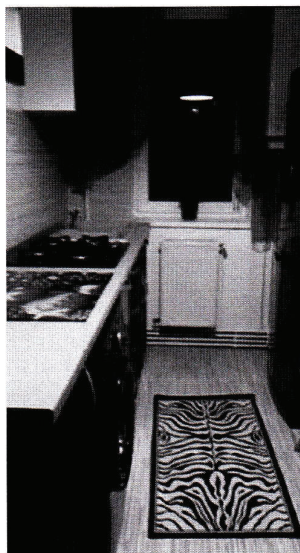
Contul meu

ADAUGA ANUNT NOU

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

Urmatorul anunt >

☆
Salveaza ca
favorit



280 €

Negociabil

✉ Trimite mesaj

☎ 0721 181 063

📍 Sfantu Gheorghe, judet Covasna
Vezi pe harta



Ana F

este online

Pe site din mar 2015

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Inchiriez apartamet in Sfantu-Gheorghe

Sfantu Gheorghe, judet Covasna Adaugat La 15:23, 1 octombrie 2019, Numar anunt: 180979451

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Compartimentare	Decomandat
Suprafata utila	50 m ²	An constructie	1977 - 1990
Etaj	1		

Inchiriez in Sfantu-Gheorghe; Apartament mobilat si utilat 2 camere in zona centrala P-ta Mihai Viteazul ct 1.

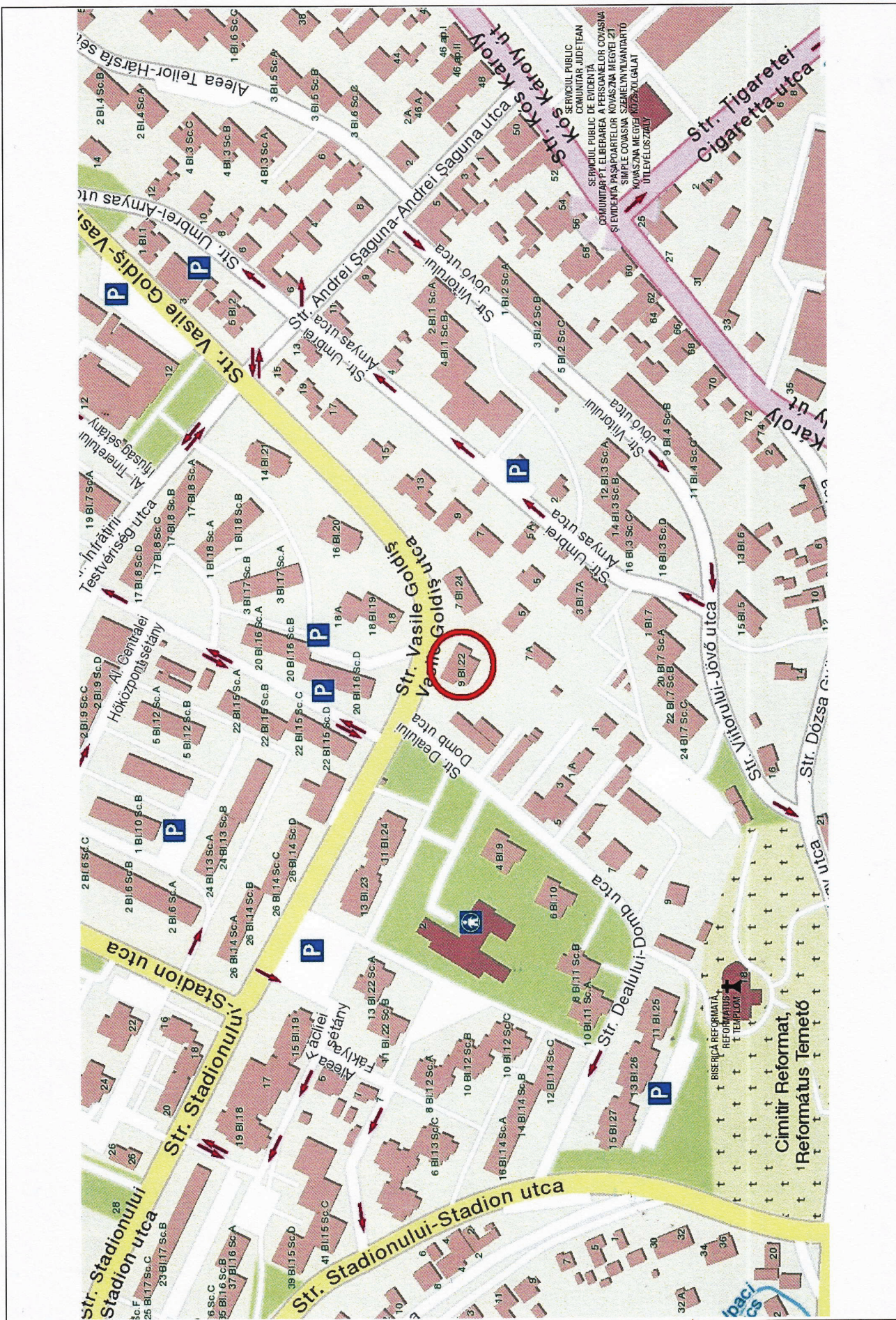
Prin utilizarea serviciilor noastre, iti exprimi acordul cu privire la faptul ca folosim module cookie si alte tehnologii similare in scopul imbunatatirii si al personalizării conținutului nostru, în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate.

Accept & Trimite

Afla mai multe detalii

Click aici pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX

Comparabila 3 – spatii de inchiriat



**IMAGINI BUN IMOBIL EVALUAT
APARTAMENT IN BLOC - D+P+4E**







