

# ***RAPORT DE EVALUARE***

*NR. 12 / 12.02.2021*

**Beneficiar:** *Municipiul SFÂNTU GHEORGHE*

**Obiectul evaluării:** *Apartament cu 2 camere și dependințe*

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



**Data de referinta a evaluării:**09.02.2021

**Curs lei/EURO = 4,8740**

**Ec. Toth Eniko**

**Evaluator Autorizat**

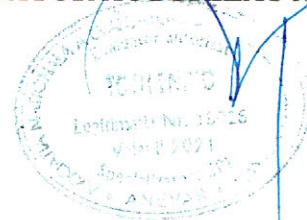
**Membru titular ANEVAR**

### DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certific următoarele:

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

**TOTH ENIKO**  
**EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR**



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

**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

*Stimate beneficiar,*

*Referitor la evaluarea proprietății imobiliare de tip apartament in bloc , situat în Mun. Sfântu Gheorghe, str.Câmpul Frumos nr.5, bloc 9, sc.A, etaj I, ap.IV, jud Covasna, aflata in proprietatea Mun. Sf. Gheorghe , în prezent având destinația de spațiu de locuit , vă comunic următoarele:*

- ▶ proprietatea evaluată se compune dintr-un apartament cu 2 camere și dependințe, cu suprafața utilă de 48.54 mp, situat la etajul I al unui imobil de tip bloc, edificat în anul 1962 în regim de P+1E , înscris în Extrasul CF nr.29795-C1-U4 cu nr.cerere 2222/22.01.2021 având nr.top 29795-C1-U4 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 2020 , în vederea vânzării
- ▶ abordările de evaluare aplicate au fost abordarea prin piața și prin venit
- ▶ data de referință a evaluării este 09.02.2021. Cursul de schimb valutar leu-euro considerat este de 4,8740, stabilit de Banca Națională în ziua anterioară pentru data de referință . Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată;
- ▶ A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat pentru utilizarea expusă mai sus;
- ▶ Valoarea estimată nu include TVA

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

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ</b>	<b>15.800 EURO</b> <b>echivalent 77.010 LEI,</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN</b>	<b>ABORDAREA PRIN PIAȚĂ</b>

*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

**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

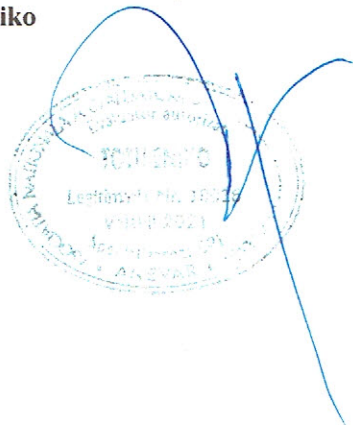
**SINTEZA EVALUĂRII**  
- Raport cu inspectie -

Numele beneficiarului		<b>MUNICIPIUL SF.GHEORGHE</b>			
Nume proprietar		<b>Municipiul Sf.Gheorghe</b>			
Proprietate		<i>Existentă</i>			
Tip proprietate evaluata		<i>Rezidențială</i>			
Subtip proprietate		<i>Apartment</i>			
Cod postal		520092			
Adresa proprietatii		<i>Jud.Covasna</i>			
Carte Funciara nr.		29795-C1-U4 cu nr. cerere 2222/22.01.2021			
Numar cadastral		29795-C1-U4			
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)		Extras CF nr .29795-C1-U4 cu nr cerere 2222/22.01.2021			
Dreptul de proprietate		<i>Construcție: Drept deplin</i>			
		<i>Teren în cota indiviza,</i>			
Utilizare existentă constatată		<i>Rezidentială</i>			
Tip constructiv (structura)		<i>Cărămidă</i>			
Anul construirii		Anii 1962			
Stare tehnică a construcției		Necesita renovare exterioara			
Nivel (apartamente)		Etajul -I			
Nivel de finisare		<i>Medii</i>			
Suprafete (mp)	Apartment	<b>Au</b>	48.54 mp		
	Anexe	<b>Ad</b>	nu		
	Balcon		nu		
	Teren	<b>St</b>	5165/61700		
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)		<b>4,8740</b>			
Data inspectiei		<b>09.02.2021</b>			
Data de referinta a evaluării		09.02.2021			
Valoare abordare prin venit		15.470	Euro		
Valoare abordare prin cost		nu s-a aplicat	Euro		
Valoare abordare prin comparații		15.800	Euro		
<b>VALOAREA de piață recomandată, din care:</b>		<b>77.010</b>	LEI	15.800	EURO
<b>-Valoare constructie/constructii</b>		77.010	LEI	15.800	EURO
<i>-valoare unitara constructie (la apartamente – pt. aria utila; la cladiri independente – pt. aria desfasurata)</i>		1.587	LEI /mp	326	EURO/mp
<i>-valoare unitara teren</i>			Lei	Euro	
			Lei/mp	Euro/mp	
Grad de finalizare a constructiei (in cazul constructiilor nefinalizate)		apartment	• 100%		
<b>OBSERVATII SPECIALE</b>					
Localizare		<i>Urban</i>			
Nivel de activitate a pieței		<i>Mediu</i>			

**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

Justificarea Nivelului de activitate a pieței propus	<i>Cerere medie Amplasare în zona periferica, cartierul Campul Frumos , Mun.Sfantu Gheorghe</i>
Acces	<i>Da Drum public</i>
Utilități	<i>En.electrica, apa, canalizare</i>
Incaдрare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	<i>Nu e cazul</i>
Utilizare	<i>Locuit de locatar Molnar Zsolt</i>
Identificare imobil	<i>S-a realizat identificarea pe teren, conform adresei menționate</i>
Diferențe față de actele de proprietate, constatate la inspecție	<i>Nu sunt</i>
Caracteristici Teren Liber	<i>Nu este cazul, terenul este în cotă indiviză</i>
Alte Observații	<i>Nu sunt</i>

**Evaluator Autorizat**  
**Membru titular ANEVAR,**  
**Ec.Toth Eniko**



**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

<b>1. EVALUATOR</b>	Ec.Toth Eniko
	Legitimatie ANEVAR Nr. 16018
	Parafa Nr. 16018 valabila 2021
	Firma TOTH ENIKO EVALUATOR AUTORIZAT
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mun.Sacele, str.Ady Endre nr.11, jud .Brasov</li> <li>▪ Asigurare ALLIANZ TIRIAC in val de 10.000 Euro</li> </ul>
<b>2. BENEFICIAR</b>	Municipiul Sf.Gheorghe
	Adresa Mun. Sf. Gheorghe , str 1 Decembrie 1918 nr.2, jud Covasna
<b>3. PROPRIETATEA EVALUATA</b>	Apartament cu 2 camere si dependinte situat la etajul I al unui imobil edificat in anul 1962 in regim de P+1E, cu suprafata utila de 48,54 mp, cote parti comune 1860/22216 si cote teren 5165/61700 inregistrat in Extrasul CF 29795- C1-U4 cu nr. cerere2222/22.01.2021
	Proprietar Municipiul Sf. Gheorghe
	Adresa proprietatii Mun.Sf.Gheorghe, str Câmpul Frumos nr.5, bloc 9, etaj I , sc A, ap. IV, jud. Covasna
	Conditii limitative deosebite Nu sunt

**4. DECLARAREA VALORII**

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	<b>15.800 EURO</b> echivalent 77.010 LEI
--	---

<b>5. BAZA DE EVALUARE</b>	Valoarea de piata
SCOPUL EVALUĂRII	EVALUARE PENTRU ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	09.02.2021
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII	1 EURO = 4.8740 lei
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspectia a fost efectuată de către evaluator Ec. Toth Eniko in prezenta d-lui Molnar

<b>6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Descrierea proprietatii, conform Extras CF nr 29795-C1-U4 cu nr cerere 2222/22.01.2021 partea I:  Nr.top 29795- C1-U4 , cu supr. utila de 48.54 mp, cote parti comune 1860/22216 si cote teren 5165/61700, ap IV – compus din camera de zi cu 16.80 mp, dormitor 13.28 mp, bucatarie 7.10 mp, baie 4.10 mp, vestibul 6.26 mp, camara 1 mp, balcon 2.15 mp</li> <li>• Inscriseri privitoare la proprietate, conform Extras CF nr 29795-C1-U4 cu nr cerere 2222/22.01.2021 partea II:</li> <li>•</li> </ul>
---	--

		<p>Intabulare drept de proprietate cu titlu inițial de cumpărare prin licitație, cota actuală 1/1                  Proprietar - Municipiul Sf.Gheorghe</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inscriseri privitoare la sarcini :</li> </ul> <p>Nu sunt</p> <p>Temei legal:                  Extras CF nr . 29795-C1-U4 cu nr cerere 2222/22.01.2021</p>
	Mentiuini speciale privind Extr. de Carte Funciara	Nu sunt
	Mentiuini 2 privind Abateri de la Extrasul de Carte Funciara	Nu sunt
7.	<b>DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Su – 48.54 mp conform extras CF</li> </ul>
8.	<b>SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI</b>	Locuit de locatar fam Molnar
<b>9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b>		
	ZONA DE AMPLASARE	Urban – amplasare favorabilă, periferic
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE	<p>Str Campul Frumos</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu 1 banda pe sens,</li> </ul>
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cartier rezidential cu blocuri in regim de P+1E</li> <li>▪ Rețea de transport în comun, mijloace de transport suficiente.</li> <li>▪ Unități comerciale în apropiere: magazine alimentare la distanta de cca 3km</li> <li>▪ Unități de învățământ: școală generală , gradinite și liceu, la dist de cca 7 km</li> <li>▪ Institutii de cult: biserici la dist de cca 10 km</li> <li>▪ Institutii medicale: cabinete medicale, la cca 10 km</li> <li>▪ Altele: administratie locala la cca 10 km</li> </ul>
	UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea de energie electrică: existentă</li> <li>▪ Rețea de apă: existenta</li> <li>▪ Rețea de termoficare: nu</li> <li>▪ Rețea de gaze naturale: nu,</li> <li>▪ Rețea de canalizare: existenta</li> <li>▪ Rețea de telefonie: existentă</li> </ul>
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poluare fonica medie</li> <li>▪ Poluare cu noxe limitat</li> </ul>
	AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Liniștit</li> <li>▪ Trafic auto limitat</li> </ul>
	<b>CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE</b>	Zona urbana – periferică Dotări și rețele edilitare bune. Poluare moderata. Ambient civilizat.
<b>10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOC)</b>		
	AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Imobil , regim de înălțime P+1E</li> <li>▪ Etaj -I</li> </ul>
	ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anul 1962</li> </ul>
	CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fundatia: beton armat;</li> <li>▪ Structură: cărămidă</li> </ul>



**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Închideri perimetrare si compartimentari: cărămidă</li> <li>▪ Acoperiș: sarpanta lemn, învelitoare țiglă , necesita reparatii</li> <li>▪ Aspect exterior: satisfăcător</li> <li>▪ Aspect interior: bun, renovat pe costul locatarului</li> </ul>
<b>CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Utilități – apa , canalizare si en. electrica</li> <li>▪ Finisaje medii</li> </ul>

<b>11.</b>	<b>DESCRIEREA SPATIULUI DE EVALUAT</b>	
	BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	În ANEXA este prezentat bilanțul de suprafață conform Extras CF Au totala 48.54 mp ;
	TIP APARTAMENT	decomandat,
	TÂMLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Exterioară: tâmplărie PVC cu geam termopan, uși interioare lemn initiale ( renovarile din apartament au fost facute pe cheltuiala locatarului )</li> <li>▪ Usa la intrare: lemn</li> </ul>
	FINISAJE INTERIOARE	<p>Apartament</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Pardoseala – gresie pe hol, baie si bucatarie, parchet in camere</li> <li>➤ Pereti : zugraveală lavabila si placări cu faianta în baie si bucătărie</li> <li>➤ Apartament renovat pe cheltuiala locatarului</li> </ul>
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Iluminat normal</li> <li>▪ Curenți slabi (telefonie )</li> <li>▪ Instalații vechi, functionale</li> </ul>
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sistemul de încălzire : sobe metalica pe lemne</li> </ul>
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Din rețeaua orașului.</li> <li>▪ Instalații funcționale</li> <li>▪ Contorizare apa rece</li> </ul>
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Din rețeaua orașului.</li> <li>▪ Instalații functionale</li> </ul>
	<b>CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Amplasament favorabil</li> </ul>
<b>12.</b>	<b>ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>	
	DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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 1960-1962 din zona periferică al municipiului, Câmpul Frumos , fostele locuinte ale fermei , zona slab cotata pe piata imobiliara</li> <li>- 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</li> <li>- o treime dintre români își cumpără locuinte cu cash tinerii preferă în continuare să locuiască în chirie</li> <li>Preturile ofertate pe piata pentru apartamente compuse din 2 camere, decomandate in zonele mai slab cotate ale Mun. Sf.Gheorghe variaza între 15.800-41.000 Euro in functie de localizare ,etaj, vechime imobil, dispunere imobil. De asemenea un criteriu in baza caruia variaza preturile este suprafata utila si compartimentarea, suprafata pe care ofertantii o prezinta de cele mai multe ori ca fiind utila si in realitate</li> </ul>

	include logia/balconul. Pretul mediu pe mp/Su se situeaza în jurul valorii de 326 euro/mp in zona in care se gaseste subiectul evaluat – zona periferică – Câmpul Frumos
NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonă rezidențială,</li> <li>▪ Din punct de vedere edilitar: zonă în dezvoltare</li> <li>▪ Din punct de vedere economic: oras / zona cu economie slab dezvoltata , somaj ridicat,</li> </ul>
OFERTE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oferte suficiente de variate pentru piața locală la prețuri cuprinse între 15.800-42000 euro/mp</li> </ul>
CERERI SIMILARE	<p>Cererea pe piață in zona mediană al Mun.Sf Gheorghe este încă mai mică față de ofertele existente, ceea ce generează o piață al cumpărătorului. Mediu de afaceri și situația economică au un impact negativ asupra pietei imobiliare, deoarece nivelul de cumpărare al populației este mic , ceea ce se oglindește si in preșurile relativ mici /mp la apartamentele aria pietei studiate.</p> <p>Programul Noua Casa este în măsură să revigoreze piața imobiliară , încurajând tinerii să investească în locuințe în defavoarea plății chiriilor .</p>
ECHILIBRUL PIEȚEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dezechilibru în favoarea CERERII</li> </ul>
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minim: 15.800 euro</li> <li>▪ Maxim: 42.000 euro</li> </ul>
CHIRII ÎN ZONA PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minim: 150 euro</li> <li>▪ Maxim:250 euro</li> </ul>
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dezechilibru în favoarea CERERII</li> <li>▪ Tendință de stagnare in favoarea CERERII.</li> <li>▪ Rezulta: posibilitatea reducerii preturilor / chiriiei</li> </ul> <p>Anexa B cuprinde extrase privind preturile / chiriile pe segmentul de piata al proprietatii care sustin elementele de piata incluse in acest raport.</p>

### 13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE EDIȚIA 2020	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

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

Conform Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630 cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca : « *utilizarea unui activ care ii maximizeaza valoarea si care este posibila din punct de vedere fizic, este permisa legal si este fezabila din punct de vedere financiar* ».

In conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2020 standarde ce incorporeaza Standardele Internationale de Evaluare (IVS) editia 2017, Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede ca valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare, a acestuia.

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

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

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

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

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

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

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

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

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

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

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

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

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

### **15. Metodologia de evaluare**

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele de Evaluare ANEVAR prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume : abordarea prin comparații, abordarea prin venit, abordarea prin cost, în cadrul fiecărei abordări existând mai multe tehnici și 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 șantier, cheltuieli de proiectare,

deprecieri de natura fizica, functionala si externa, cuantificari ale diferitelor elemente de comparatie in cazul terenului, rate de capitalizare etc

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

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

### **15.1 Abordarea prin piata**

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

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

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

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

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

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ</b>	<b>15.800 Euro</b> <b>echivalent 77.010 Lei</b>
---	--

### **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 quantum de **150 Euro/luna**, plata făcându-se în lei, la cursul BNR din ziua efectuării plății. Valoarea chiriei este obținută din baza de date deținută de evaluator și din informațiile preluate de la agențiile imobiliare. În obligațiile de plată ale proprietarului intră de asemenea plata taxelor și impozitelor, și anume impozitul pe venitul brut realizat din chirii și taxa pentru asigurare.

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

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

<b>VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN VENIT</b>	<b>15.470 EURO</b> <b>Echivalent 75.400 LEI</b>
---	--

### **15.3 Abordarea prin cost**

*Nu s-a aplicat*

## **16. DEFINIȚII SI IPOTEZE**

### **16.1 DEFINIȚII**

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

### **16.2 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE**

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și

- corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
  9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
  10. Cu excepția cazului în care intervalul prevăzut prin lege este mai scurt orice acțiune în justiție sau pretenții legale față de evaluator sau serviciile prestate de evaluator vor fi depuse la registratura instanței în termen de 2 ani de la data predării către client a raportului de evaluare care face obiectul sau reprezintă motivul acțiunii în despăgubire, sau, în cazul unor acțiuni sau acte de comportament ulterioare predării raportului, doi ani de la data presupuselor acțiuni sau acte de comportament. Termenul prevăzut în această clauză nu se va prelungea în niciun fel din motivul descoperirii cu întârziere sau a acumulării pretențiilor, motivelor sau daunelor formulate. Termenul prevăzut în această clauză se aplică tuturor pretențiilor sau a motivelor de orice fel, de natură nepenală
  11. Interdicția de a ceda drepturile litigioase. Pretențiile sau motivele de acțiuni în instanță legate de evaluare nu pot fi cedate unei părți terțe, exceptând:-situațiile apărute ca urmare a unei fuziuni, consolidări, a achiziției sau vânzării unei societăți,
    - colectarea de bună credință a unei datorii existente aferente serviciilor, însă numai în măsura compensării complete a evaluării la care se adaugă o dobândă rezonabilă, sau
    - în situația unei evaluări efectuate pentru acordarea unui credit ipotecar, ca parte a transferului sau vânzării ipotecii înainte de intrarea în incapacitate de plată sau la notificarea debitorului sau altă procedură legală echivalentă

### 16.3 ALTE PRECIZĂRI

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

### 16.4. SURSE DE INFORMARE

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

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

#### **Comparabile oferte apartamente**

- <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-doua-camere-IDIV4m.html#8958fedd42>
- <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-sf-gheorghe-zona-garii-IDhO9x.html#8958fedd42>
- <https://www.imoradar24.ro/anunturi/39-mp-apartament-vanzare-ciucului-32219522>

#### **Comparabile chirii**

- <https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-apartament-2-camere-IDey1sG.html#9e6696c085>
- <https://www.olx.ro/oferta/apartament-de-inchiriat-IDdKRir.html#9e6696c085>
- <https://www.olx.ro/oferta/apartament-2-camera-de-inchiriat-IDetxMJ.html#9e6696c085>

- Proprietarul imobilului – pentru informațiile legate de proprietatea evaluată: situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel chirii, etc.)

## 16.5 TIPUL VALORII ESTIMATE

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

## 16.6. DATA ESTIMĂRII VALORII

Data de referință al prezentului raport este **09.02.2021**

## 16.7. MONEDA RAPORTULUI

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

Curs BNR la data evaluarii: **1 euro = 4.8740 lei.**

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

## 16.8. MODALITATI DE PLATA

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

## 17 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

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

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

## 18 . ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

- **abordarea prin PIATA ..... 77.010 lei echivalent 15.800 euro**  
 - **abordarea prin VENIT ..... 75.400 lei echivalent 15.470 euro**

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

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

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

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

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

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

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

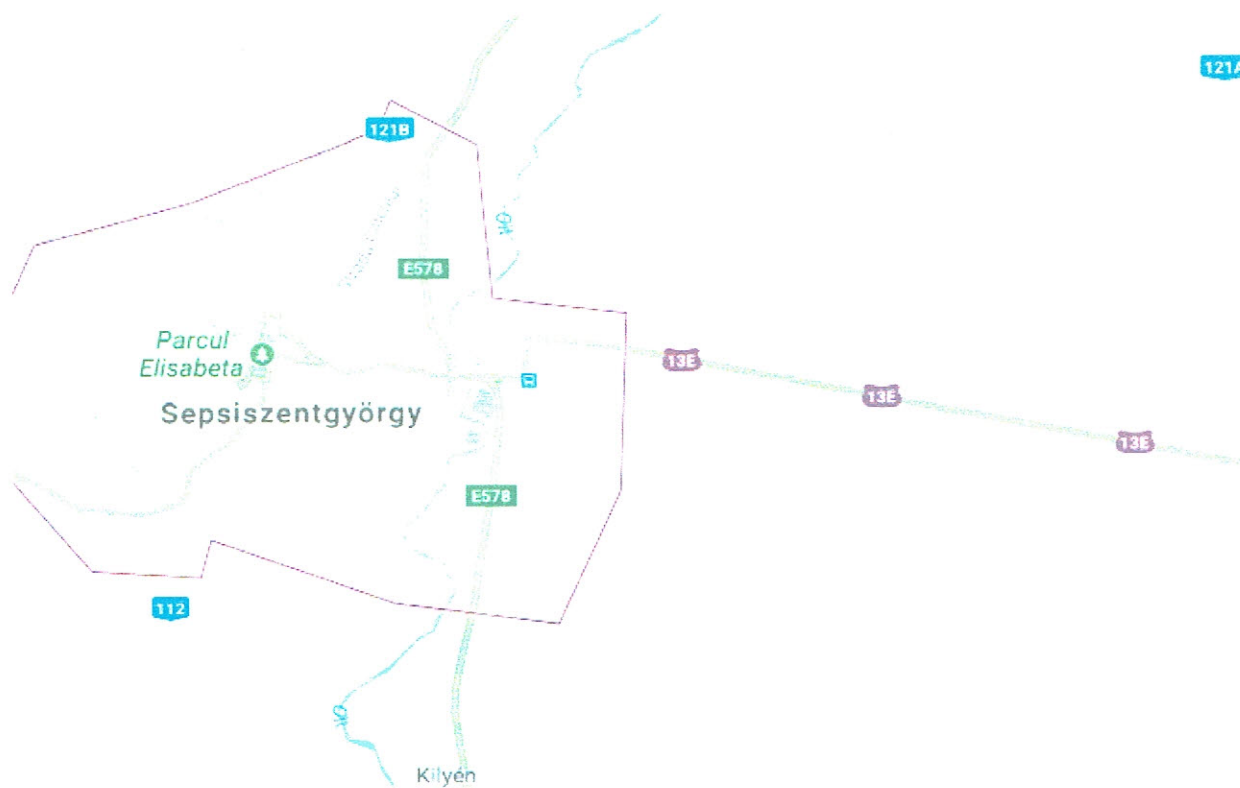
<b>VALOAREA DE PIATA</b>	<b>15.800 Euro</b> <b>echivalent 77.010 Lei</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN</b> <b>ABORDAREA PRIN PIATA</b>	

**Ec. Toth Eniko**  
**Evaluator Autorizat ,**  
**Membru Titular ANEVAR,**





## LOCALIZARE



**POZE PROPRIETATE**  
Imobilul, accesul in imobil si casa scarii



**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**



**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

Anexe calcul

<b>Anexa A</b>				
			EURO=	4.8740
<b>ELEMENTE DE COMPARAȚIE</b>	<b>PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ</b>			
	<b>DE EVALUAT</b>	<b>COMPARABILĂ A</b>	<b>COMPARABILĂ B</b>	<b>COMPARABILĂ C</b>
Valoare de ofertare /VÂNZARE	Euro	42000	41000	23878
TIP TRANZACȚIE / OFERTA		OFERTA	OFERTA	OFERTA
PREȚ DE VANZARE NEGOC	20%	33600	32800	19102
*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 piata, vanzatorii si				

**METODA COMPARAȚIEI DIRECTE**

Caracteristici specifice tranzacției				
PREȚ DE VANZARE NEGOCIAT		33600	32800	19102
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		33,600	32,800	19,102
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
finanțare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		33600	32800	19102.4
Condiții de piață	Februarie 2021	Februarie 2021	Februarie 2021	Februarie 2021
Ajustare pt. condițiile de		0	0	0
Ajustare pt. condițiile de piață		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		33,600	32,800	19,102
Condiții de localizare	Sf Gheorghe , Câmpul Frumos	Sfantu Gheorghe , zona centrala	Sfantu Gheorghe , zona Garii	Sfantu Gheorghe , cartierul Ciucului
Ajustare %		-25	-20	-10
Ajustare		-8400	-6560	-1910
PREȚ AJUSTAT		25200	26240	17192
Caracteristici fizice				
Data PIF	1962	1997	1975	1975
Ajustare %		-17.5	-7.0	-7.0
Ajustare		-4410	-1837	-1203
Regim de înălțime bloc	P+1E	S+P+4E	S+P+10E	S+P+4E
Etaj	1	4	9	4
Ajustare (%)			-5.0	0.0
Ajustare		0	-1312	0
Suprafata utila apartament (mp)	48.54	48	54	39
diferenta suprafata mp		0	-5	10
Ajustare		0	-2653	4205
Tip apartament	decomandat	Decomandat	Semidecomandat	Semidecomandat
Ajustare		0	300	300
Finisaje	finisaje medii renovate exclusiv pe costul locatarului	finisaje medii partial renovate , tamplarie exterioara PVC ,	finisaje medii , tamplarie exterioara PVC , usi interioare noi, pardoseli gresie si parchet laminat,	finisaje medii partial renovate , tamplarie exterioara PVC , usi interioare noi, pardoseli gresie si parchet laminat,

**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

Ajustare		-3500	-3500	-2500
<b>Sistem incalzire</b>	Sobe pe lemne /brichete	centrala termica si bransament la gaz	centrala termica si bransament la gaz	centrala termica si bransament la gaz
Ajustare		-1500	-1500	-1500
<b>Balcon</b>	1 balcon	1 balcon	1 balcon	1 balcon
Ajustare		0	0	0
<b>Termoizolatie exterioara a blocului</b>	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0	0	0
<b>Boxa/ garaj/ parcare</b>	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0	0	0
<b>TOTAL Ajustare caracteristici fizice</b>		<b>-9410</b>	<b>-10502</b>	<b>-698</b>
<b>PREȚ AJUSTAT</b>		<b>15790</b>	<b>15738</b>	<b>16494</b>
<b>Componente nonimobiliare</b>	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0	0	0
<b>PREȚ AJUSTAT</b>		<b>15,790</b>	<b>15,738</b>	<b>16,494</b>
<b>Nr ajustari aplicate</b>		<b>8</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
Ajustare totală brută		17,810	17,662	11,619
Ajustare totală brută în <b>Comparabila aleasa</b>		53.01%	53.85%	60.83%
<b>(minim corectia totala</b>	<b>COMPARABILĂ A</b>	ajustare minima	53.01%	
VALOAREA PROPUȘĂ euro	<b>15,790</b>			
VALOAREA PROPUȘĂ euro, dupa rotunjirea in lei	<b>15,800</b>			
Valoare lei	<b>77,010</b>			
<b>Explicatii asupra ajustarilor aplicate</b>				
<b>Elemente de comparatii</b>	<b>Ajustari:</b>			
Dreptul de proprietate transmis	nu s-au facut ajustari la nici una din comparabile, dreptul de proprietate transmis fiind integral			
Condiții de finanțare	se considera conditii de finantare "cash" pentru toate comparabilele			
Condiții de piață	nu se fac ajustari, toate comparabilele situandu-se la aceleasi conditii de piata si in perioada apropiata de perioada evaluarii			
Condiții de localizare	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile în functie de zona de interes tranzactional fata de prop. de evaluat			
Data PIF	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile in functie de diferentele de varsta fata de proprietatea evaluata, calculat la cca 05.% /dif. an vechime			
Regim de înălțime bloc	s-a aplicat o ajustare negativa pentru comp. B fiind pozitionat la nivel intermediar , mai favorabil cotat fata de nivelul parter sau ultimul etaj			
Suprafata utila apartament (mp)	s-au aplicat ajustari negative/pozitive la comp. B si C pentru diferentele de suprafata .			
Tip apartament	s-a aplicat o ajustare negativa la comp. A deoarece dispune de compartimentare decomandata			
Finisaje	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile pentru finisajele de care dispun in comp. cu prop. de evaluat la care finisajele interioare au fost renovate pe costul locatarului			
Sistem incalzire	s-au aplicat ajustari negative de cca 1500 euro la toate trei comp deoarece ele dispun de CT proprii ,			
Balcon	nu s-au aplicat ajustari			
Boxa/ garaj/ parcare	nu s-au aplicat ajustari			
blocului	nu s-au aplicat ajustari			
Componente nonimobiliare	nu s-au aplicat ajustari			

**CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE**

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

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

Se considera ca nici conditiile de finantare din afara pietei financiare si nici conditiile diferite de piata nu au afectat preturile proprietatilor comparabile

COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara solicitata	250	240	150
Chirie negociata	243	233	146
<b>Venit Brut Potential (EUR/an)</b>	<b>2,910</b>	<b>2,794</b>	<b>1,746</b>
Grad de neocupare (- 1 luna/an)	243	233	146
<b>Venit Brut Efectiv (EUR/an)</b>	<b>2,668</b>	<b>2,561</b>	<b>1,601</b>
Cheltuieli aferente proprietarului	267	256	160
<b>Venit Net din Exploatare (EUR/an)</b>	<b>2,401</b>	<b>2,305</b>	<b>1,440</b>
<b>Valoarea de tranzactie estimata dupa negociere a proprietatii (EUR)</b>	<b>33,600</b>	<b>32,800</b>	<b>19,102</b>
<i>Rata de capitalizare (%)</i>	<i>7.1</i>	<i>7.0</i>	<i>7.5</i>

Rata de capitalizare = VNE/ V

Proprietatii subiect i se va aplica o rata totala de capitalizare cuprinsa intre **7.0** si **7.5** %

Tinand cont de gradul de comparabilitate al comparabilelor cu proprietatea analizata se alege rata de capitalizare indicata de Comparabila B(vezi grila de comparatii ) care are cel mai mic procent al ajustarii totale brute -comparabila cea mai apropiata ca si caracteristici cu proprietatea subiect **7.50%**

Pentru calculul ratei de capitalizarea s-au folosit aceleasi conditii de exploatare a proprietatii in sistem stabilizat si acelasi procentaj pentru cheltuieli  
Venitul net din exploatare al fiecarei proprietati comparabile a fost calculat si estimat in acelasi mod in care a fost estimat venitul net din exploatare al proprietatii subiect , veniturile  
Alocarea pentru inlocuiri se considera element de cheltuiala subinteles in rata de capitalizare

**Anexa B**

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

Venit brut din chirii / an	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	400	
Total cheltuieli	490	
<b>Venit net din exploatare VNE</b>	<b>1,160</b>	
Rata de capitalizare "c"	7.50%	
<b>Valoarea</b>	<b>15,467</b>	

Valoarea proprietății, calculată prin metoda capitalizării veniturilor este:

$$V_{cv} = \frac{1,160}{7.50\%}$$

$$V_p = 15,467 \text{ Euro}$$

**15,470** Euro, dupa rotunjirea sumei in lei

$$V_{plei} = 75,400 \text{ Lei, rotunjit}$$

**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 400 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.

$$V_p = 15,467 \text{ Euro}$$

**15,470** Euro, dupa rotunjirea sumei in lei

$$V_{plei} = 75,400 \text{ Lei, rotunjit}$$

## COMPARABILE OFERTE APARTAMENTE

### COMPARABILA A

storia
Anunturi ▾ Ansambluri rezidentiale ▾ Companii ▾ Blog Hygge la noi
Contul meu
Adauga anunt

Inapoi la cautare ▾ Apartament de vanzare ▾ Covasna ▾ Sfantu Gheorghe (comuna) ▾ Sfantu Gheorghe ▾ Apartament doua camere

### Apartament doua camere

Covasna (judet), Sfantu Gheorghe



42 000 €

875 €/m<sup>2</sup>

Nu este un apartament nou

Bernad

0725 217 382

Inregistrat

Evaluat

100% Realizati obiective

Dati un feedback de aceasta prezentare si va vom sa va trimite multe informatii despre aceasta oferta si despre ofertele noastre de la efectua dintr-o data.

Fotii din acesti anunti pot avea o C. D. U. (Cauza de anulare C. D. U. / C. D. U. / C. D. U.)

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul










#### Prezentare generala

Suprafata construita (m <sup>2</sup> ): <b>48 m<sup>2</sup></b>	Suprafata utila (m <sup>2</sup> ): <b>48</b>	Numarul de camere: <b>2</b>
Tip locuinta: <b>locuinta utilizata</b>	Compartimentare: <b>decomandat</b>	Anul constructiei: <b>1997</b>

#### Descriere anunt

Apartamentul este la etajul 4 din patru etaje. Are geamuri termopane. Blocul este in izolat termic integral. Se afla langa piata centrala, foarte aproape de centrul orasului.

24



**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

Hartă Satelit



<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-doua-camere-IDIV4m.html#8958fedd42>

**COMPARABILA B**



Inapoi la cautare - Apartament de vanzare - Covasna - Sfântu Gheorghe (comuna) - Sfântu Gheorghe - Apartament 2 camere Sf Gheorghe zona Garii

**Apartament 2 camere Sf Gheorghe zona Garii**

**41 000 €**  
759 €/m<sup>2</sup>

Covasna (judet), Sfântu Gheorghe



Dan Rusu  
0726 356 313

Nume si titlu  
E-mail  
Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si  
As dori sa vad mai multe informatii  
Inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administrativul acestui site este S.C. C&I  
Covasna Servicii S.R.L. Romania. Cluj-Napoca

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul



### Prezentare generala

Suprafata construita (m<sup>2</sup>): **54 m<sup>2</sup>**  
Tip locuinta: **locuinta utilizata**

Suprafata utila (m<sup>2</sup>): **54**  
Compartimentare: **nedecomandat**

Numarul de camere: **2**  
Etaj: **9**

### Descriere anunt

Vand apartament de 2 camere, decomandat, 54m patrati, la etajul 9 din 11, foarte calduros.

Sf Gheorghe, zona Garii.

Pret 41 de mii de euro, negociabil.

Raspund doar la telefon: 0726356313

Hartă    Satelit




<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-sf-gheorghe-zona-garii-IDhO9x.html#8958fedd42>

COMPARABILA C

Apartament de vânzare cu 2 camere și 39 mp

Acasă > Covasna > Sântu Gheorghe > Ciocului > Apartament de vânzare 2 camere



Fara comision   Banca

Banca  
**23.878 €**

1 / 6  
4 luni în urmă

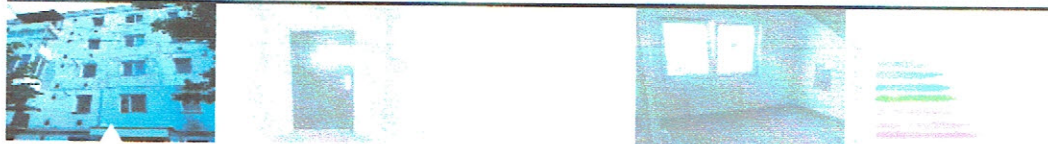
Salvează

Distribuie

DIRECT PROPRIETAR

0731680351

Chat WhatsApp >



Apartament de vânzare 2 camere

[Solicita o problemă](#)

Detalii

<b>Camere</b>	2	<b>Bai</b>	1
<b>Suprafață utilă</b>	39 m <sup>2</sup>	<b>Total etaje</b>	4
<b>Construit</b>	1975	<b>Comision</b>	Nu
<b>Compartimentare</b>	Semidecomandat	<b>Stadiul constructiei</b>	Finalizat
<b>Tipul incalzirii</b>	Centrala proprie	<b>Tip Apartament</b>	Apartament in Bloc

Facilitati

- ✓ Electricitate
- ✓ Apa

Caracteristici

✓ Termopan

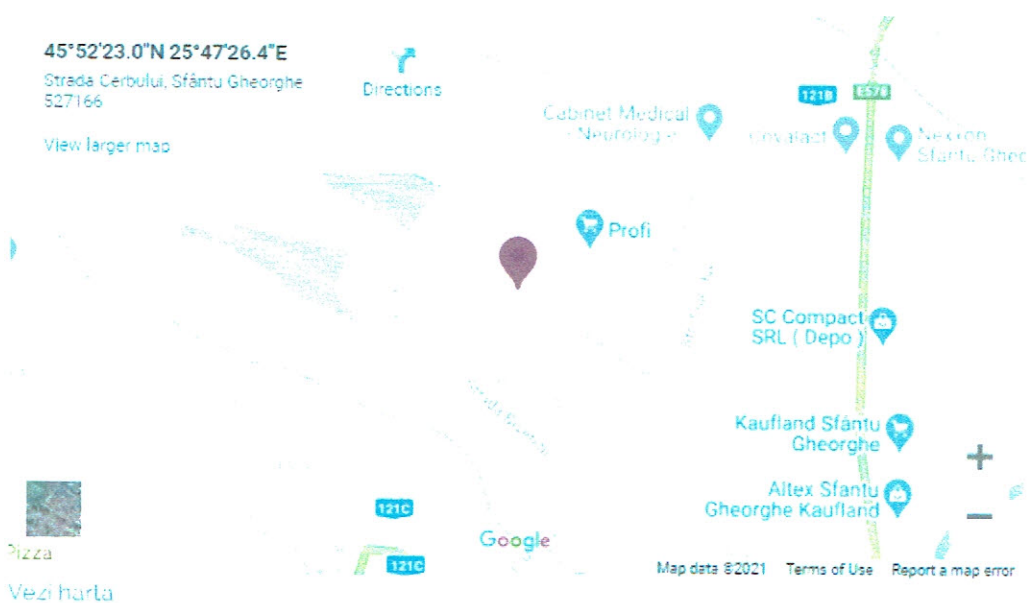
### Amenajari interioare

✓ Parchet

### Descriere

Imobilul este situat in partea de Nord a municipiului Sfântu Gheorghe, in Cartierul Ciucului intr-o zona rezidentiala cu blocuri de locuinte cu regimul de inaltime P+4E / P+10E. In apropiere se gasesc unitati de invatamant (Gradinila cu program prelungit, Scoala Godri Ferenc), unitati comerciale (Profi, Kaufland) precum si unitati bancare si spatii de prestari servicii. Apartamentul de tip semidecomandat este situat la etajul 4 unui imobil cu regim de inaltime P+4E, fiind 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 intermediul unei centrale termice. Finisajele interioare constau in podele placate cu parchet in camere si cu gresie in baie. Peretii din baie sunt placati cu faianta si cei din camere sunt zugraviti cu vopsea lavabila.

### Hartă



<https://www.imoradar24.ro/anunturi/39-mp-apartament-vanzare-ciucului-32219522>

## COMPARABILE CHIRII

## COMPARABILA A

### Inchiriez apartament 2 camere



**250 €** Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Proprietar**

Compartimentare: **Decomandat**

Suprafata utila: **56 m<sup>2</sup>**

An constructie: **1977 - 1990**

Etaj: **4**

### Descriere

Apartament cu 2 camere, decomandat, renovat recent, usi/ferestre termopan, centrala noua individuala, aproape de centru, loc de parcare/joaca in fata/spatele blocului, zona linistita. Preferabil pe termen lung cu disponibilitate din data de 01 aprilie 2021. Apartamentul este semimobilat cu frigider si masina de spalat rufe.

Adaugat la 19:14, 9 februarie 2021

Vizualizari: 88

Numar anunt: 214977478

**Imi place 0**

**Distribuze**

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-apartament-2-camere-IDey1sG.html#9e6696c085>

## COMPARABILA B



< > 01 — 08

Fotografie mare

Vanzator



**Boitis**

Plus anunturi

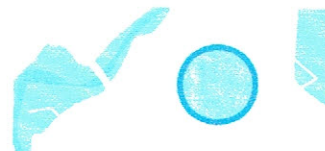
Anunturile utilizatorului

0745 220 865

Trimite mesaj

Loc de intalnire

Sfantu Gheorghe, judet Covasna



## Apartament de inchiriat



240 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar**

Compartimentare: **Semidecomandat**

Suprafata utila: **54 m<sup>2</sup>**

An constructie: **1977 - 1990**

Etaj: **1**

### Descriere

Ofer spre inchiriere apartament cu doua camere, etajul 1/4, izolat termic, complet mobilat, cu internet si cablu TV, situat in mun. Sf. Gheorghe, pe str. Silozului.

Adaugat La 19:55, 11 februarie 2021

Visualizari: 1105

Numar anunt: 203260331

**imi place 0**

**Distribuie**

<https://www.olx.ro/oferta/apartament-de-inchiriat-IDdKRir.html#9e6696c085>

### COMPARABILA C

## Apartament 2 camera de inchiriat



150 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar**

An constructie: **Dupa 2000**

Etaj: **1**

### Descriere

apartament 2 camera ,bucatarie ,baie renovat utilat,in orasul sf gheorge de inchiriat

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

Adaugat de pe telefon La 18:32, 21 Ianuarie 2021

Visualizari: 1256

Numar anunt: 213910089

**imi place 0**

**Distribuie**

**Vanzator**



**jazmin**

Pe site din mar 2017



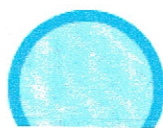
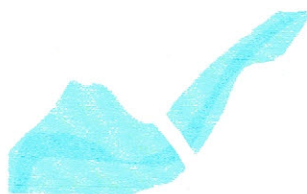
Anunturile utilizatorului

0744 758 886

Trimite mesaj

**Loc de intalnire**

📍 Sfantu Gheorghe, judet Covasna



**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

Documente proprietate



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

Nr. carte 2222  
Ziua 22  
Luna 01  
Anul 2021

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 29795-C1-U4 Sfântu Gheorghe



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**Unitate individuală**

**Adresa:** Loc. Sfântu Gheorghe, Str. Câmpul Frumos, Nr. 5, Bl. 9, Sc. A, Et. I, Ap. IV, Jud. Covasna  
**Părți comune:** terenul aferent blocului cu trotuar de garda în suprafața totală de 617 mp., podul și acoperișul, subsolul tehnic, fundația construcției, structura de rezistență, pereții despărțitori, intrarea principală, casa scării, coloanele principale ale unităților

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	29795-C1-U4	-	48.54	1860/22216	5165/6170 0	APARTAMNET NR. 1-camara de zi cu 16,80 mp, dormitor cu 13,28 mp., bucatarie cu 7,10 mp, baie cu 4,10 mp, vestibul cu 6,26 mp., camera cu 1 mp și balcon cu 2,15 mp, evidențiat în cartea funciara colectiva nr. 29795-C1-Sf.Gheorghe

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>5263 / 27/02/2013</b>	
Hotărare nr. 126/2008 emis de Municipiul Sf. Gheorghe;	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu inițial de cumpărare prin licitație conf. înch. nr. 15215/2007, 24785/2007, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	
1) <b>MUNICIPIUL SF. GHEORGHE</b>	
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 29795-C1/Sfântu Gheorghe, înscrisă prin încheierea nr. 6472 din 24-MAR-11.	

**C. Partea III. SARCINI .**

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



**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

Carte funciארă Nr. 29795-C1-U4 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Sfântu Gheorghe, Str. Campul Frumos, Nr. 5, Bl. 9, Sc. A, Et. I, Ap. IV, Jud. Covasna

**Părți comune:** terenul aferent blocului cu trotuar de garda în suprafața totală de 617 mp., podul și acoperișul, subsolul tehnic, fundația construcției, structura de rezistență, pereții despărțitori, intrarea principală, casa scării, coloanele principale ale utilitatilor

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	29795-C1-U4	-	48,54	1860/22216	5165/61700	APARTAMNET NR. -camera de zi cu 16,80 mp.,dormitor cu 13,28 mp., bucatarie cu 7,10 mp.,baie cu 4,10 mp.,vestibul cu 6,26 mp., camera cu 1 mp și balcon cu 2,15 mp.evidențiat în Cartea funciארă colectivă nr. 29795 C1 Sf.Gheorghe

Extrasul de carte funciארă generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciארă active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrate prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

22/01/2021, 10:35

**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**



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

Nr. cerere **2222**  
Ziua **22**  
Luna **01**  
Anu **2021**

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ**  
**PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 29795 Sfântu Gheorghe



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	29795	617	Construcția C1 înscrisă în CF 29795-C1,

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>6472 / 24/03/2011</b>		
Hotărare nr. 126/2008 emis de Municipiul Sf. Gheorghe;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu inițial de cumparare prin licitație conf. înch. nr. 15215/2007, 24785/2007., dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) <b>MUNICIPIUL SF. GHEORGHE</b>		
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 26831/Sfântu Gheorghe, înscrisă prin încheierea nr. 19058 din 24/09/2009; pozitie transcrisa din CF 26831/Sfântu Gheorghe, înscrisă prin încheierea nr. 19058 din 24/09/2009;</i>		
<b>1655 / 23/01/2013</b>		
Act Administrativ nr. 1025, din 16/01/2013 emis de OCPI COVASNA;		
B4	se notează propunerea de dezmembrare a imobilului înscris în cartea funciară nr. 29795 Sf. Gheorghe în 12 unătăți individuale respectiv U1 cu nr. cad. de la 29795-C1-U1 până la 29795-C1-U12 UAT Sf. Gheorghe, în baza de date a OCPI Covasna	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

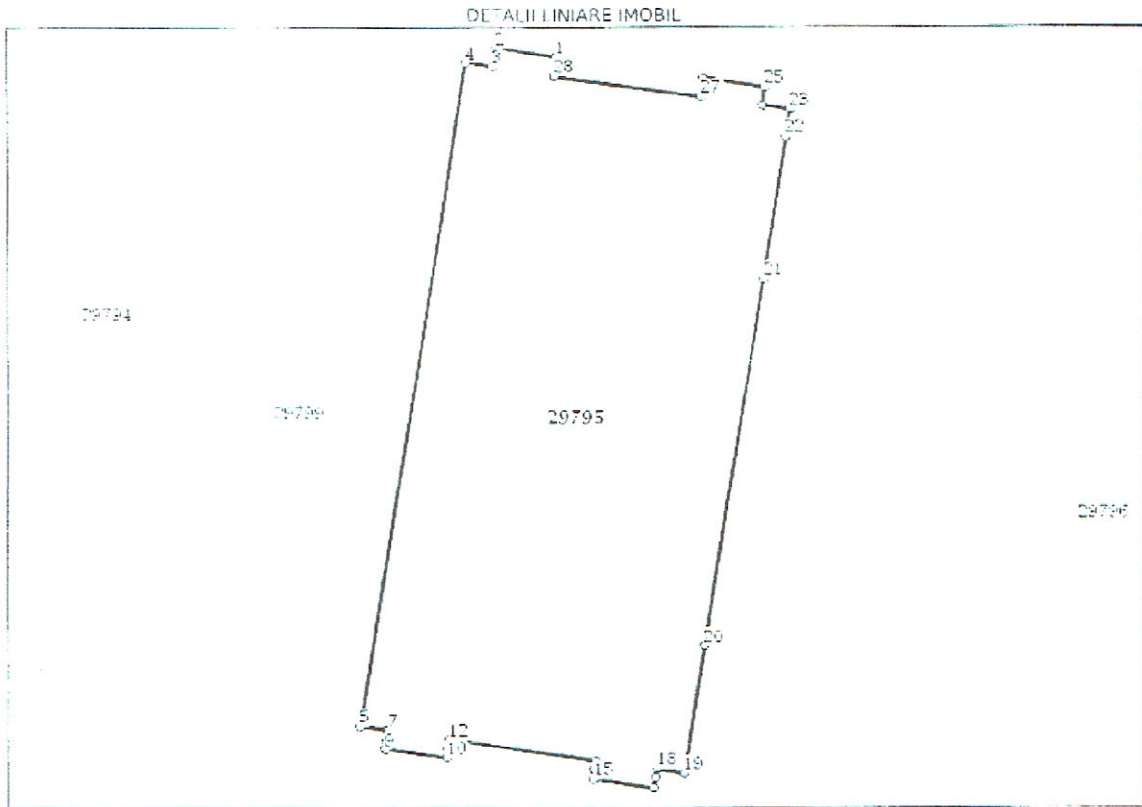
Carte Funciară Nr. 29795 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
29795	617	

\* Suprafața este determinată în planul de proiect o Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

N. Cr.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	617	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.15	2	3	0.999
3	4	1.43	4	5	36.049
5	6	1.388	6	7	0.043
7	8	0.537	8	9	0.463
9	10	3.15	10	11	0.477
11	12	0.519	12	13	7.59

**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

Carte Funciară Nr. 29795 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m) (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m) (m)
13	14	0.44	14	15	0.513
15	16	3.15	16	17	0.528
17	18	0.472	18	19	1.43
19	20	6.914	20	21	20.077
21	22	7.585	22	23	1.474
23	24	1.429	24	25	0.999
25	26	3.151	26	27	0.999
27	28	7.59	28	1	0.999

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informativ integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.  
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

22/01/2021, 10:35