

TRĂȘĂ LA HCL NR 209/2021

RAPORT DE EVALUARE

NR. 13 / 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 P, sc A, ap. III, jud.Covasna*



Data de referinta a evaluării:09.02.2021

Curs lei/EURO = 4,8740

Ec. Toth Eniko

Evaluator Autorizat

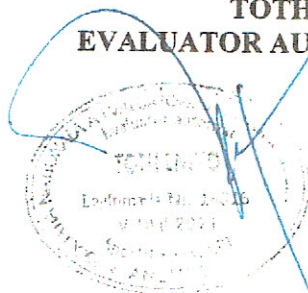
Membru titular ANEVAR

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 încheiată asigurarea 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 P, ap.III, 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 47.88 mp, situat la etajul parter al unui imobil de tip bloc, edificat în anul 1962 în regim de P+1E , înscris în Extrasul CF nr.29795-C1-U3 cu nr.cerere 1910/20.01.2021 având nr.top 29795-C1-U3 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:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	15.300 EURO echivalent 74.570 LEI,
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății, amplasarea, etc. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspectării proprietății și a analizei pieței imobiliare .

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

CUPRINS

Declaratie de conformitate

Adresa catre beneficiarul raportului

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați
3. Proprietatea evaluata
4. Declararea valorii
5. Baza de evaluare
6. Date privind dreptul de proprietate
7. Date privind documentatia cadastrala
8. Situația actuală
9. Descrierea zonei
10. Descrierea constructiei
11. Descrierea spatiului de evaluat
12. Analiza pietei
13. Cadru legal si reglementari
14. Analiza celei mai bune utilizari
15. Metodologia de evaluare – abordarea prin piata și venit
16. Definitii
17. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare
18. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
19. Localizare
20. Poze proprietate
21. Anexa A – calcul abordarea prin PIATĂ
22. Anexa B – calcul, abordarea prin VENIT
23. Comparabile
24. Documente proprietate

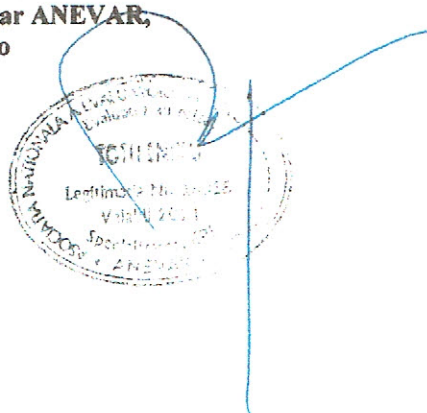
SINTEZA EVALUĂRII
- Raport cu inspectie -

Numele beneficiarului		MUNICIPIUL SF.GHEORGHE			
Nume proprietar		Municipiul Sf.Gheorghe			
Proprietate		<i>Existentă</i>			
Tip proprietate evaluata		<i>Rezidențială</i>			
Subtip proprietate		<i>Apartament</i>			
Cod postal		<i>520092</i>			
Adresa proprietatii		<i>Jud.Covasna</i>			
Carte Funciara nr.		<i>29795-C1-U3 cu nr. cerere 1910/20.01.2021</i>			
Numar cadastral		<i>29795-C1-U3</i>			
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)		<i>Extras CF nr .29795-C1-U3 cu nr cerere 1910/20.01.2021 Extras CF NR.29795</i>			
Dreptul de proprietate		<i>Construcție: Drept deplin Teren în cota indiviza,</i>			
Utilizare existentă constatată		<i>Rezidențială</i>			
Tip constructiv (structura)		<i>Cărămidă</i>			
Anul construirii		<i>Anii 1962</i>			
Stare tehnică a construcției		<i>Necesita renovare exterioara</i>			
Nivel (apartamente)		<i>Etajul -P</i>			
Nivel de finisare		<i>Medii</i>			
Suprafete (mp)	Apartament	Au	47.88 mp		
	Anexe	Ad	nu		
	Balcon		nu		
	Teren	St	5095/61700		
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)		4,8740			
Data inspectiei		09.02.2021			
Data de referinta a evaluării		09.02.2021			
Valoare abordare prin venit		14.800	Euro		
Valoare abordare prin cost		nu s-a aplicat	Euro		
Valoare abordare prin comparații		15.300	Euro		
VALOAREA de piață recomandată, din care:		74.570	LEI	15.300	EURO
-Valoare constructie/constructii		74.570	LEI	15.300	EURO
-valoare unitara constructie (la apartamente – pt. aria utila; la cladiri independente – pt. aria desfasurata)		1.558	LEI /mp	320	EURO/mp
-valoare unitara teren			Lei	Euro	
			Lei/mp	Euro/mp	
Grad de finalizare a constructiei (in cazul constructiilor nefinalizate)		apartament	• 100%		
OBSERVATII SPECIALE					
Localizare		<i>Urban</i>			
Nivel de activitate a pietei		<i>Mediu</i>			

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

Justificarea Nivelului de activitate a pieței propus	<i>Cerere medie Amplasare în zona periferică, cartierul Campul Frumos, Mun.Sfantu Gheorghe</i>
Acces	<i>Da Drum public</i>
Utilități	<i>En.electrica, apa, canalizare, gaz</i>
Incadrare în clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgență (U1-U3)	<i>Nu e cazul</i>
Utilizare	<i>Locuit de locatar Farcas Ion</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

1. EVALUATOR	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"> ▪ Mun.Sacele, str.Ady Endre nr.11, jud .Brasov ▪ Asigurare ALLIANZ TIRIAC in val de 10.000 Euro
2. BENEFICIAR	Municipiul Sf.Gheorghe	
	Adresa	Mun. Sf. Gheorghe , str 1 Decembrie 1918 nr.2, jud Covasna
3. PROPRIETATEA EVALUATA	Apartament cu 2 camere si dependinte situat la etajul P al unui imobil edificat in anul 1962 in regim de P+1E, cu suprafata utila de 47.88 mp, cote parti comune 1834/22216 si cote teren 5095/61700 in scris in Extrasul CF 29795- C1-U3 cu nr. cerere1910/20.01.2021	
	Proprietar	Municipiul Sf. Gheorghe
	Adresa proprietatii	Mun.Sf.Gheorghe, str Campul Frumos nr.5, bloc 9, etaj P , se A, ap. III, jud. Covasna
	Conditii limitative deosebite	Nu sunt

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	15.300 EURO echivalent 74.570 LEI
--	---

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piata
SCOPUL EVALUĂRII	EVALUARE PENTRU ESTIMAREA VALORII DE PIATA
DATA DE REFERINTA 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 Farcas Ion

6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none"> • Descrierea proprietatii, conform Extras CF nr 29795-C1-U3 cu nr cerere 1910/20.01.2021 partea I: <p>Nr.top 29795- C1-U3 , cu supr. utila de 47.88 mp, cote parti comune 1834/22216 si cote teren 5095/61700 , ap III – compus din camera de zi cu 12.50 mp, dormitor 16.89 mp, bucatarie 5.24 mp, baie 4.55 mp, vestibul 6.18 mp, camera 2.52 mp,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inscriri privitoare la proprietate, conform Extras CF nr 29795-C1-U3 cu nr cerere 1910/20.01.2021 partea II: •
---	---

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

		<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"> • Inscriseri privitoare la sarcini : <p style="padding-left: 40px;">Nu sunt</p> <p>Temei legal: Extras CF nr . 29795-C1-U3 cu nr cerere 1910/20.01.2021</p>
	Mentiuini speciale privind Extr. de Carte Funciara	Nu sunt
	Mentiuini 2 privind Abateri de la Extrasul de Carte Funciara	Nu sunt
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Su – 47.88 mp conform extras CF
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Locuit de locatar fam Farcas
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE		
	ZONA DE AMPLASARE	Urban – amplasare favorabilă, periferic
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE	<p style="text-align: center;">Str Campul Frumos</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu 1 banda pe sens,
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cartier rezidential cu blocuri in regim de P+1E ▪ Rețea de transport în comun, mijloace de transport suficiente. ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine alimentare la distanța de cca 3km ▪ Unități de învățământ: scoală generală , gradinite și liceu, la dist de cca 7 km ▪ Institutii de cult: biserici la dist de cca 10 km ▪ Institutii medicale: cabinete medicale, la cca 10 km ▪ Altele: administratie locala la cca 10 km
	UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de energie electrică: existentă ▪ Rețea de apă: existenta ▪ Rețea de termoficare: nu ▪ Rețea de gaze naturale: da(bransat pe costl locatarului), ▪ Rețea de canalizare: existenta ▪ Rețea de telefonie: existentă
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poluare fonica medie ▪ Poluare cu noxe limitat
	AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Linistit ▪ Trafic auto limitat
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona urbana – periferică Dotări și rețele edilitare bune. Poluare moderata. Ambient civilizat.
10.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOC)	
	AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imobil , regim de înălțime P+1E ▪ Etaj P
	ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anul 1962
	CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fundatia: beton armat; ▪ Structură: cărămidă

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

11. DESCRIEREA SPATIULUI DE EVALUAT	
BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	În ANEXA este prezentat bilanțul de suprafață conform Extras CF Au totala 47,88 mp ;
TIP APARTAMENT	decomandat,
TÂMPLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioară: tâmplărie PVC cu geam termopan, uși interioare lemn initiale (renovarile din apartament au fost facute pe cheltuiala locatarului) ▪ Usa la intrare: metalica
FINISAJE INTERIOARE	<p>Apartament</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ Pardoseala – gresie pe hol, baie si bucatarie, parchet in camere ➢ Pereti : zugraveală lavabila si placări cu faianta în baie si bucătărie ➢ Apartament renovat pe cheltuiala locatarului
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Iluminat normal ▪ Curenți slabi (telefonie) ▪ Instalații vechi, functionale
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sistemul de încălzire : CT pe gaz
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Din rețeaua orașului. ▪ Instalații funcționale ▪ Contorizare apa rece
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Din rețeaua orașului. ▪ Instalații funcționale
CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Amplasament favorabil
12. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 cotate pe piata imobiliara - pretul rămâne unul dintre cele mai importante criterii pentru alegerea unei locuinte; reputatia zonei si mijloacele de transport în comun conteaza, de asemenea, foarte mult - o treime dintre români își cumpără locuinte cu cash tinerii preferă în continuare să locuiască în chirie ▪ Preturile oferitate pe piata pentru apartamente compuse din 2 camere, decomandate in zonele mai slab cotate ale Mun. Sf.Gheorghe variaza între 15.300-41.000 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

	include logia/balconul. Pretul mediu pe mp/Su se situeaza în jurul valorii de 320 euro/mp in zona in care se gaseste subiectul evaluat – zona periferică – Câmpul Frumos
NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă rezidențială, ▪ Din punct de vedere edilitar: zonă în dezvoltare ▪ Din punct de vedere economic: oras / zona cu economie slab dezvoltata , somaj ridicat,
OFERTE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> • Oferte suficiente de variate pentru piața locală la prețuri cuprinse între 15.300-42000 euro/mp
CERERI SIMILARE	<p>Cererea pe piață în zona mediană al Mun.Sf Gheorghe este încă mai mică față de ofertele existente, ceea ce generează o piață al cumpărătorului. Mediu de afaceri și situația economică au un impact negativ asupra pietei imobiliare, deoarece nivelul de cumpărare al populației este mic , ceea ce se oglindește si în preșurile relativ mici /mp la apartamentele arie 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"> ▪ Dezechilibru în favoarea CERERII
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: 15.300 euro ▪ Maxim: 42.000 euro
CHIRII ÎN ZONA PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: 150 euro ▪ Maxim:250 euro
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dezechilibru în favoarea CERERII ▪ Tendință de stagnare în favoarea CERERII. ▪ Rezulta: posibilitatea reducerii prețurilor / chiriilor <p>Anexa B cuprinde extrase privind prețurile / 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

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

Conform Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630 cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca : « *utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă din punct de vedere financiar* ».

În conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2020 standarde ce încorporează Standardele Internaționale 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 determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

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

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

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

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

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

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

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

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

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

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

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

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit. Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, **respectiv proprietate imobiliara rezidențială**

15. Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare ANEVAR prevad posibilitatea utilizarii a mai multor abordari de evaluare si anume : abordarea prin comparatii, abordarea prin venit, abordarea prin cost, in cadrul fiecarei abordari existand mai multe tehnici si analize, etc.

Rezultatele se bazeaza strict pe informatii de piata, surse de costuri actualizate fara vreo asumare nejustificata din partea evaluatorului privind unele costuri sau uzuri. Acestea sunt : costuri din cataloage, indici de actualizare, cota de TVA, profit antreprenor, organizare de santier, cheltuieli de proiectare,

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

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

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

15.1 Abordarea prin piata

Metoda comparatiei directe utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu prefurile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea. Este o metoda globala care aplica informatiile culesse urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea rezultata in urma tranzactiilor cu imobile efectuate in zona.

Pentru estimarea valorii de piata a activului prin aceasta metoda, evaluatorul a apelat la informatiile provenite din tranzactiile sau din ofertele de vanzare cu apartamente in zona, precum si la datele si informatiile existente in publicatiile ce contin rubrici de publicitate imobiliara.

Aceasta metoda consta in analiza elementelor de comparatie intre apartamentul de evaluat si apartamentele similare tranzactionate sau ofertate curent pe piata. In cele ce urmeaza vom analiza elementele a trei apartamente din aceeași zona.

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

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

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	15.300 Euro echivalent 74.570 Lei
---	--

15.2. Abordarea prin venit

Metoda are la baza ideea ca proprietatea imobiliara de evaluat poate constitui o investitie generatoare de venituri. In acest caz proprietatea este achizitionata sub forma unei investitii, investitorul fiind in principal interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul principal care influenteaza valoarea proprietatii.

Chiria este perceputa in valuta, fiind in quantum de 150 Euro/luna, plata facandu-se in lei, la cursul BNR din ziua efectuării plății. Valoarea chiriei este obtinuta din baza de date deținută de evaluator și din informațiile preluate de la agențiile imobiliare. In obligatiile de plata ale proprietarului intra de asemenea plata taxelor și impozitelor, și anume impozitul pe venitul brut realizat din chirii și taxa pentru asigurare.

Capitalizarea veniturii este metoda folosita pentru a transforma nivelul estimat al veniturii net intr-un indicator de evaluare a proprietatii.

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

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN VENIT	14.800 EURO Echivalent 72.135 LEI
---	--

15.3 Abordarea prin cost

Nu s-a aplicat

16. DEFINIȚII SI IPOTEZE

16.1 DEFINIȚII

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

16.2 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului 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 2 ani de la data presupuselor acțiuni sau acte de comportament. Termenul prevăzut în această clauză nu se va prelungi în niciun fel din motivul descoperirii cu înțârziere 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 / tranzactionare 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-IDev1sG.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 menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

18 . ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

- **abordarea prin PIATA 74.570 lei echivalent 15.300 euro**
- **abordarea prin VENIT 72.135 lei echivalent 14.800 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/propietari; la abordarea prin venit s-au utilizat informatii din piata pentru apartamente insa 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);

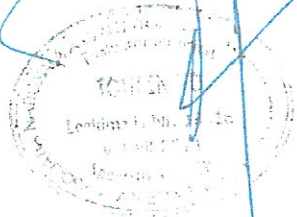
Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată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

VALOAREA DE PIATA	15.300 Euro echivalent 74.570 Lei
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	

Ec. Toth Eniko
Evaluator Autorizat,
Membru Titular ANEVAR,

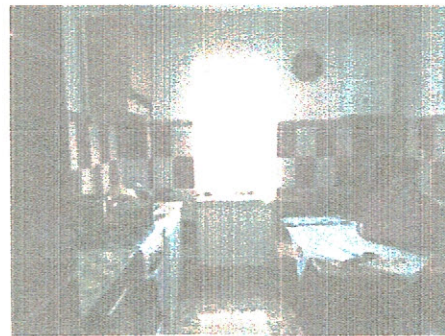


LOCALIZARE



POZE PROPRIETATE

Imobilul, accesul in imobil si casa scarii



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Anexe calcul

Anexa A				
			EURO=	4.8740
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ			
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ A	COMPARABILĂ B	COMPARABILĂ C
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 în pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negocierea data evaluării, având ca baza atitudinea participantilor pe piata, vânzătorii și				

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	P	4	9	4
Ajustare (%)		0.0	-8.0	0.0
Ajustare		0	-1312	0
Suprafata utila apartament (mp)	47.88	48	54	39
diferența suprafata mp		0	-6	9
Ajustare		0	-2974	3915
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,

Ajustare		-3500	-3500	-2500
Sistem incalzire	CT pe gaz pe costul locatarului	centrala termica si bransament la gaz	centrala termica si bransament la gaz	centrala termica si bransament la gaz
Ajustare		-1500	-1500	-1500
Balcon	fara balcon	1 balcon	1 balcon	1 balcon
Ajustare		-500	-500	-500
Termoizolatie exterioara a blocului	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0	0	0
Boxa/ garaj/ parcare	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0	0	0
TOTAL Ajustare caracteristici fizice		-9910	-11323	-1489
PREȚ AJUSTAT		15290	14917	15703
Componente nonimobiliare	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		15,290	14,917	15,703
Nr ajustari aplicate		8	5	6
Ajustare totală brută		18,310	18,483	11,828
Ajustare totală brută în		54.49%	56.35%	61.92%
Comparabila aleasa (minim corectia totala)	COMPARABILĂ A	ajustare minima	54.49%	
VALOAREA PROPUȘĂ euro	15,290			
VALOAREA PROPUȘĂ euro, dupa rotunjirea in lei	15,300			
Valoare lei	74,570			
Explicatii asupra ajustarilor aplicate				
Elemente de comparatii	Ajustari:			
Dreptul de proprietate transmis	nu s-au facut ajustari la nici una din comparabile, dreptul de proprietate transmis fiind integral			
Condiții de finanțare	se considera conditii de finantare "cash" pentru toate comparabilele			
Condiții de piață	nu se fac ajustari, toate comparabilele situandu-se la aceleasi conditii de piata si in perioada apropiata de perioada evaluarii			
Condiții de localizare	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile in functie de zona de interes tranzactional fata de prop. de evaluat			
Data PIF	s-au aplicat ajustari negative in functie de diferentele de varsta fata de proprietatea evaluata, calculat la 0.5%			
Regim de înălțime bloc	s-a aplicat o ajustare negativa pentru diferenta de nivel la comp C avand interes tranzactional mai ridicat fata de nivelul prop de evaluat			
Suprafata utila apartament (mp)	s-au aplicat ajustari pozitive/negative la comp. B si C pentru diferentele de suprafata .			
Tip apartament	s-au aplicat ajustari pozitive la comp. B si C A deoarece ele dispun de compartimentari semidecomandate			
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	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comp. deoarece ele dispun de cat un balcon			
Boxa/ garaj/ parcare 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
Venit Brut Potential (EUR/an)	2,910	2,794	1,746
Grad de neocupare (- 1 luna/an)	243	233	146
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	2,668	2,561	1,601
Cheltuieli aferente proprietarului	267	256	160
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	2,401	2,305	1,440
Valoarea de tranzactie estimata dupa negociere a proprietatii (EUR)	33,600	32,800	19,102
Rata de capitalizare (%)	7.1	7.0	7.5

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 subinteleas 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	450	
Total cheltuieli	540	
Venit net din exploatare VNE	1,110	
Rata de capitalizare "c"	7.50%	
Valoarea	14,800	

Valoarea proprietății, calculată prin metoda capitalizării veniturilor este:

$$V_{cv} = \frac{1,110}{7.50\%}$$

$$V_p = 14,800 \text{ Euro}$$

14,800 Euro, dupa rotunjirea sumei in lei

$$V_{plei} = 72,135 \text{ Lei, rotunjit}$$

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 450 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.

$$V_p = 14,800 \text{ Euro}$$

14,800 Euro, dupa rotunjirea sumei in lei

$$V_{plei} = 72,135 \text{ Lei, rotunjit}$$

COMPARABILE OFERTE APARTAMENTE

COMPARABILA A

storia Anunturi - Anunturi rezidentiale - Comparati - Blog - Hygge la noi

Contul meu Adauga anunt

Suprafaata constructie - Apartamente de vanzare - Colocantii - Oferta chirie - Oferte imobiliare - Oferte imobiliare - Apartamente doua camere

Apartament doua camere

42 000 €
075 km²

0725 217 382

1 / 8

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 48 m²	Suprafata utila (m²): 48	Numarul de camere: 2
Tip locuinta: locuinta utilizata	Compartimentare: decomandat	Anul constructiei: 1997

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.

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Hartă



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

COMPARANLA B

Storia.ro

Apartment 2 camere Sf Gheorghe zona Garii

41 000 €

1/8



Prezentare generala

Suprafata constructiivizibil: 54 m²
Tip Locuinta: locuinta utilizata

Suprafata utilizabila: 64
Compartimentare: nedecomandat

Numar Locuinte: 2
Etaj: 9

Descriere anunt

Se ofera apartament de 2 camere, decomandat, semipatrata si etajata din 11. Inalta calitate.

In Zona SPA, Zona Garii

Finisat la un nivel de euro, foarte bogat

Realizata folosind la telefonul 01 4256 2112

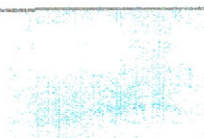
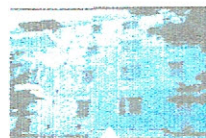
Harta



<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-sf-gheorghe-zona-garii-iDhQ9x.html#8958fedd42>

COMPARATIWA.C

Un apartament cu 2 camere in zona de dezvoltare imobiliara
 din zona de dezvoltare imobiliara din zona de dezvoltare imobiliara



Apartament de vanzare 2 camere

Detalii

Camere	2	Bai	1
Suprafata utila	39 m ²	Total etaje	1
Construit	2005	Comision	NU
Compartimentare	Fara recomandat	Stadiul constructiei	Finalizat
Tipul incalzirii	Centrala proprie	Tip Apartament	Apartament in Bloc

Facutot

- ✓ Centrala de
- ✓ Apa

Caracteristici

✓ Termopan

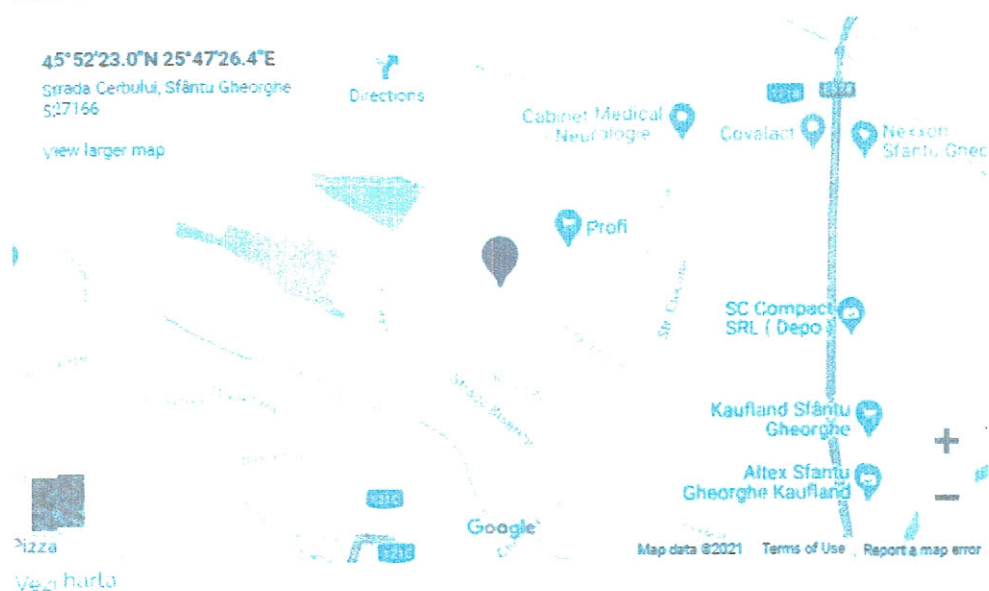
Amenajari interioare

✓ Parchet

Descriere

Imobilul este situat în partea de Nord a municipiului Sfântu Gheorghe, în Cartierul Ciucului într-o zonă rezidențială cu blocuri de locuințe cu regimul de înălțime P+4E / P+10E. În apropiere se găsesc unități de învățământ (Grădinița cu program prelungit, Școala Gheorghe Ferenc), unități comerciale (Profii, Kaufland) precum și unități bancare și spații de prestări servicii. Apartamentul de tip semidecomandat este situat la etajul 4 unui imobil cu regim de înălțime P+4E, fiind compus din 2 camere și dependințe. Tamplăria exterioară este din PVC cu geam termopan iar ușa de acces este din cadru metalic. Încalzirea se realizează prin intermediul unei centrale termice. Finisajele interioare constau în podețe placate cu parchet în camere și cu gresie în baie. Pereții din baie sunt placați cu faianță și cei din camere sunt zugrăviți cu vopsea lavabilă.

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

Orient de Proprietar
Compartimentare: Decomandat
Suprafata utila: 56 m²

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

Rokugit LA 19-54, 9 februarie 2021

Inchiriat 88

Numar anunt: ZI4977478

Print Printez

Compart

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-apartament-2-camere-IDev1sG.html#9e6696c085>

COMPARABILA B



01 / 08

[Fotografie mare](#)

Vanzator



Boitis

100000

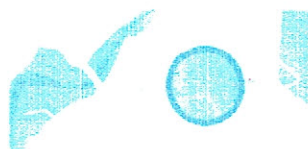
Anunturile utilizatorului

0745 220 865

Trimite mesaj

Loc de intalnire

Sfântu Gheorghe, Judet Covasna



Apartament de inchiriat



240 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Proprietar**Compartimentare: **Semidecomandat**Suprafata utila: **54 m²**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

Vizualizari: 1105

Numer anunt: 203260331

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

Apartament 2 camera de inchiriat



150 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Proprietar**An constructie: **dupa 2000**Etaj: **1**

Descriere

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

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

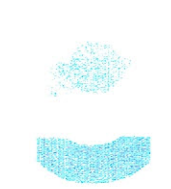
Adaugat de pe telefon La 18:32, 21 Ianuarie 2021

Vizualizari: 1256

Numer anunt: 213910089

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

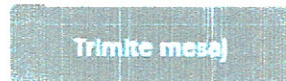
Vanzator



jazmin

100% **CONFIDABIL**

Anunturile utilizatorului



Loc de intalnire

📍 Sfântu Gheorghe, județ Covasna



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Documente proprietate

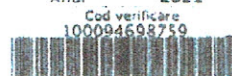


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

Nr. cerere **1910**
Ziua **20**
Luna **01**
Anul **2021**

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 29795-C1-U3 Sfântu Gheorghe



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Str. Câmpul Frumos, Nr. 5, Bl. 9, Sc. A, Et. P, Ap. III, 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-U3		47,88	1834/22216	5095/6170 0	APARTAMENT NR. compus din :- camera de zi cu 12,50 mp., dormitor cu 16,89 mp., bucatarie cu 5,24 mp., baie cu 4,55 mp., vestibul cu 6,18 mp., camera cu 2,52 mp., evidentiat în cartea funciara colectiva nr. 29795-C1-Sf.Gheorghe

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
5263 / 27/02/2013	
Hotarare nr. 126/2008 emis de Municipiul Sf. Gheorghe.	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu initial de cumparare prin licitatie conf inch nr. 15215/2007, 24785/2007., dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) MUNICIPIUL SF. GHEORGHE	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 29795-C1/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 6472 din 24-MAR-11:	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 29795-C1-U3 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. P, Ap. III, Jud. Covasna

Părți comune: terenul aferent blocului cu trotuar de garda in suprafata totala de 617 mp., podul si acoperisul, subsolul tehnic, fundatia constructiei, structura de rezistenta, peretii despartitori, intrarea principala, casa scarii, coloanele principale ale utilitatilor

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	29795-C1-U3	-	47.88	1834/22216	5095/61700	APARTAMENT NR. compus din camera de zi cu 12,50 mp., dormitor cu 16,89 mp., bucatarie cu 5,24 mp.,baie cu 4,55 mp., vestibul cu 6,18 mp., camera cu 2,52 mp.evidentiat in cartea funciara colectiva nr. 29795-C1-Sf.Gheorghe

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic 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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

20/01/2021, 10:34

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
Anul 2021

**EXTRAS DE CARTE FUNCZIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funcziară 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
6472 / 24/03/2011 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 1) MUNICIPIUL SF. GHEORGHE <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>	A1
1655 / 23/01/2013 Act Administrativ nr. 1025, din 16/01/2013 emis de OCPI COVASNA;	
B4 se notează propunerea de dezmembrare a imobilului înscris în cartea funcziară nr. 29795 Sf. Gheorghe în 12 unități individuale respectiv UI cu nr. cad. ce 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 dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

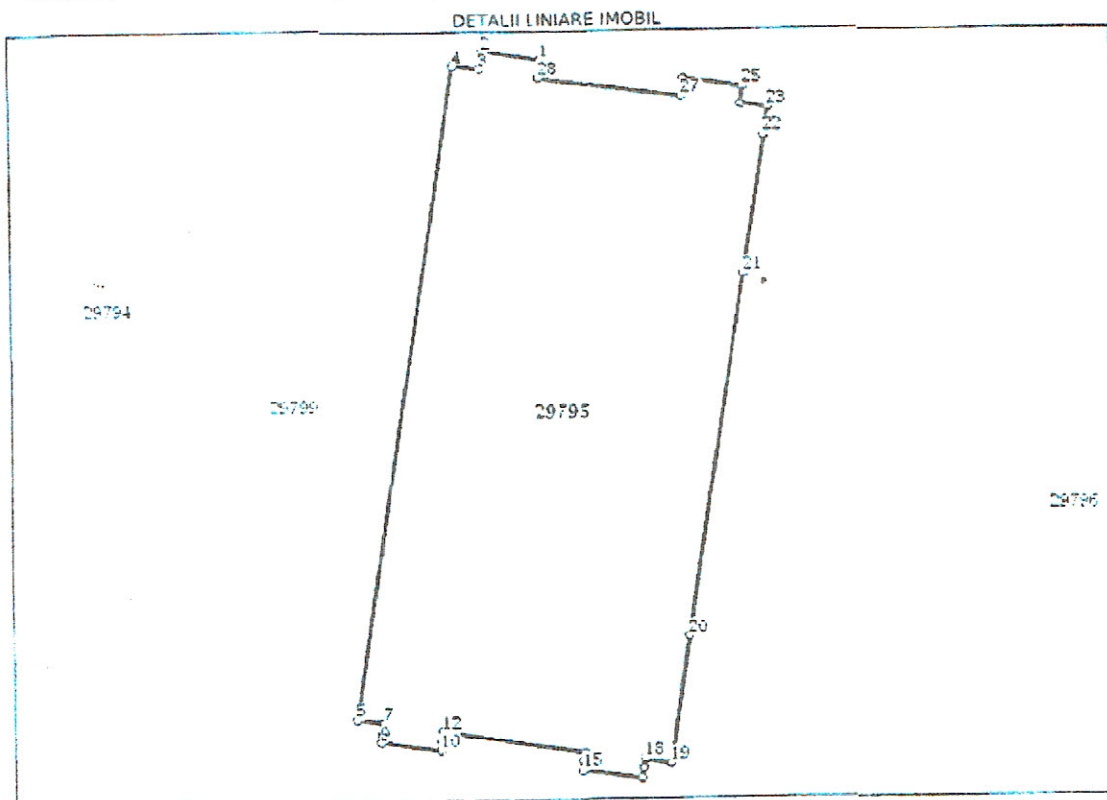
Carte Funciară Nr. 29795 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	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

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (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 informatic 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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

22/01/2021, 10:35

