

RAPORT DE EVALUARE

NR. 45 / 30.04.2021

Beneficiar: *Municipiul SFÂNTU GHEORGHE*

Obiectul evaluării: *Apartament cu 1 camera și dependințe*

Adresa: *Mun. Sfântu Gheorghe, str Câmpul Frumos nr.5, bloc 11, etaj 1, ap. 2, jud.Covasna*



Data de referinta a evaluării:28.04.2021

Curs lei/EURO = 4,9270

Ec. Toth Eniko

Evaluator Autorizat

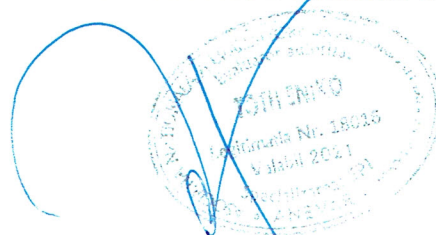
Membru titular ANEVAR

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 11, etaj 1, ap.2, jud Covasna, aflata in proprietatea Mun. Sf. Gheorghe , în prezent având destinația de locuinta , vă comunic următoarele:

- ▶ proprietatea evaluată se compune dintr-un apartament cu 1 camera și dependințe, cu suprafața utilă de 32.42 mp, situat la etajul unu al unui imobil de tip bloc, edificat în anul 1962 în regim de P+1E , înscris în Extrasul CF nr.29786-C1-U3 cu nr.cerere 5324/18.02.2021 având nr.top 29786-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 28.04.2021. Cursul de schimb valutar leu-euro considerat este de 4,9270, stabilit de Banca Natională în ziua anterioară pentru data de referință . Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată;
- ▶ A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat pentru utilizarea expusă mai sus;
- ▶ Valoarea estimată nu include TVA

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

| | |
|--|---|
| VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ | 11.600 EURO echivalent 57.150 LEI, |
| VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN | ABORDAREA PRIN PIAȚĂ |

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

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

CUPRINS

Declaratie de conformitate

Adresa catre beneficiarul raportului

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

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

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

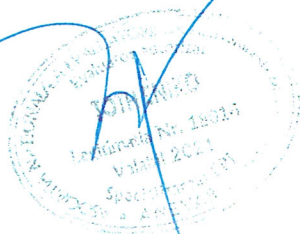
SINTEZA EVALUĂRII
- Raport cu inspectie -

| | | | | |
|---|---|-----------|------------|---------|
| Numele beneficiarului | MUNICIPIUL SF.GHEORGHE | | | |
| Nume proprietar | Municipiul Sf.Gheorghe | | | |
| Proprietate | <i>Existență</i> | | | |
| Tip proprietate evaluata | <i>Rezidențială</i> | | | |
| Subtip proprietate | <i>Apartament</i> | | | |
| Cod postal | 520092 | | | |
| Adresa proprietatii | <i>Jud.Covasna</i> | | | |
| Carte Funciara nr. | 29786-C1-U3 cu nr. cerere 5324/18.02.2021 | | | |
| Numar cadastral | 29786- C1-U3 | | | |
| Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie) | Extras CF nr .29786-C1-U3 cu nr cerere 9536/25.03 Extras CF NR.29786 | | | |
| Dreptul de proprietate | <i>Construcție: Drept deplin</i> | | | |
| | <i>Teren în cota indiviza,</i> | | | |
| Utilizare existență constatată | <i>Rezidențială</i> | | | |
| Tip constructiv (structura) | <i>Cărămidă</i> | | | |
| Anul construirii | Anii 1962 | | | |
| Stare tehnică a construcției | Satisfacatoare | | | |
| Nivel (apartamente) | Etajul -1 | | | |
| Nivel de finisare | <i>Medii</i> | | | |
| Suprafete (mp) | Apartament | Au | 32,42 mp | |
| | Anexe | Ad | nu | |
| | Balcon | | nu | |
| | Teren | St | 2726/20400 | |
| Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR) | 4,9270 | | | |
| Data inspectiei | 28.04.2021 | | | |
| Data de referinta a evaluării | 28.04.2021 | | | |
| Valoare abordare prin venit | 55.675 | Euro | | |
| Valoare abordare prin cost | nu s-a aplicat | Euro | | |
| Valoare abordare prin comparații | 57.150 | Euro | | |
| VALOAREA de piață recomandată, din care: | 57.150 | LEI | 11.600 | EURO |
| -Valoare constructie/constructii | 57.150 | LEI | 11.600 | EURO |
| <i>-valoare unitara constructie (la apartamente – pt. aria utila; la cladiri independente – pt. aria desfasurata)</i> | 1.763 | LEI /mp | 358 | EURO/mp |
| <i>-valoare unitara teren</i> | | Lei | Euro | |
| | | Lei/mp | Euro/mp | |
| Grad de finalizare a constructiei (in cazul constructiilor nefinalizate) | apartament | • 100% | | |
| OBSERVATII SPECIALE | | | | |

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

| | |
|--|---|
| Localizare | <i>Urban</i> |
| Nivel de activitate a pieței | <i>Mediu</i> |
| Justificarea Nivelului de activitate a pieței propus | <i>Cerere medie Amplasare în zona periferica, cartierul Campul Frumos , Mun.Sfantu Gheorghe</i> |
| Acces | <i>Da Drum public</i> |
| Utilități | <i>En.electrica, apa, canalizare, gaz</i> |
| Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3) | <i>Nu e cazul</i> |
| Utilizare | <i>Locuit de locatar</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 1 camere si dependinte situat la etajul 1 al unui imobil edificat in anul 1962 in regim de P+1E, cu suprafata utila de 32.42 mp, cote parti comune 1462/10938 si cote teren 2726/20400 inregistrat in Extrasul CF 29786- C1-U3 cu nr. cerere 5324/18.02.2021 |
| | Proprietar Municipiul Sf. Gheorghe |
| | Adresa proprietatii Mun.Sf.Gheorghe, str Câmpul Frumos nr.5, bloc 11, etaj 1 ,ap.2, jud. Covasna |
| | Conditii limitative deosebite Nu sunt |

4. DECLARAREA VALORII

| | |
|---|--|
| VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA | 11.600 EURO echivalent 57.150 LEI |
| | |

| | |
|--------------------------------------|---|
| 5. BAZA DE EVALUARE | Valoarea de piata |
| SCOPUL EVALUĂRII | EVALUARE PENTRU ESTIMAREA VALORII DE PIATA |
| DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII | 28.04.2021 |
| CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUARII | 1 EURO = 4.9270 lei |
| DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII | Inspeția a fost efectuată de către evaluator Ec. Toth Eniko in prezența locatarului |

| | |
|---|--|
| 6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE | <ul style="list-style-type: none"> • Descrierea proprietatii, conform Extras CF nr 29786-C1-U3 cu nr cerere 5324/18.02.2021 partea I: Nr.top 29786- C1-U3, cu supr. utila de 32.42 mp, cote parti comune 1462/10938 si cote teren 2726/20 400, ap 2 – compus din camera de zi cu 16.02 mp, bucatarie 9 mp, baie 3.86 mp, vestibul 2.29 mp, camera 1,25 mp, • Inscrisuri privitoare la proprietate, conform Extras CF nr 29786-C1-U3 cu nr cerere 5324/18.02.2021 partea II: |
|---|--|

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

| | | |
|---|---|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> • <p style="text-align: center;">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="text-align: center;">Nu sunt</p> <p>Temei legal: Extras CF nr . 29786-C1-U3 cu nr cerere 5324/ 18.02.2021</p> |
| | Mentiuni speciale privind Extr. de Carte Funciara | Nu sunt |
| | Mentiuni 2 privind Abateri de la Extrasul de Carte Funciara | Nu sunt |
| 7. | DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Su – 32.42 mp conform extras CF |
| 8. | SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI | Locuit de locatar |
| 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 rețelilor 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 distanta de cca 3km ▪ Unități de învățământ: scoli generale , gradinite și licee la dist de cca 10 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 ▪ 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 1 |
| | ANUL PIF | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anul 1962 |

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

| | |
|---------------------------------------|---|
| CARACTERISTICI | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fundatia: beton armat; ▪ Structură: cărămidă ▪ Închideri perimetrare si compartimentari: cărămidă ▪ Acoperiș: tip terasa necirculabila ▪ Aspect exterior: satisfăcător ▪ Aspect interior: satisfăcător , necesita renovare |
| 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 32.42 mp ; |
| | TIP APARTAMENT | decomandat, |
| | TÂMPLĂRIE | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioară: tâmplărie lemn cu geam simplu, uși interioare lemn initiale ▪ Usa la intrare: lemn |
| | FINISAJE INTERIOARE | Apartament <ul style="list-style-type: none"> ➤ Pardoseala – gresie pe hol, ciment acoperit cu linoleu ➤ Pereti : zugrăveală simpla ➤ Apartament necesita renovare |
| | 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 : soba cu lemne |
| | 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 functionale |
| | CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Amplasament favorabil |
| 12. | ANALIZA PIETEI IMOBILIARE | |
| | DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI | <p>▪ 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 1 camera construita in perioada 1960-1962 din zona periferică al municipiului, Câmpul Frumos , fostele locuinte ale fermei , zona slab cotate pe piata imobiliara</p> <p>- 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</p> <p>- o treime dintre români își cumpără locuinte cu cash tinerii preferă în continuare să locuiască în chirie</p> <p>Preturile ofertate pe piata pentru apartamente compuse din 1 camera, decomandata in zonele mai slab cotate ale Mun. Sf.Gheorghe variaza intre 11.600 - 38.500 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</p> |

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

| | |
|--|--|
| | de 350 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 11.600-38.500 euro/mp |
| 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 , relativ mici /mp la apartartamente 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 PIETEI | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dezechilibru în favoarea CERERII |
| PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: 11.600 euro ▪ Maxim: 38.500 euro |
| CHIRII IN ZONA PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: 120 euro ▪ Maxim:183 euro |
| CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dezechilibru în favoarea CERERII ▪ Tendință de stagnare in favoarea CERERII. ▪ Rezulta: posibilitatea reducerii preturilor / chiriei <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 îi 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 utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

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

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

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

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

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

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

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

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

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

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

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

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

15. Metodologia de evaluare

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

Rezultatele se bazeaza strict pe informatii de piata, surse de costuri actualizate fara vreo asumare nejustificata din partea evaluatorului privind unele costuri sau uzuri. Acestea sunt : costuri din cataloage, indici de actualizare, cota de TVA, profit antreprenor, organizare de santier, cheltuieli de proiectare, deprecieri de natura fizica, functionala si externa, cuantificari ale diferitelor elemente de comparatie in cazul terenului, rate de capitalizare etc

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

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 analiza 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 preturile 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 culese urmărind 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 | 11.600 Euro echivalent 57.150 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 **120 Euro/luna**, plata facandu-se in lei, la cursul BNR din ziua efectuării plății. Valoarea chiriei este obtinuta din baza de date detinuta de evaluator si din informatiile preluate de la agentii imobiliare. In obligatiile de plata ale proprietarului intra de asemenea plata taxelor si impozitelor, si anume impozitul pe venitul brut realizat din chirii si taxa pentru asigurare.

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

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

| | |
|---|--|
| VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN VENIT | 11.300 EURO Echivalent 55.675 LEI |
|---|--|

15.3 Abordarea prin cost

Nu s-a aplicat

16. DEFINIȚII SI IPOTEZE

16.1 DEFINIȚII

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

16.2 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Evaluatorul nu are cunoștința 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 acurateței 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 prelungi 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.olx.ro/d/oferta/garsoniera-de-vanzare-zona-garii-in-sfantu-gheorghe-jud-covasna-IDePGFj.html#8fee30352d>
- <https://www.olx.ro/d/oferta/garsoniera-spatioasa-37mp-IDeO1qo.html#b626c362a8>
- <https://www.olx.ro/d/oferta/garsoniera-sfantu-gheorghe-IDeLYuT.html#8fee30352d>

Comparabile chirii

- <https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-garsoniera-IDeE2yJ.html#9e6696c085>
- <https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-garsoniera-zona-centrala-IDeDyo3.html#9e6696c085>
- <https://www.olx.ro/d/oferta/garsoniere-de-inchiriat-IDexWkT.html#9e6696c085>

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

16.5 TIPUL VALORII ESTIMATE

Imobilul evaluat este de natura unei proprietati imobiliare de tip apartament cu 1 camera. 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 **28.04.2021**

16.7. MONEDA RAPORTULUI

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

Curs BNR la data evaluarii: **1 euro = 4.9270 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 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 57.150 lei echivalent 11.600 euro**
- **abordarea prin VENIT 55.675 lei echivalent 11.300 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

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

conform informatiilor primite telefonic de la agentii imobiliari/proprietari; la abordarea prin venit s-au utilizat informatii din piata pentru apartamente inasa 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);

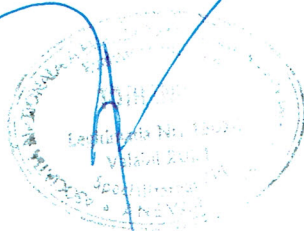
Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată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

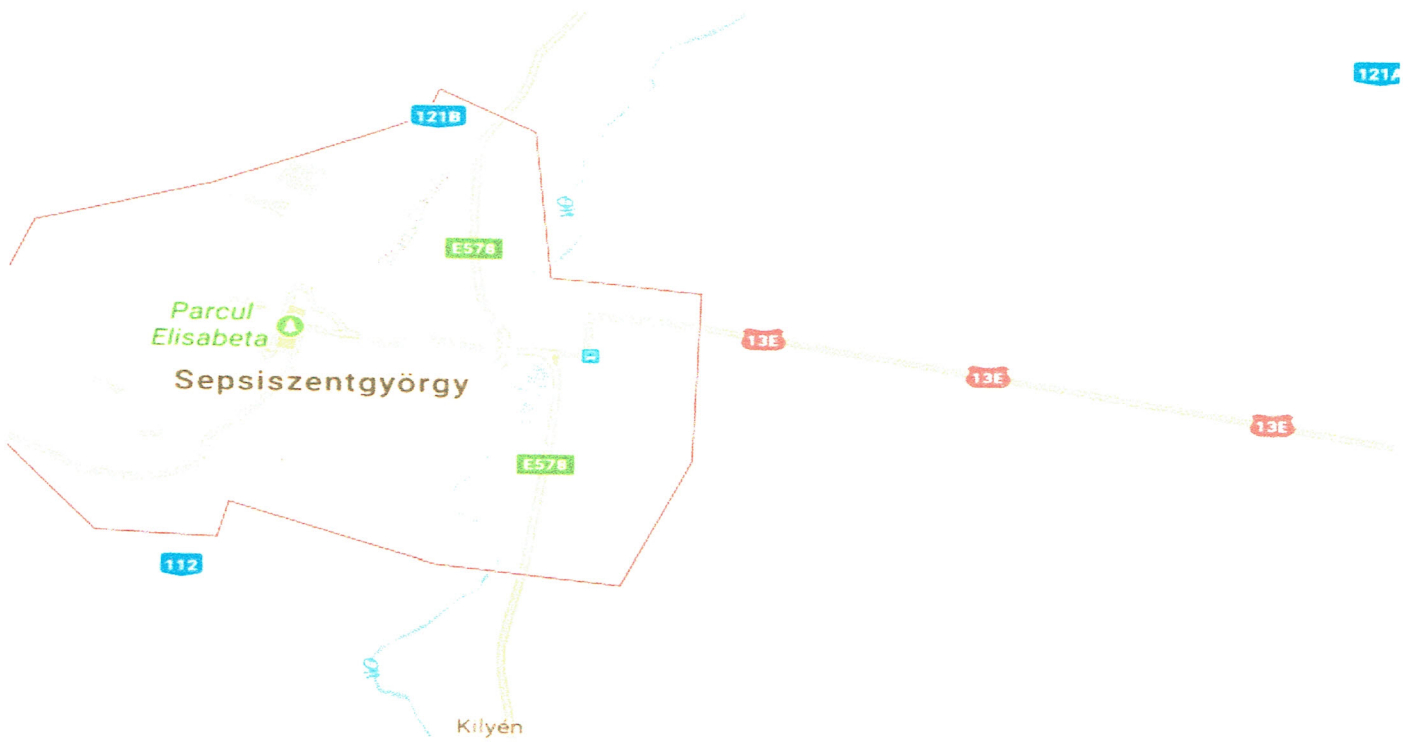
Gradul de subiectivism implicat variaza inevitabil de la caz la caz, la fel si gradul de certitudine, sau probabilitatea, ca opinia evaluatorului asupra valorii de piata sa coincida exact cu pretul care ar fi obtinut intr-o tranzactie efectuata la data evaluarii. Asigurarea intelegerii de catre utilizator 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 | 11.600 Euro echivalent 57.150 Lei |
| VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA | |

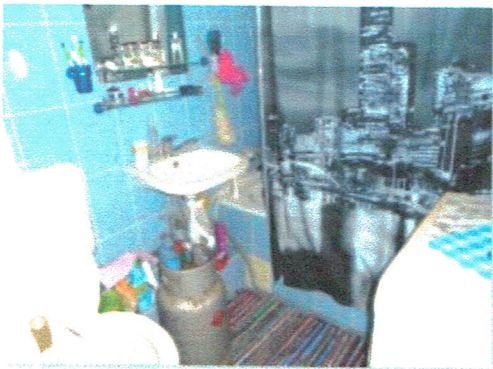
Ec. Toth Eniko
Evaluator Autorizat ,
Membu Titular ANEVAR,



LOCALIZARE



POZE PROPRIETATE
Imobilul, accesul in imobil si casa scarii



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Anexe calcul

| | | | | |
|--|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| Anexa A | | | | |
| | | | EURO= | 4.9270 |
| ELEMENTE DE COMPARAȚIE | PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ | | | |
| | DE EVALUAT | COMPARABILĂ A | COMPARABILĂ B | COMPARABILĂ C |
| Valoare de ofertare /VĂNZARE | Euro | 24000 | 38500 | 32000 |
| TIP TRANZACȚIE / OFERTA | | OFERTA | OFERTA | OFERTA |
| PREȚ DE VANZARE NEGOC | 15-20% | 20400 | 30800 | 25600 |
| *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 | | 20400 | 30800 | 25600 |
| 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 | | 20,400 | 30,800 | 25,600 |
| Condiții de finanțare | cash | cash | cash | cash |
| finanțare | | 0 | 0 | 0 |
| PREȚ AJUSTAT | | 20400 | 30800 | 25600 |
| Condiții de piață | Aprilie 2021 | Aprilie 2021 | Aprilie 2021 | Aprilie 2021 |
| Ajustare pt. condițiile de | | 0 | 0 | 0 |
| Ajustare pt. condițiile de piață | | 0 | 0 | 0 |
| PREȚ AJUSTAT | | 20,400 | 30,800 | 25,600 |
| Condiții de localizare | Sf Gheorghe , Câmpul Frumos | Sfantu Gheorghe , zona Garii CFR | Sfantu Gheorghe , str.Pescarilor | Sfantu Gheorghe , zona semicentrala |
| Ajustare % | | -20 | -20 | -25 |
| Ajustare | | -4080 | -6160 | -6400 |
| PREȚ AJUSTAT | | 16320 | 24640 | 19200 |
| Caracteristici fizice | | | | |
| Data PIF | 1962 | 1977 | 1977 | 1977 |
| Ajustare % | | -8.0 | -8.0 | -8.0 |
| Ajustare | | -1306 | -1971 | -1536 |
| Regim de înălțime bloc | P+1E | S+P+4E | S+P+4E | S+P+4E |
| Etaj | 1 | 3 | P | 3 |
| Ajustare (%) | | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Ajustare | | 0 | 0 | 0 |
| Suprafata utila apartament (mp) | 32.42 | 30 | 38 | 29 |
| diferenta suprafata mp | | 2 | -6 | 3 |
| Ajustare | | 1316 | -3618 | 2264 |
| Tip apartament | Decomandat | Decomandat | Decomandat | Decomandat |
| Ajustare | | 0 | 0 | 0 |
| Finisaje | finisaje medii , | finisaje medii renovate complet tamplarie exterioara PVC , usi interioare noi, pardoseli gresie si parchet laminat, | finisaje medii complet renovate, tamplarie exterioara PVC , usi interioare noi, pardoseli gresie si parchet laminat, inclusiv instalatii sanitare si iluminat schimbat | finisaje medii renovate complet tamplarie exterioara PVC , usi interioare noi, pardoseli gresie si parchet laminat, |
| Ajustare | | -3000 | -4000 | -3000 |

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

| Sistem incalzire | soba cu lemne | centrala termica si bransament la gaz | centrala termica si bransament la gaz | centrala termica si bransament la gaz |
|--|--|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Ajustare | | -1200 | -1200 | -1200 |
| Balcon | fara balcon | fara balcon | fara balcon | fara balcon |
| Ajustare | | 0 | 0 | 0 |
| Termoizolatie exterioara a blocului | nu | nu | nu | nu |
| Ajustare | | 0 | 0 | 0 |
| Boxa/ garaj/ parcare | nu | boxa pivnita | boxa pivnita | nu |
| Ajustare | | -500 | -500 | 0 |
| TOTAL Ajustare caracteristici fizice | | -4689 | -11289 | -3472 |
| PREȚ AJUSTAT | | 11631 | 13351 | 15728 |
| Componente nonimobiliare | nu | nu | nu | complet mobilat |
| Ajustare | | 0 | 0 | -1000 |
| PREȚ AJUSTAT | | 11,631 | 13,351 | 14,728 |
| Nr ajustari aplicate | | 6 | 6 | 6 |
| Ajustare totală brută | | 11,402 | 17,449 | 15,400 |
| Ajustare totală brută în | | 55.89% | 56.65% | 60.16% |
| Comparabila aleasa (minim corectia totala | COMPARABILĂ A | ajustare minima | 55.89% | |
| VALOAREA PROPUȘĂ euro | 11,631 | | | |
| VALOAREA PROPUȘĂ euro, dupa rotunjirea in lei | 11,600 | | | |
| Valoare lei | 57,150 | | | |
| Explicatii asupra ajustarilor aplicate | | | | |
| Elemente de comparatii | Ajustari: | | | |
| Dreptul de proprietate transmis | nu s-au facut ajustari la nici una din comparabile, dreptul de proprietate transmis fiind integral | | | |
| Condiții de finanțare | se considera conditii de finantare "cash" pentru toate comparabilele | | | |
| Condiții de piață | nu se fac ajustari, toate comparabilele situandu-se la aceleasi conditii de piata si in perioada apropiata de perioada evaluarii | | | |
| Condiții de localizare | s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile în functie de zona de interes 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 | nu s-au aplicat ajustari | | | |
| Suprafata utila apartament (mp) | s-au aplicat ajustari pozitive/negative la toate trei comparabile pentru diferentele de suprafata . | | | |
| Tip apartament | nu s-au aplicat ajustari | | | |
| Finisaje | s-au aplicat ajustari negative diferentiat la toate trei comparabile pentru finisajele de care dispun in comparatie cu prop. de evaluat care dispune de finisaje medii preponderent initiale / renovările parțiale au fost facute pe cheltuiuala locatarului | | | |
| Sistem incalzire | s-au aplicat ajustari negative de cca 1200 euro la toate trei comp deoarece ele dispun de CT proprii | | | |
| Balcon | nu s-au aplicat ajustari | | | |
| Boxa/ garaj/ parcare blocului | s-au aplicat ajustari negative la comp. A si B deoarece ele dispun de boxe pivnita | | | |
| Componente nonimobiliare | nu s-au aplicat ajustari | | | |
| | s-a aplicat o ajustare negativa la comp. C fiind ofertat complet mobilat | | | |

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

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

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

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

| COMPARABILE | A | B | C |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Chirie lunara solicitata | 120 | 183 | 162 |
| Chirie negociata | 116 | 178 | 157 |
| Venit Brut Potential (EUR/an) | 1,397 | 2,130 | 1,886 |
| <i>Grad de neocupare (- 1 luna/an)</i> | <i>116</i> | <i>178</i> | <i>157</i> |
| Venit Brut Efectiv (EUR/an) | 1,280 | 1,953 | 1,729 |
| <i>Cheltuieli aferente proprietarului</i> | <i>128</i> | <i>195</i> | <i>173</i> |
| Venit Net din Exploatare (EUR/an) | 1,152 | 1,757 | 1,556 |
| Valoarea de tranzactie estimata dupa negociere a proprietatii (EUR) | 20,400 | 30,800 | 25,600 |
| <i>Rata de capitalizare (%)</i> | <i>5.6</i> | <i>5.7</i> | <i>6.1</i> |

Rata de capitalizare = VNE/ V

Proprietatii subiect i se va aplica o rata totala de capitalizare cuprinsa intre **5.6** si **6.1** %

Tinand cont de gradul de comparabilitate al comparabilelor cu proprietatea analizata se alege rata de capitalizare indicata de Comparabila B(vezi grila de comparatii) care are cel mai mic procent al ajustarii totale brute -comparabila cea mai apropiata ca si caracteristici cu proprietatea subiect **6.10%**

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 | 1,440 | Euro |
| Grad de neocupare (- 1 luna/an) | 120 | |
| Venit brut efectiv | 1,320 | |
| Cheltuieli cu impozitul | 30 | |
| Cheltuieli cu asigurarea | 50 | |
| Cheltuieli cu intretinere/reparatii | 550 | |
| Total cheltuieli | 630 | |
| Venit net din exploatare VNE | 690 | |
| Rata de capitalizare "c" | 6.10% | |
| Valoarea | 11,311 | |

Valoarea proprietății, calculată prin metoda capitalizării veniturilor este:

$$V_{cv} = \frac{690}{6.10\%}$$

$$V_p = 11,311 \text{ Euro}$$

11,300 Euro, dupa rotunjirea sumei in lei

$$V_{plei} = 55,675 \text{ Lei, rotunjit}$$

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 550 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.

$$V_p = 11,311 \text{ Euro}$$

11,300 Euro, dupa rotunjirea sumei in lei

$$V_{plei} = 55,700 \text{ Lei, rotunjit}$$

COMPARABILE OFERTE APARTAMENTE

COMPARABILA A

OLX

Contul meu

Adauga anunt nou

Vanzator

Mihal

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Suna vanzatorul

Trimite mesaj

Localizare

Sfantu Gheorghe, Covasna

Postat: 20 aprilie 2021

Garsoniera de vanzare, zona garii in Sfantu Gheorghe Jud Covasna.

24 000 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZA

Persoana fizica

Compartimentare: Decomandat

Suprafata utila: 30 m²

An constructie: 1977 - 1990

Etaj: 3

Descriere

Garsoniera decomandata, renovata recent, luminoasa, geamuri termopan, centrala proprie, gresie, faianta, debara pentru depozitare si un beci cu acces controlat!
Disponibila si in varianta mobilata [de negociat in plus fata de pretul mentionat in anunt].
Detalii la nr telefon 0743.604.113 Mihai

Visualizări: 165

ID: 219187441

RAPORTEAZĂ

<https://www.olx.ro/d/oferta/garsoniera-de-vanzare-zona-garii-in-sfantu-gheorghe-jud-covasna-IDePGFj.html#8fee30352d>

COMPARABILA B



Vanzator



Raw

100% Realizator

[Mai multe anunturi ale acestui vânzător](#)

075 177 1347

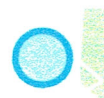
Trimite mesaj

Localizare



Sfantu Gheorghe,
Covasna

100% Realizator



Garsoniera spatioasa 37mp

38 500 €



PROMOVEAZA



REACTUALIZEAZA

Firma

Compartimentare: Decomandat

Suprafata utila: 38 m²

An constructie: 1977 - 1990

Etaj: Parter

Descriere

Garsoniera/37mp

Garsoniera se afla in Sfantu Gheorghe, pe str Pescarilor (vis a vis de Grup Scolar Puskas Tivadar) blocul pe colt.

Imobilul este format dintr o bucatarie separata...camera[sufragerie]hol si baie

Fiind situata la parter (din 4 etaje) se poate utiliza in scop rezidential sau comercial. Imobilul a fost complet renovat:

Instalatie electrica schimbata[cabluri pereti, intrerupatoare, prize marca Panasonic si panoul de sigurante]. A fost schimbata inclusiv instalatia electrica de la panoul principal la locuinta.

Instalatia termica teava de cupru de 18 (montata prin pereti) si radiatoare noi.

Gresie, faianta si parchet totul nou
Usa la intrare noua si interfon.

Mobilier baie si instalatii sanitare noi (cu facturi).

Imobilul beneficiaza si de o boxa.

Aproape de centru,zone de interes (scoala,gradinita,magazine)fiind situat in zona Lenin

Merita vazuta!

Pret 38.500€

<https://www.olx.ro/d/oferta/garsoniera-spatioasa-37mp-lDeO1qo.html#b626c362a8>

COMPARABILA C



Vanzator



Zita

25.000.000.000

10.000.000.000

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

0743 777 456

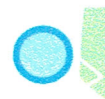
Trimite mesaj



Localizare

Sfantu Gheorghe,
Covasna

10.000.000.000



Trimitere

Postat 06 aprilie 2021



Garsonieră Sfântu Gheorghe

32 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Compartimentare: Decomandat

Suprafata utila: 29 m²

An constructie: 1977 – 1990

Etaj: 3

Descriere

Garsoniera situata pe strada Pescarilor,etajul 3 cu o suprafata utila de 29,50mp format din camera decomandata,baie, bucatarie si debara.Imobilul este renovat dotat cu termopane,centrala termica,faianta,gresie,parchet laminat.Se vinde complet mobilata

Vizualizări: 2953

ID: 216302675

RAPORTEAZĂ

<https://www.olx.ro/d/oferta/garsoniera-sfantu-gheorghe-IDeLYuT.html#8fee30352d>

COMPARABILE CHIRII

COMPARABILA A

Postat: 15 aprilie 2021

inchiriez garsoniera

120 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZA

Persoana fizica Compartimentare: Decomandat Suprafata utila: 22 m² An constructie: Dupa 2000

Etaj: Parter

Descriere

garsoniera este mobilat utilat,renovat,se afla in sf gheorghe.str arcusului,se da cu contract de inchiriera

Visualizări: 3652 ID: 216411665 RAPORTEAZĂ

Jazmin
Pe OLX din februarie 2017
Activitate online 2021

074 475 8886

Scrie mesajul tău

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-garsoniera-IDeE2yJ.html#9e6696c085>

COMPARABILA B



Vanzator



Robert

Este online acum

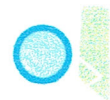
Ma multe anunturi ale acestui vanzator

072 720 9285

Trimite mesaj

Localizare

Sfantu Gheorghe,
Covasna



Postat 21 aprilie 2021

Închiriez garsoniera zona centrală

900 lei



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Etaj: Parter

Descriere

Închiriez garsoniera in zona centrală din Sfântu Gheorghe pe Bulevardul Grigore Balan.

In apropiere sunt magazine alimentare iar Mall Sepsi Value Center este la o distanță de 5 minute.

Locuința este complet renovată și izolată atat pe interior cat si pe exterior.

Garsoniera a fost refacuta complet cu mobila noua pe comanda, geamuri termopan noi, usa metalica, centrală termică noua si electrocasnice noi.

Baia este prevăzută cu cabina de dus si cu dulap de baie modern.

Bucătăria cu mobila moderna la comanda si electrocasnice complet noi.

Camera este amenajată cu canapea extensibilă, dulapuri pentru haine si TV nou.

În noi culier de haine si masina de spalat.

Locuința este situată la parter inalt, nu este poziționată pe marginea blocului, este compet izolată si dispune de internet wireless.

Informații la numărul de telefon 0727209285

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-garsoniera-zona-centrala-IDeDyo3.html#9e6696c085>

COMPARABILA C



Vanzator



Ati

Reprezinta un numar de 10
anunturi

[Mai multe anunturi ale acestui vânzător](#)

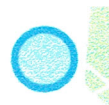
072 000 8972

Trimite mesaj



Localizare

Sfantu Gheorghe,
Covasna



Trimiti



Ha

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

Postat: 03 mai 2021

Garsoniere de inchiriat

800 lei

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 31 m²

An constructie: 1977 – 1990

Etaj: Demisol

Descriere

Garsoniere de inchiriat, mobilat utilat, max 2 persoane, 1 luna depozit, zona simeria.

Vizualizări: 1591

ID: 214953931

[RAPORTEAZĂ](#)



Ati

Reprezinta un numar de 10
anunturi

[Mai multe anunturi ale acestui vânzător](#)

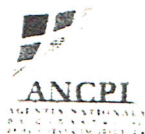


072 000 8972

<https://www.olx.ro/d/oferta/garsoniere-de-inchiriat-IDexWkT.html#9e6696c085>

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Documente proprietate




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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 29786-C1-U3 Sfântu Gheorghe

| | |
|--------------------------------|------|
| Nr. cerere | 5324 |
| Ziua | 18 |
| Luna | 02 |
| Anul | 2021 |
| Cod verificare 100098135067 | |



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Str. Campul Frumos Nr.5, Bl. 11, Et. I, Ap. 2, Jud. Covasna
Părți comune: terenul aferent blocului cu trotuarul de garda în suprafața de 204 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 | 29786-C1-U3 | - | 32,42 | 1462/10938 | 2726/2040 0 | APARTAMENT 2 cu 1 camera de zi cu 16,02 mp, bucatărie cu 9,00 mp, vestibul cu 2,29 mp, baie cu 3,86 mp, camera cu 1,25 mp, evidențiat în cf colectiv nr. 29786-C1 Sf.Gheorghe |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|---|-----------|
| 5265 / 27/02/2013 | |
| Hotărare nr. 126/2008 emis de Municipiul Sf. Gheorghe; | |
| B2 | A1 |
| Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu inițial de cumpărare prin licitație conf inch nr. 15215/2007, 24785/2007., dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 | |
| 1) MUNICIPIUL SF. GHEORGHE | |
| OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 29786-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 Funciară Nr. 29786-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. 11, Et. I, Ap. 2, Jud. Covasna

Părți comune: terenul aferent blocului cu trotuarul de garda in suprafata de 204 mp podul si acoperisul, subsolul tehnic, fundatia constructiei, structura de rezistenta, peretii despartitor, intrarea principala, casa scarii coloanele principale ale utilitatilor

| Nr crt | Nr cadastral | Suprafata construita | Suprafata utila (mp) | Cote parti comune | Cote teren | Observatii / Referinte |
|--------|--------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|--|
| A1 | 29786-C1-U3 | - | 32.42 | 1462/10938 | 2726/20400 | APARTAMENT 2 cu 1 camera de zi cu 16.02 mp, bucatarie cu 9.00 mp, vestibul cu 2.29 mp, baie cu 3.86 mp, camera cu 1.25 mp, evidentiata in cf colectiv nr. 29786-C1 Sf.Gheorghe |

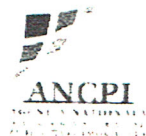
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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,

18/02/2021, 09:29

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 29786 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere **5324**
Ziua **18**
Luna **02**
Anul **2021**

Cod verificare
100098138067



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 | 29786 | 204 | Construcția C1 înscrisă în CF 29786-C1; CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 29786-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 | A1 |
| Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu inițial de cumparare prin licitație conf inch nr. 15215/2007, 24785/2007., dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 | |
| 1) MUNICIPIUL SF. GHEORGHE | |
| OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 26831/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 19058 din 24/09/2009; pozitie transcrisa din CF 26831/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 19058 din 24/09/2009; | |

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. 29786 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

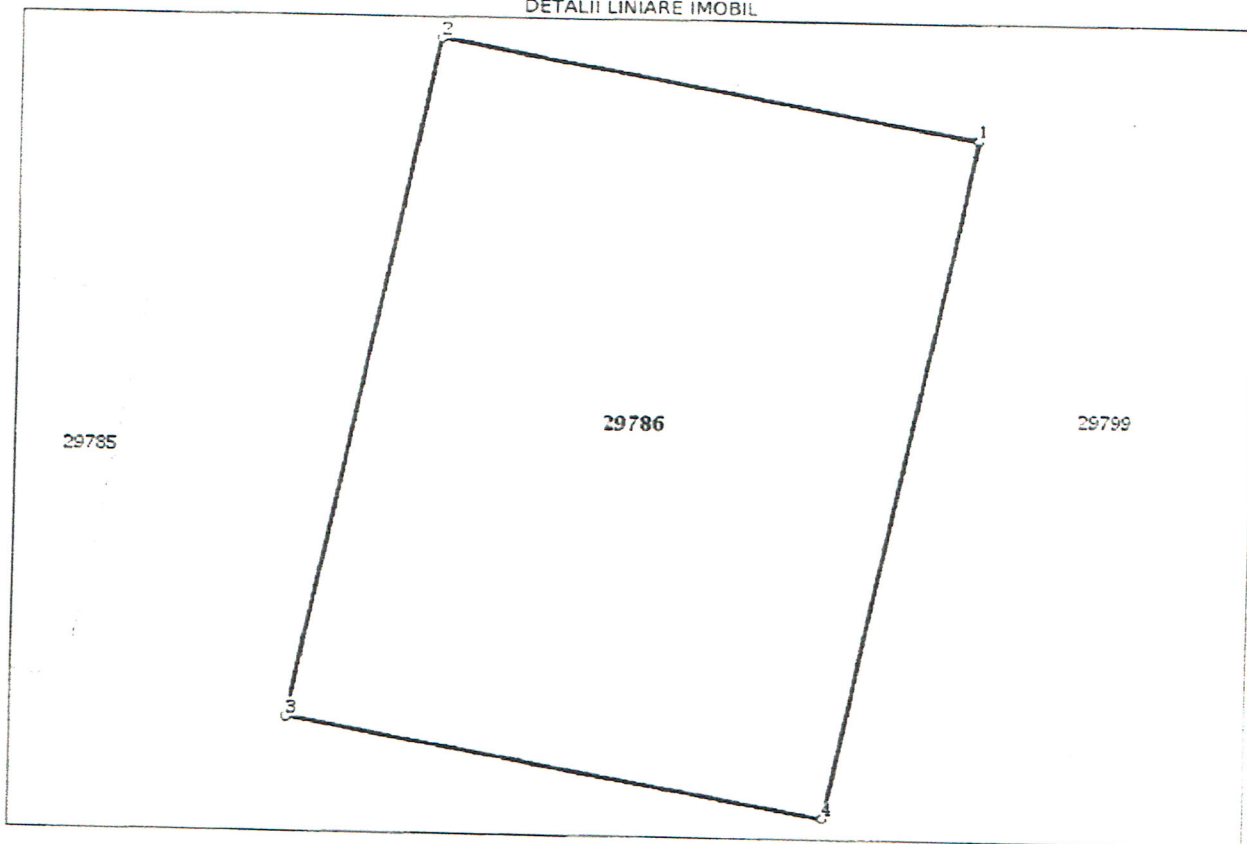
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|----------------------------------|
| 29786 | 204 | CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 29786-C1 |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | curți constructii | DA | 204 | - | - | - | |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 12.149 |
| 2 | 3 | 16.76 |
| 3 | 4 | 12.15 |
| 4 | 1 | 16.76 |

** 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.