

RAPORT DE EVALUARE

NR. 59 / 31.08.2020

Beneficiar: *MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE*

Proprietar : *FERENCZI HENRIK si STATUL ROMAN*

Obiectul evaluării: *Apartament cu 3 camere și dependințe*

Adrsa: *Mun. Sfântu Gheorghe, str. Bem Jozsef (fost 7 Noiembrie) nr.2, bloc nr.3, sc I, ap.17, jud.Covasna*



Data de referinta a evaluării: *19.08.2020*

Curs lei/EURO = *4,8349*

Ec. Toth Eniko

Evaluator Autorizat

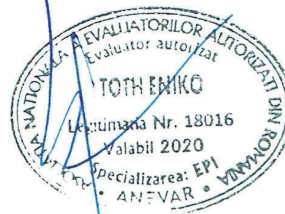
Membru titular ANEVAR

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certific următoarele:

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

TOTH ENIKO
EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR



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

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situată în Mun. Sfântu Gheorghe, str Bem Jozsef (fost 7 Noiembrie)nr.2, bloc 3, sc I, ap. 17, jud Covasna, proprietatea persoanei fizice Ferenczi Henrik în cota de ½ și Statul Roman în cota de ½- cu drept de administrare IJGCL Sf.Gheorghe , în prezent având destinația de spațiu de locuit , vă comunic următoarele:

- ▶ proprietatea evaluată se compune dintr-un apartament cu 3 camere și dependințe, cu suprafața utilă de 63 mp, situat la etajul intermediar al unui imobil de tip bloc în regim de S+P+6E+M edificat în anul 1979 , înscris în Extrasul CF nr. 24654-C1-U8 cu nr.cerere 30555/20.09.2019 având nr.top 103/1/1/a/2/XVII I, 103/1/1/b/2/XVII I, 102/3/XVII I
- ▶ evaluarea a fost solicitată pentru estimarea **valorii de piață** al proprietății imobiliare, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2018 , în vederea vânzării
- ▶ abordările de evaluare aplicate au fost abordarea prin piața și prin venit
- ▶ data de referință a evaluării este 19.08.2020. Cursul de schimb valutar leu-euro considerat este de 4,8349 , 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	47.240 EURO 12 = 23.620 Euro echivalent 228.400 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).

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

SINTEZA EVALUĂRII
- Raport cu inspectie -

Numele beneficiarului	MUNICIPIUL SF.GHEORGHE				
Nume proprietar	FERENCZI HENRIK si STATUL ROMAN				
Proprietate	<i>Existentă</i>				
Tip proprietate evaluata	<i>Rezidențială</i>				
Subtip proprietate	<i>Apartament</i>				
Cod postal	<i>520046</i>				
Adresa proprietatii	<i>Jud.Covasna</i>				
Carte Funciara nr.	<i>24654-C1-U8 cu nr. cerere 30555/20.09.2019</i>				
Numar cadastral	<i>103/1/1/a/2/XVII I, 103/1/1/b/2/XVII I, 102/3/XVII I</i>				
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	<i>Extras CF nr . 24654-C1-U8 cu nr. cerere 30555/20.09.2019 Contract de vanzare cumparare emis de Notariatul de Stat jud Covasna , nr autentificare 1468/15.05.1990</i>				
Dreptul de proprietate	<i>Construcție: Drept deplin</i>				
	<i>Teren : Statul Roman</i>				
Utilizare existentă constatată	<i>Rezidențială</i>				
Tip constructiv (structura)	<i>Panouri prefabricate</i>				
Anul construirii	<i>Anii 1979</i>				
Stare tehnică a construcției	<i>Buna</i>				
Nivel (apartamente)	<i>Intermediar</i>				
Nivel de finisare	<i>Medii initiale</i>				
Suprafete (mp)	Apartament	Au	63 mp		
	Anexe	Ad	nu		
	Balcon		nu		
	Teren	St	Statul Roman		
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)	4,8349				
Data inspectiei	19.08.2020				
Data de referinta a evaluării	19.08.2020				
Valoare abordare prin venit	46.900	Euro			
Valoare abordare prin cost	nu s-a aplicat	Euro			
Valoare abordare prin comparații	47.240	Euro			
VALOAREA de piață recomandată, din care:	228.400	LEI	47.240	EURO	
-Valoare constructie/constructii	228.400	LEI	47.240	EURO	
<i>-valoare unitara constructie (la apartamente – pt. aria utila; la cladiri independente – pt. aria desfasurata)</i>	3.625	LEI /mp	750	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					
Localizare	<i>Urban</i>				
Nivel de activitate a pieței	<i>Mediu</i>				

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Justificarea Nivelului de activitate a pieței propus	<i>Cerere medie</i> <i>Amplasare în zona centrala</i>
Acces	<i>Da</i> <i>Drum public</i>
Utilități	<i>En.electrica, apa, canalizare, gaz</i>
Incadrare în clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	<i>Nu e cazul</i>
Utilizare	<i>Locuit de coproprietar</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



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

1. EVALUATOR	Legitimatie ANEVAR	Ec.Toth Eniko Nr. 16018
	Parafa	Nr. 16018 valabilă 2020
	Firma	TOTH ENIKO EVALUATOR AUTORIZAT
	Adresa evaluatorului	- Mun.Sacele, str.Ady Endre nr.11, jud .Brasov - Asigurare ALLIANZ TIRIAC in val de 10.000 Euro
2. BENEFICIAR		Municipiul Sf.Gheorghe
	Adresa	Mun. Sf . Gheorghe , str. Bem Jozsef nr.2, bloc 3, scara I, ap. 17, jud Covasna
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ		Apartament cu 3 camere și dependințe situat la etaj intermediar al unui imobil edificat în anul 1979 în regim de S+P+6E+M, cu suprafata utilă de 63 mp, cote părți comune 1/24 , teren in prop. Statului Roman, înscris în Extrasul CF 24654-C1-U8 cu nr. cerere 30555/20.09.2019
	Proprietar	Ferenczi Henrik in cota de 1/2 Statul Roman cota de 1/2 cu drept de administrara IJGCL Sf.Gheorghe
	Adresa proprietății	Mun.Sf.Gheorghe, str Bem Jozsef nr,2, bloc 3, ap. 17 scara I. jud. Covasna
	Conditii limitative deosebite	Nu sunt

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	47.240 EURO echivalent 228.400 LEI

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	EVALUARE PENTRU ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	19.08.2020
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUARII	1 EURO = 4.8349 lei
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspeția a fost efectuată de către evaluator Ec. Toth Eniko in prezența d-lui Ferenczi Henrik , in calitate de proprietar , cota 1/2

6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	- Descrierea proprietatii, conform Extras CF nr 24654-C1-U8 cu nr cerere 30.555/20.09.2019 partea I: Nr.top 103/1/1/a/2/XVII I, 103/1/1/b/2/XVII I, 102/3/XVII I , cu supr. utila de 63 mp, cote părți comune de 1/24 ap 17 – compus din 3 camere, bucatarie, hol, vestibul, baie ,grup sanitar si 2 balcoane - Inscrieri privitoare la proprietate, conform Extras CF nr 24654-C1-U8 cu nr cerere 30.555/20.09.2019 partea II:
---	---

		- Intabulare drept de proprietate cu titlu inițial de cumpărare cota actuală 1/2 Proprietari : Ferenczi Henrik si Statul Roman - Inscrieri privitoare la sarcini : Drept de Administrare IJGCL Sf.Gheorghe
	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	Su – 63 mp conform extras CF
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Locuit de coproprietar
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE		
	ZONA DE AMPLASARE	Urban – amplasare favorabilă, zona centrala
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE	Str Bem Jozsef Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu 1 banda pe sens,
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei Zona centrala cu blocuri de locuinte si case unifamiliale - Rețea de transport în comun, mijloace de transport suficiente. - Unități comerciale în apropiere: Complexul com.Sugas si alte magazine - Unități de învățământ: scoali generale , gradinite și licee la distanta mica - Institutii de cult: biserici - Institutii medicale: cabinete medicale, spital - Altele: administratie publica locala si alte institutii
	UTILITĂȚI EDILITARE	- 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	- Poluare fonica medie - Poluare cu noxe limitat
	AMBIENT	- Linistit - Trafic auto limitat
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona urbana – mediana Dotări și rețele edilitare bune. Poluare moderata. Ambient civilizat.
10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOC)		
	AMPLASAMENT	Imobil , regim de înălțime S+P+6E+M
	ANUL PIF	Anul 1979
	CARACTERISTICI	- Fundatia: beton armat; - Structură: panouri prefabricate - Închideri perimetrare si compartimentari: panouri prefabricate

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

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

11.	DESCRIEREA SPATIULUI DE EVALUAT	
	BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	În ANEXA este prezentat bilanțul de suprafață conform Extras CF Au totala 63 mp ;
	TIP APARTAMENT	decomandat,
	TÂMLĂRIE	- Exterioară: tâmplărie lemn cu geam termoizolant uși interioare lemn cele initiale - Usa la intrare: lemn
	FINISAJE INTERIOARE	Apartament ➤ Pardoseala – parchet in camere, gresie in bucatarie, pe hol si in baie ➤ Pereti : zugraveală simpla si placări cu faianta în baie si bucătărie ➤ Apartament cu finisaje initiale
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	- Iluminat normal - Curenți slabi (telefonie) - Instalații vechi, functionale
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	Sistemul de încălzire : CT pe gaz si calorifere din otel
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	- Din rețeaua orașului. - Instalații funcționale - Contorizare apa rece
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	- Din rețeaua orașului. - Instalații functionale
	CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL	Amplasament favorabil
12.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	- 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 3 camere construite in perioada 1970-1980 in diferitele zone mediane si centrale ale Mun Sf. Gheorghe , - pretul rămâne unul dintre cele mai importante criterii pentru alegerea unei locuinte; reputatia zonei si mijloacele de transport în comun conteaza, de asemenea, foarte mult - o treime dintre români își cumpără locuinte cu cash tinerii preferă în continuare să locuiască în chirie - Preturile ofertate pe piata pentru apartamente compuse din 3 camere, decomandate in zonele mediane ale Mun. Sf.Gheorghe varieaza intre 47.000-56.000 Euro in functie de etaj, vechime imobil, dispunere imobil. De asemenea un criteriu in baza caruia varieaza 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 750 euro/mp in zona in care se gaseste subiectul evaluat – zona centrala al Mun.Sf.Gheorghe
	NATURA ZONEI	Zonă rezidențială,

		- Din punct de vedere edilitar: zonă în dezvoltare - Din punct de vedere economic: oras / zona cu economie slab dezvoltata , somaj ridicat,
	OFERTE SIMILARE	Oferte suficiente de variate pentru piața locală la prețuri cuprinse între 47.000-56.000 euro/mp
	CERERI SIMILARE	Cererea pe piață în zona mediană al Mun.Sf Gheorghe este încă mai mică față de ofertele existente, ceea ce generează o piață al cumpărătorului. Mediu de afaceri și situația economică au un impact negativ asupra pieței imobiliare, deoarece nivelul de cumpărare al populației este mic , ceea ce se oglindește și în preșurile relativ mici /mp la apartamentele aria pieței studiate. Programu Prima Casa este în măsură să revigoreze piața imobiliară , încurajând tinerii să investească în locuințe în defavoarea plății chiriilor . Situația actuală generată de pandemia Covid a influențat negativ piața imobiliară prin scăderea numărului de tranzacții și implicit al prețurilor.
	ECHILIBRUL PIEȚEI	Dezechilibru în favoarea CERERII
	PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	- Minim: 47.000 euro - Maxim: 56.000 euro
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	- Minim: 220 euro - Maxim: 260 euro
	CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	- Dezechilibru în favoarea CERERII - Tendință de stagnare în favoarea CERERII. - Rezulta: posibilitatea reducerii prețurilor / chiriei Anexa B cuprinde extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piață al proprietății care susțin elementele de piață incluse în acest raport.

13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE EDIȚIA 2016	SEV 100 – Cadrul general SEV 102 – Implementare SEV 103 – Raportarea evaluării SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile

14. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

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

În conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2018 standarde ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) editia 2017, Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede că valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare, a acestuia.

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

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

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

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

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

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

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

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

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

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

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

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

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

15. Metodologia de evaluare

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

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Rezultatele se bazează strict pe informații de piață, surse de costuri actualizate fără vreo asumare nejustificată din partea evaluatorului privind unele costuri sau uzuri. Acestea sunt : costuri din cataloage, indici de actualizare, cota de TVA, profit antreprenor, organizare de șantier, cheltuieli de proiectare, deprecieri de natură fizică, funcțională și externă, cuantificări ale diferitelor elemente de comparație în cazul terenului, rate de capitalizare etc

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

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

15.1 Abordarea prin piață

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

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

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

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

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

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	47.240 Euro echivalent 228.400 Lei
---	---

15.2. Abordarea prin venit

Metoda are la bază ideea că proprietatea imobiliară de evaluat poate constitui o investiție generatoare de venituri. În acest caz proprietatea este achiziționată sub forma unei investiții, investitorul fiind în principal interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul principal care influențează valoarea proprietății.

Chiria este percepută în valută, fiind în cuantum de **230 Euro/lună**, plata făcându-se în lei, la cursul BNR din ziua efectuării plății. Valoarea chiriei este obținută din baza de date deținută de evaluator și din informațiile preluate de la agențiile imobiliare. În obligațiile de plată ale proprietarului intră de asemenea plata taxelor și impozitelor, și anume impozitul pe venitul brut realizat din chirii și taxa pentru asigurare.

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

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

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN VENIT	47.240 EURO echivalent 228.400 LEI
---	---

15.3 Abordarea prin cost*Nu s-a aplicat***16. DEFINIȚII SI IPOTEZE****16.1 DEFINIȚII**

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

16.2 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

- care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
 8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
 9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

16.3 ALTE PRECIZĂRI

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

16.4. SURSE DE INFORMARE

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

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

Comparabile oferte apartamente

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/sfantu-gheorghe/simeria/apartament-de-vanzare-3-camere-X7121001M?lista=5546341>

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/sfantu-gheorghe/central/apartament-de-vanzare-3-camere-XV0J00JER?lista=5546341>

<https://www.olx.ro/oferta/apartament-3-camere-renovat-str-dealului-IDdXFTZ.html#30523acb9c;promoted>

Comparabile chirii

<https://www.storia.ro/oferta/nchiriez-apartament-3-camere-sf-gheorghe-IDiE4o.html#e53ba7d0c0>

<https://www.storia.ro/oferta/apartament-cu-3-camere-de-nchiriat-IDjyNn.html#e53ba7d0c0>

<https://www.storia.ro/oferta/inchiriere-apartament-nemobilat-sfantu-gheorghe-IDhHOJ.html#e53ba7d0c0>

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

16.5 TIPUL VALORII ESTIMATE

Imobilul evaluat este de natura unei proprietăți imobiliare de tip apartament cu 3 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 **31.08.2020**

16.7. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EUR.

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4.8349 lei.**

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atata vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

16.8. MODALITATI DE PLATA

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

17 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

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

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

18 . ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Procesul de evaluare a constat în aplicarea a două abordări de evaluare adecvate și s-au obținut următoarele valori:

- **abordarea prin PIATA 228.400 lei echivalent 47.240 euro**
- **abordarea prin VENIT 226.800 lei echivalent 46.900 euro**

Pentru analiza rezultatelor și exprimarea concluziei finale asupra valorii, evaluatorul a verificat întreg procesul de evaluare, informațiile și tehnicile de analiză a acestora, precum și judecata aplicată, prin prisma criteriilor menționate mai sus, astfel:

Adecvarea: atât abordarea prin piață cât și abordarea prin venit sunt adecvate pentru acest tip de proprietate, însă având în vedere scopul evaluării considerăm ca abordarea prin piață este cea mai adecvată.

Precizia: Precizia unei evaluări este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea informațiilor utilizate astfel ca la abordarea prin piață fiind utilizate oferte ce au fost scăzute prin marja de negociere și adaptate conform informațiilor primite telefonic de la agenții imobiliari/proprietari; la abordarea prin venit s-au utilizat informații din piață pentru apartamente însă de multe ori în piață pentru închiriere nu este recunoscut în pret valoarea materialelor utilizate pentru finisarea apartamentului astfel încât să poată fi închiriat.

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

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	47.240 Euro echivalent 228.400 Lei
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	

Ec. Toth Eniko
Evaluator Autorizat ,
Membru Titular ANEVAR,



LOCALIZARE



POZE PROPRIETATE

Accesul in imobil , casa scarii si intrarea in apartament



Bucataria si CT



Holul



Camera 1 si balconul



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Camera 2, balconul si grupul sanitar



Camera 3 si baia



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Anexe calcul

Anexa A				
			1 EURO =	4.8349
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ			
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ A	COMPARABILĂ B	COMPARABILĂ C
Valoare de ofertare /VÂNZARE	Euro	56000	54000	49900
TIP TRANZACȚIE / OFERTA		Oferta	Oferta	Oferta
PREȚ TRANZACȚIE	5%	53200	51300	47405
*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 cumparatorii)				

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

Caracteristici specifice tranzacției /ofertei

PREȚ DE VANZARE NEGOCIAT		53200	51300	47405
Dreptul de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
Ajustare pt.dr.de propr. Transmis		0	0	0
Ajustare pt.dr.de propr. transmis		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		53,200	51,300	47,405
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
finanțare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		53200	51300	47405
Condiții de vanzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Ajustare pt. condițiile de vanzare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		53200	51300	47405
Condiții de piață	Aug-20	Aug-20	Aug-20	Aug-20
Ajustare pt. condițiile de piață %		0	0	0
Ajustare pt. condițiile de piață		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		53,200	51,300	47,405
Cheltuieli necesare imediat după cumparare		Nu	Nu	Nu
Ajustare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		53,200	51,300	47,405

Caracteristici specifice proprietatii

Condiții de localizare	Sf.Gheorghe , str Bem Jozsef , zona centrala	Sf.Gheorghe , zona mediana, cartier Simeria	Sf.Gheorghe , zona mediana	Sf..Gheorghe , zona mediana , cartier Simeria
Ajustare %		3	3	3
Ajustare		1596	1539	1422
PREȚ AJUSTAT		54796	52839	48827
Data PIF	1979	1977	1977	1977
Ajustare %		0.0	0.0	0.0
Ajustare		0	0	0
Regim de înălțime bloc	S+P+6E+M	S+P+4E	S+P+4E	S+P+4E
Etaj	intermediar	intermediar	intermediar	4
Ajustare (%)		0.0	0.0	2.0
Ajustare		0	0	948
Suprafata utila apartament (mp)	63	62.00	64.00	62.00
Ajustare suprafata mp		0.0	0.0	0.0
Ajustare		0	0	0
Tip apartament	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat
Ajustare		0	0	0

Finisaje	finisaje medii initiale : tamplarie lemn cu geam simplu, usa acces lemn, zugraveli simple ,parchet in camere gresie in baie, bucatarie , usi interioare initiale , baie si grup sanitar	finisaje medii renovate : tamplarie pvc cu geam termopan, usa acces metalica, zugraveli lavabile ,parchet in camere gresie in baie, bucatarie , usi interioare MDF, baie renovata	finisaje medii renovate : tamplarie pvc cu geam termopan, usa acces metalica, zugraveli lavabile ,parchet in camere gresie in baie, bucatarie , usi interioare MDF, baie renovata	finisaje medii renovate : tamplarie pvc cu geam termopan, usa acces metalica, zugraveli lavabile ,parchet in camere gresie in baie, bucatarie , usi interioare MDF, baie renovata
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		-5000	-5000	-5000
Sistem incalzire	centrala termica, montat pe costul coprop.	centrala termica	centrala termica	centrala termica
Ajustare		-600	-600	-600
Balcon	2 balcoane	1 balcon	1 balcon	1 balcon
Ajustare		600	600	600
Termoizolatie exterioara a blocului	nu	nu	da	nu
Ajustare		0	-600	0
boxa	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0	0	0
TOTAL Ajustare caracteristici fizice		-5000	-5600	-4052
PREȚ AJUSTAT		49796	47239	44775
Componente nonimobiliare	nu	complet mobilat	nu	nu
Ajustare		-2500	0	0
PREȚ AJUSTAT		47,296	47,239	44,775
Ajustare totală brută		10,296	8,339	8,570
Ajustare totală brută în procente		19.35%	16.26%	18.08%
Numar de ajustari		5	5	5
corectia totala bruta in procente	COMP. cu	ajustare minima	16.26%	
VALOAREA selectata euro	47,239			
VALOAREA euro rotunjita	47,240	valoare Euro /mp	750	
Valoare lei	228,400	valoare Lei /mp	3625	
Explicatii asupra ajustarilor aplicate				
Elemente de comparatii	Ajustari:			
Ajustare aplicata pentru pentru	Dreptul de proprietate transmis	0	0	0
Explicatia ajustarii	nu s-au facut ajustari la nici una din comparabile, dreptul de proprietate transmis fiind integral			

Ajustare aplicata pentru	finanțare	0	0	0
Explicatia ajustarii	se considera conditii de finantare "cash" pentru toate comparabilele			
Ajustare aplicata pentru	Condiții de piață	0	0	0
Explicatia ajustarii	nu se fac ajustari, toate comparabilele situandu-se la aceleasi conditii de piata si in perioada apropiata de perioada evaluarii			
Ajustare aplicata pentru	Condiții de localizare	1,596	1,539	1,422
Explicatia ajustarii	s-au aplicat ajustari pozitive la toate trei comparabile fiind localizate in zona cu interes tranzactional mai scazut fata de zona prop. de evaluat. S-a aplicat tehnica interviului			
Ajustare aplicata pentru	Data PIF	0	0	0
Explicatia ajustarii	nu s-au aplicat ajustari			
Ajustare aplicata pentru	Regim de înălțime bloc	0	0	948
Explicatia ajustarii	s-a aplicat o ajustare pozitiva la comp. C pentru diferenta de nivel. S-a aplicat tehnica interviului			
Ajustare aplicata pentru	Suprafata utila apartament	0	0	0
Explicatia ajustarii	nu s-au aplicat ajustari			
Ajustare aplicata pentru	Tip apartament	0	0	0
Explicatia ajustarii	nu s-au aplicat ajustari			
Ajustare aplicata pentru	Finisaje	-5000	-5000	-5000
Explicatia ajustarii	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comp. deoarece ele dispun de finisaje renovate			
Ajustare aplicata pentru	incalzire	-600	-600	-600
Explicatia ajustarii	s-a aplicat o ajustare negativa la toate trei comp deoarece CT a fost montat pe costul coprop. , cost 1/2			
Ajustare aplicata pentru	Balcon	600	600	600
Explicatia ajustarii	nu s-au aplicat ajustari			
Ajustare aplicata pentru	Termoizolatie exterioara a blocului	0	-600	0
Explicatia ajustarii	s-a aplicat o ajustare negativa la comp B deoarece dispune de izolatia termica exterioara			
Ajustare aplicata pentru	Boxa/Alte spatii	0	0	0
Explicatia ajustarii	nu s-au aplicat ajustari			
Ajustare aplicata pentru	Componente nonimobiliare	-2500	0	0
Explicatia ajustarii	s-a aplicat o ajustare negativa la comp. A fiind oferat complet mbilat , valoarea ajustarii este conform ofertelor second hand al mobilierului			

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara solicitata	260	230	220
Chirie negociata	234	207	198
Venit Brut Potential (EUR/an)	2,808	2,484	2,376
Grad de neocupare (- 1 luna/an)	234	207	198
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	2,574	2,277	2,178
Cheltuieli aferente proprietarului	77	68	65
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	2,497	2,209	2,113
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	53,200	51,300	47,405
Rata de capitalizare (%)	4.7	4.3	4.5

Rata de capitalizare = VNE/ V

Proprietatii subiect i se va aplica o rata totala de capitalizare cuprinsa intre 4.3 si 4.7 comparabilitate al comparabilelor cu proprietatea analizata se alege rata de capitalizare indicata de Comparabila A (vezi grila de comparatii) care are cel mai mic procent al ajustarii totale brute -comparabila cea mai apropiata ca si caracteristici cu proprietatea subiect 4.50%

Rata de capitalizare = VNE/ V

<https://www.storia.ro/oferta/nchiriez-apartament-3-camere-sf-gheorghe-IDiE4o.html#e53ba7d0c0>

<https://www.storia.ro/oferta/apartament-cu-3-camere-de-nchiriat-IDjyNn.html#e53ba7d0c0>

<https://www.storia.ro/oferta/inchiriere-apartament-nemobilat-sfantu-gheorghe-IDhHOJ.html#e53ba7d0c0>

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 situandu-se la sau in jurul nivelului chiriilor din piata Alocarea pentru inlocuiri se considera element de cheltuiala subintelect in rata de capitalizare

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Anexa B

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

Venit brut din chirii / an	2,760	Euro
Grad de neocupare (- 1 luna/an)	230	
Venit brut efectiv	2,530	
Cheltuieli cu impozitul	50	
Cheltuieli cu asigurarea	70	
Cheltuieli cu intretinere/reparatii	300	
Total cheltuieli	420	
Venit net din exploatare VNE	2,110	
Rata de capitalizare "c"	4.50%	
Indicatie Valoare de piata	46,889	

Valoarea proprietății, calculată prin metoda capitalizării veniturilor este:

$$V_{cv} = \frac{2,110}{4.50\%}$$

$$V_p = \text{echivalent} \quad \mathbf{46,900 \text{ Euro}}$$

$$V_p = \mathbf{226,800^{\text{r}}} \text{ Lei, rotunjit}$$

Cheltuieli cu intretinere/reparatii: s-au estimat la	300	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.		
Avand in vedere amplasamentul, suprafata, finisajele proprietatii subiect si suprafata s-a considerat o chirie obtenabila de	230	Euro/luna
Deoarece la calculul ratei de capitalizare s-au folosit oferte la inchiriere mobilate si utilate , se ajusteaza valoarea ptr dotarea prop. de evaluat in conditii similare	0	Euro
V_p=	46,900	Euro
	echivalent	
V_plei=	226,800	Lei

COMPARABILE OFERTE APARTAMENTE

COMPARABILA A

Vanzare Apartament Simeria, Sfantu Gheorghe

Sfantu-Gheorghe, zona Simeria - [Vezi hartă](#)

56.000 EUR

903,23 EUR / mp



VASILE IACOBȘAN

APOLLONIS

0729.539.539

Alte telefoane:

0729 539 539

0729 539 539

Camion, o gramă frișcă, o gramă de complicitate și o
anunțuri X7121001M de la Imobiliare.ro

Cere detalii suplimentare
proprietarului. Te anunțăm când
răspunde și poți contacta disrupția
din contul tău!

3 camere | 62 mp utili | Etaj 3 / 4



Tă părăsește anunțul



Discuție



Ascunde anunț



Sesizează o problemă

Detalii

Vanzare apartament in Sfantu Gheorghe situat in Simeria. Apartamentul este situat la etajul 3 din 4, are 3 camere, 1 baie, decomandat si are o suprafata utila de 62 mp. Este o oferta care merita vazuta iar noi va stam la dispozitie pentru alte detalii sau sa stabilim impreuna o vizionare.

ID Intern: APL27165

Caracteristici

Tip Construcție	3	Caramida
Tip Locuit	62 mp	blocc de apartamente
Stare	decomandat	D-4E
Tip Locuit	3	3
Etaj	3/4	3
Tip Locuit	3	3
Tip Locuit	3	3

Specificații

Utilități

- Sistem încălzire Centrală proprie

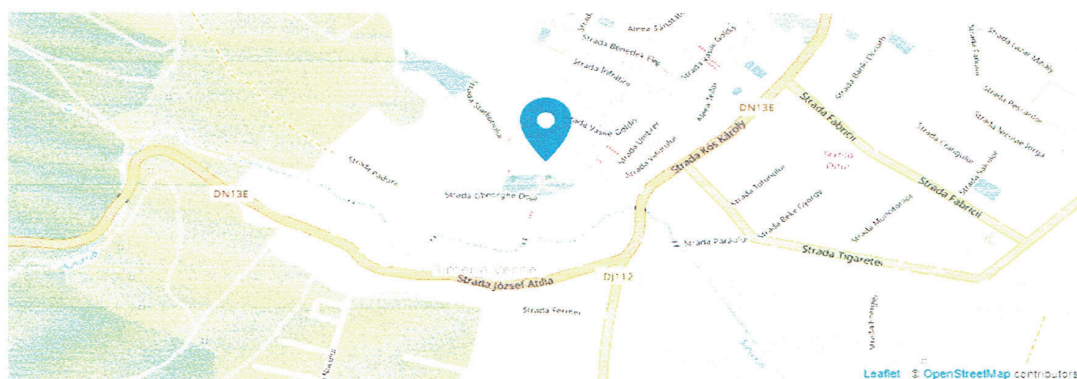
Finisaje

- Ferestre cu geam termopan PVC
- Usa intrare Metal
- Podele, Parquet, Cerele
- Pereti Fațană

Dotări

- Bucătărie Mobilată
- Mobilat Complet
- Electrocasnice Masina de spălat rufe, Frigidere, Aragaz

Alte detalii preț



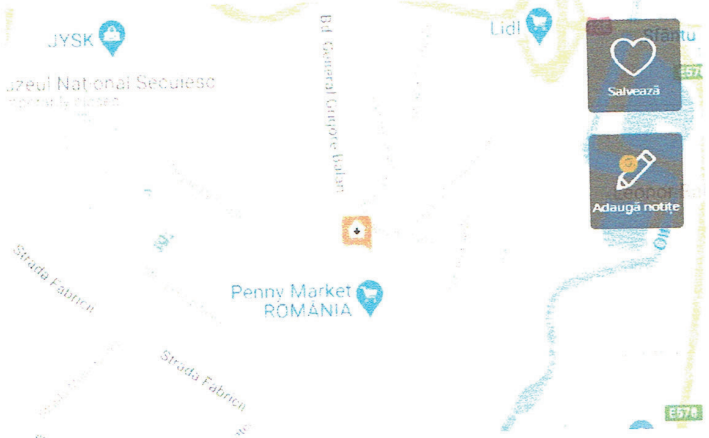
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/sfantu-gheorghe/simeria/apartament-de-vanzare-3-camere-X7121001M?lista=5546341>

COMPARABILA B

Apartament cu 3 camere

Gratuit! One price, zona Central - [Vezi hartă](#)

54.000 EUR Comparați 21.400.710 lei / 500
 843,75 EUR / mp



0725.808.534

Pentru a primi cea mai bună ofertă, contactați proprietarul
 numărul: **XV03003ER** de la Imobiliar.ro

Cere detalii! Suficient de
 proprietarului. Te anunțăm când
 răspunde și poți continua discuția
 din contul tău!

Mă interesează proprietatea cu ID-ul
 123456789

Detalii

De vânzare apartament cu 3 camere în localitatea Sf. Gheorghe, jud. Covasna, lângă apropierea
 magazinului Penny market apartamentul este dotat cu 3 camere, 2 wc-uri, bucatărie cu terasă și
 camera geamuri termopane usa metalica. Blocul este izolat termic cu polistiren de 10 cm

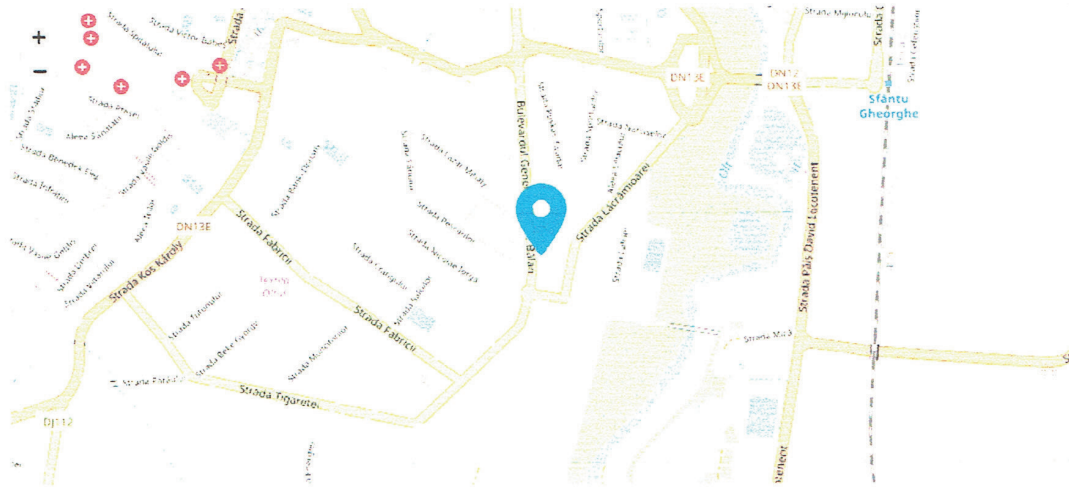
pret 54000 euro (usor negociabil)

[te cheamă numărul](#)

Caracteristici

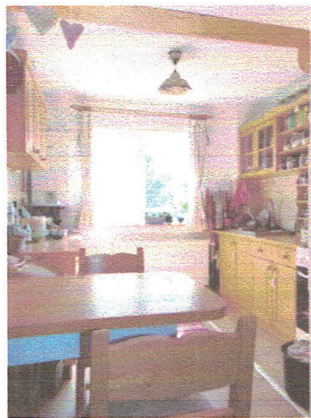
Număr de camere	3	Între 1977 și 1990
Suprafață	64 mp	bloc de apartamente
Tip de comandă	comandă	P+4E
Număr de etaje	1	
Etaj	3 / 4	
Număr de locuri de parcare	3	

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/sfantu-gheorghe/central/apartament-de-vanzare-3-camere-XVOJ00JER?lista=5546341>

COMPARABILA C



< > 04 — 06

Vanzator



Czipo Csaba

Realizator de Imobiliari

Anunturile utilizatorului

0749 609 411

Trimite mesaj

Loc de intalnire

📍 Sfantu Gheorghe, judet Covasna



Fotografie mare

Apartament 3 camere renovat str. Dealului



49 900 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofertă de: **Proprietar**

Suprafața utilă: **62 m²**

An construcție: **1977 - 1990**

Etaj: **4**

Descriere

De vânzare apartament 3 camere, hol, bucătărie, baie, debara, balcon. Suprafața utilă 61,69 mp. Etaj 4/4. Apartamentul este situat în cartierul Simeria. Aproape de magazine, școală, grădiniță, universitate, stadion, spital. Zonă foarte liniștită.

Apartament luminos, cu orientare Sud.

Apartamentul a fost reînnoit în 2017. Cu ocazia reînnoirii instalațiile electrice au fost complet schimbate.

Centrală termică pe gaz nouă, calorifere noi. Internet în pereți în fiecare cameră, cablu TV în living. Baie refăcută de la zero. Pereții gletuiți din nou. Uși interioare schimbate (din lemn, la comandă). Ușă de intrare metalică. Balcon închis cu geamuri termopan. Se vinde cu mobilierul din baie.

<https://www.olx.ro/oferta/apartament-3-camere-renovat-str-dealului-IDdXFTZ.html#30523acb9c;promoted>

COMPARABILE CHIRII

COMPARABILA A

260 €/luna

pe 2

64 m²

Covasna (judet), Sfântu Gheorghe

Salveaza

Contact

4 €/m²

intermed.ro

Covasna (judet), Sfântu Gheorghe



1/6



Aaa
0728 985 364

Numele Tau *

Email *

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de acestă ofertă și
as vreau să obțin mai multe informații
privind de a efectua o vizită în teren

Administrația este S.C. Cui

Online Serviciu S.P. S.C. Cui

Vreau să primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 64 m²

Numarul de camere: 3

Suprafata utila (m²): 64

Compartimentare: nedecomandat

Etaj: 1

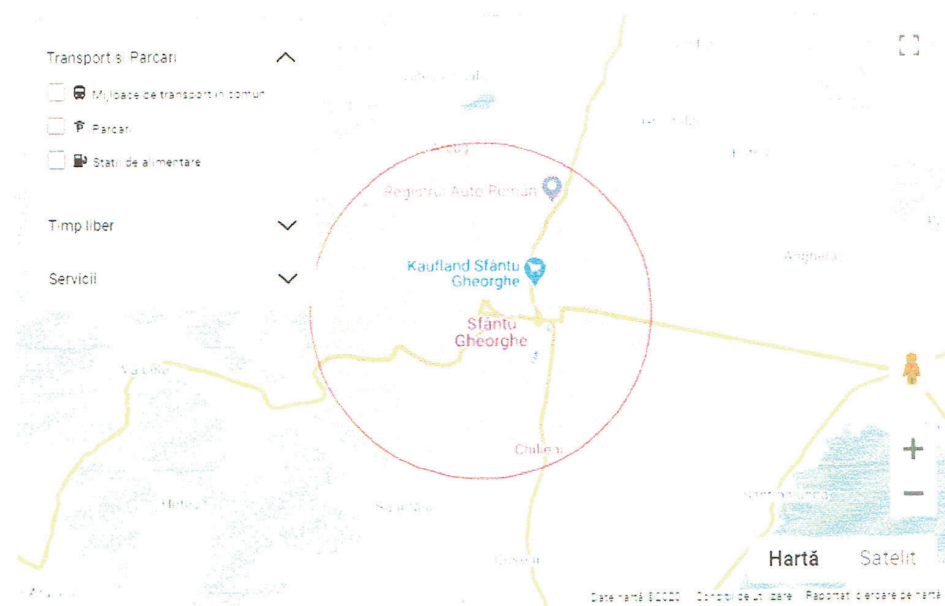
Descriere anunt

Ofer spre inchiriere apartament cu 3 camere la etajul 1 situat în Sfântu Gheorghe pe strada Făcliei.

Apartamentul este complet mobilat și utilat.

Suprafata apartamentului este de 64 mp.

Disponibil începând cu data de 1 Iunie.



<https://www.storia.ro/oferta/nchiriez-apartament-3-camere-sf-gheorghe-IDiE4o.html#e53ba7d0c0>

COMPARABILA B

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT

RAPORT DE EVALUARE

storia
Anunturi ▾ Ansambluri rezidentiale ▾ Companii ▾ Blog ▾ Story of a Home

Contul meu
Adauga anunt

Inapoi la cautare ▾ Apartament de inchiriat ▾ Covasna ▾ Sfântu Gheorghe (comuna) ▾ Sfântu Gheorghe ▾ Apartament cu 3 camere de inchiriat

Apartament cu 3 camere de închiriat

Covasna (judet), Sfântu Gheorghe

230 € /luna
4 €/m²

Lăci
0720 331 391

Numele tău

Exemplu

🇷🇴 Nu mai ai caldura?!

Quint: 17-18 ani, cu experiență în domeniul de servicii și servicii de înaltă calitate, cu o abordare profesională și o abordare profesională.

Comisioane: 10%, 15% și 20% din valoarea de vânzare a proprietății.

Vreau să primesc oferte similare

Prezentare generala

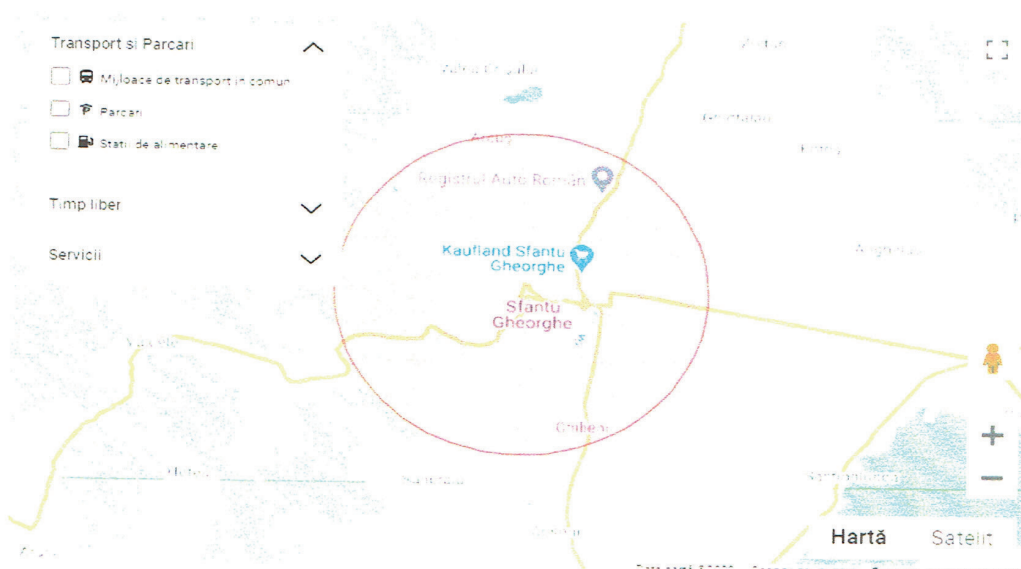
Suprafata construita (m²): 64 m²
Compartimentare: nedecomandat

Numarul de camere: 3
Anul constructiei: 1997

Suprafata utila (m²): 64
Etaj: 6

Descriere anunt

Inchiriez apartament cu 3 camere in Sf Gheorghe (lângă spital, are 64 metri pătrați) 230 EUR lunar + Cheltuielile comune, consum. Cautie 3 luni.
Incalzire cu cazan propriu.



<https://www.storia.ro/oferta/apartament-cu-3-camere-de-nchiriat-IDiyNn.html#e53ba7d0c0>

COMPARABILA C

storia Anunturi ▾ Ansambluri rezidentiale ▾ Companii ▾ Blog Story of a Home Contul meu Adauga anunt

[Inapoi la cautare](#) ▾ Apartamente de inchiriat ▾ Covasna ▾ Sfântu Gheorghe (comuna) ▾ Sfântu Gheorghe ▾ Strada Locotenent Păș David ▾ Inchiriere apartament nemobilat Sfântu Gheorghe

Inchiriere apartament nemobilat, Sfântu Gheorghe

[Covasna \(judet\), Strada Locotenent Păș David](#)

220 € /luna
3 €/m²

Salagean Vasilica
0733 056 270

Numar Telefon

Sinala

Numar telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si
as dori sa obtin mai multe informatii
inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratorul este o persoana fizica
Online Serviciu S.R.L. [Storia.ro](#)

Vreau sa primesc oferte similare



1/9



Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 70 m²
Tip proprietate: apartament
Etaj: 5

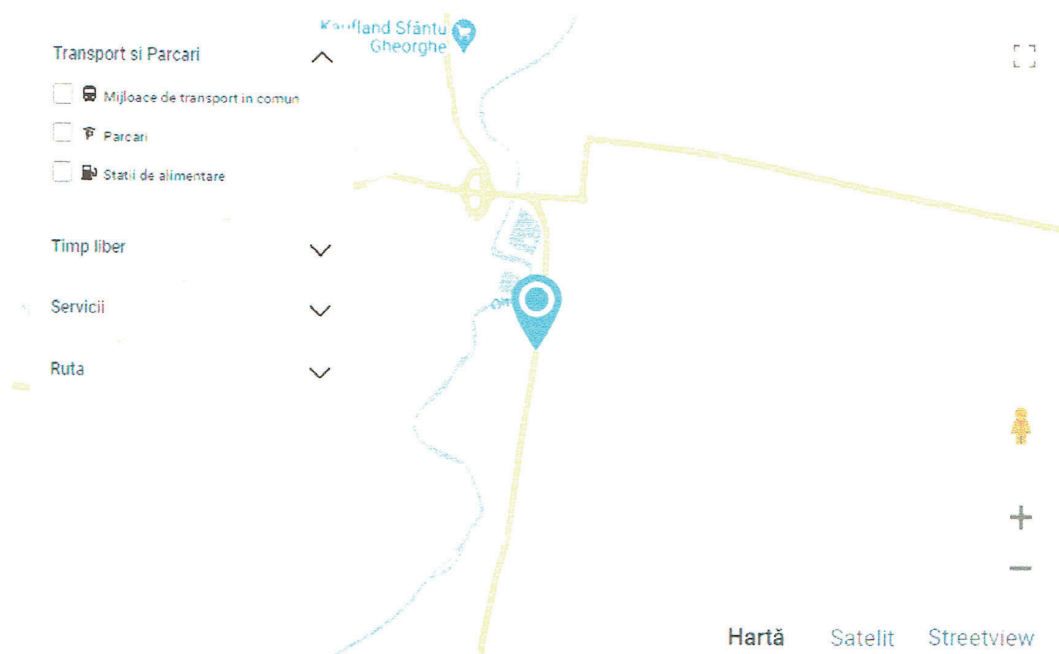
Numarul de camere: 3
Compartimentare: decomandat
Numarul de bai: 2

Suprafata utila (m²): 70
Stare: renovat
Numarul total de etaje: 8

Descriere anunt

Va oferim spre inchiriere apartament nemobilat in Sfântu Gheorghe in zona garii. Apartamentul este situat la etajul 5 din 8, are 3 camere, 2 bai, este decomandat si are o suprafata utila de 70 mp. Este o oferta care merita vazuta iar noi va stam la dispozitie pentru alte detalii sau sa stabilim impreuna o vizionare.

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



<https://www.storia.ro/oferta/inchiriere-apartament-nemobilat-sfantu-gheorghe-IDhHOJ.html#e53ba7d0c0>

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. 24654-C1-U8 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	30555
Ziua	20
Luna	09
Anul	2019
Cod verificare	

100073994372

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 5260-Sf. Gheorghe

Unitate individuală

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Str 7 Noiembrie, Nr. 2, Bl. 3, Ap. XVII, Jud. Covasna

Părți comune: casa scării, subsolul tehnic, ascensor de persoane, uscătoria, acoperiș terasă, colector și cameră de gunoi, trotuar de protecție, depozit de cărucioare

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 103/1/1/a/2/XVI II, 103/1/1/b/2/XVI II, 102/3/XVII I	-	63	1/24		Apartament cu 3 camere și dependințe, evidențiat în cartea funciara colectiva pe hartie nr. 4504

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1374 / 02/12/1988		
Decizie nr. 290/1988;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE conf. Decret nr. 223/1974, dobandit prin Lege, cota actuala 32/64 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5260-Sf. Gheorghe)	A1
24099 / 28/07/2014		
Act Notarial nr. Act de partaj voluntar nr. 788, din 28/07/2014 emis de BNP Bogdan Teodora Rozalia;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE partaj, dobandit prin IESIRE DIN INDIVIZIUNE, cota actuala 1/2 1) FERENCZI HENRIK	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
1374 / 02/12/1988		
Decizie nr. 290/1988;		
C1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE operativă, dobandit prin Lege, cota actuala 1/2 1) IJGCL SF. GHEORGHE OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5260-Sf. Gheorghe)	A1

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Carte Funciară Nr. 24654-C1-U8 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Str 7 Noiembrie, Nr. 2, Bl. 3, Ap. XVII, Jud. Covasna
Părți comune: casa scării, subsolul tehnic, ascensor de persoane, uscătoria, acoperiș terasă, colector și cameră de gunoi, trotuar de protecție, depozit de cărucioare

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 103/1/1/a/2/XVII I, 103/1/1/b/2/XVII I, 102/3/XVII I	-	63	1/24	-	Apartament cu 3 camere si dependinte, evidentiat in cartea funciara colectiva pe hartie nr. 4504

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 formă 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,
20/09/2019, 13:07

CONTRACT DE VINZARE CUMPARARE

---Intervenit între:---
 ---MISZNER ELISABETA-CATALINA domiciliată în Sf.Gheorghe str
 Noiembrie nr.2.Bl.3.Scara I.ap.17.Județul Căvasna, în cal:
 ---PERENCZI HENRIK Junior necesitarit și PERENCZI HENRIC se
 cnsitarit cu Perenczi Ilona, partaul avind domiciliul în Sf.C
 str.7 Noiembrie nr.2.Bl.3.Sc.G.ap.18.Județul Căvasna, iar sec
 în mun.Sf.Gheorghe str.D.Petrescu nr.21.Județul Căvasna, în
 tate de cumpărături, în următoarele condițiuni:---
 ---Subsemnata vinzătoare vind întreaga mea porțiune de 1/2
 de sub B.77. din apartamentul situat în Sf.Gheorghe str.7 l
 înoris în cartea funciara colectivă nr.4504 Sf.Gheorghe sul
 top.103/1/1/a/2;103/1/1/b/2 și 102/3, evidențiat în c.f.ind
 în nr.5260 Sf.Gheorghe, compus din 3 camere și dependințe,
 rafata utilă de 63,14 mp, cu eta de 1/24 % parte de partic
 la părțile de uz comune, bunul meu propriu dobindit prin cu
 rare în timpul căsătoriei, cealaltă cetă de 1/2 parte fiind
 Statului Român de sub B.1.Sc.intrucit soțul meu a părăsit
 ilegal țara.---
 ---Cumpărătorii care i instrăinate sînt: Perenczi Henrik se
 cnsitarit cu Perenczi Ilona și Perenczi Henrik junior nece
 în cîte 1/2 parte.---
 ---Prețul de vinzare cumpărare este de 60.000 adică șaseze
 lei, al cărui primire în întregime e recunosca prin semnare
 zentului act.---
 ---Terenul aferent cetei de 1/2 parte din apartamentul mai
 descris este proprietatea Statului Român de sub B.1.asupra
 am intabulat dreptul de folosință de sub C.23.drept care i
 art.47 din Legea nr.4/1973 se transmite în favoarea cumpăr
 adată cu transmiterea dreptului de proprietate.---
 ---Apartamentul instrăinat în ceta descrisă mai sus, este l
 sarcini, cum rezultă din adeverința eliberată de Casa de Ba
 de Censemnațiuni Sf.Gheorghe cu nr.10.102/10 mai 1990, care
 aceasta a cnsintit la intabularea redierii dreptului de
 de sub C.48 și la radieră interdicției de instrăinare și
 vare de sub B.51.Garantăm pe cumpărători de evicțiunea tate
 parțială a apartamentului și cnsint la inatualarea dreptu
 de proprietate în cartea funciara în favoarea lor în baza
 cuprinse în prezentul act.---
 ---Intrarea în posesia de drept și de fapt de către cumpăr
 se face de la data de azi, dată de la care lor li se cuvin
 veniturile și ei vor suporta toate sarcinile publice pe vi
 ---Subsemnatul Perenczi Henrik cumpăr jumătatea din ceta d
 parte din apartamentul mai sus descris, la prețul și în cer
 prezentului act, ea bun comun cu soția mea Perenczi Ilona,
 subsemnatul Perenczi Henrik necesitarit, cumpăr cealaltă ju
 din ceta de 1/2 parte din acest apartament.---
 ---Cunoscăm situația de drept și de fapt ale apartamentului
 etim că terenul precum și restul de 1/2 parte din aceasta e
 proprietatea Statului Român, îl cumpărăm pe riscul nostru
 tăm taxele aferente perfectării prezentului contract de vi
 cumpărare.---

. / .