

RAPORT DE EVALUARE

APARTAMENT CU 2 CAMERE

situat în Sf.Gheorghe, Str. Câmpul Frumos, nr.5, sc.B, et.P, ap.1,
județul Covasna



CLIENT: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE
UTILIZATOR: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE
EVALUATOR: KUNA ADRIENE
Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174
DATA EVALUĂRII: 22 septembrie 2020
DATA EMITERII RAPORTULUI DE EVALUARE: 28 septembrie 2020

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către: **MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE**

Obiectul evaluării: Imobil reprezentat de apartament cu 2 camere situat în Sf.Gheorghe, Str. Câmpul Frumos, nr.5, sc.B, et.P, ap.1, județul Covasna

Stimată Doamnă / Stimate Domn,

În urma solicitării dvs., am demarat procesul de întocmire al raportului de evaluare pentru bunul menționat mai sus.

Pentru întocmirea prezentului raport am avut ca baza atât informațiile furnizate de d-voastră, cât și date furnizate de piața specifică și baza de date proprie. În cazul în care orice informație din cele ce urmează, se dovedește a fi incorectă sau incompletă, acuratețea prezentei evaluări poate fi afectată și, în conformitate, îmi rezerv dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost întocmit de către un Evaluator Autorizat calificat să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea proprietății imobiliare studiată. Acest raport a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR în vigoare la data întocmirii prezentului raport de evaluare.

Luând în calcul bazele subliniate anterior și, după cum este expus în acest raport, opinia asupra valorii proprietății analizate se regăsește în decursul raportului.

Această valoare se supune atât termenilor și condițiilor profesionale, cât și oricăror ipoteze expuse. De asemenea, această valoare este validă la data întocmirii prezentului raport și poate fi reconsiderată la o dată ulterioară. Trebuie subliniat faptul că această evaluare este furnizată exclusiv destinatarului prezentei scrisori și nu se acceptă nicio responsabilitate transmisă unei terțe părți. Se interzice publicarea sau expunerea, în totalitate sau parțial, fără acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.

În plus, certific faptul că nu am niciun interes direct cu privire la bunul ce face obiectul prezentului raport de evaluare și nicio influență legată de părțile implicate, așadar, având aptitudinea de a oferi consultanță în mod deliberat.

Am încrederea că acest raport de evaluare corespunde cerințelor d-voastră și vă stau la dispoziție pentru eventuale informații ulterioare.

Septembrie 2020, Sf.Gheorghe

Cu stimă,

Evaluator KUNA ADRIENE

Specializare EPI

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174



CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE:.....	4
2. CERTIFICAREA	5
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
3.1. Identificarea și competența evaluatorului	6
3.2. Identificarea clientului	6
3.3. Identificarea utilizatorului sau altor utilizatori desemnați	6
3.4. Identificarea activului supus evaluării	6
3.5. Moneda evaluării	6
3.6. Scopul evaluării	6
3.7. Tipul valorii	7
3.8. Data evaluării	7
3.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului	7
3.10. Natura și sursa informațiilor utilizate	7
3.11. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative	8
3.12. Tipul raportului	10
3.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
4. PREZENTAREA DATELOR	11
4.1. Identificarea și descrierea juridică	11
4.2. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	11
4.3. Descrierea proprietății	12
5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	13
6. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	14
7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	15
7.1. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	16
7.2. ABORDAREA PRIN VENIT	20
7.3. ABORDAREA PRIN COST	22
8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	22
9. ANEXE	24
9.1. ACTE DE PROPRIETATE	24
9.2. PREZENTAREA COMPARABILELOR	28

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE:

Obiectul raportului de evaluare: dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare reprezentată de un apartament cu 2 camere situat în Sf.Gheorghe, Str. Câmpul Frumos, nr.5, sc.B, et.P, ap.1, județul Covasna;

Zonă/ utilități: zonă periferică a localității, rezidențială, cu utilități municipale;

Scopul raportului de evaluare: informarea clientului asupra valorii de piață a proprietății;

Drept de proprietate evaluat: drept absolut;

Tipul valorii estimate: valoare de piață;

Client: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE;

Proprietar: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE ;

Utilizator(i): MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE ;

Data inspecției: 22 septembrie 2020; Inspecția imobilului s-a efectuat la această dată, personal de către evaluator în prezența doamnei PAL VERONIKA.

Data evaluare: 22 septembrie 2020; Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și poate fi diferită pentru alt moment de timp, aceasta determinându-se în funcție de condițiile de piață, economice sau politice de la acel moment de timp.

Data emiterii raportului: 28 septembrie 2020

Rezultatele evaluării:

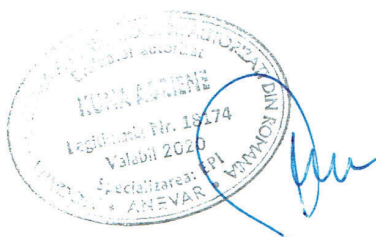
**VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE VALABILĂ
LA DATA EVALUĂRII ÎN OPINIA EVALUATORULUI ESTE DE:**

9.600 EUR echivalent cu 46.600 RON

Evaluator KUNA ADRIENE

Specializare EPI

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174



2. CERTIFICAREA

Lucrarea este executată de către evaluator KUNA ADRIENE Evaluator Proprietăți Imobiliare (EPI) Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, neinfluențate de nici un factor și nu sunt supuse în nici un mod vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în achiziționarea bunurilor imobile care fac subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul.

De asemenea certific că nu sunt influențată de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare. Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.

Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform reglementărilor din Standardele De Evaluare A Bunurilor 2020 – publicate de ANEVAR.

Ca elaborator declar că am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de etică al profesiei, aferent îndeplinirii misiunii. Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele De Evaluare A Bunurilor 2020 – publicate de ANEVAR. De asemenea, raportul de evaluare a fost întocmit conform SEV 103 – Raportare, ediția 2020.

Bunurile imobile au fost inspectate personal de evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Prezentul raport se supune normelor în vigoare și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru proprietăți imobiliare) în acest sens.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire al ANEVAR.

Evaluatorul a încheiat o asigurare de răspundere profesională pe anul 2020 la societatea de asigurare – reasigurare ALLIANZ TIRIAC.

Evaluator KUNA ADRIENE

Specializare EPI

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este executată de către KUNA ADRIENE Membru Titular ANEVAR autorizat pentru E.P.I. având legitimația nr. 18174/2020;

Date de identificare a evaluatorului:

- Adresa: str. Grof Miko Imre nr. 6, et. IV, Sf. Gheorghe, Jud. Covasna
- Telefon: 0744.452.616;
- E-mail: adrienekuna@gmail.com;

Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială. Evaluatorul deține cunoștințele, aptitudinile și experiența necesare realizării, în mod competent, a prezentei lucrări de evaluare. Pe durata procesului de evaluare, evaluatorului nu i-a fost oferită asistență profesională semnificativă.

Evaluatorul nu are niciun interes legat de proprietatea imobiliară evaluată, de părțile implicate în evaluare sau de mărimea valorii estimate în prezentul raport.

3.2. Identificarea clientului

Client: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea clientului și a utilizatorului desemnat. Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o altă persoană, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

3.3. Identificarea utilizatorului sau altor utilizatori desemnați

Utilizator(i): MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE;

3.4. Identificarea activului supus evaluării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare denumită în continuare Imobilul Subiect, reprezentată de un apartament cu 2 camere situat în Sf. Gheorghe, Str. Câmpul Frumos, nr.5, sc.B, et.P, ap.1, județul Covasna.

Imobilul nu poate fi confundat cu un altă proprietate, acesta identificându-se unic, atât prin adresă, cât și prin nr. cadastral și nr. de carte funciară unice conform bazei de date cadastrale a Agenției Naționale a Cadastrului și Publicității Imobiliare.

Dreptul evaluat este dreptul de proprietate absolut. Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său să stăpânească bunul, să îl folosească, să-i culeagă foloasele materiale și să dispună de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale.

Atributele dreptului de proprietate sunt: posesia – implică exercitarea de către titular a unei stăpâniri efective asupra bunului din punct de vedere material; folosința – reprezintă dreptul proprietarului de a-și pune bunul în valoare, obținând astfel foloase materiale; dispoziția – este prerogativa proprietarului de a hotărî cu privire la soarta bunului, atât din punct de vedere juridic, cât și din punct de vedere material.

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat îi aparține MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE conform actelor puse la dispoziția evaluatorului.

În prezentul raport de evaluare dreptul de proprietate evaluat este considerat deplin neafectat de limitări sau sarcini impuse de alte drepturi subordonate dreptului de proprietate.

3.5. Moneda evaluării

Moneda în care se exprimă valoarea din prezentul raport de evaluare este EURO convertit în RON la cursul de schimb anunțat de BNR pentru data evaluării.

3.6. Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost comandat pentru informarea clientului asupra valorii de piață a proprietății. Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară supusă evaluării poate avea o valoare

diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

3.7. Tipul valorii

Pe baza intenției de utilizare a lucrării, precum și a solicitării beneficiarului, tipul de valoare estimat în prezentul raport îl reprezintă valoarea de piață. Tipul valorii în prezentul raport de evaluare este în conformitate cu Standardele de Evaluare, iar valoarea de piață este definită în SEV 104 – Cadru General (secțiunea 30), astfel:

< Valoarea de piață reprezintă 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.>

Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață.

Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

3.8. Data evaluării

Inspekția Imobilului Subiect a fost realizată la data de 22 septembrie 2020;

Data evaluării – 22 septembrie 2020, curs de schimb anunțat de BNR, 1 EUR = 4,8590 RON.

Data emiterii raportului de evaluare: 28 septembrie 2020.

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

3.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Evaluatorul a identificat și inspectat vizual proprietatea conform actelor primite de la proprietari.

Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum și studiul foto aferent au fost realizate la data inspecției efectuate la fața locului, de către evaluator în prezența reprezentantului chiriașului, respectiv doamna PAL VERONIKA.

Suprafețele considerate în raportul de evaluare au fost preluate din actele de proprietate.

Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății imobiliare, sau asupra condițiilor adverse de mediu, care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții, dacă acestea nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesare pentru întocmirea raportului de evaluare.

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.

S-a efectuat o inspecție vizuală a stării de fapt a proprietății, aceste aspecte sunt prezentate în prezentul raport de evaluare în cadrul capitolului 4.3 – Descrierea proprietății.

3.10. Natura și sursa informațiilor utilizate

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

Reglementări și cadru legal	
Standarde de evaluare a bunurilor 2020	SEV 100 Cadru general (IVS Cadru general)
	SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
	SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)

	SEV 103 Raportare (IVS 103)
	SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
	SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
	GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
	SEV 400 Verificarea evaluării

- Legislația în vigoare;
- Informații privind piața imobiliară specifică proprietății (studii, analize, etc);
- Informații culese de către evaluator referitoare la poziționare, zona în care este amplasată proprietatea, etc.

De asemenea au fost utilizate documente și informații puse la dispoziție de către beneficiar / proprietar, după cum urmează:

- Extras de Carte Funciară pentru informare;

3.11. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Evaluatorul a identificat proprietatea conform actelor puse la dispoziție de către beneficiar/client; locația și limitele proprietății indicate se consideră a fi corecte.

Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare justă a proprietății în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în prezentul raport de evaluare.

IPOTEZE GENERALE:

- Valoare opinată în prezentul raport este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în situațiile în care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor prezentate pe parcursul raportului; dacă se va demonstra că una sau mai multe ipoteze, sub care a fost realizat raportul de evaluare, nu este valabilă, valoarea estimată poate fi invalidă;
- Aspectele juridice (descrierile legale ale dreptului de proprietate) și cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a proprietății se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar;
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. 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 actele de proprietate sunt valabile și se pot tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea proprietății; evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru efectuarea unor studii necesare pentru a le descoperii;
- Situația actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare și a aplicării acestora în vederea estimării celei mai probabile valori;
- Din informațiile deținute de către evaluator, nu există prezența unor contaminări naturale sau chimice asupra proprietății analizate sau a proprietăților vecine care să afecteze valoarea proprietății studiate.

Evaluatorul nu a efectuat o inspecție și nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții care să indice prezența contaminărilor cu substanțe/materiale periculoase. Valorile sunt exprimate în ipoteza că nu există asemenea contaminări. În cazul în care se va stabili ulterior că totuși există asemenea contaminări pe proprietatea studiată sau pe cele din vecinătatea acesteia, poate duce la diminuarea valorii raportate;

- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație asupra existenței condițiilor ascunse sau neaparente ale solului, ale structurii clădirii sau altor factori nevizibili la inspecție care ar putea influența valoarea. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru asemenea condiții sau efectuarea unor studii necesare pentru a descoperii aceste aspecte ascunse;
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în studiu se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare. Orice modificare a condițiilor pieței poate duce la modificarea rezultatelor raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile având în vedere datele disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți. Informațiile furnizate de către terți sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra imobilului, efectuând doar o inspecție vizuală și nu a intenționat defecte sau deteriorări ale construcției sau ale instalațiilor altele decât cele aparente. Prezența unor astfel de deteriorări ar putea afecta în mod negativ valoarea;
- Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografii ale imobilului, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și a stării acestuia și pentru a ajuta pe client în aprecierea corectă calitativă;
- Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară;
- Conținutul acestui raport de evaluare 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 autorității judiciare.
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor proprietatea analizată;
- Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către destinatar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia;
- În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării;
- Orice estimare a valorii conținute în studiu se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raportul de evaluare;

Ipoteze speciale: nu au fost identificate ipoteze speciale

3.12. Tipul raportului

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nici o excludere, și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate.

3.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare 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. 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.

Concluziile prezentate în acest raport pot fi valabile numai la data evaluării și raportul de evaluare nu trebuie să fie utilizat parțial. Orice estimare a valorii conținute în studiu se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raportul de evaluare.

Posesia prezentului raport de evaluare sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea clientului și a utilizatorului desemnat.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului. Pentru validitatea raportului de evaluare este necesară semnătura originală.

Capitolele și părțile studiului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului), nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Evaluatorul își rezervă dreptul de a include datele din prezentul raport de evaluare în baza proprie de date cu respectarea drepturilor de confidențialitate prevăzute în legislația specifică.

Evaluator KUNA ADRIENE

Specializare EPI

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174



4. PREZENTAREA DATELOR

4.1. Identificarea și descrierea juridică

Imobilul subiect este reprezentat de un apartament compus din două camere și dependințe situat în Sf.Gheorghe, Str. Câmpul Frumos, nr.5, sc.B, et.P, ap.1, județul Covasna. Conform Extrasului de carte funciară imobilul este identificat cu număr cadastral și număr de carte funciară 29788-C1-U7.

Conform extrasului de carte funciară pentru informare, cerere nr. 22472 din 04 septembrie 2020 proprietatea imobiliară nu este grevată de sarcini. Prezentul raport de evaluare este întocmit în ipoteza de liber de sarcini, deoarece în cazul unei viitoare tranzacționări al dreptului de proprietate, aceste se va vinde fără sarcinile prezente în Cartea Funciară.

La data evaluării, dreptul de proprietate evaluat este absolut (deplin) așa cum este definit în SEV 230 – "Drepturi asupra proprietății imobiliare" (p. C1, lit. a).

Proprietarul imobilului subiect este MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, conform actelor puse la dispoziția evaluatorului prezentate la capitolul 3.10.

4.2. Date despre zonă, oras, vecinătăți și amplasare

Imobilul Studiat este situat în Sf.Gheorghe, Str. Câmpul Frumos, nr.5, sc.B, et.P, ap.1, județul Covasna, zonă periferică a localității. Este un cartier rezidențial la aprox. 2 km de Sf.Gheorghe, cu blocuri de locuințe P+1E. La cca.3-5 km se regăsesc unități comerciale, unități de învățământ etc.



Sursa: Google Earth

4.3. Descrierea proprietății

Adresa				
Sf.Gheorghe, str. Câmpul Frumos, nr.5, sc.B, et.P, ap.1, județul Covasna				
Documente proprietate				
NR. CAD. / NR. CF.			29788-C1-U7	
Carte funciară (veche)			n/a	
Detalii proprietate				
Tip proprietate: Apartament în bloc de locuințe cu 2 camere și dependințe				
UTILITĂȚI (DA/NU)	Gaze	NU	Denumire construcție	BLOC DE APARTAMENTE
	Apă	DA	Regim de înălțime	P+1E
	Canalizare	DA	Tip drum acces	PIETRUIT
	Electricitate	DA		
	Termoficare	NU		
Suprafețe	Utilă	49 mp (apartamentului îi revine o cotă de 19,58 din părțile comune ale imobilului)		
	Teren	În cotă indiviză		
Tip fundație		Fundații continue din beton simplu + cuzineți armați		Tip structură BETON ARMAT
Tip închideri		cărămidă		Tip acoperiș șarpantă lemn
Tâmplărie exterioară		PCV CU GEAM TERMOPAN		Tâmplărie interioară Ușă intrare metalică + restul furnir
Învelitoare acoperiș		țiglă ceramică		Lift NU
Categorie finisaje (inferior, mediu, lux)		Interioare	MEDIU	Exterioare MEDIU
Stadiul fizic construcție (%)		100%		An construcție 1970

Pentru o mai bună înțelegere a celor amintite s-a efectuat un studiu foto, prezentat în continuare:

Studiu foto efectuat în data de 22 septembrie 2020





5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se poate defini ca "un set de aranjamente în care cumpărătorii și vânzătorii sunt reuniți prin mecanismul prețului; totalitatea cumpărătorilor și vânzătorilor posibili și a tranzacțiilor dintre ei" sau "o adunare de oameni pentru cumpărarea și vânzarea de lucruri; prin extensie, oameni adunați pentru acest scop" conform The Dictionary of Real Estate Appraisal, 5th ed., Appraisal Institute, 2010.

Participanții la aceasta piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărirea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani cash iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, privind proprietățile, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca piața apartamentelor cu 2 camere situate în blocuri de apartamente cu regim de înălțime mic, construite în perioada 1970-1990.

Analizând zona de studiu și ofertele prezentate e site-urile de specialitate, evaluatorul a identificat proprietăți similare pentru vânzare.

Ofertele de vânzare în zona studiată variază de la 8.000 EUR până la 15.500 EUR în funcție de localizare, tipul apartamentului, îmbunătățiri, etc.

Comparați	Localizare	Su (mp)	Tip apartament	Etaj	Finisaj	Izolație	Comp non-imobiliare	Pret ofertă / tranzacție (EUR)
1	Câmpul Frumos	49	decomandat	P	medii	nu	nu	11.560
2	Câmpul Frumos	32	semidec.	1	medii	nu	nu	8.670
3	Câmpul Frumos	48	decomandat	P	medii	nu	nu	10.940
4	Câmpul Frumos	49	decomandat	1	medii	nu	nu	9.810
5	Lunca Călnicului	31	n/a	n/a	medii	nu	nu	12.000
6	Baraolt	46	decomandat	2	medii	nu	nu	15.500
7	Baraolt	n/a	n/a	n/a	inferioare	nu	nu	8.000
8	Brețcu	70	n/a	P	medii	nu	nu	15.000

Oferta de proprietăți similare – Scăzută.

Cererea de proprietăți similare – În stagnare.

6. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare (Highest and Best Use) este definită ca fiind „Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”

Valoarea unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Terenul trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată, la data evaluării, sau există cerere pe piață într-un timp relativ scurt după lansarea ofertei, pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltare fezabilă din punct de vedere financiar.

Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine stătătoare, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului.

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

- utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, 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 costurile conversiei la acea utilizare.

Proprietatea evaluată este situată într-o zonă rezidențială a localității. Acest lucru dă posibilitatea de utilizare a proprietății imobiliare pentru utilizarea actuală, rezidențială.

CRITERII CMBU	UTILIZARE ACTUALĂ
PERMISĂ LEGAL	DA
POSIBILĂ FIZIC	DA
FEZABILĂ FINANCIAR	DA
MAXIMUM PRODUCTIV	DA

Analizând proprietatea și zona de amplasare a acesteia se poate stabili că CMBU este utilizarea actuală, respectiv cea rezidențială.

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- abordarea prin piață;
- abordarea prin venit;
- abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Abordarea prin piață:

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate major de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Atunci când există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Abordarea prin venit:

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază:

capitalizarea venitului;

fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Prin luarea în considerare a unor informații adecvate și printr-o aplicare corectă, metoda capitalizării venitului și metoda fluxului de numerar actualizat trebuie să conducă la indicații similare asupra valorii.

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile.

Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Analiza DCF se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune. Când se folosește această metodă, evaluatorul trebuie să utilizeze previziuni ale veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și valoarea terminală,

care apoi sunt convertite în valoare prezentă prin tehnici de actualizare. Previziunile sunt, de regulă, puse la dispoziția evaluatorului de către client sau pot fi realizate de către evaluator; în ambele situații acestea trebuie să fie argumentate în raportul de evaluare.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- construcții noi sau construcții relativ nou construite;
- construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierii acestora;
- construcții aflate în faza de proiect;
- construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – costul de înlocuire și costul de reconstruire – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări. Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare.

Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire, argumentând de ce s-a ales acest tip de cost. În cazul construcțiilor speciale, atunci când nu sunt disponibile informații cu privire la costurile de reconstruire, pot fi utilizați indici de cost adecvați pentru a transforma costurile istorice într-o estimare a costului de reconstruire.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou trebuie să fie preluate din surse credibile care vor fi indicate în raportul de evaluare. Ori de câte ori este posibil, datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou vor trebui verificate din două surse de date credibile diferite, înainte de a fi utilizate în raport. În abordarea prin cost se pot considera numai cheltuielile financiare din perioada construirii ce sunt incluse în costul de construire și sunt în sarcina constructorului. De regulă, nu apar aceste cheltuieli financiare din cauza ipotezei prin care construcția se realizează în mai puțin de un an.

Tipurile de deprecieri pe care le poate avea o construcție sunt următoarele:

- a) deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi:
 - recuperabilă (reparații neefectuate la timp);
 - nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă;
 - nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;
- b) deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi:
 - recuperabilă;
 - nerecuperabilă;
- c) deprecierea externă (economică).

Evaluatorul nu trebuie să confunde conceptul de depreciere din accepțiunea evaluării, cu conceptul contabil de depreciere care se referă la amortizarea imobilizărilor corporale.

Modalitatea de estimare a costului de nou și a depreciilor trebuie să fie prezentată în raportul de evaluare însoțită de argumentele care au stat la baza calculului acestora. Ținând cont de tipul valorii evaluate și de scopul evaluării această abordare nu s-a aplicat.

7.1. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Ținând cont de faptul că există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

Abordarea prin piață se bazează pe următoarele principii:

Principiul cererii și ofertei. Conform acestui principiu, prețurile proprietăților imobiliare sunt determinate de piață. Cumpărătorii constituie cererea, iar proprietățile oferite spre vânzare constituie oferta. Teoretic, cererea și oferta tind către un echilibru atunci când valoarea, prețul și costul de pe piață sunt egale. Competiția este importantă în modul de funcționare a cererii și ofertei, prețurile fiind susținute și valorile stabilite printr-o continuă competiție și interacțiune între cumpărători, vânzători, investitori și alți participanți de pe piață.

Principiul substituției. Conform acestui principiu, un cumpărător rațional nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliară decât costul de achiziție al unei proprietăți imobiliare cu aceleași caracteristici.

Principiul echilibrului. Acest principiu prevede că valoarea proprietății imobiliare este creată și susținută când elementele contrastante, opuse sau interactive, sunt într-o stare de echilibru. Aceste elemente pot fi caracteristicile fizice ale terenului, costurile de producție și dezvoltare și relația dintre proprietate și mediu.

Principiul condițiilor externe. Conform acestui principiu, toate proprietățile imobiliare sunt afectate de condiții externe. Condițiile externe pot fi economice, juridice, politice sau fizice, iar acestea pot avea fie o influență pozitivă, fie negativă asupra valorii proprietății imobiliare.

Oferta de proprietăți similare:

Pentru că nu există date sigure despre tranzacții realizate recent, s-a optat pentru prezentarea ofertelor de vânzare ale imobilelor asemănătoare din punct de vedere fizic și juridic cu cel studiat.

S-au reținut oferte de vânzare din perioada imediat apropiată pentru proprietăți asemănătoare cu imobilul subiect, localizate în aceeași zonă. Astfel, proprietățile comparabile analizate sunt reprezentate de apartamente cu două camere situate în imediata vecinătate, cu aproximativ aceeași suprafață utilă.

S-au reținut numai ofertele pentru proprietățile al căror drept transferat este dreptul de proprietate integral (neafectat de drepturi subordonate).

Elementele de comparație relevante între proprietatea subiect și proprietățile similare oferite spre vânzare sunt reprezentate de: dreptul de proprietate transmis, localizare, tipul de apartament, suprafață utilă, suprafață totală, etaj, anul de construire al imobilului.

Elementele de comparație sunt sintetizate în următorul tabel:

Compara-bila	Localizare	Su (mp)	Tip apartament	Etaj	Finisaj	Izolație	Comp non-imobiliare	Pret ofertă / tranzacție (EUR)
1	Câmpul Frumos	49	decomandat	P	medii	nu	nu	11.560
2	Câmpul Frumos	32	semidec.	1	medii	nu	nu	8.670
3	Câmpul Frumos	48	decomandat	P	medii	nu	nu	10.940
4	Câmpul Frumos	49	decomandat	1	medii	nu	nu	9.810
5	Lunca Călnicului	31	n/a	n/a	medii	nu	nu	12.000
6	Baraolt	46	decomandat	2	medii	nu	nu	15.500
7	Baraolt	n/a	n/a	n/a	inferioare	nu	nu	8.000
8	Brețcu	70	n/a	P	medii	nu	nu	15.000

Proprietățile comparabile selectate sunt prezentate în tabelul următor:

Compara-bila	Localizare	Su (mp)	Tip apartament	Etaj	Finisaj	Izolație	Comp non-imobiliare	Pret ofertă (EUR)
1	Câmpul Frumos	49	decomandat	P	medii	nu	nu	11.560
4	Câmpul Frumos	49	decomandat	1	medii	nu	nu	9.810
6	Baraolt	46	decomandat	2	medii	nu	nu	15.500
8	Brețcu	70	n/a	P	medii	nu	nu	15.000

**Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport oferta și datele de contact (link și nr. telefon)*

Nr crt	Criterii și elemente de comparație:	Proprietate de evaluat	Proprietăți comparabile			
			1	4	6	8
	Preț (euro)		11.560	9.810	15.500	15.000
	Tipul comparabilei:		tranzacție	tranzacție	ofertă	ofertă
1	Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
2	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale	normale
3	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
4	Cheltuieli după cumpărare	da	nu	nu	nu	nu
5	Condițiile pieței	22.09.2020	similare	similare	similare	similare
6	Localizare	Câmpul Frumos	Câmpul Frumos	Câmpul Frumos	Baraolt	Brețcu
7	Caracteristici fizice:					
	-tip apartament	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat	n/a
	-număr camere	2	2	2	2	2
	-etaj/din	P	P	1	2	P
	-finisaje	medii	medii	medii	medii	medii
	-încălzire/apă caldă	nu	sobă teracotă	sobă teracotă	CT	CT
	-instalații electrice	da	da	da	da	da
	-apă potabilă	da	da	da	da	da
	-gaz	nu	da	nu	da	nu
	-instalații sanitare	da	da	da	da	da
	-izolație	nu	nu	nu	da	nu
	-arie utilă (mp)	49	48,54	49,00	46,00	70,00
8	Componente non-imobiliare	nu	nu	nu	nu	nu

ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Analiza pe perechi de date este o tehnică cantitativă de estimare a valorii imobilului și constă într-un proces în care două sau mai multe proprietăți oferite spre vânzare sunt comparate pentru a se obține o indicație asupra unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici. Ajustările obținute sunt aplicate prețurilor de vânzare sau de ofertă ale proprietăților imobiliare comparabile.

Nr crt	Element de comparație	Proprietate de evaluat	Proprietăți comparabile			
			1	4	6	8
	Preț (euro)		11.560	9.810	15.500	15.000
	Tipul comparabilei:					
	Tipul comparabilei		tranzacție	tranzacție	ofertă	ofertă
	Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	-5%	-5%
	Corecție totală pentru		0	0	-775	-750
	Preț corectat		11.560	9.810	14.725	14.250
1	Drept de proprietate					
	Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
	Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție ptr drept de proprietate		0	0	0	0
	Preț corectat		11.560	9.810	14.725	14.250
2	Condiții de finanțare					
	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale	normale
	Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție ptr condiții de finanțare		0	0	0	0
	Preț corectat		11.560	9.810	14.725	14.250
3	Condiții de vânzare					
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
	Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
	Corecție ptr condiții de vânzare		0	0	0	0
	Preț corectat		11.560	9.810	14.725	14.250
4	Cheltuieli imediat după cumpărare					
	Cheltuieli imediate	da	nu	nu	nu	nu
	Corecție unitară sau procentuală		-9%	-10%	-7%	-7%
	Corecție ptr cheltuieli imediate		-1.000	-1.000	-1.000	-1.000
	Preț corectat		10.560	8.810	13.725	13.250
5	Condițiile pieței					
	Condiții de piață	22.09.2020	similare	30.08.2020	similare	similare
	Corecție unitară sau procentuală		0,00%	20,00%	0,00%	0,00%
	Corecție totală ptr condiții de piață		0	1.762	0	0
	Preț corectat		10.560	10.572	13.725	13.250

6 Localizare					
Localizare	Câmpul Frumos	Câmpul Frumos	Câmpul Frumos	Baraolt	Brăteu
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	-10%	0%
Corecție totală ptr localizare		0,00	0,00	-1.372,50	0,00
Preț corectat		10.560	10.572	12.353	13.250
7 Caracteristici fizice					
Tip apartament	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat	n/a
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
Corecție totală ptr tip apartament		0	0	0	0
Preț corectat		10.560	10.572	12.353	13.250
Etaj/din	P	P	1	2	P
Corecție unitară sau procentuală		0%	-1%	-2%	0%
Corecție totală ptr etaj		0	-106	-247	0
Preț corectat		10.560	10.466	12.105	13.250
Finisaj	medii	medii	medii	medii	medii
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
Corecție totală ptr finisaj		0	0	0	0
Preț corectat		10.560	10.466	12.105	13.250
Încălzire/apă caldă	nu	sobă teracotă	sobă teracotă	CT	CT
Corecție unitară sau procentuală		-9%	-10%	-17%	-15%
Corecție ptr încălzire/apă caldă		-1.000	-1.000	-2.000	-2.000
Preț corectat		9.560	9.466	10.105	11.250
Utilități	apă, en.el. canal	similare	similare	similare	similare
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
Corecție totală ptr utilități		0	0	0	0
Preț corectat		9.560	9.466	10.105	11.250
Izolație exterioară	nu	nu	nu	da	nu
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	-5%	0%
Corecție totală ptr izolație		0	0	-500	0
Preț corectat		9.560	9.466	9.605	11.250
Arie utilă (mp)	49,00	48,54	49,00	46,00	70,00
Corecție unitară		0%	0%	2%	-15%
Corecție totală ptr arie utilă		0	0	236	-1.654
Preț corectat		9.560	9.466	9.842	9.596
8 Componente non-imobiliare	fără	fără	fără	fără	fără
Corecție unitară		0%	0%	0%	0%
Corecție ptr componentă non-imo		0	0	0	0
Preț corectat		9.560	9.466	9.842	9.596
Corecție totală netă		-2.000	-344	-4.883	-4.654
Corecție totală netă (%)		-17,30%	-3,50%	-31,51%	-31,03%
Corecție totală brută		2.000	3.868	5.356	4.654
Corecție totală brută (%)		17,30%	39,43%	34,55%	31,03%

Opinie valoare apartament

9.600 euro

46.600,00 lei

Valoare unitară apartament

196 euro/mp

4,859 raport lei/euro

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tranzacție – au fost necesare ajustări la comparabilele 6 și 8 deoarece acestea reprezintă oferte de pe piață și marja de negociere sa estimat la nivelul de 5% în cazul proprietăților similare, deoarece expunerea pe piață a proprietăților este relativ mare, această corecție nu se ia în considerare la calculul ajustărilor nete și brute;
- Drepturi de proprietate – nu fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare – s-au considerat similare și nu au fost efectuate ajustări;
- Condiții de vânzare – nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli necesare imediat după vânzare – s-au calculat ajustări pentru fiecare comparabilă datorită lipsei finisajului în cele 2 camere (parchet, zugrăveală); mărimea ajustării a fost stabilită prin discuții purtate cu firme de specialitate;
- Condițiile pieței - s-au aplicat ajustări pentru comparabila 4 datorită condițiilor de piață inferioare față de imobilul subiect; mărimea ajustării a fost stabilită prin analiză de piață;
- Localizare – au fost necesare ajustări comparabilei 6, aceasta având o localizare superioară elementului subiect;
- Tip apartament - nu au fost necesare ajustări;
- Etaj - s-au aplicat ajustări pentru comparabilele 4 și 6 deoarece există diferențe între ele și subiect;

- Finisaje – nu au fost necesare ajustări;
- Încălzire/apă caldă - au fost aplicate ajustări comparabilelor, mărimea ajustării a fost stabilită prin analiză de piață;
- Utilități - nu au fost necesare ajustări;
- Izolație exterioară - s-au calculat ajustări pentru comparabila 6 datorită existenței izolației exterioare în comparație cu lipsa acesteia la imobilul subiect; mărimea ajustării a fost stabilită prin discuții purtate cu firme de specialitate;
- Arie utilă - au fost efectuate corecții pentru suprafață, mărimea acestora a fost determinată conform diferenței dintre comparabile și elementul subiect
- Componente non imobiliare – nu au fost necesare ajustări.

Valoarea finală a fost asimilată comparabilei 1 având în vedere cea mai mică corecție brută precum și cea mai mare asemănare cu elementul subiect.

7.2. ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere a proprietății respective ca investiție plus valoarea de revânzare a proprietății la sfârșitul perioadei de deținere. Abordarea prin piață se bazează pe următoarele principii:

Principiul anticipării. Deoarece valoarea este creată de speranța obținerii unor câștiguri în viitor, principiul anticipării este esențial în abordarea prin venit.

Principiul cererii și ofertei. Conform acestui principiu, prețurile proprietăților imobiliare sunt determinate de piață. Cumpărătorii constituie cererea, iar proprietățile oferite spre vânzare constituie oferta. Teoretic, cererea și oferta tind către un echilibru atunci când valoarea, prețul și costul de pe piață sunt egale. Competiția este importantă în modul de funcționare a cererii și ofertei, prețurile fiind susținute și valorile stabilite printr-o continuă competiție și interacțiune între cumpărători, vânzători, investitori și alți participanți de pe piață.

Principiul substituției. Conform acestui principiu, un cumpărător rațional nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliară decât costul de achiziție al unei proprietăți imobiliare cu aceleași caracteristici.

Principiul echilibrului. Acest principiu prevede că valoarea proprietății imobiliare este creată și susținută când elementele contrastante, opuse sau interactive, sunt într-o stare de echilibru. Aceste elemente pot fi caracteristicile fizice ale terenului, costurile de producție și dezvoltare și relația dintre proprietate și mediu.

Principiul condițiilor externe. Conform acestui principiu, toate proprietățile imobiliare sunt afectate de condiții externe. Condițiile externe pot fi economice, juridice, politice sau fizice, iar acestea pot avea fie o influență pozitivă, fie negativă asupra valorii proprietății imobiliare.

Metodele de evaluare a unei proprietăți imobiliare în cadrul abordării prin venit sunt:

- Capitalizarea venitului, prin care un venit reprezentativ dintr-o singură perioadă de timp se împarte la o rată cu toate riscurile incluse sau la o rată de capitalizare totală. Capitalizarea venitului necesită estimarea fluxului de numerar dintr-un singur an, la care se aplică o rată de capitalizare pentru a estima valoarea proprietății. Această metodă se bazează pe vânzările și închirierile proprietăților similare cu proprietatea analizată. În cadrul metodei este necesară determinarea venitului brut potențial, a venitului brut efectiv.

- Fluxul de numerar actualizat, care ia în considerare fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală, ce sunt apoi convertite în valoarea proprietății prin actualizarea cu o rată adecvată de actualizare. Această metodă necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor pe perioada de previziune (5-10 ani) și eventuala valoare terminală.

Având în vedere informațiile disponibile la data evaluării, dar și pentru evaluarea proprietății subiect s-a folosit metoda capitalizării venitului.

ESTIMAREA VENITULUI BRUT POTENȚIAL (VBP)

Venitul brut potențial este reprezentat de prețul de închiriere obținabil pe piață pentru proprietatea subiect. Estimarea acestei chirii se realizează prin analiza proprietăților comparabile închiriate sau ofertate spre

închiriere din piața specifică.

Fiindcă evaluatorul nu dispune de date sigure cu privire la închirieri de proprietăți similare și nu a avut acces la contracte de închiriere, s-a optat pentru folosirea ofertelor de închiriere din zona specifică.

Din analiza datelor obținute, se poate estima o chirie de 100 EUR / lună.

$$\text{VBP} = 1.200 \text{ EUR}$$

ESTIMAREA VENITULUI BRUT EFECTIV (VBE)

Venitul brut efectiv reprezintă venitul anticipat după deducerea alocărilor pentru gradul de neocupare sau de neîncasare a chiriilor.

Având în vedere timpul de expunere pe piață a proprietăților similare oferite spre închiriere, de 3-4 luni, dar și faptul că astfel de proprietăți sunt închiriate, de regulă pe termen lung (1 -3 ani), se poate deduce o rată de neocupare de 30%, pentru 1 an de zile.

$$\text{VBE} = 840 \text{ EUR}$$

ESTIMAREA VENITULUI NET DIN EXPLOATARE (VNE)

Venitul net din exploatare reprezintă venitul după scăderea cheltuielilor din exploatare.

Cheltuielile din exploatare sunt cheltuielile necesare pentru a menține proprietatea și a continua generarea de profit brut efectiv.

Cheltuielile pentru exploatare se împart în trei categorii: cheltuieli fixe, cheltuieli variabile și alocare pentru înlocuiri.

Cheltuielile fixe sunt cheltuieli ce nu depind de gradul de ocupare a proprietății. Cele mai întâlnite astfel de cheltuieli sunt: impozite și taxe, asigurări.

Cheltuielile variabile sunt cele care se modifică în funcție de gradul de ocupare sau de volumul activităților desfășurate. Cele mai întâlnite cheltuieli variabile sunt: cheltuieli de administrație, comisioane pentru închiriere, utilități, întreținere, amenajări și reparații. În general proprietățile cu destinație comercială sau industrială înregistrează o rată a cheltuielilor mai mică decât cele cu destinație de birouri sau locuință.

	CHELTUIELI DE EXPLOATARE FIXE+VARIABILE	VALORI
FIXE	impozit	16 €
	asigurare	25 €
	management și administrație	
VARIABILE	electricitate, apă, canalizare, salubritate, gaze	CHIRIAȘ
	menținerea capacității de exploatare/an (minim)	
	TOTAL	41 €

$$\text{VNE} = 1.591 \text{ EUR}$$

ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE (C)

Rata de capitalizare se obține ca raport dintre venitul net din exploatare și prețul proprietății.

Din analiza proprietăților din piața specifică imobilului studiat, s-au identificat destule date din piață pentru determinarea ratei de capitalizare privind proprietăți similare. Rata de capitalizare este de $C=8,5\%$.

CALCUL CAPITALIZARE DIRECTĂ	
SUPRAFAȚĂ UTILĂ	EURO
CHIRIE LUNARĂ (EURO)	49,00
VBP - VENITURI BRUTE POTENȚIALE (EURO/AN)	100 €
GRAD DE NEOCUPARE	1.200 €
VBE -VENIT BRUT EFECTIV	30%
CHELTUIELI EXPLOATARE	840 €
COSTURI REAMENAJARE/REPARAȚII	41 €
VNE - VENIT NET EFECTIV (EURO/AN)	0 €
RATA DE CAPIATALIZARE	799 €
VALOARE CAPITALIZARE DIRECTĂ	8,50%
	9.400 €
VALOARE CAPITALIZARE DIRECTĂ = 9.400 € 45.500 RON	

7.3. ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt:

- metoda comparațiilor unitare;
- metoda costurilor segregate;
- metoda devizelor.

Esența acestei metode constă în estimarea valorii de reconstrucție a clădirii din care se deduce deprecierea cumulată. Costul de înlocuire se determină prin estimarea costului actual prin compararea cu costurile cunoscute pentru toate componentele unei construcții similar care include cantitatea reală de material utilizat, manoperă, utilaje, transport, cheltuieli conexe, proiectare, etc.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

Prima etapă solicită calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării. În înțelesul ghidului GEV 630, costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru a fi reflectată deprecierea. Scopul ajustării pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea imobiliară subiect, pentru un potențial cumpărător, față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății imobiliare subiect, în comparație cu echivalentul său modern

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metoda sunt:

- uzura fizică - o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Aceasta poate avea două componente - uzură fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice);
- neadekvare funcțională – o pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare; este dată de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadekvare funcțională recuperabilă (se cuantifica prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadekvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus);
- depreciere economică (din cauze externe) – o pierdere de utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul aceluia activ, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Având în vedere scopul și utilizarea raportului de evaluare, precum și datele disponibile la data evaluării, metoda de calcul a fost abandonată.

8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Estimarea valorii de piață a proprietății subiect s-a realizat folosind două abordări principale utilizate în procesul de evaluare: abordarea prin piață și abordarea prin venit. Rezultatele abordărilor sunt:

REZULTATUL ABORDĂRILOR

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	9.600 €	46.600 RON
ABORDAREA PRIN VENIT	9.400 €	45.500 RON
ABORDAREA PRIN COST	nu s-a aplicat	

Pentru stabilirea valorii de piață finale s-au avut în vedere principiile și criteriile de analiză a datelor folosite și a rezultatelor:

- Adecvarea: se alege valoarea rezultată din metoda cea mai relevantă, având în vedere scopul și destinația evaluării;
- Precizia: se alege valoarea rezultată din metoda în care au fost utilizate cele mai recente informații din piața imobiliară, ținând cont de scopul evaluării;
- Cantitatea informațiilor: se alege valoarea rezultată în urma aplicării metodei care a folosit cele mai multe informații specifice din piața imobiliară.

Criterii	Abordarea prin piață	Abordarea prin venit
ADECVARE	DA (+)	DA (+)
PRECIZIE	MEDIE (+,-)	SCĂZUTĂ (-)
CANTITATE	SUFICIENTĂ (+)	SUFICIENTĂ (+)

Ținând cont de tipul de valoare estimată, de scopul evaluării, de informațiile disponibile, de studiul pieței, de adecvarea informațiilor, s-a optat pentru valoarea determinată prin abordarea prin piață.

**VALOAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE VALABILĂ LA DATA EVALUĂRII
ÎN OPINIA EVALUATORULUI ESTE DE:**

9.600 EUR echivalent cu 46.600 RON

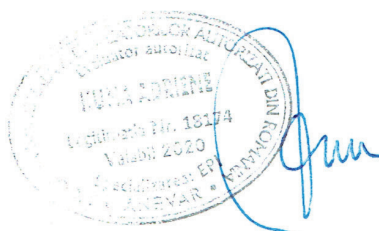
Referitor la valoarea estimată pot fi precizate următoarele:

- Valoarea de piață estimată nu ține cont de TVA
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Cursul de schimb valutar (BNR) folosit la calcule, pentru data de 22 septembrie 2020 este de 4,8590 RON/EUR;
- Valoarea estimată în RON și EUR este valabilă la data evaluării;
- Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Evaluator KUNA ADRIENE

Specializare EPI

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174



9. ANEXE

9.1. ACTE DE 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. 29788-C1-U7 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere 22472
Ziua 04
Luna 09
Anul 2020
Cod verificare
111-1199121



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Str. Câmpul Frumos, Nr. 5, Sc. B, Et. P, Ap. 1, Jud. Covasna

Parti comune: terenul, podul și acoperișul, subsolul tehnic, fundația construcției, structura de rezistență, pereți despărțitori, intrarea principală, casa scării, coloanele principale ale utilitatilor

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mpl)	Cote parti comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	29788-C1-U7	-	49	19.58	51.79	Apartmentul nr. 1 B compus din camera de zi, dormitor 1, bucatărie, baie, vestibul, cămară, cu suprafața utilă totală de 48,90 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
18722 / 10/08/2011	
Hotărare nr. 126/2008 emis de Municipiul Sf. Gheorghe;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu inițial de cumpărare prin licitație conf. înch. nr. 15215/2007, 24785/2007., dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL SF. GHEORGHE	
OBSERVAȚII: poz. te transcrisă din CF 29788-C1/Sfântu Gheorghe, înscrisă prin încheierea nr. 6472 din 24-MAR-11;	

C. Partea III. SARCINI .

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 2

Extrase pentru informare online la adresa eapay.ancpi.ro

Formular de cadastru 1.1

Carte Funciară Nr. 29788-C1-U7 Comuna/Graș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate Individuală, Adresa:** Loc. Sfântu Gheorghe, Str. Campul Frumos, Nr. 5, Sc. B, Et. P. Ap. 1, Jud. Covasna**Părți comune:** terenul, podul și acoperișul, subsolul tehnic, fundația construcției, structura de rezistență, pereteii despărțitori, intrarea principală, casa scării, coloanele principale ale utilităților

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	29788-C1-U7	-	49	19,58	51,79	Apartmentul nr. 1 B compus din camera de zi, dormitor 1, bucatărie, baie, vestibul, cămara, cu suprafața utilă totală de 48,90 mp

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPPI 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 biogrată, 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 anchetă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

04/09/2020, 11:08



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 29788 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere 22472
Ziua 04
Luna 09
Anul 2020

Cod verificare

100087582713



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	29788	611	Construcția C1 înscrisă în CF 29788-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
6472 / 24/03/2011	
Hotărâre nr. 126/2008 emis de Municipiul Sf. Gheorghe;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu initial de cumparare prin licitație conf. inchi nr. 15215/2007, 24785/2007., dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
2) MUNICIPIUL SF. GHEORGHE	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 26831/Sfântu Gheorghe, înscrisa prin încheierea nr. 19038 din 24/09/2009; pozitie transcrisa din CF 26831/Sfântu Gheorghe, înscrisa prin încheierea nr. 19038 din 24/09/2009;	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 29788 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	0.465	14	15	0.495
15	16	3.33	16	17	0.51
17	18	0.449	18	19	1.148
19	20	0.282	20	21	35.92
21	22	1.429	22	23	0.96
23	24	3.331	24	25	0.96
25	26	7.15	26	1	0.961

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

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

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

Data și ora generării,

- 04/09/2020, 11:08

9.2. PREZENTAREA COMPARABILELOR

Sursa: <http://www.sfantugheorgheinfo.ro/index.php?page=246&pid=5051>

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE CONSILIUL LOCAL

RO 520008 Sfântu Gheorghe
Str. 1 Decembrie 1918 nr. 2
Județul Covasna

Tel.: 0267-311726
Fax: 0267-351781
E-mail: consiliul.local@sepsi.ro

HOTĂRÂREA NR. 251/2019

privind vânzarea directă a bunului imobil proprietatea privată a municipiului
Sfântu Gheorghe situat pe cartierul Câmpul Frumos nr. 5, bl. 9, sc. A, ap. 2, către chirișa Cochior Veronica

Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, în ședință ordinară;

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 47.539/2019 al Biroului Locativ și Ocuparea Domeniului Public din cadrul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe;

Având în vedere cererea înregistrată la Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe sub nr. 40.585/20.06.2019 a numitei Cochior Veronica, cu domiciliul în Municipiul Sfântu Gheorghe str. Câmpul Frumos, nr. 5, bl. 9, sc. A, ap. 2;

Având în vedere Contractul de închiriere nr. 222/2008 încheiat între Municipiul Sfântu Gheorghe și Cochior Veronica;

Având în vedere Raportul de evaluare nr. 29/02.06.2019 elaborat de Evaluatorul Autorizat de ANEVAR Toth Enikő, privind stabilirea valorii de piață a imobilului, situat în Câmpul Frumos;

Având în vedere Avizele favorabile ale Comisiei pentru administrarea domeniului public și privat, patrimoniului, economic, buget, finanțe, agricultură și dezvoltare regională și Comisiei pentru administrație locală, juridică, ordine publică, drepturile omului, legislația muncii și disciplină ale Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe;

În baza prevederilor art. 1828 alin. (2) din Codul civil, republicat;

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. c și alin. (6) lit. b, respectiv art. 364 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul art. 139 alin. (2) și art. 196 alin. (1) lit. a din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

ART. 1. - Se aprobă transmiterea dreptului de proprietate, cu titlu de vânzare directă, asupra imobilului situat pe str. Câmpul Frumos, nr. 5, bl. 9, sc. A, ap. 2, evidențiat în CF 29795-C1-U2 cu nr. cad 29795-C1-U2 apartament compus din cameră de zi, dormitor, bucatărie, baie, vestibul, cămară cu suprafața utilă totală de 48,54 mp, cu cota de participare la părțile comune 1860/22216 parte și cota de 5165/61700 parte din terenul evidențiat în CF nr. 29795 Sfântu Gheorghe, aferent blocului de locuințe nr. 1 cu nr. cad 29795-C1, către chirișul Cochior Veronica.

ART. 2. - (1) Prețul de vânzare a imobilului identificat la art. 1, reprezintă echivalentul în lei, potrivit cursului oficial/euro valabil la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, a sumei de 11.560 Euro, valoare rezultată din Raportul de evaluare nr. 29/02.06.2019, întocmit de Evaluatorul Autorizat de ANEVAR Toth Enikő la prezenta hotărâre din care face parte integrantă.

(2) Prețul imobilului se va plăti integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

(3) Pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare în fața Notarului public, se mandatează Primarul Municipiului Sfântu Gheorghe, dl. Antal Árpád-András.

ART. 3. - Contractul de închiriere nr. 222/2008 încheiat cu Cochior Veronica, va înceta la data perfectării contractului de vânzare-cumpărare.

ART. 4. - Executarea prezentei hotărâri se încredințează Biroului Locativ și Ocuparea Domeniului Public din cadrul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe.

Sfântu Gheorghe, la 25 iulie 2019.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Tischler Ferenc

În lipsa acestuia, consilier local: Toth-Birtan Csaba
Bálint Iosif

CONTRASEMNEAZĂ

SECREȚAR

Kulcsár Tünde-Ildikó

Anexa la H.C.L. 251/2019

Sursa: <http://www.sfantugheorgheinfo.ro/index.php?page=246&pid=4590>

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE CONSILIUL LOCAL

RO 520008 Sfântu Gheorghe
Str. 1 Decembrie 1918 nr. 2
Județul Covasna

Tel.: 0267-311726
Fax: 0267-351781
E-mail: consiliul.local@sepsi.ro

HOTĂRÂREA NR. 246/2018

privind vânzarea directă a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe
situate în cartierul Câmpul Frumos nr. 5, Sfântu Gheorghe

Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, în ședință ordinară;

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 50.146/2018 al Biroului Localiv și Ocuparea Domeniului Public din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe;

Având în vedere cererile înregistrate la Primăria municipiului Sfântu Gheorghe sub nr. 25.760/26.04.2018 a numită Bartó Matild din municipiul Sfântu Gheorghe, precum și nr. 35975/18.06.2018 a numitei György Erika-Mária, din municipiul Sfântu Gheorghe.

Având în vedere Contractul de închiriere nr. 128/2008 încheiat între Municipiul Sfântu Gheorghe și Bartó Matild, precum și Contractul de închiriere nr. 153/2008 încheiat între Municipiul Sfântu Gheorghe și György Erika-Mária;

Având în vedere Raporturile de evaluare nr. 12/14.03.2018 și nr. 14/14.03.2018 elaborate de Evaluatorul Autorizat ANEVAR Toth Enikő, privind stabilirea valorii de piață a imobilului, situat în Câmpul Frumos;

Având în vedere Avizade favorabile ale Comisiei pentru administrarea domeniului public și privat, patrimoniul, economic, buget, finanțe, agricultură și dezvoltare regională, Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism și Comisiei pentru administrație locală juridică, ordine publică, drepturile omului, legislația muncii și disciplină ale Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe;

În baza prevederilor art. 1828 alin.(2) din Codul civil, republicat;

În conformitate cu prevederile art. 36 alin. (2) lit. c și alin. (5) lit. b, respectiv art. 123 alin. (1) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (3) și art. 115 alin. (1) lit. b din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

ART. 1. – Se aprobă transmiterea dreptului de proprietate, cu titlu de vânzare directă, asupra imobilului situat pe str. Câmpul Frumos nr. 5, bl. 2, sc. A, ap. 1, evidențiat în CF 29787-C1-U1 apartament compus din cameră de zi, dormitor 1, bucatărie, baie, vestibul, cămară, cu suprafața utilă totală de 47,67 mp, cota de participare la părțile comune în 19,09 parte și cota de 49,16 parte din terenul evidențiat în CF nr. 29787 Sfântu Gheorghe cu nr. cad 29787, aferent blocului de locuințe nr. 1 cu nr. cad 29787-C1, către chiriețul Bartó Matild.

ART. 2. – (1) Prețul de vânzare al imobilului identificat la art. 1, reprezintă echivalentul în lei, potrivit cursului oficial lei/euro valabil la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, al sumei de 10.940 Euro, valoare rezultată din Raportul de evaluare nr. 12/14.03.2018, întocmit de Evaluatorul Autorizat ANEVAR Toth Enikő, anexa nr. 1 la prezenta hotărâre din care face parte integrantă.

(2) Prețul imobilului se va plăti integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

(3) Pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare în fața Notarului public, se mandatează primarul Municipiului Sfântu Gheorghe, dl. Antal Árpád-András.

ART. 3. – Contractul de închiriere nr. 128/2008 încheiat cu Bartó Matild, va încheia la data perfectării contractului de vânzare-cumpărare.

ART. 4. – Se aprobă transmiterea dreptului de proprietate, cu titlu de vânzare directă, asupra imobilului situat pe str. Câmpul Frumos nr. 5, bl. 3, sc. B, ap. 10, evidențiat în CF 29793-C1-U10 apartament compus din cameră de zi, dormitor 1, bucatărie, baie, vestibul și cămară, cu suprafața utilă totală de 48,90 mp cu cota de participare la părțile comune în 19,58 parte și cota de 50,43 parte din terenul evidențiat în CF nr. 29793 Sfântu Gheorghe cu nr. cad 29793, aferent blocului de locuințe nr. 10 cu nr. cad 29793-C1, către chiriețul György Erika-Mária.

ART. 5. – (1) Prețul de vânzare al imobilului identificat la art. 4, reprezintă echivalentul în lei, potrivit cursului oficial lei/euro valabil la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, a sumei de 9.810 Euro, valoare rezultată din Raportul de evaluare nr. 14/14.03.2018, întocmit de Evaluatorul Autorizat ANEVAR Toth Enikő, anexa nr. 2 la prezenta hotărâre din care face parte integrantă.

(2) Prețul imobilului se va plăti integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

(3) Pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare în fața Notarului public, se mandatează primarul Municipiului Sfântu Gheorghe, dl. Antal Árpád-András.

ART. 6. – Contractul de închiriere nr. 153/2008 încheiat cu György Erika-Mária, va încheia la data perfectării contractului de vânzare-cumpărare.

ART. 7. – Executarea prezentei hotărâri se încredințează Biroului Localiv și Ocuparea Domeniului Public din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe.

Sfântu Gheorghe, la 30 august 2018.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Cserey Zoltán-Mihály

CONTRASEMNEAZĂ
Pentru SECRETAR
Morar Edită

Anexa 1
Anexa 2

Sursa: http://addel.ro/ingatlan/lakas/barot-felujitott-2-szobas-lakas-kozponti-zona_i3192








75,000.00 Lei

Barot



Vincenzo Kőhler

100% az árérték arányú

Bővebb leírás

Ez az új, modern, teljes körűen felújított lakás Barot központi zónájában, a lakás közepén, 2 szobás, konyha, fürdőszoba, kágya, káma, bútorokból és egy kis konyha. A lakás új, modern, teljes körűen felújított, a lakás közepén, 2 szobás, konyha, fürdőszoba, kágya, káma, bútorokból és egy kis konyha. A lakás új, modern, teljes körűen felújított, a lakás közepén, 2 szobás, konyha, fürdőszoba, kágya, káma, bútorokból és egy kis konyha.

Az új, modern, teljes körűen felújított lakás Barot központi zónájában, a lakás közepén, 2 szobás, konyha, fürdőszoba, kágya, káma, bútorokból és egy kis konyha. A lakás új, modern, teljes körűen felújított, a lakás közepén, 2 szobás, konyha, fürdőszoba, kágya, káma, bútorokból és egy kis konyha.

Google Térkép

Vincenzo Kőhler Működő ingatlanok

127 megtekintés 0 megtekintés Az #3192

A hirdető



Antel Mónika

100% az árérték arányú

TELEFONOSAN

Lakás típusa	2 szobás
Lakás mérete (m2)	40
Érkező	Van
Érkező	Közvetlen

Sursa: <https://www.olx.ro/oferta/apartament-bretcu-lDe0rVc.html?reason=>



Apartment Bretcu

15 000 € Negociabil

[PROMOVEAZĂ ANUNȚUL](#) [ACTUALIZEAZĂ ANUNȚUL](#)

[Căut de Proprietar](#) [Suprafața util: 70 m²](#) [Eta: Parter](#)

Descriere

De vânzare apartament în comuna Bretcu 70 m², cu
2 camere, parter.
Geamurile schimbate, dar
sînt nevoite de renovare.
Preț 15000 € negociabil.
tel - 733 - [arata telefon](tel:036508285404) -
+36508285404

Anunț actualizat în conformitate cu legislația
disponibilă pe site-ul OLX.ro

Vanzator



Robi

Se joacă online

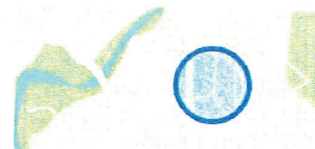
[Anunturile utilizatorului](#)

0733 891 198

[Trimite mesaj](#)

Loc de intalnire

[Bretcu, Judet Covasna](#)



Anunțuri de Google

[Trimite feedback](#)

[Căut de vânzare/apartament](#)

Adaptat de telefon La 21.01.1 septembrie 2020 Kitul de 328 Număr de telefon 206976100

[afisati poza ta](#) [Căut de vânzare](#)