

RAPORT DE EVALUARE

NR. 36/01.07.2020

Beneficiar: *Municipiul Sfântu Gheorghe*

Proprietar: *Gyarfas Ludovic*

Obiectul evaluării: *Apartment II in casă și dependinte*

Adresa: *Mun.Sfântu Gheorghe , Gyarfas Jeno nr.7, etaj P, ap.2 , jud.Covasna*



Data de referinta a evaluării: *29.06.2020*
Curs lei/EURO = 4,8421

Ec. Toth Eniko

Evaluator Autorizat

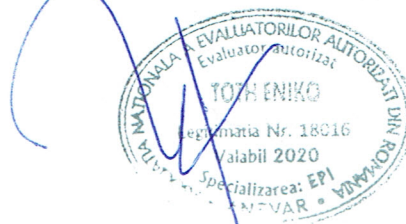
Membru titular ANEVAR

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;
- valoarea estimată de către evaluator este valabilă 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.

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situată în Mun.Sfantu Gheorghe , str. Gyarfás Jenó nr.7, etaj P, ap. 2 , jud.Covasna , proprietatea persoanei fizice Gyarfás Ludovic , în prezent având destinația de spațiu de locuit , vă comunic următoarele:

- ▶ proprietatea evaluată se compune dintr-un apartament in casa ,compus din studio de arta, camera si birou cu Su de 83,89 mp și dependințe conform descriere Extras CF 27201-C1-U2 , regim de înaltime P , edificat în anul 1895 cu renovari ulterioare , avand cote de 49,03 din partile comune ale imobilului descrise în Extrasul CF precum si cota de 49, 03 din teren , identificat cu nr.cad 27201-C1-U2 UAT Sf.Gheorghe
- ▶ imobilul dispune si de loturi de teren adiacente dupa cum urmeaza:
teren intravilan cu categoria de folosinta de curti constructii 625 mp in scris în Extrasul CF 27199,
teren intravilan cu categoria de folosinta de curti constructii în cota de ½ din suprafata de 261 mp in scris în Extrasul CF 27198
teren intravilan cu categoria de folosinta arabil 790 mp (supr. rectificata conform plan de amplasament si neintabulat în Extrasul CF 37936
- ▶ suprafata totala de teren inclusiv din cota de ½ din 227 mp aferent imobilului, este de 1659 mp
- ▶ cu ocazia inspectiei s-a constatat faptul ca fata de descrierea compartimentarii din Extrasul CF si releveu , exista si un grup sanitar
- ▶ 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 piață pentru teren si abordarea prin cost pentru apartamentul din casa
- ▶ data de referință a evaluării este 29.06.2020 Cursul de schimb valutar leu-euro considerat este de 4,8421 stabilit de Banca Natională în ziua anterioară pentru data de referință .
- ▶ evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată;
- ▶ a fost evaluat întregul drept de proprietate considerat pentru utilizarea expusă mai sus;
- ▶ valoarea estimată nu conține 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	191.160 EURO echivalent 925.600 LEI,
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

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

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



CUPRINS

Declaratie de conformitate

Adresa catre beneficiarul raportului

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați
3. Proprietatea evaluata
4. Declararea valorii
5. Baza de evaluare
6. Date privind dreptul de proprietate
7. Date privind documentatia cadastrala
8. Situația actuală
9. Descrierea zonei
10. Descrierea constructiei
11. Descrierea spatiului de evaluat
12. Analiza pietei
13. Cadru legal si reglementari
14. Analiza celei mai bune utilizari
15. Metodologia de evaluare – abordarea prin piata , venit si cost
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 cost apartament
22. Anexa B – calcul, abordarea prin cost anexe
23. Anexa C – calcul abordarea prin piata ptr teren
24. Comparabile
25. Documente proprietate

SINTEZA EVALUĂRII

- Raport cu inspectie -

Numele beneficiarului	MUNICIPIUL SFANTUL GHEORGHE		
Nume proprietar	GYARFAS LUDOVIC		
Proprietate	<i>Existentă</i>		
Tip proprietate evaluata	<i>Rezidențială</i>		
Subtip proprietate	<i>Apartament în casa si teren</i>		
Cod postal	520027		
Adresa proprietatii	<i>Mun.Sfantu Gheorghe , str Gyarfas Jeno, nr.7, etaj P, ap. 2, jud.Covasna</i>		
Carte Funciara nr.	Extras CF 27201-C1-U2 cu nr cerere 12001/27.05.2020 Extras CF 27201 cu nr cerere 13525/15.06.2020 Extras CF 37936 cu nr cerere 6310/05.03.2020 Extras CF 27198 cu nr cerere 6311/05.03.2020 Extras CF 27199 cu nr cerere 12000/27.05.2020		
Numar cadastral	27201-C1-U2 27201 NR.TOP 837/2/1/1 27199 27198		
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	Extras CF 27201-C1-U2 cu nr cerere 12001/27.05.2020 Extras CF 27201 cu nr cerere 13525/15.06.2020 Extras CF 37936 cu nr cerere 6310/05.03.2020 Extras CF 27198 cu nr cerere 6311/05.03.2020 Extras CF 27199 cu nr cerere 12000/27.05.2020 Plan de amplasament si delimitarea zonei (rectificare supr. teren) Relevu apartament emis de PFA Gyorgy Ede Zsolt Ridicare topografica		
Dreptul de proprietate	<i>Construcție: Drept deplin</i>		
	<i>Teren partial în cota indiviza, partial deplin , Terenul este partial grevat cu drept de servitute si beneficiaza partial de drept de servitute de trecere cu piciorul si cu mijloace de transport</i>		
Utilizare existentă constatată	<i>Rezidentială</i>		
Tip constructiv (structura)	<i>Caramida</i>		
Anul construirii	1895		
Stare tehnică a construcției	Buna		
Nivel (apartamente)	Etaj parter		
Nivel de finisare	<i>Medii vechi care necesita renovare</i>		
Suprafete (mp)	Apartament	Au	83,89 mp Acd 117,45 mp(Su*1,4 cod fiscal)
	Pivniță	Au	
	Anexe	Au	
	Teren	St	Cota de ½ din 227 mp – grevat cu drept de servitute de trecere Cota de ½ din 261 mp- grevat cu drept de servitute de trecere Cota de 1/1 din 790 mp (din rectificarea supr. de 777 mp) Cota de 1/1 din 625 mp - grevat cu drept de servitute de trecere si beneficiaza de drept de servitute de trecere

		Total teren 1659 mp		
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,8421			
Data inspectiei	29.06.2020			
Data de referinta a evaluării	29.06.2020			
Valoare abordare prin venit	Nu s-a putut aplica	LEI		
Valoare abordare prin cost al imob.	196.400	LEI		
Valoare abordare prin piata al terenului	729.200	LEI		
VALOAREA de piață recomandată, din care:	925.600	LEI	191.160	EURO
-Valoare constructie/constructii	196.400	LEI	40.560	EURO
<i>-valoarea unitara constructie (la apartamente – pt. aria utila; la cladiri independente – pt. aria desfasurata)</i>	2341	LEI /mp	483	EURO/mp
<i>-valoarea unitara teren</i>	729.200	Lei	150.600	Euro
	440	Lei/mp	90,80	Euro/mp
Grad de finalizare a constructiei (in cazul constructiilor nefinalizate)	apartament	• 100%		
OBSERVATII SPECIALE				
Localizare	Urban			
Nivel de activitate a pieței	Mediu			
Justificarea Nivelului de activitate a pieței propus	Cerere medie Amplasare în zonă semicentrala ,			
Acces	Da Drum public			
Utilități zona	En.electrica, apa, canalizare ,gaz			
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	Nu e cazul			
Utilizare	Locuit			
Identificare imobil	S-a realizat identificarea pe teren, conform adresei menționate			
Diferențe față de actele de proprietate, constatate la inspecție	Nu sunt			
Caracteristici Teren Liber	Intravilan categ curti constructii si arabil			
Alte Observații	<p>Descrierea compartimentarii din Extrasul CF nu corespunde cu compartimentarea identificata pe teren</p> <p>Rectificarea de suprafata al terenului nu este intabulat</p> <p>Deoarece la data evaluarii cu ocazia studiului de piata nu s-au putut identifica comparabile similare la ofertare si inchiriere – apartamente in casa edificate in jurul anilor 1900- s-a aplicat numai abordarea prin cost pentru apartament</p> <p>Imobilul nu se afla pe listele /hartile publicate pe site-urile Min. Culturii intre imobile clasificate ca monument istoric</p>			

Evaluator Autorizat
Membru titular ANEVAR,
Ec.Toth Eniko



1. EVALUATOR	Ec.Toth Eniko
	Legitimatie ANEVAR Nr. 16018
	Parafa Nr. 16018 valabila 2020
	Firma TOTH ENIKO EVALUATOR AUTORIZAT
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mun.Sacele, str.Ady Endre nr.11, jud .Brasov ▪ Asigurare ALLIANZ TIRIAC in val de 10.000 Euro
2. BENEFICIAR	Municipiul Sfantu Gheorghe
	Adresa Mun. Sfantu Gheorghe , str.Gyarfas Jenonr.7, etaj parter, ap. 2, jud Covasna
3. PROPRIETATEA EVALUATA	<p>Apartament nr. 2 compus din studio de arta , camera , birou cu suprafata utila totala de 83,89 mp si dependinte , cota de 49,03 din partile de uz comun reprezentand fundatia si structura de rezistenta al constructiei, peretii despartitori dintre apartamente, podul, cosurile, acoperisul, invelitorile, bransamentul instalatiilor comune si cota de 49,03 din terenul in suprafata de 227 mp , regim inaltime P edificat in anul 1895, terenul este grevat de drept de servitute de trecere cu piciorul si mijloace de transport</p> <p>Terenul adiacent apartamentului ; cota de 1/2 din 261 mp – teren grevat de drept de servitute de trecere cu piciorul si mijloace de transport , cota de 1/1 din 625 mp grevat de drept de servitute de trecere cu piciorul si mijloace de transport si terenul de 790 mp (supr. din rectificarea supr. de 777 mp)</p>
	Proprietar Gyarfas Ludovic
	Adresa proprietății Mun. Sfantu Gheorghe , str Gyarfas Jeno, nr.7, etaj P, ap. 2, jud Covasna
	Conditii limitative deosebite <i>Descrierea compartimentarii din Extrasul CF nu corespunde cu compartimentarea identificata pe teren</i>

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	191.160 EURO echivalent 925.600 LEI
5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piata
SCOPUL EVALUĂRII	EVALUARE PENTRU ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	29.06.2020
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUARII	1 EURO = 4.8421 lei
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspeția a fost efectuată de către evaluator Ec. Toth Eniko in prezența reprezentant ilor Primariei Mun. Sf.Gheorghe

6. DATE PRIVIND DREPTUL DE	<ul style="list-style-type: none"> • Descrierea proprietatii, conform Extras CF nr. 27201-C1-U2 cu nr. cerere 12001/27.05.2020 partea I:
-----------------------------------	---

<p>PROPRIETATE</p>	<p>Cad 27201- C1-U2 apartament II compus din studio de arta , camera, birou cu Su 83,89 cote parti comune 49,03 mp, cote teren 49,03</p> <ul style="list-style-type: none"> Inscrieri privitoare la proprietate, conform Extras CF nr. 27201-C1-U2 partea II: <p>Intabulare , drept de proprietate , dobândit prin lege, cota actuală 1/1</p> <p>Proprietar - Gyarfas Ludovic</p> <ul style="list-style-type: none"> Inscrieri privitoare la sarcini : <p>Nu sunt</p> <p>Extras CF 27199 cu nr cerere 12000/27.05.2020, nr. cad 27199 – teren intravilan cu destinatia de curti constructii in suprafata de 625 mp , grevat cu drept servitute de trecere cu piciorul si mijloace de transport in favoarea imobilului cu nr, cad 27201 si cu drept de servitute de trecere cu piciorul si mijloace de transport asupra imobilului cu nr cad 27198</p> <p>Proprietar : Gyarfas Ludovic</p> <p>Extras CF 37936 cu nr cerere 6310/05.03.2020 , nr.cad 837/2/1/1 -teren intravilan cu destinatia de gradina , cu suprafata de 777 mp inscris in Extras si rectificare cu Planul de amplasament anexat in 790 mp</p> <p>Proprietar: Gyarfas Ludovic</p> <p>Extras CF 27198 cu nr cerere 6311/05.03.2020 , nr,cad 27198 -teren intravilan cu destinatia de curti constructii in suprafata de 261 mp ,grevat cu drept de servitute de trecere cu piciorul si mijloace de transport in favoarea imobilului cu nr, cad 27201</p> <p>Proprietari : Gyarfas Ludovic cota de ½ Gyarfas Eugen cota de 1/2</p>
<p>Mentuni speciale privind Extr. de Carte Funciara</p>	
<p>Mentuni 2 privind Abateri de la Extrasul de Carte Funciara</p>	
<p>7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ</p>	<ul style="list-style-type: none"> Au= 83,89 mp ,, Ad = 117,45 (Su*1,4 cod fiscal)
<p>8. SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI</p>	<p>Locuit</p>
<p>9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</p>	
<p>ZONA DE AMPLASARE</p>	<p>Urban – amplasare favorabilă, semicentrala</p>
<p>ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE</p>	<p>Str. Gyarfas Jeno</p> <ul style="list-style-type: none"> Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu 1 banda pe sens,
<p>CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI</p>	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> Zona rezidentiala, cu case unifamiliale Rețea de transport în comun, mijloace de transport suficiente. Unități comerciale în apropiere: magazine alimentare Unități de învățământ: școală generală , gradinite și liceu Institutiile de cult: biserici Institutiile medicale: cabinete medicale, spital Altele: administratie locala

UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de energie electrică: existentă ▪ Rețea de apă: existentă ▪ Rețea de termoficare: existentă ▪ Rețea de gaze naturale: existentă, ▪ Rețea de canalizare: existentă ▪ Rețea de telefonie: existentă
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poluare fonica medie ▪ Poluare cu noxe limitat
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Linistit ▪ Trafic auto limitat
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona urbana – median Dotări și rețele edilitare bune. Poluare moderata. Ambient civilizat.
10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (apartament in casa)	
AMPLASAMENT	▪ Imobil de tip apartament in casa , regim de înălțime P
ANUL PIF	▪ Anul 1895
CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fundatia:beton armat ▪ Structură:caramida ▪ Închideri perimetrare si compartimentari:caramida ▪ Acoperiș: sarpanta lemn, invelitoare tigla ▪ Aspect exterior: satisfacator , necesita renovare ▪ Aspect interior: finisaje medii vechi,necesita renovare
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	▪ Utilități – apa , canalizare , en. electrica , gaz

11. DESCRIEREA SPATIULUI DE EVALUAT	
BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Au = 83,89 mp conform releveu
TIP APARTAMENT	Semidecomandat,
TÂMLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioară: tâmplărie lemn cu geam simplu , uși interioare lemn vechi ▪ Usa la intrare: lemn
FINISAJE INTERIOARE	<p>Apartament</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ Pardoseala – parchet lemn masiv , ciment in baie, bucat ➢ Pereti : zugraveală simpla, veche ➢ Finisaje medii vechi
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Iluminat normal ▪ Curenți slabi (telefonie) ▪ Instalații vechi, functionale
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ Sistemul de încălzire : sobe de teracota
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Din rețeaua orașului. ▪ Instalații funcționale ▪ Contorizare apa rece
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Din rețeaua orașului. ▪ Instalații functionale
CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL	▪ Amplasament favorabil

12. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Piața imobiliară este definită de piața imobilelor situate în zonele rezidențiale de tip cartier cu case unifamiliale și apartamente în casa din zona semicentrală al Mun. Sfântu Gheorghe Piața specifică - piața apartamentelor în casa , construite în perioada anilor 1900 din zonele mediane și semicentrale ale municipiului - pretul rămâne unul dintre cele mai importante criterii pentru alegerea unei locuințe; reputația zonei și mijloacele de transport în comun contează, de asemenea, foarte mult - o treime dintre români își cumpără locuințe cu cash tinerii preferă în continuare să locuiască în chirie La data evaluării în Mun. Sf.Gheorghe și zonele din vecinătate nu au fost găsite oferte de vânzare și închiriere pentru apartamente în case , edificate în jurul anului 1900, drept pentru care abordările prin piață și venit nu s-au putut aplica. În situația dată s-a aplicat abordarea prin cost pentru construcție și abordarea prin piață pentru teren.
NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă rezidențială , ▪ Din punct de vedere edilitar: zonă în dezvoltare ▪ Din punct de vedere economic: oras / zona în dezvoltare
OFERTE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> • Nu au fost găsite la data evaluării
CERERI SIMILARE	<p>Cererea pe piață în zona mediană și semicentrală al Mun. Sfântu 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 prețurile relativ mici /mp la apartamente aria pieței studiate.</p> <p>Programul Prima Casa este în măsură să revigoreze piața imobiliară , încurajând tinerii să investească în locuințe în defavoarea plății chiriilor .</p>
ECHILIBRUL PIEȚEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dezechilibru în favoarea CERERII
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 450-600 euro/ mp pentru imobile vechi care necesită renovare
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dezechilibru în favoarea CERERII ▪ Tendință de stagnare în favoarea CERERII. ▪ Rezultă: posibilitatea reducerii prețurilor / chiriei <p>Anexa A și B cuprind calculele privind abordarea prin cost și abordarea prin piață</p>

13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE EDIȚIA 2016	<ul style="list-style-type: none"> 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 2017 standarde ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) editia 2017, Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede ca 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 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 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 specificatiile din planul urbanistic ;
- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal ;
- maximizează valoarea ; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

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

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

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

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

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

15. Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele de Evaluare ANEVAR prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume : abordarea

prin comparatii, abordarea prin venit, abordarea prin cost, in cadrul fiecarei abordari existand mai multe tehnici si analize, etc.

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

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

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

15.1 Abordarea prin piata

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

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

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

Deoarece pe piata specifica nu exista tranzactii sau oferte de proprietati similare (cu suprafete similare, cu aceeasi utilizare etc...) , apartamente in casa si cu vechimea aferentă iar informatiile comparabilelor existente sunt insuficiente nu s-a putut aplica aceasta metodă de abordare.

Abordarea prin piata s-a aplicat pentru estimarea pretului pentru teren

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.

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

Deoarece pe piata specifica nu exista tranzactii sau oferte de proprietati similare (cu suprafete similare, cu aceeasi utilizare etc...) , apartamente in casa si cu vechimea aferentă iar informatiile comparabilelor existente sunt insuficiente nu s-a putut aplica aceasta metodă de abordare.

Abordarea prin cost

Evaluarea terenului:

Valoarea unui teren este influentata in permanenta de cerere si oferta. Anticiparea, schimbarea, substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care la randul lor au influenta asupra valorii terenului.

Punctul de echilibru nu este atins nici macar pe termen scurt, de aceea valoarea terenului este in mare masura influentata de cerere.

Terenul liber este o proprietate imobiliara cu caracter specific, iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele de evaluare sunt:

- **metoda comparatiei directe** - este metoda cea mai uzuala si se poate utiliza cand exista suficiente date despre vanzari pe piata specifica;
- **analiza parcelarii si dezvoltarii** - se foloseste atunci cand parcelarea si dezvoltarea reprezinta utilizarea cea mai importanta a parcelei de teren in curs de evaluare;
- **metoda alocarii** - se bazeaza tot pe vanzari de terenuri pentru a stabili un raport intre valoarea terenului si cea a proprietatii (cand avem si constructii pe teren);
- **metoda extractiei de pe piata** - se estimeaza valoarea terenului prin diferenta dintre pretul de vanzare al unor proprietati comparabile si valoarea amenajarilor terenului si constructiilor;
- **tehnica reziduala** - identifica venitul net din exploatare atribuit terenului si il capitalizeaza cu o rata adecvata luata din piata;
- **capitalizarea directa a rentei/arendei funciare (chirie)** - se poate aplica doar cand se cunosc rente/chirii de comparatie, precum si rate de capitalizare din vanzari de terenuri.

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata, asa cum este definita in *Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018*. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii, precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata **tehnica comparatiei vanzarilor**.

Analizand informatiile culese din piata pentru proprietati similare cu a obiectului evaluat, evaluatorul s-a oprit asupra a 3 comparabile selectate din ofertele existente la momentul analizei, care in opinia acestuia se apropie cel mai mult de obiectul analizat.

Evaluarea a fost efectuata prin *metoda comparatiilor directe*, care este cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii privind vanzari comparabile. Este o metoda globala, care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, publicate in mass-media sau alte surse de informare si se bazeaza pe valorile unitare rezultate in urma tranzactiilor cu proprietati efectuate in zona.

Metoda comparatiilor de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza *analiza comparativa*, adica estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparand apoi aceste proprietati cu cea "de evaluat".

Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare se afla in relatie directa cu preturile de tranzactionare ale unor proprietati competitive si comparabile.

Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati, intre elementele care influenteaza preturile de tranzactie. Caracteristicile, datele de comparatie si cele de ajustare sunt expuse in fisele de calcul tabelar.

S-au trecut in revista elementele de comparatie necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzactiilor recente.

Evaluarea constructiei:

Se realizeaza conform catalogului *Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire cladiri rezidentiale*, editura IROVAL Bucuresti, de Corneliu Schiopu actualizat cu indici aferent perioada 2019-2020, adaptata, si care prevede ca in lipsa documentatiei tehnico-economice de executie *cea mai indicata metoda de evaluare este cea a valorii de inlocuire*.

Aceasta permite stabilirea unei valori apropiate de realitate, cataloagele oglindind cu fidelitate caracteristicile tehnico-constructive si gradul de dotare a diverselor categorii de cladiri.

Pentru determinarea valorilor unitare si totale ale fiecarui obiect de constructii ce se evalueaza se parcurg urmatoarele etape:

- documentatie privind cladirea care urmeaza a fi evaluata, prin studierea planurilor partiale puse la dispozitie de beneficiar si stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale cladirilor;
- cercetarea obiectului la fata locului, stabilirea dotarilor si instalatiilor, precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente;

- se efectueaza incadrarea cladirii intr-unul din cataloagele de reevaluare;
- se elaboreaza faza de evaluare si se determina valorile unitare de inlocuire, pe total si pe categorii de lucrari, precum si corectiile datorate abaterilor fata de prevederile din fisele catalogului;
- se stabileste valoarea ramasa prin diminuarea valorii de inlocuire cu pierderea de valoare din cauza depreciierilor care afecteaza cladirea.

Evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

1. Stabilirea costului de inlocuire brut;
2. Estimarea deprecierei totale a constructiei, respectiv, pe baza Normativului P 135-2000 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1888, care stabileste coeficientii de uzura fizica a mijloacelor fixe din grupa 1 - constructii) si pe baza estimarii pierderii de valoare din neadecvari sau cauze externe;
3. Determinarea costului de inlocuire net - prin scaderea deprecierei totale din costul de inlocuire brut.

Pentru determinarea valorii unitare si totale a constructiei ce se evalueaza se parcurg urmatoarele etape:

- inspectarea cladirilor pe teren si stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale acestora, stabilirea dotarilor si instalatiilor, precum si stabilirea starii tehnice a cladirilor si subsansamblelor componente;
- efectuarea incadrarii cladirii intr-unul dintre tipurile prezentate in indreptar/catalogue;
- determinarea costului unitar de inlocuire pe total si pe categorii de lucrari - valori care nu contin TVA;
- calculul valorii totale de inlocuire prin multiplicarea valorii unitare cu suprafata desfasurata totala a cladirii;
- estimarea deprecierei totale;
- estimarea costului de inlocuire net prin diminuarea costului de inlocuire brut cu pierderea de valoare din cauza deprecierei totale.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul unui activ modern echivalent, la data evaluarii.

Deprecierea reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de inlocuire brut, ce poate sa apara din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin *metoda segregarii*. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala si, respectiv, un procent global.

Principalele *tipuri de depreciere* care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- *deteriorarea (uzura) fizica* - este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente - uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai in conditiile in care costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice);

- *neadecvare functionala* - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte - neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de o supradimensionare sau de deficiente date de un element neinclus in costul de nou, dar ar trebui inclus, sau un element inclus in costul de nou, dar nu ar trebui inclus);

- *depreciere economica (din cauze externe)* - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare, cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc. Nu s-a aplicat depreciere externa deoarece zona este foarte atractiva pe segmentul rezidential, imobilul are finisaje superioare, preturile de vanzare pentru vile sunt la limita superioara si exista cerere pe piata .

Sabilirea uzurii fizice:

Gradul de uzura fizica s-a estimat tinand seama de urmatoarele aspecte de ordin general:

- durata de viata consumata pentru structura de rezistenta;
- starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora si durata lor normala de viata;
- starea instalatiilor, durata de viata, nivelul de reparatii sau inlocuire, perioada executarii acestor lucrari;

Nivelul uzurii fizice a cladirilor s-a orientat dupa "Ghidul cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa 1 - Constructii" - avizati de Consiliul Tehnico-Stiintific al M.L.P.A.T. cu avizul nr. 82/23.08.1888, **facandu-se ajustari in functie de starea fizica a constructiilor constatata cu ocazia inspectiei in teren.**

Estimarea costului de inlocuire si a uzurii fizice sunt prezentate in fisa de evaluare a constructiei din anexa.

Stabilirea deprecierii din cauze externe:

Deprecierea din cauze externe (depreciere economica) este utilitatea diminuată a unei cladiri, din cauza unei influente negative din mediul exterior. Ea poate fi cauzata de o serie de factori, cum ar fi: declinul vecinatatii, localizarea proprietatii in localitate, regiune sau provincie, conditiile pietei locale s.a.

Exista doua metode de estimare:

- capitalizarea pierderii de profit sau de chirie atribuita influentelor negative;
- compararea cu tranzactii de proprietati similare care sufera aceleasi influente negative (metoda aplicata).

Din compararea cu tranzactii de proprietati similare s-a desprins concluzia ca proprietatea NU este influentata de o depreciere din cauze externe.

Se face comparatie daca este necesar cu activul modern, pentru a selecta tipul depreciierilor functionale.

In ANEXA C este prezentata determinarea valorii constructiei **Apartament de locuit** prin metoda costurilor segregate, in valoare de: 196.400 lei ,

Dupa cum am aratat mai sus, in **abordarea prin costuri, valoarea proprietatii se obtine prin insumarea costului de inlocuire net cu valoarea de piata a terenului, respectiv:**

Valoare proprietate prin metoda costurilor:

729.200 lei (valoare teren) + 196.400 lei (valoare apartamet) = 925.600 lei

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN COST	925.600 LEI, echivalent 191.160 EURO
--	---

16. DEFINIȚII SI IPOTEZE

16.1 DEFINIȚII

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

16.2 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Cu excepția cazului în care intervalul prevăzut prin lege este mai scurt orice acțiune în justiție sau pretenții legale față de evaluator sau serviciile prestate de evaluator vor fi depuse la registratura instanței în termen de 2 ani de la data predării către client a raportului de evaluare care face obiectul sau reprezintă motivul acțiunii în despăgubire, sau, în cazul unor acțiuni sau acte de comportament ulterioare predării raportului, doi 2 ani de la data presupuselor acțiuni sau acte de comportament. Termenul prevăzut în această clauză nu se va prelungi în niciun fel din motivul descoperirii cu întârziere sau a acumulării pretențiilor, motivelor sau daunelor formulate. Termenul prevăzut în această clauză se aplică tuturor pretențiilor sau a motivelor de orice fel, de natură nepenală
11. Interdicția de a ceda drepturile litigioase. Pretențiile sau motivele de acțiuni în instanță legate de evaluare nu pot fi cedate unei părți terțe, exceptând:
 - I. situațiile apărute ca urmare a unei fuziuni, consolidări, a achiziției sau vânzării unei societăți,
 - II. colectarea de bună credință a unei datorii existente aferente serviciilor, însă numai în măsura compensării complete a evaluării la care se adaugă o dobândă rezonabilă, sau
 - III. în situația unei evaluări efectuate pentru acordarea unui credit ipotecar, ca parte a transferului sau vânzării ipotecii înainte de intrarea în incapacitate de plată sau la notificarea debitorului sau altă procedură legală echivalentă

16.3 ALTE PRECIZĂRI

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

16.4. SURSE DE INFORMARE

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

- Valorile de ofertare / tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
 - 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 în casă. 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 **29.06.2020**

16.7. MONEDA RAPORTULUI

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

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4.8421 lei.**

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta 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 cost ptr. imobil(fara teren) 196.400 lei echivalent 40.560 euro
 -abordarea prin piata ptr teren 729.200 lei echivalent 150.600 euro
TOTAL 925.600 LEI ECHIVALENT 191.160 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 că 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/prorietari; 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.

Cantitatea informațiilor: adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța indicației valorii; cea mai mare cantitate de informații există la abordarea prin piață (atât tranzacții din trecutul recent cât și oferte pe piață);

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 piață.

Toate evaluările reprezintă opinii profesionale asupra unei baze declarate, combinate cu orice prezumții corespunzătoare sau speciale. O evaluare nu este un fapt, ci o estimare.

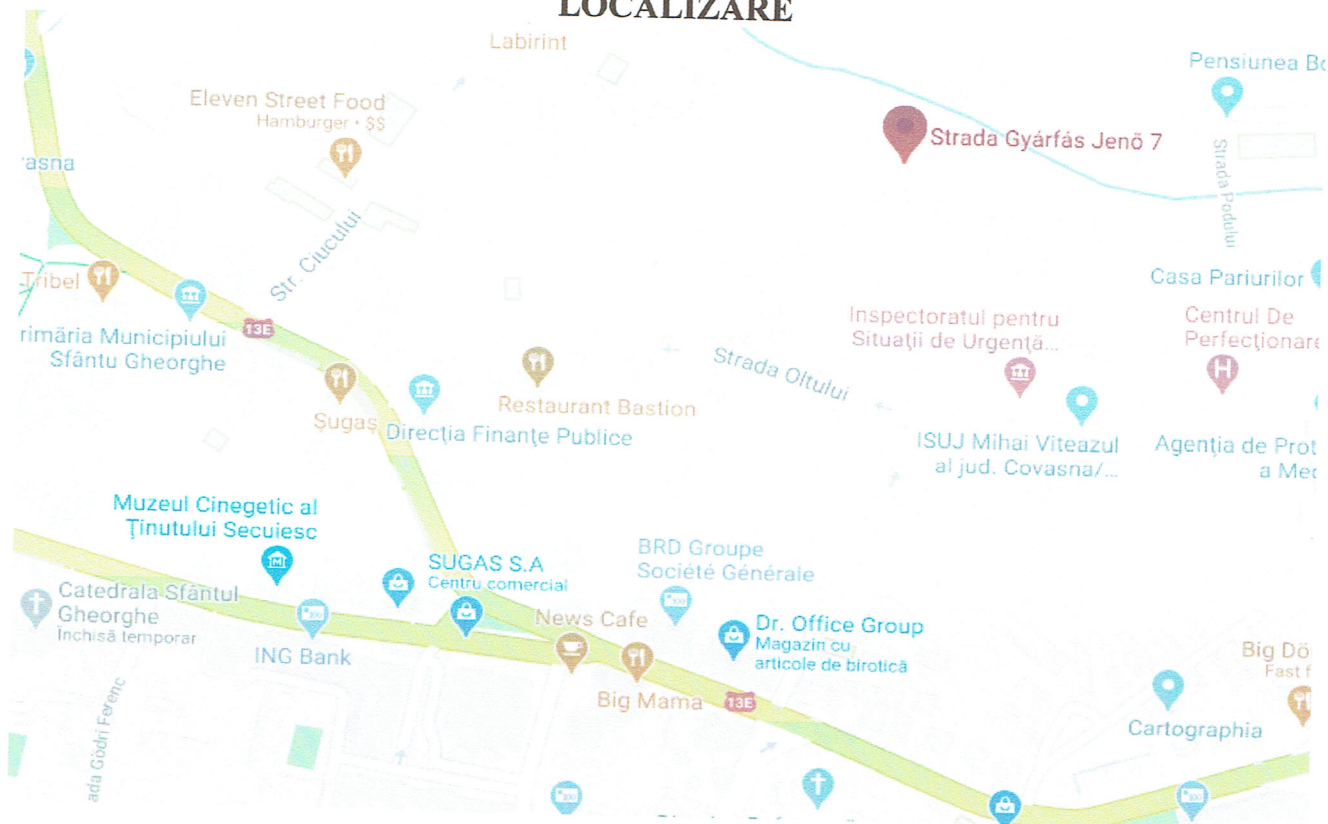
Gradul de subiectivism implicat variază inevitabil de la caz la caz, la fel și gradul de certitudine, sau probabilitatea, ca opinia evaluatorului asupra valorii de piață să coincidă exact cu prețul care ar fi obținut într-o tranzacție efectuată la data evaluării. Asigurarea înțelegerii de către utilizator și a încrederii în evaluări necesită transparență în abordarea evaluării și explicații adecvate pentru toți factorii care au un efect semnificativ asupra evaluării.

VALOAREA DE PIATA	191.160 Euro Echivalent 925.600 Lei
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	

Ec. Toth Eniko
Evaluator Autorizat ,
Membru Titular ANEVAR,



LOCALIZARE



POZE PROPRIETATE











Anexe calcul
Abordarea prin piata al terenului

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	Subiect	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
Suprafata teren (mp)	1,659 mp	1,000 mp	553 mp	988 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		37.0 €/mp	58 €/mp	39 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIEI				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere din piata specifica (%)	3%	-3%	-3%	-3%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-1.1	-1.7	-1.2
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		35.9 €/mp	56.1 €/mp	37.8 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		35.9 €/mp	56.1 €/mp	37.8 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Drept de servitute partiala	nu se cunosc	nu se cunosc	nu se cunosc
Cuquantum Ajustare %		-2%	-2%	-2%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-0.72	-1.12	-0.76
PRET AJUSTAT (€/mp)		35.2 €/mp	55.0 €/mp	37.1 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		35.9 €/mp	56.1 €/mp	37.8 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		35.9 €/mp	56.1 €/mp	37.8 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (€/mp)		35.9 €/mp	56.1 €/mp	37.8 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Sf.Gheorghe , str Gyarfas Jenozona centrala	Sf.Gheorghe, zona Sepsi Arena, periferic	Sf.Gheorghe ,cartierul Evergreen	Sf.Gheorghe ,zona str.Tigaretei
Comparativ cu subiectul		locatie inferioara	locatie inferioara	locatie inferioara
Cuquantum Ajustare %		30%	25%	30%
Cuquantum ajustare (€/mp)		10.8	14.0	11.3
PRET AJUSTAT (€/mp)		46.7 €/mp	70.2 €/mp	49.2 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata teren (mp)	1,659 mp	1,000 mp	553 mp	988 mp
Cuquantum Ajustare %		-2%	-4%	-2%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-0.93	-2.81	-0.98
PRET AJUSTAT (€/mp)		45.7 €/mp	67.4 €/mp	48.2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	Constructii	Similar	Similar	Similar

Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (€/mp)		45.7 €/mp	67.4 €/mp	48.2 €/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi,	drum asfaltat	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit
Cuquantum Ajustare %		10%	10%	10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		5	7	5
Pret ajustat (€/mp)		50.4 €/mp	74.4 €/mp	53 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
FORMA IN PLAN, DESCHIDERE SI ACCES	regulata, doua deschideri	regulata, o singura deschidere	regulata, o singura deschidere	regulata, o singura deschidere
Cuquantum Ajustare %	0	0	0	0
Cuquantum ajustare (€/mp)	0.00	10%	10%	10%
Pret ajustat (€/mp)		4.7	7.0	4.9
Pret ajustat (€/mp)		55.1 €/mp	81.4 €/mp	58.0 €/mp
Utilitati	energie electrica, apa , gaz canalizare	apa , en.electrica, gaz, canalizare la limita terenului,	apa , en.electrica, gaz, canalizare la limita terenului,	apa , en.electrica, gaz, canalizare la limita terenului,
Cuquantum Ajustare %		15%	15%	15%
Cuquantum ajustare (€/mp)		7.0	10.5	7.4
Total ajustare caracteristici fizice (%)		63%	41%	48%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		25.4	34.7	26.8
Pret ajustat (€/mp)		61.3 €/mp	90.8 €/mp	64.7 €/mp
Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren constructibil	Nu	Nu	Nu	Nu
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Pret ajustat (€/mp)		61.3 €/mp	90.8 €/mp	65 €/mp
Valoare ajustare(€/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (€/mp)		61.3 €/mp	90.8 €/mp	64.7 €/mp
Ajustare neta		25.4	34.7	26.8
Ajustare neta (%)		70.90%	61.75%	70.90%
Ajustare bruta		28.0	41.4	29.5
Ajustare bruta (%)		78.10%	73.75%	78.10%
nr. Ajustari		5	5	5
ajustare minima	73.8%			
valoare pe mp selectata	90.80			4.8421 lei
valoare lei rotunjita		729,200 lei		
valoare euro		150,600 €		

Conform GEV630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila A, care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.

Aceasta ajustare a comparabilelor (3%) nu este element de comparatie, ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii).

TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ LEI	223,345.95
TOTAL PREȚ LEI / MP	1,901.63

INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE

Nr. cr.	Instalații electrice (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație electrică	Total cost catalog	corecție distanță	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	ELINGR	117.45	136.20	15,996.69	1.000	0.9826	15,718.35
TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE							15,718.35
Nr. cr.	Obiecte sanitare (poziție)	Simbol ansamblu	ansamble	Total cost catalog	corecție distanță	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
			A	B	C	D	E=BxCxD
1	DUSLA WC	1.00	2843.1	2,843.10	1.000	0.9826	2,793.63
	CHFOBO	1.00	1287	1,287.00	1.000	0.9826	1,264.61
TOTAL INSTALAȚII SANITARE							4,058.24
Nr. cr.	Instalații de încălzire (simbol)-INCCONVCL	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație încălzire	Total cost catalog	corecție distanță	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	INCCONV	117.45	150.70	17,699.72	1.000	0.9826	17,391.74
	FVINAR	117.45	218.50	25,662.83	1.000	0.9826	25,216.29
TOTAL INSTALAȚII ÎNCĂLZIRE ÎNCEL.FS							42,608.03
TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE							62,384.62
TOTAL PREȚ LEI / MP							531.16

Componenta	Acđ	An PIF	Varsta/Vechime	Contributia componentei in varsta efectiva
Caldire initiala	117.45	1,895	125	$(117,45 / 234.5) * 125$
Renovare	renovari si lucrari de intrtinere ulterioare			
Modernizare				
TOTAL				62

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU ANALIZA DEPRECIERII FIZICE A CLADIRII

Sc (mp) =	117,45
Sd (mp) =	117.45
Su (mp)	83,89
1 euro =	4.8421
Data PIF	1895 cu renovari ulterioare
Mediu de folosinta	normala
Stare tehnica	necesita renovare completa

Varsta efectiva	62			
Grad uzura	60% 1 Normativ P135/2000 , subgrupa 1.6.1.a			
			Grad uzura aplicata 60%	
NR CURENT	DENUMIRE SUBSTRUCTURALA	COST DE INLOCUIRE BRUT CIB (lei)	UZURA FIZICA (%)	VALOARE RAMASA ACTUALIZATA (lei)
1	STRUCTURA DE REZISTENTA	273,340	60%	109,336
2	FINISAJ	248,562	60%	99,425
3	INSTALATII ELECTRICE	15,718	60%	6,287
4	INSTALATII SANITARE	4,058	60%	1,623
5	INSTALATII DE INCALZIRE SI VENTILATIE	42,608	60%	17,043
	TOTAL COST CU TVA (lei)	584,287		233,715
	TOTAL COST CU TVA (lei/MP)	4,975		1,990
	TOTAL COST FARA TVA (lei)	490,997		196,399
	TOTAL COST FARA TVA (lei /MP)	4,180		1,672
	NEADECVARE FUNCTIONALA		0%	196,399
	DEPRECIERE DIN CAUZE EXTERNE		0%	196,399
	Profit antreprenor		0%	0
	VALOARE ROTUNJITA CONSTRUCTIE (LEI)			196,400
	VALOARE CONSTRUCTIE(EURO)			40,561
	Grad de finalizare a constructiei			100.0%
	Lucrari ramase de executat (LEI) rotunjit			0
	Valoare constructie la data inspectiei (LEI)			196,400
	Valoare constructie la data inspectiei (euro)			40,560

COMPARABILE OFERTE TEREN

COMPARABILA A


storia

[Anunturi](#) •
 [Ansambluri rezidentiale](#) •
 [Companii](#) •
 [Anunturi internationale](#)

[Contul meu](#) [Adauga anunt](#)

[Inapoi la cautare](#) > [Teren de Vanzare](#) > [Covasna](#) > [Sfantu Gheorghe \(comuna\)](#) > [Sfantu Gheorghe](#)

intravilan
📍 [Covasna \(Judet\), Sfantu Gheorghe](#)



37 000 €

37 €/m²

Storia garanteaza

Arpad

0770 115 435

Numele Tau *

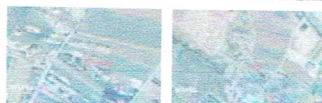
E-mail *

Numarul tau de telefon

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

Administratorul acestor date este S.C. OLIX Online Services S.R.L. (Storia)mai mult

Vreau sa primesc oferte similare



Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 1 000 m²

Descriere anunt

terenul este intravilan 1000mp ,apartine de Sf.Gheorghe ,zona foarte linistita in dezvoltare ,aproape de Sepsi Arena , de noul stadion in constructie ,intrare din str Arcusului pe o strada privata , imprejmuit cu gard , mai multe informatii la telefonul 0770115435

<https://www.storia.ro/oferta/intravilan-IDham7.html#6e67340def>

COMPARABILA B

publi24.ro
o marca rumedia

Contul meu Mesaje Favorite Livrare Gratuita ? Ajutor + Adauga anunt

Teren intravilan in sf gheorghe
Covasna, Sfantu Gheorghe Vezi pe harta

32 000 EUR negociabil

Valabil sIn 2: 06:26:00 09:23:36



Mesaj

Adauga fisier

Fisiere acceptate: jpg, jpeg, png, doc, pdf, gif, zip, rar, tar, txt, xls, docx, xlsx, odt, avi, mp4, cu o marime maxima de 10Mb.

Trmite

Fa oferta

Vizualizari: 3710

Reporteaza



jon

Vezi toate anunturile

Urmareste

1 / 10



Specificatii

Accept schimburi	da	Suprafata terenului	553.0 m ²
Front stradal	20.00		

Descriere Imobiliare

VAND 553 mp TEREN PENTRU CONSTRUCTII, IN SF. GHEORGHE, CART. NOU "EVERGREEN" STR. MACIESULUI, ZONA LIVADA SIMERIA, CU C. F. , P. U. Z. , si nr. de casa. Terenul este ingradit are curent 220 si 380V pe parcela, apa si canalizare de la oras, iluminat stradal. PRET INF. 32000 Euro. Tel 0744828370 Accept schimburi

Vezi detalii pe www.romimo.ro

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-in-sf-gheorghe/7b0e6472786f6353.html>

COMPARABILA C



< > 01 — 02

Fotografie mare

Vanzator



Dorin

Pe site din mai 2020

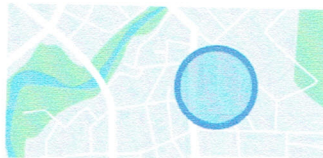
Anunturile utilizatorului

Suna vanzatorului

Trimite mesaj

Loc de intalnire

📍 Sfantu Gheorghe, judet Covasna



De vânzare teren intravilan Sfantu Gheorghe



39 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **988 m²**

Descriere

De vanzare teren intravilan constructibil in Sfantu Gheorghe, langa Jandarmerie, prelungirea str. Tigaretii, fără utilități. Front stradal 17 m (dimensiuni aprox. 17x57 m)

Anunt adaugat prin aplicatia gresuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, iOS

<https://www.olx.ro/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-sfantu-gheorghe-IDdNVgn.html#1ea393e2d2>

DOCUMENTE PROPRIETATE

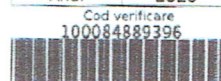


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 27201-C1-U2 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	12001
Ziua	27
Luna	05
Anul	2020



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Neidentificata, Str Gyarfás Jeno, Nr. 7, Et. P, Ap. 2, Jud. Covasna

Părți comune: terenul, fundația și structura de rezistență a construcției, pereții despărțitori dintre apartamente, podul, cosurile, acoperișul, invelitorile construcției, bransamentul instalațiilor comune.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	27201-C1-U2	-	83	49.03	49.03	Ap. nr. II compus din studio de artă, cameră, birou cu suprafața totală de 83,89 mp, evidențiat în Cf colectivă nr. 27201 Sf. Gheorghe

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15087 / 19/07/2010		
Act Administrativ nr. 21944, din 02/11/2009 emis de OCPI SF. GHEORGHE;		
B3	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere cu piciorul și mijloace de transport asupra imobilului cu nr. cad. 27198 din Cf nr. 27198 Sf. Gheorghe și în favoarea imobilului cu nr. cad. 27199 din Cf nr. 27199 Sf. Gheorghe. <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 27201-C1/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 23366 din 19-NOV-09;</i>	A1
Act Notarial nr. Act de partaj nr. 680, din 16/07/2010 emis de NP Bogdan Teodora Rozalia;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu inițial de retrocedare în baza Legii nr. 10/2001 și partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) GYARFAS LUDOVIC	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 27201-C1-U2 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Neidentificata, Str Gyarfas Jeno, Nr. 7, Et. P, Ap. 2, Jud. Covasna
Părți comune: terenul, fundația și structura de rezistență a construcției, pereții despărțitori dintre apartamente, podul, cosurile, acoperișul, învelitorile construcției, bransamentul instalațiilor comune.


Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	27201-C1-U2	-	83	49.03	49.03	Ap. nr. II compus din studio de artă, cameră, birou cu suprafața totală de 83,89 mp, evidențiat în Cf colectivă nr. 27201 Sf. Gheorghe

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

Data și ora generării,

27/05/2020, 10:54

Print Scan Paste Email Delete




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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 27201 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere: 23528
Ezis: 15
Ano: 04
Ano: 2020
Cod unitate: 10028401381



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Neidentificata, Str. Gyarfás Jenő, Nr. 7, Jud. Covasna

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafața - (mp)	Observații / Referințe
1	27201	227	Construcție CI înscrisă în CF 27201-511 NOTA: are drept de servitute de trecere cu piciorul și mijloc de transport asupra imobilului cu nr. cad. 27198 din Cf nr. 27198 Sf. Gheorghe și în favoarea imobilului cu nr. cad. 27199 din Cf nr. 27199 Sf. Gheorghe.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscriri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
23386 / 19/11/2009		
Documentație Dezmembrare nr. și partaj 1372/2002 emis de BNP Profiroiu Marițena;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE mostenire și partaj și rest în baza L 10/2001, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2 1) GYARFAS LUDOVIC	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE mostenire și partaj și rest în baza L 10/2001, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2 1) GYARFAS EUGEN	A1
Act Administrativ nr. 21944, din 02/11/2009 emis de OCPI SF. GHEORGHE:		
B6	Intabulare, drept de SERVITUTE de trecere cu piciorul și mijloc de transport asupra imobilului cu nr. cad. 27198 din Cf nr. 27198 Sf. Gheorghe și în favoarea imobilului cu nr. cad. 27199 din Cf nr. 27199 Sf. Gheorghe.	A1

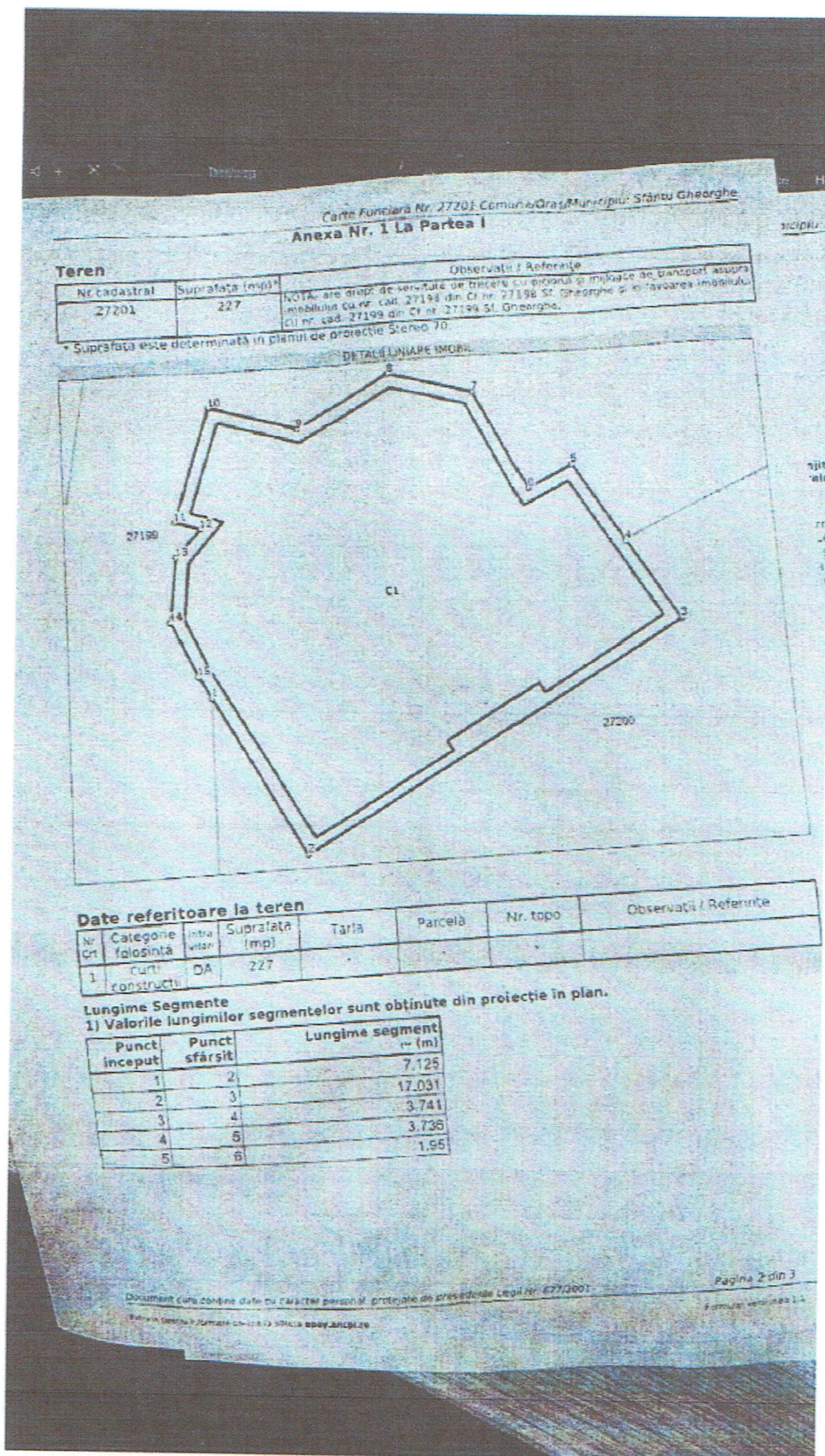
C. Partea III. SARCINI

Înscriri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 57/2001

Lăsați pe loc informativ și nu le săriți epay.ancpi.ro

Pagina 1 din 3



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funciară Nr. 27198 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	6311
Ziua	05
Luna	03
Anul	2020
Cod verificare	
100083060611	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Neidentificata, Str Gyarfás Jenó, Nr. 7, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	27198	261	NOTA- imobilul este grevat cu drept de servitute de trecere cu piciorul și mijloace de transport în favoarea imobilului cu nr. cad. 27199 din Cf nr. 27199 Sf. Gheorghe și în favoarea imobilului cu nr. cad. 27201 din Cf nr. 27201 Sf. Gheorghe.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
23366 / 19/11/2009		
Documentație Dezmembrare nr. și partaj 1372/2002 emis de BNP Profiroiu Marilena;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE mostenire și partaj și rest în baza L 10/2001, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2 1) GYARFAS LUDOVIC OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 25158/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin inchierea nr. 7008 din 03-APR-09;	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE mostenire și partaj și rest în baza L 10/2001, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2 1) GYARFAS EUGEN OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 25158/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin inchierea nr. 7008 din 03-APR-09;	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
23366 / 19/11/2009		
Act Notarial nr. act de dezmembrare nr. 1544, din 18/11/2009 emis de NP PROFIROIU MARILENA (documentația tehnică, certificat de urbanism nr. 431/20-07-2009);		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTE de trecere cu piciorul și mijloace de transport în favoarea imobilului cu nr. cad. 27199 din Cf nr. 27199 Sf. Gheorghe și în favoarea imobilului cu nr. cad. 27201 din Cf nr. 27201 Sf. Gheorghe.	A1

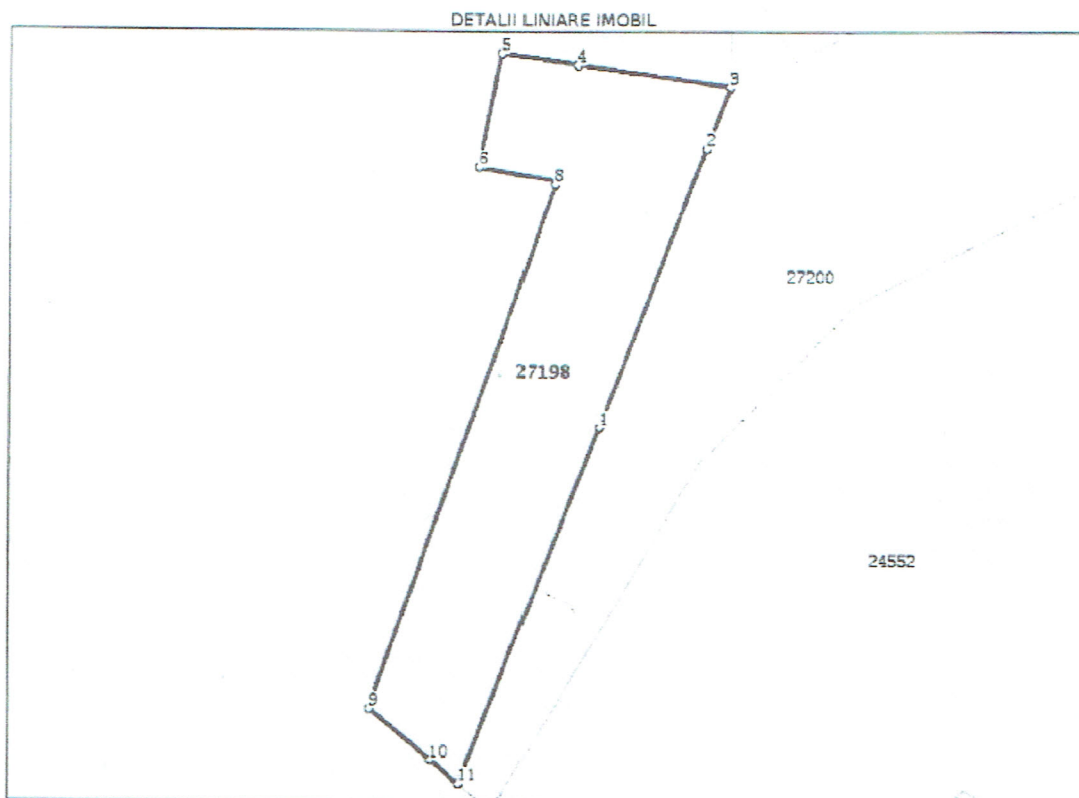
Carte Funciară Nr. 27198 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheo

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
27198	261	NOTA- imobilul este grevat cu drept de servitute de trecere cu piciorul și mijloace de transport în favoarea imobilului cu nr. cad. 27199 din Cf nr. 27199 Sf. Gheorghe și în favoarea imobilului cu nr. cad. 27201 din Cf nr. 27201 Sf. Gheorghe.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	261	.	.	.	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.513
2	3	3.38
3	4	7.945
4	5	3.938
5	6	5.991

Carte Funciară Nr. 27198 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	4.01
7	8	0.231
8	9	29.09
9	10	4.155
10	11	1.914
11	1	20.146

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

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

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

Data și ora generării,

05/03/2020, 14:07

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 27199 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	12000
Ziua	27
Luna	05
Anul	2020

Cod verificare
100084888971



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Neidentificata [redacted] Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	27199	625	NOTA- imobilul este grevat cu drept de servitute de trecere cu piciorul și mijloace de transport în favoarea imobilului cu nr. cad. 27201 din Cf nr. 27201 Sf. Gheorghe. NOTA- imobilul are drept de servitute de trecere cu piciorul și mijloace de transport asupra imobilului cu nr. cad. 27198 din Cf nr. 27198 Sf. Gheorghe.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
23366 / 19/11/2009		
Act Administrativ nr. 21944, din 02/11/2009 emis de OCPI SF. GHEORGHE;		
B6	Intabulare, drept de SERVITUTE de trecere cu piciorul și mijloace de transport asupra imobilului cu nr. cad. 27198 din Cf nr. 27198 Sf. Gheorghe.	A1
8803 / 12/03/2014		
Act Notarial nr. act de partaj voluntar 263, din 12/03/2014 emis de NP Profiroiu Marilena;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin IESIRE DIN INDIVIZIUNE, cota actuala 1/1 1) GYARFAS LUDOVIC	A1

C. Partea III. SARCINI

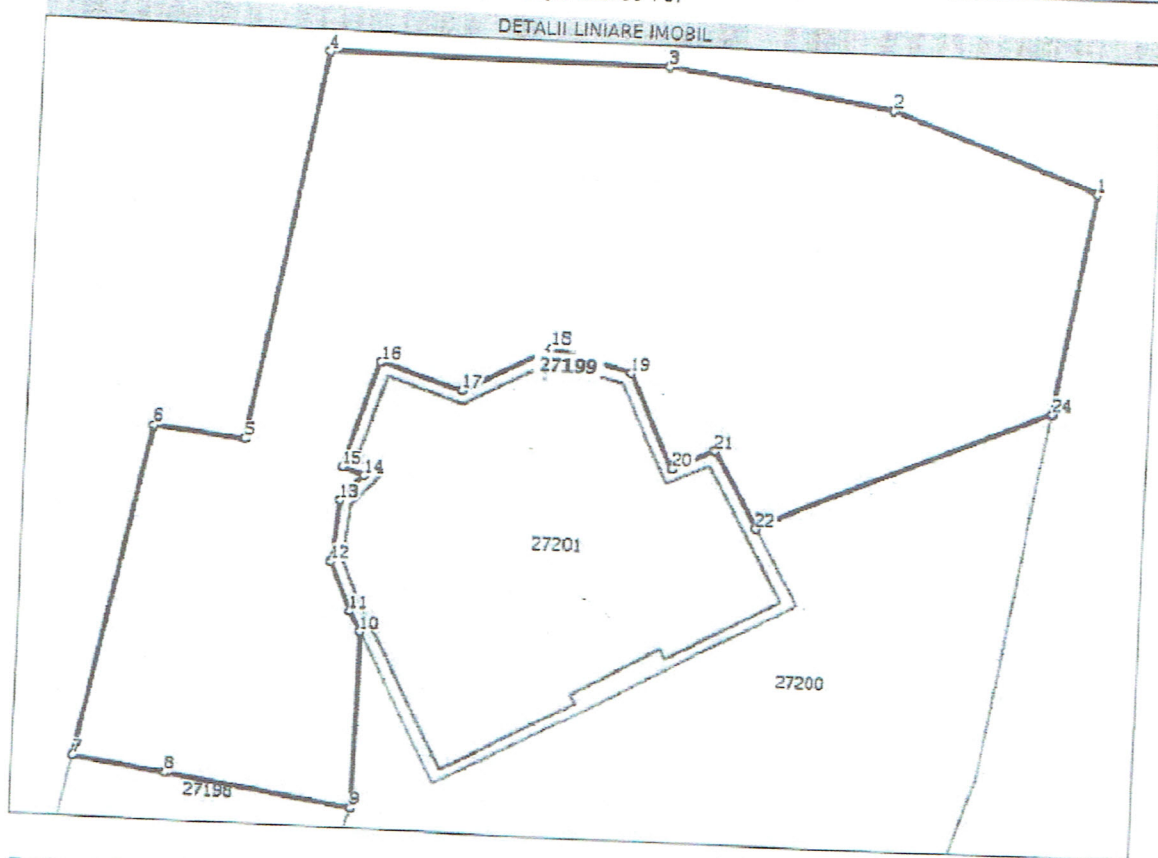
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
23366 / 19/11/2009		
Act Notarial nr. act de dezmembrare nr. 1544, din 18/11/2009 emis de NP PROFIROIU MARILENA (documentația tehnică, certificat de urbanism nr. 431/20-07-2009);		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTE de trecere cu piciorul și mijloace de transport în favoarea imobilului cu nr. cad. 27201 Sf. Gheorghe.	A1

Carte Funciară Nr. 27199 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
27199	625	NOTA- imobilul este grevat cu drept de servitute de trecere cu piciorul și mijloace de transport în favoarea imobilului cu nr. cad. 27201 din Cf nr. 27201 Sf. Gheorghe. NOTA- imobilul are drept de servitute de trecere cu piciorul și mijloace de transport asupra imobilului cu nr. cad. 27198 din Cf nr. 27198 Sf. Gheorghe.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	625	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.222
3	4	14.25
5	6	3.849
7	8	3.938

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	9.577
4	5	16.716
6	7	14.521
8	9	7.945

Carte Funciară Nr. 27199 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
9	10	7.53	10	11	0.975
11	12	2.348	12	13	2.587
13	14	1.466	14	15	1.018
15	16	4.81	16	17	3.59
17	18	4.196	18	19	3.435
19	20	4.433	20	21	1.95
21	22	3.736	22	23	0.6
23	24	12.698	24	25	0.007
25	1	9.496			

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

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

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

Data și ora generării,

27/05/2020, 10:53

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funciară Nr. 37936 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere **6210**
Ziua **05**
Luna **03**
Anul **2020**
Cod verificare



100083060618

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 17198

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 837/2/1/1	777	gradina

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
6856 / 06/12/2001 Decizie nr. 965/2001;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de reconstituire in baza legii nr. 10/2001, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) GYARFAS LUDOVIC OBSERVATII: (provenita din conversia CF 17198)	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Carte Funciară Nr. 37936 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 837/2/1/1	777	gradina

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g. sit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	777	-	-	837/2/1/1	gradina

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

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

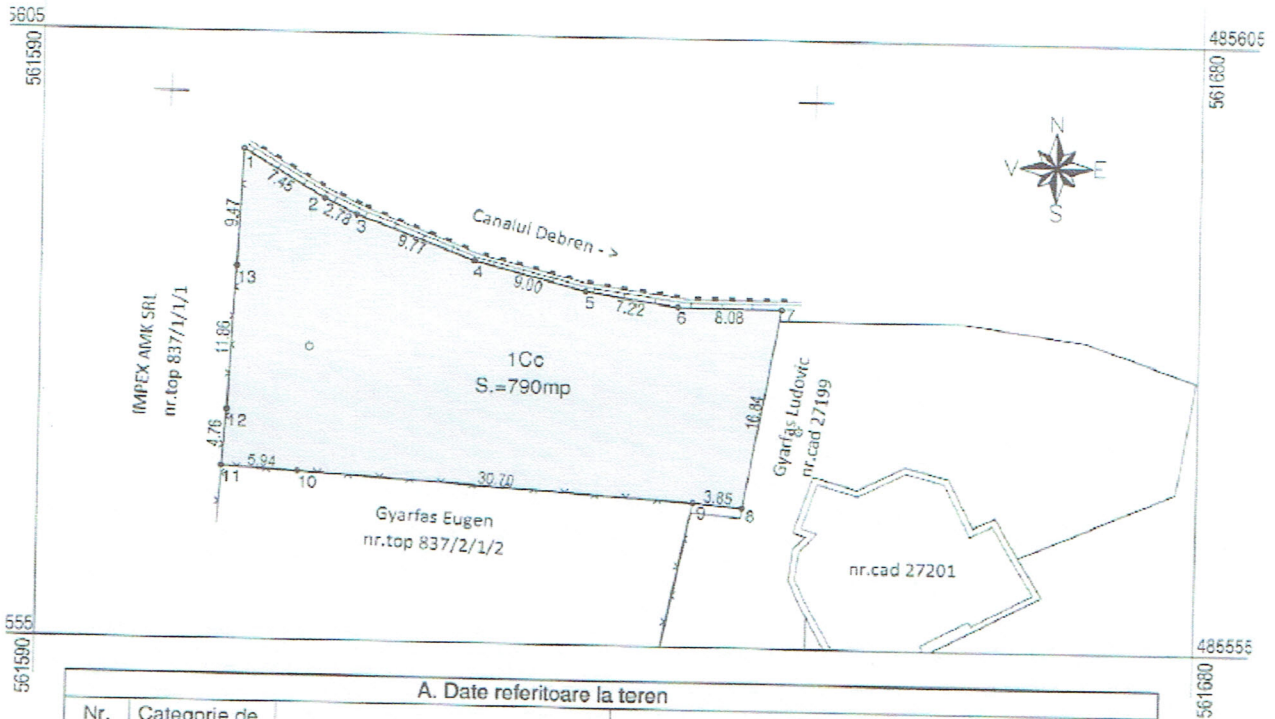
Data și ora generării,

05/03/2020, 14:07

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Sc.1/500

Nr.cadastral:	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului:
	790	Intravilan Sf.Gheorghe
Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
37936	SFANTU GHEORGHE	

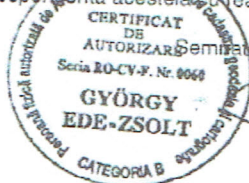


A. Date referitoare la teren			
Nr. parc.	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	790	imobilul este imprejmuit partial cu gard lemn si gard plasa
TOTAL		790	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 790mp
Suprafata din act = 777mp

Executant: ing.György Ede-Zsolt

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea integrala a documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.



Semnatura si stampila

Inspector,

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data: iunie 2020

Data:

TOȚH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Judetul COVASNA
Teritoriu administrativ: SF.GHEORGHE
Cod SIRUTA: 63401
Adresa imobilului:
Sf.Gheorghe, Str.Gyárfás Jenő, Nr.7
Nr.cadastral: 27198, 27199, 27200, 27201

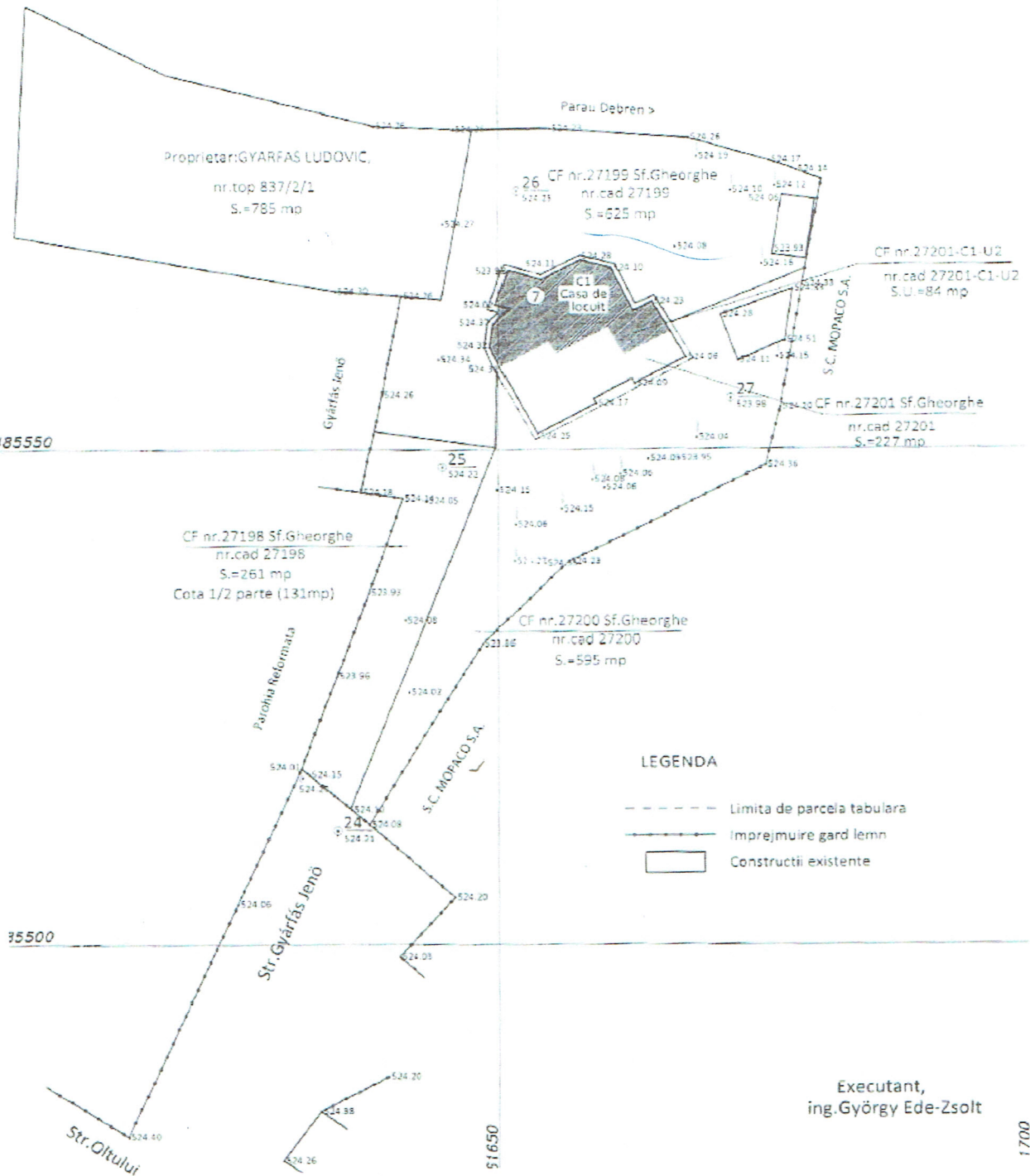
RIDICARE TOPOGRAFICA PENTRU
OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE
scara 1/500

Intravilan SFANTU GHEORGHE
Sistem de proiectie: "STEREO'70"

Numele si adresa proprietar
GYARFAS EUGEN
Mun.Sf.Gheorghe, Str.Ciucului,
GYARFAS LUDOVIC
Mun.Sf.Gheorghe, Str.Josef Ber

485600

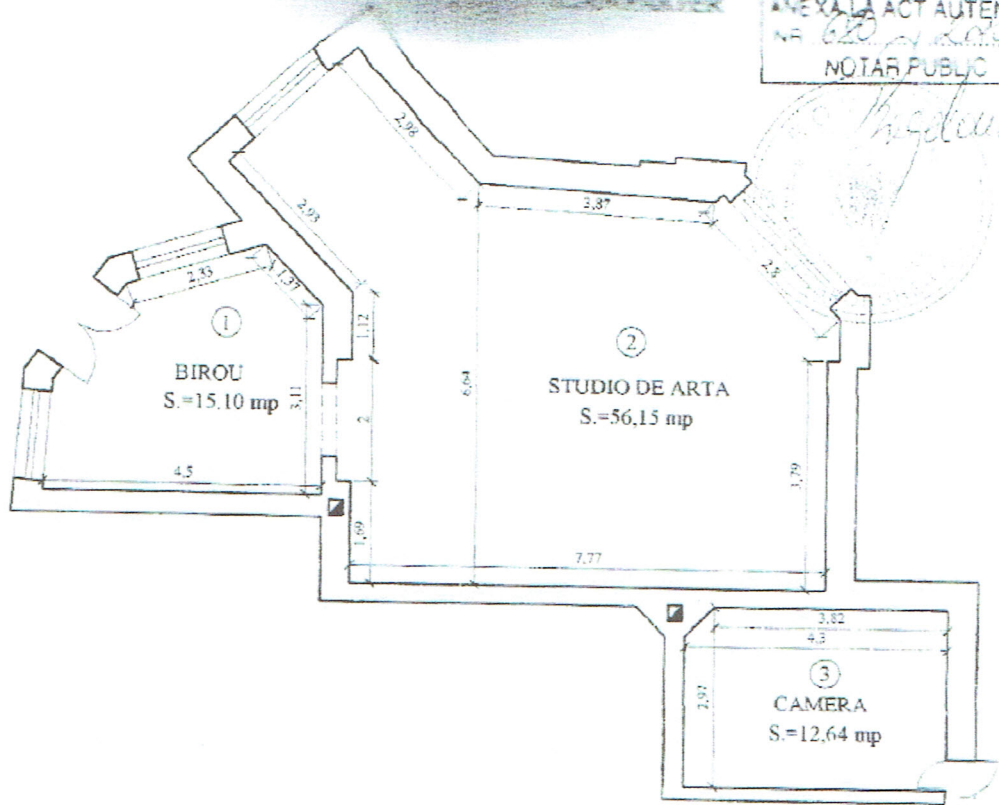
485550



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE


Nr.cadastral	27021-01-02
Cartea Funciara colectiva nr	SP. GHEORGHE
Cod unitate individuala	

ANEXA LA ACT AUTENTIC
NR. 620 / 2010
NOTAR PUBLIC



Nr incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Birou	15.10 mp
2	Stadio de arta	56.15 mp
3	Camera	12.64 mp

Suprafata utila totala=83.89 mp

Executant, Ing.György Ede-Zsolt 	Receptionat, Data:
---	---------------------------

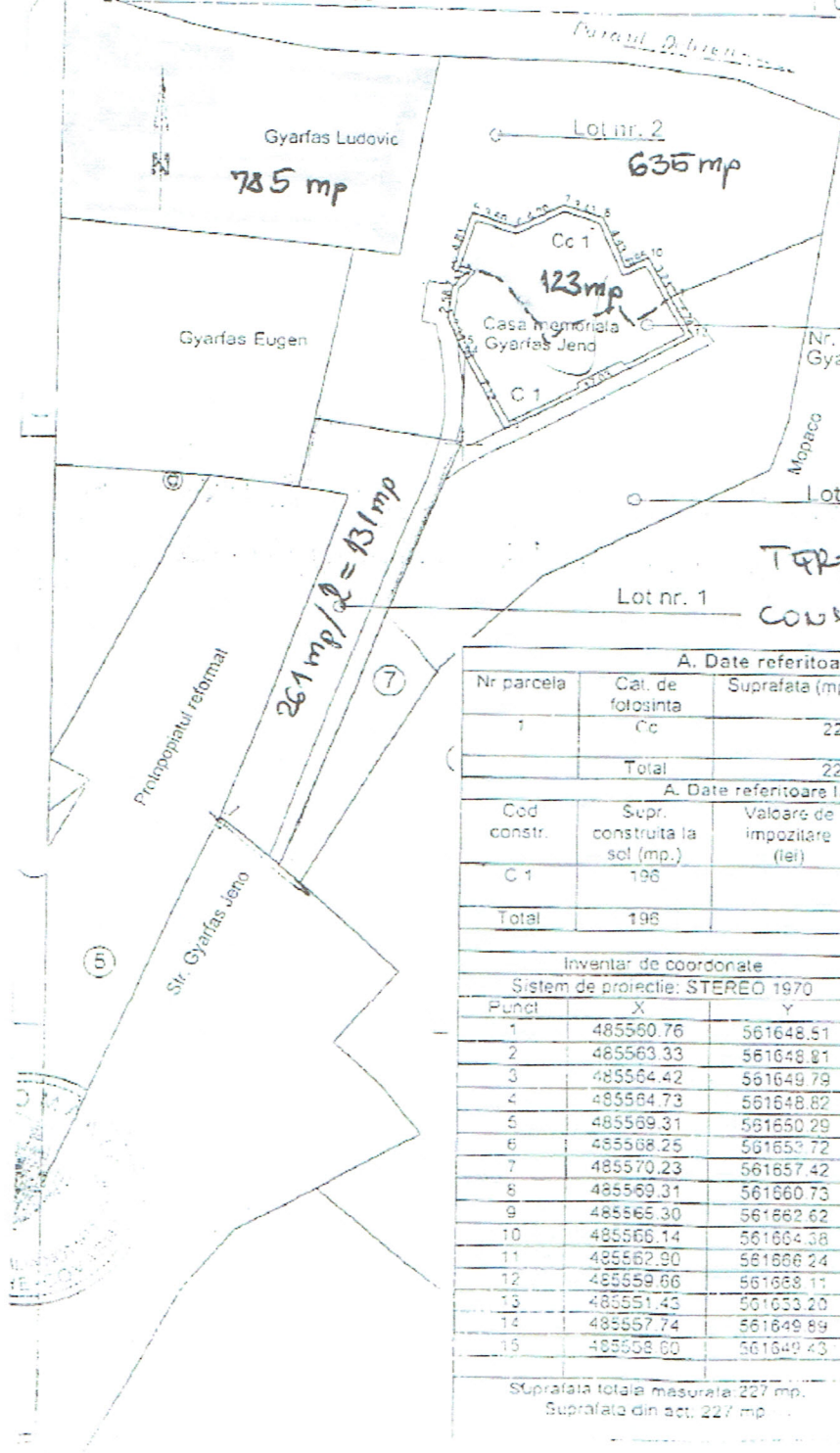
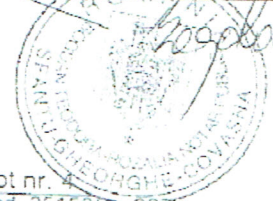


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1: 500

Nr cadastral.	Suprafata masurata	Adresa imobilului
17201	227 mp.	Sf. Gheorghe,
Cartea Funciara.25158		str. Gyarfás Jeno, nr. 7
		UAT mun. Sf. Gheorghe.

ANEXA LA ACT AUTENTIC
NR. 620 / 2009
NOTAR PUBLIC



TEREN: S_{TOTAL} = 1674 m²
CONSTR. S_{UTIL} = 84 m²

A. Date referitoare la teren				
Nr parcela	Cat. de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozit	Mentii
1	Cc	227		Impreunul cu gard de sarma
Total		227		
A. Date referitoare la constructii				
Cod constr.	Supr. construita la sol (mp.)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii	
C 1	196		Casa de locuit, supr. constr. dest= 196 mp	
Total		196		
Inventar de coordonate				
Sistem de proiectie: STEREO 1970				
Punct	X	Y		
1	485560.76	561648.51		
2	485563.33	561648.91		
3	485564.42	561649.79		
4	485564.73	561648.82		
5	485569.31	561650.29		
6	485568.25	561659.72		
7	485570.23	561657.42		
8	485569.31	561660.73		
9	485565.30	561662.62		
10	485566.14	561664.38		
11	485562.90	561666.24		
12	485559.66	561668.11		
13	485551.43	561633.20		
14	485557.74	561649.89		
15	485558.60	561649.43		
Suprafata totala masurata: 227 mp.				
Suprafata din act: 227 mp.				

Executant
ing. Toth Miklos

Data: 2.10.2009

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Handwritten signature and date