

RAPORT DE EVALUARE

APARTAMENT CU 2 CAMERE

situat în Sf.Gheorghe, Str. Câmpul Frumos, nr.5, bl.14, et.l, ap.6,
județul Covasna



CLIENT: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE
UTILIZATOR: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE
EVALUATOR: KUNA ADRIENE
Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174
DATA EVALUĂRII: 26 august 2021
DATA EMITERII RAPORTULUI DE EVALUARE: 03 septembrie 2021

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către: **MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE**

Obiectul evaluării: Imobil reprezentat de apartament cu 2 camere și dependințe, situat în Sf.Gheorghe, Str. Câmpul Frumos, nr.5, bl.14, et.I, ap.6, 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 proprietatea imobiliară 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 2021, 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.	Ipozeze 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.....	18
7.3.	ABORDAREA PRIN COST.....	20
8.	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	21
9.	ANEXE	23
9.1.	ACTE DE PROPRIETATE.....	23
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 și dependințe, situat în Sf.Gheorghe, Str. Câmpul Frumos, nr.5, bl.14, et.I, ap.6, județul Covasna;

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

Scopul raportului de evaluare: informarea clientului asupra valorii de piață a proprietății, în scopul valorificării acesteia;

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 inspecție: 26 august 2021; Inspecția imobilului s-a efectuat la această dată, personal de către evaluator în prezența d-lui Tanko Laszlo, reprezentant al chiriașului.

Data evaluare: 26 august 2021; 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: 03 septembrie 2021

Rezultatele evaluării:

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

DENUMIRE	ADRESĂ	NUMĂR CADASTRAL/ CARTE FUNCIARĂ	VALOARE EVALUATĂ	
APARTAMENT CU 2 CAMERE ȘI DEPENDINȚE	Sf.Gheorghe, str.Câmpul Frumos, nr.5, bl.14, et.I, ap.6, jud.Covasna	29791-C1-U7	14.800 €	73.000 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 2021 la societatea de asigurare – reasigurare ALLIANZ ȚIRIAC.

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. 18174/2021;

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 și dependințe, situat în Sf.Gheorghe, Str. Câmpul Frumos, nr.5, bl.14, et.I, ap.6, 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, în scopul valorificării acesteia.

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 26 august 2021;
Data evaluării – 26 august 2021, curs de schimb anunțat de BNR, 1 EUR = 4,9306 RON.
Data emiterii raportului de evaluare: 03 septembrie 2021.

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 dl. Tanko Laszlo.

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. Ipotheze 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 proprietății 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, bl.14, et.I, ap.6, județul Covasna. Conform Extrasului de carte funciară imobilul este identificat cu număr cadastral și număr de carte funciară 29791-C1-U7.

Conform extrasului de carte funciară pentru informare, cerere nr. 24073 din 17 august 2021 proprietatea imobiliară nu este grevată de sarcini. Presentul 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, oraș, vecinătăți și amplasare

Imobilul Studiat este situat în Sf.Gheorghe, Str. Câmpul Frumos, nr.5, bl.14, et.I, ap.6, 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.

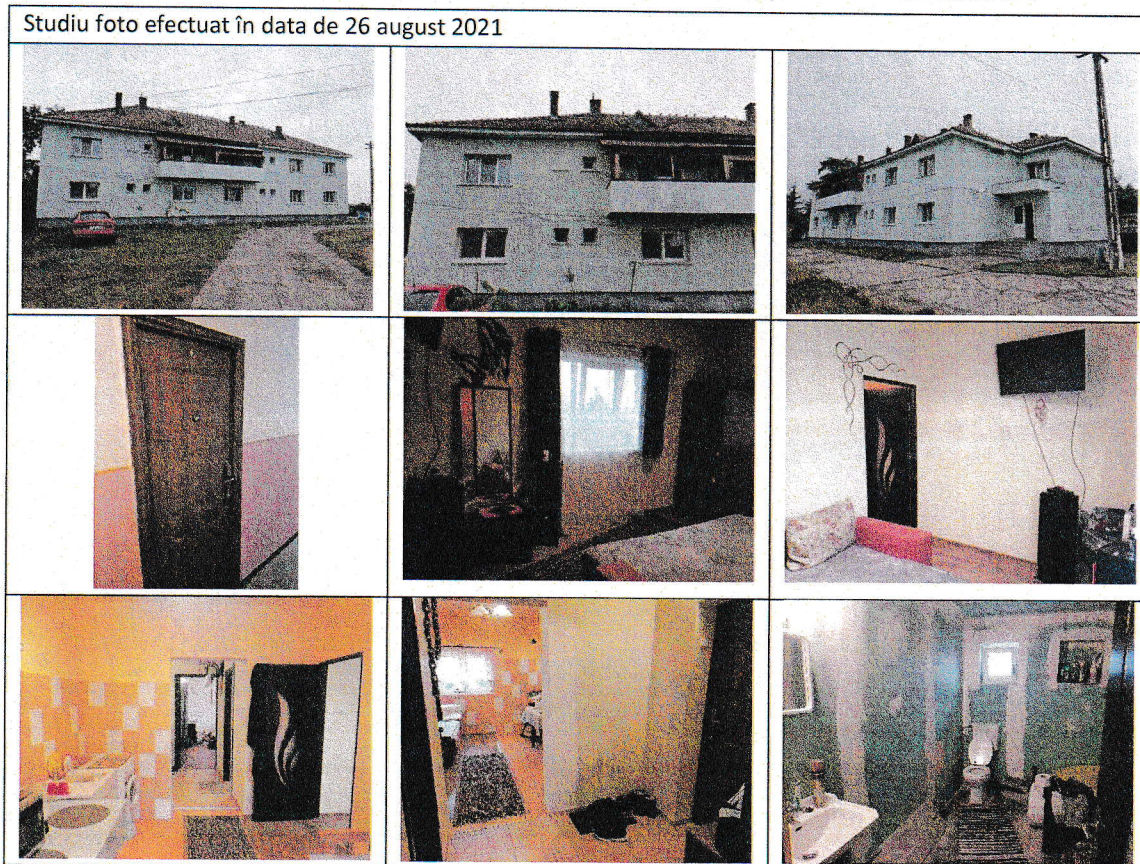


Sursa: Google Earth, <https://geoportal.ancpi.ro/>

4.3. Descrierea proprietății

Adresa				
Sf.Gheorghe, str. Câmpul Frumos, nr.5, bl.14, et.I, ap.6, județul Covasna				
Documente proprietate				
NR. CAD. / NR. CF.			29791-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	RADIATOR ULEI		
Suprafețe	Utilă		56,09 mp (apartamentului îi revine o cotă de 2529/23776 din părțile comune ale imobilului și 4840/45500 teren)	
	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	MEDII	Exterioare MEDII
Stadiul fizic construcție (%)		100%		An construcție N/A

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





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, mărimea 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 pe site-urile de specialitate, evaluatorul a identificat proprietăți similare pentru vânzare.

Ofertele de vânzare în zona studiată variază de la 13.000 EUR până la 22.000 EUR în funcție de localizare, tipul apartamentului, îmbunătățiri, etc.

TABEL OFERTE COMPARABILE VÂNZĂRI										
COMPARABILA	LOCALIZARE	TIP APARTAMENT	SUPRAFAȚĂ UTILĂ	ETAJ	NR. CAMERE	NR. BĂI	FINISAJE	COMP. NON-IMOB	DATA OFERTĂ	PRET OFERTĂ fără TVA
COMP. 1	Câmpul Frumos	decomandat	48,54 mp	1/1	2	1	medii	nu	29.04.2021	15.800 €
COMP. 2	Câmpul Frumos	decomandat	47,88 mp	P/1	2	1	medii	nu	24.06.2021	15.300 €
COMP. 3	Câmpul Frumos	semidecomandat	51,80 mp	2/2	2	1	medii	nu	24.06.2021	14.700 €
COMP. 4	Câmpul Frumos	decomandat	47,88 mp	P/1	2	1	medii	nu	24.06.2021	15.300 €
COMP. 5	Câmpul Frumos	semidecomandat	48,00 mp	1/1	2	1	medii	nu	30.12.2020	13.000 €
COMP. 6	Brețcu	semidecomandat	56,00 mp	3/4	2	1	superioare	nu	27.07.2021	22.000 €

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
POȘIBILĂ 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:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) 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 deprecierei 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 deprecierei 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 depreciere 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 deprecierei 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:

COMPARABILA	LOCALIZARE	TIP APARTAMENT	SUPRAFAȚĂ UTILĂ	ETAJ	NR. CAMERE	NR. BĂI	FINISAJE	COMP. NON-IMOB	DATA OFERTĂ	PREȚ OFERTĂ fără TVA
COMP. 1	Câmpul Frumos	decomandat	48,54 mp	1/1	2	1	medii	nu	29.04.2021	15.800 €
COMP. 2	Câmpul Frumos	decomandat	47,88 mp	P/1	2	1	medii	nu	24.06.2021	15.300 €
COMP. 3	Câmpul Frumos	semidecomandat	51,80 mp	2/2	2	1	medii	nu	24.06.2021	14.700 €
COMP. 4	Câmpul Frumos	decomandat	47,88 mp	P/1	2	1	medii	nu	24.06.2021	15.300 €
COMP. 5	Câmpul Frumos	semidecomandat	48,00 mp	1/1	2	1	medii	nu	30.12.2020	13.000 €
COMP. 6	Brețcu	semidecomandat	56,00 mp	3/4	2	1	superioare	nu	27.07.2021	22.000 €

Proprietățile comparabile selectate sunt prezentate în tabelul următor:

COMPARABILA	LOCALIZARE	TIP APARTAMENT	SUPRAFAȚĂ UTILĂ	ETAJ	NR. CAMERE	NR. BĂI	FINISAJE	COMP. NON-IMOB	DATA OFERTĂ	PREȚ OFERTĂ fără TVA
COMP. 1	Câmpul Frumos	decomandat	48,54 mp	1/1	2	1	medii	nu	29.04.2021	15.800 €
COMP. 2	Câmpul Frumos	decomandat	47,88 mp	P/1	2	1	medii	nu	24.06.2021	15.300 €
COMP. 6	Brețcu	semidecomandat	56,00 mp	3/4	2	1	superioare	nu	27.07.2021	22.000 €

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

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.

TABEL CALCUL APARTAMENT situat în Sf.Gheorghe, str.Câmpul Frumos, nr.5, bl.14, et.1, ap.6, jud.Covasna					
ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPIETĂȚI COMPARABILE			EXPLICAȚII AJUSTĂRI
		COMP. 1	COMP. 2	COMP. 6	
Preț de ofertă (€)		15.800	15.300	22.000	În urma discuțiilor avute cu ofertanții putem stabili o marjă de negociere de 10% (2.000 € - 3.000 €), această ajustare nu se ia în considerare la calculul ajustărilor totale nete și brute.
Pret (€/mp)		326	320	393	
Marjă negociere (€)		0	0	1.100	
Marjă negociere (%)		0%	0%	5%	
Preț vânzare		15.800	15.300	20.900	
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZAȚIONĂRII					
Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Nu au fost necesare ajustări.
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (€)		0	0	0	
Pret ajustat (€)		15.800	15.300	20.900	

Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale	Nu au fost necesare ajustări.
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (€)		0	0	0	
Pret ajustat (€)		15.800	15.300	20.900	
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Nu au fost necesare ajustări.
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (€)		0	0	0	
Pret ajustat (€)		15.800	15.300	20.900	
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	lipsă finisaj baie	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Comparabilele au fost ajustate cu 550 eur, costul finisajului lipsă la imobilul subiect, stabilit prin analiza de piață.
Ajustare (%)		-3%	-4%	-3%	
Ajustare (€)		-550	-550	-550	
Pret ajustat (€)		15.250	14.750	20.350	
Condiții de piață	Aug-2021	similare	similare	similare	Nu au fost necesare ajustări.
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (€)		0	0	0	
Pret ajustat (€)		15.250	14.750	20.350	
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
Localizare	Sf.Gheorghe, str.Câmpul Frumos,	Câmpul Frumos	Câmpul Frumos	Brețcu	Nu au fost necesare ajustări. Elementele comparabile au fost alese din zona de studiu/zonă cu piață imobiliară similară.
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (€)		0	0	0	
Componente non- imobiliare	nu	nu	nu	nu	Nu au fost necesare ajustări.
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (€)		0	0	0	
Suprafață utilă	56,09	48,54	47,88	56,00	Comparabilele au fost ajustate în concordanță cu diferențele de suprafață față de proprietatea subiect.
Diferența suprafața		8	8	0	
Ajustare (%)		7%	7%	0%	
Ajustare (€)		1.068	1.033	0	
Etaj	1/1	1/1	P/1	3/4	Nu au fost necesare ajustări
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (€)		0	0	0	
Finisaje	medii	medii	medii	superioare	Comparabilele au fost ajustate în concordanță cu diferențele de finisaje față de proprietatea subiect.
Ajustare (%)		0%	0%	-20%	
Ajustare (€)		0	0	-4.070	
Sistem încălzire	radiator ulei	sobă pe lemne	CT proprie	CT proprie	S-au aplicat ajustări cu valoarea instalării CT proprii + manoperă.
Ajustare (%)		-10%	-10%	-7%	
Ajustare (€)		-1.500	-1.500	-1.500	
Obiecte sanitare	stare bună	stare bună	stare bună	stare bună	Nu au fost necesare ajustări
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (€)		0	0	0	
Tip Apartament (Dec/Semidec)	semidecomandat	decomandat	decomandat	semidecomandat	Nu au fost necesare ajustări.
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (€)		0	0	0	
Teren	Aferent indiviz	similar	similar	similar	Nu au fost necesare ajustări.
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (€)		0	0	0	
Număr camere	2	2	2	2	Nu au fost necesare ajustări.
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (€)		0	0	0	
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)		-3%	-3%	-27%	
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (€)		-433	-468	-5.570	
Caracteristici economice	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu au fost necesare ajustări.
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (€)		0	0	0	
Utilizare	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Nu au fost necesare ajustări.
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (€)		0	0	0	
Ajustare netă pentru caracteristici specifice propr. (€)		-433	-468	-5.570	
Pret ajustat (€)		14.818	14.283	14.780	
Ajustare totală netă absolută (€)		-433	-468	-5.570	
Ajustare totală netă procentuală (%)		-3%	-3%	-27%	
Ajustare totală brută absolută (€)		3.118	3.083	6.120	
Ajustare totală brută procentuală (%)		19,73%	20,15%	29,28%	
Numar de ajustări		3	3	3	
* cea mai mica ajustare totală brută s-a a efectuat pentru comparabila:			1		
Valoare estimată (EUR/RON)	14.800 €	73.000 RON			

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 150 EUR / lună.

VBP = 1.800 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 15%, pentru 1 an de zile.

VBE = 1.530 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		SUME (EURO)
FIXE	impozit 0,08% din CIN	23
	asigurare	60
VARIABILE	management și administrație	-
	electricitate, apă, canalizare, salubritate, gaze	chirias
	menținerea capacității de exploatare	-
TOTAL		83

VNE = 1.447 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.

CALCUL RATA DE CAPITALIZARE	
TIP IMOBIL	apartament
Chirie lunară solicitată	150
Venit Brut Potențial (EUR/an)	1.800
Grad de neocupare (10% din VBP)	180
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	1.620
Cheltuieli de exploatare (5% din VBE)	81
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	1.539
Valoarea solicitată a proprietății (EUR)	15.800
Rata de capitalizare (%)	9,74

Rata de capitalizare este de C=9,74%.

GRILĂ CALCUL CAPITALIZARE DIRECTĂ	
ARIE UTILĂ (mp)	56,09
CHIRIE LUNARĂ (EURO)	150 €
VBP - VENITURI BRUTE POTENȚIALE (EURO/AN)	1.800 €
GRAD DE NEOCUPARE	15%
VBE - VENIT BRUT EFECTIV	1.530 €
CHELTUIELI EXPLOATARE	83 €
COSTRUI REAMENAJARE/REPARAȚII	0 €
VNE - VENIT NET EFECTIV (EURO/AN)	1.447 €
RATA DE CAPITALIZARE	9,74%
VALOARE CAPITALIZARE DIRECTĂ	14.853 €
	14.900 €
VALOARE CAPITALIZARE DIRECTĂ	73.500 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 similare 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 referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice);
- neadecvare 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, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadecvare 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 aceluși 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		
ABORDARE PRIN PIAȚĂ	14.800 €	73.000 RON
ABORDARE PRIN VENIT	14.900 €	73.500 RON
ABORDARE 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	RIDICATĂ (+,-)	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:**

DENUMIRE	ADRESĂ	NUMĂR CADASTRAL/ CARTE FUNCİARĂ	VALOARE EVALUATĂ	
APARTAMENT CU 2 CAMERE ȘI DEPENDINȚE	Sf.Gheorghe, str.Câmpul Frumos, nr.5, bl.14, et.I, ap.6, jud.Covasna	29791-C1-U7	14.800 €	73.000 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 26 august 2021 este de 4,9306 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		Nr. Cerere: 24073 Ziua: 17 Luna: 08 Anul: 2021 Cod verificare: 100106620125		
EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE						
Carte Funciară Nr. 29791-C1-U7 Sfântu Gheorghe						
A. Partea I. Descrierea imobilului						
Unitate individuală						
Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Str. Campul Frumos, Nr. 5, Bl. 14, Et. I, Ap. 6, Jud. Covasna						
Părți comune: terenul aferent blocului cu trotuar de gardă în suprafață totală de 455 mp, podul și acoperișul, subsolul tehnic, fundația construcției, structura de rezistență, pereții 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	29791-C1-U7		56.09	2529/23776	4840/4550 0	APARTAMENT 6 compus din camera de zi+ bucatărie cu 22,42 mp, dormitor 1 cu 22,30 mp, vestibul cu 4,25 mp, baie cu 5,54 mp, grup sanitar cu 1,38 mp și balcon cu 4,94 mp, evidențiat în Cf colectivă nr. 29791-C1 Sf. Gheorghe.
B. Partea II. Proprietari și acte						
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale					Referințe	
5258 / 27/02/2013						
Hotărare nr. 126/2008 emis de Municipiul Sf. Gheorghe:						
B2 Intabulare drept de PROPRIETATE cu titlu inițial de cumpărare prin licitație conf. inch. nr. 15215/2007, 24785/2007, oobandit prin Legea cota actuală 1/1						
1) MUNICIPIUL SF. GHEORGHE						
OBSERVAȚII: poziție transmisă din Cf 29791-C1 Sfântu Gheorghe, înscrisă prin Încheierea nr. 6472 din 24-MAR-11;						
C. Partea III. SARCINI .						
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini					Referințe	
NU SUNT						



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 29791 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere: 24073
Ziua: 17
Luna: 08
Anul: 2021



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Str. Câmpul Frumos, Nr. 5, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	29791	455	Construcție C1 înscrisă în CF 29791-C1.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscriri 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 inițial de cumpărare prin licitație conf. inch. nr. 15215/2007, 24785/2007.. dobândit prin lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL SF. GHEORGHE		
<i>Observații: pozitie transcrisa din CF 26831/Sfântu Gheorghe, înscrisă prin încheierea nr. 19058 din 24/09/2005; pozitie transcrisa din CF 29831/Sfântu Gheorghe, înscrisă prin încheierea nr. 19058 din 24/09/2009.</i>		

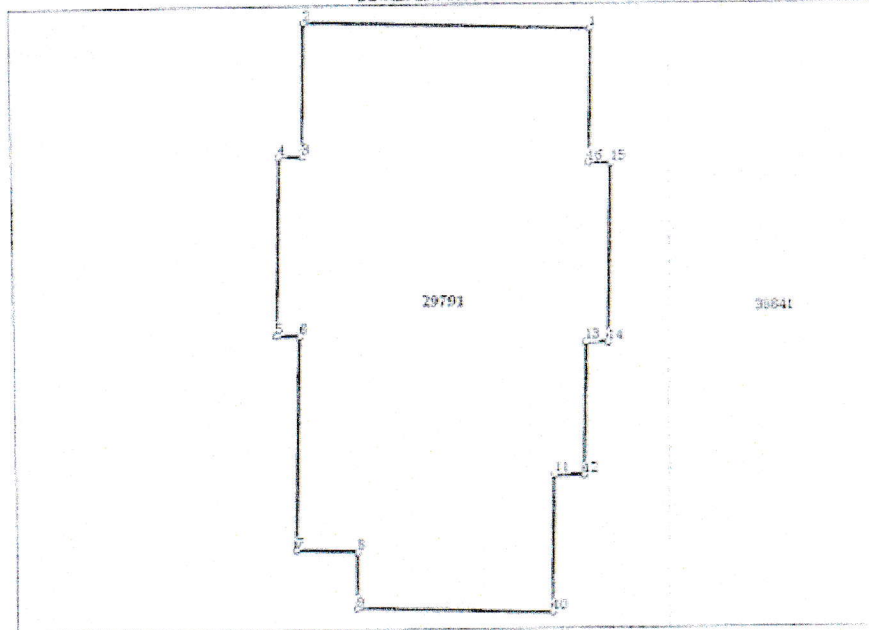
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
29791	455	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE MOBIL**Date referitoare la teren**

Nr. Ort	Categorie folosință	Instr. urban	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	cursi construcții	DA	455				

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	14,92
2	3	6,51
3	4	1,198
4	5	9,35
5	6	1,2
6	7	11,133

Carte Funciară Nr. 29791 Comuna/Oraș/Municipiu, Sfântu Gheorghe

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	3,181
8	9	2,969
9	10	10,19
10	11	7,2
11	12	1,55
12	13	6,91
13	14	1,15
14	15	9,38
15	16	1,149
16	1	6,91

** 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 ANCFI 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,

17/08/2021, 10:21

9.2. PREZENTAREA COMPARABILELOR

Sursa: <https://www.sfantugheorgheinfo.ro/hotarari/hotararea-nr-1182021-privind-approbarea-vanzarii-directe-a-bunului-imobil-proprietatea-privata-a-municipiului-sfantu-gheorghe-situat-in-cartierul-campul-frumos-nr-5-bl-9-sc-a-4-catre-molnar-zsoh-bela>

20.04.2021	MUNICIPIUL SFĂNTU GHEORGHE CONSILIUL LOCAL
RO 520008 Sfântu Gheorghe Str. 1 Decembrie 1918 nr. 2 Județul Covasna	Telefax: 0267-311726 E-mail: consiliul.local@sapsi.ro
HOTĂRÂREA NR. 118/2021	
privind aprobarea vânzării directe a bunului imobil proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe situat în cartierul Câmpul Frumos nr. 5, bl. 9, sc. A, 4, către Molnár Zsoh-Béla	
Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, în ședință ordinară;	
Având în vedere Raportul de specialitate nr. 26.702/2021 al Biroului Locativ și Ocuparea Domeniului Public din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe;	
Având în vedere cererea nr. 16.123.05.63.2021 de cumpărare și acceptare a plății părților comune din valoarea lucrărilor executate sub nr. 26.872/22.04.2021 al numitului Molnár Zsoh-Béla, cu domiciliul în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Câmpul Frumos nr. 5, bl. 9, sc. A, ap. 8;	
Având în vedere Contractul de închiriere nr. 224/2008 încheiat între Municipiul Sfântu Gheorghe și Molnár Zsoh-Béla;	
Având în vedere Raportul de evaluare nr. 12/2021 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, patrimoniul 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. (5) lit. b, respectiv art. 962 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;	
În temeiul art. 189 alin. (2) și art. 199 alin. (1) lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;	
HOTĂRÂȘTE	
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. 4, evidențiat în CF nr. 29795-01-04 cu nr. cad. 29795-01-04 apartament compus din cameră de zi 16,80 mp, dormitor cu 13,28 mp, bucatărie cu 7,10 mp, baie cu 4,16 mp, vestibul cu 6,24 mp, cămară cu 1,00 mp, și balcon cu 2,13 mp, cu suprafața utilă totală de 48,54 mp, cota de participare la părțile comune în cota 1860/2216 parte și cota de 5165/61780 parte din terenul evidențiat în CF colectivă nr. 29795-01 Sfântu Gheorghe, către chirieșul Molnár Zsoh-Béla.	
ART. 2. - (1) Prețul de vânzare al imobilului identificat la art. 1, reprezintă echivalentul în lei, potrivit cursului oficial/euro valabil la data plății, a sumei de 15.600 Euro, valoare rezultată din Raportul de evaluare întocmit de Evaluatorul Autorizat de ANEVAR Toth Enikő, anexă la prezenta hotărâre din care face parte integrantă la care se adaugă 3.812,20 lei, reprezentând cota de 1860/2216 parte din părțile comune din valoarea lucrărilor de reparații executate la blocul de locuințe.	
(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 biroul municipiului Sfântu Gheorghe, dl. Antal Árpád-András.	
ART. 3. - Contractul de închiriere nr. 224/2008 încheiat cu Molnár Zsoh-Béla, 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 29 aprilie 2021.	
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ Fereny Ágnes-Kanilla	CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR GENERAL Kulesár Tunde-Ildikó
Anexă	

Sursa: <https://www.sfantugheorgeinfo.ro/hotarari/hotararea-nr-2102021-privind- aprobarea-vanzarii-directe-a-bunului-imobil-proprietatea-privata-a-municipiului-sfantu-gheorghe-situat-in-cartierul-campul-frumos-nr-5-bl-9-sc-b-ap-7-catre-patrunjel-rozalia>

HOTĂRÂREA NR. 210/2021

privind aprobarea vânzării directe a bunului imobil proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe situat în cartierul Câmpul Frumos nr. 5, bl. 9, sc.B, ap. 7, către Patrunjel Rozalia

Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, în sesiune ordinară,

Având în vedere Raportul de specializare nr. 43/06/2021 al Biroului Local și Ocuparea Conținutului Public din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe;

Având în vedere actele nr. 20/2017 și 04/2021 depuse de d-na Patrunjel Rozalia;

Având în vedere Contractul de închiriere nr. 223/2006 încheiat între municipiul Sfântu Gheorghe și Patrunjel Rozalia;

Având în vedere Raportul de evaluare nr. 14/2021 privind stabilirea valorii de piață a imobilului situat în Câmpul Frumos elaborat de evaluatorul autorizat de ANEVAR Toth Enikő;

Având în vedere Certificatul de performanță energetică elaborat de evaluatorul autorizat SĂRBĂ, E. Imre-Lorand;

Având în vedere Avizele favorabile ale Comisiei pentru administrarea domeniului public și privat, patrimoniul economic, buget, finanțe, agricultură și dezvoltare regională și Comisiei pentru administrare locală, juridică ordine publică de către omnia: legislație municipală și disciplină ale Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe;

În baza prevederilor art. 183 și art. 21 din Codul civil republicat cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 125 alin. 1 și art. 16, lit. c și art. 164 din C.O.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 109 alin. 1 și art. 106 alin. 1 și art. 105 din C.O.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRÂȘTE

ART. 1. - Se aprobă transmiterea directului de proprietate asupra bunului de vânzare direct asupra imobilului situat pe str. Câmpul Frumos nr. 5 bl. 9 sc.B ap. 7 evidențiat în CP 29765-01/07 cu nr. cad. 29765-01 apartament compus din cameră de zi în suprafață de 12,50 mp, dormitor în suprafață de 10,84 mp, bucătărie în suprafață de 9,24 mp, baie în suprafață de 4,95 mp, vestibul în suprafață de 6,18 mp, cameră în suprafață de 2,02 mp, cu suprafață utilă totală de 47,68 mp, cota de participare la pământ comună în cota 1/334/22716, parte și cota de 5096,61790 parte din terenul ex. depozit în CF nr. 29765 Sfântu Gheorghe, cu nr. cad. 29765 către d-na Patrunjel Rozalia.

ART. 2. - 1) Prețul de vânzare al imobilului menționat la art. 1, reprezintă echivalenșul în lei pozitiv al sumei BNR euro/lei din ziua plății, a sumei de 15.000 Euro, valoare rezultată din Raportul de evaluare nr. 14/2021 întocmit de evaluatorul autorizat de ANEVAR Toth Enikő, în sensul prezentei hotărâri și care este inclus în preț, fără a fi inclus în preț, cota de participare la pământ comună în cota de 1/334/22716, parte și cota de 5096,61790 parte din terenul ex. depozit în CF nr. 29765 Sfântu Gheorghe, cu nr. cad. 29765, către d-na Patrunjel Rozalia.

10) Prețul imobilului se va plăti integral în data încheierii contractului de vânzare cu o dobândă în formă autentică.

11) Pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare în forma necesară trebuie să mențenească președintele municipiului Sfântu Gheorghe și Anulă Răpăd-Lorand.

ART. 3. - Contractul de închiriere nr. 223/2006 încheiat cu Patrunjel Rozalia, va înceta la data de încheiere a contractului de vânzare cu dobândă.

ART. 4. - Cu executarea prezentei hotărâri se încetărează Șteful Local și Ocuparea Conținutului Public din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe.


Sfântu Gheorghe la 24 iunie 2021

PREȘEDINTE DE ȘEDIȘĂ
János Mihail

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Kulcsár Tünde Edit

Anexă

Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-de-vanzare-IDe70Qp.html#d6eca08ea4>



◀
○○○ ○○○○
▶

Vanzator

Visarion
Pe OLX din octombrie 2018
Activ pe 22 august 2021

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Intră în comunită OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

Intră în cont / Cont nou

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Localizare

Bretcu, Covasna

Postat 27 iunie 2021

Apartament de vânzare

22 000 €

PROMOVEAZĂ
 REACTUALIZEAZĂ

Persoană fizică

Compartimentare: Semidecomandat

Suprafata utila: 56 m²

Etaj: 3

Descriere

Apartament de vânzare
Preț negociabil în limite bunului simț

D: 208540369
Vizualizări: 218
F Favorizată