



RAPORT DE EVALUARE

NR. 34 / 01.07.2020

Beneficiar: *Municipiul SFÂNTU GHEORGHE*

Obiectul evaluării: *Apartament cu 2 camere și dependințe*

Adresa: *Mun. Sfântu Gheorghe, str Câmpul Frumos nr.5, bloc 9, sc A, etaj I, ap. 5, jud.Covasna*



Data de referinta a evaluării: *29.06.2020*

Curs lei/EURO = *4,8421*

Ec. Toth Eniko

Evaluator Autorizat

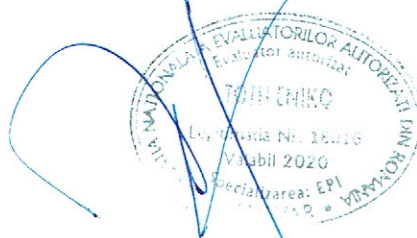
Membru titular ANEVAR

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;
- valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport;
- evaluatorul are încheiat asigurare profesională ;

TOTH ENIKO
EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR



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

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situată în Mun. Sfântu Gheorghe, str.Câmpul Frumos nr.5, bloc 9, sc A, etaj I, ap.5, jud Covasna, proprietatea Mun. Sf. Gheorghe , în prezent având destinația de spațiu de locuit , vă comunic următoarele:

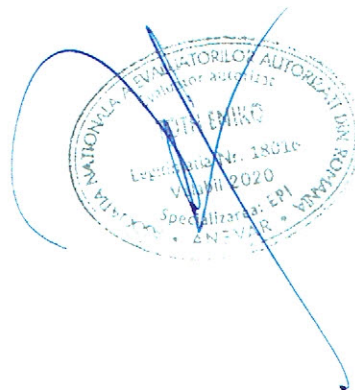
- ▶ proprietatea evaluată se compune dintr-un apartament cu 2 camere și dependințe, cu suprafața utilă de 47,88 mp, situat la etajul I al unui imobil de tip vilă, edificat în anul 1962 în regim de P+1E , înscris în Extrasul CF nr.29795-C1-U5 cu nr.cerere 5263/27.02.2013 având nr.top 29795-C1-U5 UAT Sf.Gheorghe, *evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață al proprietății imobiliare*, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2018 , în vederea vânzării
- ▶ abordările de evaluare aplicate au fost abordarea prin piața și prin venit
- ▶ data de referință a evaluării este 29.06.2020. Cursul de schimb valutar leu-euro considerat este de 4,8421 , stabilit de Banca Națională în ziua anterioară pentru data de referință .
- ▶ evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată;
- ▶ A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat pentru utilizarea expusă mai sus;
- ▶ Valoarea estimată nu include TVA

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

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	13.000 EURO echivalent 62.900 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 și venit
16. Definitii
17. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare
18. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
19. Localizare
20. Poze proprietate
21. Anexa A – calcul abordarea prin PIATĂ
22. Anexa B – calcul, abordarea prin VENIT
23. Comparabile
24. Documente proprietate

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

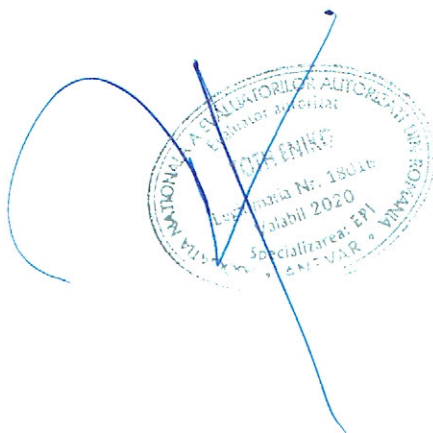
SINTEZA EVALUĂRII
- Raport cu inspectie -

Numele beneficiarului		MUNICIPIUL SF.GHEORGHE			
Nume proprietar		Municipiul Sf.Gheorghe			
Proprietate		<i>Existentă</i>			
Tip proprietate evaluata		<i>Rezidențială</i>			
Subtip proprietate		<i>Apartament</i>			
Cod postal		520092			
Adresa proprietatii		<i>Jud.Covasna</i>			
Carte Funciara nr.		29795-C1-U5 cu nr. cerere 5263/27.02.2013			
Numar cadastral		29795-C1-U5			
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)		Extras CF nr .29795-C1-U5 cu nr cerere 5263/27.02.2013			
Dreptul de proprietate		<i>Construcție: Drept deplin</i>			
		<i>Teren în cota indiviza</i>			
Utilizare existentă constatată		<i>Rezidentială</i>			
Tip constructiv (structura)		<i>Cărămidă</i>			
Anul construirii		Anii 1962			
Stare tehnică a construcției		Necesita renovare exterioara si interioara			
Nivel (apartamente)		Etajul -I			
Nivel de finisare		<i>Medii vechi</i>			
Suprafete (mp)	Apartment	Au	47,88 mp		
	Anexe	Ad	nu		
	Balcon		nu		
	Teren	St	5095/61700		
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		12.800	Euro		
Valoare abordare prin cost		nu s-a aplicat	Euro		
Valoare abordare prin comparații		13.000	Euro		
VALOAREA de piață recomandată, din care:		62.900	LEI	13.000	EURO
-Valoare constructie/constructii		62.900	LEI	13.000	EURO
-valoare unitara constructie (la apartamente – pt. aria utila; la cladiri independente – pt. aria desfasurata)		1314	LEI /mp	272	EURO/mp
-valoare unitara teren			Lei	Euro	
			Lei/mp	Euro/mp	
Grad de finalizare a constructiei (in cazul constructiilor nefinalizate)		apartment	• 100%		
OBSERVATII SPECIALE					
Localizare		<i>Urban</i>			
Nivel de activitate a pieței		<i>Mediu</i>			

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Justificarea Nivelului de activitate a pieței propus	<i>Cerere medie Amplasare în zon periferica,</i>
Acces	<i>Da Drum public</i>
Utilități	<i>En.electrică, apa, canalizare</i>
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	<i>Nu e cazul</i>
Utilizare	<i>Locuit de locatar Fabian Iosif</i>
Identificare imobil	<i>S-a realizat identificarea pe teren, conform adresei menționate</i>
Diferențe față de actele de proprietate, constatate la inspecție	<i>Nu sunt</i>
Caracteristici Teren Liber	<i>Nu este cazul, terenul este în cotă indiviză</i>
Alte Observații	<i>Nu sunt</i>

Evaluator Autorizat
Membu titular ANEVAR,
Ec.Toth Eniko



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

1. EVALUATOR	Ec.Toth Eniko
	Legitimatie ANEVAR Nr. 16018
	Parafa Nr. 16018 valabila 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 Sf.Gheorghe
	Adresa Mun. Sf. Gheorghe , str 1 Decembrie 1918 nr.2, jud Covasna
3. PROPRIETATEA EVALUATA	Apartament cu 2 camere și dependințe situat la etajul I al unui imobil edificat în anul 1962 în regim de P+1E, cu suprafata utilă de 47,88 mp, cote părți comune 1834/22216 și cote teren 5095/61700 înscris în Extrasul CF 29795-C1-U5 cu nr. cerere 5263/27.02.2013
	Proprietar Municipiul Sf. Gheorghe
	Adresa proprietății Mun.Sf.Gheorghe, str Câmpul Frumos nr.5, bloc 9 sc A, etaj I , ap.5, jud. Covasna
	Conditii limitative deosebite Nu sunt

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	13.000 EURO echivalent 62.900 LEI
--	---

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	EVALUARE PENTRU ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	29.06.2020
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII	1 EURO = 4.8421 lei
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspeția a fost efectuată de către evaluator Ec. Toth Eniko in prezența d-nei Fabian

6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none"> • Descrierea proprietatii, conform Extras CF nr 29795-C1-U5 cu nr cerere 5263/27.02.2013 partea I: Nr.top 29795- C1-U5 , cu supr. utila de 47,88 mp, cote părți comune 1834/22216 și cote teren 5095/61700 , ap 2 – compus din camera de zi cu 16,89 mp, dormitor 12,50 mp, bucatarie 5,24 mp, baie 4,55 mp, vestibul 6,18 mp, camera 2,52 mp si balcon 2,36 mp • Inscrisuri privitoare la proprietate, conform Extras CF nr 29795-C1-U5 cu nr cerere 5263/27.02.2013 partea II: •
---	---

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

		<p>Intabulare drept de proprietate cu titlu inițial de cumpărare prin licitație, cota actuală 1/1 Proprietar - Municipiul Sf.Gheorghe</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inscriseri privitoare la sarcini : <p>Nu sunt</p> <p>Temei legal: Extras CF nr . 29795-C1-U5 cu nr cerere 5263/27.02.2013</p>
	Mentiuini speciale privind Extr. de Carte Funciara	Nu sunt
	Mentiuini 2 privind Abateri de la Extrasul de Carte Funciara	Nu sunt
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Su – 47,88 mp conform extras CF
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Locuit de locatar fam. Fabian
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE		
	ZONA DE AMPLASARE	Urban – amplasare favorabilă, periferic
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE	<p>Str Campul Frumos</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu 1 banda pe sens,
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cartier rezidential cu blocuri tip vila in regim de P+1E ▪ Rețea de transport în comun, mijloace de transport suficiente. ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine alimentare la distanta de cca 3km ▪ Unități de învățământ: scoală generală , gradinite și liceu, la dist de cca 7 km ▪ Institutii de cult: bisericila dist de cca 10 km ▪ Institutii medicale: cabinete medicale, la cca 10 km ▪ Altele: administratie locala la cca 10 km
	UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de energie electrică: existentă ▪ Rețea de apă: existenta ▪ Rețea de termoficare: nu ▪ Rețea de gaze naturale: nu, ▪ Rețea de canalizare: existenta ▪ Rețea de telefonie: existentă
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poluare fonica medie ▪ Poluare cu noxe limitat
	AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Liniștit ▪ Trafic auto limitat
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona urbana – periferică Dotări și rețele edilitare bune. Poluare moderata. Ambient civilizat.
10.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOC)	
	AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imobil , regim de înălțime P+1E ▪ Etaj -I
	ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anul 1962
	CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fundatia: beton armat; ▪ Structură: cărămidă

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Închideri perimetrare si compartimentari: cărămidă ▪ Acoperiș: tip terasa necirculabila, necesita reparatii ▪ Aspect exterior: satisfăcător ▪ Aspect interior: necesita renovare
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Utilități – apa , canalizare si en. electrica ▪ Finisaje medii

11. DESCRIEREA SPATIULUI DE EVALUAT	
BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	În ANEXA este prezentat bilanțul de suprafață conform Extras CF Au totala 47,88 mp ;
TIP APARTAMENT	decomandat,
TÂMLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exterioară: tâmplărie lemn cu geam simplu, uși interioare lemn ▪ Usa la intrare: lemn
FINISAJE INTERIOARE	<p>Apartament</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ Pardoseala – parchet laminat in camere , gresie pe hol, baie si bucatarie ➢ Pereti : zugraveală lavabila si placări cu faianta în baie si bucătărie ➢ Apartament partial renovat pe cheltuiala locatarului
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Iluminat normal ▪ Curenți slabi (telefonie) ▪ Instalații vechi, functionale
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sistemul de încălzire : sobă de teracotă pe lemne
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Din rețeaua orașului. ▪ Instalații funcționale ▪ Contorizare apa rece
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Din rețeaua orașului. ▪ Instalații funcționale
CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Amplasament favorabil
12. ANALIZA PIETEII IMOBILIARE	
DEFINIREA PIETEII ȘI SUBPIETEII	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Piața imobiliara este definita de piata imobilelor situate in zonele rezidentiale de tip cartier cu blocuri de locuinte din Mun.Sf.Gheorghe ▪ Piata specifica - piata apartamentelor de 2 camere construite in perioada 1960-62 din zona periferică al municipiului, Câmpul Frumos , fostele locuinte ale fermei , zona slab cotata pe piata imobiliara - pretul rămâne unul dintre cele mai importante criterii pentru alegerea unei locuinte; reputatia zonei si mijloacele de transport în comun conteaza, de asemenea, foarte mult - o treime dintre români își cumpără locuinte cu cash tinerii preferă în continuare să locuiască în chirie ▪ Preturile oferitate pe piata pentru apartamente compuse din 2 camere, semidecomandate in zonele mai slab cotate ale Mun. Sf.Gheorghe variaza între 13.000- 41.000 Euro in functie de etaj, vechime imobil, dispunere imobil. De asemenea un criteriu in baza caruia variaza preturile este suprafata utila si compartimentarea, suprafata pe care ofertantii o prezinta de cele mai multe ori ca fiind utila si in realitate include logia/balconul. Pretul mediu pe mp/Su se situeaza în jurul valorii de 272 euro/mp in zona in care se gaseste subiectul evaluat – zona periferică –

	Câmpul Frumos
NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă rezidențială, ▪ Din punct de vedere edilitar: zonă în dezvoltare ▪ Din punct de vedere economic: oras / zona cu economie slab dezvoltată , somaj ridicat,
OFERTE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> • Oferte suficiente de variate pentru piața locală la prețuri cuprinse între 13.000- 41.000 euro/mp
CERERI SIMILARE	<p>Cererea pe piață în zona mediană al Mun.Sf Gheorghe este încă mai mică față de ofertele existente, ceea ce generează o piață al cumpărătorului. Mediu de afaceri și situația economică au un impact negativ asupra pieței imobiliare, deoarece nivelul de cumpărare al populației este mic , ceea ce se oglindește și în preșurile relativ mici /mp la apartamentele aria pieței studiate.</p> <p>Programu 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"> ▪ Minim: 13.000 euro ▪ Maxim: 41.000 euro
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minim: 160 euro ▪ Maxim: 210 euro
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dezechilibru în favoarea CERERII ▪ Tendință de stagnare în favoarea CERERII. ▪ Rezulta: posibilitatea reducerii prețurilor / chiriilor <p>Anexa B cuprinde extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piața al proprietății care susțin elementele de piața incluse în acest raport.</p>

13. EVALUARE

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

14. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

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

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

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

CMBU poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

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

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

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

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

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

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

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

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

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

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

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

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

15. Metodologia de evaluare

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

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

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

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

15.1 Abordarea prin piață

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

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

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

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

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

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	13.000 Euro echivalent 62.900 Lei
---	--

15.2. Abordarea prin venit

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

Chiria este percepută în valută, fiind în cuantum de **160 Euro/lună**, plata făcându-se în lei, la cursul BNR din ziua efectuării plății. Valoarea chiriei este obținută din baza de date deținută de evaluator și din informațiile preluate de la agențiile imobiliare. În obligațiile de plată ale proprietarului intră de asemenea plata taxelor și impozitelor, și anume impozitul pe venitul brut realizat din chirii și taxa pentru asigurare.

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

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

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN VENIT	12.800 EURO echivalent 62.000 LEI
---	--

15.3 Abordarea prin cost

Nu s-a aplicat

16. DEFINIȚII SI IPOTEZE

16.1 DEFINIȚII

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

16.2 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

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

16.3 ALTE PRECIZĂRI

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

16.4. SURSE DE INFORMARE

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

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

Comparabile oferte apartamente

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/39-mp-apartament-vanzare-ciucului-32219522>

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/52-mp-apartament-vanzare-sfantu-gheorghe-covasna-32338834>

<https://www.olx.ro/oferta/apartament-2-camere-sf-gheorghe-zona-garii-IDdhBu4.html#8eadb0b5fc>

Comparabile chirii

<https://www.storia.ro/oferta/inchiriere-apartament-sfantu-gheorghe-IDiahT.html#95ba085b3f>

<https://www.storia.ro/oferta/apart-2cam-de-nchiriat-IDiPZw.html#ab2c39ddda>

<https://www.storia.ro/oferta/apartament-2-camere-inchiriere-IDhnaZ.html#ab2c39ddda>

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

16.5 TIPUL VALORII ESTIMATE

Imobilul evaluat este de natura unei proprietăți imobiliare de tip apartament cu 2 camere.. Valoarea de piață estimată conform destinației raportului este definită de standardul de evaluare SEV 100 – Cadrul general.

16.6. DATA ESTIMĂRII VALORII

Data de referință al prezentului raport este **29.06.2020**

16.7. MONEDA RAPORTULUI

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

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

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.).

16.8. MODALITATI DE PLATA

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

17 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

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

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele 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 in aplicarea a doua abordari de evaluare adecvate si s-au obtinut urmatoarele valori:

- **abordarea prin PIATA 62.900 lei echivalent 13.000 euro**
- **abordarea prin VENIT 62.000 lei echivalent 12.800 euro**

Pentru analiza rezultatelor si exprimarea concluziei finale asupra valorii, evaluatorul a verificat intreg procesul de evaluare, informatiile si tehnicile de analiza a acestora, precum si judecata aplicata, prin prisma criteriilor mentionate mai sus, astfel:

Adecvarea: atat abordarea prin piata cat si abordarea prin venit sunt adecvate pentru acest tip de proprietate, insa avand in vedere scopul evaluarii consideram ca abordarea prin piata este cea mai adecvata.

Precizia: Precizia unei evaluari este legata de increderea evaluatorului in acuratetea informatiilor utilizate astfel ca la abordarea prin piata fiind utilizate oferte ce au fost scazute prin marja de negociere si adaptate conform informatiilor primite telefonic de la agentii imobiliari/prorietari; la abordarea prin venit s-au utilizat informatii din piata pentru apartamente inasa de multe ori in piata pentru inchiriere nu este recunoscut in pret valoarea materialelor utilizate pentru finisarea apartamentului astfel incat sa poata fi inchiriat.

Cantitatea informatiilor: adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta indicatiei valorii; cea mai mare cantitate de informatii exista la abordarea prin piata (atat tranzactii din trecutul recent cat si oferte pe piata);

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

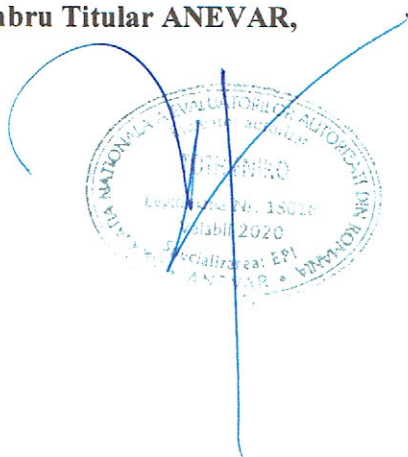
Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată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

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 evaluare necesită transparența în abordarea evaluării și explicații adecvate pentru toți factorii care au un efect semnificativ asupra evaluării.

VALOAREA DE PIATA	13.000 Euro echivalent 62.900 Lei
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	

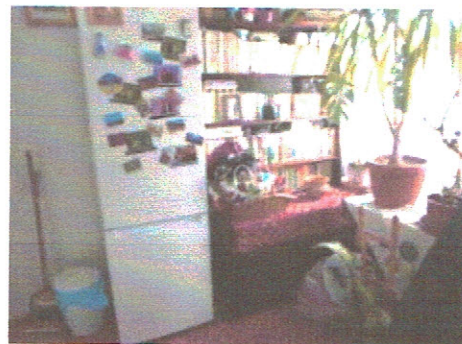
Ec. Toth Eniko
Evaluator Autorizat ,
Membru Titular ANEVAR,



LOCALIZARE



POZE PROPRIETATE



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



Acoperis deteriorat , necesita renovare



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Anexe calcul

Anexa A				
			1 EURO =	4.8421
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ			
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ A	COMPARABILĂ B	COMPARABILĂ C
Valoare de ofertare /VÂNZARE	Euro	24076	40000	41000
TIP TRANZACȚIE / OFERTA		Oferta	Oferta	Oferta
PREȚ TRANZACȚIE	7%	22391	37200	38130
*NOTA: Această diminuare nu este considerată o ajustare(nu este element de comparație), ci o transformare a valorii de ofertare în prețul de vânzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluării, având ca bază atitudinea participanților pe piață, vânzătorii și cumpărătorii)				

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

Caracteristici specifice tranzacției /ofertei

PREȚ DE VANZARE NEGOCIAT		22391	37200	38130
Dreptul de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
Ajustare pt.dr.de propr. Transmis		0	0	0
Ajustare pt.dr.de propr. transmis		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		22,391	37,200	38,130
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
finanțare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		22391	37200	38130
Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Ajustare pt. condițiile de vânzare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		22391	37200	38130
Condiții de piață	Iunie 2020	Iunie 2020	Iunie 2020	Iunie 2020
Ajustare pt. condițiile de piață %		0	0	0
Ajustare pt. condițiile de piață		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		22,391	37,200	38,130
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		Nu	Nu	Nu
Ajustare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		22,391	37,200	38,130
Caracteristici specifice proprietății				
Condiții de localizare	Sf.Gheorghe , Al.Caminului , cartierul Ciucului	Sf.Gheorghe , cartierul Ciucului,	Sf.Gheorghe , Aleea Avantului	Sf..Gheorghe , zona Garii CFR
Ajustare %		-20	-25	-25
Ajustare		-4478	-9300	-9533
PREȚ AJUSTAT		17913	27900	28598
Data PIF	1962	1975	1977	1977
Ajustare %		-13.0	-15.0	-15.0
Ajustare		-2911	-5580	-5720
Regim de înălțime bloc	P+1E	S+P+4E	S+P+4E	S+P+11E
Etaj	1	4	2	9
Ajustare (%)		2.0	0.0	4.0
Ajustare		448	0	1525
Suprafata utila apartament (mp)	48	39.00	52.00	54.00
Ajustare suprafata mp		8.9	-4.1	-6.1
Ajustare		4079	-2211	-3241
Tip apartament	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat
Ajustare		0	0	0

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT

RAPORT DE EVALUARE

Finisaje	finisaje medii preponderent cele initiale : tamplarie lemn cu geam simplu, usa acces lemn, zugraveli lavabile ,parchet in camere , gresie in baie, bucatarie , usi interioare lemn initiale, renovarile sunt efectuate pe costul locatarului	finisaje medii partial renovate : tamplarie pvc cu geam termopan, usa acces metalica, zugraveli lavabile ,parchet in camere gresie in baie, bucatarie , usi interioare lemn, initiale,	finisaje medii partial renovate : tamplarie pvc cu geam termopan, usa acces metalica, zugraveli lavabile ,parchet in camere gresie in baie, bucatarie , usi interioare , MDF, baie renovata	finisaje medii partial renovate : tamplarie pvc cu geam termopan, usa acces metalica, zugraveli lavabile ,parchet in camere gresie in baie, bucatarie , usi interioare , MDF, baie renovata
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		-3850	-3850	-3850
Sistem incalzire	sobe de teracota vechi , pe lemne	centrala termica	centrala termica	centrala termica
Ajustare		-1500	-1500	-1500
Balcon	1 balcon	1 balcon	1 balcon	1 balcon
Ajustare		0	0	0
Termoizolatie exterioara a blocului	nu	Nu	da	Nu
Ajustare			-600	0
boxa	nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare		0	0	0
TOTAL Ajustare caracteristici fizice		-3734	-13741	-12785
PREȚ AJUSTAT		14178	14159	15812
Componente nonimobiliare	nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare		0	-1200	0
PREȚ AJUSTAT		14,178	12,959	15,812
Ajustare totală brută		17,265	24,241	25,368
Ajustare totală brută în procente		77.11%	65.16%	66.53%
Numar de ajustari		6	7	6
corectia totala bruta in procente	COMP. cu	ajustare minima	65.16%	
VALOAREA selectata euro	12,959			
VALOAREA euro rotunjita	13,000	valoare Euro /mp	272	
Valoare lei	62,900	valoare Lei /mp	1314	

Explicatii asupra ajustarilor aplicate

Elemente de comparatii	Ajustari:			
Ajustare aplicata pentru pentru	Dreptul de proprietate transmis	0	0	0
Explicatia ajustarii	nu s-au facut ajustari la nici una din comparabile, dreptul de proprietate transmis fiind integral			
Ajustare aplicata pentru pentru	finanțare	0	0	0
Explicatia ajustarii	se considera conditii de finantare "cash" pentru toate comparabilele			
Ajustare aplicata pentru pentru	Condiții de piață	0	0	0

Explicatia ajustarii	nu se fac ajustari, toate comparabilele situandu-se la aceleasi conditii de piata si in perioada apropiata de perioada evaluarii			
Ajustare aplicata pentru	Condiții de localizare	-4,478	-9,300	-9,533
Explicatia ajustarii	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile fiind localizate in zona cu interes tranzactional mai ridicat fata de zona prop. de evaluat. S-a aplicat tehnica interviului			
Ajustare aplicata pentru	Data PIF	-2911	-5580	-5720
Explicatia ajustarii	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile pentru diferenta de vechime , calculat la 1% / an vechime			
Ajustare aplicata pentru	Regim de înălțime bloc	448	0	1525
Explicatia ajustarii	s-au aplicat ajustari pozitive la comp. A si C pentru diferenta de nivel. S-a aplicat tehnica interviului			
Ajustare aplicata pentru	Suprafata utila apartament	4079	-2211	-3241
Explicatia ajustarii	s-au aplicat ajustari pozitive/negative la toate trei comp. pentru diferenta de suprafata calculandu-se cu val pe mp			
Ajustare aplicata pentru	Tip apartament	0	0	0
Explicatia ajustarii	nu s-au aplicat ajustari			
Ajustare aplicata pentru	Finisaje	-3850	-3850	-3850
Explicatia ajustarii	s-au aplicat ajustari negative , la toate trei comparabile pentru finisajele de care dispun fata de finisajele prop. de evaluat .Prop. de evaluat dispune de finisaje vechi partial inbunatatite pe costul locatarului			
Ajustare aplicata pentru	incalzire	-1500	-1500	-1500
Explicatia ajustarii	s-au aplicat ajustari negative la toate trei comparabile deoarece ele dispun de CT proprii pe gaz , fata de prop. de evaluat care dispune de soba de teracota veche pe lemne			
Ajustare aplicata pentru	Balcon	0	0	0
Explicatia ajustarii	nu s-au aplicat ajustari			
Ajustare aplicata pentru	Termoizolatie exterioara a blocului	0	-600	0
Explicatia ajustarii	s-a aplicat o ajustare negativa comp. B deoarece dispune de izolatie termica exterioara.S-a aplicat tehnica analizei costurilor			
Ajustare aplicata pentru	Boxa/Alte spatii	0	0	0
Explicatia ajustarii	nu s-au aplicat ajustari			
Ajustare aplicata pentru	Componente nonimobiliare	0	-1200	0
Explicatia ajustarii	s-a aplicat o ajustare negativa la comp. B fiind orientat partial mobilat si utilat , valoarea ajustarii este conform ofertelor second hand al mobilierului			

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara solicitata	160	186	210
Chirie negociata	144	167	189
Venit Brut Potential (EUR/an)	1,728	2,009	2,268
<i>Grad de neocupare (- 1 luna/an)</i>	144	167	189
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	1,584	1,841	2,079
<i>Cheltuieli aferente proprietarului</i>	48	55	62
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	1,536	1,786	2,017
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	22,391	37,200	38,130
<i>Rata de capitalizare (%)</i>	6.9	4.8	5.3

Rata de capitalizare = VNE/ V

Proprietatii subiect i se va aplica o rata
totala de capitalizare cuprinsa intre 4.8 si 6.9

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

6.90%

Rata de capitalizare = VNE/ V

<https://www.storia.ro/oferta/inchiriere-apartament-sfantu-gheorghe-IDiahT.html#95ba085b3f>

<https://www.storia.ro/oferta/apart-2cam-de-nchiriat-IDiPZw.html#ab2c39ddda>

<https://www.storia.ro/oferta/apartament-2-camere-inchiriere-IDhnaZ.html#ab2c39ddda>

Pentru calculul ratei de capitalizarea s-au folosit aceleasi conditii de exploatare a proprietatii
in sistem stabilizat si acelasi procentaj pentru cheltuieli

Venitul net din exploatare al fiecarei proprietati comparabile a fost calculat si estimat in acelasi

mod in care a fost estimat venitul net din exploatare al proprietatii subiect , veniturile situandu-se la sau in jurul nivelului chiriilor din piata

Alocarea pentru inlocuiri se considera element de cheltuiala subinteleas in rata de capitalizare

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Anexa B

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

Venit brut din chirii / an	1,920	Euro
Grad de neocupare (- 3 luna/an)	480	
Venit brut efectiv	1,440	
Cheltuieli cu impozitul	50	
Cheltuieli cu asigurarea	60	
Cheltuieli cu intretinere/reparatii	450	
Total cheltuieli	560	
Venit net din exploatare VNE	880	
Rata de capitalizare "c"	6.90%	
Indicatie Valoare de piata	12,754	

Valoarea proprietății, calculată prin metoda capitalizării veniturilor este:

$$V_{cv} = \frac{880}{6.90\%}$$

$$V_p = 12,800 \text{ Euro}$$

echivalent

$$V_p = 62,000 \text{ Lei, rotunjit}$$

Cheltuieli cu intretinere/reparatii: s-au estimat la	450	Euro/an
In estimarea ratei de capitalizare chiriile au fost reduse cu 3 % prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii.		
Avand in vedere amplasamentul, suprafata, finisajele proprietatii subiect si suprafata s-a considerat o chirie obtenabila de	480	Euro/luna
Deoarece la calculul ratei de capitalizare s-au folosit oferte la inchiriere modern mobilate si utilate , se ajusteaza valoarea ptr dotarea prop. de evaluat in conditii similare	0	Euro
Vp=	12,800	Euro
	echivalent	
Vplei=	62,000	Lei

COMPARABILE OFERTE APARTAMENTE

COMPARABILA A

Apartment de vânzare cu 2 camere și 39 mp

🏠 - Covasna - Sfântu Gheorghe - Ciocatai - Apartament de vânzare 2 camere

Fără comision Bancă



Bancă
24.076 €

2 luni jumătate



Apartment de vânzare 2 camere

DIRECT PROPRIETAR

Detalii

Camere	2	Bai	1
Suprafata	39 m ²	Total etaje	4
Construit	19/75	Comision	Nu
Etaj	Etaj 4	Compartimentare	Semidecomandat
Stadiul constructiei	Finalizat	Tipul incalzirii	Centrala proprie
Tip Apartament	Apartament in Bloc		

Facilitati

- ✓ Electricitate
- ✓ Apa

Salvează Distribuie

DIRECT PROPRIETAR

0731680351

Chat WhatsApp >

Salvează Distribuie

DIRECT PROPRIETAR

0731680351

Chat WhatsApp >

Facilitati

- ✓ Electricitate
- ✓ Apa

Caracteristici

- ✓ Termopan

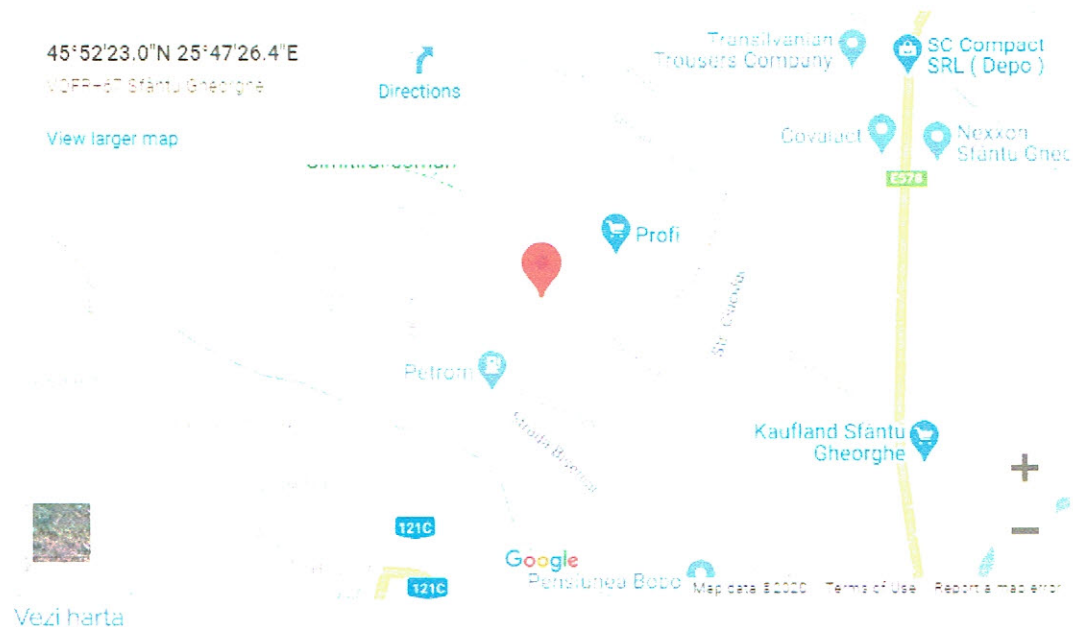
Amenajari interioare

- ✓ Parchet

Descriere

Imobilul este situat in partea de Nord a municipiului Sfântu Gheorghe, in Cartierul Ciucului, intr-o zona rezidentiala cu blocuri de locuinte cu regimul de inaltime P+4E / P+10E. In apropiere se gasesc unitati de invatamant (Gradinita cu program prelungit, Scoala Codri Ferenc), unitati comerciale (Profi, Kaufland) precum si unitati bancare si spatii de prestari servicii. Apartamentul de tip semidecomandat este situat la etajul 4 unui imobil cu regim de inaltime P+4E, fiind compus din 2 camere si dependinta. Tamplaria exterioara este din PVC cu geam termopan iar usa de acces este din cadru metalic. Incalzirea se realizeaza prin intermediul unei centrale termice. Finisajele interioare constau in podele placate cu parchet in camere si cu gresie in baie. Peretii din baie sunt placati cu faianta si cei din camere sunt zugraviti cu vopsea lavabila.

Hartă



<https://www.imoradar24.ro/anunturi/39-mp-apartament-vanzare-ciucului-32219522>

Caracteristici

✓ Termopan

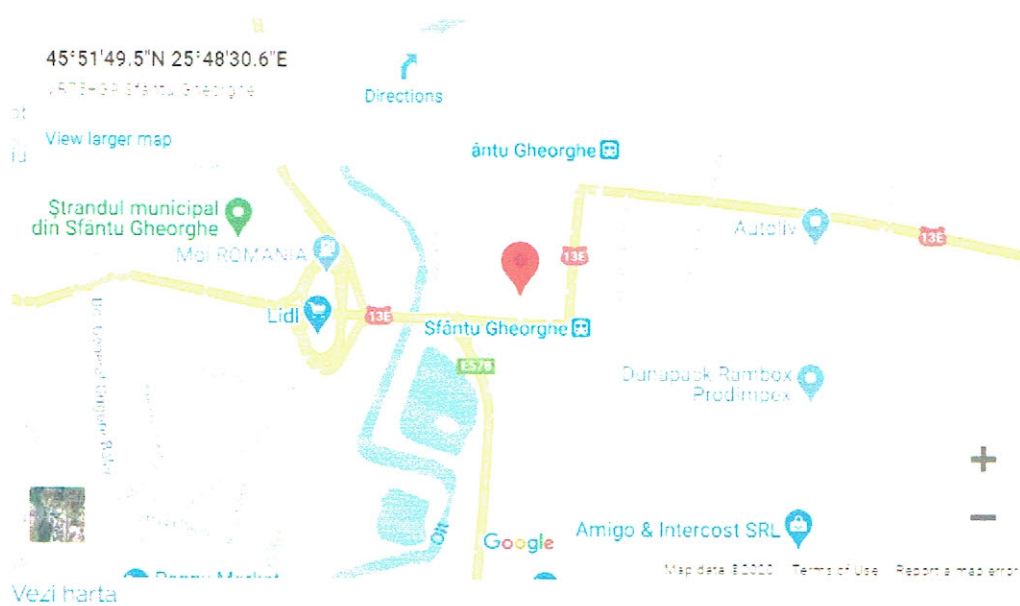
Amenajari interioare

✓ Parchet

Descriere

Apartament 2 camere situat pe Aleea Avântului izolat pe exterior, se vinde parțial mobilat.

Hartă



<https://www.imoradar24.ro/anunturi/52-mp-apartament-vanzare-sfantu-gheorghe-covasna-32338834>

COMPARABILA C



OLX Contul meu



Vanzator
Dan Rusu
Anunturile utilizatorului

Loc de intalnire
Stantu Gheorghe, judet Covasna

Apartament 2 camere Sf Gheorghe zona Garii

41 000 €

Oferit de **Proprietar** Compartimentare **Decomandat** Suprafata utila **54 m²** Etaj: **9**

Descriere

Vand apartament de 2 camere, decomandat, 54m patrati, la etajul 9 din 11, foarte calduros.

Sf Gheorghe, zona Garii.

Pret 41 de mii de euro, negociabil.

Raspund doar la telefon: 726356313

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

Adaugat de pe telefon La 08:47, 19 Iunie 2020 Vizualizari: 1667 Numar anunt: 196288036

<https://www.olx.ro/oferta/apartament-2-camere-sf-gheorghe-zona-garii-IDdhBu4.html#8eadb0b5fc>

COMPARABILE CHIRII

COMPARABILA A

storia Anunturi • Ansambluri rezidentiale • Companii • Anunturi internationale Contul meu Adauga anunt


Inapoi la cautare > Apartamente de inchiriat > Covasna > Sfantu Gheorghe (comunale) > Sfantu Gheorghe > Strada Banki Donati > Inchiriere apartament, Sfantu Gheorghe

Inchiriere apartament, Sfantu Gheorghe

Covasna județ, Strada Banki Donati


160 € /luna
3 €/m²

100% renovat

 Sabocean Vasilica
0733 056 270

Numar de Telefon

Scara

 1 unitate, 3 bai, 2 wc

Scrisoare de intentie si actiuni de inchiriere
19.05.2024 10:11:41 - inchiriere apartament
19.05.2024 10:11:41 - inchiriere apartament

Administratoarea acestui apartament este S.C. C. Banki Donati Sf. Gheorghe [vezi profil](#)

Vreau sa primesc oferte similare

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 50 m²
Tip proprietate: apartament
Etaj: 2

Numarul de camere: 2
Compartimentare: decomandat
Numarul de bai: 1

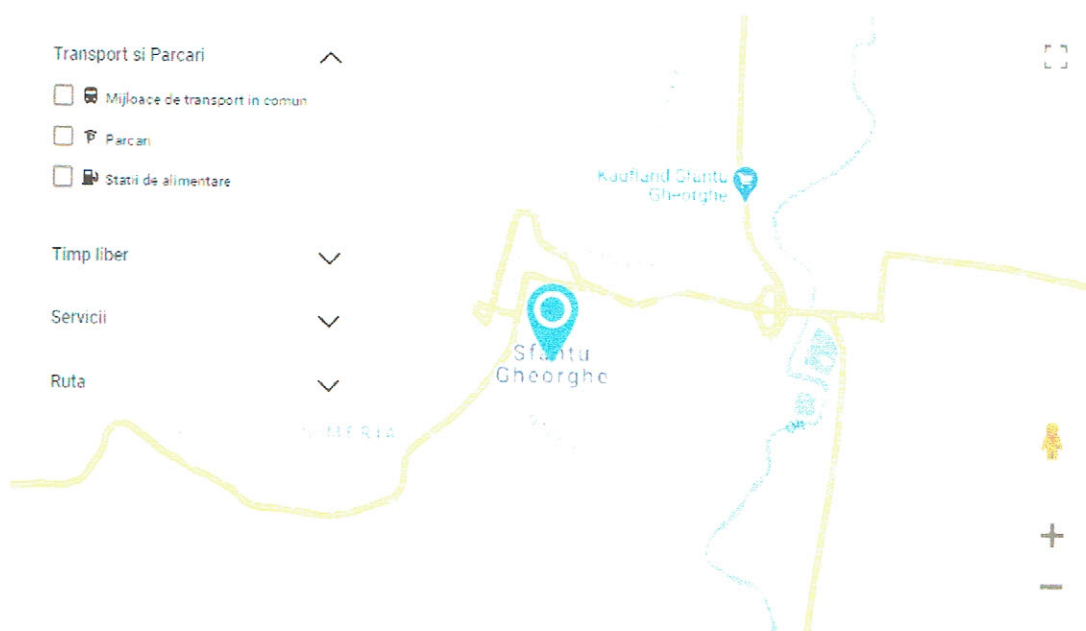
Suprafata utila (m²): 50
Stare: renovat
Numarul total de etaje: 4

Descriere anunt

Contact direct 0733056270 inclusiv sambata intre orele 9-13.

Inchiriere apartament mobilat in Sfantu Gheorghe . Apartamentul este situat la etajul 2 din 4, are 2 camere, 1 bai, este decomandat si are o suprafata utila de 50 mp. Este o oferta care merita vazuta iar noi va stam la dispozitie pentru alte detalii sau sa stabilim impreuna o vizionare.

Harta



<https://www.storia.ro/oferta/inchiriere-apartament-sfantu-gheorghe-IDiahT.html#95ba085b3f>

COMPARABILA B

Inapoi la cautare > Apartamente inchiriat > Covasna > Sfântu Gheorghe (comună) > Sfântu Gheorghe > Apartamente inchiriat

Apart 2cam de închiriat

Covasna judet, Sfântu Gheorghe

900 RON /luna
5 €/m²



Ferenc Arpad
+40 7446441111
Numele Tau *
Email *
+ Romania, țara de telefon
Sunt interesat de acest apartament și pot să ofer mai multe informații înainte de a efectua o viză în persoană
Administrația acestui site este © 2017
Online Services S.R.L. Toate drepturile rezervate
Vreau să primesc oferte similare



Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 39 m²

Numarul de camere: 2

Suprafata utila (m²): 39

Compartimentare: semidecomandat

Anul constructiei: 1997

Etaj: 4

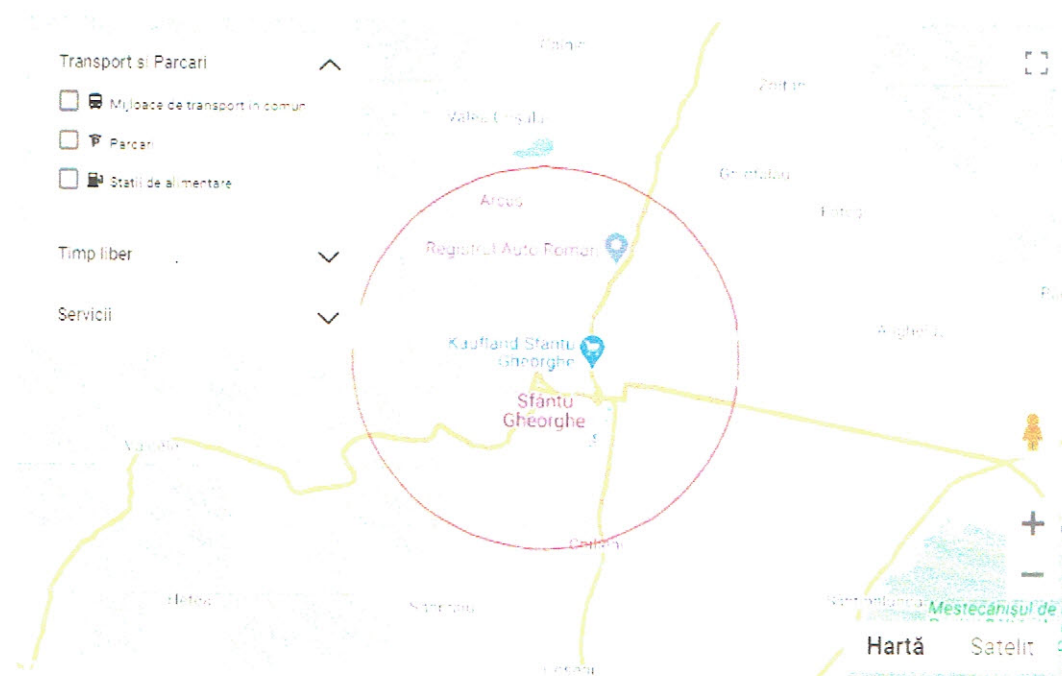
Descriere anunt

Apart 2cam de inchiriat, incepand cu data de 1 iunie, pe str. V. Goldis aproape de magazinul BemBalogh si de facultatea Bolyai.

Pretul este 900 lei/luna plus utilitati consumate.

La inceperea contractului se percepe o garantie de 900lei.

Deci prima chirie si garantia 1800lei.



<https://www.storia.ro/oferta/apart-2cam-de-nchiriat-IDiPZw.html#ab2c39ddda>

COMPARABILA C

210 €/luna

PH 2 54 m²

Covasna (judet), Sfantu Gheorghe

Salveaza

Contact

Covasna (judet), Sfantu Gheorghe

4 Cimi

Realizator



Petru H
0755 070 939

Numara Telefon

Birtul

ROMANIA - 1000 Constanta

Compania de evaluare autorizata
ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
Transe de evaluare si de autorizare

Amplasamentul este situat pe strada
Carmazului nr. 10, Constanta
Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul



Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 54 m²

Numarul de camere: 2

Suprafata utila (m²): 54

Compartimentare: nedecomandat

Anul constructiei: 1997

Etaj: 8

Descriere anunt

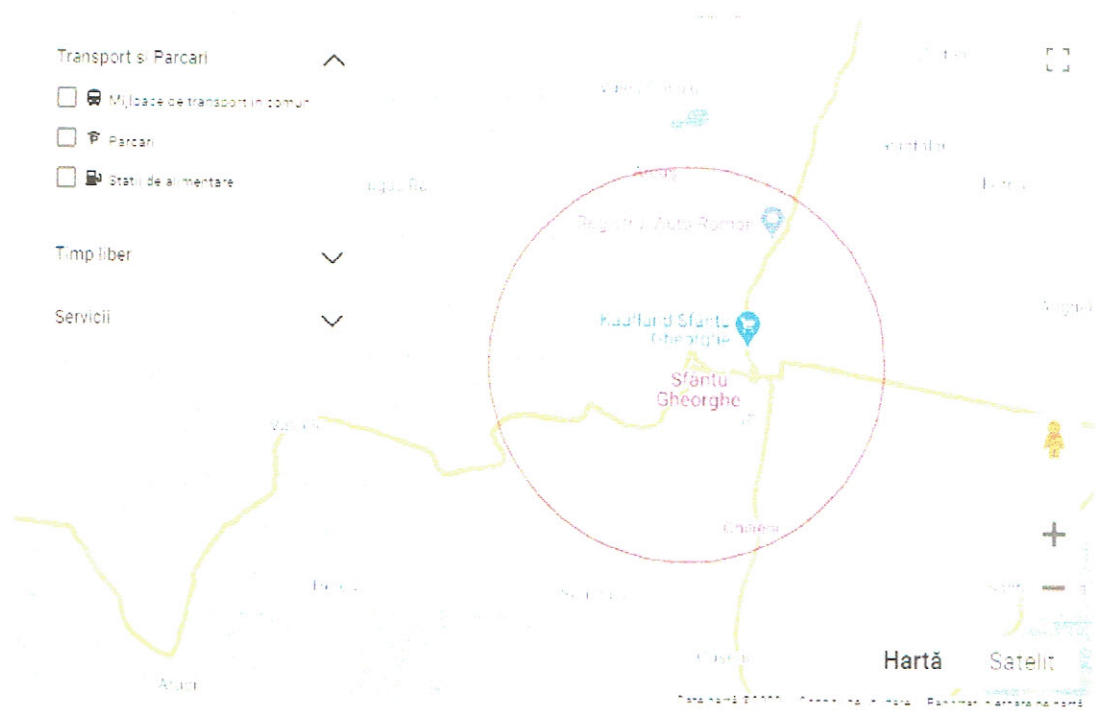
Apartamentul cu 2 camere, propus catre inchiriere, este situat pe strada Hamiciei, zona Garii, Sfantu Gheorghe.

Proprietatea are structura decomandata cu alcatuire practica, formata din hol, bucatarie, living, dormitor, baie, balcon si spatiu de depozitare.

Apartamentul se inchiriaza complet mobilat si utilat, masina de spalat rufe, frigider, TV, Centrala termica in condensatie cu consum redus de gaz, wifi;

Etaj 8/9;

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



<https://www.storia.ro/oferta/apartament-2-camere-inchiriere-IDhnaZ.html#ab2c39ddda>

TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru INFORMARE**

Nr. cerere	5263
Ziua	27
Luna	02
Anul	2013

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

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 29795-C1-U5
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Unitate individuala

Adresa: Sfântu Gheorghe, Strada Campul Frumos, nr. 5, bloc 9, scara A, etaj I, nr. ap. V

Parti comune: terenul aferent blocului cu trotuar de garda in suprafata totala de 617 mp., podul si acoperisul, subsolul tehnic, fundatia constructiei, structura de rezistenta, peretii despartitori, intrarea principala, casa scarii, coloanele principale ale utilitatilor

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	29795-C1-U5	-	47,88	1834/ 22216	5095/ 61700	APARTAMENT NR. 5 compus din :- camera de zi cu 16,89 mp., dormitor cu 12,50 mp., bucatarie cu 5,24 mp., baie cu 4,55 mp., vestibul cu 6,18 mp., camera cu 2,52 mp si balcon cu 2,36 mp, evidentiati in cartea funciara colectiva nr. 29795-C1-Sf.Gheorghe

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

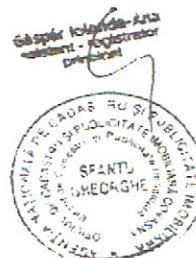
CARTE FUNCIARA NR. 29795-C1-U5
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
5263 / 27.02.2013	
Hotarare nr. 126/2008, emis de Municipiul Sf. Gheorghe	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu initial de cumparare prin licitatie conf ineh nr. 15215/2007, 24785/2007., dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 1 MUNICIPIUL SF. GHEORGHE	A1 pozitie transcrisa din CF 29795-C1/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 6472 din 24-MAR-11;

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 29795-C1-U5
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 29795-C1-US
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Unitate individuala

Adresa: Sfântu Gheorghe, Strada Campul Frumos, nr. 5, bloc 9, scara A, etaj I, nr. ap. V

Parti comune: terenul aferent blocului cu trotuar de garda in suprafata totala de 617 mp., podul si acoperisul, subsolul tehnic, fundatia constructiei, structura de rezistenta, pereti despartitori, intrarea principala, casa scarii, coloanele principale ale ut litatiilor

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	29795-C1-US	-	47,88		1834/ 22216	5095/ 61700	APARTAMENT NR. 5 compus din :- camera de zi cu 16,89 mp., dormitor cu 12,50 mp., bucataria cu 5,24 mp.,baie cu 4,55 mp.,vestibul cu 6,18 mp., camera cu 2,52 mp si balcon cu 2,36 mp, evidentiati in cartea funciara colectiva nr. 29795-C1-Sf.Gheorghe

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.

S-a achitat tariful de 720 RON, ordin de plata nr. .759/27-02-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 222,

Data solutiunii,
06/03/2013

Data eliberării,
07-03-2013

Asistent-registrador,
IOLANDA GASPAR

(semnatura)

Iolanda Gaspar
Asistent-Registrador
Municipiu Sfântu Gheorghe

Referent,

(parafa si semnatura)

