

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP APARTAMENT, PENTRU VÂNZARE

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 31/08.09.2014	ÎNREGISTRARE LA BENEFICIAR	Nr. ... /
------------------------------	-------------------	-------------------------------	-----------------

1.	EVALUATOR AUTORIZAT	BOJIN ADRIAN
	Parafa	Nr. 10826 – valabilă 2014
	Adresa evaluatorului	▪ Orașul: SFÎNTU GHEORGHE ▪ Strada/ Zorilor nr.37 ▪ Telefon: 0745-345-066 ▪ E-mail: adrian.bojin@gmail.com
2.	CLIENT	Persoană juridică: PRIMĂRIA MUN. SF. GHEORGHE
	Adresa	▪ Orașul: SFINTU GHEORGHE ▪ Strada : STR. CÂMPUL FRUMOS, NR.5, BLOC.9, SC.B, AP.10 - ETAJ ▪ Telefon:
	DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană juridică: PRIMĂRIA MUN. SF. GHEORGHE

3.	PROPRIETATEA EVALUATA	Apartament cu 2 camere situat la parter în bloc cu P+1 nivele, fără spații comerciale la parter
	Proprietar	Persoană juridică: PRIMĂRIA MUN. SF. GHEORGHE
	Adresa proprietății	▪ Orașul: SFINTU GHEORGHE ▪ Strada: STR. CÂMPUL FRUMOS, NR.5, BLOC.9, SC.B, AP.10 - ETAJ

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	33.000 LEI echivalent 7.530 EUR din care APARTAMENT 30.700 LEI echivalent 7.000 EUR TEREN 2.300 LEI echivalent 530 EUR
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

5.	TIP DE VALOARE	VALOARE DE PIAȚĂ
	SCOPUL EVALUĂRII	Pentru vânzare
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către dl. Bojin Adrian la data de 22.08.2014.
	DATA EVALUĂRII	08.09.2014
	DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	08.09.2014



CURS DE SCHIMB BNR, LA DATA EVALUĂRII		1 EURO = 4,4085 LEI/EURO
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	▪ Dobândirea: Temei legal: cumpărare prin licitație Dreptul de proprietate: Întabulare, drept de proprietate, cu titlul inițial de cumpărare prin licitație conf. Înch. Nr. 15215/2007, 24785/2007, dobândit prin Lege, cota actuală de 1/1, ▪ Cartea Funciară nr. 29795-C1-U10, localitatea SF. GHEORGHE, județ COVASNA ▪ Număr cadastral: Top 29795-C1-U10 ▪ Mențiuni speciale în Cartea Funciară: Nu ▪ Extras de Cartea Funciară 29795-C1-U10, OCPI / județ COVASNA
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	▪
	MENȚIUNI 2: Abateri de la înscrierea din Cartea Funciară	▪ Ex:
7.	DATE PRIVIND ISTORICUL TRANZACȚIILOR CU PROPRIETATEA	
8.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALA	▪ (Se va menționa existența documentației cadastrale) ▪ Suprafața înregistrată în documentația cadastrală: Su =48,54 mp ▪ Cota indiviză de teren: În ANEXA nr. 2 este prezentat Planul de situație
9.	SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI	Ocupat de chiriașul <u>GHEORGHITA EDIT</u> , folosit ca spațiu de locuit; Îmbunătățiri și lucrări de întreținere efectuate de către chiriaș: NU, faianță bucătărie, gresie hol, baie, tâmplărie interior din lemn, tâmplărie exterior tip termopan, parchet laminat camere, instalații sanitare – nu se iau în considerație, fiind executate de chiriaș
10. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE		
ZONA DE AMPLASARE		Semicentral, identificatorul zonal: zona „C”
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE		▪ Auto: - STR. CÂMPUL FRUMOS, NR.5, ▪ Magistrale metrou: Nu ▪ Calitatea rețelelor de transport: pietruite / cu o bandă pe sens /
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI		Tipul zonei ▪ Cartier rezidențial de blocuri de locuințe, zona agricolă în apropierea mun. Sf. Gheorghe; In zona se află în apropiere ▪ Rețea de transport în comun în apropiere/ cu mijloace de transport suficiente ▪ Unități comerciale în apropiere/: nu, ▪ Unități de învățământ (mediu): nu ▪ Unități medicale cabinete medicale de specialitate: nu ▪ Instituții de cult: nu ▪ Sedii de bănci: nu ▪ Instituții guvernamentale: nu ▪ Altele
UTILITĂȚI EDILITARE		▪ Rețea urbana de energie electrică: existentă ▪ Rețea urbana de apă: existentă ▪ Rețea urbana de termoficare: inexistentă ▪ Rețea urbana de gaze: inexistentă ▪ Rețea urbana de canalizare: existentă



	▪ Rețea urbană de telefonie: existentă ▪ Altele
GRADUL DE POLUARE	▪ Poluare medie ▪ Altele
AMBIENT	▪ Trafic auto intens: da, în apropiere ▪ Dezolant: da ▪ Alte caracteristici: zonă liniștită
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referință exterioară orașului, amplasare nefavorabilă, zonă circulantă, parțial cu verdețură. Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. Poluare medie. Ambient satisfăcător.

11. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)	
AMPLASAMENT	▪ BLOC DE LOCUINȚE P+1E (fără parter comercial) ▪ Parter
ANUL PIF	▪ Aproximativ 1972
LOCUINȚE PE PALIER	4
ORIENTARE	▪ Fațada blocului ▪ Cardinal: VEST
CARACTERISTICI	▪ Structura: cărămidă, ▪ Închideri perimetrale: cărămidă ▪ Acoperiș: terasă bituminată ▪ Aspect exterior: cu degradări ale finisajelor, ▪ Aspect interior: îngrijit ▪ Număr de restanțieri la plata întreținerii: da ▪ Probleme de alimentare cu apa caldă: nu este cazul ▪ Număr mediu de debransări cu centrale termice proprii: nu este cazul
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	▪ Aspect exterior neîngrijit, utilități incomplete etc. ▪ Nu se recomandă efectuarea unei expertize tehnice

12. DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	▪ Au (aria/suprafața utilă) = 48,54 mp ▪ Ac (aria/suprafața construită) = 57,47 mp
GRADUL DE CONFORT (opțional)	▪ Confort: 1
TÂMLĂRIE	▪ Exterioară: tâmplărie termopan, ușa intrare lemn brad ▪ Interioară: lemn
FINISAJE	▪ Finisări superioare: nu se iau în considerare, fiind executate de chiriaș - parchet laminat; - gresie în grup sanitar, pe hol; - faianță grup sanitar; - zugrăveli vopsele lavabile - altele:
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	▪ Normale ▪ Curenți slabi (telefonie și cablu TV)
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ Sobe încălzire cu lemne, aragaz cu butelie
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ Din rețeaua orașului ▪ Instalații și dotări în bună stare ▪ Instalațiile sunt întreținute bine
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Din rețeaua orașului etc. ▪ Nu este cazul
CONCLUZIE PRIVIND	▪ Aspect îngrijit, utilități incomplete etc.



DESCRIEREA APARTAMENTULUI	▪ Balcon nu există.
---------------------------	---------------------

TEREN

13.	DESCRIEREA TERENULUI	
	DATE GENERALE	▪ Amplasare: central, zona „B” ▪ Suprafața teren S = 617 mp (respectiv 8.37% din 617.00 mp) ▪ Deschiderea la stradă ▪ Tip drum acces: rutier-asfaltat, pietonal- asfaltat
	DESCRIERE	▪ Dimensiuni ▪ Forma: neregulată, ▪ Inclinare: în pantă

14.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIEȚEI SI SUBPIEȚEI	▪ Piața locuințelor rezidențiale amplasate în blocuri de locuințe
	NATURA ZONEI	▪ Zona rezidențială de blocuri de locuințe, case de locuit ▪ Din punct de vedere edilitar: în amenajare ▪ Din punct de vedere economic: zonă cu economie în așteptare,
	OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	▪ In stagnare
	CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	▪ Stagnare
	ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI
	PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minimum: ▪ Maximum:
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minimum: ▪ Maximum:
	CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI; ▪ Tendința de creștere în favoarea OFERTEI REZULTĂ: imposibilitatea reducerii prețurilor/ chiriei etc.

15. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – EDIȚIA 2011	▪ Da
CADRU LEGAL	▪ După caz.



14.1. Abordarea (evaluarea) clădirii prin metoda prin metoda costurilor

În ANEXA nr. 1 este prezentată determinarea valorii apartamentului prin metoda costurilor, centralizată în anexa nr.0.

VALOAREA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN COST	30.700 LEI echivalent 7.000 EUR
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

14.1. Abordarea (evaluarea) terenului prin metoda prin metoda comparației directe

În In ANEXA nr. 2 este prezentată determinarea valorii terenului prin metoda comparației directe, centralizată în anexa nr.0.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE (teren)	2.300 LEI echivalent 530 EURO
--	--

15. DEFINIȚII, IPOTEZE, CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE**15.1 DEFINIȚII**▪ **VALOAREA DE PIAȚĂ**

VALOAREA DE PIAȚĂ reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

15.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 10 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarilor 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. Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarii raportului de evaluare.
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 evaluării.
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 în 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. În cazul



- în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală 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. Dacă nu se arată altfel în raport, 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. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie 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 nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.
 7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
 8. Opiniile privind valoarea precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Poate fi necesară efectuarea unei alte inspecții pentru a confirma încheierea acestor sarcini.
 9. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
 10. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.
 11. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport, precum și a agentului de asigurări și creditorului, dacă aceștia au plătit onorariul pentru evaluare, în situația în care obiectivul clientului este un creditor ipotecar. Consimțământul scris și aprobarea trebuie de asemenea obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

16. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

În calitate de elaborator, declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează



pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile formulate în prezentul raport de evaluare.

17. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

1. Afirmările privind faptele cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit, în funcție de mărimea valorii estimate, de direcția de evaluare care favorizează cauza clientului, de atingerea unui rezultat stabilit sau de producerea unui eveniment, în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

18. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA FINALA

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISĂ ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ	33.000 LEI echivalent 7.530 EUR
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST ESTIMATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN METODA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE NET (PENTRU APARTAMENT) ȘI METODA COMOARAȚIEI DIRECTE (PENTRU TEREN)
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

ȘTAMPILA DE EVALUATOR

EVALUATOR AUTORIZAT

**și
SEMNĂTURA**

Bojin Adrian



ANEXE

- ANEXA nr. 0: Fotografii
ANEXA nr. 1: Determinarea valorii prin abordarea prin cost
ANEXA nr. 2: Plan de amplasament
ANEXA nr. 3: Releveul apartamentului
ANEXA nr. 4: Extras de Carte Funciară 29795-C1-U3



MUN. SF. GHEORGHE
STR. CÂMPUL FRUMOS NR.5
BLOC.9, SC.B, AP.10 - ETAJ

Anexa poze
Rap.ev. 31/08.09.2014

VEDERE EXTERIOARĂ



VEDERE EXTERIOARĂ



MUN. SF. GHEORGHE
STR. CÂMPUL FRUMOS NR.5
BLOC.9, SC.B, AP.10 - ETAJ

Anexa poze
Rap.ev. 31/08.09.2014

VEDERE INTERIOARĂ - CAMERĂ



VEDERE INTERIOARĂ - CAMERĂ



MUN. SF. GHEORGHE
STR. CÂMPUL FRUMOS NR.5
BLOC.9, SC.B, AP.10 - ETAJ

Anexa poze
Rap.ev. 31/08.09.2014

VEDERE INTERIOARĂ - BUCĂTĂRIE



VEDERE INTERIOARĂ - BAIE



MUN. SF. GHEORGHE
STR. CÂMPUL FRUMOS NR.5

Anexa nr.0
31/08.09.2014

SITUAȚIA STABILIRII VALORII DE PIAȚĂ

APARTAMENT CU 2 CAMERE - BLOC.9, SC.B, AP.10 - ETAJ

Nr. crt.	Denumire	Sup. constr. desf.		Sup. utilă.		Valori CIN		Valori Comparații		Valori de piață		
		mp	3	mp	2	lei	5	lei		lei	8	EURO 9
0	1											
1	BLOC.9, SC.B, AP.10 - ETAJ		58,25		48,54		30.700				30.700	7.000
2	TEREN AFERENT		51,64		51,64				2.300		2.300	530
												10
	TOTAL IMOBIL		58,25		48,54		30.700		2.300		33.000	7.530

*Observații: - curs valutar: 4,4085 lei/EUR

- valorile de piață pentru apartament au fost stabilite pe baza metodei costului de înlocuire net, în lipsa ofertei de vânzare-cumpărare sau a tranzacțiilor similare în zonă
- valorile de piață pentru teren au fost stabilite pe baza metodei comparațiilor directe, în situația existenței ofertei de vânzare-cumpărare sau a tranzacțiilor similare în zonă

Evaluator autorizat
Bojin Adrian



FISA DE CALCUL

Valoare bazată pe metoda costului de înlocuire net
BLOC.9, SC.B, AP.10 - ETAJ

Evaluare în baza catalogului de evaluare rapida editura MATRIXROM pt."Locuințe, cămine, hoteluri" editia 1995, Catalog de reevaluare nr.124, fișa nr.124"Clădire de locuit cu apartamente în bloc"

CARACTERISTICI

- anul construcției: aprox 1972
- utilizare inițială: apartamente de locuit
- utilizare actuală: apartamente de locuit
- regimul de înălțime - P+1
- structura de rezistență - zidărie din cărămidă
- pereți: cărămidă
- planșouri - beton armat
- acoperiș - șarpantă lemn
- învelitoare - țiglă profilată
- pardoseli: parchet laminat, gresie - nu se iau în considerație, fiind executate de chiriaș
- finisaje exterioare: tencuială de var
- finisaje interioare: tencuială de var
- tâmplărie interioară: lemn
- tâmplărie exterioară: termopan PVC - nu se iau în considerație, fiind executate de chiriaș
- încălzire: sobe cu lemne
- instalații sanitare: complete
- instalația de canalizare: la rețeaua orășenească
- instalații electrice: circuite de iluminat și prize 220V
- clădirea este amplasată în zona exterioară municipiului
- suprafața construită (mp) Ac 58,25 mp
- suprafața construită desfășurată (Ad) 58,25 mp
- înălțime medie (m) 2,50 m

Elemente de calcul	Suprafata (mp.)	lei/mp	Corectii %	Valoare (lei)
1	2	3	4	5
S construită utila	58,25	587		34191,576
Instalații electrice	58,25	23	1339,704	1.340
Instalații sanitare	58,25	65	3786,12	3.786
Instalații de încălzire centrală	0,00	67	0	0
Valoarea tehnica				39.317
CORECTII				
Pt. înălțimea încăperii	58,25	0,96	-1572,7	-1.573



Pt. încălzire sobe cu combust. solid	58,25	-34	-1980,43	-1.980
Total valoare tehnica corectata				35.764
COEF. DE INDEXARE (K1)-cu TVA			34.491,81	
COEF. DE INDEXARE (K1)-fără TVA			27815,98	
COEF. DE INDEXARE (K2)			0,9730	
Valoare tehnica actualizata				967.958.035
Grad de uzură (K3)	30,4%			294.259.243
Neadekvare funcțională	30,0%			202.109.638
Depreciere din cauze externe	35,0%			165.056.204
TOTAL VALOARE				306.532.951
TOTAL VALOARE ACTUALIZATĂ (RON)				30.700
Curs valutar la data evaluării (lei/EUR)				4,4085
TOTAL VALOARE ACTUALIZATĂ (EUR)				7.000

* Observații:

1. Coeficientul de indexare

Aducerea la zi (08.09.2014) a prețului barem (01.01.1965) se realizează cu coeficienți de actualizare rapidă (K1) cf. Buletin CET nr.121/iulie 2012

Apoi aplicăm un coeficient suplimentar de actualizare (K2), dat de variația valorii dolarului în raport cu leul între 31.06.2012 și 08.09.2014, redus cu 20% datorită faptului că impactul creșterii sus-menționate se transmite cu oarecare întârziere asupra costurilor în construcții.

Coeficientul (K2) suplimentar de actualizare între 31.06.2012 – 08.09.2014:

$$K2 = 1 + 0,8 \times (3,4056 - 3,5202) / 3,4056 = 0,9730 \dots$$

unde: 3,5202 este cursul leu/USD la data de 31.06.2012

3,4056 este cursul leu/USD la data de 08.09.2014

2. Gradul de uzură fizică

Stabilirea gradului de uzură real estimat (K3) se face conform Ordinului MLPAT 85/N/1999 (Indicativ P 135/1999, anexa nr.45), după cum urmează:

* condiții de exploatare	normale
* starea tehnica	medie

Gradul de uzura fizica:

- * Construcții
- * Închideri si compartimentări
- * Finisaje
- * Instalații
- * Total

G.uz.	Ponderi
5%	40%
30%	17%
50%	25%
60%	18%
30,40%	100%

Gradul de uzură fizică total de **30,40%** a fost stabilit pe baza observațiilor/inspecției evaluatorului autorizat, conform preved.anexei nr. 45 la Ordinului MLPAT 85/N/1999 (Indicativ P 135/1999) reprezentând ponderea orientativă a subansamblelor mijloacelor fixe din grupa 1 Clădiri, respectiv "Clădiri industriale"

3. Neadekvare funcțională

30,00%

- spațiu fără separeuri, greu de încălzit iarna;



- lipsă spațiu depozitare lemne
- colectarea cenușei în apartament
- radiatoare inexistente
- alimentarea cu apă și canalizarea
- alimentarea cu energie electrică

4. Depreciere din cauze externe 35,00%

- criză financiară, neacordare de credite bancare pentru investiții locative sau productive,
- diminuare semnificativă a tranzacțiilor imobiliare, perspective șomaj în rândul populației
- clădire cu vechime de 41 ani, se impune reabilitarea cu materiale moderne, indiferent de destinația viitoare

Notă: Îmbunătățiri aduse apartamentului de către chiriașul, GHEORGHITA EDIT

care nu au fost luate în calcul:

- faianță bucătărie
- gresie hol, baie
- tâmplărie interior din lemn
- tâmplărie exterior tip termopan
- parchet laminat camere
- instalații sanitare

Evaluator autorizat

Bojin Adrian



ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

Elemente de comparatie	Subiect	Câmpului	ieșire spre Ilieni	Orko	Str. Borviz
Suprafata aferentă blocului	617,00	1.462	8.282	100.000	5.000
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		15	7	8	11
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Corectie procentuala (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUROo/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		15	7	8	11
Conditii vanzare		oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie procentuala (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Valoarea corectiei (EUROo/mp)		-0,75	-0,35	-0,40	-0,55
Pret corectat		14,25	6,65	7,60	10,45
Localizare		mai bună	mai slabă	mai slabă	similar
Corectie procentuala (%)		-5%	10%	5%	0%
Valoarea corectiei (EUROo/mp)		-0,71	0,67	0,38	0,00
Pret corectat		13,54	7,32	7,98	10,45
Acces		similar	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		-5%	5%	5%	-5%
Valoarea corectiei (EURO/mp)		-0,68	0,37	0,40	-0,52
Pret corectat		12,86	7,68	8,38	9,93
Destinatia (utilizarea terenului)	construibil	construibil	construibil	construibil	construibil
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		12,86	7,68	8,38	9,93
Utilitati	toate	apa, canal	-	apa, En.el	-
Corectie procentuala		5%	10%	5%	10%
Valoarea corectiei (EURO/mp)		0,64	0,77	0,42	0,99
Pret corectat		13,50	8,45	8,80	10,92
Planeitate	plan	plan	plan	plan	plan
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	-5%	-2%
Valoarea corectiei (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		13,50	8,45	8,36	10,70
Suprafata	617	1.462	8.282	100.000	5.000
Corectie procentuala		-2%	-10%	-15%	-5%



Valoarea corectiei (EURO/mp)		-0,27	-0,84	-1,25	-0,54
Pret corectat		13,23	7,60	7,10	10,17
Total corectie bruta		3,05	2,99	2,85	2,60
			total corectie bruta cea mai mica		
Valoarea estimata	rotund		10,2		
S teren = 617 mp	6.300 €		27.800 lei		
Suprafata cota parte apartament=51,65 mp (8,37%)	530 €		2.300 lei		

Curs valutar: 4,4085 lei/EUR

Evaluator autorizat
Bojin Adrian



Bojin Adrian

Anunturi Covasna > [Anunturi terenuri Covasna](#) >

Teren intravilan de 1462 mp, Sfantu Gheorghe

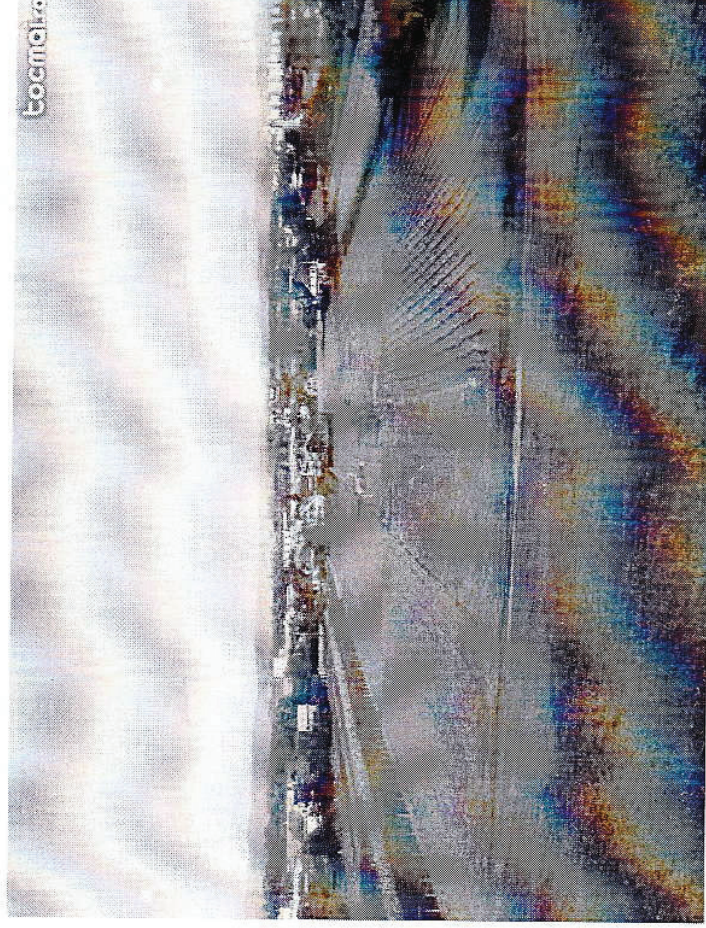
Teren 2000 mp, Nord-Est »

Teren intravilan de 1462 mp, Sfantu Gheorghe

Publicat 1 Sep 03:46 de persoana fizica ebbu [Adauga la Vanzatori favoriti](#)

HARTA

IMAGINI



Pret/mp: 15 EUR

P: Cu pana la 5000 lei imprumut! In 48 h, ai parte de o vara pe cinste.

- Tip anunt **Oferta vanzare**
- Localitate **Sfantu Gheorghe**
- Zona **Periferie**
- Suprafata **1462 mp**
- Tip teren **intravilan**

Vand teren intravilan la nordul municipiului Sfantu Gheorghe , intre Strada Arcusului si Campului in Strada Torockay Wigand Ede. Terenul are PUZ VALABIL, cu 18, 9 M de front stradal, apa si canalizare pe langa front , alte utilitati la 50 m. Pretul este negociabil. Detalii prin telefon dupa ora 12. Utilizatorul nu doreste sa fie contactat de agenti comerciali.

- Promoveaza
- Modifica
- Dezactiveaza
- Printeaza

Anunturi recomandate pentru tine:

• teren 2000mp pe DN

5 Eur



• Teren intravilan suprafata 4294 mp loc. ...

9 Eur



• Teren 1450mp, Vest

7.60 Eur

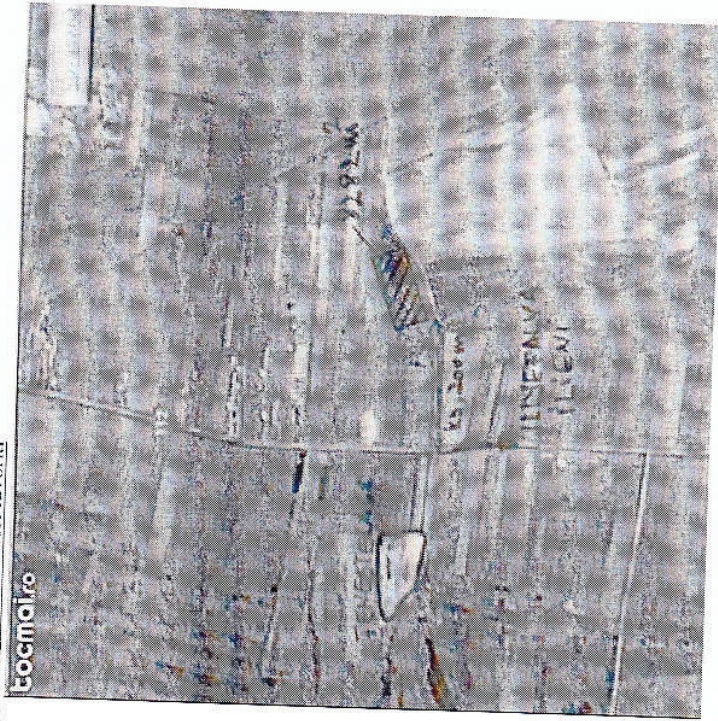
[Anunturi Covasna](#) > [Anunturi terenuri Covasna](#) >

teren intravilan Sfantu Gheorghe, 8282mp

Teren 1400mp, Central »

teren intravilan Sfantu Gheorghe, 8282mp

Publicat 18 Aug 00:14 de persoana fizica Peter Arpad Adauga la Vanzatori favoriti



Pret/mp: 7 EUR

- Tip anunt **Oferta vanzare**
- Localitate **Sfantu Gheorghe**
- Zona **Sud-Est**
- Suprafata **8282 mp**
- Tip teren **intravilan**

Vand 8282 mp teren intravilan in Sfantu Gheorghe, 7 eur/ mp

P: Credit rapid de la Provident! la
imprumut si iti aducem banii acasa

Sfantu gheorghe teren 100000mp, nord-vest

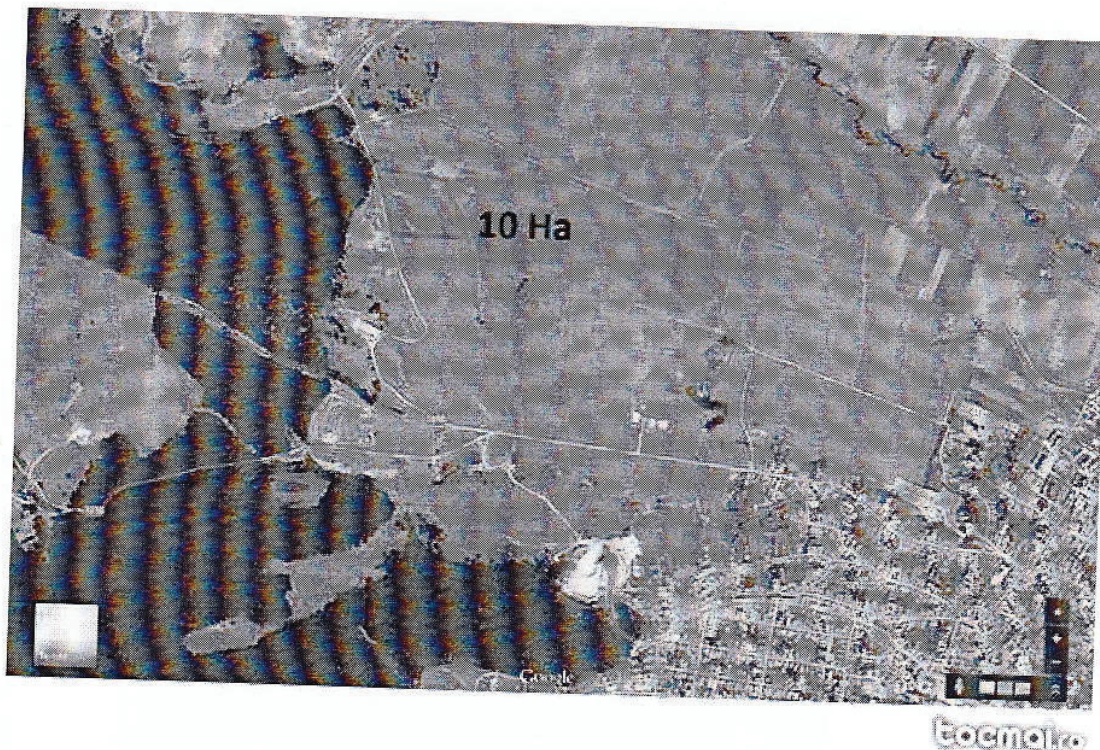
Teren 5000mp, Valcele, Sfantu Gheorghe »

Sfantu gheorghe teren 100000mp, nord- vest

Publicat 11 Aug 16:33 de persoana fizica Cz Kr Adauga la Vanzatori favoriti

HARTA

IMAGINI



Pret/mp: 8 EUR

P: Cu pana la 5000 lei imprumut! In 48 h, ai parte de o vara pe cinste.

- Tip anunt **Oferta vanzare**
- Localitate Sfantu Gheorghe
- Zona Nord-Vest
- Suprafata **100000 mp**
- Tip teren **extravilan**

Vand un teren de 10 ha cu grajd nou. Este situat langa Sfantu Gheorghe (2 km).
Pretul: 8euro/ mp (negociabil)

- Promoveaza

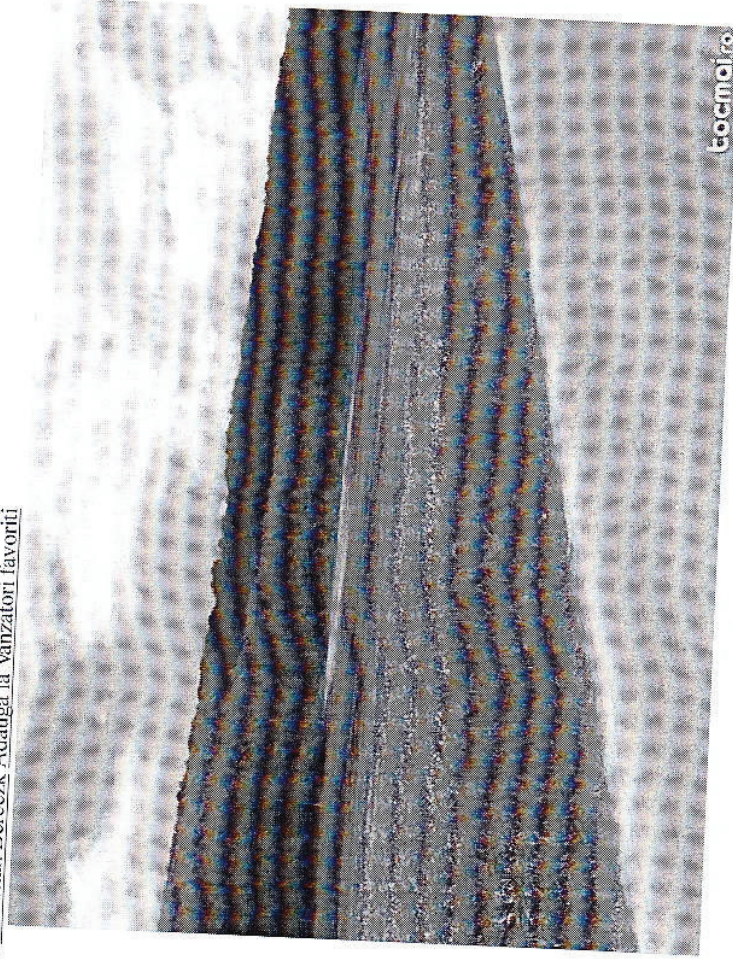
[Anunturi Covasna](#) > [Anunturi terenuri Covasna](#) >

Teren 5000mp, Valcele, Sfantu Gheorghe

Teren 2x5000 mp. La iesirea din Sf. Gheorghe... »

Teren 5000mp, Valcele, Sfantu Gheorghe

Publicat 8 Aug 09:35 de persoana fizica Sebastian Bereczk Aduaga la Vanzatori favoriti



Pret/mp: 11 EUR

- Tip anunt **Oferta vanzare**
- Localitate **Sfantu Gheorghe**
- Zona **Periferie**
- Suprafata **5000 mp**
- Tip teren **intravilan**

- tip teren: intravilan Sfantu Gheorghe
- destinatie: rezidential PUZ aprobat din 2008
- deschidere 33m la DNI 3E
- utilitati: curent electric
- vecinatati: vile

- accept si schimburi cu teren agricol in judet.

(sfantu gheorghe, sfintu gheorghe)

- Promoveaza
- Modifica
- Dezactiveaza
- Printeaza

Anunturi recomandate pentru tine:



Teren 25000mp, reci

8 Eur

P: Cu pana la 5000 lei imprumuti in
48 h, ai parte de o vara pe cinste.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE/ALPIRE
SCARA 1 : 1000



Nr.cadastral 28931 Suprafata masurata (mp) 28830 Adresa imobilului Intravilan, St.Gheorghe, Campul Frumos nr.5
Cate Funciara nr. 28831 UAT St.Gheorghe



Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire/alpire imobii

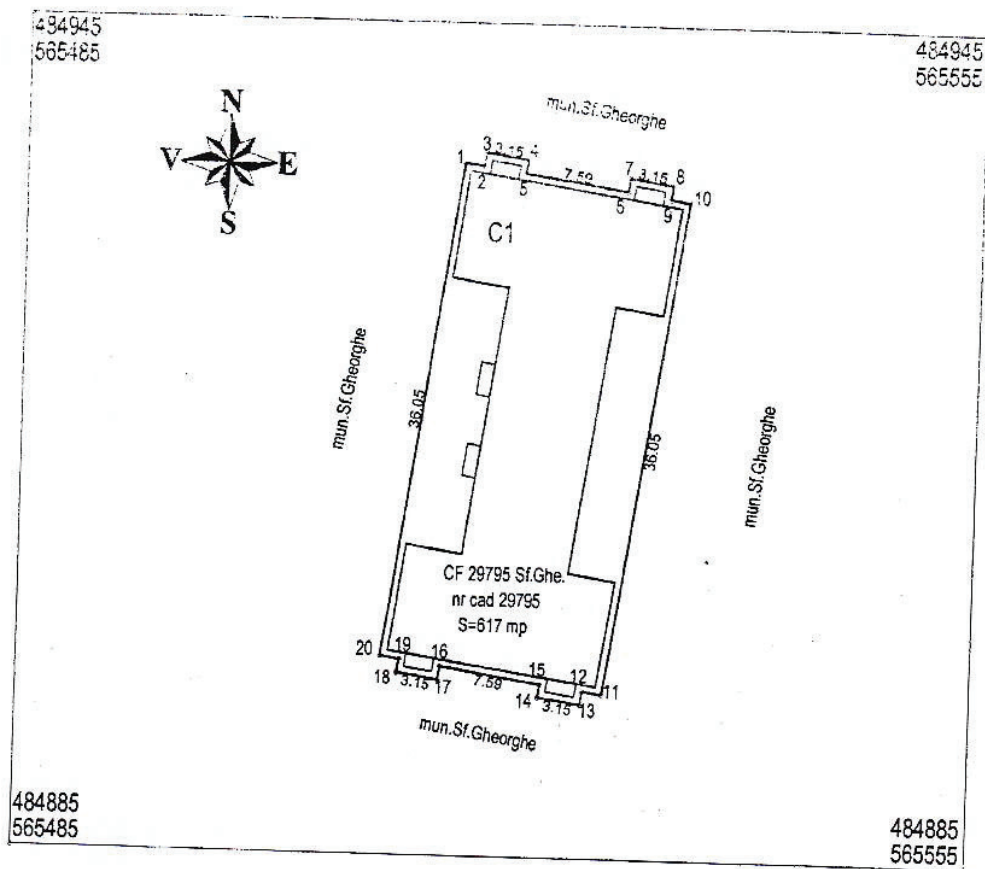
Situatia actuala (usurinta de dezlipire/alpire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire/alpire)			
Nr. cad.	Nr. lot	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Nr. cad.	Nr. lot	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta
28831	1	155	teren constructii	28831	1	155	teren constructii
28831	2	160	teren constructii	28831	2	160	teren constructii
28831	3	204	teren constructii	28831	3	204	teren constructii
28831	4	235	teren constructii	28831	4	235	teren constructii
28831	5	611	teren constructii	28831	5	611	teren constructii
28831	6	617	teren constructii	28831	6	617	teren constructii
28831	7	245	teren constructii	28831	7	245	teren constructii
28831	8	455	teren constructii	28831	8	455	teren constructii
28831	9	243	teren constructii	28831	9	243	teren constructii
28831	10	605	teren constructii	28831	10	605	teren constructii
28831	11	612	teren constructii	28831	11	612	teren constructii
28831	12	617	teren constructii	28831	12	617	teren constructii
28831	13	360	teren constructii	28831	13	360	teren constructii
28831	14	290	teren constructii	28831	14	290	teren constructii
28831	15	172	teren constructii	28831	15	172	teren constructii
28831	16	22701	teren constructii	28831	16	22701	teren constructii
Total		28830		Total		28830	

Executant

Parafila

SCARA 1:500

Suprafata masurata (mc)	Adresa imobilului
617	Intravilan St. Gheorghe, st. Campul Fructos nr.3 p.c. 9
Cate Funciara nr.	UAT St. Gheorghe



A. Date referitoare la teren

Nr.parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
1	curti constructii	617		
	TOTAL	617		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
C1	401	0	
			bloc locuinte nr.9
TOTAL	401	0	

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)	Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]			X [m]	Y [m]	
1	484934.952	565517.182	1.430	11	484896.795	565528.331	1.430
2	484934.738	565518.596	0.999	12	484897.011	565526.917	1.000
3	484935.726	565518.746	3.150	13	484896.022	565526.767	3.150
4	484935.253	565521.860	0.999	14	484896.495	565523.653	0.953
5	484934.265	565521.710	7.590	15	484897.437	565523.796	7.590
6	484933.126	565529.214	0.999	16	484898.620	565516.299	0.996
7	484934.114	565529.364	3.151	17	484897.635	565516.149	3.150
8	484933.641	565532.479	0.999	18	484898.107	565513.035	1.000
9	484932.653	565532.329	1.429	19	484899.096	565513.185	1.000
10	484932.438	565533.742	36.050	20	484899.311	565511.771	1.000

Luffy Vitor

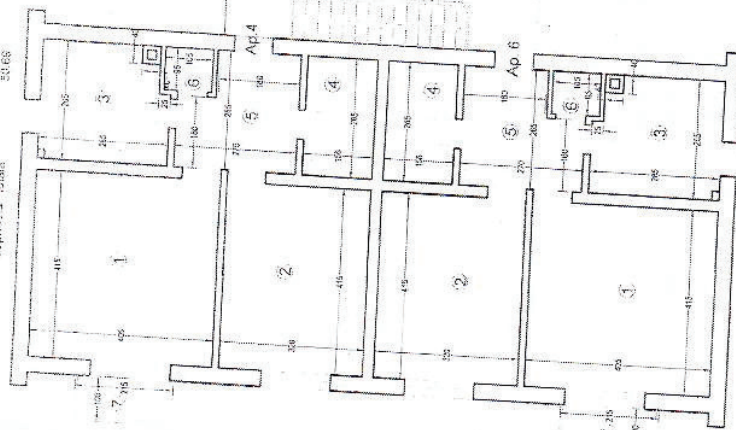
[Signature]

data: decembrie 2012

49

APARTAMENTUL 4

Nr. incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila (mp)
1	Camera de zi	16.90
2	Dormitor 1	13.28
3	Bucatarie	7.10
4	Baie	4.10
5	Vestibul	6.10
6	Camera	8.26
7	Suprafata utila totala	48.54
	Balcon	2.15
	Suprafata totala	50.69

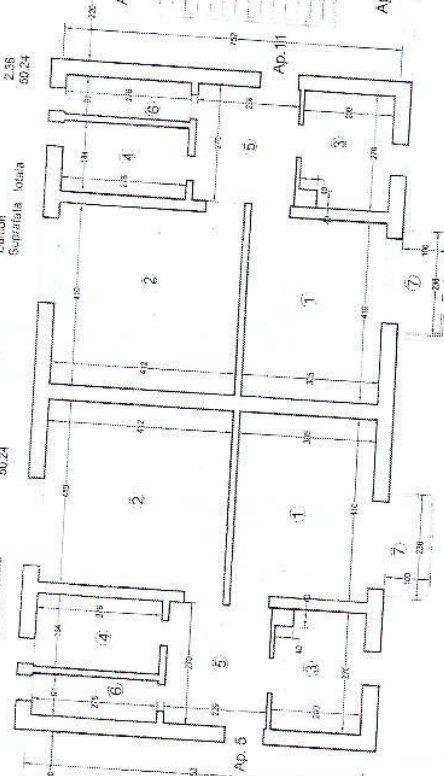


PLAN ETAJ 1

Bloc nr 8 - Campul Funes
scara 1-100

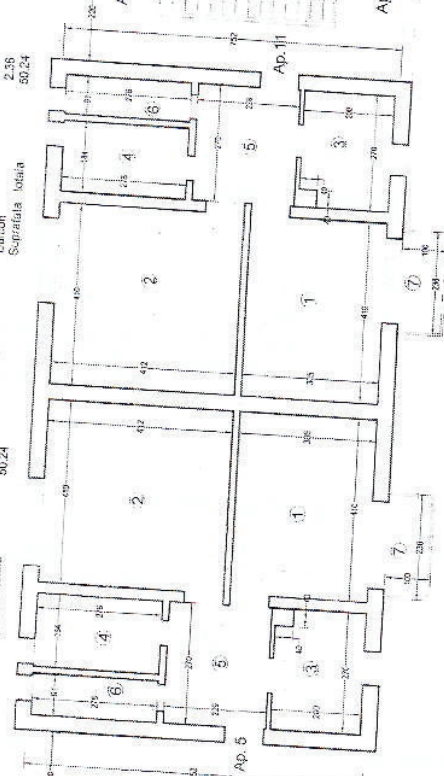
APARTAMENTUL 5

Nr. incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila (mp)
1	Camera de zi	16.86
2	Dormitor 1	12.50
3	Bucatarie	4.59
4	Baie	6.18
5	Vestibul	2.52
6	Camera	47.83
7	Balcon	2.38
	Suprafata totala	50.24



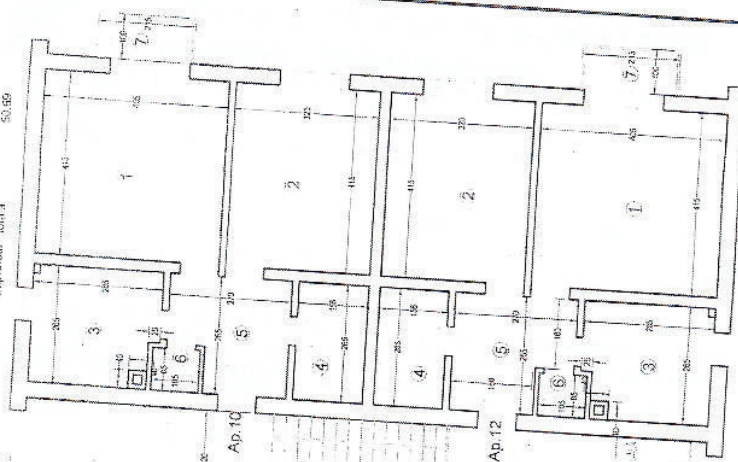
APARTAMENTUL 11

Nr. incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila (mp)
1	Camera de zi	16.89
2	Dormitor 1	12.56
3	Bucatarie	5.24
4	Baie	4.55
5	Vestibul	0.10
6	Camera	2.92
7	Balcon	47.83
	Suprafata totala	2.38
	Suprafata totala	50.24



APARTAMENTUL 12

Nr. incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila (mp)
1	Camera de zi	13.28
2	Dormitor 1	13.28
3	Bucatarie	7.10
4	Baie	4.10
5	Vestibul	6.10
6	Camera	8.26
7	Balcon	2.15
	Suprafata totala	50.69

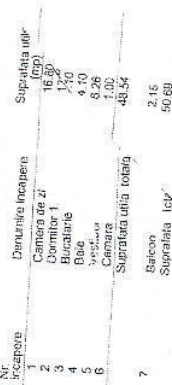


APARTAMENTUL 6

Nr. incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila (mp)
1	Camera de zi	16.90
2	Dormitor 1	13.28
3	Bucatarie	7.10
4	Baie	4.10
5	Vestibul	6.10
6	Camera	8.26
7	Balcon	2.15
	Suprafata totala	50.69

APARTAMENTUL 12

Nr. incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila (mp)
1	Camera de zi	16.90
2	Dormitor 1	13.28
3	Bucatarie	7.10
4	Baie	4.10
5	Vestibul	6.10
6	Camera	8.26
7	Balcon	2.15
	Suprafata totala	50.69





EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara COVASNA
Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Sfantu Gheorghe

Nr.cerere	5263
Ziua	27
Luna	02
Anul	2013

A. Partea I. (Foaie de avere)

Unitate individuala

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

CARTE FUNCARA NR. 29795-C1-U10
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	29795-C1-U10	-	48,54	1860/ 22216	5165/ 61700	APARTAMENT NR. 10 compus din :- camera de zi cu 16,80 mp.,dormitor cu 13,28 mp., bucatarie cu 7,10 mp,baie cu 4,10 mp.,vestibul cu 6,26 mp., camera cu 1 mp si balcon cu 2,15 mp. evidentiati in cartea funcara colectiva nr. 29795-C1-Sf.Gheorghe

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

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 inch 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)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Găspăr Iolanda-Ana
existănt - registretor
direct



Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 29795-C1-U10
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Unitate individuala

Adresa: Sfântu Gheorghe, Strada Campul Frumos, nr. 5, bloc 9, scara B, etaj 1, nr. ap. X

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 (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	29795-C1-U10	-	48,54		1860/ 22216	5165/ 61700	APARTAMENT NR. 10 compus din :- camera de zi cu 16,80 mp.,dormitor cu 13,28 mp., bucatarie cu 7,10 mp,baie cu 4,10 mp.,vestibul cu 6,26 mp., camera cu 1 mp si balcon cu 2,15 mp. evidential in cartea funciara colectiva nr. 29795-C1-Sf.Gheorghe

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, 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 soluționării,
06/03/2013

Data eliberării,
07-03-2013

Asistent-registrator,
IOLANDA GASPAR

(semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





Nr. Cartea	6472
Ziua	24
Luna	03
Anul	2011

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

EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCARA NR. 29795
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
Nr. cadastral / Nr. topografic vechi imobil:
Top: -

TEREN intravilan

Adresa: Sfântu Gheorghe, Strada Campul Frumos, nr. 5

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	29795	Din acte: 617; Masurata: 617	

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	29795-C1	Sfântu Gheorghe, Strada Campul Frumos, nr. 5	BLOC 9

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate

CARTE FUNCARA NR. 29795
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Observatii / Referinte	
6472 / 24.03.2011	
Act hotarare, 126.2008, emis de Municipiul Sf. Gheorghe	
2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu initial de cumparare prin licitatie conf inch nr. 15215/2007, 24785/2007, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1 pozitie transcrisa din CF 26831/ Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 19058 din 24/09/2009;
1 MUNICIPIUL SF. GHEORGHE	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini

CARTE FUNCARA NR. 29795
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Observatii / Referinte
NU SUNT

Pek Mariana-Cornelia
solicitant - registrat

Date referitoare la teren

1	Cuarta constructii	1/4	617	-	-	-
---	--------------------	-----	-----	---	---	---

Date referitoare la constructii

Lot	Numar	Destinatie constructii	Suprafata (mp)	Situatia juridica	Observatii / Referinte
A1.1	25795-C1	constructii de locuinte	Din acte:416; Masurata:401	Cu acte	BLOC 9

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment " (m)
1	2	3
3	4	1
5	6	1
7	8	3
9	10	8
11	12	3
13	14	1
15	16	20
17	18	1
19	20	1
21	22	1
23	1	1

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment " (m)
2	3	1
4	5	36
6	7	1
8	9	1
10	11	1
12	13	1
14	15	7
16	17	8
18	19	1
20	21	3
22	23	8

- ** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la metru.
- *** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 metru.

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat tariful de 960 RON, ordin de plata nr. 894/24-03-2011, pentru serviciul de publicitate imobiliara 222,

**Asistent - registrator,
MARIANA PAIC**

Pick Mariana Cornelia
Asistent - registrator

[Signature]