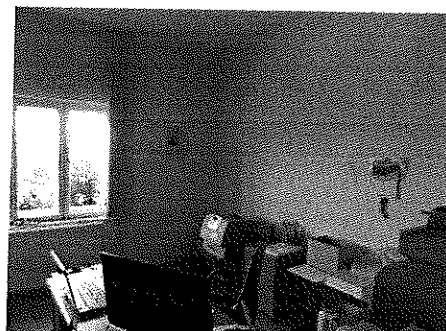
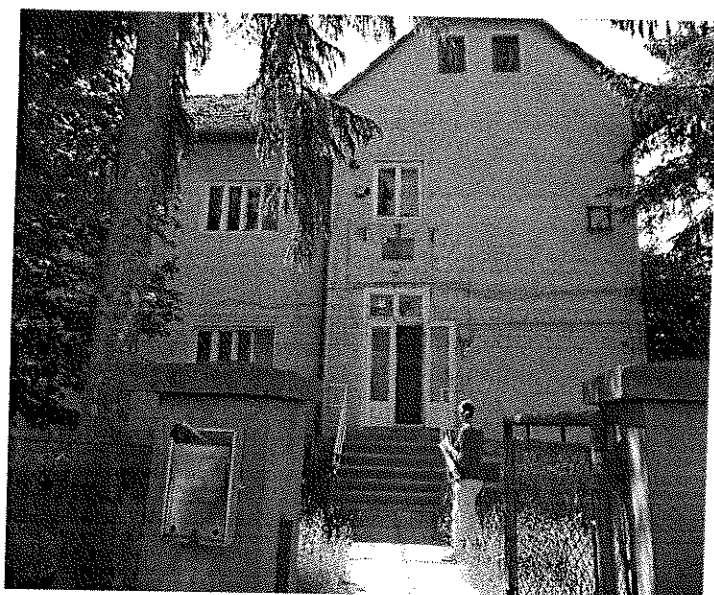


Persoană Fizică Autorizată Pap S. György,
Mun. Târgu Secuiesc, strada Ady Endre nr.16A, jud.Covasna, 525400
Tel: +4 0745 047 406
email: papzitta@yahoo.ro

RAPORT DE EVALUARE nr.91 din 28.06.2022.
PROPRIETĂȚI NEREZIDENȚIALE
-TEREN ȘI CONSTRUCȚII-



PROPRIETAR: ORAȘ COVASNA
CLIENT/SOLICITANT: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA
ADRESA: or. Covasna, str. Piliske, nr.1, județul Covasna

VALOARE DE PIAȚĂ:
43.440 EUR SAU 214.893 RON
CHIRIA LUNARĂ
361 EUR/LUNĂ SAU 1.786 LEI/LUNĂ

Curs valutar (1 EUR = 4,9466 LEI)

Suprafață imobil evaluat:
S. utilă=171 mp

Semnătura și ștampila
ing. Pap György
Expert evaluator ANEVAR
Specializare E.P.I.



Data:	Inspecției: 21.06.2022.
	Evaluării: 22.06.2022.
	Raportului: 28.06.2022.

I. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

I.1.CERTIFICAREA,IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

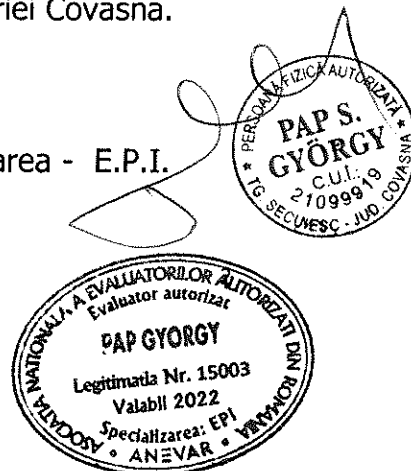
Prezentul raport de evaluare a fost realizat de evaluatorul autorizat Pap Gyorgy specialitatea EPI ,legitimația nr.15003 valabilă pe anul 2022.Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere profesională la compania Allianz Tîriac,nivel de acoperire 10.000 EUR.Adresa evaluatorului :Mun.Târgu Secuiesc,str.Ady Endre nr.16/A,jud.Covasna,telefon 0745047406 e-mail papzitta@yahoo.ro

Certificare

Subsemnatul ,prin prezenta ,in limita cunoștințelor și informațiilor deținute ,certific în cunoștința de cauza și cu buna credință ca :

1. Declar cu buna credinta faptul ca afirmațiile cuprinse in aceasta lucrare sunt adevărate si corecte.
2. Concluziile raportului reprezinta opiniile si analizele mele personale,nepartinitoare.
3. Certific faptul ca am efectuat personal inspectia imobilului ce face obiectul raportului.
4. Certific faptul ca nu am relații particulare cu proprietarul imobilului sau ordonatorul raportului de evaluare.
5. Nu am un interes prezent sau viitor in prorprietatea evaluată.
6. Acest raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client,iar remunerarea evaluarii nu se face in funcție de satisfacerea unei asemenea solicitari.
7. Opiniile mele au fost efectuate in conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare elaborate de ANEVAR.
8. Prin prezenta certific faptul ca sunt competent sa efectuezi acest raport de evaluare.
9. Evaluarea s-a făcut pentru tranzacționare,valorile estimate fiind valabile pentru data de 22.06.2022 iar inspectia s-a făcut la data de 21.06.2022 în prezența D-na Varga Monika din partea primăriei Covasna.

ing. PAP GYORGY
evaluator ANEVAR – specializarea - E.P.I.



I.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI

Client /Solicitant : ORAS COVASNA

Sediul solicitant : oraș Covasna ,str, Piliske nr. 1 , jud. Covasna

Destinatar : PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

I.3. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Obiectul evaluării este proprietatea tip clădire tip Etaj nr.apt 2 suprafață desfășurată 204 mp suprafața utilă 171 mp și teren intravilan în suprafață de 31,98% din 996 mp, situat în orașul Covasna, str, Elisabetei nr.24 , jud Covasna, identificat cu nr. Cadastral 24101-C1-U2 carte funciară nr. 24101-C1-U2 Covasna.

Informații detaliate despre proprietate evaluată se găsesc în cap. III
Prezentarea datelor.

Proprietar – ORAȘ COVASNA

Adresa proprietății – imobilul evaluat este situat în intravilanul orașul Covasna , pe str. Elisabetei ,nr. 24, jud Covasna – zonă rezidențială medio-centrală

Cod postal - 525200

Drepturile de proprietate evaluate – Se evaluează dreptul absolut de proprietate asupra clădire și intravilan, astfel cum este înscris extrasul CF pus la dispoziția evaluatorului.

- **Cartea funciară nr. 24101 Covasna , nr, cad. 24101-C1-U2** – teren intravilan în suprafață de 318,52 reprezentând 31,98 parte din terenul aferent 996 mp, teren împrejmuit parțial având categoria de folosință teren intravilan de construcție respectiv etaj nr.apt.II S.construită desfășurată 204 mp,C1- edificată după anii 1900 regim +E,compusă din 5 camere, holuri,casa scării extras de carte funciară din data de 17.06.2022 elibetară de

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Covasna, Biroul de cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Secuiesc.

- Intabulare drept de Proprietate privată, dobândit prin convenție, conform .Act .Notarial Tranzacție aut.nr.340/12.04.2022 cota actuala, 1/1 emis de NP Profiroiu Marilena
- Inscrieri privitoare la sarcini – imobilul este liber de sarcini.

La baza raportului de evaluare stau următoarele documente pe lângă Extrasul C.F. mai sus descris -

- plan de amplasament si delimitarea a imobilului .eliberată de Birou APIA
- plan de incadrare in zonă.

I.4. SCOPUL EVALUĂRII , TIPUL EVALUĂRII ,DATA EVALUĂRII SI A INSPECȚIEI

Tipul valorii – **Valoarea de piață**

valoarea propusa este valoarea de piață, cea ce nu este prețul imobilului proprietății de subiect ci o opinie responsabilă a evaluatorului, cu privire la valoarea posibil a fi obținută într-o tranzacție de bunuri in condițiile pieței libere, între un vânzător cumpărător hotărît, într-o tranzacție echilibrata , după un marketing adecvat in care fiecare parte a acționat în cunostință de cauză , prudent si fără constringer.

Conceptul de valoare presupune o sumă de bani asociata unei tranzacții.Deși vânzarea proprietății evaluate nu este o condiție necesară pentru estimarea prețului, totuși valoarea de piata este o reflectare a valorii de schimb si deci presupune existența potențială a procesului schimbului, la data evaluării in condițiile precizate in definiția valorii de piață.

In concluzie, prprietatea imobiliară se va evalua la valoarea de piață.

Scopul evaluarii – **Informare; Identificarea imobilului si stabilirea valorii de piață cu ajutorul cel puțin două metode de abordare de evaluare in vederea vinzarii pe piața liberă**

Data inspecției proprietății – Inspecția proprietății a avut loc in data de 21.06.2022 in prezența reprezentantului Primaria Covasna d-na Varaga S-a

efectuat inspecției complete. Cu această ocazie s-au identificat și deprecierile existente și s-au efectuat fotografiile anexate.

Data evaluării 22.06.2022 - dată la care raportul de referință leu/euroeste de 4,9469 LEI/EUR.

I.5. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

La dispoziția evaluatorului s-au pus :

- Extras de Carte Funciară nr. 24101-C1-U2 Covasna
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- Plan de incadrare in zona.

I.6. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Legate de dreptul evaluat

<i>Informațiile</i>	<i>Sursa</i>
Situația juridică a proprietății imobiliare	Extras de Carte Funciară nr. 24101-C1-U2 Covasna, Plan de amplasament si delimitare a imobilului întocmit de biroul APIA
Dimensiuni /arii proprietății imobiliare	Suprafața terenului conform extras CF 24101-C1-U2 Covasna este de 318,52 mp. Construcție S.utilă. 171 mp conform CF 24101-C1-U2

Legate de piața specifică

<i>Informațiile</i>	<i>Sursa</i>
Privind piața imobiliară specifică (prețuri)	- prEsa de specialitate
	- site- urile de specialitate imobiliare, informații verificate
	- baza de date a evaluatorului

Informațiile utilizate au fost :

- Documentele juridice
- Date de piață – prețuri de vânzare ,chirii de piață, oferte vânzare, oferte de

Închiriere, costul de construire și dezvoltare

Sursele de informații au fost:

- reprezentanții CLIENTULUI pentru documentele și informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situația juridică, suprafețe, istoric) care sunt responsabili pentru veridicitatea informațiilor furnizate
- analiza de piață și/sau sectoriale ale societăților specializate în analiza pieței imobiliare
- site-uri de specialitate pe piațe imobiliară națională – *imobiliare.ro, olx.ro* ect.

I.7. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

- datele cuprinse în raportul de evaluare au fost confirmate și însușite prin mai multe vizite ale proprietății , ocazii în care au fost puse la dispoziție planurile, acte care atestă dreptul de proprietate, documente și documentații.
- s-au considerat aceste surse credibile, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice și a celorlalte documente prezentate.
- evaluarea a fost făcută presupunând ca proprietatea a fost construită în conformitate cu autorizațiile și avizele legale și ca este ocupată și folosită fără încălcarea prevederilor legale.
- evaluatorul nu a efectuat expertiza structurii clădirii și nu a testat instalațiile și echipamentele aferente acesteia.
- în consecință evaluarea se bazează pe informațiile puse la dispoziție de proprietar și pe observațiile constatate în urma inspecției directe.
- s-a considerat ca nu există defecte ascunse ce ar putea influența părerea evaluatorului.
- nu s-au inspectat acele părți ale proprietății care sunt acoperite, ascunse sau inaccesibile și evaluarea s-a făcut considerând ca acestea sunt în condiții normale.
- nu s-au investigat prezența sau absența substanțelor nocive existente în unele materiale de construcții.
- nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea s-a făcut considerând ca terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru construirea unei proprietăți ca cea analizată.
- alegerea metodei de evaluare s-a făcut ținând seama de de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile.
- nu au fost luate în calcul eventualele modificări care pot să apară în perioada următoare.
- întrucât piața ,condițiile de piață se pot schimba, valoare estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

- datele cuprinse în acest raport se tratează cu responsabilitate,confidențialitate nu se divulgă la ori cine Se manifestă pe tot parcursul inspectării proprietății,(culegerea informațiilor discuții cu proprietarul), un comportament etic cea ce cere din partea evaluatorului integritate,confidențialitate,imparțialitate.
- în conformitate cu prevederile Standardului ANEVAR.SEV.9.02, acest raport de evaluare nu va putea fi inclus în întregime sau parțial în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară .
- evaluatorul consideră că afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte , neavînd nici un interes actual sau de perspective față de proprietatea ce face obiectul lucrării.

I.8. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare se adresează exclusiv destinatarului **PRIMARIA ORAȘ COVASNA,**

I.9. RISCUL EVALUARII

Riscuri generale ale pieței:Valoriile estimate în prezentul raport se bazează pe condițiile de piață curente,pe factorii de anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt și mediu,prezentate în raport.Aceste informații nu cuprind predicția evenimentelor sau a valorilor viitoare,ci reflectă așteptările curente de pe piață,bazate pe tendințele curente.Aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile economice,sociale ,fiscal etc.

Proprietate de subiect este fără restricții deosebite impuse de utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora,putînduse la estimarea unei valori de piață utilizabile pentru scopul exprimat.

I.10. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

Pentru estimarea valorii de piață a unei proprietăți de tipul celei de față,Standardele de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării mai multor abordări,bazate pe comparația vanzarilor, tehnica extracției .abordare prin venituri,sau prin cost de reconstituire sau de înlocuire

Valoarea estimată prin **abordarea prin piața** – abordarea comparației directe reprezintă o valoare de piață a imobilului, obținută în urma analizei tranzacțiilor/ofertelor de vânzare din zonă , cu proprietăți asemănătoare.

Estimarea valorii prin metoda de abordare prin venit

Imobilul luata in studiu se poate considera ca si o proprietate imobiliara generatoare de venit. Iar orice interes intr-o proprietate imobiliara care genereaza un venit din exploatare poate fi evaluat prin capitalizarea directa.

Abordarea prin metoda costurilor

Prin această metodă se stabilește separat valoarea de teren prin piață sau prin extracție și valoarea separată a clădirii

Metoda valorii de înlocuire rămasă ce aduce în calcul de evaluare elemente cunoscute tehnic și fizic al obiectivului și care folosește prețul unitar de barem corespunzător caracteristicilor tehnico –constructive ale obiectivului. Costul de înlocuire net este o procedură de evaluare folosită în stabilirea valorii pentru utilizarea existentă în cazul proprietăților specializate, care se vând rar sau niciodată. Metoda CIN se bazează pe estimarea costului brut curent de înlocuire al construcțiilor, din care se scad cota aferentă uzurii fizice/deteriorări și a tuturor celorlalte cu excepția externă la impozitare

I.11. DECLARAREA CONFORMITAȚII CU SEV

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnezi a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a bunurilor ANEVAR ediție 2021 și cu ipotezele speciale cuprinse în acest raport Metodologia de calcul a valorii de piață a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății imobiliare și de recomandările STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR

- SEV 100 –Cadrul general
- SEV 101- Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102- Implementare
- SEV 103-Raportare
- SEV 104-Tipuri de valori
- SEV 230 –Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 –Evaluarea bunurilor imobile

ing. PAP GYORGY
evaluador ANEVAR – specializarea - E.P.I.



II PREZENTAREA DATELOR

II.1. ADRESA SI PROPRIETARUL

II.1.1. Proprietatea

Teren intravilan in suprafata de 318,52 mp, construcția suprf. Utilă de 171 mp (conform extras CF nr. 24101 Covasna, nr. Cad.24101-C1-U2 situat in intravilanul orașului Covasna , pe strada Elisabetei nr. 24, jud. Covasna.

II 1.2. Proprietar și situația juridică

- Cartea funciara nr. 24101-C1-U2 Covasna, nr. Cad. 24101-C1-U2 teren intravilan in suprafata de 318,52 mp, respectiv nr.Cad.24101-C1-U2 construcție regim de înălțime E ,S.utilă .171 mp,suprafata construită desfășurată 204 mp. extras de carte funciare din data de 17.06.2022 elibetată de oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Secuiesc.

-Întabulare drept de Proprietateprivată, dobândit prin convenție, conform .Act .Notarial Tranzacție aut.nr.340/12.04.2022 cota actuala, 1/1 emis de NP Profiroiu Marilena

II.1.3. Ipoteci

Liber de sarcini.

II.1.4. Utilizarea Actuală

La data inspecției ,imobilul este folosit ca birou prin închiriere ce către APIA .

II.2. ANALIZA LOCATIEI

II.2.1. Covasna este cunoscută și subdenumirea de Stațiunea celor 1000 de izvoare de sănătate,datorită climatului blând a aerului puternic ionizat negativ ,a cadrului natural pitoresc.Sunt multe baze de tratamente care valorifică resursele naturale pe întreaga durată a anului.Deși localitatea are un potențial turistic și implicit economic deosebit ,orașul nu a cunoscut o dezvoltare semnificativă,numărul firmelor și a locurilor de muncă este limitat,iar o bună

parte a generației tinere își caută locuri de muncă în străinătate sau în orașele mari.În ultimi ani se observă totuși o revigorare ușoară economică,au fost puse în funcțiune unități turistice noi (Hotel Clemont, de 4 stele),unități industriale, de prelucrarea lemnului ,de construcți și de alimente(SC. ARDEALUL S.A,S.C. PRIMA S.R.L,S.C. CONI TRANS S.R.L și multe altele),câteva investiți străine ,urmând ca în viitor apropiat,să se construiască și alte unități de cazare și baze de tratament precum și unele unități mai mici Rata șomajului destul de ridicat,ocupațiile populației,cu precădere în echilibru între prestări de serviciu .industriale și comerți.

Imobilul este situat în zona centrală,aproape de case de locuit S+P,P+8 E,fiind o zonă ușor în dezvoltare,drumul de acces macadam asfaltat .omică parte aflată în lucru

II.2.2. Strada - Accesul la imobile se realizează de pe strada neasfaltată macadam cu două sensuri de circulație se situează pe aliniamentul străzii, deschiderea este reprezentată de teren aferent cca 40 m.

II.2.3. Transportul - Proprietatea are acces la caile de transport public

II.2.4. Puncte de interes - beneficiază de învecinarea relativ apropiată cu

- Case de locuit
- Cons.Local
- Unități comerciale
- blocuri

II.2.5. Zona - Zona din imediata vecinătate a proprietății poate fi caracterizată ca zonă cu destinație rezidențială . Imobilul este amplasat de-alungul drumului deschidere cca 40 m adâncime cca 23 m,amplasarea în cadrul zonei este favorabilă,poluarea medie. Este o zonă , înconjurată de case particulare .La momentul inspecției este folosit prin închiriere către potențial beneficiar .

II.3. FIȘA IMOBILULUI DE EVALUAT

- adresa – oraș, Covasna strada Elisabetei, nr.24 Jud.Covasna cod poștal 525200
- suprafata evaluată – 318,52 mp.deschidere la front m, la spate m
- forma geometrică regulată mai mul dreptunghiular
- proprietar – Orașul Covasna
- sarcini - asupra imobilului nu sunt

- utilizare – teren ocupat de construcție cu regim E ,lipsă de teren excedentar
- data evaluării -22.06.2022
- scopul – informare in procesul de tranzacționare
- tipul de valoare adecvat scopului – de piață
- utilități – rețea de energie electric și apă ,gaz,canalizare
- vecinătăți – case de locuit, unități comerciale, drum, ect.
- amenajari –

Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare,de tip Teren intravilan					
Nr. Crt.	Caracteristicile și informații necesare privind terenul evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Obsevații privind corespondența între înscrisuri și datele verificate la fața locului
1	Amplasamentul terenului de evaluat (pentru determinarea Vuit)				
	-categoria localității municipiu,oraș,comună, sat		oraș		
	-zona de amplasare în cadrul localității		medio-centrală		
2	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat				
	-distanța la rețelele de apă	m		Adiacenta	
	-distanța la rețelele de canal	m		adiacentă	
	-distanța la rețeaua de gaze	m		adiacentă	
	-distanța la rețeaua de electricitate	m		Adiacentă	
	-distanța la rețeaua de termoficare	m		Adiacentă	
	-distanța la rețeaua de telecomunicații	m		Adiacentă	
3	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (penntru determinarea lui D)				

			Pământ bătut	
4	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui B)			
	-geometrie (formă regulată,dreptunghi,altă formă neregulată denivelări etc.)		Regulată	
	-lungime	m	41	
	-lățime	m		
	-raport între deschidere la stradă și adâncime		DIV/0	
	-condiții potențiale de organizare		favorabile 1/1..1/3	
5	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială			
	-construibil		X	
	Construibil condiționat și cu restricții ,cauza și gravitatea restricției sau a condiției,alta decât geotehnică			
6	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă			
	-dezolant			
	-civilizat		X	
	-deosebit de favorabil			
7	Gradul de poluare a zonei (pentru determinarea lui P)			
	-sonori (industriali,de circulație,aeriană,feroviară rutieră etc.)			
	-gazoși			
	-lichizi			
	-solizi			
	-mirosuri și infestări(abatoare ,gropi de gunoi s.a).			
8	Accesul terenului la rețelele de transport (pentru determinarea lui A)			
	-rutier (adiacent)		X	
	-feroviar(pînă la 2km față de stație)			

	-maritim				
	-aerian (pînă la 10 km față de aeroport)				
9	Ponderea suprafeței construibile a terenului-POT				
9	Construibil			45.... 60 %	
10	Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui F)				
	-construibil normal		X		
	-construibil ,fiind necesar lucrări speciale pentru fundare (tălpi, continue din beton armat,radier general s.a).				
11	Gradul seismic al zonei- grade Mercalii 7,5				
12	Regimul de înălțime construibil conform PUG Nr. Etaje P+1.....3				
13	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei pentru determinarea lui Cr				
	-fără probleme deosebite sociale sau urbanistice		X		
	-localități cu mono-industrie mare				
	-localități cu șomaj ridicat				
	-localități cu poluare deosebită a întregii zone				
	-localități cu tendințe de				
14	Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzute în PUG pentru determinarea lui U				
	-locuințe			X	
	-comerț, birouri			X	
	-prestări servicii			X	
	-spații industriale, depozite				
15	Alte caracteristici sau informații depre terenul de evaluat , care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare				

Clădire nerezidențială

Nr.crt	Caracteristici și informații necesare privind proprietatea de evaluat	U.M.	Valori și caracteristici înscise în actele și documentele necesare	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului
1	Definirea și caracteristicile generale ale construcției în ansamblu			
	-denumire		Clădire	
	-utilizare		Birou ,spațiu de cazare	
	-an punere în funcțiune,PIF		1930	
	-cost de realizare brut Crb,la data PIF			
	-regim înălțime (subsol demisol, parter, mansardă)		E	
	-arie construită utila	mp.		171
	-arie desfășurată Ad			205 mp
2	Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile)			
	-ștrutura de rezistență-infrastructură			Fundație din piatră,subsol,parțial
	suprastructură			
	-consolidări realizate			
	-subsol sau subsol ethnic,demisol			
	-înălțime pe fiecare nivel	m		3,5
	-planșee intermediare,totale sau parțiale (ștruktură,materiale)			beton
	-pereți exteriori			cărămidă
	-acoperiș			Tip șarpantă
	-învelitoare			țigle
	-uși și ferestre exterioare			lemn
	-tîmplărie interioare			lemn
	-pereți despărțitor			cărămidă
	-instalații interioare purtătoare de apă,inst.sanitare,canalizare apă rece caldă nivelul lor			bună

	calitativ			
	termoficare,(centrală proprie,cu calorifere din fontă sau aluminiu,sobe,combustibilul,sau alte mijloace de încălzire)			CT. proprie cu gaz, calorifer
	-instalații electrice și forță			bună
	-ascensoare			
	-alte instalații (aer condiționat,stingere incendii securizare ș.a)			-
	-categoria (finisajelor interioare normale, superioare,lux)			Parchet laminat
	.pentru pardosel -spații umede -camere pentru pereți -spații umede -camere .usi și ferestre interioare			Gresie,faianță
	-mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției,în vederea determinării gradului de uzură			Stare medie
3	Rețele exterioare în cadrul proprietății,amenajări teren și împrejuririle proprietății (inițiale și extinderi ulterioare)			
	• apa		da	
	•canalizare		da	
	•gaze		da	
	•electricitate		da	
	•termoficare		da	
	•telecomunicații		da	
	-puți de adâncime			
	-fosă septică			
	-amenajări ale terenului (alei ,pavaj, terase,platforme betonate, parcări)			
	-împrejuriri ale terenului			

	proprietății (tip constructiv)			
	•lungime •lățime	mp		
	Suprafața teren afferent	mp	318,52	
	-alte obiecte de plan general, sau amenajări aflate pe ter proprietății			

III ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

III.1. Generalități – conform datelor agențiilor imobiliare din zona și a celor constatate de evaluatorii imobiliari și investitorii din zona orașului Covasna, piața imobiliară este în prezent în ușoară revigorare ,dupa o perioada de declin accentuat datorita crizei economice mondiale,declin ce s-a manifestat prin scăderea semnificativă a prețurilor proprietăților oferta fiind superioara cererii.

Zona centrală în care este localizată imobilul supus evaluarii este una cu cerere medie de piața imobiliară locală,cu oferte similare destul de numeroase și cerere moderată , prețurile situându-se între 200-500 EUR/mp în funcție de amplasare și caracteristici geografice,respectiv utilitati ,marja de negociere este destul de mare, între 10%-20-% din prețul de ofertare, timpul de expunere pe piață cu intenția de vânzare, este destul de lung între 4-16 luni.

III 2. Oferta de imobile similare- medie spre mic

III.3. Cererea de imobile similare – moderată. Piața se considera ca fiind a cumparatorului cu buget mare care aleg imobile din zona centrală unde prețurile sunt mai mari decât în zonele urbane

III.4. Echilibrul pieței - Avind în vedere cele de enumerate mai sus putem constata ca piața imobiliară este în favoarea cumpărătorilor un dezechilibru în favoarea cererii ,deși din punct de vedere economic se așteaptă o ușoară tendință de revitalizare a piețelor imobiliare.Din punct de vedere teoretic,punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată,ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor datorită instabilității economice,activitatea imobiliară răspunzând la stimul pe termen lung sau scurt.Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației și de veniturile sale ,în timp ce pe termen lung depinde de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare

III.5. Valori ofertate spre vânzare pentru terenuri similare -

- minimum – cca. 15 EUR/mp
- maximum – cca. 27 EUR/mp

IV EVALUAREA

IV.1. Abordări utilizate - Pentru estimarea valorii de piață a unei proprietăți de tipul celei de față, Standardele de evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări, bazate pe: comparația vanzarilor , tehnica extracției, venit, costul de înlocuire.

IV.2. Cea mai bună utilizare (CMBU) - Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternative de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare. CMBU este definită ca utilizarea rezonabilă, legală și probabilă a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar, și are ca rezultat cea mai mare valoare (maximă producivă). În opinia noastră, având în vedere conformarea proprietății și ținând cont de caracteristicile acesteia, CMBU este cea folosită pentru construire case de locuit, pensiuni, birouri, unități comerciale

IV.3. Abordarea prin piață – comparația vanzarilor

Abordarea prin piață utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare , comparându-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majoră a abordării prin piață este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este într-o relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizează fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparațiilor relative.

Diferențele și asemănările ar putea apărea în ceea ce privește dreptul de proprietate evaluat, motivația cumpărătorului și a vânzătorului , condițiile de finanțare , situația pieței imobiliare, dimensiunile , locația, precum și caracteristicile fizice și economice ale proprietăților.

În realizarea prezentului raport de evaluare s-au folosit ca surse de informații , ofertele de vânzare de terenuri intravilane, imobile similare din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare, respectiv de tranzacții imobiliare .

Trebuie precizat faptul că, pentru toate comparabilele , s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

Grila de comparație este prezentată în Anexa 1. Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabilă 3 (are

cea mai mica ajustare totală netă). Avand in vedere și celelalte ajustări ,opinam ca valoarea de piața a terenului analizat este.

Valoare teren = 6.827 EUR sau 33.770 RON

Grila de comparație este prezentată in Anexa 2 imobile. Din analiza efectuată a rezultat ca cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabilă 5 (are cea mai mica ajustare totală netă). Avand in vedere și celelalte ajustări ,opinam ca valoarea de piața a imobilului de subiect analizat este.

Valoare imobil = 46.248 Eur sau 228.784 Ron

Sa aplicat o reducere de 20% din valoarea obținută, datorită ofertelor și mai ales de greutatea cu care se poate vinde asemenea imobile

IV.4.Estimarea valorii prin metoda de abordare prin venituri

Interesul care se evalueaza este dreptul de proprietate complet ,care include toate atributele specifice Formula care se aplica in acest caz este:

Venitul net din exploatare (VNE)

Valoarea prprietatii = Rata de capitalizare generala

In cadrul metodei capitalizarii directe putem aplica procedeul preluarea ratei din tranzactii comparabila pentruca dispunem de toate datele necesare ,pretul de vinzare , venituri estimate, cheltuielile, gradul de ocupare, conditii de piata, finantare la data incheierii tranzactiei.Venitul net din exploatare este calculat in acelas mod pentru toate proprietatile cu care se face comparatie inclusiv pentru cea evaluata.

Estimarea veniturilor - venitul brut potențial VBP. Reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară supusă evaluării, în condiții de utilizare maximă Pe piața imobiliară ,imobile asemănătoare se închiriază de 3-5 EUR/lună/mp util

Venitul brut efectiv VBE. reprezintă venitul brut potențial ajustat cu pierderile gradului de neocupare

Venitul net efectiv VNE. –rezultă prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute.

Estimarea ratei de capitalizare - rata de capitalizare (c) este un divizor prin intermediul căruia venitul realizat din închirierea proprietății se transformă în valoarea proprietății respective.Calculul ratei de capitalizare se face pornind de la informații concrete furnizată de piața imobiliară în urma tranzacții încheiate.Ținând cont de condițiile locale specifice și de valoarea de

piață a chiriilor la proprietăți imobiliare comparabile precum și de riscurile aferente unei asemenea activități, valorile de randament rezultate trebuie analizate în contextual rentabilității solicitate pe piața specială

Viitorul este incert nu se prevede o creștere semnificativă a valorilor imobiliare la piața locală de aceea rata de capitalizare aplicată este ridicată peste 10 %. Rata de capitalizare $R_a = R_b + R_s$

R_b = rata de bază de risc 5%

R_s = rata care cuantifică riscurile suplimentare și anume

Riscul investițional= 0%-5%

Riscul sectorial= 0%-5%

Riscul de țară= 0%-5%

Riscul de afacere= 0%-5%

Ținând cont de performanțele unității și de indicatorii economici ,s-au luat în calcul valorile

$$R_a = 5\% + 1,0\% + 1,5\% + 1,0\% + 1,5\% = 10\%$$

Grila de comparație este prezentată în Anexa 2 .Din analiza efectuată a rezultat ca cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabilă 2 (are cea mai mică ajustare totală netă). Având în vedere și celelalte ajustări ,opinăm ca valoarea de piață pe baza tarifelor aplicate pe piața specială analizat este. **=43.440 EUR sau 214.893 RON**

S-a aplicat o rată de capitalizare de 9% față de 10% din cauza amplasamentului favorabil ,bine cotate de către investitor

IV.5.Abordarea prin metoda costurilor

- Baza de evaluare: unitate individuală
- Kost Plus (indici 2021-2022) www.kosturi.ro-program înregistrat în Registrul Național al programelor
- Clădiri cu structuri pe cadre,anexe gospodărești, structuri MiTek și construcții speciale 4-Metoda costurilor segregate /IROVAL

Cost unitar indexat este calculat pe baza costurilor de Materiale,Transport și utilaje ,Manopera,Coef.recap.deviz analitic.Coef.indirecte din catalog,iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare și corectat cu coef.pt.dist.transp.și manopera

Determinarea gradului de uzura cf.Normativ 135/1999

- Suprafata de calcul

Unitatea de referinta este 1 mp arie desfasurata.

-Sd casă nerezidențial =205 mp

Val.imobil după Kost Plus conf.fișei alăturat este

44.018 EUR sau 217.754 RON

Sa aplicat o reducere de 60% conform tabelului 1.6.2.1, pentru o construcție de 92 ani în condiții bune după formula $D_{fn} = D1 + D2 - D1/V2 - V1 \times (V_{cp} - V1)$ unde

D1 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V1

D2 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V2

S-a aplicat și o reducere de 15 % pentru condiții economice externe

Valoarea imobil după cost = valoare teren (ANEXA 1) 6.827 Eur+ clădire 44.018 Eur=**50.845 EUR sau 251.525 RON**

IV.6. Reconcilierea valorilor

S-a folosit trei metode de abordare prin venit, piață și prin cost.

Metoda de abordare prin venit :dat fiind faptul ca intrun proces de evaluare lucrul cel mai important, stabilirea venturilor probabile si posibile in viitor,conform datelor furnizata de piata locala si generale, care este intr-o continua constrangere. Singura metoda prin care se poate exprima tendinta pietii, prin luarea ratei de capitalizare maxima de 10% care arata tendinta de reducere a preturilor imobiliare in viitor. Sa facut reduceri la rata de capitalizare din cauza activității prestate și din cauza amplasamentului favorabil în cadrul orașului. De aceea este foarte important urmaririi, continuitatea activitatii. In caz contrar valoarea nu se mai respecta. Ofertele de spațiu au fost luate din olx.ro/spatiu –comercial ,corectată cu indicele de piață.

Metoda comparatiei din cauza amplasamentului diferit s-a aplicat o reducere 20% ,din această cauză valoarea obținută sa apropiat de valoarea obținută în urma abordării prin venit

Metoda prin cost nu s-a aplicat cu succes, valoarea obținută este ușor diferit față de valorile obținute în urma aplicării celor două abordări, este metoda cea mai neadecvată într-o economie de piață haotică nu numai prin faptul că este greu de apreciat deprecierea ,de cele mai multe ori valoarea obținută este eronată, din cauza stabilirii valorii evaluate pe baza unor coeficienți care nu reprezintă dinamica pieții, ci numai cheltuielile necesare pentru obținerea unor asemenea imobile de studiat.

Conform standardeor internaționale de evaluare se alege o valoare și nu media valorii, de regulă se alege valoarea mai mică care nu poate să fie mai mică de 10% față de celelalte valori .

Avand in vedere atat cantitatea,calitatea informațiilor deținute și adecvarea
abordarilor prezentate, cat și principalul prudenței adecvat scopului evaluarii,
evaluarorul opineaza ca **abordarea aleasă** pentru **estimarea valorii de
piață este abordarea prin venit**

43.440 EUR sau 214.893 RON

Cererea ordonatorului de evaluare este stabilirea cuantumului valori de
arendare a imobilului de studiat prin arendare Această valoare este dată de
suma valorii de capitalizare și valoarea nouă imobilului raportată la luni.

Adică $(V_c \times V_i):12$

$(43.340 \times 0,10\%): 12 = \mathbf{361 \text{ EUR/lună sau } 1.786 \text{ LEI/lună}}$

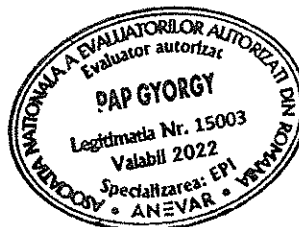
Formularul de mai sus ne arată că valoarea imobilului (cost nou de înlocuire)
se va recupera pe timp de 10 ani dacă lunar se încasează 361 Eur

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele :

- valoarea a fost exprimata și este valabila in conditiile și prevederile
prezentului raport.
- valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu și de costurile
implicate de conformarea la cerințele legale.
- valoarea este o predicție.
- valoarea este subiectiva.
- valoarea este o opinie asupra unei valori.

Întocmit azi,. 22.06.2022.

ing. PAP GYORGY
evaluator ANEVAR – specializarea - E.P.I.



Anexa 1 – TABEL ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Abordarea prin piață ()

Elemente de comparație	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Suprafața	319	1000+700	804	739	
Preți (oferta/vanzare) EUR/mp		16,0	21,0	27,0	
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	
Preți ajustat		16,0	21,0	27	
Justificarea ajustărilor	Dreptul de proprietate este integral la toate imobile analizate- nu se aplică ajustări				
Conditii vanzare		Oferta depreciata negociabi	Oferta depreciata negociabil	Oferta depreciata negociabil	
Ajustare procentuală		-5%	-5%	-5%	
Ajustare unitară (EUR/mp)		-0,8	1,05	1,35	
Preț ajustat		15,2	20,0	25,7	
Justificarea ajustarilor	S-a aplicat ajustarea negativă de 5%la comparabila 1,2,3 , prețul este în discuții.				

Localizare	Covasna, str.Elisabet ei zonă centrală,rezidențial	Covasna str.str. Florilor zona rezidențială mediano-periferica ,zona liniștită, aproape de pădure, zonă în dezvoltare lentă	Covasna mediană,pe STATIUNEA BALNEARA, zona pitoresca in continua dezvoltare partial inprejmuit,teren plan ,accesul se realizeaza	Covasna zona pitoresca in continua dezvoltare. Apa, curent electric, partial inprejmuit. Regim constructii D+P+ 2 nivele. Acces la imobil drum neasfaltat,accesul se realizeaza din drum macadam,forma geometrica regulata neinprejmu zonă bine	
-------------------	--	---	---	---	--

			din drum macadam,for ma geometrica regulata amplasare favorabilă , zonă liniștită, zona bine cotațape piața imobiliară locală	cotață pe piața imobiliar	
Ajustare procentuală		+20%	+10%	+5	
Ajustare unitară (EUR/mp)		3,00	2,0	1,30	
Preți ajustat		18,20	22,0	26,30	
Justificarea ajustărilor		S-a aplicat ajustare pozitive de 1-3 EUR /mp pentru comparabilele 1, 2,și 3 situate în zona turistică bine cotață mai slab cotață decât zona centrală – ajustările au fost preluate din analiza datelor secundare extrase de pe piața. Comparabilele 1 au amplasare similară terenului evaluat, nu se aplică ajustare.			
Caracteristici teren ,acces, forma, dimensiuni	Front de 40 m la str. Elisabetei , drum de acces macadam, forma geometriă regulată pătrat adâncime de 22 m	geometrica regulată neparcelabil	Forma geomertică regulată e	forma geometrică ,regulata	
Valoarea ajustarii(%)		0	00%	0	
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		0	0	0	

Preț ajustat		18,20	22,0	26,30			
Justificarea		Nu s-a aplicat ajustare pentru comparabilele ,acesta având dechidere similară					

ajustarilor		la drum.					
Destinația terenului, CMBU	Teren intravilan construibil	Curți construcții și grădină intravilan	Cuți construcții in intravilan	Similar			
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00			
Preți ajustat		18,20	22,0	26,30			
Justificarea ajustarilor		CMBU pentru toate terenurile analizate este de teren intravilan construibil – nu s-au aplicat ajustări.					
Utilități	Rețea apă gaz,canalizare și energie electrică la stradă	Utilități la poarta	Utilități la poartă fără gaz	Similar fără gaz			
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		0,00	0,3	0,30			
Preți ajustat		18,2	21,7	26,0			
Justificarea ajustarilor		S-a aplicat ajustarea negativa unitară de 0,3EUR/mp pentru comparabila 2,și 3 fiind ajustata cu 0,30 EUR/mp, acesta avînd toate utilitățile la gard inclusiv gaz, i racordarea acestora la utilitățile respectivă presupune costuri de aproximativ 0,301,00 EUR/mp teren.					
Suprafața	318	1000+700	804	739			
Ajustare procentuala		-10	-10	-10			
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		1,8	2,2	2,6			
Preți ajustat		16,4	19,5	23,4			
Justificarea ajustarilor		. Suprafața ideală fiind între 500-1.000 mp.					

Amenajări	Împrejmuit	Parțial împrejmuit cu gard lemn în stare destul de slabă	neîmprejmuit	neîmprejmuit		
		0,0%	0,0%	0,0%		
		0,0%	0,0%	0,0%		
		16,4	19,5	23,4		
Justificarea ajustărilor		Nu s-a aplicat ajustări comparabilele fiind neamenajate și împrejmuite cu gard de lemn în stare fizică slabă.				
Total ajustare bruta		5,6	5,55	5,55		
				Valoarea aleasă comparabilă 2 și 3 cu cel mai mic ajustări		
Valoarea estimată	21,40	EUR/mp				
S teren 319 mp	6.827 EUR	33.770	LEI			

Anexa 1.1.- ABORDARE PRIN PIATA -TEREN

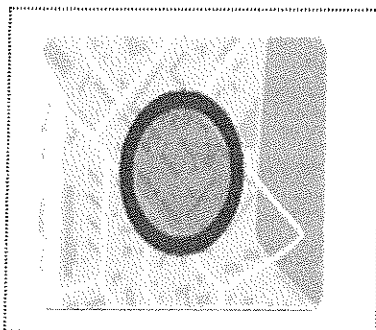
COMPARABILA I – PIAȚĂ -TEREN

[https://www.olx.ro/d/oferta/de-](https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-in-covasna-IDfnJmR.html#a4140f9745)

vanzare-teren-intravilan-in-covasna- De vânzare terenuri intravilane
IDfnJmR.html#a4140f9745

Descriere

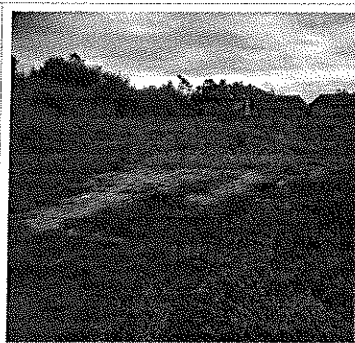
in statiunea Covasna in strada Florilor. Parcelele au :2 buc. - 1000 mp,700 mp
Teren intravilan in suprafata
Florilor. Parcelele au :2 buc. - 1000 metru patrati si 1 buc. - 700 de metru patrati. Acces la
curent electric, gaz, canalizare
si apa. Pret - 16 euro metru
patrat.



10

Contactarea vânzatoru072 961 3447

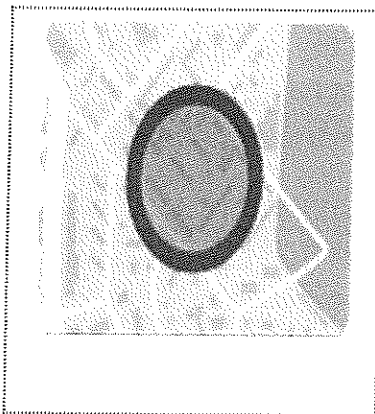
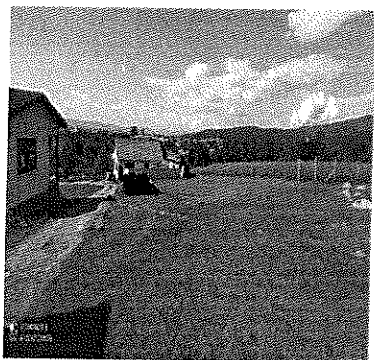
— — prețul de 16/Eur. ușor negociabil, imobilul este situat in orașul Covasna in strada Florilor.
Parcelele au :2 buc. - 1000 metru patrati si 1 buc. - 700 de metru patrati. Acces la curent electric, gaz,
canalizare si apa. Pret - 16 euro metru patrat. Forma geometrica regulata ,putin in panta accidentat



COMPARABILA II - PIAȚĂ- TEREN

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-statiunea-covasna-zona-pitorea-sca-in-dezvoltare-IDfCICe.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>

	Descriere
Teren intravilan statiunea Covasna , 804 MP, zona pitorea-sca in continua dezvoltare.	Teren intravilan in suprafata 804 mp
Apa, curent electric,	



Contactarea vânzător 077 024 9730

– prețul de 17.500 EUR este ușor negociabil, imobilul este situat în orașul Covasna pe STATIUNEA BALNEARA, zona pitorea-sca în continua dezvoltare parțial înprejmuit, teren plan ,accesul se realizează din drum macadam,forma geometrica regulata

Raport evaluare – proprietăți nerezidențiale -
Orăș. Covasna , strada Elisabetei nr. 24 Etaj,apt.II, jud.Covasna
Client: ORAȘ COVASNA

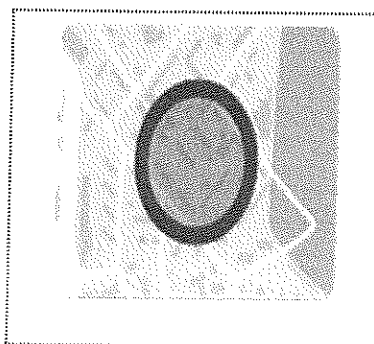
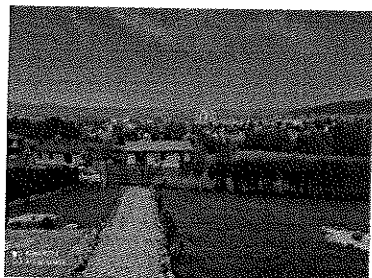
COMPARABILA III - PIAȚĂ- TEREN

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-statiunea-covasna-apa-curent-electric-ID9MNXr.html#a4140f9745>

**Teren
in Orș. Covasna**

intravilan **Descriere**

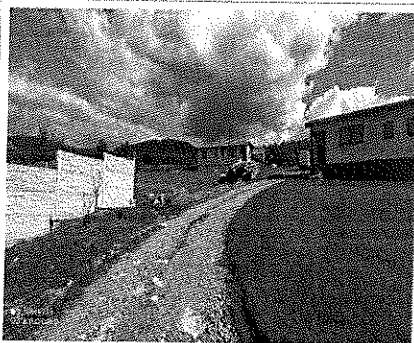
Teren ntravilan Suprafata utila:
739 m²



Contactarea vânzătorul - 077 024 9730

– prețul de 20 000 €

ușor negociabil, imobilul este situat in orașul Covasna teren intravilan statiunea Covasna , zona pitoreasca in continua dezvoltare. Apa, curent electric, partial imprejmuit. Regim constructii D+P+ 2 nivele. Acces la imobil drum neasfaltat, accesul se realizeaza din drum macadam, forma geometrica regulata neinprejmuit



Anexa 2. Abordarea prin metoda comparației directe pentru venit

Metoda comparației directe-tehnica cantitativă					
Nr crt	Informații necesare privind imobile similare cu imobilul de evaluat	Propr. evalat	Imobile similare cu cel de evaluat		
			Imobil 1	Imobil 2	Imobil 3
	Preți EUR		530	500	500
1	Suprafața mp util (închirial)	117	80,0	160,0	75
	corecție procentuală		-20	0	-20
	corecție brută		106	0	100
	Preți corectat		424	500	400
	Eur/mp util		5,3	3,1	5,3
	S-a aplicat ajustarea pozitivă de 25 %la comparabila 2 din cauza diferență de suprafață utilă mai puțin cotate de către arendași				
2	Anul tranzacție	2022	2022	2022	2022
	corecție procentuală				
	corecție brută				
	Preți corectat		5,3	3,1	5,3
03	Localitate	Covasna	Săcele	Sf.Gheo	Sf.Gheo
	corecție procentuală				
	corecție brută		0	0	0
	Preți corectat		5,3	3,1	5,3
	sa aplicat ajustarea de 0 %la comparabila 1,2,3 din cauza amplasamentului mediană față de centrală a imobilului de subiect				
4	Vechime (ani)	90			
	corecție procentuală		0	0	0
	corecție brută		0	0	0
	Preți corectat		5,3	3,1	5,3
5	Finisaje		medii	medii	medii
	corectie procentuala				
	corectie brută				
	Preți corectat		5,3	3,1	5,3
	Centrala Temică		da	da	da

	corecție procentuală	da			
	corecție brută				
	Preți corectat		5,3	3,1	5,3
	Total corecții nete		106	0	100
	Total corecții brute				
Valoarea de piață : mp x 3,1 Eur/mp					

Tabel 2 Abordare prin venituri

Casă nerezidențială	
Suprafața închirială	117 mp.
Chiria lunară 3,1 (EUR./lună)	362 EUR./luna
Venitul brut potențial VBP.	4.344 EUR/an
Grad de ocupare	* 100%
Venitul brut efectiv VBE.	4.344 EUR/an
Cheltuieli fixe 10%	EUR/an
Costuri variabile	EUR/an
Venit net efectiv	3.909 EUR/an
Rata de capitalizare	9 %
Valoarea proprietății	43.440 EUR. 214.893 RON.

***Valoarea imobilului de subiect prin metoda de abordare prin venit
 =43.440 EUR sau 214.893 RON**

**S-a aplicat o rată de capitalizare de 9% față de 10% din cauza
 amplasamentului favorabil ,bine cotate de către investitor**

Abordare prin comparație

	Propr evaluat	C1	C2	C3
Preți de vânzare		76.000	94.000	65.000
Suprafața teren	319	192	2455	780
Suprafața desfășurată	205	192	780	216

Suprafața construită	411	192	780	216
Regim de înălțime	P	P	P	P
POT	0,64	1	0,31	0,27
Supr.cu același POT ca prop.de evaluat		300	1218	337
Diferența de teren		108	1237	447
Valoarea unitară teren		25,0	9	9
Corecție la același POT		2700	11133	4.023
Valoarea corectată		78.700	83.267	60.997
Valoarea unitară EUR/mp Sd		409	107	282

Tip de corecție				
Localizare	Covasna zon centrală	Sfântu gh zon mediană	Lisnău	Țufalău
Corecție		+	-	-
Dotare cu inst.	dotat	0	-	0
Corecții		0	-	0
Încălzire	CT	CT	lipsă	CT
Corecții		0	-	0
Finisaje	Medie necesită renovări	normal	Necesită ren	necesită
Corecții		+	0	0
An punere în funcțiune	1930	1960		2000
Corecții		+	0	+
Alte anexe	cu	cu	cu	cu
Corecții		0	0	0
	Total corecții +	3		1
	Total corecții-	0	4	1
	Total corecții 0	3	2	4
	Total corecții + -	3	4	2
	Valoarea unitară comp			
	Valoare comp EUR/mp	205 /mp Ds x 282=57.810-20% pt. Oferte =46.248 Eur sau 228.784 Ron		

Anexa 2.1. - ABORDARE PRIN PIATA -CONSTRUCTII

COMPARABILA I – PIAȚĂ -CONSTRUCTII

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-IDfEwe8.html#ee8e2c3661>

Spatiu Comercial

530 €

Prețul e negociabil

Descriere Spatiu comercial de inchiriat cu o suprafata de 80 mp. -proaspat renovat -centrala termica -situat in Mun. Sacele, in centrul orasului langa Primarie

PROMOVEAZĂ REACTUALIZAREA

- Persoana fizica
- Vanzare/Inchiriere:
Inchiriere
- Suprafata utila: 80 m



10

Contactarea vânzătorului 074 443 1858

– prețul de 530/Eur.spatiu comercial , imobilul este situat . in Mun. Sacele, in centrul orasului langa Primarie Acces la curent electric, , canalizare si apa. gaz,

COMPARABILA II - PIAȚĂ- CONSTRUCTII

<https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-spatiu-comercial-IDfBmw4.html#2edbff467d>

De vanzare spatiu comercial

76 000 €

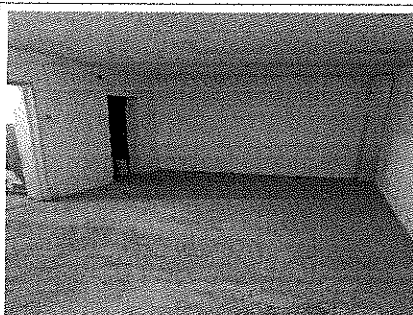
Descriere

.Spatiu comercial de vanzare/de închiriat in zona Simeria(in spatele fosta posta).Spatiul are in totalitate 160 mp.Ideal pentru: cabinete medicala, birouri, depozit,etc.Utilitati:apa,canalizare,curent si gaz.Pret-76.000 euro negociabil/chirie lunara-500 euro(in caz de inchiriere).Tel-07*****47.

Suprafata utila: 160 m²

Contactarea vânzare 072 961 3447

– zona Simeria(in spatele fosta posta).Spatiul are in totalitate 160 mp.Ideal pentru: cabinete medicala, birouri, depozit,etc.Utilitati:apa,canalizare,curent si gaz.Pret-76.000 euro negociabil/chirie lunara-500 euro



COMPARABILA III - PIAȚĂ- CONSTRUCTII

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-IDfdDsS.html#2edbff467d;promoted>

Spatiu comercial

500 €

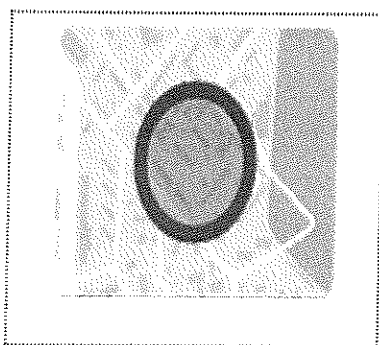
Descriere

Dau in chirie spațiu comercial situat în zona Lenin (puncte de reper: Motovelo/fostul sediu BRD)

Suprafata (75 mp) dispusa in 4 camere complet mobilate in vederea unei afaceri de tip second hand sau orice alta activitate comercială,inclusiv de birou

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Vanzare/Inchiriere:
Inchiriere
- Suprafata utila: 75
m²

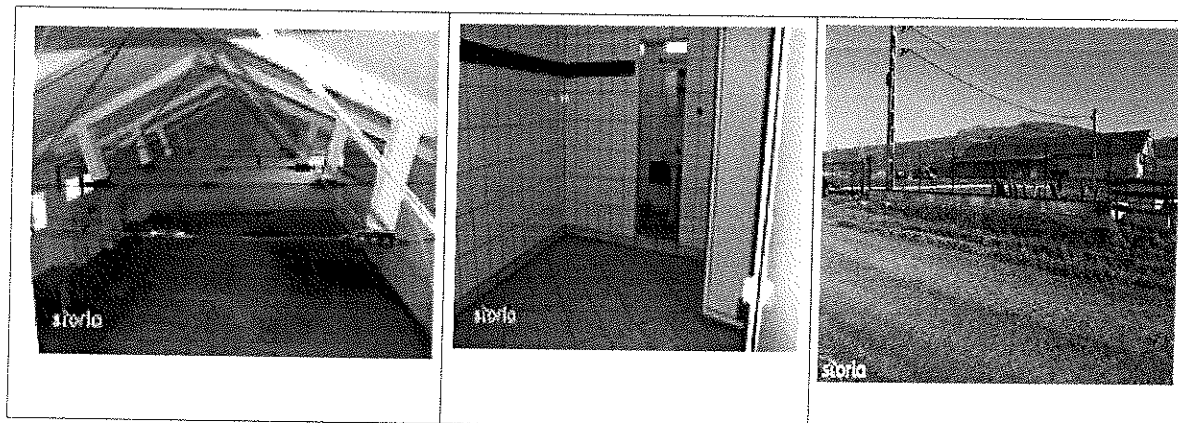


Contactarea vânzătorul 072 971 5066

– spațiu comercial situat în zona Lenin (puncte de reper: Motovelo/fostul sediu BRD)

-suprafata (75 mp) dispusa in 4 camere complet mobilate in vederea unei afaceri de tip second hand sau orice alta activitate comercială,inclusiv 500 €/luna

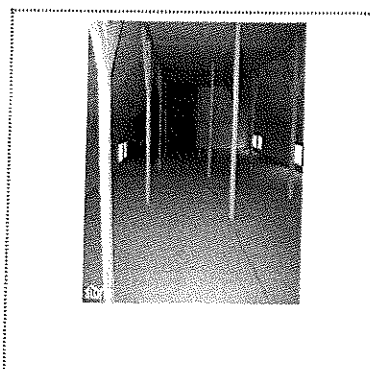
COMPARABILA IV - PIAȚA- CONSTRUCTII



<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-industrial-lisnau-IDoF6s.html> Spatiu industrial Lisnau

Descriere

ropunem la vânzare clădire amenajată cu apă, canalizare, curent electric, compusă din brutărie, magazie, depozit, mansardă, birouri la parter și etaj, vestiar, toalete cu faianță și gresie, uși și geamuri termopan, suprafața de 780 mp. Terenul unde se află clădirea are 2455 mp. în localitatea Lisnău, com. Ozun, județul Covasna, la 15 km. de mun. Sfântu Gheorghe și 25 km. de mun. Brasov. Clădirea poate fi folosită pentru depozitare, carmangerie, prelucrare, producție etc.



Contactarea vânzătorul 0726 524 317 0770 971 875

În urma convorbirii telefonice purtată cu vânzătorul rezultă următoarele informații suplimentare – 94.900 Eur 110EUR /mp clădire amenajată cu apă, canalizare, curent electric, compusă din brutărie, magazie, depozit, mansardă, birouri la parter și etaj, vestiar, toalete cu faianță și gresie, uși și geamuri termopan, suprafața de 780 mp. Terenul unde se află clădirea are 2455 mp. în localitatea Lisnău, com. Ozun, județul Covasna, la 15 km

COMPARABILA V – PIATA- CONSTRUCTII

[https://www.olx.ro/d/oferta/de-](https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-spatiu-comercial-in-tufalau-IDfnm4E.html#348c985092)

vanzare-spatiu-comercial-in-tufalau-
IDfnm4E.html#348c985092

**Spațiu comercial 216 mp cu
teren aferent 778 mp**

65 000 EUR

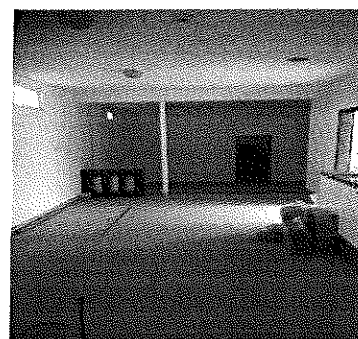
Descriere

Ūzlethelyiség eladó Cófálván a főúton Sepsiszentgyörgytől 18 km-re. Az ingatlan 2000-be épült téglából és többféle üzleti tevékenységnek megfelel. Az ingatlan összterülete 778 nm. amiből az épület 216 nm., a víz a kútból van bevezetve, a lefolyó pöcegödörrel van és a fűtésrendszer fűkazánnal van megoldva. Ára-65.500 euro enyhén alkudható. Tel-07*****47. De vânzare spatiu comercial in Tufalau, 18 km de la Sfântu Gheorghe. Imobilul a fost construita din caramida in anul 2000 si este potrivita pentru mai multe activitati comerciale. Imobilul are in totalitate 778 mp. din care spatiul este 216 mp. Are inaintu apa(din fantana), canalizare(prin fose septice) si centrala cu lemn. Pret -65.500 euro usor negociabil. TEL-07*****47.



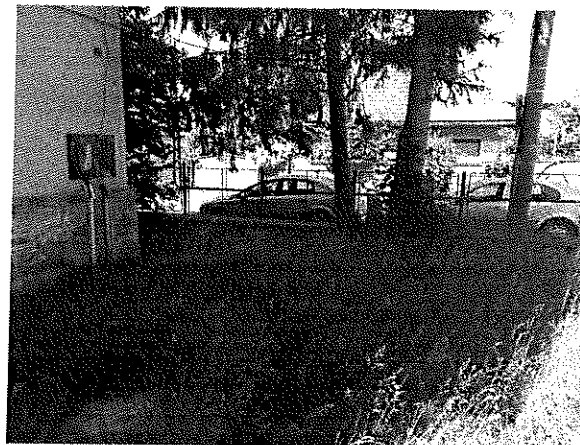
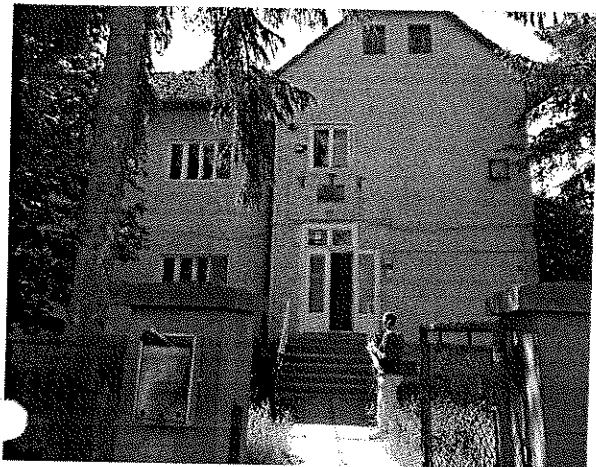
Contactarea vânzătorul - 072 961 3447

– În urma analizei datelor rezultă următoarele informații suplimentare – prețul de 65.000 EUR este ușor negociabil, imobilul este situat Tufală jud, Covasna. Terenul este situat intrun loc linistit la 18 km dde la Sfântu Gh. .Utilități curent,fosa septică,apă din puț,încălzire centrală cu lemne

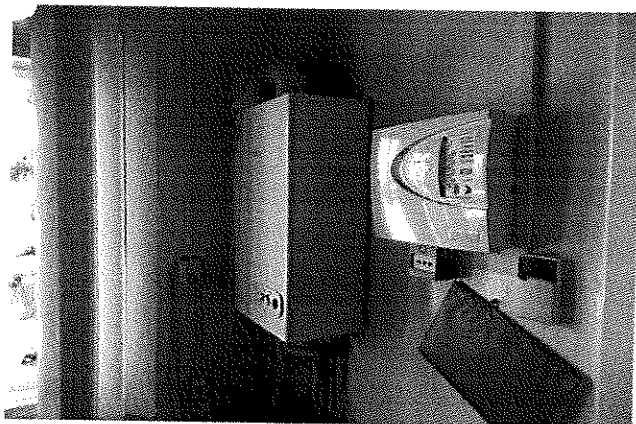
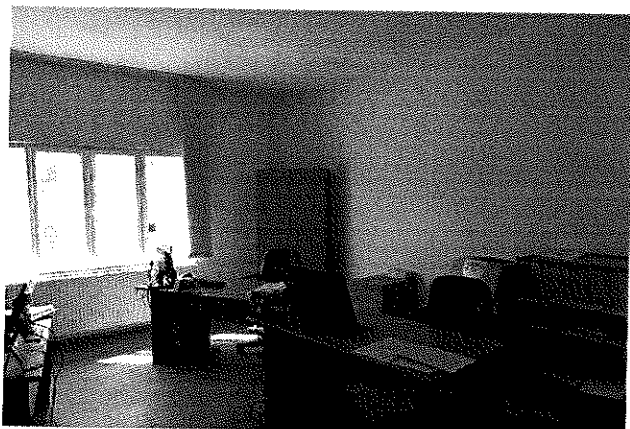


Raport evaluare – proprietăți nerezidențiale -
Oraș. Covasna , strada Elisabetei nr. 24 Etaj,apt.II, jud.Covasna
Client: ORAȘ COVASNA

Anexa 3 – FOTOGRAFII



Raport evaluare – proprietăți nerezidențiale -
Oraș. Covasna , strada Elisabetei nr. 24 Etaj,apt.II, jud.Covasna
Client: ORAȘ COVASNA



Raport evaluare – proprietăți nerezidențiale -
 Oraș. Covasna , strada Elisabetei nr. 24 Etaj,apt.II, jud.Covasna
 Client: ORAȘ COVASNA

Anexa 4 – HARTA AMPLASARE IMOBIL



Raport evaluare – proprietăți nerezidențiale -
Oraș. Covasna , strada Elisabetei nr. 24 Etaj,apt.II, jud.Covasna
Client: ORAȘ COVASNA

ANEXA 5 – EXTRAS DE CARTE FUNCIARE

ANEXA 6 – Schiță Birou APIA

ANEXA 9 - Plan de încadrare în zonă

Beneficiar raport: Primăria Orș.Covasna Destinatari: Primăria orș.Covasna
Proprietate Evaluata: Birou(unitate individuală)
COVASNA, COVASNA, str.Elisabetei nr.24 etaj nr.ap.11 ,orș.Covasna,jud.Covasna

Data evaluarii: 22.06.2022 / Curs la data evaluarii: 4,947 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 8

[illegible]

RAPORT DE EVALUARE nr. 476

Beneficiar raport: Primăria Orș.Covasna Destinatari: Primăria orș.Covasna
 Proprietate Evaluata: Birou(unitate individuală)
 COVASNA, COVASNA, str.Elisabetei nr.24 etaj nr.ap.II ,orș.Covasna,jud.Covasna

Data evaluarii: 22.06.2022 / Curs la data evaluarii: 4,947 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 8

FISA NR. 1 - Birou

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei) fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuiele tip strop)		mpAd	B	205	1.432,34	293.629,70	100,00	293.630	0	1	35
2	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	B	205	121,28	24.862,40	100,00	24.862	0	1	37
3	INCCONV	Incalzire cu convectoriatoare		mpAd	B	205	133,19	27.303,95	100,00	27.304	0	1	37
4	LAWWC	Lavoar + WC (obisnuite)		ansambliu	B	1	1.606,27	1.606,27	100,00	1.606	0	1	37
5	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona fara subzol	B	205	374,14	76.698,70	100,00	76.699	0	1	11
6	8ZBCA24EFS	Structura cladire etaj (fara scara) - Zidarie BCA 24 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei		mpAd etaj	B	205	698,37	143.165,85	100,00	143.166	0	1	25
7	SCAM0Z	Scara obisnuita trepte mozaicate, parapet lemn		buc	B	5	4.215,74	21.078,70	100,00	21.079	0	1	35
8	INBRAMAC	Sarpanta + invelitoare tigla Bramac + igheabun + burlane		mp acoperis	B	110	473,70	52.107,00	100,00	52.107	0	5	2
		TOTAL FISA						640.453		640.453	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii
- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale", 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale", 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MitEck si constructii speciale", 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 - COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLĂDIRI DE BIROURI ȘI CLĂDIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2020, autor Corneliu Schiopu
- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2021-2022) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targu Secuiesc

Nr. cerere 12476
Ziua 17
Luna 06
Anul 2022

Cod verificare
100116610575



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 24101-C1-U2 Covasna

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Covasna, Str Elisabetei, Nr. 24, Et. ETAJ, Ap. II, Jud. Covasna

Părți comune: terenul aferent construcției în suprafața de 996 mp, fundația, structura de rezistență, planseul de despartire dintre apartamente, hornurile, acoperișul și învelitorile, colțana și bransamentele de utilități în favoarea apartamentelor. Partile de uz comun speciale sunt : casa scarii în suprafața de 44,15 mp, în favoarea apartamentului nr.I. cu cota de participare de 68,02 % și apartamentului nr.II. cu cota de participare de 31,98 %.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	24101-C1-U2	719	171	31,98	31,98	Apartamentul nr.II. compus la etaj din hol , WC și cinci camere

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8171 / 13/04/2022		
Act Notarial nr. Tranzactie aut. nr. 340, din 12/04/2022 emis de NP Profiroiu Marilena;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATA, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1
1) ORASUL COVASNA, CIF:4404613		

C. Partea III. SARCINI

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

fedmi AP/12

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Covasna, Str Elisabetei, Nr. 24, Et. ETAJ, Ap. II, Jud. Covasna
Părți comune: terenul aferent construcției în suprafața de 996 mp, fundația, structura de rezistență, planșeul de despartire dintre apartamente, hornurile, acoperișul și învelitorile, coloana și bransamentele de utilități în favoarea apartamentelor. Partile de uz comun speciale sunt : casa scarii în suprafața de 44,15 mp, în favoarea apartamentului nr.I. cu cota de participare de 68,02 % și apartamentului nr.II. cu cota de participare de 31,98 %.

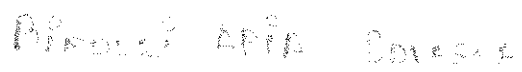
Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	24101-C1-U2	719	171	31,98	31,98	Apartamentul nr.II, compus la etaj din hol , WC și cinci camere

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

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

Data și ora generării,

17/06/2022, 08:51



Answered by: _____