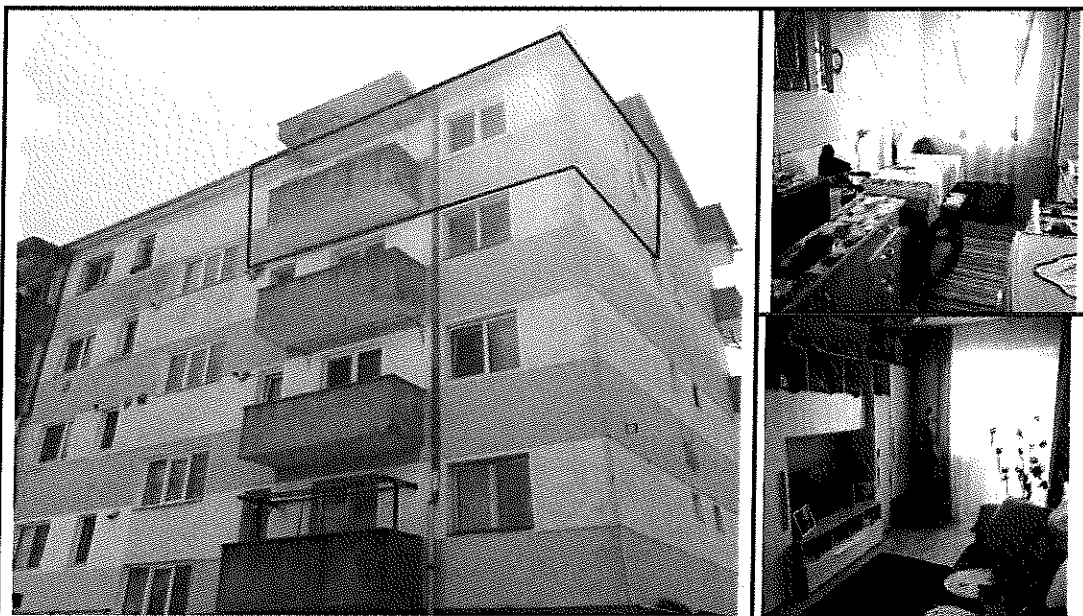


S.C. EXP-EVAL S.R.L.

Sediul: Str. Aurel Vlaicu Nr.12
Loc.Covasna, jud. Covasna, 525200
Tel: 0766/457261; 0749/250053
Email: expeval@yahoo.com



**Raport de Evaluare nr. 1482/11-May-2022
a Proprietății Imobiliare tip
apartament cu 2 camere și dependințe, confort II**



PROPRIETAR: Statul Român, GOS-TRANS-COM S.R.L. având dreptul de administrare
CLIENT/ SOLICITANT: ILYÉS ATTILA
DESTINATAR/I: GOS-TRANS-COM S.R.L. și Consiliul Local Covasna
ADRESA: or.Covasna, str.Frăției, nr.12, bl.7, sc.A, ap.20, jud.Covasna, cod postal: 525200

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ: 41.544 lei
8.400 €

(1 euro = 4,9457 lei/euro)

ABORDĂRI UTILIZATE:

Abordarea prin piață: 41.544 lei

Suprafața utilă :
SU = 37,86mp + 3,85mp (balcon)

Data
Inspecției: 11-May-2022
Evaluării: 11-May-2022
Raportului: 11-May-2022

Semnătura și stampila
Ec.POP GABRIELA
Evaluator ANEVAR E.P.I.



NOTA EVALUATOR: Conform inspecției, apartamentul este finisat integral, cu finisaje medii, bine întreținute și funcționale, toate acestea făcute prin cheltuiala chiriașului în ultimii 20 ani. Conform instrucțiunilor utilizatorului prezentului raport, evaluarea s-a făcut în ipoteza finisajelor existente la data predării spațiului locativ, respectiv la nivelul 1987, respectiv finisaje vechi, inferioare, demodate, depreciate.

Raport de Evaluare a Proprietatii Imobiliare pentru informare pentru tranzacționare / vânzare

I. MANDAT

În data de 11-May-2022 EXP-EVAL SRL a fost rugată să inspecteze și să evalueze proprietatea imobiliară subiect.
Inspectia proprietatii s-a efectuat de către Evaluator POP GABRIELA, în data de 11-May-2022 în prezența solicitantului.

II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. CERTIFICAREA, IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de evaluator autorizat POP GABRIELA, specialitatea EPI, legitimația ANEVAR nr. 19152, valabilă pe anul 2022. Firma S.C. EXP-EVAL S.R.L. are încheiată asigurarea de răspundere profesională la compania OMNIASIG, Polita nr. 988138, nivel de acoperire 70.000 EUR.

Adresa evaluatorului: Sf. Gheorghe, Str. Gábor Áron nr. 24, jud. Covasna, tel. 0740199909, email: expeval@yahoo.com
Subsemnata, POP GABRIELA, în numele EXP-EVAL SRL, prin prezenta Declarație certific următoarele:

Certificare:

Subsemnatul, prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției, pe care am efectuat-o la data de 11-May-2022;
2. Evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de evaluare ANEVAR ediția 2022;
3. Expunerile faptelor din acest raport de evaluare sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
4. Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează doar de ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
5. Nu am nici un interes anterior, prezent sau viitor în proprietatea imobiliară care constituie obiectul acestui raport și nici un interes legat de părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici;
6. Nu am nici o părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în evaluare;
7. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
8. Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost efectuate în conformitate cu Codul Deontologic și cu Standardele Asociației Naționale a Evaluatorilor din România ediția 2022;
9. Dețin cunoștințele și experiențe adecvate de calificare profesională necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
10. Evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată;
11. Nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională semnificativă în elaborarea lucrării;
12. La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează este membru titular al "Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România", are încheiată asigurarea profesională, îndeplinește cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport de evaluare.
13. Evaluarea s-a făcut pentru tranzacționarea imobilului, valorile estimate fiind valabile pentru data de 11-May-2022 iar inspecția s-a făcut la data de 11-May-2022 în prezența solicitantului.

Ec. POP GABRIELA,
evaluator A.N.E.V.A.R.
specializarea E.P.I.



2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A DESTINATARULUI

Client: **ILYÉS ATTILA** (titularul contractului de închiriere)

Destinatar/ Utilizator: **GOS-TRANS-COM S.R.L. și Consiliul Local Covasna**

3. SUBIECTUL EVALUĂRII ȘI DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Obiectul evaluării este proprietatea imobiliară tip **apartament cu 2 camere și dependințe, confort II**, aflat în proprietate statului, deținător al dreptului de administrare **GOS-TRANS-COM S.R.L.**, apartament situat în **or.Covasna, str.Frăției, nr.12, bl.7, sc.A, ap.20, jud.Covasna, cod poștal: 525200**.

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

Proprietar : **Statul Român, GOS-TRANS-COM S.R.L. cu sediul în Covasna având dreptul de administrare**

Adresa proprietății: **or.Covasna, str.Frăției, nr.12, bl.7, sc.A, ap.20, jud.Covasna, cod poștal: 525200**.

Drepturile de proprietate evaluate: dreptul de proprietate **Statul Român, GOS-TRANS-COM S.R.L. cu sediul în Covasna având dreptul de administrare**, astfel cum este înscris în actele puse la dispoziția evaluatorului, este evidențiat apartament cu 2 camere și dependințe cu suprafața: SU = 37,86mp, CF colectivă -, cote părți comune -.

Întabulare drept de proprietate dobândit conform:

* -

Înscrieri privitoare la sarcini - Proprietatea nu este grevată de sarcini.

La baza raportului de evaluare stau următoarele documente:

- ✓ Contract de închiriere nr.1/32/1987
- ✓ Anexa la Contract închiriere - Fișa suprafeței locative
- ✓ Act adițional nr.1/2022 la Contractul de închiriere

4. SCOPUL EVALUĂRII, TIPUL VALORII, DATA EVALUĂRII ȘI A INSPECȚIEI

Tipul valorii: **Valoarea de piață**

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ediția 2022:

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

- Conceptul "valoare de piață" presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participații acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți pe piață. Piața în care activul este expus pentru vânzare este piața în care activul se schimbă în mod normal.
- Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

În concluzie, proprietatea imobiliară se va evalua la valoarea de piață.

Scopul evaluării: **informare pentru tranzacționare / vânzare**

Data inspecției proprietății: Inspecția proprietății a avut loc în data de **11-May-2022** în prezența solicitantului. S-a efectuat inspecție completă. Cu această ocazie s-au identificat și deprecierea eventuale și s-au efectuat fotografiile anexate.

Data evaluării: **11-May-2022**, dată la care raportul de referință leu/euro este de **4,9457 LEI/ EUR**.

5. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

La dispoziția evaluatorului s-au pus:

- ✓ Contract de închiriere nr.1/32/1987
- ✓ Anexa la Contract închiriere - Fișa suprafeței locative
- ✓ Act adițional nr.1/2022 la Contractul de închiriere

6. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Legate de dreptul evaluat

Informațiile:	Sursa
situația juridică a proprietății imobiliare:	-
dimensiuni / arii proprietății imobiliare:	- suprafețe apartament = SU = 37,86mp (conf. Anexa Contract Închiriere, luat în calcul); SU = -mp (conf.Releveu).

Legate de piața specifică

Informațiile:	Sursa
privind piața imobiliară specifică (preturi):	presa de specialitate; site-urile de specialitate imobiliare, informații verificate; Baza de date a evaluatorului;

Informațiile utilizate posibile:

- o Documentele juridice – conform cap.5.;
- o Date de piață: prețuri de vânzare, chirii de piață, oferte vânzare, oferte de închiriere, costuri de construire și dezvoltare;

Sursele de informații au fost:

- o Solicitantul, respectiv, proprietarul, pentru documentele și informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili pentru veridicitatea informațiilor furnizate. Prin utilizarea și fructificarea prezentului raport solicitantul își asumă/însușește cele menționate de către noi ca a avea sursă de informație solicitantul;
- o analize de piață și/sau sectoriale ale societăților specializate în analiza pieței imobiliare;
- o site-uri de specialitate pe:
 - piața imobiliară națională - *imobiliare.ro; olx.ro; lajumat.ro etc.*;
 - piața zonală specifică - *elado.ro, hirdetes.ro*;
 - rețele de social-media - *facebook.com/marketplace*.

7. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici fizici și de altă natură, care pot apărea ulterior evaluării de față și care pot modifica valorile bunurilor, față de opiniile și rezultatele prezentate în cadrul raportului de evaluare.
4. Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuie de valori pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.
5. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

6. 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.
7. Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice. Evaluatorul nu răspunde de eventualele neconformități.
8. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului terenului, altele decât cele observate de evaluator cu ocazia inspecției, care ar avea ca efect o valoare diferită de cea stabilită în urma evaluării.
9. Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport
10. Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care să afecteze valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
11. S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.
12. 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.
13. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că 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 a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
14. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
15. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile privind subiectul de evaluat pe care le-a avut la dispoziție la data întocmirii prezentei, neexcluzând însă posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință.
16. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat 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.
17. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
18. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verficator (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 creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie 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. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

IPOTEZE SPECIALE

Conform inspecției, apartamentul este finisat integral, cu finisaje medii, bine întreținute și funcționale, toate acestea făcute prin cheltuiala chiriașului în ultimii 20 ani. Conform instrucțiunilor utilizatorului prezentului raport, evaluarea s-a făcut în ipoteza finisajelor existente la data predării spațiului locativ, respectiv la nivelul 1987, respectiv finisaje vechi, inferioare, demodate, depreciate.

8. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare se adresează exclusiv destinatarilor: **GOS-TRANS-COM S.R.L. și Consiliul Local Covasna**

9. RISCUL EVALUĂRII

Riscuri generale ale pieței: Valorile estimate în prezentul raport se bazează pe condițiile de piață curente, pe factorii 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, fiscale etc.

10. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

Având în vedere tipul proprietății imobiliare evaluate – apartament în bloc de locuințe, precum și scopul evaluării – informare pentru tranzacționare / vânzare, **abordarea prin cost** nu s-a aplicat.

Valoarea estimată prin **abordarea prin venit**, metoda capitalizării venitului are la bază considerentul potrivit căruia proprietatea imobiliară de evaluat constituie o investiție generatoare de venituri. Valoarea rezultată prin abordarea prin venit a avut la baza **abordarea capitalizării directe** care reprezintă o valoare a proprietății estimată pe baza chiriei care poate fi obținută pe piață, pentru proprietăți similare, de către un proprietar mediu. **Având în vedere faptul că piața tranzacțiilor cu apartamente este mai activă decât piața închirierilor, evaluatorul nu a optat pentru aplicarea abordării prin venit.**

Valoarea estimată prin **abordarea prin piață** - reprezintă o valoare de piață a imobilului, obținută în urma analizării tranzacțiilor/ofertelor de vânzare din zonă, cu proprietăți asemănătoare.

Din cele prezentate mai jos evaluatorul consideră că abordarea cea mai adecvată pentru estimarea valorii de piață a proprietății supusă evaluării (apartament cu 2 camere și dependințe) este abordarea prin piață.

11. DECLARAȚIA EVALUATORULUI PRIVIND CONFORMITATEA EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE, INDEPENDENȚA ACESTUIA FAȚĂ DE PROCESUL DE CREDITARE, VALOAREA ESTIMATĂ, CONFIDENȚIALITATEA ȘI RESPONSABILITATEA

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR ediția 2022 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul 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 EDIȚIA 2022:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În prezentul raport nu au fost făcute devieri de la cerințele Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 și Ghidurile metodologice de evaluare.

Evaluatorul este independent față de procesul de tranzacționare, evaluarea fiind imparțială și obiectivă, fără nici o influență din partea clientului ori a oricărei alte persoane.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată care constituie obiectul acestui raport și nici un interes legat de părțile implicate.

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 subiectul evaluării, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Raportul de evaluare este confidențial, fiind dezvăluit exclusiv utilizatorilor și clientului.

Evaluatorul a întreprins toate verificările și analizele considerate necesare pentru efectuarea raportului de evaluare și își asumă responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în raportul de evaluare.

Evaluatorul este responsabil și față de destinatarul/utilizatorul raportului de evaluare.

Ec. POP GABRIELA,
evaluato A.N.E.V.A.R.
specializarea E.P.I.



[Handwritten signature]



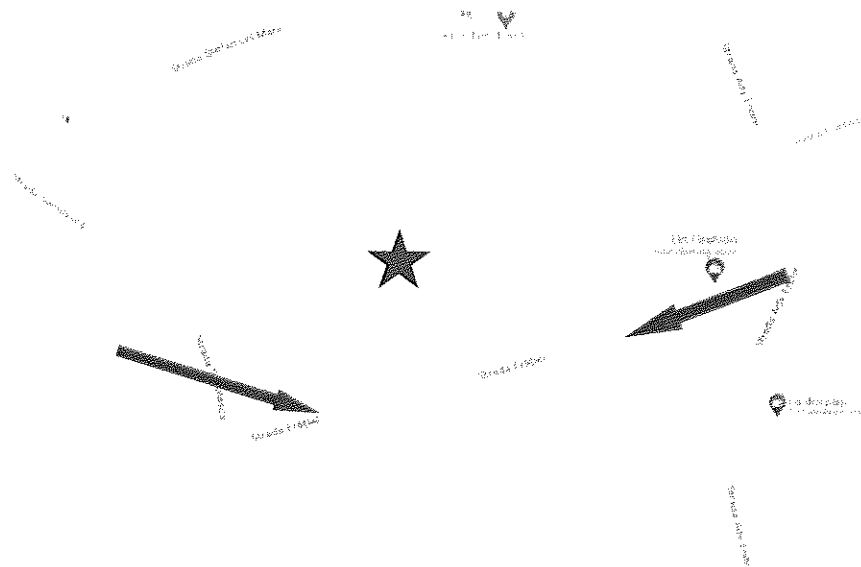
III. PREZENTAREA DATELOR

1. Adresa și situația juridică

- 1.1 Proprietatea este **apartament cu 2 camere și dependințe, confort III**, situat la etajul 4 în bloc de locuințe cu regim de înălțime S+P+4E, localizat în zona Blocuri Voinești, zona mediano- periferică a or.Covasna, str.Frăției, nr.12, bl.7, sc.A, ap.20, jud.Covasna, cod poștal: 525200 . Suprafața este SU = 37,86mp (conf. Anexa Contract Închiriere, luat în calcul);, SU = -mp (conf.Relevu).
- 1.2 Proprietari și situația juridică Administrator al dreptului de proprietate - **GOS-TRANS-COM S.R.L.**
A fost supus evaluării dreptul de proprietate deținut de Statul Român, administrat de GOS-TRANS-COM S.R.L., asupra proprietății descrise mai sus, conform actelor ce au fost înmânate evaluatorului și care sunt anexate (vezi Anexe) la prezentul raport, este evidențiat apartament cu 2 camere și dependințe, cu suprafața de SU = 37,86mp, evidențiat în CF colectivă -, cote părți comune -.
Întabulare drept de proprietate dobândit conform: -
- 1.3 Ipoteци Proprietatea nu este grevată de sarcini.
- 1.4 Asigurare Nu există informații ca proprietatea este asigurată în momentul de față.
- 1.5 Utilizare actuală La data inspecției, apartamentul era locuit.

2. Analiza locației

- 2.1 Cartier și amplasare Proprietatea subiect este situată în zona mediano- periferică a Covasna, zona Blocuri Voinești, pe Frăției. În zonă se află blocuri P+4E, pe Frăției, fără spații comerciale la parter. În proximitate se află spații verzi și parcare, zona rezidențială de case cart.Voinești. Blocul are o amplasare favorabilă în cadrul zonei. Zona este slab cotate pe piața imobiliară locală, fiind dezvoltată în anii 1950-1975 pt. funcția rezidențială. Poluarea este relativ redusă, strada fiind poziționată ferit, între blocuri similare.
- 2.2 Strada și căi de acces Accesul auto și pietonal la imobilul în care este proprietatea subiect se poate face facil din strada publică – strada Frăției.



Zona din imediata vecinătate a proprietății poate fi caracterizată ca zonă rezidențială liniștită, cu amplasare periferică în cadrul localității, având acces facil la principalele spații comerciale, administrative și socio-culturale, dar și în centrul localității pe str.Ștefan cel Mare.

2.3 Transport public Zona dispune de acces la mijloacele de transport public: autobuz, microbuze, în extremitatea vestică a orașului, gara CFR.

3. Descrierea terenului aferent apartamentului

Nu exista teren aferent apartamentului. Statul Român este proprietarul terenului aferent, dobândit prin expropriere. Nu există teren excedentar.

4. Descrierea Proprietății

4.1 Imobil aparținător Apartamentul ce face obiectul evaluării este situat la etajul 4 al unui bloc de locuințe edificat în anul 1975 cu regim de înălțime S+P+4E.

Structura	Structură - fundații, structura de rezistență din beton armat; Închideri perimetrale - cărămidă; Planșee din beton armat;
Acoperisul	- tip șarpantă cu învelitoare tip carton ondulat - depreciată, cu infiltrații;
Accesul	- de pe strada Frăției, fără interfon
Finisaje	Finisaje casa scării: pardoseală din ciment mozaicat, balustradă metalică; Finisaj exterior: tencuială decorativă inițială fără sistem de izolare termic; Ușa de la intrare: ușă de lemn cu geam ornamental mat.
Utilități	La data evaluării racordul blocului de locuințe la instalațiile de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, este realizat. Rețea de salubritate locală pe: aleea laterală din spate.

4.2 Apartament

Apartament

apartament cu 2 camere și dependințe, confort III
compus din - 2 camere, bucatărie, baie, 2 holuri, balcon
situat în bloc la et.4

Finisaje

Apartamentul subiect este finisat integral, finisaje medii, întreținute, în stare de funcționare - NU SE EVALUEAZĂ.

	Pardoseli - din parchet laminat peste tot, mai puțin în bucătărie și baie unde e gresie - NU SE EVALUEAZĂ; Pereți - tencuiți, vâruți cu lavabilă, parțial plăci ceramice în bucătărie și baie - NU SE EVALUEAZĂ; Tâmplăria exterioară - din ferestre termopan - NU SE EVALUEAZĂ; Tâmplăria interioară - uși de MDF - NU SE EVALUEAZĂ; Ușa de la intrare - metalică - NU SE EVALUEAZĂ;
Utilități și instalații	Electrice – de la rețeaua locală, instalații în stare normală de funcționare; Gaz – n/a - fără rețea; Apă – de la rețeaua locală, instalații în stare normală de funcționare. Apa caldă este încălzită în boilerul centralei termice Canal – de la rețeaua locală, instalații în stare normală de funcționare; Încălzire prin - sobă metalică pe lemn - NU SE EVALUEAZĂ Obiectele sanitare - medii, întreținute, funcționale - NU SE EVALUEAZĂ.
Suprafețe	Suprafețe determinate din actele puse la dispoziția evaluatorului: ▪ SU = 37,86mp - conf.-; ▪ SU = -mp - (conf.Relevéu).
IPOTEZE SPECIALE	Conform inspecției , apartamentul este finisat integral, cu finisaje medii, bine întreținute și funcționale, toate acestea făcute prin cheltuiala chiriașului în ultimii 20 ani. Conform instrucțiunilor utilizatorului / proprietarului prezentului raport, evaluarea s-a făcut în ipoteza finisajelor existente la data predării spațiului locativ, respectiv la nivelul 1987, respectiv finisaje vechi, inferioare, demodate, depreciate.

5. Starea Proprietatii

Apartamentul este situat la etajul 4 al unui bloc de locuințe edificat în anul 1975 cu regim de înălțime S+P+4E, în zona periferică a Covasna, pe Frăției, zona Blocuri Voinești, în proximitatea principalelor spații comerciale, administrative și socio-culturale ale orașului. Amplasamentul se consideră favorabil.

Apartamentul subiect este finisat integral, finisaje medii, întreținute, în stare de funcționare - NU SE EVALUEAZĂ. Toate finisajele, instalațiile și dotările descrise la Cap.4 sunt în stare de funcționare și nu prezintă urme de depreciere fizică, în afara uzurii fizice normale de funcționare.

În timpul inspecției proprietății nu am observat defecte structurale, mecanice sau chimice, nici deprecieri fizice semnificative.

IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

1. Definirea pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Aceasta este o proprietate imobiliară rezidențială de tip apartament cu 2 camere și dependințe, situat în zona periferică a Covasna, pe Frăției, zona Blocuri Voinești.

Practic, piața¹ specifică analizată pentru subiect, este piața apartamentelor rezidențiale cu 2 camere și dependințe, situate în Covasna, zona Blocuri Voinești.

2. Analiza cererii probabile

După o perioadă anterioară de creștere a prețurilor, în prezent se observă o stagnare semnificativă a pieței, cerere, pe de-o parte susținută prin credite ipotecare (ex. Programul "Prima Casă"), dar și frânată de incertitudinea situației prezente. Cu toate acestea, marjele de negociere au rămas relativ reduse.

Cererea este reprezentată de persoane fizice, cu buget mediu.

¹ Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt bani.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Proprietățile, privite global, impun o putere financiară mare pentru o posibilă achiziționare.

3. Analiza ofertei competitive

Oferta de vânzări pentru apartamente similare este medie, numărul tranzacțiilor a stagnat în ultima perioadă, de obicei achizițiile se fac prin intermediul unui credit bancar. Marja de negociere este în jur de 1-7% în funcție de motivațiile părților, timpul de expunere pe piață etc.

Prețurile apartamentelor similare se situează în intervalul 700-1300 EUR/mp, în funcție de localizare, etaj, finisaje, stare tehnică etc.

Oferta de închirieri este de asemenea relativ stagnantă, prețurile de închiriere a apartamentelor similare variază 3,0 - 7,5 EUR/mp, în funcție de localizare, finisaje, dotări, elemente nonimobiliare etc. De obicei se caută apartamentele renovate, cu electrocasnice și mobilier modern.

4. Echilibrul pieței

Până la apariția crizei generalizate legate de coronavirus 19, pe piață specifică s-a manifestat un relativ echilibru între cerere și ofertă. Având în vedere momentul la care se face evaluarea se constată că apar blocaje pe piață, cel puțin prin prisma scepticismului investitorilor în a achiziționa imobile.

La ora actuală (așa cum este cunoscut de întreaga societate) se manifestă un risc investițional generalizat, marcat de incertitudinile piețelor, în acest context de criză epidemică (care a generat și perturbarea întregului mediu economic), dar și cu privire la perioada post criză, pe care unii analiști o anticipează ca și o criza economică (cei mai puțin pesimiști făcând trimitere doar la o reasezare între domenii și schimbări în percepția organizării activităților).

Piața specifică de la acest moment este influențată de incertitudini și temeri cu privire la evoluția viitoare (negativă), dar proprietatea imobiliară/activul subiect nu are caracteristici de bază (și nu avem evidențe la acest moment) care să conducă că evoluția sa individuală va fi mai nefavorabilă (ca amplitudine și termen) decât piața sa specifică. Nu sunt excluse, însă, reasezări în preferințele utilizatorilor de pe piața specifică și schimbarea opțiunii privind utilitatea bunurilor.

V. EVALUAREA

1. Abordări utilizate
Pentru estimarea valorii de piață a unei proprietăți de tipul celei de față, Standardele de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări, bazate pe: comparația vânzărilor, costuri și capitalizarea veniturilor.
În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica abordarea pe baza comparației vânzărilor, piața tranzacționării de imobile similare fiind mai activă decât piața închirierilor, evaluatorul optează pentru abordarea prin piață ca metodă decisivă în estimarea valorii de piață.
2. Cea mai bună utilizare (CMBU)
Conceptul de CMBU reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferitele variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipoteze de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare. CMBU este definită ca utilizarea permisibilă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar, maxim productivă a unei proprietăți imobiliare.
În opinia noastră, având în vedere caracteristicile proprietății subiect, C.M.B.U. este cea actuală, respectiv, cea de tip rezidențial, cu mențiunea că nu există cerere potențială pentru altă utilizare (ex.administrativă, birou, sediu firmă etc).
3. Abordarea prin piață
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 metodei comparației directe 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.
Analiza comparativă se axează pe asemanările și deosebirile dintre proprietăți, care afectează, într-un fel sau altul, valoarea acestora. Diferențele și asemanările 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 case de locuit 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 (v. Anexe).

Evaluarea proprietății imobiliare Grila de comparație este prezentată în Anexe. Din analiza efectuată a rezultat ca cea mai apropiată comparabilă de subiect, cea care are cea mai mică ajustare totală brută, amplasarea cea mai asemănătoare și caracteristici fizice/ finisaje cele mai apropiate, etc.

Având în vedere și celelalte ajustări, opinez că valoarea de piață a apartamentului supus evaluării este de:

8.400 € adică 41.544 lei

4. Abordarea prin capitalizarea venitului În cadrul acestei abordări se cuantifica valoarea prezenta (actualizată) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obținute din exploatarea apartamentului.

Având în vedere faptul că piața tranzacționării de imobile similare este mai activă decât piața închirierilor, evaluatorul optează pentru abordarea prin piață ca metodă decisivă în estimarea valorii de piață.

5. Abordarea prin cost Ținând cont de termenii de referință ai evaluării, precum și tipul proprietății evaluate, calitatea și cantitatea informațiilor deținute, nu am optat pentru aplicarea abordării prin cost.

5. Reconcilierea valorilor Având în vedere atât cantitatea, calitatea informațiilor deținute și adecvarea abordărilor prezentate, cât și faptul că piața tranzacțiilor și a ofertelor similare este mai activă decât piața închirierilor pe segmentul analizat, evaluatorul opinează că **valoarea de piață a proprietății - apartament cu 2 camere și dependințe**, este de:

41.544 lei echivalent 8.400 €,

Referitor la aceste valori precizăm următoarele:

IPOTEZE SPECIALE:

Conform inspecției, apartamentul este finisat integral, cu finisaje medii, bine întreținute și funcționale, toate acestea făcute prin cheltuiela chiriașului în ultimii 20 ani. Conform instrucțiunilor utilizatorului prezentului raport, evaluarea s-a făcut în ipoteza finisajelor existente la data predării spațiului locativ, respectiv la nivelul 1987, respectiv finisaje vechi, inferioare, demodate, depreciate.

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valoarea nu este influențată de TVA;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Intocmit azi, 11-May-2022

Ec. POP GABRIELA,
evaluator A.N.E.V.A.R.
specializarea E.P.I.



ANEXE:

- 1. Abordarea prin piață**
- 2. Comparabile utilizate și analiza de piață**
- 3. Hărți localizare și amplasament**
- 4. Fotografii apartament evaluat**
- 5. Acte imobil**

Anexa 1 – Abordarea prin piață

Elementul de COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Adresa	or.Covasna, str.Frăției, nr.12, bl.7, sc.A, ap.20 (zona Blocuri Voinești)	or.Covasna, Al.Prieteniei, nr.4, bl.3, sc.A, ap.1 (zona Blocuri Voinești)	or.Covasna, str.Frăției (zona Blocuri Voinești)	or.Covasna, Al.Prieteniei (zona Blocuri Voinești)
Suprafața utilă	38	33	37	33
Data	mai-22	nov.-19	iul.-21	mai-22
Pretul de vânzare/ofertare		€ 6.420	€ 17.000	€ 29.900
Elemente non-imobiliare / anexe		€ 0	€ 0	-€ 4.000
Ajustare		€ 0	€ 0	€ 0
Pretul de Vânzare - fara TVA de Pret/imp.		€ 6.420	€ 17.000	€ 25.900
Ajustare pentru oferta (marja de neg.)		tranzacție	tranzacție	ofertă
(absolut)		€ 0	€ 0	-€ 4.500
(%)		0%	0%	-15%
Pret TRANZACȚIE POTENTIALA		€ 6.400	€ 17.000	€ 21.400
Drepturi de proprietate	absolut	similare	similare	similare
Ajustare pentru Drepturi de proprietate		€ 0	€ 0	€ 0
Pret ajustat		€ 6.400	€ 17.000	€ 21.400
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Ajustare pentru finanțare		€ 0	€ 0	€ 0
Pret ajustat		€ 6.400	€ 17.000	€ 21.400
Condiții de vânzare	NORMALE	normale	normale	normale
(Ajustare de la oferta la tranzacție)		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare pentru condiții de vânzare		€ 0	€ 0	€ 0
Pret ajustat		€ 6.400	€ 17.000	€ 21.400
Condiții ale pieței (data vânzării)	CURRENT	7,0%	0,0%	0,0%
Ajustare pentru condiții ale pieței		€ 400	€ 0	€ 0
Pret ajustat		€ 6.800	€ 17.000	€ 21.400
Localizare	or.Covasna, str.Frăției, nr.12, bl.7, sc.A, ap.20 (zona Blocuri Voinești)	or.Covasna, Al.Prieteniei, nr.4, bl.3, sc.A, ap.1 (zona Blocuri Voinești)	or.Covasna, str.Frăției (zona Blocuri Voinești)	or.Covasna, Al.Prieteniei (zona Blocuri Voinești)
Ajustare localizare		0,0%	0,0%	0,0%
Pret ajustat după localizare		€ 0	€ 0	€ 0
Nivelul etaj în bloc	4P+4E	P/P+4E inferior	3P+4E superior	3P+4E superior
Ajustare pt nivel (etaj)		6,0%	-10,0%	-10,0%
Pret ajustat nivel (etaj)		€ 400	-€ 1.700	-€ 2.100
Pret ajustat după LOCALIZARE		€ 7.200	€ 15.300	€ 19.300
PRET/IMP		€ 218	€ 414	€ 585
CARACTERISTICI FIZICE	37,86	33,00	37,00	33,00
Ajustare pentru dimensiuni Au/Ac		€ 700	€ 200	€ 2.000
Compartimentare	2 camere, semidecomandat, conf.III	2 camere, semidecomandat, conf.III	2 camere, semidecomandat, conf.III	2 camere, semidecomandat, conf.III
Ajustare pentru compartimentare		0,0%	0,0%	0,0%
Vechime bloc/Stare tehnica/structura	1975, stare buna, cărămidă	1972, stare buna, cărămidă	1975, stare buna, cărămidă	1972, stare buna, cărămidă
Ajustare pentru Stare tehnica		0,0%	0,0%	0,0%
Finisaj si Instalati	fără finisaje, fără CT (v.lipoteze) - INFERIOR	fără finisaje, fără CT - INFERIOR	finisaje medii, CT - MEDIU	finisaje recente, moderne, CT - SUPERIOARE
Ajustare pentru arhitectură și finisaj		€ 0	-€ 7.786	-€ 11.572
Anexe (balcoane, logii, terase)	1 balcon	fără balcon	1 balcon	1 balcon
Anexe (pivnita)	fără	fără	fără	fără
Anexe (depozitare, garaj, parcare)	fără	fără	fără	fără
Caracteristici economice		similare	similare	similare
Ajustare pentru Caracteristici economice		0,0%	0,0%	0,0%
Utilizare	rezidențial	similara	similara	similara
Ajustare pentru Utilizare		0,0%	0,0%	0,0%
PRETAJUSTAT		€ 8.400	€ 7.700	€ 9.700
Ajustare totală netă		30,8%	-54,7%	-67,6%
Ajustare totală brută(absolut)		31%	57%	61%
Valoare estimată(rotund)	€ 8.400	echivalent	41.544 LEI	
Pret euro/imp	€ 222			

Explicarea ajustărilor:

Pentru ajustările „ofertă” vs „tranzacție potențială”	s-a avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare, cca.1-20% și mai ales înclinația vânzătorului spre negociere apreciată în conversația telefonică;
Componente non- imobiliare ale valorii:	comp.3 - ajustată; restul comp. sunt tranzacții deja întâmplate; comp. 3 face trimitere și include mobilier, dotări sau alte active asimilabile nonimobiliare, astfel s-a aplicat o ajustare negativă;
Drept de proprietate:	nu au fost necesare ajustări; nu există aspecte care să inducă necesitatea unor ajustări ale dreptului considerat deplin al subiectului
Condiții de finanțare	nu au fost necesare ajustări; în cazul de față nu au fost aranjamente de plată atipice și/sau nonpiață care să impună analiza unor astfel de ajustări
Condiții de vânzare	nu au fost necesare ajustări;
Condiții ale pieței:	tranzacțiile/ofertele comparabilelor sunt unele normale prin prisma motivațiilor părților comp.1 este tranzacție din nov.2019, a fost ajustată pt evoluția pieței în perioada scursă; restul comp. sunt actuale
Localizare imobil aparținător (strada, zona):	întrucât am avut la dispoziție suficiente comparabile credibile în zona Blocurilor din Voinești, aria de cautare a fost restrânsă la acesta;
Localizare în bloc (etaj, poziție):	nu au fost necesare ajustări; proprietatea subiect este localizată la 4/P+4E; pe piața specifică, acestea este mai puțin apreciat în preferințe, în cartierul subiect, ordinea descrescătoare a preferințelor este et.1, et.2, et.3, parter (pt.zona mediană, în funcție de zonă, poate fi primul, în (semi)centru, sau ultimul la periferie), et.4-9/intermediare, ultimul (4/4, 9/9 etc); în preferințe; comp.1 - ajustată pozitiv, proporțional, pentru localizarea inferioară; toate comp. - ajustate pozitiv proporțional cu prețul pe mp;
Caracteristici fizice – dimensiuni/arii principale: Compartimentare	compartimentarea tip de comandă este în topul preferințelor pieței; întrucât am avut suficiente oferte credibile, toate comp. sunt similare;
Caracteristici fizice – vechime / stare tehnică / structură bloc	pentru vechime/stare tehnică/structură pereți imobil aparținător sunt criterii importante de ajustare; nu au fost necesare ajustări;
Caracteristici fizice – finisaj și instalații	subiectul se prezintă fără finisaje, fără CT (v.ipoteze) - INFERIOR prin urmare, comparabilele cu finisaje medii au fost considerate inferioare cu -100 eu/mp, iar cele superioare au fost ajustate cu -200eu/mp; comp.2, 3 - ajustată negativ pentru diverse grade de finisaj;
Caracteristici fizice – anexe (balcoane, logii, terase):	comp.1 - ajustată pozitiv pt. lipsa balcon;
Caracteristici fizice – anexe (pivniță):	nu au fost necesare ajustări;
Caracteristici fizice – anexe (garaj, loc de parcare, depozit):	toate comparabilele sunt similare la acest criteriu;
Caracteristici economice	nu au fost necesare ajustări; caracteristicile adiacente fiind analizate anterior la alte criterii;
Utilizare	nu au fost necesare ajustări; comparabilele sunt strict cu funcțiune rezidențială;

Anexa 2 - Comparabile utilizate la abordarea prin piață

Comparabila 1:

tranzacție- nov.-19:

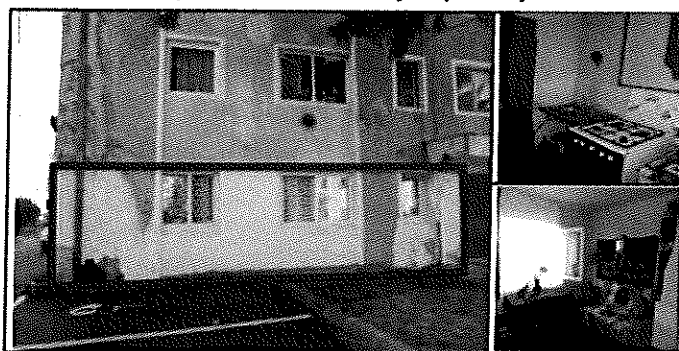
- Apartament 2 camere, semidecomandat, conf.III, situat în or.Covasna, Al.Prieteniei, nr.4, bl.3, sc.A, ap.1 (zona Blocuri Voinești);
- anul construcției - 1972, stare buna, cărămidă;
- suprafață utilă a apartamentului este de cca. 33mp și fără balcon / fără beci;
- etajul P/P+4E;
- fără finisaje, fără CT - INFERIOR;

Preț de tranzacție € 6.420; Prețul nu include mobila.

Tel: -

-arhiva evaluator

Raport de Evaluare a Proprietății Imobiliare tip Apartament 2 camere și dependințe



ABORDĂRI UTILIZATE: 30.500 LEI echiv.
6.420 EURO

Suprafață utilă Scu. apartament = 32.73 mp	Data Inspecției: 03.10.2019 Evaluării: 03.10.2019 Raportului: 04.10.2019
---	---

ADRESA PROPRIETĂȚII EVALUATE: Covasna, Aleea Prieteniei nr. 4, bl. 3, apt. 1, parter,
jud. Covasna

Comparabila 2:

tranzacție - iul.-21:

- Apartament 2 camere, semidecomandat, conf.III, situat pe or.Covasna, str.Frăției (zona Blocuri Voinești);
- anul construcției - 1975, stare buna, cărămidă;
- suprafață utilă a apartamentului este de cca. 37mp și 1 balcon / fără beci;
- etajul 3/P+4E;
- finisaje medii, CT - MEDII;

Preț de tranzacție € 17.000; Prețul nu include mobila.

Tel: -

https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/covasna/covasna/apartament-de-vanzare-2-camere-XVOM00TJS?cq_src=google_ads&cg_cmp=153864354628&cg_term=&cg_plac=&cg_net=x&cg_plt=gp&qclid=CjwKCAjw7IeUBhBbEiwaDhiEMdZUmNABlxJMnKtLea0KgUTwUik5IKC0SIQgiiDkfKan8-KR03Y6hoCNZYQAvD_BwE

Apartament de vânzare 2 camere

20.000 €



Notițe

Specificații

Număr de camere	2
Suprafață utilă	37 mp
Tip de construcție	semidecomandat
Etaj	3

Comparabila 3:

ofertă- mai-22:

- Apartament 2 camere, semidecomandat, conf.III, situat în or.Covasna, Al.Prieteniei (zona Blocuri Voinești);
- anul construcției - 1972, stare buna, cărămidă;
- suprafață utilă a apartamentului este de cca. 33mp și 1 balcon / fără beci / mobilat+utilat;
- etajul 3/P+4E;
- finisaje recente, moderne, CT - SUPERIOARE;

Preț de ofertă € 29.900; Prețul nu include mobila.

Tel: 0762687790

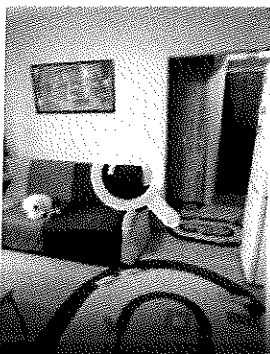
<https://www.imoradar24.ro/anunturi/33-mp-apartament-vanzare-covasna-covasna-3868868>

[imoradar24.ro/anunturi/33-mp-apartament-vanzare-covasna-covasna-3868868](https://www.imoradar24.ro/anunturi/33-mp-apartament-vanzare-covasna-covasna-3868868)

Apartament de vânzare în Covasna cu 2 camere la 29.900 €

Acasă Covasna Covasna Apartament cu 2 camere

Proiectare verticală



29.900 €

17 zile în urmă

2/4

Obraz iren
Direct proprietar, verificat

0762687790

Chat WhatsApp

Apartament cu 2 camere

Inclusivă în preț

Detalii

Preț / m ² :	906,06 €	Camere	2
Suprafață utilă	33 m ²	Construit	1896
Etaj	Etaj 3	Compartimentare	Semidecomandat
Stadiul construcției	Finalizat	Tipul încălzirii	Centrală proprie
Tip Apartament	Apartament în Bloc	Bal	1

✓ Mobilat

Descriere

Apartament cu 2 camere semidecomandat renovat recent, gresie/faianță în bucătărie, centrală termică, ușă din fier, geamuri termopan, mobilat



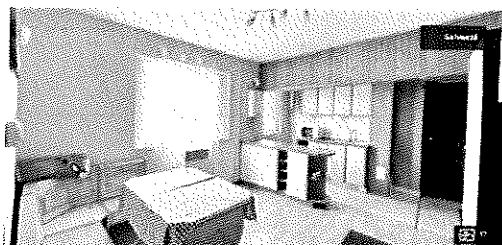
Alte comparabile – informative

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/covasna/covasna/apartament-de-vanzare-2-camere-X9A110047?lista=2888308&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3222438688>

imobiliare.ro - Imobiliare, apartamente, case, terenuri, vanzare, apartament de vanzare 2 camere, 35m2, 1047 lista=2888308 listing=1 pagina=covasna, covasna, 525200

Zona de blocuri - Usor accesibil

30.000 €



Tip Locuitor: 2
Suprafata utila: 33 mp
Tip Locuitor: semidecomandat
Camere: 3
Etaj: 4/4



<https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-IDg5VBD.html>
[olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-IDg5VBD.html](https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-IDg5VBD.html)

Apartment 2 camere

40 000 € Pret negociabil

PROMOVARE

REACUIALIZARE

Proiectare

Proiectare 100% nou

Etaj 4/4

DESCRIERE

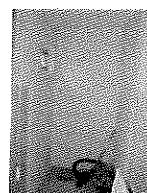
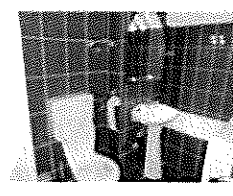
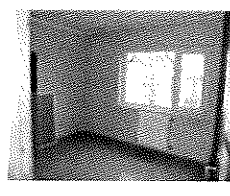
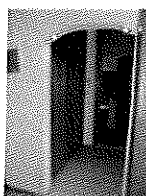
Un apartament cu 2 camere, judetul Covasna, districtele - zona centrala, multe detalii de telefon 0711111111

LOCALIZARE

OLX.ro

Arhiva evaluator

- Apartament in bloc	
- Judet:	Covasna
- Localitate:	Covasna
- Strada:	str. Frăției
- Nr:	
- Bloc:	
- Etaj:	4
- Nr Apartament:	10
- Strada:	
- Orientare:	
- Primară (zonă prime)	
- Mixtă rezidențial/comercială	
- Nr camere: 2	
- Suprafata utila: 52	
- Suprafata teren: -	
- An Pif: 1977	
- Regim de inaltime: 5+P+4E	
- Compartimentare: Semidecomandat	
- Grad finisaj: Mediu	
- Conditie proprietatii: Ultima reconditionare (<5 ani)	
- Valoare teren (EUR): -	
- 12000	



<https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-de-vanzare-amplasat-in-zona-centrala-a-orasului-covasna-IDfqidh.html#daffb3911c>

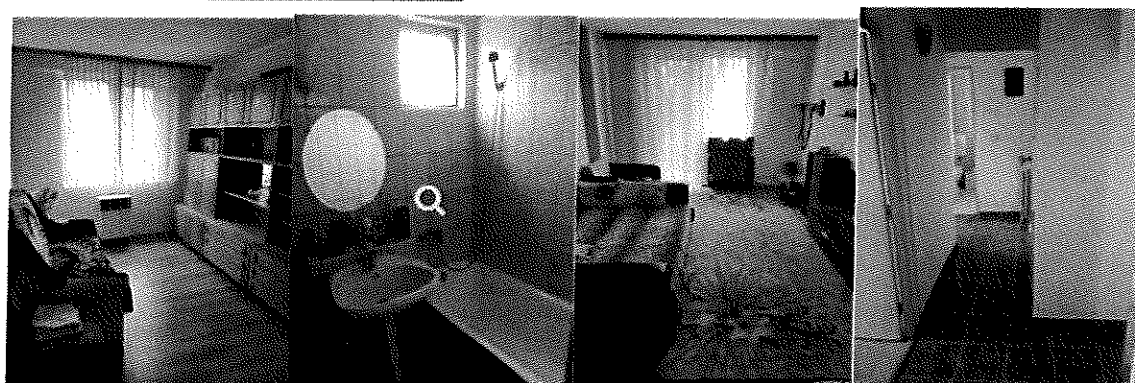
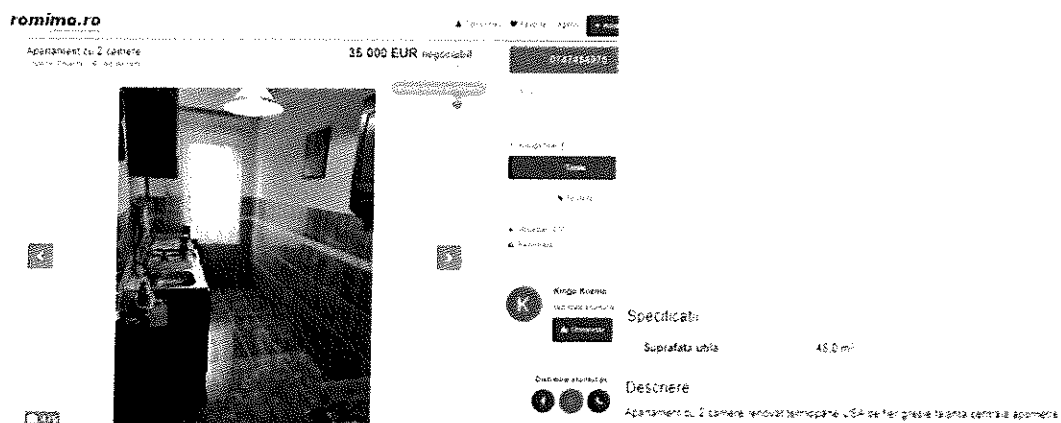
Str.Brazilor - Et.3



<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/apartament-cu-2-camere/d67783d796627250e71f130ee3926769.html>

Str Unirii 2 / et 4/4

romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/apartament-cu-2-camere/d67783d796627250e71f130ee3926769.html



Raport evaluare apartament cu 2 camere si dependinte
or.Covasna, str.Frățiiel, nr.12, bl.7, sc.A, ap.20, jud.Covasna, cod poștal: 525200
Client/ Solicitant: ILYES ATTILA

| 19

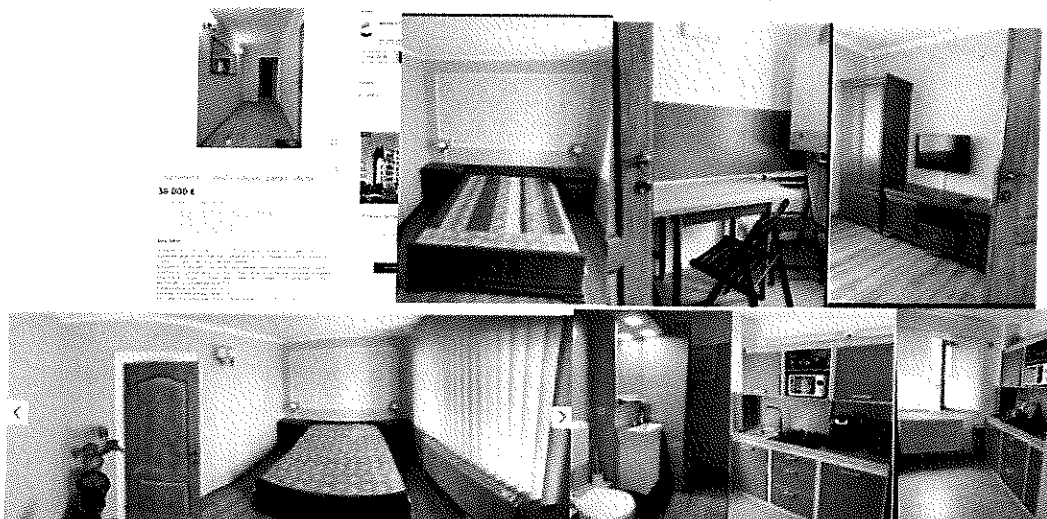
<https://www.olx.ro/d/oferta/ocazie-apartament-2-camere-IDf4N4J.html#308f9e0e83>
Str.Libertății et4/4



<https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-de-vanzare-amlasat-in-zona-centrala-a-orasului-covasna-IDfqidh.html#dafbf3911c>



<https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-in-centrul-orasului-parter-oferta-IDeYSBm.html#308f9e0e83>



Raport Informal de EXP-EVAL S.R.L

120

pfx.ro/d/oferta/apartment-cu-2-camere-IDfrZPD.html#308f9e0e83

●●●●●

Wien, 1. April 1900

076 628 1767

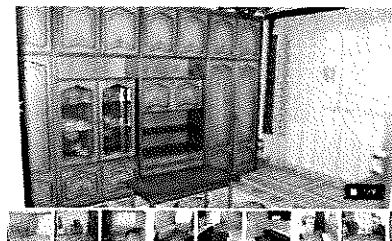
1. 2019年12月31日，甲公司“应付账款”科目贷方余额为100万元，其中明细科目贷方余额有80万元，借方余额有20万元；“预付账款”科目借方余额为20万元，其中明细科目借方余额有15万元，贷方余额有5万元。不考虑其他因素，甲公司12月31日资产负债表“应付账款”项目应填列的金额为（ ）万元。

CONCLUSIONS

$$\text{divergence} = \frac{1}{\sqrt{g}} \partial_i (\sqrt{g} g^{ij} \partial_j \phi) = \frac{1}{\sqrt{g}} \partial_i (\sqrt{g} g^{ij} \partial_j \phi) = \frac{1}{\sqrt{g}} \partial_i (\sqrt{g} g^{ij} \partial_j \phi) = \frac{1}{\sqrt{g}} \partial_i (\sqrt{g} g^{ij} \partial_j \phi)$$

* <http://www.ams.org>

47 000 €

$$T_{\alpha}^{\beta} = \delta_{\alpha}^{\beta} - \delta_{\alpha}^{\beta} \frac{1}{\sqrt{1 - \beta^2}} + \beta^{\beta} \frac{1}{\sqrt{1 - \beta^2}} \beta_{\alpha}$$


(continued from page 10)

Presentare generale

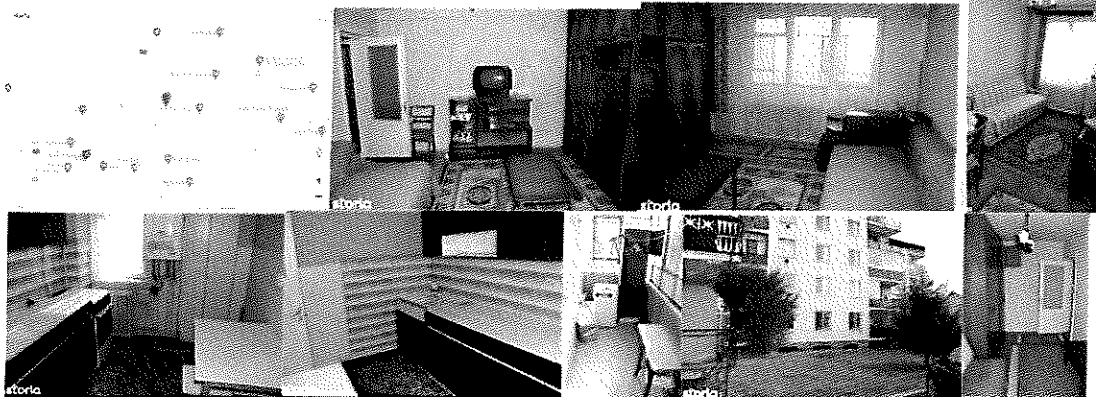
1. Name of the institution	Wiley	2. Date of submission	01/22/2024
3. Author(s) Name(s)	?		
4. Title	Journal of	5. Journal Name	Journal of
6. Volume Number	Accepted	7. Issue Number	Journal of
8. Page Number	Accepted	9. Journal Title	Journal of

Describe any

[illegible]

APARTMENT 3 CAMCIE COURTNA

47 000 €



for a new interpretation of the "canon" of American literature.

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112

FOR: L 12-01 44 000 €

$$2_{\text{max}} = 2_{\text{min}} = 2$$
[illegible]

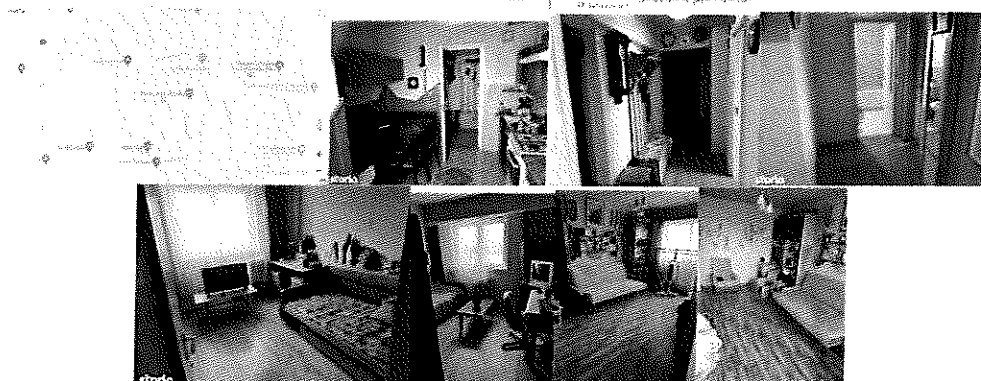
Wiederholungsfragen: 1. Was ist die Bedeutung der ...?

$$\begin{aligned} \mathbb{E}_0[\exp(-\lambda \int_0^t \mathbf{1}_{\{X_s \in \mathbb{R}^+ \}} ds)] &= \mathbb{E}_0[\exp(-\lambda \int_0^t \mathbf{1}_{\{X_s \in \mathbb{R}^+ \}} ds)] \\ \mathbb{E}_0[\exp(-\lambda \int_0^t \mathbf{1}_{\{X_s \in \mathbb{R}^+ \}} ds)] &= \mathbb{E}_0[\exp(-\lambda \int_0^t \mathbf{1}_{\{X_s \in \mathbb{R}^+ \}} ds)] \end{aligned}$$

APARTAMENTO 3 Lado de la Esplanada

44 000 £

Describe any job

[illegible]

Session 1

Raport evaluare apartament cu 2 camere și dependințe
 or.Covasna, str.Frăției, nr.12, bl.7, sc.A, ap.20, jud.Covasna, cod poștal: 525200
 Client/ Solicitant: ILYÉS ATTILA

| 21

<https://www.storia.ro/oferta/de-vanzare-apartament-IDpil2.html#ba1515eb42>

39 000 €



Prezentare generala

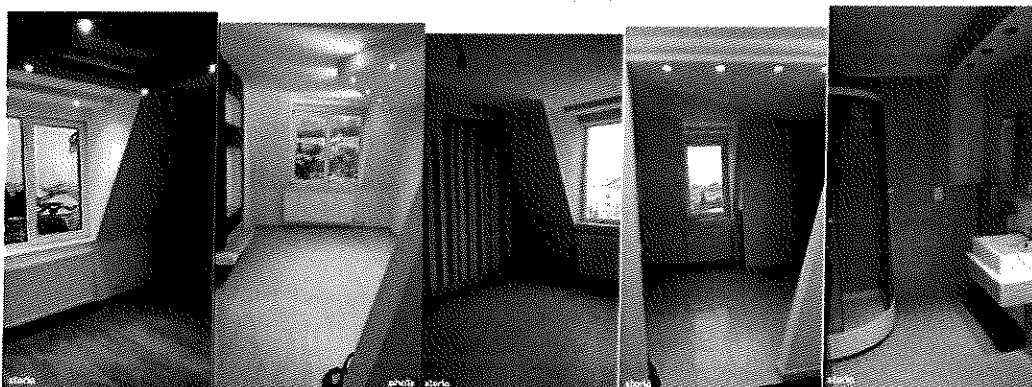
1. Suprafata construita	63 m ²	2. Suprafata utila	63 m ²
3. Numar etaj	3	4. Numar etaj	3
5. Numar camere	2	6. Numar baie	1
7. Numar balcon	1	8. Numar terasa	1
9. Numar garaj	0	10. Numar depozit	0

Descriere anunt

De vanzare apartament cu 2 camere, intru la strada in etajul 4. Este semideschis si are 63 m² intru la strada de strada si intru la strada.

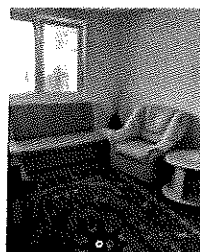
De vanzare apartament

39 000 €



<https://www.olx.ro/d/oferta/devanzare-garsoniera-IDfrL3d.html#8067c1549d>

olx.ro/d/oferta/devanzare-garsoniera-IDfrL3d.html#8067c1549d



Devanzare garsoniera

25 000 €

1 camera, 1 baie, 1 balcon

1 camera, 1 baie, 1 balcon

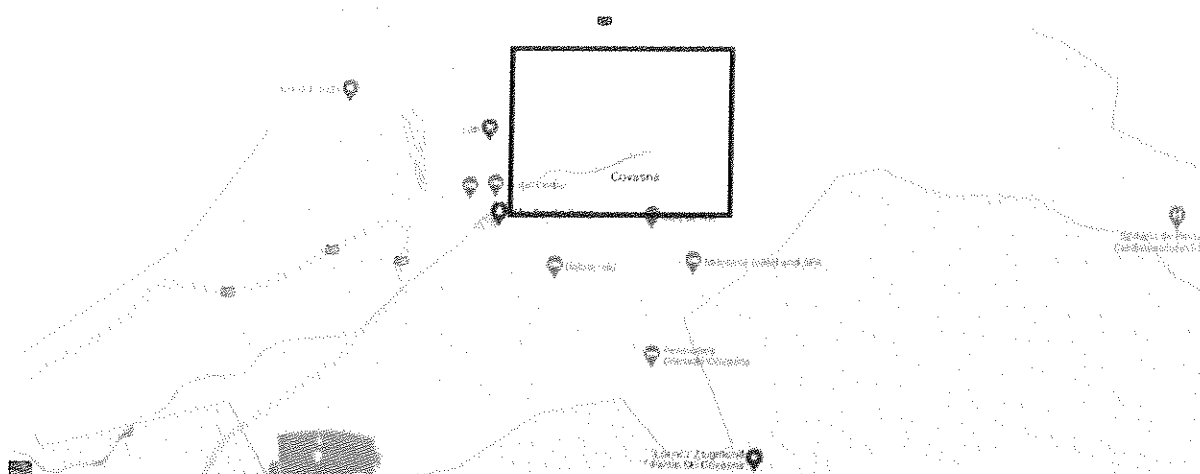
Detalii

1 camera, 1 baie, 1 balcon

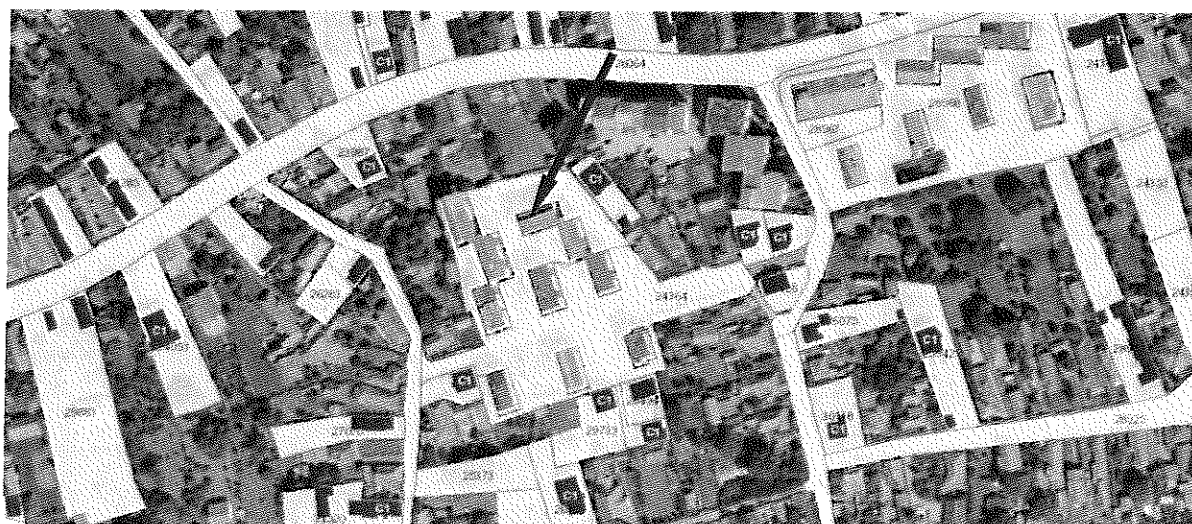


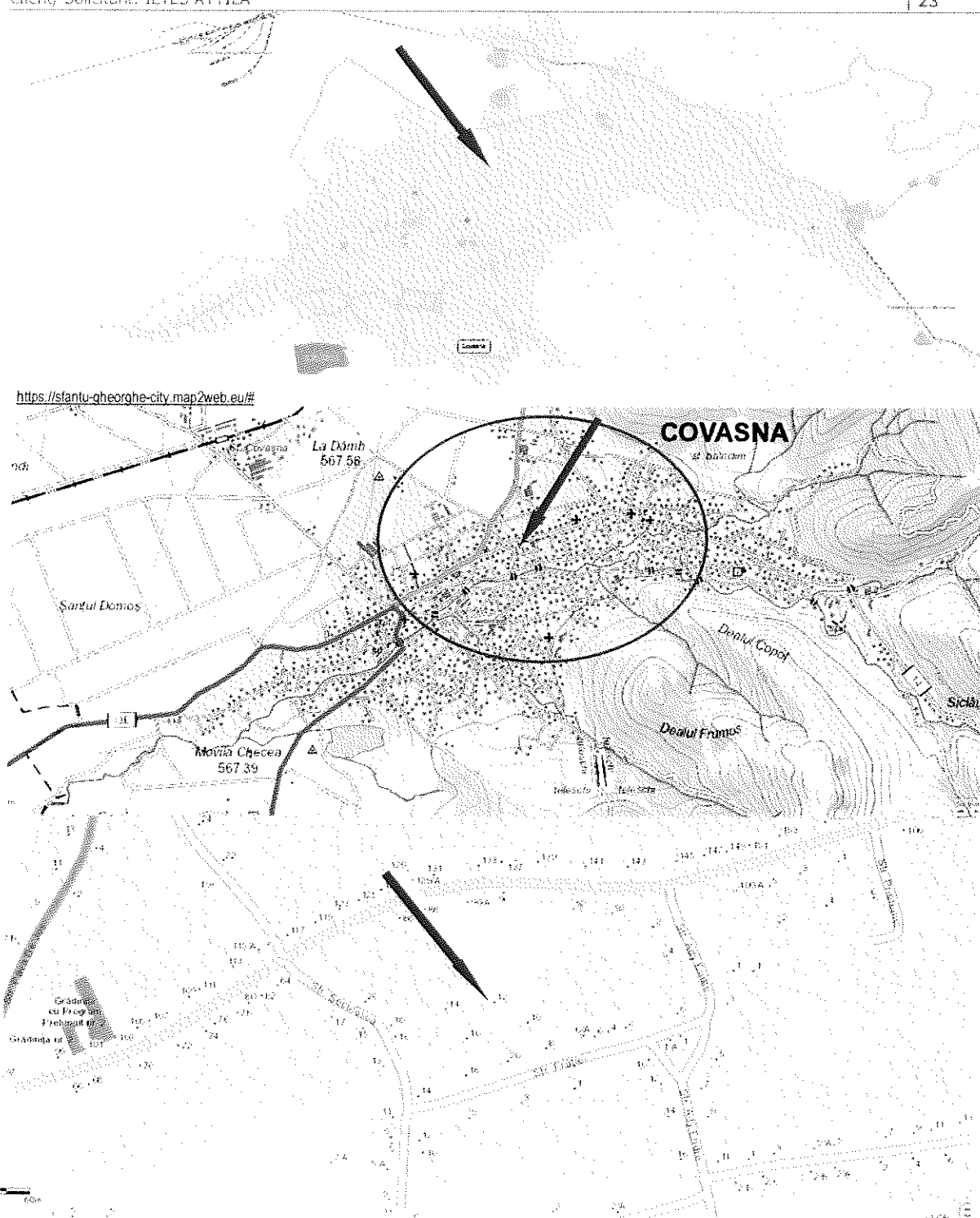
Anexa 3 – Hărți localizare și amplasament

<https://www.google.com/maps>



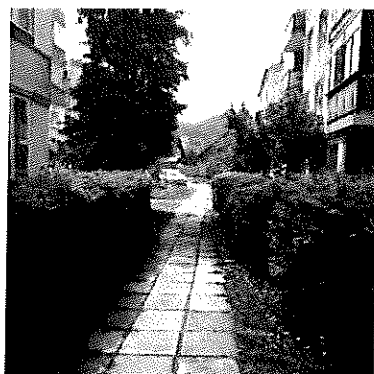
<http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



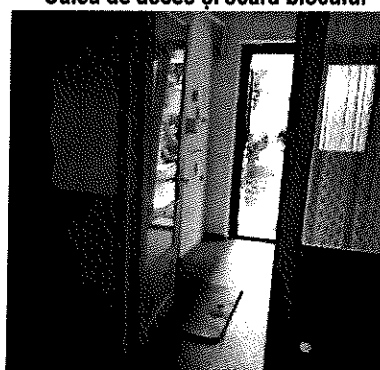


Anexa 4 – Fotografii apartament evaluat

Zona de amplasare și blocul de locuințe din exterior



Calea de acces și scara blocului



Intrarea și interiorul



