

SC TEAM RONEXPERT SRL BRASOV
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - AUTORIZATIE NR. 0643
BRASOV, STR. TUDOR VLADIMIRESCU, NR. 36A, BL. 3A, AP. 8
TEL: 0754345384 / FAX: 0368780127
E-MAIL: aron.beres@yahoo.com
EVALUARI INTREPRINDERI
EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE
EVALUARE BUNURI MOBILE
EXPERTIZE JUDICIARE

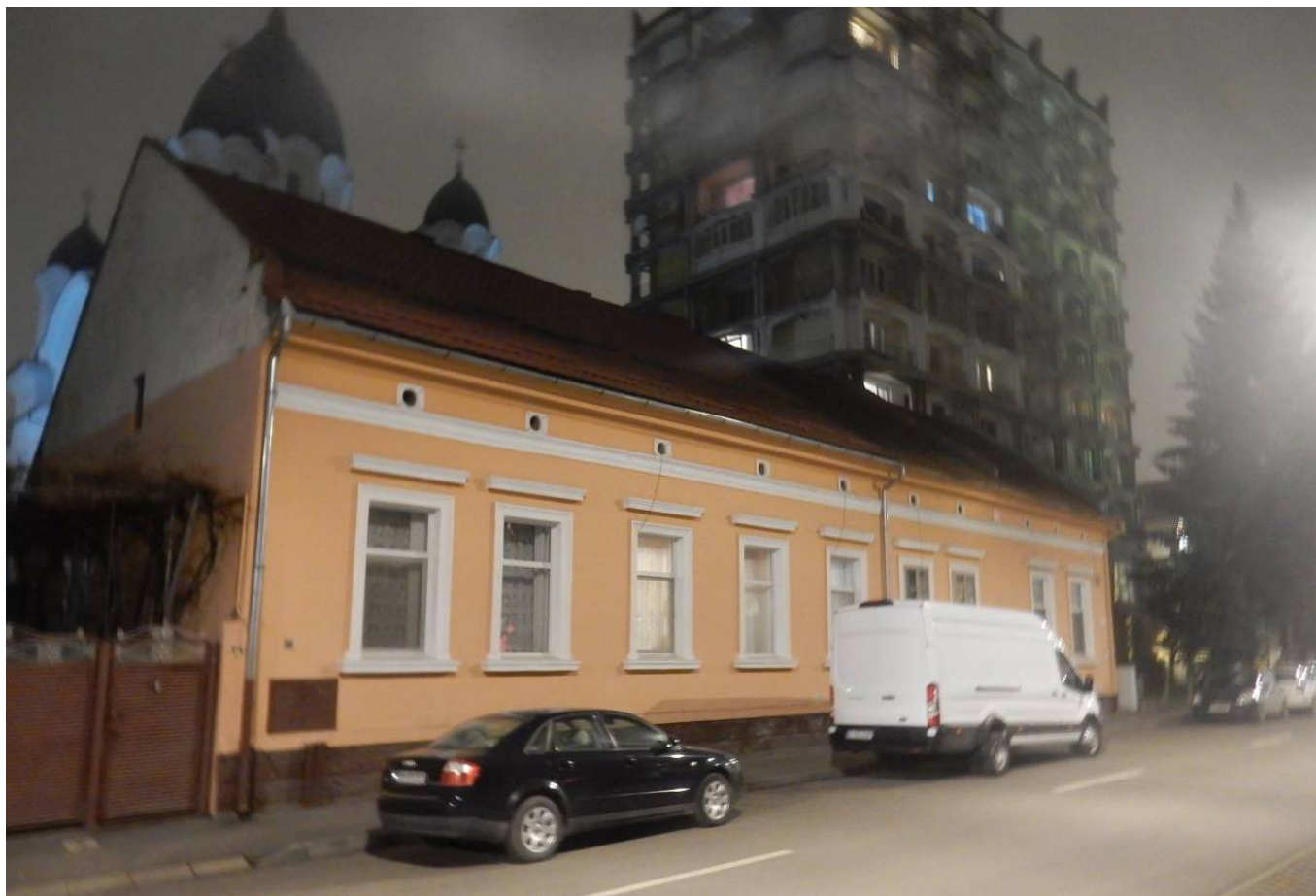
RAPORT DE EVALUARE

Client: PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE

Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE

Contract: 257 / 2020

**Obiect: APARTAMENT CU 2 CAMERE SI DEPENDINTE ŞI
TEREN AFERENT IN COTA PARTE INDIVIZA
MUN. SFANTU GHEORGHE, STR. GODRI FERENC, AP. III**



DECEMBRIE 2020



Stimate client,

Prin prezenta vă informez că la data de 18.12.2020 s-a întocmit raportul de evaluare asupra dreptului de proprietate a proprietății imobiliare - apartament cu 2 camere, dependinte si terenul în cota indiviza aferent apartamentului, situat în municipiul Sfântu Gheorghe, strada Godri Ferenc, apartament III, județul Covasna de către subsemnatul Pintilie Ștefan Cristian în calitate de evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, legitimat cu nr. 15239.

La data de 16.12.2020, Beres Aron, în calitate de evaluator a făcut inspecția proprietății imobiliare a cărei proprietar este STATUL ROMAN si drept de administrare operativa asupra cladirii in favoarea INTREPRINDERII JUDETENE DE GOSPODARIE COMUNALA SI LOCATIVA SF. GHEORGHE, înscrisă în C.F. nr. 25384-C1-U5 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 25384-C1-U5.

Evaluarea are ca scop estimarea celui mai probabil preț a proprietății în cazul tranzacționării pe o piață liberă la nivelul prețurilor practice pe piața specifică în luna decembrie 2020 și poate fi utilizată doar în acest scop. Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară de tip apartament cu 2 camere, dependinte si terenul în cota indiviza aferent apartamentului. Scrisoarea este însoțită de un raport complet de evaluare; tipul raportului este explicativ (narativ).

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este cea obținută prin abordarea prin piață, și anume:

VALOARE IMOBIL (apartament si teren cota indiviza)	38.222 euro echivalent a 186.052 lei la cursul valutar 4,8677 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 18.12.2020
---	---

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei DECEMBRIE 2020;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- cursul mediu valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,8677 RON = 1 EURO;
- Prezentul rezumat trebuie utilizat împreună cu raportul din care face parte.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2020, aplicând principiile conținute în Cadrul general (SEV 100), Termenii de referință ai evaluării (SEV 101), Documentare si conformare (SEV 102), Raportarea evaluării (SEV 103), Tipuri ale valorii (SEV 104), Abordari si metode de evaluare (SEV 105), Evaluarea bunurilor imobile (GEV 630) și poate fi verificat în conformitate cu Verificarea evaluării (SEV 400).

Cu stimă,

Pintilie Ștefan Cristian (leg. 15239)
Membru titular ANEVAR, EI, EPI




CUPRINS**OPINIA ASUPRA VALORII****1. INTRODUCERE**

- 1.1. Sinteza evaluarii
- 1.2. Certificarea evaluatorului

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 2.1. Identificarea și competența evaluatorului
- 2.2. Clientul și utilizatorii desemnați
- 2.3. Scopul evaluării
- 2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate
- 2.5. Tipul valorii estimate
- 2.6. Data evaluării
- 2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
- 2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
- 2.9. Ipoteze și ipoteze speciale
- 2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- 2.11. Conformitatea cu SEV
- 2.12. Descrierea raportului

3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare
- 3.2. Prezentare generală a proprietății imobiliare
 - 3.2.1. Situația juridică
 - 3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului
 - 3.2.3. Descrierea amenajarilor, construcțiilor și apartamentului
 - 3.2.4. Istoricul proprietății subiect

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI****6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

- 6.1. Aplicarea abordărilor în evaluare
- 6.2. Abordarea prin piața
- 6.3. Abordarea prin venit
- 6.4. Evaluarea terenului prin metoda comparațiilor directe

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**8. ANEXE**

Raportul de evaluare conține 52 de pagini



Cap. 1. INTRODUCERE

1.1. Sinteza raportului de evaluare

Evaluator: Pintilie Ștefan Cristian, evaluator atestat ANEVAR în specializarea "evaluator de întreprinderi (bunuri imobile și mobile)", cu număr legitimație 15239 valabilă în anul 2020, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 31311/13.01.2020, la societatea de asigurări ALLIANTZ ȚIRIAC.

Client este **PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE**, cu sediul în Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, județul Covasna

Utilizator desemnat este **PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE**, cu sediul în Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, județul Covasna

Scopul evaluării bunului ce face obiectul raportului este estimarea celui mai probabil preț a proprietății imobiliare în cazul tranzacționării pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna decembrie 2020.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

Obiectul raportului de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară rezidențială - apartament cu 2 camere, dependințe și terenul în cota indiviză aferent apartamentului.

Adresa proprietății - municipiul Sfântu Gheorghe, strada Godri Ferenc, apartament III, județul Covasna.

Tipul valorii estimate este "**valoarea de piață**" așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 104 - "Tipuri ale valorii":

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

Data evaluării este **18.12.2020**, raportul de evaluare s-a întocmit la data de 18.12.2020, iar inspecția proprietății imobiliare s-a făcut la data de 16.12.2020 în prezența reprezentantului clientului, de la care s-au preluat date și informații legate de obiectul raportului.

Moneda raportului este **RON**.

Declararea valorii: în determinarea valorii au fost folosite abordări cu metode specifice în baza cărora s-a obținut valoarea:

V = 38.222 euro echivalent a 186.052 lei abordarea prin piață;

valoare ce a fost analizată și în urma analizei acesteia evaluatorul estimează o **valoare de piață** a bunurilor,

V piață = 186.052 RON

1.2. Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;

- suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod complet, a acestei lucrări;
- nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- evaluatorul a respectat codul etic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată de Beres Aron, în calitate de evaluator, în prezența reprezentantului clientului. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere profesională la nivelul 1 – limita de asigurare 10.000 euro, încheiată la Allianz Ţiriac – valabilă pe anul 2020.

Pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la data de 18.12.2020, este estimată la 186.052 RON.

Cu stimă,

Pintilie Ștefan Cristian (leg. 15239)
Membru titular ANEVAR – EPI, EI



Cap. 2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este realizat de către PF Pintilie Ștefan Cristian, în baza contractului de prestări servicii.

EVALUATOR: Pintilie Ștefan Cristian

Legitimație ANEVAR: Nr. 15239 valabilă 2020

Referitor la întocmirea raportului de evaluare, declar că:

- afirmațiile susținute sunt reale și corecte
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate la punctul 2.2. și se constituie ca analiză nepărtinitoare
- nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate
- prezentul raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori anumite, specificată de către client sau alte persoane ce au interese în legătură cu clientul
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar da curs dorinței clientului de obținere a unui rezultat dorit sau care ar influența un eveniment viitor
- inspecția bunului ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost efectuată de Beres Aron, în calitate de evaluator
- în prezent sunt membru ANEVAR, iar evaluarea a fost făcută cu respectarea Codului de Etică și a Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională semnificativă în elaborarea raportului

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

2.2. Clientul și utilizatorii desemnați

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe în calitate de client și utilizator desemnat; evaluarea s-a realizat în scopul determinării valorii de piață; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

2.3. Scopul evaluării

Estimarea celui mai probabil preț al proprietății imobiliare în cazul tranzacționării pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna decembrie 2020.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate

În conformitate cu contractul de prestări servicii și datele înregistrate în baza de date proprie a evaluatorului, prezenta evaluare se referă la o proprietate imobiliară - apartament cu 2 camere, dependinte și terenul în cota indiviză aferent apartamentului, situată în municipiul Sfântu Gheorghe, strada Godri Ferenc, apartament III, județul Covasna.

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate al STATULUI ROMÂN asupra proprietății imobiliare prezentată mai sus, drept considerat deplin, valid și marketabil, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini. Titularii acestui drept au un drept absolut de a poseda și a dispune de proprietatea imobiliară, în mod perpetuu, nefiind afectat de drepturi subordonate și/sau îngrădiri stabilite prin lege.

Terenul aferent apartamentului este proprietatea STATULUI ROMAN cu drept de administrare operativă asupra clădirii în favoarea INTREPRINDERII JUDEȚENE DE GOSPODĂRIE COMUNALA ȘI LOCATIVĂ SF. GHEORGHE.

Nu au fost constatate diferențe scriptic-faptic.

2.5. Tipul valorii estimate

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în SEV 104 - "Tipuri ale valorii". Conform SEV 104 - "Tipuri ale valorii", definiția valorii de piață este următoarea: *Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un de marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată de la data evaluării 18.12.2020, fiind valabilă în continuare atât timp cât nu se modifică condițiile pieței și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât caracteristicile proprietății imobile, condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

Moneda raportului este RON.

2.6. Data evaluării

Inspekția proprietății a avut loc în data de 16.12.2020 și a fost realizată de către Beres Aron, în calitate de evaluator, în prezența reprezentantului clientului; cu această ocazie s-au făcut fotografii. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate extrasul de carte funciară pentru informare, schițele de prezentare, etc.

Nu au fost realizate studii privind contaminarea amplasamentului sau a amplasamentelor vecine.

Indicația asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din perioada decembrie 2020; data evaluării este 18.12.2020; cursul valutar valabil la această dată este 4,8677 RON pentru 1 EUR; data raportului este 18.12.2020.

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Cu ocazia inspekției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate părțile/componentele, cu excepția celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile.

În vederea documentării și colectării datelor despre bunurile evaluate, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante.

Dimensiunile constructive au fost preluate din documentele puse la dispoziție de către beneficiar. Aceste documente sunt anexate la prezentul raport de evaluare.

La data inspekției, proprietatea era neocupată. Inspekția a fost efectuată atât la exterior, cât și la interiorul proprietății.

2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate au fost:

- Extras de carte funciară pentru informare nr. 25384-C1-U5 Sfântu Gheorghe, eliberat cu nr. cerere 5328 din 26.02.2020;
- Extras de carte funciară pentru informare nr. 25384 Sfântu Gheorghe, eliberat cu nr. cerere 5328 din 26.02.2020;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- reprezentantul clientului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate;
- baza de date a evaluatorului;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;

- informații existente pe site-urile: olx.ro, homezz.ro, imobiliare.ro, imobiliare.net, lajumat.ro;
- revistele de profil;
- piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din localitatea Sfântu Gheorghe și din zona în care se situează imobilul supus evaluării.

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit considerându-se următoarele premise:

Ipoteze:

- situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare
- aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare
- proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”
- se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
- nu am făcut o expertiză tehnică a structurii bunului, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, inaccesibile sau neexpuse, acestea fiind considerate în stare tehnică bună, corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia prezentată în acest raport nu trebuie înțeleasă că ar valida integritatea lor
- evaluatorul nu a efectuat măsurători ale proprietății, ci a estimat valoarea acesteia bazându-se pe suprafața înscrisă în actele puse la dispoziție în copie și anexate prezentului raport; răspunderea pentru veridicitatea acestora aparține celui care le-a furnizat
- nu îmi asum nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu mă angajez pentru o expertiză sau o cercetare științifică în acest scop
- în pregătirea evaluării au fost utilizate informațiile, datele juridice, alte documente și specificații puse la dispoziție de client
- previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipați pe termen scurt și datorită lipsei de stabilitate economică actuală, sunt supuși schimbării condițiilor viitoare
- posesia acestui raport sau a unei copii a lui nu conferă nimănui dreptul la publicare
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu obiectul raportului de evaluare decât în condițiile în care legea îl obligă altfel
- nici una din părțile prezentului raport (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă de orice natură, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport

Ipoteze speciale:

- nu au fost identificate ipoteze speciale

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru elementele de natură juridică ale proprietății bunului ce nu i-au fost aduse la cunoștință de către beneficiarul lucrării.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (decembrie 2020) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la punctele anterioare.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

2.11. Conformitatea cu SEV

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general și SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării.

- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Documentare și conformare, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare, SEV 104 - Tipuri ale valorii și SEV 105 - Abordări și metode de evaluare.

- Obiectul raportului de evaluare fiind de natura proprietății imobiliare, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

- Scopul evaluării fiind determinarea valorii de piață în vederea tranzacționării, evaluarea s-a făcut cu respectarea principiilor de evaluare, cuprinse în SEV 100 – Cadru General și poate fi verificată, conform SEV 400 - Verificarea evaluării.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

2.12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Sfântu Gheorghe este cel mai important oraș al Județului Covasna, regiunea istorică Trei Scaune și, totodată, cel mai mare oraș cu majoritate maghiară din Transilvania. Municipiul Sfântu Gheorghe este reședința județului Covasna, fiind un oraș în plină dezvoltare. Orașul are 62370 locuitori, apartenența națională sau etnică se împarte astfel: 46112 maghiari, 14178 români și 932 romi (date din 2004). Numărul locuințelor este 23235, din care 99% cu energie electrică, 95% cu apă potabilă, 67% cu canalizare. Începând din anii '90 s-au realizat noi cartiere de locuințe precum și cartiere rezidențiale. La nivelul municipiului Sfântu Gheorghe a existat în ceea ce privește numărul de locuințe și suprafața locuibilă o creștere relativ mai lentă, comparat cu media de la nivel național, dar care se înscrie cel puțin parțial în trendul observabil la nivelul unor municipii/orașe de aceeași mărime și profil. În ceea ce privește locuințele terminate, cifre semnificativ mai ridicate (cu aprox. 50%) exista la nivelul anilor 2009 (112) și 2010 (101), acestea reflectând perioada de boom economic și dezvoltarea pieței imobiliare din anii anteriori. În marea lor majoritate aceste locuințe terminate sunt realizate cu fonduri private (toate construcțiile sunt de fapt finanțate de populație, fiind mai degrabă cu uz rezidențial/personal și nu de afaceri, având doar la nivelul anilor 2009 și 2010 locuințe construite și finalizate din fonduri publice. Acest fapt se poate corela cu existența unor fonduri publice prin programul național destinat locuințelor ANL.

3.2. Prezentare generală a proprietății imobiliare

3.2.1. Situația juridică

Bunurile evaluate sunt înscrise în Extrasele de Carte Funciară:

CF 25384-C1-U5 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 25384-C1-U5:

Apartamentul nr. III cu 2 camere și dependințe, evidențiat în cf colectiv pe hartie nr. 5243 Sf. Gheorghe, având suprafața utilă de 72 mp (conform extras CF), având cota de participare asupra partilor de uz comun de 1/4;

Adresa: Municipiul Sfântu Gheorghe, strada Godri Ferenc, apartament III, județul Covasna;

Parti comune: poarta de intrare, peretii despartitori, planșee, acoperis șarpanta, instalațiile de apă, electrice, trotuar de protecție.

Suprafața de teren în cota indiviză de 1/4 este formată dintr-un lot ce aparține, conform CF 25384-C1-U5 Sfântu Gheorghe, STATULUI ROMÂN cu drept de administrare operativă asupra clădirii în favoarea INTREPRINDERII JUDEȚENE DE GOSPODĂRIE COMUNALA ȘI LOCATIVĂ SF. GHEORGHE.

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietății subiect. În vederea determinării valorii de piață, au fost luate în calcul doar dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de încălzire, ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice și ascensoarele.

3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului

Analiza amplasamentului proprietății evaluate:

- Proprietatea este amplasată în zona centrală a municipiului Sfântu Gheorghe
- Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport
- Tipul zonei: zona rezidențială cu locuințe individuale și colective cu regim de înălțime între P - P+2E
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale
- Unități comerciale în apropiere: Da, magazine
- Unități de învățământ: Da - Școala Populară de Arte și Meserii, Liceul Teoretic Szekely Miko
- Unități medicale: Da - Centrul de Perfectionare Partisa
- Instituții de cult: Da - Catedrala Sfântul Gheorghe, Biserica Sfântul Iosif
- Sedii de bănci: Da - Banca Transilvania, UniCredit Bank, Raiffeisen Bank, BRD Groupe Societe Generale

- Instituții guvernamentale: Da - Directia de Sanatate Publica Covasna, Parchetul de pe langa Tribunalul Covasna, Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Muze: Da - Muzeul Cinegetic al Tinutului Secuiesc
- Parcuri: Da - Parcul Elisabeta
- Lacuri: Nu, Cursuri de apă: Nu

Altele: -

Caracteristici fizice:

- Suprafața utilă: Su = 72 mp (conform extras CF);
- Utilități:
 - Rețea urbană de energie electrică: existentă – imobil bransat; necesita inlocuire
 - Rețea urbană de apă: existentă – imobil bransat
 - Rețea urbană de termoficare: inexistentă – incalzire cu sobe de teracota pe gaz
 - Rețea urbană de gaze: existentă – imobil bransat; instalatia de gaz este sigilata, nu poate fi folosita pana la inlocuire (conform declaratie reprezentant chirias)
 - Rețea urbană de canalizare: existentă - imobil bransat
 - Rețea urbană de iluminat public: existentă
- Alte observații: nu este cazul

Accesul catre proprietatea subiect este asigurat astfel:

Cale/artera	Descriere	Regim juridic
str. Godri Ferenc	drum asfaltat	public

Caracteristici juridice:

- Utilizare legală: Rezidențială
- Servituți de trecere: Nu este cazul
- Restricții de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restricții existente: Nu este cazul

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: Conform HCL
- Taxe locale de construire: Conform HCL
- Avantaje fiscale: Nu este cazul

3.2.3. Descrierea amenajarilor, constructiilor si apartamentului

Cladirea din care face parte apartamentul evaluat este de tip casa edificata in anul 1920.

Regim de înălțime: P/P.

Clădirea are următorul sistem constructiv:

- Fundații cuzineti beton
- Structura de rezistență este din ziduri portante din caramida
- Pereți de compartimentare din zidarie din caramida
- Pereți de închidere perimetrală din zidarie din caramida
- Planșee din lemn peste parter
- Acoperiș tip sarpanta lemn acoperita cu tigla ceramica

Caracteristici fizice apartament

- Suprafața utilă: Su = 72 mp (conform extras CF);
- Utilități:
 - Rețea urbană de energie electrică: existentă – imobil bransat; necesita inlocuire
 - Rețea urbană de apă: existentă – imobil bransat
 - Rețea urbană de termoficare: inexistentă – incalzire cu sobe de teracota pe gaz

Rețea urbană de gaze: existentă – imobil bransat; instalatia de gaz este sigilata, nu poate fi folosita pana la inlocuire (conform declaratie reprezentant chirias)

Rețea urbană de canalizare: existentă - imobil bransat

Rețea urbană de iluminat public: existentă

Date privind functionalul si utilizarea apartamentului:

- Functional: apartament cu 2 camere si dependinte
- Gradul de confort: I sporit, semidecomandat
- Utilizarea actuală: la data inspecției apartamentul este utilizat rezidential
- Calitatea finisajelor interioare: medii, necesita renovare si igienizare

Stare tehnica la data inspecției = bună

Nota:

Opinia evaluatorului cu privire la starea tehnica a constructiei nu este certificata de o specializare in domeniu, evaluatorul neavand pregatire si atributii in acest sens. Daca se doreste o opinie avizata, atunci este necesara comandarea unei expertize tehnice de rezistenta. Evaluatorul nu va putea fi facut raspunzator pentru aceasta mentiune.

3.2.4. Istoricul proprietății subiect

Ultimele informații despre tranzacționare: nu exista

Cap. 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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 banii.

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.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:

Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evaluată este de tip rezidențial - apartament cu 2 camere și dependințe, amplasat în imobil de locuințe colective din localitatea Sfântu Gheorghe, în zona rezidențială centrală.

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- Rezidențial
- activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este pentru utilizare rezidențială. În această zonă, pentru apartamente, practic nu există cerere pentru utilizările alternativ permise.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății subiect au fost analizați o serie de factori:

- **Tipul proprietatii imobiliare:** apartament cu 2 camere si dependinte, amplasat in imobil de locuinte colective din localitatea Sfantu Gheorghe;
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
 - **Modul de ocupare/utilizare:** in majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul/familia proprietarului/managementul unor societati comerciale) sau, in cazul inchirierii, de un singur chirias;
 - **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** persoanele fizice, in general familii cu venituri peste medie si societati comerciale cu putere mare de cumparare;
 - **Calitatea construcției:** foarte buna (nu au fost identificate informatii care sa indice existenta unor probleme ale structurii de rezistenta);
 - **Caracteristicile dotarilor:** dotari functionale, de calitate superioara, specifice acestui tip de proprietate;
 - **Design-ul și funcționalitatea:** adecvate utilizarii rezidentiale;
- **Aria pieței:** limitată, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare/inchiriere in localitatea Sfantu Gheorghe;
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita. Majoritatea apartamentelor sunt ocupate (închiriate sau utilizate de către proprietari), o mica parte dintre ele fiind neocupate.
- **Proprietăți complementare** (facilități suport al funcției rezidențiale): spații comerciale, farmacii, pensiuni și alte spații de cazare și alimentație publică, instituții educaționale.

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (rezidențial), putem afirma ca piata specifica proprietatii subiect este cea a apartamentelor amplasate in imobil de locuinte colective din localitatea Sfantu Gheorghe.

Pasul 3. Analiza cererii

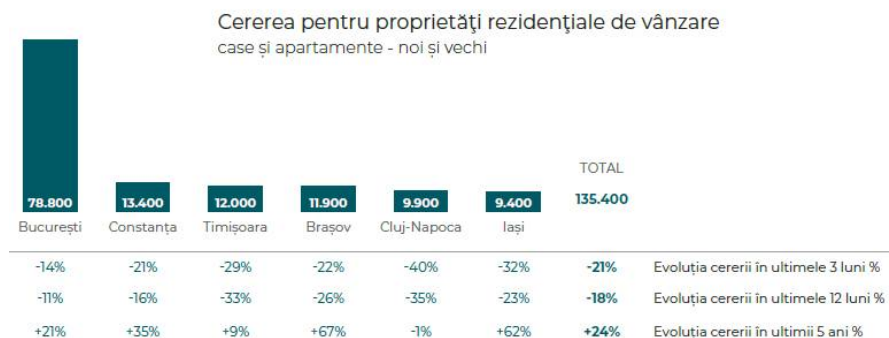
Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.*

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Cererea privind Cumpararea:

Comparativ cu primul trimestru din 2020, acest indicator a consemnat o tendință descendentă în toate cele șase mari centre regionale monitorizate constant de Analize Imobiliare. Cel mai mare declin al cererii, în cuantum de 40% din total, a avut loc în Cluj-Napoca, orașul cu cel mai mare nivel al prețurilor fiind urmat de Iași (-32%), Timișoara (-29%), Brașov (-22%), dar și Constanța (-21%). Bucureștiul, pe de altă parte, o piață de peste opt ori mai mare decât Iașiul, spre exemplu, a consemnat, ca pondere, un recul trimestrial al cererii de doar 14%. Scăderi pe linie au fost înregistrate și comparativ cu perioada similară a anului anterior

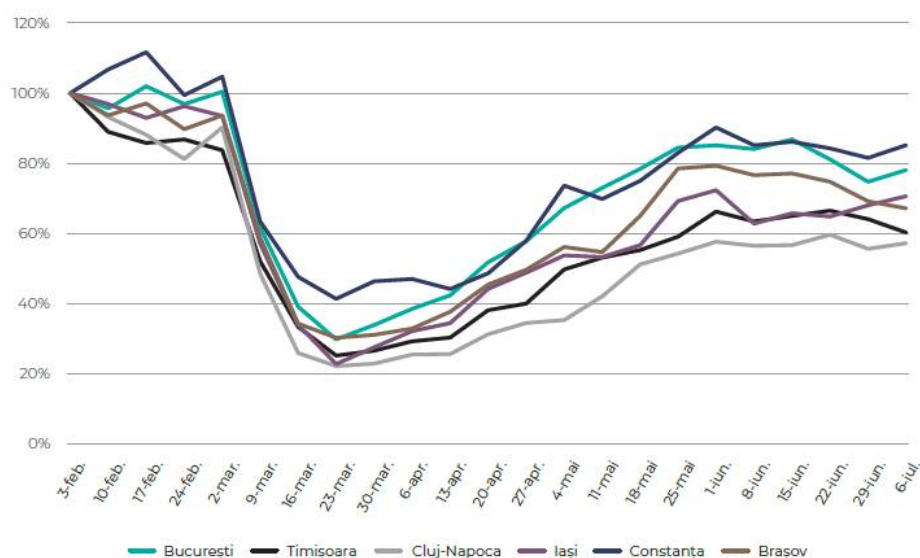


Comparativ cu acum cinci ani, însă, interesul pentru achiziția de locuințe a fost, trimestrul trecut, cu 24% mai mare, creșteri ale acestui indicator putând fi observate în cinci dintre cele șase mari centre regionale analizate.

Analiza cererii de locuințe consemnate în al doilea trimestru din 2020 mai relevă o tendință interesantă – corelabilă, desigur, cu starea de urgență și contextul de ansamblu al pandemiei. Este vorba despre creșterea numărului de potențiali cumpărători interesați de achiziția de case nou construite: astfel, la nivelul celor mai active șase județe ale țării poate fi observat, pe acest segment, un avans de 14% față de cele trei luni anterioare. Spre comparație, pe segmentul apartamentelor noi a avut loc, în perioada analizată, un recul de 32% al cererii.

Preferințele potențialilor cumpărători de locuințe au suferit anumite modificări în primul trimestru din 2020, chiar dacă, per ansamblu, majoritatea clienților din marile orașe preferă, în continuare, proprietățile noi. În cele șase centre regionale analizate, apartamentele și casele nou-construite dețin o pondere de 56% din totalul căutărilor (în creștere de la 54% în trimestrul anterior).

O analiză pe săptămâni a evoluției cererii de locuințe, de la începutul lui februarie până în prima jumătate a lunii iulie, relevă că acest indicator și-a revenit, în destul de bună măsură, după impactul noului coronavirus asupra pieței imobiliare. Astfel, numărul vizitatorilor interesați de apartamente și case de vânzare în marile centre regionale ale țării a atins punctul minim în săptămâna 23-29 martie, adică imediat după declararea stării de urgență. La acel moment, cererea se afla, în medie, la 29% din nivelul atins în săptămâna 3-9 februarie: Bucureștiul și Brașovul se situau la 30%, Iașiul, Cluj-Napoca și Timișoara sub acest nivel, în vreme ce o situație mai bună era consemnată în Constanța, unde interesul potențialilor cumpărători coborâse până la 41%. Datele Analize Imobiliare relevă însă că, după atingerea acestui prag de jos, interesul pentru achiziția de locuințe a crescut, treptat, în toate marile orașe analizate: în săptămâna 6-12 iulie, acest indicator a ajuns să se situeze la aproximativ 70% din nivelul consemnat în luna februarie, înainte ca efectele epidemiei să înceapă să fie resimțite, propriu-zis, în piață. Constanța stă, iarăși, cel mai bine la acest capitol, având circa 85% din cerere deja recuperată; la mică distanță se află și Bucureștiul (cu o pondere de 78% din nivelul lunii februarie), Capitala fiind urmată de Iași (71%), Brașov (67%), Timișoara (60%) și, în cele din urmă, de Cluj-Napoca (57%).



La capitolul criterii de selecție a unei locuințe, prețul rămâne factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța amplasamentului. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se situează apropierea de utilități și facilități, urmată de confortul imobilului și de vechimea acestuia. Calitatea locuirii trebuie să devină o prioritate pentru dezvoltatorii imobiliari, ca urmare a cererii în creștere. Odată cu noile generații, pretențiile legate de condițiile în care locuiesc sunt tot mai evidente. De aceea, conceptele de Smart City sau Green City nu mai sunt doar idei aflate în stadiul de proiecte. Ele reprezintă viziunea de ansamblu a noii organizări a orașelor, bazată pe o arhitectură armonioasă, durabilă, care urmărește eficiența, conservarea energiei și păstrarea unui microclimat confortabil pentru locuire.

Cererea privind Inchirierea:

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, aceasta este redusă și vine din partea persoanelor fizice sau juridice cu putere mare de cumpărare.

La capitolul criterii de selecție a unei locuințe, în vederea închirierii, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța chiriei. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se situează apropierea de facilități, urmată de confortul imobilului și de vechimea acestuia.

Concluzii privind **Cererea solvabila** specifică pentru acest tip de proprietate:

- **Cererea pentru cumpărare** – cererea solvabila înregistrează o creștere încurajată de evoluția pozitivă a economiei, stabilitatea locurilor de muncă, creșterile salariale și existența programelor de finanțare de achiziții imobiliare.
- **Cererea pentru închiriere** – stabilă, cu perspective pozitive.
- **Potențialii cumpărători și chiriași/utilizatori:** cererea solvabila vine în principal din partea persoanelor fizice sau juridice cu putere mare de cumpărare
- **Interesul investitional:** există și este în continuă creștere. Sfântu Gheorghe este cel mai important oraș al Județului Covasna, regiunea istorică Trei Scaune și, totodată, cel mai mare oraș cu majoritate maghiară din Transilvania. Municipiul Sfântu Gheorghe este reședința județului Covasna, fiind un oraș în plină dezvoltare. Orașul are 62370 locuitori, apartenența națională sau etnică se împarte astfel: 46112 maghiari, 14178 români și 932 romi (date din 2004). Numărul locuințelor este 23235, din care 99% cu energie electrică, 95% cu apă potabilă, 67% cu canalizare. Începând din anii '90 s-au realizat noi cartiere de locuințe precum și cartiere rezidențiale. La nivelul municipiului Sfântu Gheorghe a existat în ceea ce privește numărul de locuințe și suprafața locuibilă o creștere relativ mai lentă, comparat cu media de la nivel național, dar care se înscrie cel puțin parțial în trendul observabil la nivelul unor municipii/orașe de aceeași mărime și profil. În ceea ce privește locuințele terminate, cifre semnificativ mai ridicate (cu aprox. 50%) există la nivelul anilor 2009 (112) și 2010 (101), acestea reflectând perioada de boom economic și dezvoltarea pieței imobiliare din anii anteriori. În marea lor majoritate aceste locuințe terminate sunt realizate cu fonduri private (toate construcțiile sunt de fapt finanțate de populație, fiind mai degrabă cu uz rezidențial/personal și nu de afaceri, având doar la nivelul anilor 2009 și 2010 locuințe construite și finalizate din fonduri publice. Acest fapt se poate corela cu existența unor fonduri publice prin programul național destinat locuințelor ANL. Clientul investitional specific este interesat de imobile de calitate superioară, care oferă siguranță, localizate în zone accesibile;
- **Preferințele manifestate pe piață:** în principal sunt solicitate apartamentele cu două camere, urmate de locuințele unicamerale, în timp ce pentru cele cu trei și patru camere își manifestă interesul doar cca 20% dintre potențialii cumpărători.
- **Standarde de calitate:** în principal sunt cautate apartamentele din categoria „mass-market” și mai puțin cele încadrate în categoria segmentul „premium”;
- **Dimensiunea proprietății:** în general, în piața sunt solicitate unități cu suprafețe corespunzătoare gradelor I și II de confort, cu preturi poziționate sub plafonul creditului „Prima Casa”; Pentru proprietățile similare imobilului evaluat preponderent sunt solicitate apartamente cu suprafața utilă de 55-75mp.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

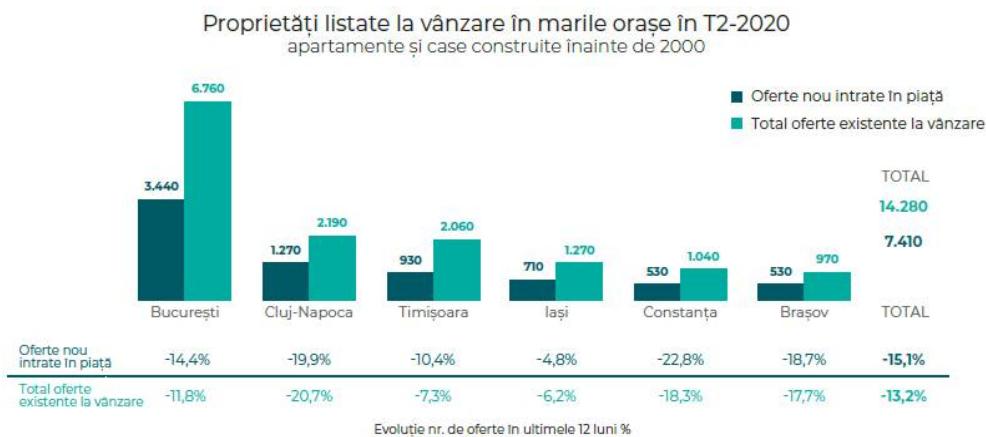
Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de vânzare:

Începând cu sfârșitul anului 2008, pe fondul condițiilor tot mai restrictive de pe piață, numărul și valoarea tranzacțiilor au cunoscut o scădere semnificativă. Aceasta tendință a continuat până la mijlocul anului 2014 când prețurile apartamentelor au început o ușoară creștere.

În contextul programului Prima Casă, apartamentele, chiar și cele vechi, au înregistrat o creștere importantă, valorile fiind mai scăzute în cazul apartamentelor cu suprafețe mari și mai multe camere. Chiar dacă, pe ansamblu, apartamentele vechi nu mai stârnesc foarte mult interesul cumpărătorilor, prețul acestor apartamente s-a apreciat semnificativ de la începutul anului. Iar în unele orașe din țară se observă o situație paradoxală: locuințele vechi sunt mai scumpe decât cele noi. O primă explicație este că blocurile vechi beneficiază, de regulă, de o amplasare mai bună decât cele noi chiar și în același cartier - sunt situate stradal, au acces mai facil la mijloacele de transport în comun, magazine, școli, etc. În schimb, blocurile noi au fost construite pe spațiul rămas disponibil, astfel că multe dintre ele se află la periferie.

Atât pe fondul situației din domeniul sanitar, cât și ca expresie a unei tendințe deja existente în piață, oferta totală de proprietăți rezidențiale disponibile spre vânzare în cele șase mari centre regionale ale țării (apartamente și case construite înainte de anul 2000) a fost, trimestrul trecut, mai mică decât cea consemnată în perioada similară din 2019. Este vorba, mai exact, despre o diferență anuală de 13,2% la nivelul celor șase mari orașe supuse analizei, o evoluție descendentă la acest capitol putând fi observată în fiecare dintre ele. Scăderea anuală a ofertei poate fi pusă, cel puțin în parte, pe seama diminuării numărului de proprietăți nou introduse pe piață, acesta fiind, per ansamblu, cu 15,1% mai mic comparativ cu perioada similară din 2019.



Tranzacții de locuințe înregistrate la ANCPI în al doilea trimestru din anul 2020:

Datele publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI) și centralizate de Analize Imobiliare relevă atât impactul restricțiilor impuse pe durata perioadei de izolare, cât și o tendință de revenire a pieței, după relaxarea acestora. Astfel, în martie 2020, când a fost declarată starea de urgență, numărul vânzărilor de imobile a fost, la nivel național, cu 8,6% mai mare decât în perioada similară a anului anterior, acestea cifrându-se, mai exact, la 48.379 (față de 44.566 în 2019). Așa cum era de așteptat, efectul măsurilor luate de autorități a fost resimțit cel mai puternic în luna aprilie, când numărul achizițiilor a scăzut cu aproape 34%, de la 40.811 la 27.021. În mai, însă, când Guvernul a dispus trecerea din starea de urgență la starea de alertă (după jumătatea lunii), numărul vânzărilor de imobile consemnate la nivel național, respectiv 32.089, a fost cu circa 28% mai mic decât în perioada similară a anului precedent (când erau înregistrate 44.456 de asemenea operațiuni). Pentru iunie 2020, prima lună de activitate (relativ) normală după ieșirea din starea de urgență, datele oficiale relevă chiar o depășire a nivelului atins în anul precedent: vânzările de imobile au ajuns la un total de 46.818 la nivel național, în creștere cu 16,4% față de iunie 2019 (când în întreaga țară erau tranzacționate 40.207 imobile). Trebuie remarcat, de asemenea, că în iunie au fost vândute cu 14.729 mai multe proprietăți decât în mai, ceea ce echivalează cu un avans de aproape 46% față de luna anterioară.

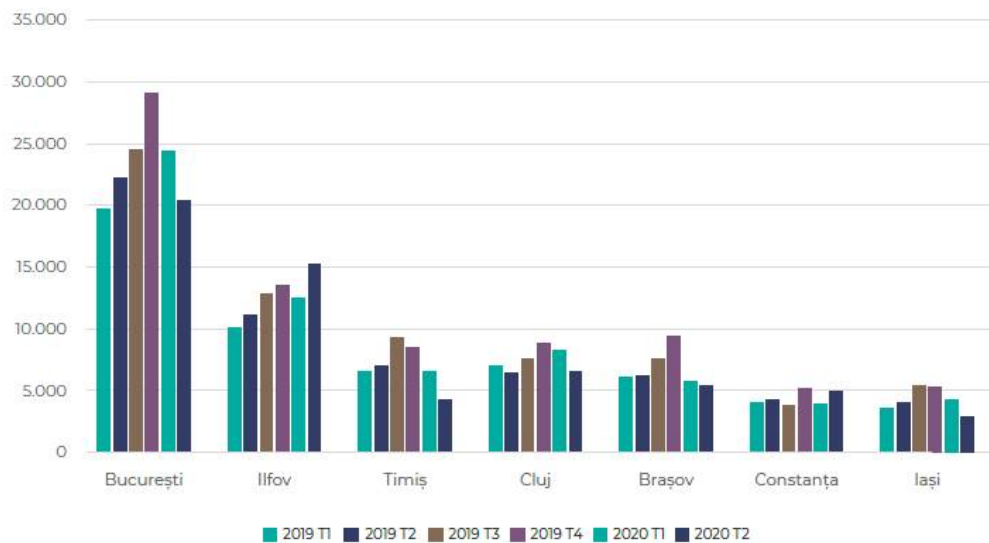
Vânzări imobile



Sursa ANCP, date prelucrate de Analize Imobiliare

În cel de-al doilea trimestru din 2020, cele mai multe vânzări de imobile au fost consemnate în București (20.445) și Ilfov (15.198), pe următoarele locuri în clasament situându-se județele Cluj (6.521), Brașov (5.420), Constanța (4.970), Timiș (4.306) și apoi Iași (2.886). Comparativ cu primul trimestru al anului în curs, numărul achizițiilor de imobile a scăzut în majoritatea județelor cu cea mai intensă activitate la acest capitol (la Brașov, numărul contractelor încheiate în T1 2020 fiind de 5790).

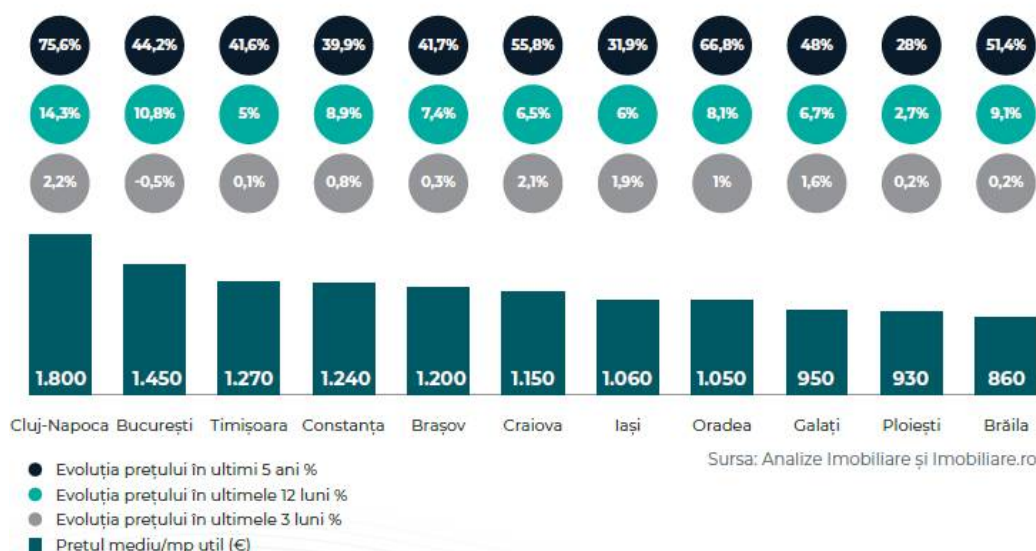
Total imobile vândute



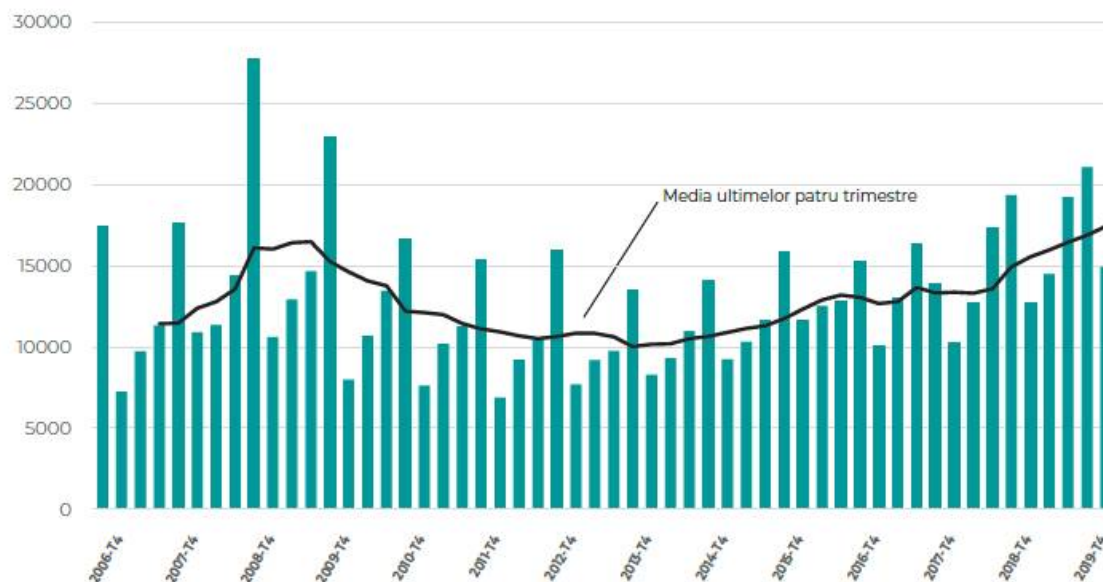
Sursa ANCP, date prelucrate de Analize Imobiliare

Tendința descendentă a prețurilor nu s-a făcut foarte simțită, trimestrul trecut, în marile centre regionale. Astfel, cu excepția Capitalei, toate orașele cu peste 200.000 de locuitori din România au consemnat, comparativ cu primele trei luni din an, majorări ale prețului mediu solicitat la vânzare. În majoritatea cazurilor, însă, marjele de creștere s-au situat sub pragul de 2%. În urma evoluțiilor consemnate trimestrul trecut, cele opt centre regionale cu prețuri medii de peste 1.000 de euro pe metru pătrat util pe segmentul apartamentelor (noi și vechi) și-au consolidat poziția în topul național. Raportat la perioada similară a anului anterior, în toate marile orașe analizate poate fi observată o tendință ascendentă.

Evoluția prețurilor solicitate în marile orașe - apartamente de vânzare



În ceea ce privește construcțiile de locuințe, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) arată că în primul trimestru din 2020 au fost finalizate, în întreaga țară, 14.919 unități locative – ceea ce reprezintă un avans de aproximativ 17% față de perioada similară a anului anterior (când erau date în folosință 12.714 locuințe). Comparativ cu ultimul trimestru din 2019, când erau finalizate 21.075 de locuințe la nivel național, volumul livrărilor consemnat la început de 2020 a fost cu circa 29% mai mic. Aceste cifre nu trebuie interpretate, însă, ca o tendință de scădere a pieței, dat fiind că ultimele trei luni din an sunt, în general vorbind, cele mai prolifere în materie de livrări de locuințe, în vreme ce primul trimestru se găsește, din considerente obiective (sezonul rece, dar și o anumită sezonabilitate a pieței), la polul opus. Cel puțin deocamdată, nu se poate vorbi, așadar, de un impact vizibil al situației din domeniul sanitar asupra sectorului construcțiilor.

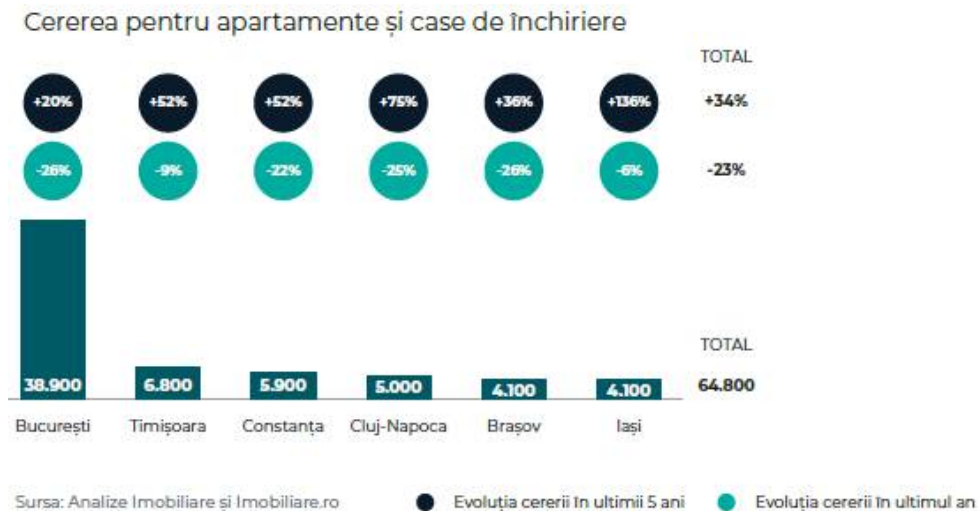


Datele publicate de Institutul Național de Statistică arată că, față de perioada similară a anului anterior, în primul trimestru din 2020 au avut loc, pe regiuni de dezvoltare, preponderent creșteri, dar și câteva scăderi ale volumului de livrări. Astfel, majorări la acest capitol au fost consemnate în București-Ilfov (de la 2.211 la 3.894 de unități), în regiunea de Nord-Vest (de la 2.575 la 2.597), apoi în Centru (de la 2.028 la 2.686), în Sud-Est (de la 1.270 la 1.662), dar și în Vest (de la 1.174 la 1.394). Pe de altă parte, scăderi au avut loc în Nord-Est (de la 1.555 la 1.080 de locuințe), în Sud-Muntenia (de la 1.275 la 989), dar și în Sud-Vest-Oltenia (de la 626 la 617).

Oferta de inchiriere:

Comparativ cu ultimul trimestru din 2019, cererea pentru apartamente și case de închiriat din marile orașe a consemnat, în primul pătrar al anului 2020, un avans de 3,9%, per ansamblu. Astfel, în ultimele trei luni, aproximativ 64.800 de potențiali chiriași au încercat să închirieze o locuință prin intermediul Imobiliare.ro, față de 62.300 în cele trei luni anterioare.

În ciuda creșterii consemnate față de T4 2019, comparativ cu perioada similară a anului trecut, nivelul cererii pentru închirieri din aceste șase mari orașe a fost, per ansamblu, cu 23% mai scăzut, o tendință descendentă fiind consemnată în toate centrele regionale supuse analizei.



În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- **oferta de vânzare** – suficientă, așezată pe un trend ascendent;
- **oferta de închiriere** – suficientă, în stagnare;
- **stocul total disponibil** – suficient, în stagnare;
- **volumul de livrări așteptate**: nu sunt în curs de realizare proiecte similare noi;
- **prețurile solicitate pentru vânzare*** – între 380 și 950 EUR/mp (prețuri mari/mp la apartamentele cu suprafața utilă mai mică de 55 mp)
- **marja de negociere la vânzare** (oferte mature): între **2,6 și 5%**
Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția). Distanța dintre așteptările financiare ale proprietarilor și ale cumpărătorilor este destul de apropiată în prezent, ceea ce ar permite o funcționare "normală" a pieței.
- **prețurile solicitate pentru închiriere*** – **2,8-5,0 euro/mp/lună** respectiv **170 - 350 euro/lună**
- În marea majoritate a cazurilor, unitățile oferite spre închiriere sunt mobilate, iar nivelul chiriei reflectă acest aspect;
- **gradul de ocupare** – în cazul închirierii este de **aprox. 92%**

* variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati, suprafața, finisaje și dotari;

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații (oferte de vânzare, respectiv de închiriere) colectate din piața specifică proprietății subiect.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solubilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată –

curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere.

Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

- În ce privește **vanzarea**, piața este caracterizată printr-o cerere aflată într-o ușoară creștere, pe fondul unei oferte plasate pe un trend ușor descrescător, însă oferta este mai mare decât cererea. O astfel de piață este uneori numită **pieță a cumpărătorilor**.
- În ce privește **inchirierea** putem spune că nr solicitărilor se afla pe un trend constant, existând indicii că această situație se poate menține și în viitorul apropiat. Astfel putem remarca o fragilă piața a proprietarilor.

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

Interesant de observat este că, în comparație cu anul precedent, trei dintre marile centre regionale analizate au consemnat majorări ale perioadei de vânzare, în vreme ce alte trei au consemnat diminuări.

O scădere importantă, de la 50 la 42 de zile, a avut loc, astfel, chiar în București, nivelul actual fiind cel mai scăzut din 2015 încoace, chiar dacă destul de apropiat de cel consemnat în 2016 (44 de zile).

O scădere a perioadei medii de vânzare a mai avut loc, comparativ cu 2018, și în Timișoara: astfel, în orașul de pe Bega un apartament s-a vândut, în medie, în 52 de zile, față de 64 de zile în anul precedent; deși mai scăzută decât în 2018 și 2017, valoarea actuală a acestui indicator este, totuși, mai ridicată decât în 2015 și 2016, când ajungea la 45 și, respectiv, 45,5 zile. O ușoară diminuare a timpului necesar pentru vânzarea unui apartament a avut loc și în Cluj-Napoca, de la 94,5 la 91 de zile.

Anul trecut, majorări ale perioadei medii de vânzare pentru un apartament au fost înregistrate în Brașov (de la 57 la 68 de zile), în Constanța (de la 59 la 77 de zile), dar și în Iași (de la 95 la 98 de zile). În capitala Moldovei, nivelul actual al acestui indicator a atins, astfel, apogeul ultimilor cinci ani – la egalitate, însă, cu anul 2016. În Brașov, cea mai mare perioadă de vânzare a fost consemnată în 2017, iar în Constanța, în 2015.

Anul trecut, majorări ale perioadei medii de vânzare pentru un apartament au fost înregistrate în Brașov (de la 57 la 68 de zile), în Constanța (de la 59 la 77 de zile), dar și în Iași (de la 95 la 98 de zile). În capitala Moldovei, nivelul actual al acestui indicator a atins, astfel, apogeul ultimilor cinci ani – la egalitate, însă, cu anul 2016. În Brașov, cea mai mare perioadă de vânzare a fost consemnată în 2017, iar în Constanța, în 2015.

Cap. 5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- fizic posibilă
- permisă legal
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber:

Analizând trendul pieții am constatat că pe terenurile vecine au fost edificate preponderent construcții cu destinație rezidențială tip bloc de locuințe – această utilizare este fizic posibilă, este permisă legal și prezintă fezabilitatea maximă, în concluzie cea mai bună utilizare a terenului presupus liber este dezvoltarea unei clădiri de locuințe colective.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită:

Pentru determinarea CMBU a proprietății construite am analizat următoarele posibilități:

- 1) demolarea construcției existente și redevoltarea terenului
- 2) schimbarea utilizării actuale
- 3) păstrarea utilizării actuale

Varianta 1 - demolarea construcției existente și redevoltarea terenului:

- Nu se poate lua în considerare, deoarece proprietarul apartamentului evaluat nu poate dispune demolarea clădirii;

Varianta 2 - schimbarea utilizării actuale:

- Utilizările alternative permise legal (activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.) nu este fezabilă deoarece în această zonă cererea este mica pentru birouri de servicii în apartamente de case/vile.

Varianta 3 - păstrarea utilizării actuale

- Cererea actuală ridicată precum și prețurile în creștere pentru apartamente rezidențiale din această zonă susțin păstrarea utilizării actuale – rezidențială.

În aceste condiții consider că cea mai bună utilizare a proprietății evaluate este cea actuală, de **proprietate imobiliară rezidențială – apartament în imobil de locuințe**. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă (conduce la o valoare maximă)

Cap. 6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

6.1. Aplicarea abordărilor în evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 - Cadru general (Abordarea prin piață, Abordarea prin Venit și Abordarea prin Cost) sunt abordările principale utilizate în evaluare.

Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Având în vedere tipul proprietății (apartament în imobil de locuințe) și informațiile disponibile privind oferte/tranzacții cu proprietăți similare (vanzare/inchiriere), am aplicat abordarea prin piață și abordarea prin venit. Abordarea prin cost nu este adecvată pentru evaluarea acestui tip de proprietate deoarece terenul este deținut în cotă indiviză și nu se poate determina în mod direct valoarea de piață a cotei indiviză de teren, motiv pentru care aceasta nu a fost aplicată.

6.2. Aplicarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

În cadrul acestui raport a fost aplicată una dintre *tehnicele cantitative*, și anume **analiza pe perechi de date**.

În anexa sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În anexa este prezentată procedura de aplicare a metodei și *Grila comparațiilor de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

28.780 EUR, echivalent 140.090 LEI

6.3. Aplicarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de ocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile.

Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

În anexa este prezentată procedura de aplicare a metodei și *Grila de calcul*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

28.930 EUR, echivalent 140.820 LEI

6.4. Evaluarea terenului prin metoda comparațiilor directe

Pentru determinarea valorii de piață a terenului s-a utilizat metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile. Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat". Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate și pe site-urile agențiilor imobiliare

În anexa este prezentată procedura de aplicare a metodei și *Grila de comparații*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea terenului în cota indiviză aferent apartamentului. Aceasta a fost estimată la:

9.442 EUR, echivalent 45.962 LEI

Cap. 7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valorile rezultate pentru apartament, în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

Abordarea prin piață-analiza pe perechi de date	= 28.780 EUR
Abordarea prin venit	= 28.930 EUR
Abordarea prin cost	= Nu s-a aplicat

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul **criteriul adecvării** am constatat că preponderent acest tip de proprietate se tranzacționează în detrimentul închirierii, fiind achiziționat preponderent în scopul utilizării rezidențiale de către proprietari. Dpdv al criteriului adecvării abordarea aplicată (abordarea prin piață) este adecvată.

Luând în calcul **criteriul preciziei** și al **cantității de informații** am concluzionat că informațiile utilizate în cadrul abordării prin piață conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informațiilor de piață disponibile fiind mare.

În aceste condiții cea mai potrivită metodă este analiza pe perechi de date din cadrul abordării prin piață. Această metodă îndeplinește **criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.**

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea utilizată, respectiv abordarea prin piață este adecvată, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

28.780 EUR, echivalent 140.090 LEI

la cursul valutar de 4,8677 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării

Valoare apartament 2 camere și dependințe

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în raport, pentru teren au fost obținute următoarele valori:

Metoda comparațiilor directe Vcomp = 106,0 EUR/mp, respectiv 515,9 RON/mp

Corespunzător acestor valori unitare ale terenului, pentru terenul în cota indiviză de 1/4, rezultă următoarele valori:

Metoda comparațiilor directe Vcomp = 9.442 EUR, respectiv 45.962 RON

Valoarea obținută prin metoda comparațiilor este o valoare a dreptului integral de proprietate, ține seama de valorile de piață, fiind bazată pe comparații cu tranzacții concrete de proprietăți imobiliare similare de pe piața locală.

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora, informațiile care au stat la baza aplicării lor și scopul evaluării, tipul valorii estimate și caracteristicile, precum și cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea de piață obținută prin abordarea pe comparațiile de piață.

Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea minimă** a proprietății imobiliare “**Teren în cota indiviză de 1/4**”, aferent apartamentului III situat la adresa str. Godri Ferenc, Sfântu Gheorghe, este:

9.442 EUR, sau echivalentul a 45.962 RON

exclusiv TVA, (cca 106,0 EUR/mp)

Valoare teren în cota indiviză de 1/4

Având în vedere cele prezentate în capitolele anterioare, valoarea totală a imobilului evaluat (construcție + teren), este de:

38.222 euro echivalent a 186.052 lei

la cursul valutar 4,8677 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 18.12.2020

- ⇒ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei *decembrie 2020*;
- ⇒ Valoarea nu țină seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- ⇒ Valoarea estimată se referă la imobil (apartamentul nr. III și cota parte de teren aferentă);
- ⇒ Valoarea este valabilă numai pentru utilizarea considerată care este și singura utilizare permisă legal;
- ⇒ Cursul de schimb leu/EUR este de 4,8677. Valoarea de piață este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul EUR/RON nu este liniară);
- ⇒ Având în vedere că nu este o tranzacție echilibrată conform definiției valorii de piață prețul de tranzacționare se va putea situa în afara valorii propuse în funcție de condițiile concrete ale negocierii și de modalitățile de plată stabilite, respectând nivelul minim obținut în prezenta lucrare;
- ⇒ **Valoarea nu cuprinde TVA;**
- ⇒ Valoarea este subiectivă;
- ⇒ Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Valorile estimate în prezentul raport, reprezintă valori minime sub care nu se recomandă tranzacționarea. Vânzătorul, în calitate de proprietar, va stabili prețul de începere a negocierii sau licitației.

Raportul a fost pregătit în conformitate cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

EVALUATOR,
Membru ANEVAR Pintilie Stefan Cristian




Cap. 8. Anexe

Anexa nr. 1 - Abordarea prin piață – Analiza pe perechi de date

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a. tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;

b. tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri.

În această misiune de evaluare s-a utilizat analiza pe perechi de date. Această analiză constă într-un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici. Ideal, vânzările/ofertele comparate ar trebui să fie identice sub toate aspectele, cu excepția caracteristicii analizate. Totuși, în realitate, acesta este un caz foarte rar.

Informațiile privind vânzarile comparabile sunt ajustate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea subiect. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării.

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA PROPRIETATII DE TIP APARTAMENT

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.
 2. Colectarea – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.
 3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, prin prisma caracteristicilor relevante ale subiectului evaluării, precum și verificarea informațiilor relevante obținute și a credibilității surselor de informații, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.
 4. Diseminarea – Această etapă presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis (fișa de colectare a informațiilor de piață) a informațiilor relevante identificate.
- În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.
 - Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - PROPRIETATE IMOBILIARA DE TIP APARTAMENT

	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta
PRET DE OFERTĂ (€)	-	52.000 €	39.499 €	53.000 €
TIP PRET (TRANZACTIE / OFERTA)	-	Oferta	Oferta	Oferta
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
CONDITII DE FINANTARE	La piata	La piata	La piata	La piata
CONDITII DE VANZARE	Independent	Independent	Independent	Independent
CHELTUIELI NECESARE DUPA ACHIZITIE	nu	nu	nu	nu
CONDITII DE PIATA	dec.20	actual	actual	actual
LOCALIZARE	Sfantu Gheorghe, str. Godri Ferenc	Sfantu Gheorghe, Crangului locatie similara	Sfantu Gheorghe, Sporturilor locatie inferioara	Sfantu Gheorghe, Crangului locatie similara
COMPONENTA NON-IMOBILIARA	nu este cazul	partial mobilat, utilat	nu este cazul	nu este cazul
SUPRAFATA UTILA	72	60	52	56
LOC DE PARCARE/GARAJ	nu	nu	nu	nu
BOXA	nu	nu	nu	nu
ANUL PIF / VECHIME	1920	inainte de 1970	1977-1990	1977-1990
ETAJ/NIVEL	P/P	P/P+2E	P/P+4E	P/P+4E
FINISAJE	necesita renovare	renovat	amenajat	renovat
COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE	semidecomandat	decomandat	semidecomandat	decomandat
INCALZIRE	sobe teracota	CT	CT	CT
ALTE ELEMENTE	fara balcon	fara balcon, curte	fara balcon	fara balcon
CARACTERISTICI ECONOMICE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
UTILIZARE	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential

Pentru proprietatile comparabile au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si coordonatele de contact (link si nr. de telefon).

Anexa 1

ABORDAREA PRIN PIATA							
ANALIZA PE PERECHI DE DATE. PROPRIETATE REZIDENTIALA DE TIP APARTAMENT.							
ELEMENT DE COMPARATIE	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C	
PRET DE OFERTA (€)		52.000 €		39.499 €		53.000 €	
TIP PRET (TRANZACTIE / OFERTA)		Oferta		Oferta		Oferta	
Marja negociere (% & €)	-10%	-10%	-5.200 €	-10%	-3.950 €	-10%	-5.300 €
Preț vanzare (€)		46.800 €		35.549 €		47.700 €	
Ajustări specifice tranzacționării							
DEREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin		Deplin		Deplin	
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €	
Preț ajustat (€)		46.800 €		35.549 €		47.700 €	
CONDITII DE FINANTARE	La piata	La piata		La piata		La piata	
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €	
Preț ajustat (€)		46.800 €		35.549 €		47.700 €	
CONDITII DE VANZARE	Independent	Independent		Independent		Independent	
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €	
Preț ajustat (€)		46.800 €		35.549 €		47.700 €	
CHELTUIELI NECESARE DUPA	nu	nu		nu		nu	
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €	
Preț ajustat (€)		46.800 €		35.549 €		47.700 €	
CONDITII DE PIATA	18.12.2020	actual		actual		actual	
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €	
Preț ajustat (€)		46.800 €		35.549 €		47.700 €	
Ajustări specifice proprietății							
LOCALIZARE	Sfantu Gheorghe, str. Godri Ferenc	Sfantu Gheorghe, Crangului		Sfantu Gheorghe, Sporturilor		Sfantu Gheorghe, Crangului	
Comparativ cu subiectul		locatie similara		locatie inferioara		locatie similara	
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		25% 8.887 €		0% 0 €	
Caracteristici fizice							
COMPONENTA NON-IMOBILIARA	nu este cazul	partial mobilat, utilai		nu este cazul		nu este cazul	
Ajustare(€)		-1.000 € 0 €		0 €		0 €	
SUPRAFATA UTILA	72,00 mp	60 mp		52 mp		56 mp	
Ajustare (%) (€)		20% 9.360 €		38% 13.673 €		29% 13.629 €	
LOC DE PARCARE/GARAJ	nu	nu		nu		nu	
Ajustare (%) (€)		0 € 0%		0 € 0%		0 € 0%	
BOXA	nu	nu		nu		nu	
Ajustare (%) (€)	0	0 € 0%		0 € 0%		0 € 0%	
ANUL PIF / VECHIME	1920	inainte de 1970		1977-1990		1977-1990	
Ajustare(%) (€)		-5% -2.340 €		-20% -7.110 €		-20% -9.540 €	
ETAJ/NIVEL	P/P	P/P+2E		P/P+4E		P/P+4E	
Ajustare(%) (€)		3% 1.404 €		5% 1.777 €		5% 2.385 €	
FINISAJE	necesita renovare	renovat		amenajat		renovat	
Ajustare(%) (€)		-300€/mp -21.600 €		-300€/mp -21.600 €		-300€/mp -21.600 €	
COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE	semidecomandat	decomandat		semidecomandat		decomandat	
Ajustare(%) (€)		-2% -936 €		0% 0 €		-2% -934 €	
INCALZIRE	sobe teracota	CT		CT		CT	
Ajustare(%) (€)		-1.500 € -3%		-1.500 € -4%		-1.500 € -3%	
ALTE ELEMENTE	fara balcon	fara balcon, curte		fara balcon		fara balcon	
Ajustare(%) (€)		-3% -1.404 €		0% 0 €		0% 0 €	
TOTAL AJUSTARI CARACTERISTICI		-18.016 €		-14.760 €		-17.580 €	
TOTAL AJUSTARI CARACTERISTICI		-38%		-42%		-37%	
CARACTERISTICI ECONOMICE	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Ajustare(%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €	
UTILIZARE	rezidential	rezidential		rezidential		rezidential	
Ajustări (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €	
AJUSTARE NETA PENTRU CARACTERISTICI SPECIFICE PROPR. (€)		-18.016 €		-5.872 €		-17.580 €	
PRET AJUSTAT(€)		28.784 €		29.677 €		30.120 €	
Ajustare totala neta (€)		-18.016 €		-5.872 €		-17.580 €	
Ajustare totala neta procentuala (%)		-38%		-17%		-37%	
Ajustare totala bruta absoluta (€)		39.544 €		54.547 €		49.608 €	
Ajustare totala bruta procentuala(%)		84%		153%		104%	
Numar ajustari (#)		8		6		6	
REZULTATUL ABORDARII PRIN PIATA*:	28.780 €	echivalent a		140.090 lei		400 €/mp / 1946 lei/mp	
*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de prop. imobiliara (Co_A), care este cea mai apropiata de pdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.							
						Curs valutar : 4,8677 lei/€	

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN ANALIZA PE PERECHI DE DATE**AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE**

Având în vedere faptul că proprietățile comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pentru a ajunge la un preț de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere discutate sunt prezentate în grila datelor de piață. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață de -10% a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.

Ajustări specifice tranzacționării**DREPTUL DE PROPRIETATE/CONDITII DE FINANTARE/CONDITII DE VANZARE/CHELTUIELI DUPA ACHIZITIE/CONDITII ALE PIATEI**

Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pentru niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

Ajustări specifice proprietății**AJUSTARI PENTRU LOCALIZARE:**

Localizarea comparabililor : A: Sfantu Gheorghe, B: Sfantu Gheorghe, C: Sfantu Gheorghe,
 Locație comparabilei vs locație subiect: A: similara B: mai slaba C: similara
 Ajustările aplicate pt. localizare sunt: A: 0% B: 25% C: 0%

Ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți datorită localizării într-o zonă. Chiar și în cadrul aceleiași zone pot apărea diferențe; e.g.: amplasarea lângă o zonă de agrement, sau în imediata apropiere a mijloacelor de transport, a centrelor comerciale s.a. Evaluatorul trebuie să identifice dacă piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

AJUSTARI PENTRU COMPONENTA NON-IMOBILIARA:

Componente non imobiliare nu este cazul A: partial mobilat, ut B: nu este cazul C: nu este cazul
 A: -1.000 € B: 0 € C: 0 €

Pentru „componente non – imobiliare” a fost ajustat prețul comparabilei A cu -1000 €, pentru B cu 0 €, pentru C cu 0 €

Nivelul ajustării a ținut cont atât de costurile necesare mobilării și dotării unui apartament de dimensiuni și caracteristici similare, precum și de informațiile identificate oferte de vânzare de apartamente, fiind menționate prețurile de ofertă atât pentru apartamente mobilate și utilitate, cât și pentru cele nemobilate și neutilitate. Din ofertele găsite pe piață, s-a constatat faptul că diferența pentru mobilier și dotări pentru apartamente cu dimensiuni și compartimentări similare este de 1.000 €– 2.000 €.

AJUSTARI PENTRU SUPRAFATA UTILA:

Intrucat suprafata comparabilei A (60 mp), este mai mica decat cea a proprietatii subiect (72 mp), s-a aplicat o ajustare de 20 %.				
Intrucat suprafata comparabilei B (52 mp), este mai mica decat cea a proprietatii subiect (72 mp), s-a aplicat o ajustare de 38 %.				
Intrucat suprafata comparabilei C (56 mp), este mai mica decat cea a proprietatii subiect (72 mp), s-a aplicat o ajustare de 29 %.				

Pentru „suprafata utilă” s-au aplicat ajustări comparabilelor (conform tabel de mai sus), deoarece din analiza pieței imobiliare specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și proprietatea subiect este destul de mare ca să influențeze prețul total de vânzare al acestuia. Pe de altă parte, pentru comparabilele pentru care nu s-au efectuat ajustări, chiar dacă criteriul „suprafata utila” este de natura a influența prețul direct de vânzare a unui apartament, diferența de suprafață dintre comparabile și proprietatea subiect este una prea mică pentru a avea un impact asupra prețului de vânzare.

Ajustarea a fost calculată ținându-se seama de diferența de suprafață dintre comparabilă și subiect, de prețul unitar (eur/mp) al comparabilei, cuantificând percepția pieței specifice asupra gradului de confort provenit din mărirea apartamentului.

AJUSTARI PENTRU LOC PARCARE / GARAJ:

În urma analizei pieței s-a estimat ca prețul mediu pentru o parcare supraterană, este de cca.: 2000 Eur.

AJUSTARI PENTRU BOXA:

În urma analizei pieței s-a estimat ca prețul mediu pentru o boxă, este de cca.: 1000 Eur.

Pentru „boxă” s-a aplicat o ajustare de 1000 €, prețurilor proprietăților comparabile care dispun/nu dispun de boxe. Nivelul ajustării s-a bazat pe analiza informațiilor de pe piața imobiliară specifică, atât pentru apartamente noi cât și pentru apartamente vechi.

AJUSTARI PENTRU ANUL P.I.F. / VECHIME:

Construcția A fiind edificată mai recent decât proprietatea subiect, a fost decontată cu -5%.

Construcția B fiind edificată mai recent decât proprietatea subiect, a fost decontată cu -20%.

Construcția C fiind edificată mai recent decât proprietatea subiect, a fost decontată cu -20%.

Pentru „data PIF”, respectiv vechimea clădirii din care face parte apartamentul, au fost aplicate ajustări preturilor proprietăților

AJUSTARI PENTRU ETAJ/NIVEL:

Elementul de comparație „nivel” se referă atât la nivelul la care este amplasat apartamentul în cadrul blocului, precum și la numărul de etaje din bloc.

Din analiza pieței imobiliare specifice, respectiv din comportamentul cumpărătorului, a reieșit faptul că, pentru apartamentele situate la etajele intermediare, potențialii cumpărători sunt dispuși să plătească suplimentar 1% - 3% din prețul de tranzacționare a apartamentului. De asemenea, din analiza pieței imobiliare specifice a rezultat faptul că apartamentele din aceeași categorie (număr camere, suprafață, finisaje) situate în blocuri cu un număr mai mic de etaje și scări, respectiv în blocuri mai mici, cu locatari mai puțini, sunt sensibil mai scumpe.

Având în vedere aspectele constatate pe piața specifică, au fost efectuate ajustări pentru prețurile proprietăților comparabile după cum urmează:

Amplasare în cadrul imobilului: Ap. subiect: P/P Comp.A: P/P+2E Comp.B: P/P+4E Comp.C: P/P+4E

Ajustările pt. poziția în cadrul imobilului (etaj), sunt: Comp.A: 3% Comp.B: 5% Comp.C: 5%

Pentru comparabila A: apartamentul este situat la P/P+2E, ceea ce implică o ajustare de 3%

Pentru comparabila B: apartamentul este situat la P/P+4E, ceea ce implică o ajustare de 5%

Pentru comparabila C: apartamentul este situat la P/P+4E, ceea ce implică o ajustare de 5%

AJUSTARI PENTRU FINISAJE:

Ajustarea pentru finisaje reprezintă unul dintre elementele foarte importante din cadrul celor specifice proprietății influențând în mod direct prețul de vânzare/ofertare. Dacă în cadrul unui apartament finisaje interioare au fost realizate într-un mod care să îmbine aspectul, confortul și funcționalul, acestea vor fi recunoscute de participanții din piața ca elemente ce aduc plus de valoare acestuia și astfel, vor duce către un preț de vânzare mai mare. Se aplică binenteles și viceversa în cazul în care apartamentul nu este îmbunătățit sau în cazul în care finisajele interioare nu corespund din punct de vedere estetic cu nevoile participanților pe piața, fapt ce conduce către un preț de vânzare mai mic.

Nivelul de finisare al comparabilelor: A: renovat B: amenajat C: renovat

Finisaje comparabile vs apart. subiect: A: mai bună B: mai bună C: mai bună

Ajustările aplicate comparabilelor: A: -300 €/mp B: -300 €/mp C: -300 €/mp

Astfel:

Comparabilei A, fiind mai bine amenajată ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -300Eur/mp.

Comparabilei B, fiind mai bine amenajată ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -300Eur/mp.

Comparabilei C, fiind mai bine amenajată ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -300Eur/mp.

Comparabilei D, care prezintă finisaje similare cu cele ale proprietății subiect, nu i-au fost aplicate ajustări.

AJUSTARI PENTRU COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE:

Intrucât apart. subiect este semidecomandat, iar comparabilele: A (decomandat), B (semidecomandat), C (decomandat)

ținând cont de comportamentul participanților pe piață și de analiza datelor secundare de pe piața imobiliară specifică, pentru un imobil ce are compartimentarea diferită de cea a subiectului, am aplicat următoarele ajustări:

-2% pt. Comparabila A, 0% pt. Comparabila B, -2% pt. Comparabila C

AJUSTARI PENTRU TIPUL DE INCALZIRE:

În urma analizei pieței specifice pe segmentul firmelor furnizoare de centrale termice s-a estimat ca aportul valoric adus de prezenta C.T. într-un apartament

AJUSTARI PENTRU ALTE ELEMENTE:

Proprietatea subiect nu are balcon; Au fost aplicate ajustări astfel:

Pentru comparabila A, care nu are balcon, are curte, am aplicat o ajustare de -3%

Pentru comparabila B, care nu are balcon, am aplicat o ajustare de 0%

Pentru comparabila C, care nu are balcon, am aplicat o ajustare de 0%

AJUSTARI PENTRU ALTE CARACTERISTICI ECONOMICE

NU ESTE CAZUL

AJUSTARI PENTRU ALTE UTILIZARE

Pentru „utilizare” nu s-au aplicat ajustări prețurilor proprietăților comparabile, fiind similare cu proprietatea subiect din punct de vedere

Anexa nr. 2 - Abordarea prin venit – Metoda capitalizarii directe

Valoarea de rentabilitate a proprietatii imobiliare a fost estimata prin **metoda capitalizarii directe**. Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. In cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietatii.

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

- determinarea marimii fluxului anual reproductibil (in cazul nostru castigul disponibil prin inchiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare .

Capitalizarea directa este o metoda utilizata in abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul anual obtinut din exploatarea unei proprietati imobiliare intr-un indicator de valoare de piata a acestei proprietati.

La aplicarea acestei metode se presupune ca un investitor mediu isi propune obtinerea de venituri numai din exploatarea proprietatii dezvoltate prin inchirierea spatiilor create.

Estimarea veniturilor

- Venitul brut potential (**VBP**) – materializeaza venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliara supusa evaluarii, in conditii de utilizare maxima. In cazul analizat chiriile solicitate pentru proprietati asemanatoare cu proprietatea imobiliara care face obiectul prezentei evaluari se situeaza intre 170 - 250 euro /luna. Pentru proprietatea evaluata a fost selectata o chirie obtenabila de cca. **170 euro/luna**.
 - Venitul brut efectiv (**VBE**) – venitul anticipat al proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;
 - Venitul net efectiv (**VNE**) – rezulta prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute, si anume: impozit pe proprietate, asigurare, intretinere, reparatii, management, paza, curatenie etc.

Estimarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii imobiliare se transforma in valoarea proprietatii respective. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii (inchirieri, vinzari, cumparari) incheiate. Daca aceste informatii lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata la care se adauga prime de risc aferente investitiei.

In analiza pietei studiile intreprinse au dus la concluzia ca ratele de capitalizare aferente veniturilor nete se situeaza intre 6-7% pentru tipul de proprietate evaluat. In cadrul prezentei lucrari, tinand cont de conditiile locale specifice si de valoarea de piata a chiriilor la proprietati imobiliare comparabile, precum si de riscurile aferente unei asemenea activitati pe fondul trendului descrescator al pietei imobiliare, valorile de randament rezultate trebuie analizate in contextul rentabilitatii solicitate pe piata specifica.

Anexa nr. 2 (continuare)				
CALCULAREA RATEI DE CAPITALIZARE		Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
PRET OFERTA (solicitat)		52.000 €	39.499 €	53.000 €
Pret oferta ajustat cu marja de negociere	-10%	46.800 €	35.549 €	47.700 €
Componenta non-imobiliară		-1.000 €	0 €	0 €
Pret estimat de tranzactionare		45.800 €	35.549 €	47.700 €
Suprafata inchiriabila		60 mp	52 mp	56 mp
Pret unitar		780 €	684 €	852 €
Chirie lunara obtenabila *		240 €	210 €	230 €
Venit Brut Potential		2.880 €	2.520 €	2.760 €
Gradul de neocupare și de necolectare a chirilor	8%	230 €	202 €	221 €
Venit Brut Efectiv		2.650 €	2.318 €	2.539 €
Cheltuieli aferente proprietarului	8%	199 €	174 €	191 €
Venit Net din Exploatare (VNE)		2.450 €	2.144 €	2.348 €
Rata de capitalizare = VNE/V _{PIATA}		5,3%	6,0%	4,9%
Se alege rata de capitalizare aferenta comparabilei B **: 6,0%				

Calculul efectuat pentru determinarea valorii de piata a proprietatii este prezentat in tabelul urmator:

ABORDAREA PRIN VENIT			
METODA CAPITALIZATII VENITULUI DIN INCHIRIERE			
Suprafata totala a apartamentului (mp)		72,00 mp	
Chiria lunara (EUR/luna/apartament)		170 €	
Venit Brut Potential VBP (EUR/an)		2.040 €	
Gradul de neocupare și de necolectare a chirilor		8%	
Venit Brut Efectiv VBE (EUR/an)		1.877 €	
CHELTUIELI DE EXPLOATARE			
- FIXE	- Taxa prop. (0.09% din Vimp.)	140 lei	29 €
	- Asigurare (0.13% din Vpiata)	182 lei	37 €
	- Subtotal cheltuieli fixe		66 €
- VARIABLE	- Management	0%	0 €
	- Administrator	0%	0 €
	- Salarii personal intretinere	0%	0 €
	- Utilitati spatii comune	1%	19 €
	- Reparatii-intretinere	2%	38 €
	- Altele	1%	19 €
	- Subtotal cheltuieli variabile		75 €
Total cheltuieli de exploatare (EUR/an)		8%	141 €
Rata cheltuielilor de exploatare		8%	
Venit Net din Exploatare (EUR/an)		1.736 €	
Rata venit net din exploatare		92%	
RATA DE CAPITALIZARE		6,0%	
VALOARE ESTIMATA (EUR)		28.927 €	
Cheltuieli necesare imediat dupa achizitie		0 €	
VALOAREA DE PIATA		402 €/mp	28.930 €
(Metoda capitalizarii directe)		1956 lei/mp	140.820 lei
		Curs valutar:	4,8677 lei/€

JUSTIFICĂRI - ABORDAREA PRIN VENIT

CHIRIA DE PIATA	<p>In vederea stabilirii chiriei de piata, au fost identificate si analizate informatiile din piata specifica, referitoare la chiriile solicitate de catre proprietari, pentru apartamente similare proprietatii subiect.</p> <p>In urma analizei acestor informatii, tinand cont de caracteristicile specifice ale proprietatii subiect (amplasare, suprafata utila, numarulul de camere, nivelul de finisare etc), consideram obtenabila o chirie de 170 Eur/luna.</p> <p>Conform informatiilor preluate de la proprietari sau reprezentantii acestora (agenti imobiliari), chiriile practicate contin majoritatea cheltuielilor aferente proprietatii (taxele aferente proprietatii, asigurarile cladirii), taxele privind utilitatile imobilului intrand in sarcina chirasului.</p>
GRADUL DE NEOCUPARE SI NECOLECTARE A CHIRIILOR	<p>Gradul de neocupare si ne colectare a chiriilor a fost estimat tinand cont de informatiile preluate din piata specifica proprietatii subiect. Pe de o parte au fost purtate discutii cu proprietari/agenti imobiliari care au publicate oferite de inchiriere a unor imobile similare proprietatii subiect, iar pe de alta parte au fost analizate informatiile preluate din diverse studii de specialitate.</p> <p>Tinand cont de caracteristicile proprietatii subiect si a informatiilor rezultate in urma acestei analize, consideram oportuna utilizarea unui grad de neocupare si ne colectare a chiriilor de 8%.</p>
RATA DE CAPITALIZARE	<p>Rata de capitalizare (6%) a fost estimata de catre noi, in baza informatiilor preluate din piata specifica proprietatii subiect.</p> <p>Astfel, s-a plecat de la oferte comparabile folosite in cadrul abordarii prin piata, pentru care au fost identificate chiriile obtenabile, aferente acestora. Tinand cont de pierderea din colectare a chiriei si cuantumul cheltuielilor de exploatare, cunoscand relatia dintre venit si valoare a fost mai intai determinat intervalul de variatie a ratei de capitalizare, iar mai apoi, nivelul adecvat pe care acesta il are in cazul proprietatii subiect.</p> <p>Acolo unde a fost cazul, a fost inlaturata influenta pe care componenta non-imobiliara (cazul apartamentelor mobilate) a avut-o in pretul de vanzare sau cuantumul chiriei lunare.</p>
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	<p>Conform uzantelor din piata specifica, in cadrul acestor cheltuieli sunt incluse taxele pe proprietate (in cazul subiect reprezinta 0.09 % din valoarea impozabila) si taxele pentru asigurare (in general prima de asigurare reprezinta cca. 0.13% din suma asigurata care, in cazul locuintelor de tip apartament in bloc, este egala cu valoarea de piata). La acestea au mai fost adaugate alte mici cheltuieli periodice.</p>

Anexa nr. 3 - Evaluarea terenului - Metoda comparațiilor directe

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. *Planificarea* – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.

2. *Colectarea* – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.

3. *Analiza* – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. *Diseminarea* – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

• În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.

• Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FIȘA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER

	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta
Suprafata (mp)	355,00 mp	9000,00 mp	4897,00 mp	4805,00 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	74 €/mp	97,0 €/mp	190 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	decembrie-20	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Sfantu Gheorghe, str. Godri Ferenc	Sfantu Gheorghe, Armata Romana locatie inferioara	Sfantu Gheorghe, Lunca Oltului locatie inferioara	Sfantu Gheorghe, Lacramioarei locatie similara
SUPRAFATA (mp)	355,00 mp	9000 mp	4897 mp	4805 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidential, teren in cota indiviza	comercial	comercial	rezidential
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	pietruit	asfaltat	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	similar	similar	similar
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/canal/gaz	en/apa/canal/gaz	en/apa/canal/gaz	en/apa/canal/gaz
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata

Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).

Grila de comparatii este urmatoarea:

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	355,00 mp	9000 mp	4897 mp	4805 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		74 €/mp	97 €/mp	190 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIUNII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-5%	-5%	-5%	-30%
Quantum ajustare (€/mp)		-3,7 €/mp	-4,9 €/mp	-57,0 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		70 €/mp	92 €/mp	133 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		70 €/mp	92 €/mp	133 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		70 €/mp	92 €/mp	133 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		70 €/mp	92 €/mp	133 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		70 €/mp	92 €/mp	133 €/mp
CONDITII DE PIATA	decembrie-20	Curente	Curente	Curente
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		70 €/mp	92 €/mp	133 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Sfantu Gheorghe, str. Godri Ferenc	Sfantu Gheorghe, Armata Romana	Sfantu Gheorghe, Lunca Oltului	Sfantu Gheorghe, Lacramioarei
Comparativ cu subiectul		locatie inferioara	locatie inferioara	locatie similara
Quantum ajustare (%)		40%	20%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		27,9 €/mp	18,4 €/mp	0,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		98 €/mp	111 €/mp	133 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	355,00 mp	9000 mp	4897 mp	4805 mp
Quantum ajustare (%)		15%	10%	10%
Quantum ajustare (€/mp)		14,7 €/mp	11,1 €/mp	13,3 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidential, teren in cota indiviza	comercial	comercial	rezidential
Quantum ajustare (%)		-15%	-15%	-30%
Quantum ajustare (€/mp)		-15 €/mp	-17 €/mp	-40 €/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	pietruit	asfaltat	asfaltat
Quantum ajustare (%)		10%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		9,8 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	similar	similar	similar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/canal/gaz	en/apa/canal/gaz	en/apa/canal/gaz	en/apa/canal/gaz
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		10%	-5%	-20%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		9,8 €/mp	-5,5 €/mp	-26,6 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		108 €/mp	105 €/mp	106 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil nu		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		107,53 €/mp	105,05 €/mp	106,40 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		67,0 €	46,1 €	53,2 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		96%	50%	40%
Numarul de ajustari (buc.)		4	3	2
VALOARE DE PIATA*	106 €/mp	37.770 €	, echivalent a	183.850 lei

*Conform GEV 530/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_B), care este cea mai apropiata opdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Curs valutar BNR:
4,8577 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARII

Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Sfantu Gheorghe, Armata Romana - locatie inferioara (40 %)

Co_B: Sfantu Gheorghe, Lunca Oltului - locatie inferioara (20 %)

Co_C: Sfantu Gheorghe, Lacramioarei - locatie similara

Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăți un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFATA

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:

Co_A, cu suprafața mai mare, primește o justare de 15%

Co_B, cu suprafața mai mare, primește o justare de 10%

Co_C, cu suprafața mai mare, primește o justare de 10%

Astfel, pentru <suprafața> s-au aplicat ajustări comp. A, B, C, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similara (rezidențial, teren în cota indiviză) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A: pietruit - inferior (10 %)

Co_B: asfaltat - similar

Co_C: asfaltat - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasamentul este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.

Co_A: similar - similar

Co_B: similar - similar

Co_C: similar - similar

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre topografia (relieful) comparabilelor și cea a proprietății subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE

Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului.

În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, funcționând cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), să conducă la rezolvarea acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară.

Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: en/apa/canal/gaz - similar

Co_B: en/apa/canal/gaz - similar

Co_C: en/apa/canal/gaz - similar

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

A: regulata -

B: regulata -

C: regulata -

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului

Asadar, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar

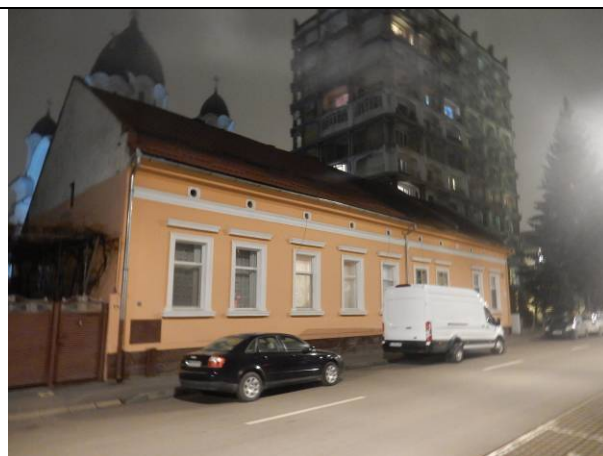
Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

Anexa nr. 4 - Fotografii:



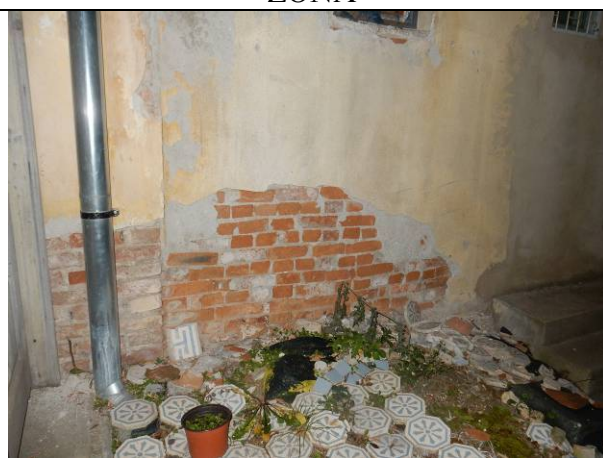
ZONA



ZONA



EXTERIOR



EXTERIOR



EXTERIOR



EXTERIOR



HOL



HOL



CAMERA



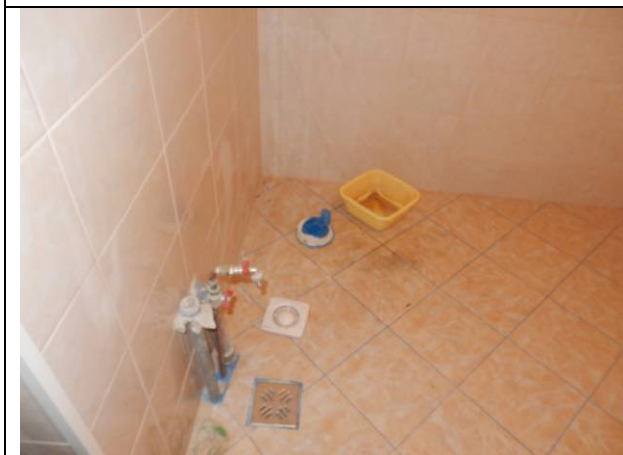
CAMERA



BUCATARIE



BUCATARIE



BAIE



BAIE



CAMERA



CAMERA



CAMARA



CAMERA



FINISAJE



FINISAJE

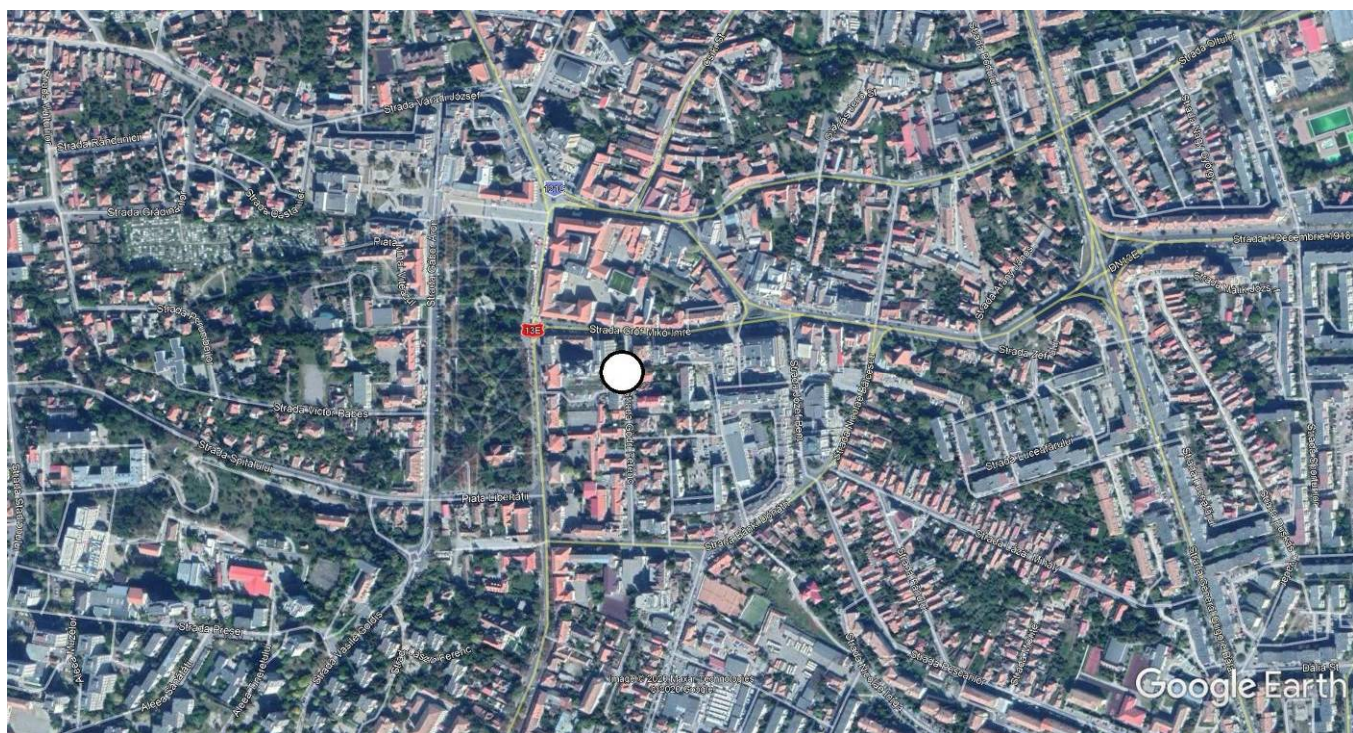
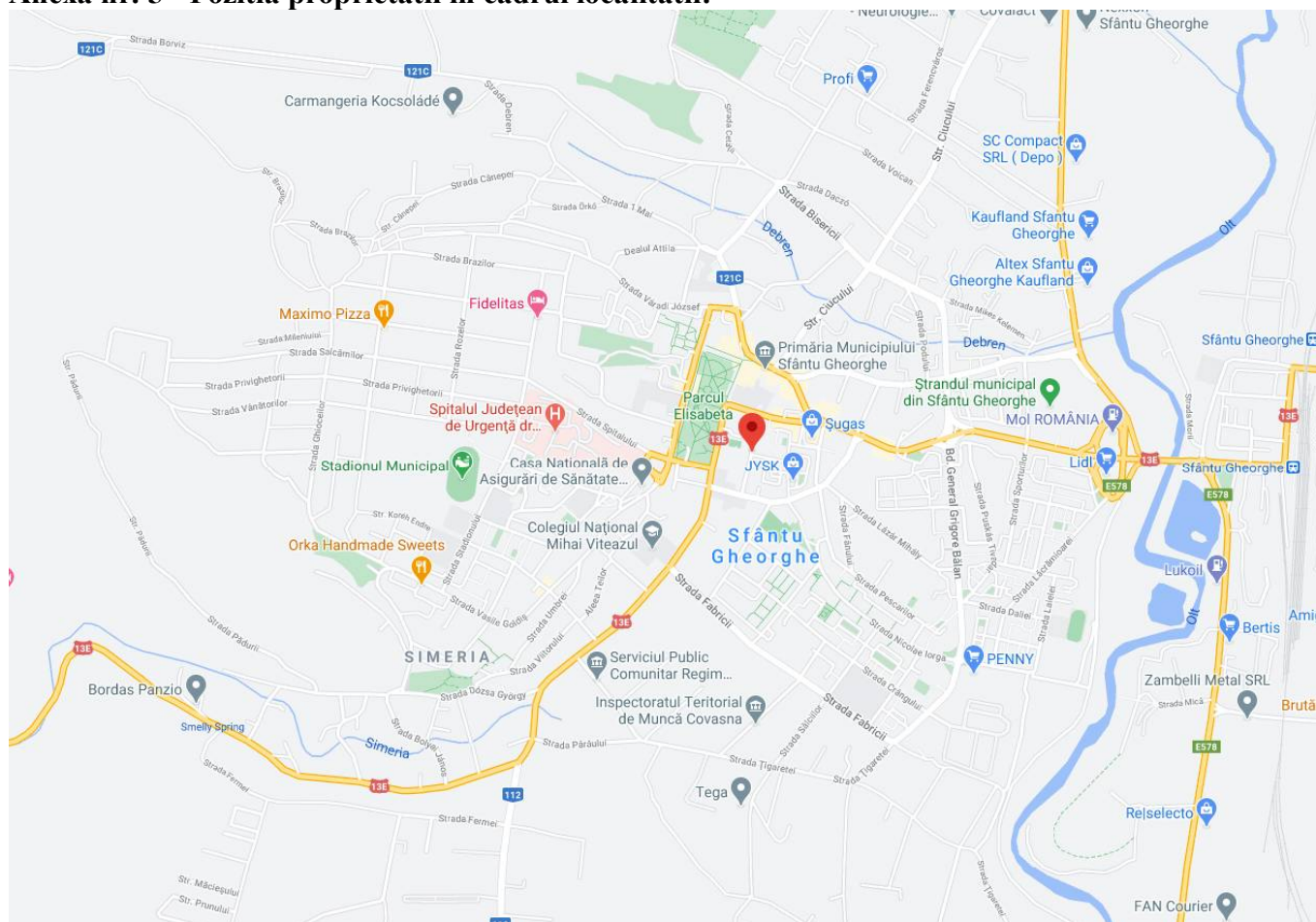


FINISAJE



FINISAJE

Anexa nr. 5 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:



Anexa nr. 6 – **Informații de piață** (proprietati substitut oferite spre vanzare/inchiriere)

DE VANZARE - apartament

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/oferta/sf-gheorghe-apartament-2-camere-la-casa-IDcGL6L.html>



< > 01 — 08

Fotografie mare

Vanzator



Crina

Pe site din apr 2014

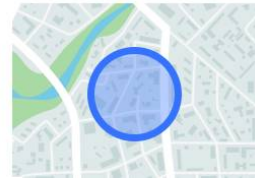
Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0726 234 824

Loc de intalnire

Sfantu Gheorghe, judet Covasna



Sf. Gheorghe- apartament 2 camere la casa



52 000 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar**

Compartimentare: **Decomandat**

Suprafata utila: **60 m²**

An constructie: **Inainte de 1977**

Etaj: **Parter**

Descriere

De vanzare apartament modernizat cu 2 camere decomandate + baie, camera, bucatarie, hol. Este la parterul unei case tip vila cu 6 apartamente, construita din caramida (P+2 etaje), cu curte si pod. Pozitie: semicentral (str. Crangului langa piata). Locuinta are geamuri termopan Istvana (cu plase antiinsecte), parchet laminat, centrala termica pe gaz Protherm (2015), calorifere, detector de gaz (2019), la intrare usa metalica termoizolata (2018), la iesirea spre curte usa termopan (2016), peretii (reparati, indreptati) zugraviti cu vopsea lavabila. Se vinde cu bucataria mobilata si utilata (plita electrica, cuptor electric, hota, masina de spalat vase, frigider). Baia a fost complet renovata in noiembrie 2018 (schimbat tevi, gresie, faianta, masina de spalat rufe, cabina de dus, etc). Se poate folosi ca locuinta sau sediu de firma.

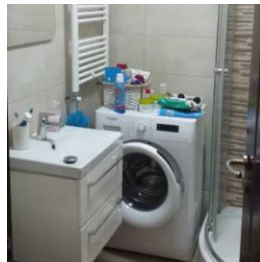


Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro, disponibila pentru Android, IOS

Adaugat de pe telefon La 00:24, 2 septembrie 2020

Vizualizari: 7164

Numar anunt: 187506895



Comparabila 2

<https://www.olx.ro/oferta/apartament-2-camere-IDd2kqf.html>


< > 01 — 08

Fotografie mare

Vanzator



**Mocanu
Valentin**

Pe site din nov 2019

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0756 197 364

Loc de intalnire

📍 Sfântu Gheorghe, judet
Covasna



Apartment 2 camere



39 499 € Negociabil

📌 PROMOVEAZA ANUNTUL 🔄 ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Proprietar**

Compartimentare: **Semidecomandat**

Suprafata utila: **52 m²**

An constructie: **1977 - 1990**

Etaj: **Parter**

Descriere

Apartment de vânzare 2 camere semidecomandat poziționat la sud, zonă linistită: str. Sporturilor lângă magazinul Profi.

Compus din: bucătărie, cameră de zi, dormitor, baie, hol mic, hol mare, cămară și debara. Cu posibilitatea ocupării unui spațiu la subsol (beci).

Se vinde cu sau fără mobila.

Nu deranjați inutil!!!

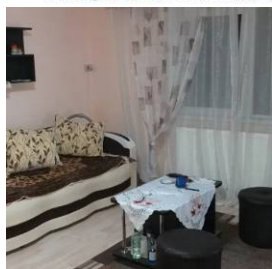


Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, iOS

📌 Adaugat de pe telefon La 22:58, 7 decembrie 2020

Vizualizari: 12056

Numar anunt: 192647531



Comparabila 3

<https://www.olx.ro/oferta/apartament-cu-2-camere-IDdTZuk.html>


< > 01 — 08

Fotografie mare

Vanzator



Imola

Pe site din ian 2017

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0746 698 322

Loc de intalnire

Sfantu Gheorghe, judet
Covasna



Oferta vanzare partament 2 camere recomandat - parter



53 000 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar**

Compartimentare: **Decomandat**

Suprafata utila: **56 m²**

An constructie: **1977 - 1990**

Etaj: **Parter**

Descriere

OFERTA VANZARE apartament 2 camere structura mare decomandată, 60 mp / 56 mp utili, CF 1, renovat, orientare S-V , parter fară balcon, zona verde, liniste, liber de sarcini.

Apartamentul se afla pe Str. Crângului, zona buna : Liceul Tehnologic Economic Administrativ Berde Áron, Biserica Krisztus Király, Inspectoratul de Jandarmi, Politia SF Gheorghe, Penny Market, etc

Pret : 53 000 €

Pentru vizionare telefon : 0746 698 322 .

Va asteptam cu drag!



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

Adaugat de pe telefon La 17:30, 29 noiembrie 2020 Vizualizari: 4965 Numar anunt: 205436772



DE INCHIRIAT - apartament

<https://www.olx.ro/oferta/2-camere-luceafarului-IDekbZt.html#b97fb5d50f>


< > 01 — 08

Fotografie mare

Vanzator



Marius

Pe site din mar 2013

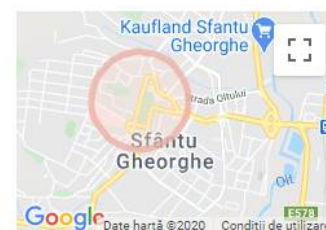
Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0753 420 459

Loc de intalnire

Sfantu Gheorghe, judet Covasna



2 camere Luceafărului



250 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar**

Suprafata utila: **55 m²**

Descriere

Inchiriez apartament cu două camere la parter . Într-o zonă linistită centrală. pe str luceafărului .fara zgomot .fara praf cu spațiu verde in fata geamului.

Apartamentul este dotat cu tot ce trebuie. Mobilata total .Centrala termică. Aragaz. Frigider.

Masina de spălat. televizor. cablu tv. internet .

Apartamentul se afla la centru blocului si este izolat în totalitate cu polistiren de 10 cm .



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

Adaugat de pe telefon La 16:40, 3 decembrie 2020

Vizualizari: 490

Numar anunt: 211681359



<https://homezz.ro/inchiriez-ap-2-cam-in-sf-gheorghe-2263519.html>
ÎNCHIRIERE

Inchiriez Apartament 2 cam. in Sf. Gheorghe

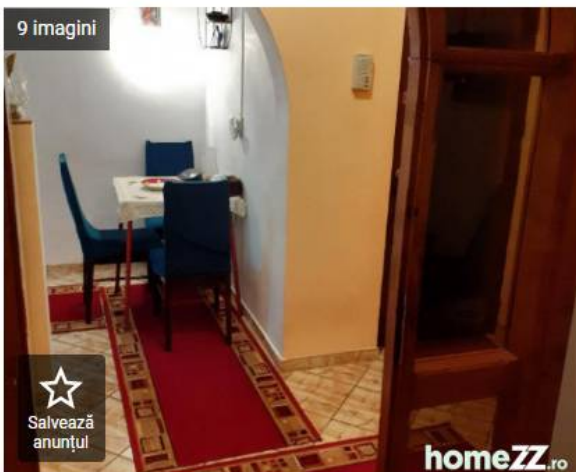
250 EUR

ID 2263519

 Apartamente | 50 m² | 2 camere

Sfantu Gheorghe, Covasna / Lenin

9 imagini


 Salvează
anunțul

homeZZ.ro


Parvan Mihai
PROPRIETAR


0742508629



TRIMITE MESAJ



SALVEAZĂ ANUNȚUL

Aplicația HomeZZ.ro

INSTALEAZĂ ACUM

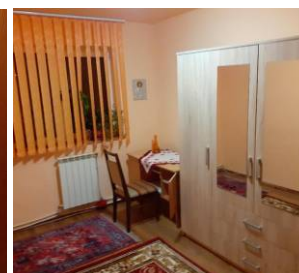
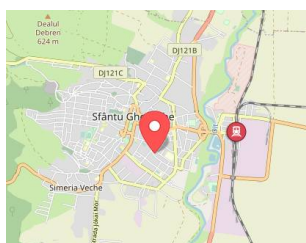
 Disponibilă în
Google Play

 Disponibilă în
App Store

gratuit

Zona	Lenin	Număr camere	2
Suprafața utilă	50 m ²	Compartimentare	Decomandat
Etaj	parter	An finalizare construcție	1990

Inchiriez apartament cu 2 camere, decomandat, mobilat complet si utilat nou, pe Str. Lacramioarei din Mun. Sfantu-Gheorghe, Jud. Covasna. Relatii suplimentare la telefon: 0742 508 629 .



<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/de-inchiriat/1d1fde2i256275901844g80g995727e8.html>

De inchiriat

Covasna, Sfantu Gheorghe

200 EUR

Valabil din 19.12.2020 11:42:05

Salveaza anuntul pe mai tarziu



1 / 9

publi24.ro



0722216051

Mesaj

Aadauga fisier

Fisiere acceptate: jpg, jpeg, png, doc, pdf, gif, zip, rar, tar, txt, xls, docx, xlsx, odt, avi, mp4, cu o marime maxima de 10Mb.

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 64

Raporteaza

**Dezsi Jozsef**

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

Specificatii

Suprafata utila

60,0 m²

Descriere Imobiliare

Inchiriez apartament doua camere in Sfantu Gheorghe strada Crangului renovat pe termen lung.



DE VANZARE - teren

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-in-sfantu-gheorghe-IDe68xg.html#1ea393e2d2>**DE VÂNZARE TEREN INTRAVILAN,
ÎN SFÂNTU GHEORGHE**

SUPRAFAȚA TOTALĂ:
27 176 MP
SAU O PARCELĂ DE
9000 MP

PREȚ:
70
EURO+TVA/MP

TEL: 0783 055 685 wellsfantu@gmail.com

< > 01 — 08

Fotografie mare

Vanzator



**Well
Imobiliare
Sfântu
Gheorghe**

Pe site din feb 2019

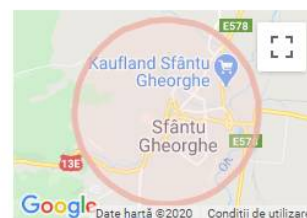
Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0783 055 685

Loc de intalnire

Sfântu Gheorghe, judet
Covasna



De vânzare teren intravilan în Sfântu
Gheorghe



De vânzare teren intravilan în Sfântu Gheorghe

**70 €**

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Agentie**Extravilan / intravilan: **Intravilan**Suprafata utila: **9 000 m²****Descriere**

De vânzare parcelă de 9000 mp teren intravilan în Sfântu Gheorghe, pe strada Armata Română, în vecinătatea căii ferate, spre Câmpul Frumos.

Suprafața totală disponibilă pentru vânzare în cazul în care se dorește, este de 27176 mp. Imobilul este împrejmuit cu gard din plăci de beton prefabricate, în fața terenului se află toată utilitățile.

Terenul este potrivit pentru construcții.

Pentru mai multe detalii asupra imobilului prezentat, vă rugăm să ne contactați la nr. de telefon 783 - **arata telefon** - sau pe adresa: wellsfantu@gmail.com

Preț: 70 Euro+TVA/ mp

Adaugat La 09:54, 16 decembrie 2020

Vizualizari: 964

Numar anunt: 208331486

👍 Îmi place 0

Distribuie

Comparabila 2

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-IDebV4I.html#1ea393e2d2>

Vanzator

**alexandru**

Pe site din aug 2012

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0740 194 766

Loc de intalnire

 Sfantu Gheorghe, judet
Covasna


Teren intravilan



Teren intravilan

**97 €**

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar**Extravilan / intravilan: **Intravilan**Suprafata utila: **4 897 m²**

Descriere

teren in suprafata de 4897 mp situat pe str lunca oltului, situat intre sediul drumurilor nationale si depozitul top gel, cu front de 25 m cu si lungimea de 201 m, identificat in pug in UTR 28, pretabil pentru activitati de comert sau servicii (regulamentul de urbanism permite aceste activitati), cu posibilitate de extindere a suprafetei de teren

Adaugat La 07:00, 28 noiembrie 2020

Vizualizari: 629

Numar anunt: 209713556

Comparabila 3

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/proprietar-vand-teren-intravilan-sf-gheorghe-4-805-mp-190-eur-mp-negociabil/7b0062707a6c6656.html>

Proprietar vand teren intravilan sf.gheorghe – 4.805
mp, 190 eur mp negociabil

912 950 EUR

Covasna, Sfantu Gheorghe [Vezi pe harta](#)

Valabil din 04.12.2020 14:52:21



1 / 9

publi24.ro

0742110000

Mesaj

Adauga fisier

Fisiere acceptate: jpg, jpeg, png, doc, pdf, gif, zip, rar, tar, txt, xls, docx, xlsx, odt, avi, mp4, cu o marime maxima de 10Mb.

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 11

Raporteaza



Tandarica Marcela

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



Specificatii

Suprafata terenului	4805,0 m ²	Front stradal	138.00
Destinatie	Comercial,Rezidential	Alte caracteristici	La sosea

Descriere

912.950 EUR , 190 EUR / MP – Negociabil .

Terenul este situat in municipiul Sf.Gheorghe, str.Lacramioarei, nr.3,in zona comerciala cea mai importanta a orasului, la limita celui mai populat cartier rezidential, fiind ideal pentru amplasarea unui magazin de tip discount, supermarket, benzinarie sau blocuri de locuinte colective cu parter comercial Incadrat de doua drumuri, accesul este extrem de facil, asigurand amplasarea constructiilor in mai multe variante.

In imediata vecinatate se situeaza magazinele Lidl, Profi si Billa, dar si alte functiuni complementare, comerciale si recreative, cum ar fi benzinaria MOL sau strandul Sepsi Rekreativ.

- Suprafata – 4.805 mp
- Front la str.Lacramioarei si sensul giratoriu– 138m
- Latime latura dreapta – 62 m
- Lungime latura posterioara – 135 m

Vanzarea se face direct de catre proprietar.

Acceptam colaborarea cu agentii imobiliare suprafata totala: 4805, Front stradal: 138

Alte caracteristici:

Destinatie: Comercial, Residential

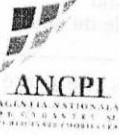
Alte caracteristici: La sosea

Acces:

Amenajare strazi: Asfaltate, Iluminat stradal



Anexa nr. 7 – Documente


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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 25384-C1-U5 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	5328
Ziua	26
Luna	02
Anul	2020

Cod verificare
100079581146

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 5243

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Str Godri Ferenc, Ap. III, Jud. Covasna**Părți comune:** poarta de intrare, peretii despartitori, plansee, acoperis sarpanta, instalatiile de apa, electrice, trotuar de protectie

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	25384-C1-U5	-	72	1/4		Apartamentul nr. III cu 2 camere si dependinte, evidentiat in cf colectiv pe hartie nr. 5243 Sf. Gheorghe

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
980 / 10/08/1988		
Decizie nr. 153/1988 emis de Consiliul Popular al Municipiului Sf. Gheorghe;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Expropriere, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMANA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5243)	A1
B2	drept de administrare operativa asupra cladirii 1) INTREPRINDEREA JUDETEANA DE GOSPODARIE COMUNALA SI LOCATIVA SF. GHEORGHE OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5243)	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 25384 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	5328
Ziua	26
Luna	02
Anul	2020



Cod verificare
100079581146

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 5243 Sf. Gheorghe

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Str Godri Ferenc, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 143/1	355	Construcția C1 înscrisă în CF 25384-C1; construcția C1 în CF 25384-C1 construcția C1 în CF 25384-C1 construcția C1 în CF 25384-C1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
980 / 10/08/1988		
Decizie nr. 153/1988 emis de Consiliul Popular al municipiului Sf. Gheorghe;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 178/355 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5243 Sf. Gheorghe)	A1 / B.3
B2	iar dreptul de administrare operativă, în favoarea 1) COMITETUL EXECUTIV AL CONSILIULUI POPULAR AL MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5243 Sf. Gheorghe)	A1
10420 / 25/04/2013		
Act Administrativ nr. Ordin nr. 98, din 19/04/2013 emis de PREFECTURA COVASNA (Proces-verbal de punere în posesie nr. 20579/24-04-2013);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza art. 36 din Legea 18/1991, dobândit prin Lege, cota actuală 177/355 1) ZARUG LADISLAU OBSERVATII: teren aferent ap. I. înscris în CF nr. 25384-C1-U2 și ap. II. înscris în CF nr. 25384-C1-U3	A1

C. Partea III. SARCINI .

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