

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

Raport nr.: 494 / 2022 (DA30835917)

Obiect: APARTAMENTE CU 2 CAMERE SI DEPENDINTE,
TEREN IN COTA INDIVIZA
MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE, STR. CIUCULUI NR. 51,
APARTAMENT 1, JUDEȚUL COVASNA



IUNIE 2022



Stimate client,

Prin prezenta vă informez că la data de 17.06.2022 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 Ciucului nr. 51, apartament 1, județul Covasna de către subsemnatul Pintilie Ștefan Cristian în calitate de evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din Romania, legitimat cu nr. 15239.

La data de 17.06.2022, s-a făcut inspecția proprietății imobiliare a cărei proprietar este MUNICIPIUL SF. GHEORGHE - DOMENIUL PRIVAT, înscrisă în C.F. nr. 30905-C2-U1 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 30905-C2-U1.

Evaluarea are ca scop estimarea celui mai probabil preț a proprietății în cazul tranzacționării pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna iunie 2022 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)	33.339 euro echivalent a 164.935 lei la cursul valutar 4,9472 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 17.06.2022
---	---

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 IUNIE 2022;
- 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 4,9472 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 - 2022, aplicând principiile conținute în Cadrul general (SEV 100), Termenii de referință ai evaluării (SEV 101), Documentare și conformare (SEV 102), Raportarea evaluării (SEV 103), Tipuri ale valorii (SEV 104), Abordări și 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 amenajărilor, construcțiilor și apartamentului
 - 3.2.4. Istoricul proprietății subiect

4. ANALIZA PIEȚEI 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 53 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 2022, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 39898/10.01.2022, 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 iunie 2022.

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 Ciucului nr. 51, apartament 1, 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 **17.06.2022**, raportul de evaluare s-a întocmit la data de 17.06.2022, iar inspecția proprietății imobiliare s-a făcut la data de 17.06.2022 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 = 33.339 euro echivalent a 164.935 lei abordarea prin piață;

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

V piață = 164.935 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 Țiriac – valabilă pe anul 2022.

Cu stimă,

Pintilie Ștefan Cristian (leg. 15239)

Membru titular ANEVAR – EI, EPI



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 comenzii.

EVALUATOR: Pintilie Ștefan Cristian

Legitimație ANEVAR: Nr. 15239 valabilă 2022

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 2022
- 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 iunie 2022.

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 si terenul in cota indiviza aferent apartamentului, situată în municipiul Sfântu Gheorghe, strada Ciucului nr. 51, apartament 1, județul Covasna.

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate al MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE 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 MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE - DOMENIUL PRIVAT; Intabulare, drept de ADMINISTRARE în favoarea CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI 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 100 – Cadru general. Conform SEV 100 – Cadru general, 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 17.06.2022, 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 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 iunie 2022; data evaluării este 17.06.2022; cursul valutar valabil la această dată este 4,9472 RON pentru 1 EUR; data raportului este 17.06.2022.

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. 30905-C2-U1 Sfantu Gheorghe, eliberat cu nr. cerere 34144 din 17.12.2020;
- Extras de carte funciară pentru informare nr. 30905 Sfantu Gheorghe, eliberat cu nr. cerere 34144 din 17.12.2020;
- 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, lajumate.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 distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie 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 (iunie 2022) 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 30905-C2-U1 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 30905-C2-U1:

Apartamentul nr. 1, compus din: camera de 42,61 mp, camera de 18,30 mp, grup sanitar de 2,16 mp - la parter, având suprafața totală utilă de 63,07 mp și suprafața totală de 63,07 mp, având cota de participare asupra partilor de uz comun de 33,96%;

Adresa: Municipiul Sfântu Gheorghe, strada Ciucului nr. 51, apartament 1, județul Covasna;

Parti comune: terenul în suprafața de 170 mp, fundatia de structura de rezistenta a constructiei, peretii și plansele comune dintre apartamente, cosurile de fum, podul, sarpanta și invelitorile constructiei, poarta de intrare și bransamentele principalelor utilități.

Suprafața de teren în cota indiviză de 3396/10000 este formată dintr-un lot ce aparține, conform CF 30905-C2-U1 Sfântu Gheorghe, MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE - DOMENIUL PRIVAT.

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 mediană 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 - Universitatea Sapiența, Palatul Copiilor și Elevilor
- Unități medicale: Da - Centrul de Perfectionare Partisa
- Instituții de cult: Da - Biserica Reformata I Cetate
- Sedii de bănci: Nu
- Instituții guvernamentale: Da - Inspectoratul pentru Situații de Urgență Mihai Viteazul, Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Covasna

- Muze: Nu
- Parcuri: Nu
- Lacuri: Nu, Cursuri de apă: Nu

Altele: -

Caracteristici fizice:

- Suprafața utilă: $S_u = 63,07$ mp (conform extras CF);
- Utilități:
 - Rețea urbană de energie electrică: existentă – imobil bransat
 - Rețea urbană de apă: existentă – imobil bransat
 - Rețea urbană de termoficare: inexistentă – încălzire cu sobe de teracota pe gaz
 - Rețea urbană de gaze: existentă – imobil bransat
 - 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. Ciucului	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 amenajărilor, construcțiilor și apartamentului

Clădirea din care face parte apartamentul evaluat este de tip casa edificată în anul 1916.
Regim de înălțime: P/P+E.

Clădirea are următorul sistem constructiv:

- Fundații cușinete 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 beton armat peste parter
- Acoperiș tip șarpanta lemn acoperită cu țigla ceramica

Caracteristici fizice apartament

- Suprafața utilă: $S_u = 63,07$ mp (conform extras CF);
- Utilități:
 - Rețea urbană de energie electrică: existentă – imobil bransat
 - Rețea urbană de apă: existentă – imobil bransat
 - Rețea urbană de termoficare: inexistentă – încălzire cu sobe de teracota pe gaz
 - Rețea urbană de gaze: existentă – imobil bransat
 - 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 municipiul Sfântu Gheorghe.

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 municipiul 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 chirie;
 - **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 municipiul 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 si de specificul zonei (rezidențial), putem afirma ca piata specifica proprietatii subiect este cea a apartamentelor cu 2 camere si dependinte, amplasate in blocuri de locuinte din municipiul 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:

Pe fondul înăsprii restricțiilor privitoare la Covid-19, cererea pentru proprietăți rezidențiale (apartamente și case disponibile spre vânzare) s-a situat, în T4 2021, la un nivel mai scăzut decât consemnat în cele trei luni anterioare. Astfel, aproximativ 134.000 de potențiali cumpărători au căutat, pe Imobiliare.ro, locuințe în cele șase mari centre regionale ale țării, față de 152.000 în trimestrul anterior. Scăderea de aproape 12% poate fi explicată, desigur, și prin sezonitatea specifică pieței, știut fiind că, pe final de an, volumul activității de tranzacționare este mai scăzut.



Raportat la T3 2021, interesul pentru achiziția de proprietăți rezidențiale s-a înscris, în toate cele șase mari centre regionale monitorizate constant de Imobiliare.ro, pe o traiectorie descendentă. Cel mai mare

declin la acest capitol a fost consemnat în Cluj-Napoca, unde acest indicator s-a diminuat cu 20,2% (până la 10.800 de potențiali cumpărători). Marje de scădere mai reduse au mai fost consemnate în Constanța (-18,8%, până la 104.00 de vizitatori unici), Iași (-16,9%, până la 10.100 de vizitatori unici), Brașov (-16,1%, până la 11.500 de potențiali cumpărători) și, respectiv, în Timișoara (-13,6%, până la 12.700 de persoane interesate).

Comparativ cu perioada similară a anului trecut, însă, interesul pentru achiziția de locuințe a fost, în ultimul trimestru din 2021, cu 1% mai ridicat la nivelul celor șase centre regionale supuse analizei. Din acest punct de vedere, trei orașe au consemnat scăderi, respectiv Constanța (-9%), Timișoara (-2%) și Cluj-Napoca (-1%). Pe de altă parte, cererea s-a majorat în ultimele 12 luni în Iași (+5%), Brașov (+4%) și, respectiv, București (+3%).

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. Ca tendință generală, oamenii caută apartamente mai luminoase, mai spațioase, cu balcoane mari sau cu grădini, caută spații libere și deschise, doresc mai multă verdețură. Piața este împărțită între cei care au migrat către case în afara orașului și cei care nu renunță la granițele orașului, dar sunt atrași de proiecte cu o peisagistică mai naturală sau în apropierea unui parc de stat, public. Zonele în dezvoltare reprezintă o oportunitate pentru consumatorul pieței de mijloc pentru că oferă oportunitatea unui “return-on-investment” mai mare. Majoritatea cumpărătorilor au căutat să facă un upgrade al spațiului de locuit în această perioadă, de la garsonieră la două camere sau de la două la trei camere, pentru că oamenii au fost nevoiți să transforme locuința în birou sau sală de școală pentru copii fără a renunța la un loc unde să-și petreacă și timpul liber. Pentru viitor, se conturează preferința pentru proiectele în care densitatea construcțiilor este redusă, în favoarea spațiilor verzi, plus un mix de facilități – piscine, zone de joacă, parcuri. Cumpărătorul este mai selectiv și pune preț pe beneficii, arhitectură și urbanism.

Cererea privind Închirierea:

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, aceasta a înregistrat o creștere constantă și vine în principal din partea familiilor tinere, cu venituri medii, angajați în sectorul privat.

Cu toate că lucrul de la distanță (sau în varianta „hibrid”) se menține pe piața muncii, datele centralizate de Imobiliare.ro relevă că cererea pentru apartamente și case de închiriat se află, per ansamblu, la un nivel ușor mai ridicat comparativ cu anul anterior la nivelul celor șase mari centre regionale monitorizate. Astfel, în perioada octombrie-decembrie, aproximativ 61.000 de vizitatori au căutat locuințe de închiriat pe portal, în creștere cu 7% față de intervalul similar din 2020.

De remarcat este că cinci dintre cele șase mari orașe analizate au consemnat un avans la acest capitol, în vreme ce o scădere a avut loc doar în Timișoara. Majorări ale interesului pe acest segment de piață au fost observate, astfel, în Constanța (+14%) și Iași (+14%), urmate de Cluj-Napoca (+8%), București (+7%) și, respectiv, Brașov (+2%). Pe de altă parte, cererea de locuințe de închiriat s-a diminuat în capitala Banatului cu 3% față de perioada similară a anului anterior.

În ceea ce privește volumul brut al cererii existente pe acest segment de piață, Bucureștiul ocupă, în mod firesc, prima poziție în clasament, la o distanță considerabilă față de celelalte mari orașe, aici fiind înregistrați 37.500 de potențiali chiriași în T4 2021. Următoarele locuri în top sunt ocupate de Timișoara, cu 5.500 de vizitatori interesați de proprietăți de închiriat, apoi de Constanța (cu 4.900), Cluj-Napoca (4.800), Brașov (cu 4.300) și, respectiv, Iași (cu 4.000 de potențiali clienți).

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 solvabilă** specifică pentru acest tip de proprietate:

- **Cererea pentru cumpărare** – cererea solvabilă înregistrează o creștere incurajată 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 solvabilă vine în principal din partea persoanelor fizice sau juridice cu putere mare de cumpărare

- **Interesul investitional:** exista si este in continua crestere. 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. Potrivit unui studiu realizat de Stora.ro, municipiul Sfântu Gheorghe se regasește în cercetarile anterioare publicate de acest site în top trei al celor mai curate orașe din România, pe același loc trei în evaluarea privind orașele cu cea mai bună calitate a aerului sau pe locul 5 în topul celor mai sigure orașe din România. 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 proprietatii:** 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 30-36mp.

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.

Comparativ cu trimestrul precedent, oferta totală de apartamente și case construite înainte de anul 2000 disponibile spre vânzare în cele șase mari orașe analizate s-a cifrat, în T4 2021, la 11.560 de oferte, față de 18.920 în cele trei luni anterioare. În contextul situației din domeniul sanitar, raportat la perioada similară a anului anterior poate fi observată o diferență negativă, în cuantum de 15,6%.

Pe parcursul ultimelor 12 luni, aproape toate marile orașe analizate au consemnat diminuări ale ofertei rezidențiale de pe piață – marjele de scădere fiind, în majoritatea cazurilor, de două cifre. Astfel, cel mai mare recul, în cuantum de circa 33,9%, a avut loc în Cluj-Napoca, unde au fost scoase la vânzare, trimestrul trecut, 1.340 de proprietăți rezidențiale. Pe locul al doilea se situează Iașiul, cu un minus de 29,7% (până la 760 de proprietăți rezidențiale), acesta fiind urmat de Constanța, cu o scădere de circa 21,9% (până la un total de 810 anunțuri). Un declin anual de 19,3% a avut loc în Brașov (unde au fost scoase la vânzare 730 de proprietăți), orașul de la poalele Tâmppei fiind urmat de Timișoara (-10,7%, până la 1.860 de oferte) și, respectiv, București (-7,5%, până la 6.060 de oferte).



Un trend per ansamblu descendent poate fi observat și privind la numărul de proprietăți nou introduse pe piață, ce s-a cifrat la 5.510 la nivelul celor șase orașe cuprinse în analiză – adică cu 14% mai puține decât în perioada similară a anului precedent. Și de data aceasta, o evoluție negativă a avut loc în toate orașele, începând cu Cluj-Napoca (-32,4%) și continuând cu Iașiul (-28,9%), Constanța (-19,2%), Brașov (-8,6%) și, în cele din urmă, Bucureștiul (-7,8%).

Tranzacții de locuințe înregistrate la ANCPI:

În ciuda dificultăților create de epidemia de Covid-19, anul 2021 a fost caracterizat, per ansamblu, de o evoluție pozitivă din punctul de vedere al vânzărilor de proprietăți imobiliare, atât comparativ cu 2020, cât și cu 2019. Astfel, datele publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI) relevă că pe tot parcursul anului trecut au fost tranzacționate la nivelul întregii țări 698.756 de imobile, adică cu aproape 16% mai mult, respectiv 95.951 de imobile, comparativ cu anul anterior.

Potrivit statisticilor oficiale, cele mai multe vânzări de imobile s-au înregistrat anul trecut în luna decembrie (74.429 de unități), iar cele mai puține, în mai (47.773). Spre comparație, în anul 2020, cele mai multe tranzacții au fost consemnate în octombrie (83.675), iar cele mai puține, în aprilie (27.021). De menționat este că pe parcursul lui 2020 au fost achiziționate la nivel național cu 11,6% mai multe imobile (sau 62.625 de unități) față de 2019, când erau înregistrate 540.180 de asemenea operațiuni.

În ceea ce privește achizițiile de unități individuale, din care Imobiliare.ro estimează că aproximativ 80% ar fi apartamente, datele oficiale relevă o tendință de creștere în lunile iulie și august, urmată de scăderi în lunile de toamnă. Astfel, în septembrie erau înregistrate, la nivel național, aproximativ 17.404 asemenea operațiuni, în octombrie, 15.749, iar în noiembrie, 14.335. În luna decembrie a fost atins punctul maxim al vânzărilor de unități individuale raportat la întregul an: în ultima lună a anului au fost achiziționate,

astfel, 18.430 de asemenea proprietăți. Spre comparație, în decembrie 2020 erau tranzacționate 17.593 de imobile, față de 11.081 în ultima lună din 2019.

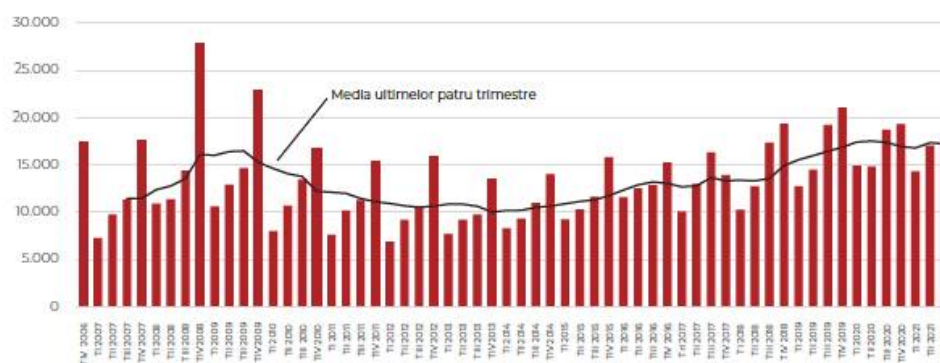
În conformitate cu tendința ascendentă a prețurilor proprietăților rezidențiale observată la nivel național, toate cele 11 mari orașe (cu peste 200.000 de locuitori) monitorizate constant de Imobiliare.ro au înregistrat, în ultimul trimestru din 2021, majorări ale sumei medii solicitate la vânzarea unui apartament. Spre deosebire de cele trei luni anterioare, doar un singur oraș a înregistrat o marjă de creștere de peste 4%.

Mai exact, cel mai semnificativ avans trimestrial, respectiv +5%, a fost consemnat de Cluj-Napoca, urmat apoi de către Brașov, înregistrând o creștere a prețurilor de 3,7%. Pe următoarele locuri în clasamentul național al creșterilor de preț se situează Iași (+2,9%), Brăila (+2,8%), Ploiești (+1,6%), Constanța (1,5%), Timișoara (+1,4%), Craiova (+1,2%), Galațiul (+0,8%), București (0,7%) și respectiv, Oradea (0,5%).

În urma evoluțiilor consemnate în al patrulea trimestru din 2021, în prima jumătate a clasamentului național al marilor centre regionale în funcție de prețurile apartamentelor (noi și vechi) au survenit anumite modificări. Astfel, Cluj-Napoca ocupă în continuare prima poziție în top (cu o medie de 2.060 de euro pe metru pătrat util), la o distanță detașată de București (cu 1.640 de euro pe metru pătrat), cele două orașe fiind urmate de Brașov (1.430 de euro pe metru pătrat), și Constanța (1.380 de euro pe metru pătrat).

Comparativ cu perioada similară a anului anterior, datele Imobiliare.ro relevă doar majorări ale prețurilor solicitate de vânzătorii din marile orașe. Cel mai semnificativ avans a avut loc în Brașov (+16,9%), marje de creștere de două cifre fiind consemnate și în Cluj-Napoca (+13,6%), București (+11,7%), Constanța (+10,6%) și respectiv, Craiova (+10%).

În ceea ce privește construcțiile de locuințe, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) relevă că în cel de-al treilea trimestru al anului în curs au fost finalizate, în întreaga țară, un total de 18.266 de unități locative – cifră ce relevă un avans de aproximativ 7%, comparativ cu cele trei luni anterioare, când au fost date în folosință 17.053 de locuințe. Față de perioada similară a anului anterior, când la nivel național au fost livrate 19.326 de unități locative, poate fi observată o scădere de aproximativ 5,5%.



Oferta de inchiriere:

Comparativ cu perioada similară a anului precedent, oferta totală de apartamente și case disponibile spre închiriere în cele mari centre regionale analizate a fost, în T4 2021, cu 28,9% mai scăzută – aceasta cifrându-se, mai exact, la peste 18.140 de oferte. O tendință descendentă la acest capitol a putut fi observată în toate cele șase mari orașe, în frunte cu Cluj-Napoca, unde a fost consemnat un declin de 48%, până la 2.120 de anunțuri. În Brașov, pe de altă parte, a avut loc o scădere anuală de 35,6% (până la aproape 940 de oferte), iar în Iași, una de 35,2% (până la 1.130 de anunțuri).

O tendință general descendentă poate fi observată și în ceea ce privește numărul de noi proprietăți de închiriat, ce s-a situat la circa 11.080 în T4 2021, echivalând cu un minus de 28,4% față de perioada similară din 2020. Si în acest caz, o evoluție descendentă poate fi observată în toate cele șase orașe analizate, începând tot cu Cluj-Napoca (-41,6%) și continuând cu Iași (-37,2%), Brașov (-33,8%), București (-25,6%), Timișoara (-21,5%) și, respectiv, Constanța (-18,1%). Numărul de oferte nou

introduse pe piață în perioada octombrie-decembrie a fost de 6.030 în Capitală, 1.560 în Timișoara, 1.350 în Cluj-Napoca, 760 în Constanța, 730 în Iași, respectiv 650 în Brașov.

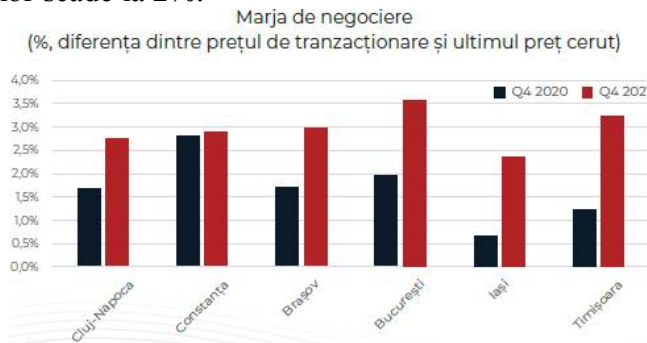
Potrivit datelor centralizate de Imobiliare.ro, suma medie solicitată pentru un apartament se situa, trimestrul trecut, la 8 euro pe metru pătrat în Cluj-Napoca, în creștere cu 9,6% față de perioada similară a anului anterior. Pe următorul loc în clasamentul prețurilor de închiriere se situează Bucureștiul (cu o medie de 7,6 euro pe metru pătrat util, în creștere cu 2,7%), acesta fiind urmat de Brașov (6,9 euro pe metru pătrat, în creștere cu 7,8%).

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 450 și 950 EUR/mp (prețuri mari/mp la apartamentele cu suprafața utilă mai mică de 45 mp)
- **marja de negociere la vânzare** (oferte mature): între **2,3 și 5,4%**

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.

În ceea ce privește marja de negociere, înțelegând ca diferența dintre ultimul preț cerut și valoare de tranzacționare a unui apartament, datele Imobiliare.ro arată că, față de perioada similară a anului anterior, majorări au avut loc în toate marile orașe analizate. Acest indicator a atins, astfel, pragul de 4% în București (în condițiile în care în T4 2020 se situa la 2%), în vreme ce în Timișoara a ajuns la 3% (comparativ cu 1% în urmă cu un an). Tot la un nivel de 3% se situează acest indicator și în Cluj-Napoca, Brașov și Constanța; în Iași, pe de altă parte, disponibilitatea de negociere a proprietarilor scade la 2%.



- **prețurile solicitate pentru închiriere*** – **2,4-2,9 euro/mp/lună** respectiv **150 - 180 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 (solvabilă 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.

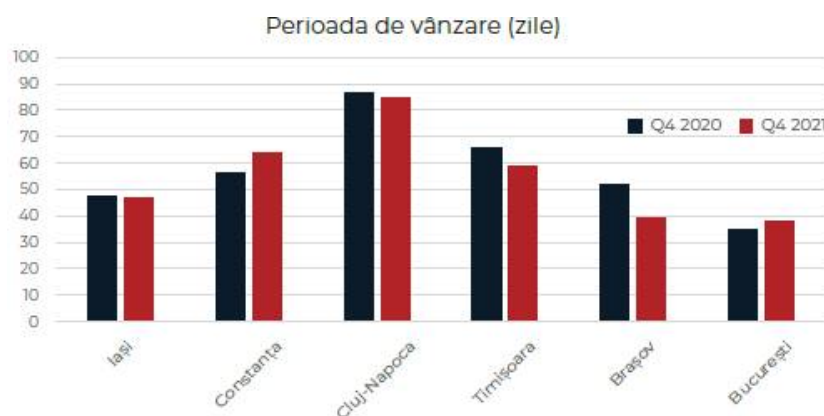
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

- 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 află 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.

În patru dintre cele șase mari centre regionale analizate, perioada medie de vânzare pentru un apartament a fost mai mică trimestrul trecut comparativ cu perioada similară a anului anterior. Cea mai mică valoare a acestui indicator este consemnată în Capitală, unde timpul necesar pentru tranzacționarea unei asemenea unități locative a fost de 38 de zile în intervalul octombrie-decembrie 2021. La polul opus, cea mai mare perioadă de vânzare, respectiv 84,5 zile, a fost înregistrată în Cluj-Napoca (în scădere de la aproximativ 86,5 zile în urmă cu 12 luni), în vreme ce Constanța și Timișoara se află la un nivel destul de apropiat, cu 64, respectiv 59 de zile. În Iași, timpul necesar pentru tranzacționarea unui apartament ajunge la 46,5 zile, față de 39,5 zile în Brașov.



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 locuința colectivă – 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. Abordarea 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:

30.280 EUR, echivalent 149.800 LEI

6.3. Abordarea 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:

30.350 EUR, echivalent 150.150 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 comparatii*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea terenului în cota indiviza aferent apartamentului. Aceasta a fost estimată la:

3.059 EUR, echivalent 15.135 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	= 30.280 EUR
Abordarea prin venit	= 30.350 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):

30.280 EUR, echivalent 149.800 LEI

la cursul valutar de 4,9472 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării

Valoare apartament 2 camere si dependinte

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

Metoda comparațiilor directe **Vcomp = 53,0 EUR/mp, respectiv 262,0 RON/mp**

Corespunzător acestor valori unitare ale terenului, pentru terenul în cota indiviză indiviză de 3396/10000, rezultă următoarele valori:

Metoda comparațiilor directe **Vcomp = 3.059 EUR, respectiv 15.135 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 indiviza de 3396/10000**”, aferent apartamentului 1 situat la adresa str. Ciucului nr. 51, Sfântu Gheorghe este:

3.059 EUR, sau echivalentul a 15.135 RON

exclusiv TVA, (cca 53,0 EUR/mp)

Valoare teren în cota indiviza de 3396/10000

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

33.339 euro echivalent a 160.930 lei

la cursul valutar 4,9472 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 17.06.2022

- ⇒ 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 *iunie 2022*;
- ⇒ Valoarea nu țină seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- ⇒ Valoarea estimată se referă la teren, exclusiv construcții;
- ⇒ Valoarea este valabilă numai pentru utilizarea considerată care este și singura utilizare permisă legal;
- ⇒ Cursul de schimb leu/EUR este de 4,9472. 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 Ștefan 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/oferte 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 - 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).

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

	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta
PRET DE OFERTĂ (€)	-	31.500 €	30.000 €	31.500 €
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	iun.22	actual	actual	actual
LOCALIZARE	Sfantu Gheorghe, str. Ciucului nr. 51	Sfantu Gheorghe, Romulus Cioflec locatie inferioara	Sfantu Gheorghe, Ciucului locatie inferioara	Sfantu Gheorghe, Aleea Elevilor locatie inferioara
COMPONENTA NON-IMOBILIARA	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
SUPRAFATA UTILA	63	36	39	33
LOC DE PARCARE/GARAJ	nu	nu	nu	nu
BOXA	nu	nu	nu	nu
ANUL PIF / VECHIME	1916	1971	1977-1990	1977-1990
ETAJ/NIVEL	P/P+E	3/P+4E	4/P+4E	3/P+4E
FINISAJE	necesita renovare	necesita renovare	necesita renovare	medii
COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE	semidecomandat	semidecomandat	nedecomandat	semidecomandat
INCALZIRE	sobe teracota	CT	CT	CT
ALTE ELEMENTE	fara balcon	balcon	balcon	fara balcon
CARACTERISTICI ECONOMICE	Su = 63,07 mp	Su<45mp	Su<45mp	Su<45mp
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).

ABORDAREA PRIN PIATA								Anexa 1
ANALIZA PE PERECHI DE DATE. PROPRIETATE REZIDENTIALA DE TIP APARTAMENT.								
ELEMENT DE COMPARATIE	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C		
PRET DE OFERTA (€)		31.500 €		30.000 €		31.500 €		
TIP PRET (TRANZACTIE / OFERTA)		Oferta		Oferta		Oferta		
Marja negociere (% & €)	-10%	-10%	-3.150 €	-10%	-3.000 €	-10%	-3.150 €	
Preț vanzare (€)		28.350 €		27.000 €		28.350 €		
Ajustări specifice tranzacționării								
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin		Deplin		Deplin		
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	
Preț ajustat (€)		28.350 €		27.000 €		28.350 €		
CONDITII DE FINANTARE	La piata	La piata		La piata		La piata		
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	
Preț ajustat (€)		28.350 €		27.000 €		28.350 €		
CONDITII DE VANZARE	Independent	Independent		Independent		Independent		
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	
Preț ajustat (€)		28.350 €		27.000 €		28.350 €		
CHELTUIELI NECESARE DUPA	nu	nu		nu		nu		
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	
Preț ajustat (€)		28.350 €		27.000 €		28.350 €		
CONDITII DE PIATA	17.06.2022	actual		actual		actual		
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	
Preț ajustat (€)		28.350 €		27.000 €		28.350 €		
Ajustări specifice proprietății								
LOCALIZARE	Sfantu Gheorghe, str. Ciucului nr. 51	Sfantu Gheorghe, Romulus Cioflec		Sfantu Gheorghe, Ciucului		Sfantu Gheorghe, Aleea Elevilor		
Comparativ cu subiectul		locatie inferioara		locatie inferioara		locatie inferioara		
Ajustare (%) (€)		5%	1.418 €	5%	1.350 €	5%	1.418 €	
Caracteristici fizice								
COMPONENTA NON-IMOBILIARA	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		
Ajustare(€)		0 €		0 €		0 €		
SUPRAFATA UTILA	63,07 mp	36 mp		39 mp		33 mp		
Ajustare (%) (€)		75%	21.318 €	62%	16.664 €	91%	25.833 €	
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 / VECHEME	1916	1971		1977-1990		1977-1990		
Ajustare(%) (€)		-30%	-8.505 €	-30%	-8.100 €	-30%	-8.505 €	
ETAJ/NIVEL	P/P+E	3/P+4E		4/P+4E		3/P+4E		
Ajustare(%) (€)		-5%	-1.418 €	-4%	-1.080 €	-5%	-1.418 €	
FINISAJE	necesita renovare	necesita renovare		necesita renovare		medii		
Ajustare(%) (€)		€/mp	0 €	€/mp	0 €	-115€/mp	-7.253 €	
COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE	semidecomandat	semidecomandat		nedecomandat		semidecomandat		
Ajustare(%) (€)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	
INCALZIRE	sobe teracota	CT		CT		CT		
Ajustare(%) (€)		-1.500 €	-5%	-1.500 €	-6%	-1.500 €	-5%	
ALTE ELEMENTE	fara balcon	balcon		balcon		fara balcon		
Ajustare(%) (€)		-5%	-1.418 €	-5%	-1.350 €	0%	0 €	
TOTAL AJUSTARI CARACTERISTICI		8.478 €		4.634 €		7.157 €		
TOTAL AJUSTARI CARACTERISTICI		30%		17%		25%		
CARACTERISTICI ECONOMICE	Su = 63,07 mp	Su<45mp		Su<45mp		Su<45mp		
Ajustare(%) (€)		-20%	-5.670 €	-10%	-2.700 €	-20%	-5.670 €	
UTILIZARE	rezidential	rezidential		rezidential		rezidential		
Ajustări (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	
AJUSTARE NETA PENTRU CARACTERISTICI SPECIFICE PROPR (€)		4.225 €		3.284 €		2.905 €		
PRET AJUSTAT(€)		32.575 €		30.284 €		31.255 €		
Ajustare totala neta (€)		4.225 €		3.284 €		2.905 €		
Ajustare totala neta procentuala (%)		15%		12%		10%		
Ajustare totala bruta absoluta (€)		41.245 €		32.744 €		51.596 €		
Ajustare totala bruta procentuala(%)		145%		121%		182%		
Numar ajustari (#)		7		7		7		
REZULTATUL ABORDARII PRIN PIATA*:	30.280 €	echivalent a		149.800 lei		480 €/mp 2375 lei/mp		
*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de prop. imobiliara (Co_B), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.								
Curs valutar : 4,9472 lei/€								

JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR APLICATE ÎN ANALIZA PE PERECHE DE DATE			
AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACȚIE			
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 comparabilelor :	A: Sfantu Gheorghe,	B: Sfantu Gheorghe,	C: Sfantu Gheorghe, Aleea
Locatie comparabilei vs locatie subiect:	A: mai slaba	B: mai slaba	C: mai slaba
Ajustarile aplicate pt. localizare sunt:	A: 5%	B: 5%	C: 5%
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: nu este cazul	B: nu este cazul
		A: 0 €	B: 0 €
			C: 0 €
Pentru „componente non – imobiliare” a fost ajustat prețul comparabilei A cu 0 €, 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 de 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 (36 mp), este mai mica decat cea a proprietatii subiect (63,07 mp), s-a aplicat o ajustare de	75 %		
Intrucat suprafata comparabilei B (39 mp), este mai mica decat cea a proprietatii subiect (63,07 mp), s-a aplicat o ajustare de	62 %		
Intrucat suprafata comparabilei C (33 mp), este mai mica decat cea a proprietatii subiect (63,07 mp), s-a aplicat o ajustare de	91 %		
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 cât 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 utilă” 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, cuantificand percepția pieței specifice asupra gradului de confort provenit din mărimea apartamentului.			
AJUSTARI PENTRU LOC PARCARE / GARAJ:			
In urma analizei pietei s-a estimat ca prețul mediu pentru o parcare supratetana, este de cca.: 2000 Eur.			
AJUSTARI PENTRU BOXA:			
In urma analizei pietei s-a estimat ca prețul mediu pentru o boxa, 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 -30%.

Construcția B fiind edificată mai recent decât proprietatea subiect, a fost decontată cu -30%.

Construcția C fiind edificată mai recent decât proprietatea subiect, a fost decontată cu -30%.

Pentru „data P.I.F.”, respectiv vechimea clădirii din care face parte apartamentul, au fost aplicate ajustări prețurilor 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+E Comp.A: 3/P+4E Comp.B: 4/P+4E Comp.C: 3/P+4E

Ajustările pt. poziția în cadrul imobilului (etaj), sunt: Comp.A: -5% Comp.B: -4% Comp.C: -5%

Pentru comparabila A: apartamentul este situat la 3/P+4E, ceea ce implică o ajustare de -5%

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

Pentru comparabila C: apartamentul este situat la 3/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: necesită renovare B: necesită renovare C: medii

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

Ajustările aplicate comparabilelor: A: €/mp B: €/mp C: -115 €/mp

Astfel:

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

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

Comparabilei C, fiind mai bine amenajată ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -115 €/mp.

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

AJUSTARI PENTRU COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE:

Intrucat apart. subiect este semidecomandat, iar comparabilele: A (semidecomandat), B (nedecomandat), C (semidecomandat)

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:

0% pt. Comparabila A, 0% pt. Comparabila B, 0% 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 are balcon, am aplicat o ajustare de -5%

Pentru comparabila B, care are balcon, am aplicat o ajustare de -5%

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 capitalizării directe

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare a fost estimată prin **metoda capitalizării directe**. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietate) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății.

În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea mării fluxului anual reproductibil (în cazul nostru câștigul disponibil prin închiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare .

Capitalizarea directă este o metodă utilizată în abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul anual obținut din exploatarea unei proprietăți imobiliare într-un indicator de valoare de piață a acestei proprietăți.

La aplicarea acestei metode se presupune că un investitor mediu își propune obținerea de venituri numai din exploatarea proprietății dezvoltate prin închirierea spațiilor create.

Estimarea veniturilor

- **Venitul brut potențial (VBP)** – materializează venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliară supusă evaluării, în condiții de utilizare maximă. În cazul analizat chiriile solicitate pentru proprietăți asemănătoare cu proprietatea imobiliară care face obiectul prezentei evaluări se situează între 150 - 180 euro /lună. Pentru proprietatea evaluată a fost selectată o chirie obținabilă de cca. **160 euro/lună**.
 - **Venitul brut efectiv (VBE)** – venitul anticipat al proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;
 - **Venitul net efectiv (VNE)** – rezultă prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute, și anume: impozit pe proprietate, asigurare, întreținere, reparații, management, pază, curățenie etc.

Estimarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia venitul realizat din închirierea proprietății imobiliare se transformă în valoarea proprietății respective. Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate. Dacă aceste informații lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază deflatată la care se adaugă prime de risc aferente investiției.

În analiza pieței studiile întreprinse au dus la concluzia că ratele de capitalizare aferente veniturilor nete se situează între 6-7% pentru tipul de proprietate evaluat. În cadrul prezentei lucrări, ținând cont de condițiile locale specifice și de valoarea de piață a chiriilor la proprietăți imobiliare comparabile, precum și de riscurile aferente unei asemenea activități pe fondul trendului descrescător al pieței imobiliare, valorile de randament rezultate trebuie analizate în contextul rentabilității solicitate pe piața specifică.

Anexa nr. 2 (continuare)			
CALCULAREA RATEI DE CAPITALIZARE	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
PRET OFERTA (solicitat)	31.500 €	30.000 €	31.500 €
Pret oferta ajustat cu marja de negociere -10%	28.350 €	27.000 €	28.350 €
Componenta non-imobiliara	0 €	0 €	0 €
Pret estimat de tranzactionare	28.350 €	27.000 €	28.350 €
Suprafata inchiriabila	36 mp	39 mp	33 mp
Pret unitar	788 €	692 €	859 €
Chirie lunara obtenabila *	160 €	180 €	150 €
Venit Brut Potential	1.920 €	2.160 €	1.800 €
Gradul de neocupare și de necolectare a chiriilor 8%	154 €	173 €	144 €
Venit Brut Efectiv	1.766 €	1.987 €	1.656 €
Cheltuieli aferente proprietarului 7%	128 €	144 €	120 €
Venit Net din Exploatare (VNE)	1.639 €	1.844 €	1.536 €
Rata de capitalizare = VNE/ V _{PIATA}	5,8%	6,8%	5,4%
Se alege rata de capitalizare aferenta comparabilei C **: 5,4%			

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

ABORDAREA PRIN VENIT			
METODA CAPITALIZATII VENITULUI DIN INCHIRIERE			
Suprafata totala a apartamentului (mp)		63,07 mp	
Chiria lunara (EUR/luna/apartament)		160 €	
Venit Brut Potential VBP (EUR/an)		1.920 €	
Gradul de neocupare și de necolectare a chiriilor		8%	
Venit Brut Efectiv VBE (EUR/an)		1.766 €	
CHELTUIEILI DE EXPLOATARE			
- FIXE	- Taxa prop. (0.09% din Vimp.)	87 lei	18 €
	- Asigurare (0.13% din Vpiata)	195 lei	39 €
	<i>- Subtotal cheltuieli fixe</i>		57 €
- VARIABLE	- Management	0%	0 €
	- Administrator	0%	0 €
	- Salarii personal intretinere	0%	0 €
	- Utilitati spatii comune	1%	18 €
	- Reparatii-intretinere	2%	35 €
	- Altele	1%	18 €
	<i>- Subtotal cheltuieli variabile</i>		71 €
Total cheltuieli de exploatare (EUR/an)		7%	128 €
Rata cheltuielilor de exploatare		7%	
Venit Net din Exploatare (EUR/an)		1.639 €	
Rata venit net din exploatare		93%	
RATA DE CAPITALIZARE		5,4%	
VALOARE ESTIMATA (EUR)		30.346 €	
Cheltuieli necesare imediat dupa achizitie		0 €	
VALOAREA DE PIATA		481 €/mp	30.350 €
(Metoda capitalizarii directe)		2381 lei/mp	150.150 lei
		Curs valutar:	4,9472 lei/€

JUSTIFICĂRI - ABORDAREA PRIN VENIT	
CHIRIA DE PIATA	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. In urma analizei acestor informatii, tinand cont de caracteristicile specifice ale proprietatii subiect (amplasare, suprafata utila, numarul de camere, nivelul de finisare etc), consideram obtenabila o chirie de 160 Eur/luna. 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.
GRADUL DE NEOCUPARE SI NECOLECTARE A CHIRIILOR	Gradul de neocupare si necolectare 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 publicat oferite de inchiriere a unor imobile similare proprietatii subiect, iar pe de alta parte au fost analizate informatii preluate din diverse studii de specialitate. Tinand cont de caracteristicile proprietatii subiect si a informatiilor rezultate in urma acestei analize, consideram oportuna utilizarea unui grad de neocupare si necolectare a chiriilor de 8%.
RATA DE CAPITALIZARE	Rata de capitalizare (5,4%) a fost estimata de catre noi, in baza informatiilor preluate din piata specifica proprietatii subiect. Astfel, s-a plecat de la ofertele 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. 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.
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	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.

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).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER

	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta
Suprafata (mp)	170,00 mp	1200,00 mp	1238,00 mp	1848,00 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	35 €/mp	55,0 €/mp	51 €/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	iunie-22	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Sfantu Gheorghe, str. Ciucului	Sfantu Gheorghe, str. Tigaretei	Sfantu Gheorghe, str. Torockai Wigand Ede	Sfantu Gheorghe, str. Gheorghe Doja
		locatie inferioara	locatie inferioara	locatie inferioara
SUPRAFATA (mp)	170,00 mp	1200 mp	1238 mp	1848 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidential, teren in cota indiviza	rezidential	rezidential	rezidential
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	pietruit	pietruit	pietruit
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	similar	similar	similar
UTILITATI DISPONIBILE	curent, apa, canalizare, gaz	curent, apa	similar	similar
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, d = 29,21 m, amplasare pe colt	regulata, d=13ml	regulata, d=15ml	regulata, d=10ml

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)	170,00 mp	1200 mp	1238 mp	1848 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		35 €/mp	55 €/mp	51 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)		oferta	oferta	oferta
Maria de neapănare din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Quantum ajustare (€/mp)		-3,5 €/mp	-5,5 €/mp	-5,1 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		32 €/mp	50 €/mp	46 €/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)		32 €/mp	50 €/mp	46 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		32 €/mp	50 €/mp	46 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		32 €/mp	50 €/mp	46 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		32 €/mp	50 €/mp	46 €/mp
CONDITII DE PIATA	iunie-22	Curente	Curente	Curente
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		32 €/mp	50 €/mp	46 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
LOCALIZARE	Sfantu Gheorghe, str. Ciucului	Sfantu Gheorghe, str. Tigaretei	Sfantu Gheorghe, str. Torockai Wigand Ede	Sfantu Gheorghe, str. Gheorghe Doja
Comparativ cu subiectul		locatie inferioara	locatie inferioara	locatie inferioara
Quantum ajustare (%)		35%	15%	15%
Quantum ajustare (€/mp)		11 €/mp	7,4 €/mp	6,9 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	57 €/mp	53 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	170,00 mp	1200 mp	1238 mp	1848 mp
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidential, teren in cota indiviza	rezidential	rezidential	rezidential
Quantum ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
Quantum ajustare (€/mp)		-9 €/mp	-11 €/mp	-11 €/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	pietruit	pietruit	pietruit
Quantum ajustare (%)		10%	10%	10%
Quantum ajustare (€/mp)		4,3 €/mp	5,7 €/mp	5,3 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	similar	similar	similar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	curent, apa, canalizare, gaz	curent, apa	similar	similar
Quantum ajustare (%)		20%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		8,6 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, d = 29,21 m, amplasare pe colt	regulata, d=13ml	regulata, d=15ml	regulata, d=10ml
Quantum ajustare (%)		10%	10%	10%
Quantum ajustare (€/mp)		4,3 €/mp	5,7 €/mp	5,3 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		20%	0%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		8,6 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		52 €/mp	57 €/mp	53 €/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)		51,64 €/mp	56,93 €/mp	53,21 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		37,0 €	30,2 €	28,2 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		116%	61%	61%
Numarul de ajustari (buc.)		5	4	4
VALOARE DE PIATA* :	53 €/mp	9.010 €	, echivalent a	44.570 lei

* Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_C), care este cea mai apropiata ddv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Curs valutar BNR:
4,9472 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACȚIE

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 TRANZACȚIONĂRII

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, str. Tigaretiei - locatie inferioara (35 %)

Co_B: Sfantu Gheorghe, str. Torockai Wigand Ede - locatie inferioara (15 %)

Co_C: Sfantu Gheorghe, str. Gheorghe Doja - locatie inferioara (15 %)

Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti 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 SUPRAFAȚĂ

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 - nu necesita ajustari

Co_B - nu necesita ajustari

Co_C - nu necesita ajustari

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

AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similară (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: pietruit - inferior (10 %)

Co_C: pietruit - inferior (10 %)

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 amplasament 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, functionand 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: curent, apă - inferior (20 %)

Co_B: similar - similar

Co_C: similar - similar

Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit față de un teren ce dispune de o echipare edilitară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI 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: regulată, d=13m - inferior (10 %)

B: regulată, d=15m - inferior (10 %)

C: regulată, d=10m - inferior (10 %)

Nu s-au aplicat ajustări.

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



EXTERIOR



EXTERIOR



TEREN CI



TEREN CI



CAMERA



CAMERA



CAMERA



CAMERA



FINISAJE



UTILITATI



CAMARA



CAMERA



GRUP SANITAR



GRUP SANITAR

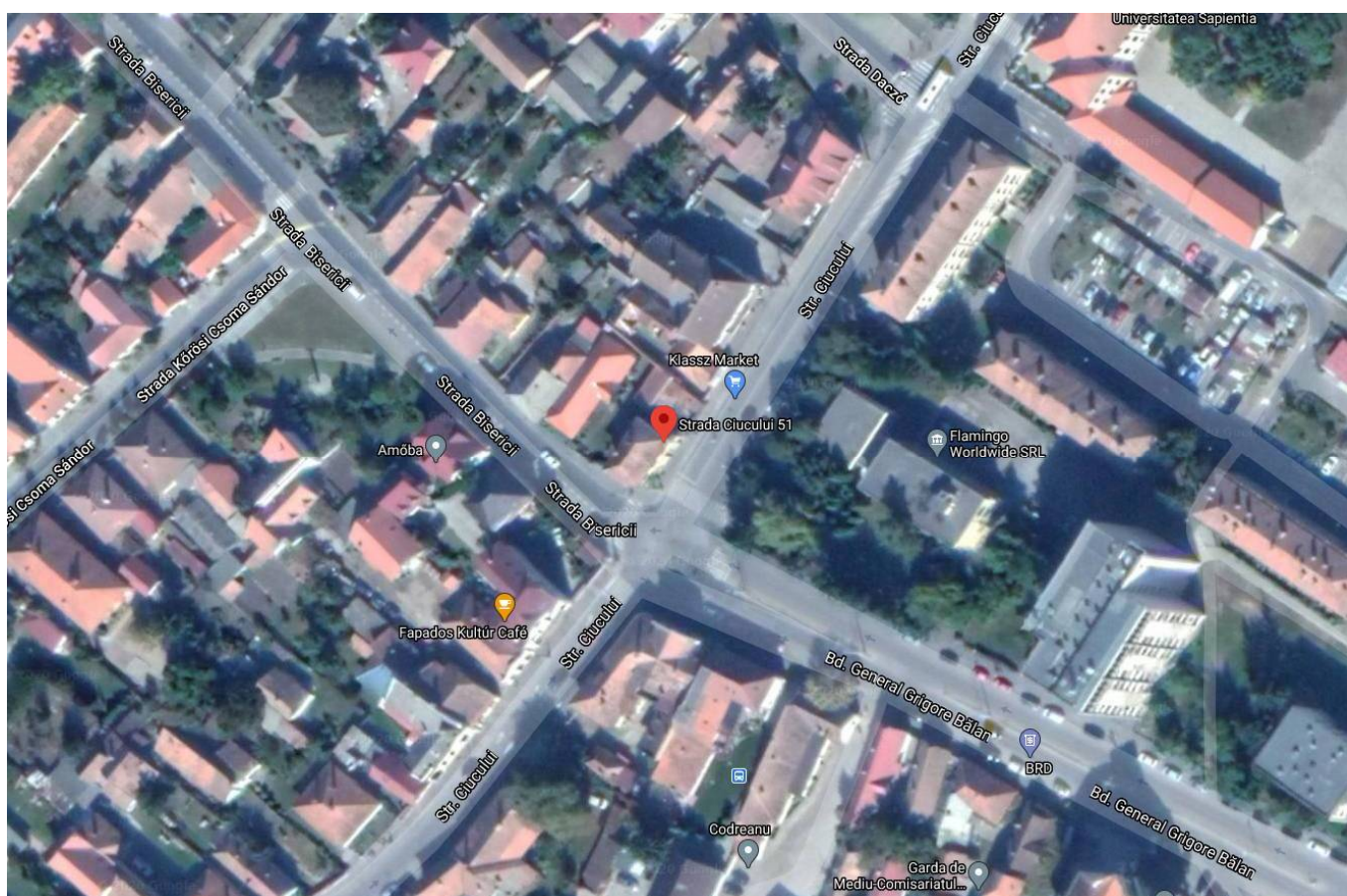
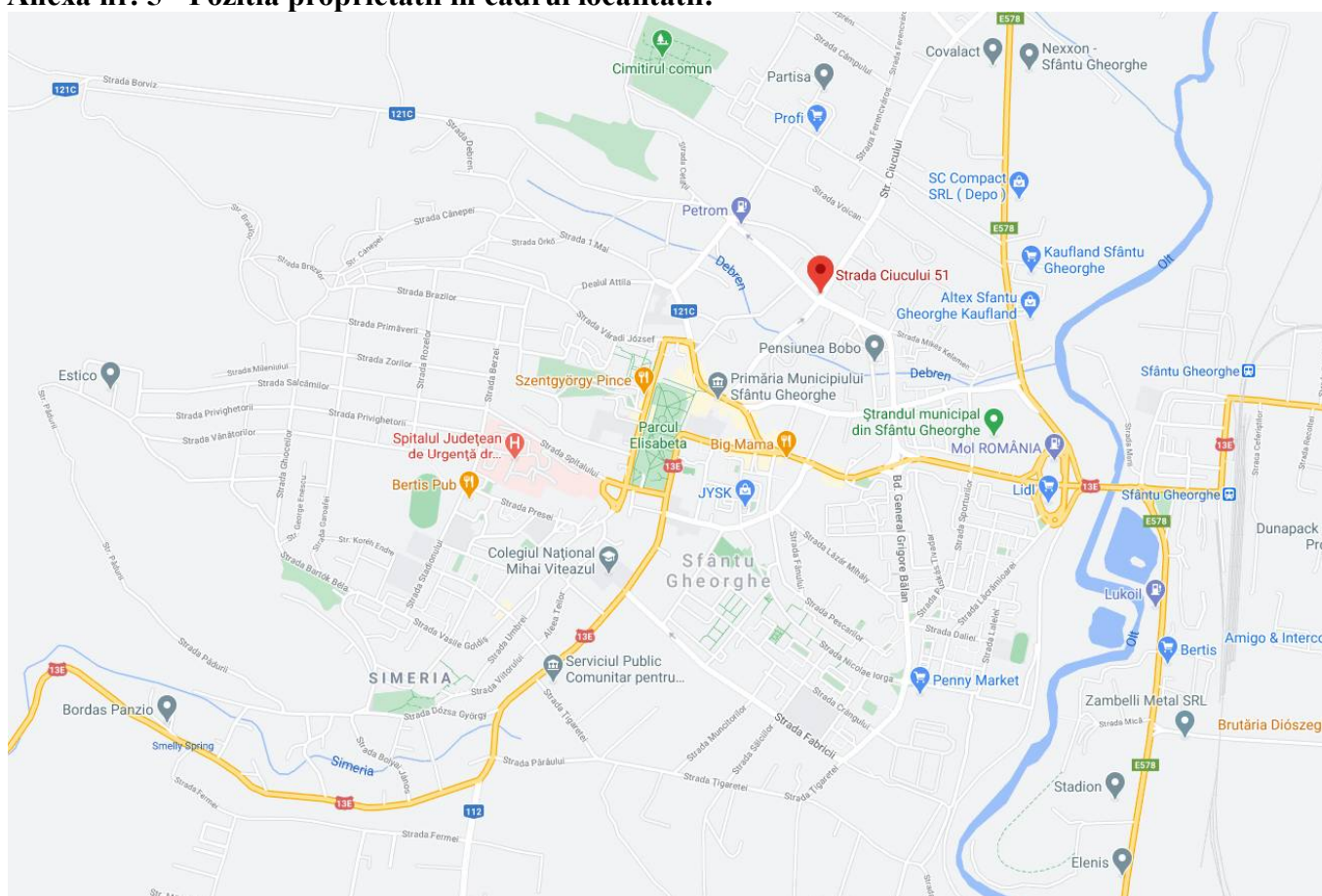


FINISAJE



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.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/apartament-2-camere-etaj-3-zona-ciucului/0996ieh97e4h796020dg5543e711d63g.html>

Apartament 2 camere etaj 3 zona ciucului

31 500 EUR 875€/m²

Covasna, Sfantu Gheorghe Ciucului

Valabil din 18.06.2022 05:45:10

Vezi pe harta

Repostat automat



1 / 3

romimo.ro



Specificatii

Suprafata utila	36,0 m ²	Numar camere	2
Numar bai	1	Etaj	etaj 3
Compartimentare	semidecomandat	Confort	2
Anul constructiei	1971	Numar niveluri	4
Structura de rezistenta	caramida	Numar bucatarii	1
		Disponibilitate proprietate	Imediat
Amenajare strazi	Iluminat stradal,...	Utilitati generale	Apa, Canalizare,...
+		+	
Contorizare	Apometre, Contor gaz		

Descriere

Propunem la vânzare apartament cu 2 camere situat la etajul 3/4 în zona Ciucului, str. Romulus Cioflec (lângă scoala Gödri Ferenc). Apartamentul este semidecomandat si este compus dintr-un living, dormitor, bucatarie si hol. Suprafata utila 36 m², utilat cu centrala termica. Apartamentul necesita renovare. Pret 31.500 Euro negociabil. Pentru mai multe detalii sunati la 0726 524 317 sau 0770 971 875.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0726524317

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 257

Raporteaza



Ciofirdel Dumitru

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



0726524317

Comparabila 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-IDg4qHS.html?reason=ip%7Ccf>

Postat 28 aprilie 2022

Apartament 2 camere

30 000 € Prețuri negociabile
☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Compartimentare: Nedecomandat

Suprafata utila: 39 m²

An constructie: 1977 – 1990

Etaj: 4

DESCRIERE

De vânzare apartament cu doua camere 39 nm, situat in zona ciucului, bl 19 etajul 4 din 4. Apartamentul NU este renovat doar cu geamuri termopane si centrala. Se compune din baie, bucatarie, doua camere. Pret 30000 euro.

ID: 237477352

Vizualizări: 407

Raportează



VANZATOR



Emilia

Pe OLX din aprilie 2022

Activ azi la 00:51

004 367
67372240

Trimite mesaj

LOCALIZARE

Sfantu Gheorghe,
Covasna

Comparabila 3

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


Postat 10 iunie 2022

Apartament 2 camere

31 500 € Prețuri negociabile
☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 33 m²

An constructie: 1977 – 1990

Etaj: 3

DESCRIERE

Vând apartament situat în Sfântu Gheorghe, în cartierul Ciucului pe Strada Aleea Elevilor bloc 2 la etaj 3/4. Apartamentul este cu termopane si cu centrală pe gaz. Detalii la telefon. Accept doar plata cash.

ID: 234496990

Vizualizări: 3532

Raportează

VANZATOR



Andrei

Pe OLX din decembrie 2017

Activ azi la 13:25

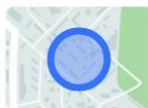


076 023 6435

Trimite mesaj

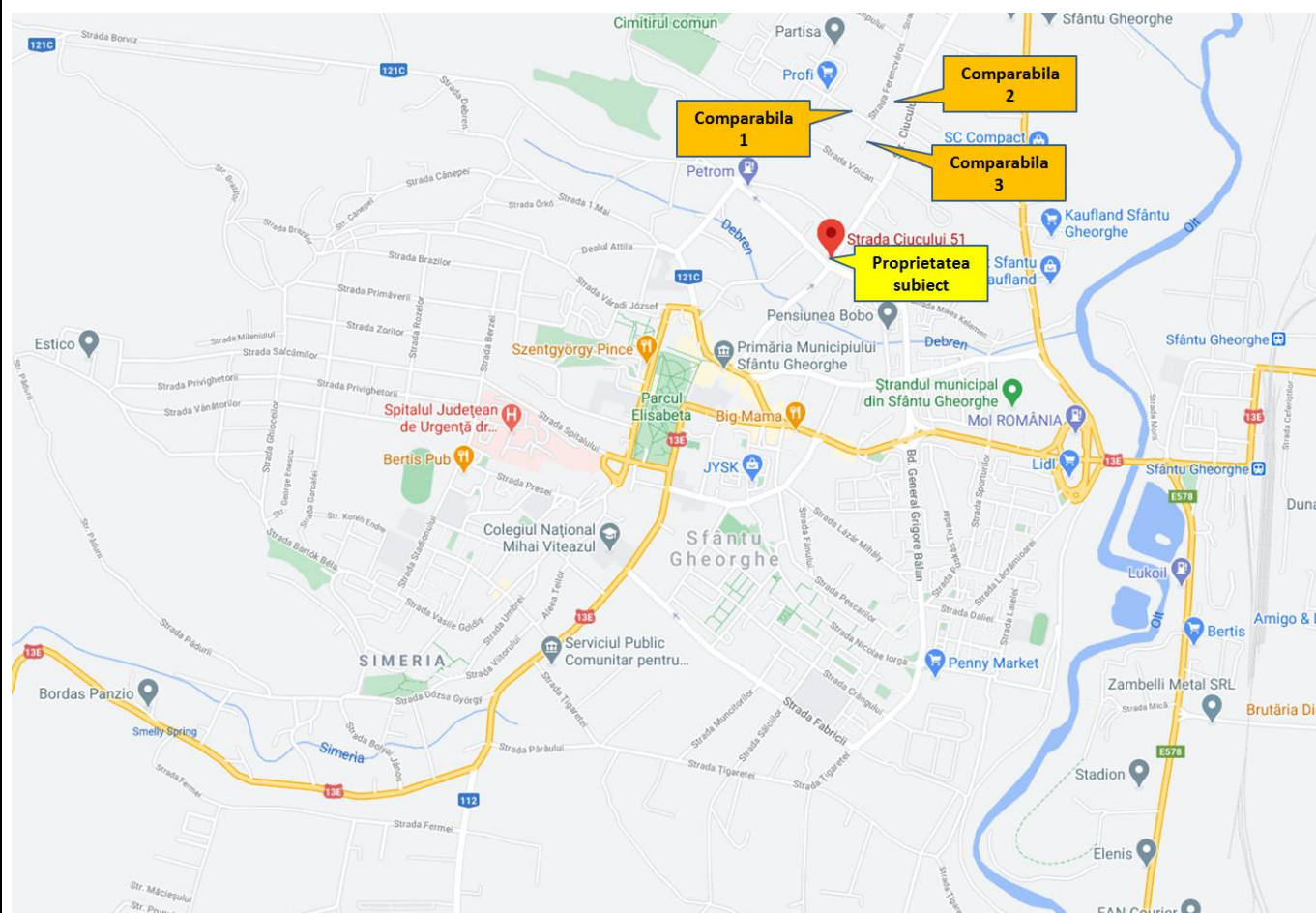
Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

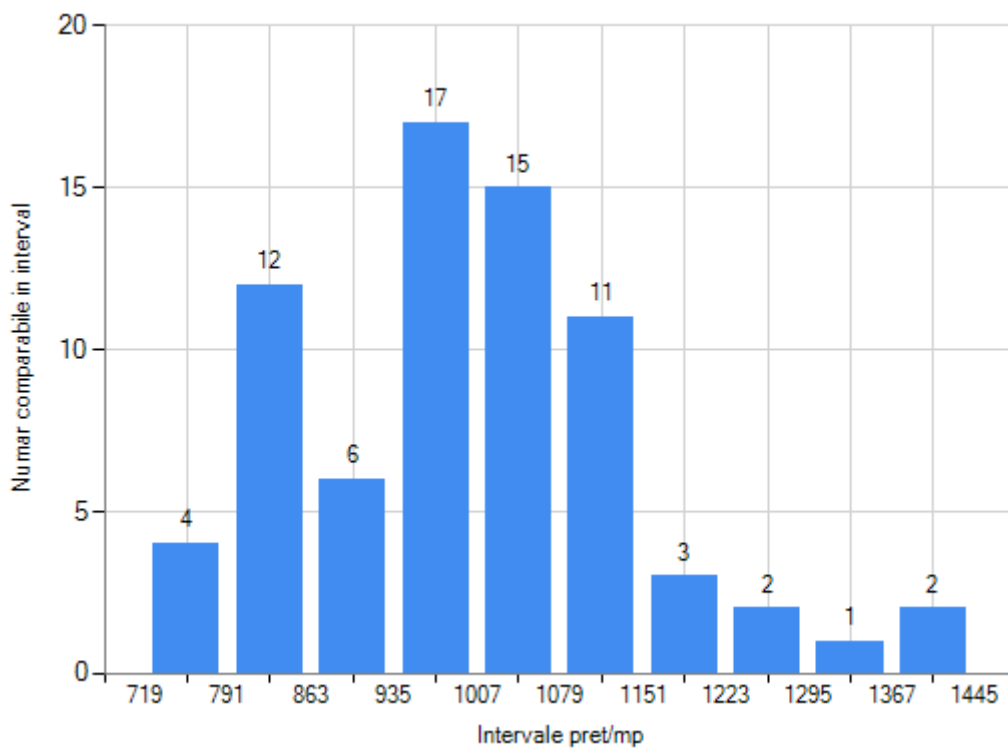
Sfantu Gheorghe,
Covasna

PUBLICITATE





Distributia pretului/mp la vanzare



DE INCHIRIAT - apartament

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-apartamente/sfantu-gheorghe/apartament-de-inchiriat-2-camere-XV0N00B0V>

imobiliare.ro

+ Adaugă anunț

Contul meu

Prima pagină > Apartamente de închiriat > Apartamente de închiriat în Sfântu Gheorghe

Înapoi

Apartament de închiriat 2 camere

200 € / lună

Sfântu-Gheorghe - [Vezi hartă](#)

Salvează

Proprietate publicată fără poze.



Cere poze vânzătorului



0723 365 181

Apeleaza acum

Tibor
proprietar

Trimite mesaj

Descriere

Inchiriez apartament 2 camere (nemobilat) Aleea Teilor, in bloc din caramida foarte calduroasa cu minime de cheltuieli de intretinere.terasa mare,pivnita,pozitionare sud-vest,decomandat cu suprafata de 51 mp, caut chiriasi pe termen lung, pret fix, va rog nu ma deranjati inutil, multumesc.

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

ID Anunț: XV0N00B0V

Actualizat în 22.03.2022

Nr. camere:	2	Tip imobil:	bloc de apartamente
Suprafață utilă:	51 mp	Regim înălțime:	P+4E
Compartimentare:	decomandat		
Confort:	1		
Etaj:	Etaj 3 / 4		
Nr. băi:	1		

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/inchiriez-apartament-cu-doua-camere-pentru-perioada-limitata/6dh2e6656e947180df7id1602hd38931.html>

Inchiriez apartament cu doua camere pentru perioada limitata

Covasna, Sfantu Gheorghe Vezi pe harta

250 EUR

Valabil din 13.06.2022 11:30:07

Specificatii

Suprafata utila 56,0 m²

Descriere

Inchiriez apartament cu doua camere mobilata cu toate utilitatile, pana 1 Decembrie 2022. Pret 250 euro pe luna, cu plata prealabila a sumei de garantie de 250 de euro. Tel.

0743169856

0743169856

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-apartament-2-camere-vis-vis-de-berarie-IDg5Jkv.html>



Postat 05 mai 2022

VANZATOR



Péter

Pe OLX din Ianuarie 2014

Activ azi la 19:54

074 457 6888

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Sfantu Gheorghe, Covasna



Inchiriez Apartament 2 camere vis-à-vis de berarie

1 300 lei



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Compartimentare: Decomandat

Suprafata utila: 55 m²

An constructie: 1977 – 1990

Etaj: 2

DESCRIERE

Ofer spre inchiriere apartament 2 camere decomandat, 55mp, cu orientare sudica, etaj 2/7, scara este dotata cu lift si interfon. Mobilat si utilat complet.

De apartament apartine si un loc de parcare!

Apartamentul este situat pe bulevardul 1 Decembrie 1918, vis-a-vis de Supermarketul Amigo (fosta berarie). Facilitati in apropiere: statie de autobuz, strand, baza de inot, supermarketuri, etc.

Pret 1300 lei/luna

Plata: o chirie + o garantie echivalenta cu prima chirie. Contractul se inregistreaza la ANAF.

ID: 237787268

Vizualizări: 260

Raportează

DE VANZARE - teren

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-in-sfantu-gheorghe-IDfC1sL.html>



VANZATOR



Zoe imobil

Pe OLX din Ianuarie 2013

Activ azi la 21:42

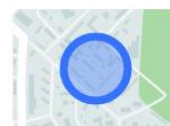
☎ 072 961 3447

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Sfantu Gheorghe,
Covasna



Postat 09 iunie 2022



De vanzare teren intravilan in Sfantu Gheorghe

42 500 € Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Firma

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 200 m²

DESCRIERE

Beltelek eladó Sepsiszentgyörgyön a Cigaretta utcában. A telek 1200 nm., front 13 méter. A telken kút és gyümölcsfák találhatók, a villany 50 méterre van. Ár: 42.500 euro enyhén alkudható. Tel: 07*****47. De vanzare teren intravilan in strada Cigarettei in Sfantu Gheorghe. Terenul are in totalitate 1200 mp si frontul este de 13 metru. In teren se afla fantana si curentul electric este la 50 de metru. Pret: 42.500 euro usor negociabil. Telefon: 07*****47.

ID: 230707131

Vizualizări: 3198

🚩 Raportează

Comparabila 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-in-sf-gheorghe-IDg3s54.html>

Postat 21 aprilie 2022

Teren intravilan in Sf. Gheorghe

55 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 238 m²

DESCRIERE

De vanzare teren intravilan cu utilitati la front, pe str. Torockai Wigand Ede, cu suprafata de 1238 mp. Fara nici o sarcina si este imediat constructibil, se situeaza intr-un cartier in plina dezvoltare, cu familii de tineri. Pentru mai multe detalii va rog sa ma contactati!

VANZATOR



Nagy Istvan

Pe OLX din decembrie 2013

Activ azi la 18:54

☎ 073 398 8479

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Sfântu Gheorghe,
Covasna

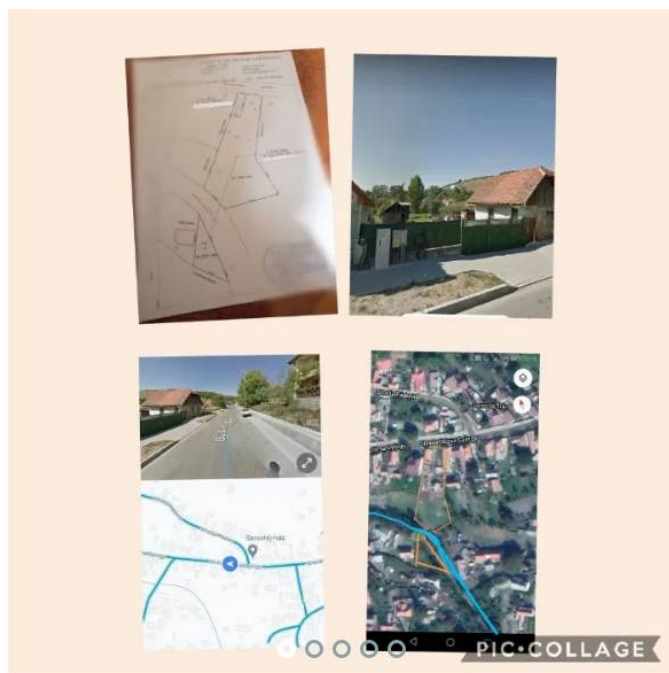


ID: 237244306

Vizualizări: 71

[Raportează](#)

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-IDeDekF.html>

VANZATOR



Levi

Pe OLX din aprilie 2018

Activ ieri la 03:24

☎ 074 207 2795

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

 Sfantu Gheorghe,
Covasna


Postat 08 mai 2022



De Vanzare teren intravilan.

95 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Firma

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 848 m²

DESCRIERE

De vanzare teren intravilan pentru constructii.

*Suprafata-1848 Mp

*Locatia- Sfantu Gheorghe, strada Gheorghe Doja nr.61 (Simeria veche).

Situat in municipiul Sfantu Gheorghe ,terenul este alcatuit in doua parcela ,prima parcela are 1,627 mp si ai doilea parcela care este despartit de paraul Simeria are 221 mp.

Terenul se afla intr-o zona foarte linistita ideal pentru constructii mai multe case.

Amplasarea terenului puteti vedea in pozele atasate anuntului.

Sunt toate utilitatile (apa,canalizare,gas,curent) si o fantana.

Pentru mai multe detalii sunati la numarul de telefon +440*****344 (UK) sau 07*****95.

ID: 216218593

Vizualizări: 6514



Raportează

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. 30905-C2-U1 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	34144
Ziua	17
Luna	12
Anul	2020



Cod verificare
100090872011

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna, Strada Ciucului. nr.51, Ap.1

Părți comune: Terenul în suprafață de 170 mp, fundația de structură de rezistență a construcției, pereții și planșeele comune dintre apartamente, coșurile de fum, podul, șarpanta și învelitorile construcției, poarta de intrare și bransamentele principalelor utilități

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	30905-C2-U1	71,08	63,07	3396/10000	3396/10000 0	APARTAMENTUL NR. 1, compus din: cameră de 42,61 mp, cameră de 18,30 mp, grup sanitar de 2,16 mp - la parter, având suprafață totală utilă de 63,07 mp și suprafața totală de 63,07 mp, având cota de participare asupra părților de uz comun de 33,96 %.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
30279 / 12/11/2018		
Act Administrativ nr. hotarare br. 324, din 25/10/2018 emis de CONSILIUL LOCAL SF. GHEORGHE;		
B1	Se înființează cartea funciară 30905-C2-U1 a unității individuale cu numărul cadastral 30905-C2-U1/Sfântu Gheorghe, rezultat din apartamentarea construcției cu numărul cadastral 30905-C2 înscrisă în cartea funciară 30905-C2;	A1
Act Administrativ nr. Hotărârea nr.170, din 31/05/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. SF. GHEORGHE, documentație cadastrală; Act Administrativ nr. certificat de atestare fiscală nr.40968, din 09/07/2018 emis de PRIMĂRIA MUN. SF. GHEORGHE; Act Administrativ nr. adeverință nr.35761, din 18/06/2018 emis de PRIMĂRIA MUN. SF. GHEORGHE; Act Administrativ nr. certificat nr.31343, din 25/05/2018 emis de PRIMĂRIA MUN. SF. GHEORGHE;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIU PRIVAT conform încheiere nr.15675/15-06-2018, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL SF. GHEORGHE , CIF:4404605 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 30905-C2/Sfântu Gheorghe, înscrisă prin încheierea nr. 19298 din 25-JUL-18;	A1
B4	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, conform încheiere nr.15675/15-06-2018, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 30905-C2/Sfântu Gheorghe, înscrisă prin încheierea nr. 19298 din 25-JUL-18;	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 30905-C2-U1 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna, Strada Ciucului. nr.51, Ap.I**Părți comune:** Terenul în suprafață de 170 mp, fundația de structură de rezistență a construcției, pereții și planșeele comune dintre apartamente, coșurile de fum, podul, șarpanta și învelitorile construcției, poarta de intrare și bransamentele principalelor utilități

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	30905-C2-U1	71,08	63,07	3396/10000	3396/10000	APARTAMENTUL NR. 1, compus din: cameră de 42,61 mp, cameră de 18,30 mp, grup sanitar de 2,16 mp - la parter, având suprafață totală utilă de 63,07 mp și suprafața totală de 63,07 mp, având cota de participare asupra părților de uz comun de 33,96 %.

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

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

Data și ora generării,

17/12/2020, 09:58



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30905 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	34144
Ziua	17
Luna	12
Anul	2020



Cod verificare

100090872011

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 439
Nr. topografic: 1381

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Str Ciucului, Nr. 51, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30905	170	Construcția C2 înscrisă în CF 30905-C2; teren împrejmuit parțial cu gard din lemn

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.3	30905-C3	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Ciucului, Nr. 51, Jud. Covasna	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 16 mp; S. construită desfasurată: 16 mp; Magazie din lemn cu regim de înălțime P, edificat înainte de anul de 1989

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15675 / 15/06/2018		
Act Administrativ nr. Hotararea nr.170, din 31/05/2018 emis de CONSILIUL LOCAL SF. GHEORGHE;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIU PRIVAT, dobândit prin Lege, cota actuala 3396/10000	A1
1) MUNICIPIUL SF. GHEORGHE , CIF:4404605		
OBSERVAȚII: cota de teren aferenta apartamentului nr. 1 înscris in cf. nr. 30905-C2-U1 Sf. Gheorghe		
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobândit prin Lege, cota actuala 3396/10000	A1
1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF.GHEORGHE		
22090 / 02/09/2020		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1453, din 01/09/2020 emis de Savu ALIN - GABRIEL;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare ca bun propriu, dobândit prin Convenție, cota actuala 6604/10000	A1
1) SZASZ EVA , necasatorita		
OBSERVAȚII: cota de teren aferenta apartamentului nr. 2 înscris in cf. nr. 30905-C2-U2 Sf. Gheorghe		
30334 / 06/11/2020		
Act Notarial nr. Contract de vanzare-cumparare aut. nr. 1984, din 04/11/2020 emis de NP Savu ALIN - GABRIEL;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare ca bun propriu, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1.3
1) SZASZ EVA , necasatorita		

C. Partea III. SARCINI.

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

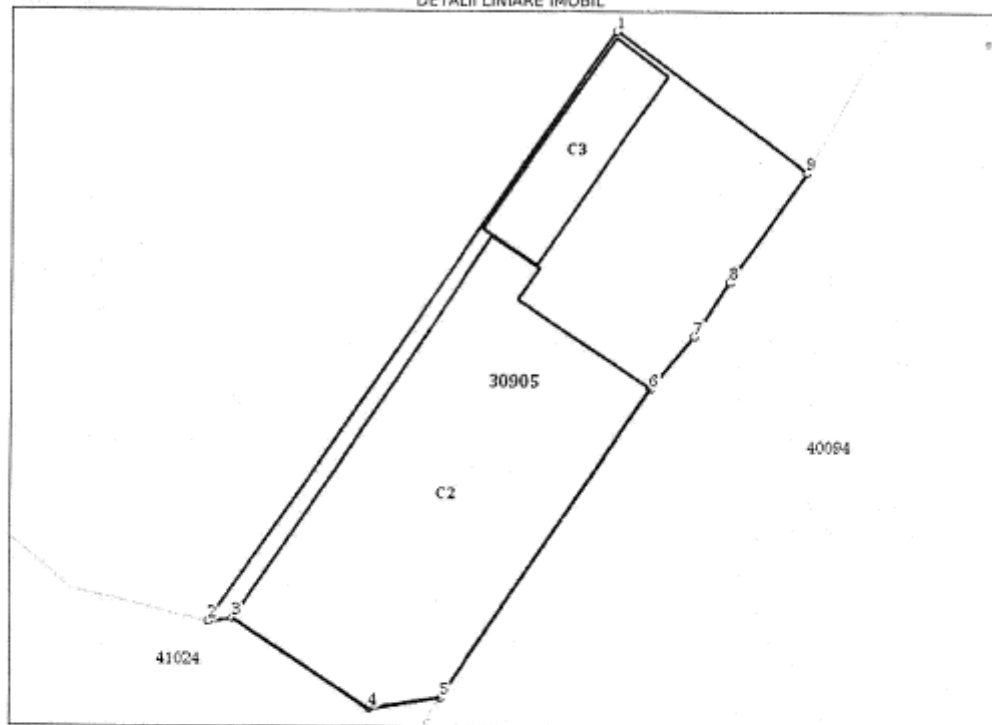
Carte Funciară Nr. 30905 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30905	170	teren imprejmuit parțial cu gard din lemn

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	170	-	-	1381	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	30905-C1	construcții de locuințe	-	Cu acte	casă de lemn
*A1.2	30905-C2	construcții de locuințe	97	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 97 mp; S. construită desfasurată: 206 mp; Casă din cărămidă cu regim de înălțime S+P+1, edificat înainte de 1989
A1.3	30905-C3	construcții anexa	16	Cu acte	S. construită la sol: 16 mp; S. construită desfasurată: 16 mp; Magazie din lemn cu regim de înălțime P, edificat înainte de anul de 1989

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciară proprie

Carte Funciară Nr. 30905 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Lungime Segmente**1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.**

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	23.295
2	3	0.799
3	4	5.278
4	5	2.35
5	6	12.147
6	7	2.229
7	8	2.055
8	9	4.352
9	1	7.699

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

17/12/2020, 09:58