

RAPORT DE EVALUARE

SPAȚII COMERCIALE

situate în Sfântu Gheorghe, str.Grof Miko Imre, nr.1, Parter, județul
Covasna



CLIENT: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

UTILIZATOR: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

EVALUATOR: KUNA ADRIENE

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174

DATA EVALUĂRII: 21 august 2025

DATA EMITERII RAPORTULUI DE EVALUARE: 27 august 2025

SCRISOARE DE TRANSMITERECătre: **MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE**

Stimată Doamnă / Stimate Domn,

În urma solicitării dvs., am demarat procesul de întocmire al raportului de evaluare pentru proprietățile imobiliare, reprezentate de două spații comerciale, situate în Sfântu Gheorghe, str.Grof Miko Imre, nr.1, Parter, jud.Covasna.

Pentru întocmirea prezentului raport am avut ca baza atât informațiile furnizate de d-voastră, cât și date furnizate de piața specifică și baza de date proprie. În cazul în care orice informație din cele ce urmează, se dovedește a fi incorectă sau incompletă, acuratețea prezentei evaluări poate fi afectată și, în conformitate, îmi rezerv dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost întocmit de către un Evaluator Autorizat calificat să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea proprietatea imobiliară studiată. Acest raport a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR în vigoare la data întocmirii prezentului raport de evaluare.

Luând în calcul bazele subliniate anterior și, după cum este expus în acest raport, opinia asupra valorii proprietății analizate se regăsește în decursul raportului.

Această valoare se supune atât termenilor și condițiilor profesionale, cât și oricăror ipoteze expuse. De asemenea, această valoare este validă la data întocmirii prezentului raport și poate fi reconsiderată la o dată ulterioară. Trebuie subliniat faptul că această evaluare este furnizată exclusiv destinatarului prezentei scrisori și nu se acceptă nicio responsabilitate transmisă unei terțe părți. Se interzice publicarea sau expunerea, în totalitate sau parțial, fără acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.

În plus, certific faptul că nu am niciun interes direct cu privire la bunul ce face obiectul prezentului raport de evaluare și nicio influență legată de părțile implicate, așadar, având aptitudinea de a oferi consultanță în mod deliberat.

Am încrederea că acest raport de evaluare corespunde cerințelor d-voastră și vă stau la dispoziție pentru eventuale informații ulterioare.

August 2025, Sfântu Gheorghe

Cu stimă,

Evaluator KUNA ADRIENE

Specializare EPI

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174



CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE:	4
2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
2.1. ACTIVUL SUPUS EVALUĂRII	5
2.2. CLIENTUL	5
2.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ	5
2.4. IDENTIFICAREA UTILIZATORULUI SAU ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI	5
2.5. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI	5
2.6. MONEDA EVALUĂRII	6
2.7. DATA EVALUĂRII	6
2.8. TIPUL VALORII UTILIZATE	6
2.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI	6
2.10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE	6
2.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	7
2.12. SPECIALIST	9
2.13. FACTORII DE MEDIU SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	9
2.14. TIPUL RAPORTULUI	9
2.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	9
2.16. CONFORMITATEA CU SEV	10
3. PREZENTAREA DATELOR	11
3.1. IDENTIFICAREA ȘI DESCRIEREA JURIDICĂ	11
3.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE	11
3.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	12
4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	13
5. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	14
6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	15
6.1. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	17
6.2. ABORDAREA PRIN VENIT	20
6.3. ABORDAREA PRIN COST	21
7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	22
8. ANEXE	24
8.1. ACTE DE PROPRIETATE	24
8.2. PREZENTAREA COMPARABILELOR	28

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE:

Obiectul raportului de evaluare: dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare, două spații comerciale, situate în Sfântu Gheorghe, str.Grof Miko Imre, nr.1, Parter, jud.Covasna;

Zonă/ utilități: zonă centrală a localității, cu utilități municipale;

Utilizarea desemnată: informarea clientului asupra valorii chiriei de piață a proprietăților în scopul închirierii acestora;

Drept de proprietate evaluat: drept absolut;

Tipul valorii estimate: chiria de piață;

Client: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE , cu sediul în Sf.Gheorghe, Str. 1 Decembrie 1918, nr.2, județul Covasna, având CIF 4404605;

Proprietar: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE;

Utilizator: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE ;

Data inspecție: 21 august 2025; Inspecția imobilului s-a efectuat la această dată, personal de către evaluator în prezența reprezentantului proprietarului.

Data evaluare: 21 august 2025; Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și poate fi diferită pentru alt moment de timp, aceasta determinându-se în funcție de condițiile de piață, economice sau politice de la acel moment de timp;

Data emiterii raportului: 27 august 2025;

Rezultatele evaluării:

**VALOAREA CHIRIEI DE PIAȚĂ LUNARĂ A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE VALABILĂ
LA DATA EVALUĂRII ÎN OPINIA EVALUATORULUI ESTE DE:**

PROPRIETAR	ADRESĂ	NC / CF	DENUMIRE	Su	VALOARE CHIRIE EVALUATĂ	
MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE	Sf.Gheorghe, str. Grof Miko Imre, nr.1, jud.Covasna	37411	Spațiu comercial U9	142,11 mp	12 €/mp	62,54 RON/mp
			Spațiu comercial U10	53,50 mp	14 €/mp	70,81 RON/mp

Evaluator KUNA ADRIENE
Specializare EPI
Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174



2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. ACTIVUL SUPUS EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă dreptul de proprietate absolut asupra proprietăților imobiliare, două spații comerciale, situate în Sfântu Gheorghe, str.Grof Miko Imre, nr.1, Parter, jud.Covasna, denumite în continuare Imobilele Subiect.

Imobilele nu pot fi confundate cu alte proprietăți, acesta identificându-se unic, atât prin adresă, cât și prin nr. de carte funciară unică .

Dreptul evaluat este dreptul de proprietate absolut. Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său să stăpânească bunul, să îl folosească, să-i culeagă foloasele materiale și să dispună de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale.

Atributele dreptului de proprietate sunt: posesia – implică exercitarea de către titular a unei stăpâniri efective asupra bunului din punct de vedere material; folosința – reprezintă dreptul proprietarului de a-și pune bunul în valoare, obținând astfel foloase materiale; dispoziția – este prerogativa proprietarului de a hotărî cu privire la soarta bunului, atât din punct de vedere juridic, cât și din punct de vedere material.

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat aparține MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE, conform actelor puse la dispoziția evaluatorului.

În prezentul raport de evaluare dreptul de proprietate evaluat este considerat absolut, neafectat de limitări sau sarcini impuse de alte drepturi subordonate dreptului de proprietate.

2.2. CLIENTUL

Client: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE , cu sediul în Sf.Gheorghe, Str. 1 Decembrie 1918, nr.2, județul Covasna, având CIF 4404605.

Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea clientului și a utilizatorului desemnat. Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o altă persoană, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

2.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ

Prezentul raport de evaluare a fost comandat pentru informarea clientului asupra valorii chiriei de piață a proprietăților în scopul închirierii acestora. Pentru orice altă utilizare decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

2.4. IDENTIFICAREA UTILIZATORULUI SAU ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Utilizator(i): MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE ;

2.5. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI

Lucrarea este executată de către KUNA ADRIENE Membru Titular ANEVAR autorizat pentru E.P.I. având legitimația nr. 18174/2025;

Date de identificare a evaluatorului:

- Adresa: Sf.Gheorghe, str.Grof Miko Imre, nr.1, Parter, et.IV, județul Covasna
- Telefon: 0744.452.616;
- E-mail: adrienekuna@gmail.com.

Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială. Evaluatorul deține cunoștințele, aptitudinile și experiența necesare realizării, în mod competent, a prezentei lucrări de evaluare. Pe durata procesului de evaluare, evaluatorului nu i-a fost oferită asistență profesională semnificativă.

Evaluatorul nu are niciun interes legat de proprietatea imobiliară evaluată, de părțile implicate în evaluare sau de mărimea valorii estimate în prezentul raport.

2.6. MONEDA EVALUĂRII

Moneda în care se exprimă valoarea din prezentul raport de evaluare este EURO convertit în RON la cursul de schimb anunțat de BNR pentru data evaluării.

2.7. DATA EVALUĂRII

Inspecția Imobilului Subiect a fost realizată la data de 21 august 2025, atât la interior, cât și la exterior;

Data evaluării – 21 august 2025, curs de schimb anunțat de BNR, 1 EUR = 5,0578 RON.

Data emiterii raportului de evaluare: 27 august 2025.

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

2.8. TIPUL VALORII UTILIZATE

Pe baza intenției de utilizare a lucrării, precum și a solicitării clientului, tipul de valoare estimat în prezentul raport îl reprezintă chiria de piață. Tipul valorii în prezentul raport de evaluare este în conformitate cu Standardele de Evaluare, iar chiria de piață este definită în SEV 102 – Tipuri ale valorii, astfel:

< "Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare¹ ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere." >

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unei închirieri sau a unui drept creat prin închiriere. În cazurile în care există contracte de închiriere, este necesar să se ia în considerare chiria contractuală iar în alte cazuri chiria de piață.

Conceptul chiria de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

2.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI

Evaluatorul a identificat și inspectat vizual proprietatea conform actelor primite de la client.

Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum și studiul foto aferent au fost realizate la data inspecției efectuate la fața locului, de către evaluator în prezența reprezentantului proprietarului.

Suprafețele considerate în raportul de evaluare au fost preluate din documentația cadastrală pusă la dispoziție. Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății imobiliare, sau asupra condițiilor adverse de mediu, care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții, dacă acestea nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesare pentru întocmirea raportului de evaluare.

Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

S-a efectuat o inspecție vizuală a stării de fapt a proprietății, aceste aspecte sunt prezentate în prezentul raport de evaluare în cadrul capitolului 4.3 – Descrierea proprietății.

2.10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

La întocmirea *raportului de evaluare* au fost utilizate următoarele surse de informare:

Reglementări și cadru legal	
Standarde de evaluare a bunurilor 2025	SEV 100 Cadru general al evaluării (IVS Cadru general)
	SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
	SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
	SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
	SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
	SEV 105 Metode de evaluare (IVS 105)
	SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)
	SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
	GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului
	GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
	Glosar 2025
	Abrevieri
	Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat

- Legislația în vigoare;
- Informații privind piața imobiliară specifică proprietății (studii, analize, etc);
- Informații culese de către evaluator referitoare la poziționare, zona în care este amplasată proprietatea, etc.

De asemenea, au fost utilizate documente și informații puse la dispoziție de către utilizator / proprietar, după cum urmează:

- Extras de Cartei Funciară pentru informare;
- Releveu

2.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Evaluatorul a identificat proprietatea conform actelor puse la dispoziție de către beneficiar/client; locația și limitele proprietății indicate se consideră a fi corecte.

Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare justă a proprietății în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în prezentul raport de evaluare.

IPOTEZE SEMNIFICATIVE:

- Valoare opinată în prezentul raport este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în situațiile în care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor prezentate pe parcursul raportului; dacă se va demonstra că una sau mai multe ipoteze, sub care a fost realizat raportul de evaluare, nu este valabilă, valoarea estimată poate fi invalidă;
- Aspectele juridice (descrierile legale ale dreptului de proprietate) și cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a proprietății se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar;
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că actele de proprietate sunt valabile și se pot tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală.

- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea proprietății; evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru efectuarea unor studii necesare pentru a le descoperii;
- Situația actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare și a aplicării acestora în vederea estimării celei mai probabile valori;
- Din informațiile deținute de către evaluator, nu există prezența unor contaminări naturale sau chimice asupra proprietății analizate sau a proprietăților vecine care să afecteze valoarea proprietății studiate. Evaluatorul nu a efectuat o inspecție și nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții care să indice prezența contaminărilor cu substanțe/materiale periculoase. Valorile sunt exprimate în ipoteza că nu există asemenea contaminări. În cazul în care se va stabili ulterior că totuși există asemenea contaminări pe proprietatea studiată sau pe cele din vecinătatea acesteia, poate duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație asupra existenței condițiilor ascunse sau neaparente ale solului, ale structurii clădirii sau altor factori nevizibili la inspecție care ar putea influența valoarea. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru asemenea condiții sau efectuarea unor studii necesare pentru a descoperii aceste aspecte ascunse;
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în studiu se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare. Orice modificare a condițiilor pieței poate duce la modificarea rezultatelor raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile având în vedere datele disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privinței acurateței informațiilor furnizate de terțe părți. Informațiile furnizate de către terți sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
- 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 ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra imobilului, efectuând doar o inspecție vizuală și nu a intenționat defecte sau deteriorări ale construcției sau ale instalațiilor altele decât cele aparente. Prezența unor astfel de deteriorări ar putea afecta în mod negativ valoarea;
- Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografii ale imobilului, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și a stării acestuia și pentru a ajuta pe client în aprecierea corectă calitativă;
- Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară;
- Conținutul acestui raport de evaluare este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția autorității judiciare.
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor proprietatea analizată;
- Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către destinatar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia;
- În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării;

- Orice estimare a valorii conținute în studiu se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raportul de evaluare;

Ipoteze speciale semnificative: nu au fost identificate ipoteze speciale.

2.12. SPECIALIST

În cadrul procesului de evaluare, nu a fost necesară consultarea sau implicarea unui specialist extern, întrucât natura proprietății evaluate nu a impus analize de specialitate suplimentare în vederea estimării valorii de piață.

2.13. FACTORII DE MEDIU SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)

Spațiul comercial evaluat este amplasat în centrul municipiului Sfântu Gheorghe. În urma analizei, se pot face următoarele observații:

1. Mediu (Environmental)

Spațiile beneficiază de racordare completă la utilități și de un nivel bun de întreținere. Nu s-au identificat riscuri de mediu.

2. Social (Social)

Spațiul are acces facil pentru public, fiind situat într-o zonă pietonală și circulată intens. Este ușor accesibil și vizibil, inclusiv pentru persoane cu dizabilități. Nu există probleme sociale cunoscute legate de amplasament, iar zona este percepută ca atractivă pentru comerț și servicii.

3. Guvernare (Governance)

Documentația juridică a spațiilor este completă și clară. Nu există litigii cunoscute sau probleme de conformitate. Administrarea lor asigură reguli clare de funcționare și întreținere, ceea ce contribuie la stabilitate și predictibilitate pentru ocupanți.

Concluzie:

Spațiile au un profil ESG neutru spre pozitiv. Nu prezintă riscuri majore și beneficiază de o poziționare bună în oraș. În acest context, factorii ESG nu influențează negativ chiria de piață estimată.

2.14. TIPUL RAPORTULUI

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nici o excludere, și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate.

2.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificador. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Concluziile prezentate în acest raport pot fi valabile numai la data evaluării și raportul de evaluare nu trebuie să fie utilizat parțial. Orice estimare a valorii conținute în studiu se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raportul de evaluare.

Posesia prezentului raport de evaluare sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea clientului și a utilizatorului desemnat.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului. Pentru validitatea raportului de evaluare este necesară semnătura originală.

Capitolele și părțile studiului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului), nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Evaluatorul își rezervă dreptul de a include datele din prezentul raport de evaluare în baza proprie de date cu respectarea drepturilor de confidențialitate prevăzute în legislația specifică.

2.16. CONFORMITATEA CU SEV

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, neinfluențate de nici un factor și nu sunt supuse în nici un mod vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în achiziționarea bunurilor imobile care fac subiectul 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.

De asemenea certific că nu sunt influențată de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare. Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.

Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform reglementărilor din Standardele De Evaluare A Bunurilor 2025 – publicate de ANEVAR.

Ca elaborator declar că am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de etică al profesiei, aferent îndeplinirii misiunii. Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele De Evaluare A Bunurilor 2025 – publicate de ANEVAR. De asemenea, raportul de evaluare a fost întocmit conform SEV 106 – Documentare și raportare, ediția 2025.

Bunul imobil a fost inspectat personal de evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Prezentul raport se supune normelor în vigoare și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru proprietăți imobiliare) în acest sens.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire al ANEVAR.

Evaluatorul a încheiat o asigurare de răspundere profesională pe anul 2025 la societatea de asigurare – reasigurare ALLIANZ ȚIRIAC.

Evaluator KUNA ADRIENE
Specializare EPI
Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174



3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. IDENTIFICAREA ȘI DESCRIEREA JURIDICĂ

Imobiile subiect sunt proprietăți imobiliare, spații comerciale, situate în Sfântu Gheorghe, str.Grof Miko Imre, nr.1, Parter, jud.Covasna.

La data evaluării, dreptul de proprietate evaluat este absolut (deplin) așa cum este definit în SEV 230 – "Drepturi asupra proprietății imobiliare" (p. C1, lit. a), la o eventuală tranzacție imobilul evaluat se va tranzacționa fără sarcini.

Proprietarul imobilului subiect este MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE., conform actelor puse la dispoziția evaluatorului.

3.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE

Imobilul evaluat este situat în zona centrală a mun.Sf.Gheorghe. Spațiul are acces facil pentru public, fiind situat într-o zonă pietonală și circulată intens. Este ușor accesibil și vizibil, inclusiv pentru persoane cu dizabilități. Zona este percepută ca atractivă pentru comerț și servicii.

Municipiul Sf.Gheorghe este situat în depresiunea Brașovului, pe ambele maluri ale Oltului, la o altitudine de 550 m. Se află la intersecția câtorva drumuri, cel mai important fiind DN12 ce leagă municipiul Brașov de municipiul Miercurea Ciuc. Condițiile de relief și climă au oferit un cadru favorabil dezvoltării acestei localități. AGRO PAN STAR SRL este străbătut de râul Olt, în care se varsă râurile Porumbele, Debren și Sâmbrezi.

Principalele activități economice ale municipiului se desfășoară în industriile textilă și de confecții, a mobilei, a procesării laptelui și a cărnii, în domeniul comerțului și al serviciilor, precum și în turism.



Sursa: Google Earth

3.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

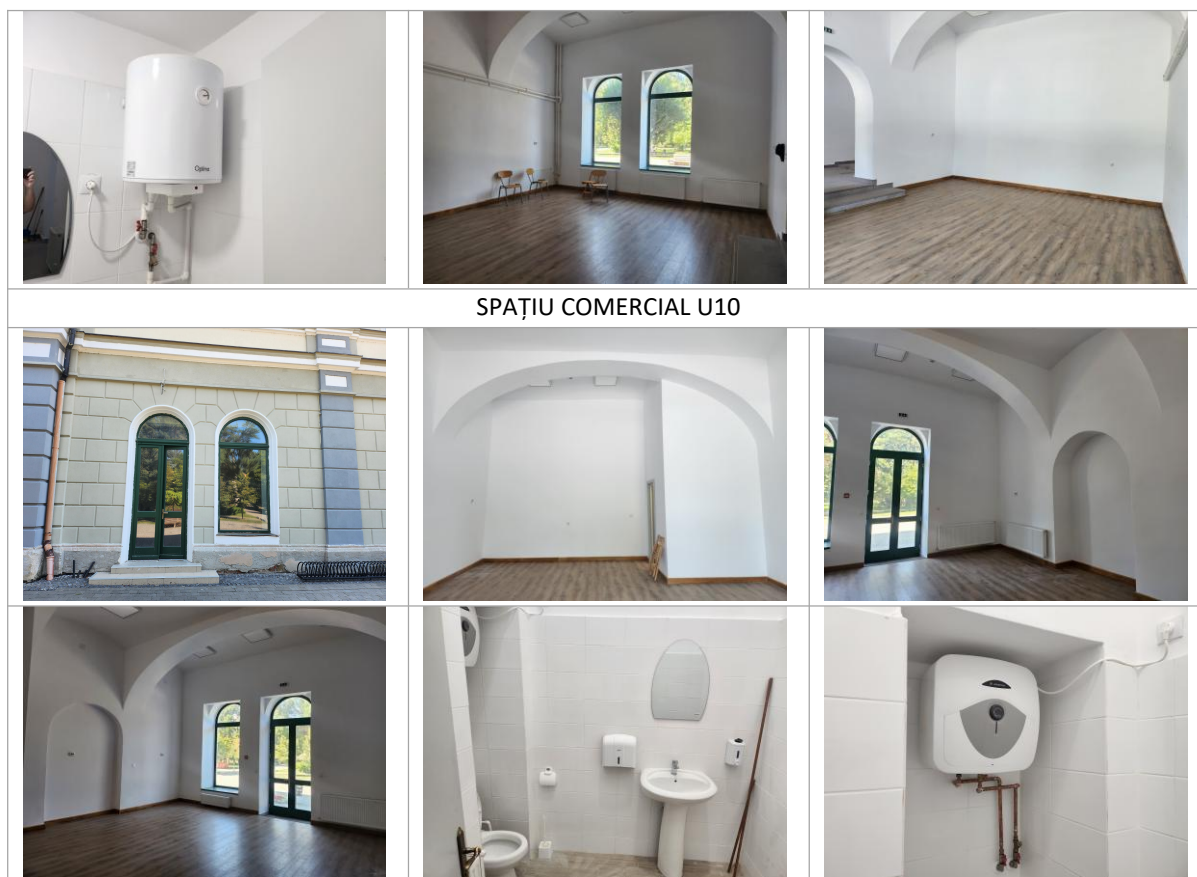
Adresă: Sf.Gheorghe, str.Grof Miko Imre, nr.6, ap.Spațiu Com.VIII_A, jud. Covasna		
SPAȚIU COMERCIAL U9	DESTINAȚIA	Spațiu comercial, birou
	NUMĂR CARTE FUNCİARĂ	37411
	APĂ	da, există branșament/funcțional
	CANALIZARE	da, există branșament/funcțional
	ELECTRICITATE	da, există branșament/funcțional
	TERMOFICARE	da
	STRUCTURĂ	beton armat și cărămidă
	ÎNCHIDERI PERIMETRALE	zidărie
	COMPARTIMENTĂRI	cărămidă
	PLANȘEE	beton
	FINISAJ	mediu
	PARDOSEALĂ	parchet lamelar, gresie, piatră
	TÂMPLĂRIE	lemn cu geam TP
SPAȚIU COMERCIAL U10	STARE TEHNICĂ CONSTATATĂ	bună
	SUPRAFAȚA UTILĂ	142,11 mp
	DESTINAȚIA	Spațiu comercial, birou
	NUMĂR CARTE FUNCİARĂ	37411
	APĂ	da, există branșament/funcțional
	CANALIZARE	da, există branșament/funcțional
	ELECTRICITATE	da, există branșament/funcțional
	TERMOFICARE	da
	STRUCTURĂ	beton armat și cărămidă
	ÎNCHIDERI PERIMETRALE	zidărie
	COMPARTIMENTĂRI	cărămidă
	PLANȘEE	beton
	FINISAJ	mediu
	PARDOSEALĂ	parchet lamelar, gresie
	TÂMPLĂRIE	lemn cu geam TP
	STARE TEHNICĂ CONSTATATĂ	bună
	SUPRAFAȚA UTILĂ	53,5 mp

Pentru o mai bună înțelegere a celor amintite s-a efectuat un studiu foto, prezentat în continuare:

Studiu foto efectuat în data de 21 august 2025

SPAȚIU COMERCIAL U9





SPAȚIU COMERCIAL U10

4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se poate defini ca “un set de aranjamente în care cumpărătorii și vânzătorii sunt reuniți prin mecanismul prețului; totalitatea cumpărătorilor și vânzătorilor posibili și a tranzacțiilor dintre ei” sau “o adunare de oameni pentru cumpărarea și vânzarea de lucruri; prin extensie, oameni adunați pentru acest scop” conform The Dictionary of Real Estate Appraisal, 5th ed., Appraisal Institute, 2010.

Participanții la aceasta piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani cash iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

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 supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați. 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.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, privind proprietățile, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai

mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

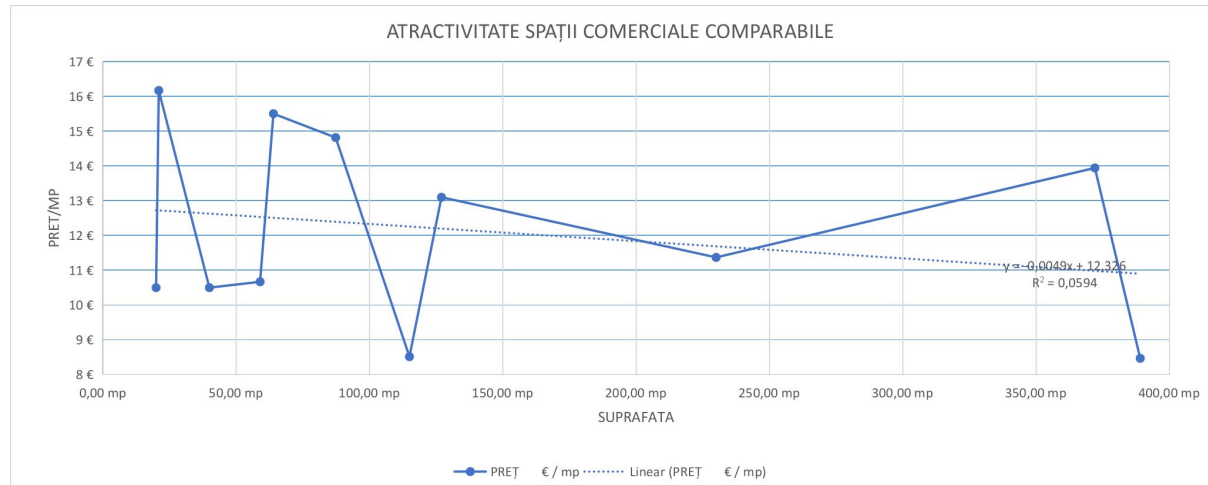
În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Din punct de vedere geografic piața imobiliară este considerată zona centrală, zonă mixtă (comercial, servicii, administrativ).

CEREREA - Nu există date exacte despre cererea de proprietăți similare cu proprietatea subiect.

OFERTA - În cadrul cercetării de piață privind spații comerciale similare, s-a constatat că în zona centrală a municipiului Sfântu Gheorghe oferta de închiriere este relativ abundentă, cu numeroase spații disponibile în complexele comerciale sau la parterul clădirilor mixte, având suprafețe și caracteristici variate..

Analizând informațiile de pe site-urile de specialitate, s-au identificat oferte de închiriere pentru imobile similare în zona studiată.

NR. CRT	DATA	LOCALIZARE	SUPRAFAȚĂ	PREȚ €/ mp	PREȚ	FINISAJE	UTILITĂȚI	ACCES	ETAJ	TIP IMOBIL
1	04.08.2025	str.1 Decembrie 1918/Gr.Bălan	20,00 mp	10 €	200 €	medii/inferioare	toate	direct	P	parter bloc
2	22.08.2025	str.Vasile Goldiș	21,00 mp	16 €	329 €	medii	toate	direct	P	cl.independentă
3	25.07.2025	str.Ciucului	40,00 mp	10 €	400 €	medii/inferioare	toate	direct	P	cl.independentă
4	25.07.2025	str.1 Decembrie 1918	59,00 mp	10 €	600 €	medii	toate	direct	P	cl.independentă
5	28.03.2024	str.Oltului	64,00 mp	15 €	960 €	medii	toate	direct	P/3	cl.independentă
6	01.01.2025	str.1 Decembrie 1918	87,33 mp	14 €	1.250 €	medii	toate	direct	P	parter cl indep.
7	19.12.2024	str.1 Decembrie 1918	115,00 mp	8 €	922 €	medii/inferioare	toate	direct	P	parter cl indep.
8	04.07.2025	Bd.Gen.Gr.Bălan	127,00 mp	13 €	1.600 €	medii	toate	direct	P	parter bloc
9	25.07.2025	str.1 Decembrie 1918	230,00 mp	11 €	2.500 €	medii	toate	direct	3/3	cl.independentă
10	03.07.2025	str.1 Decembrie 1918	372,00 mp	13 €	5.000 €	medii	toate	direct	P	parter bloc
11	20.07.2025	str.Ciucului	389,00 mp	8 €	3.100 €	medii	toate	direct	D+P+M	cl.independentă
12	26.08.2025	str.1 Decembrie 1918	diverse	10 €	x	medii	toate	direct	ETAJ	cl.comercială



În concluzie, oferta de închiriere este activă, cu numeroase spații disponibile pe piață, fapt care indică o cerere stabilă pentru utilizare temporară (exploatare).

5. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare (Highest and Best Use) este definită prin utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă financiar.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Terenul trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată, la data evaluării, sau există cerere pe piață într-un timp relativ scurt după lansarea ofertei, pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltare fezabilă din punct de vedere financiar.

Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine stătătoare, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Pentru proprietatea evaluată CMBU este analizată în următoarele situații:

- CMBU a proprietății imobiliare spațiu comercial/birou– utilizare comercială;

CMBU a proprietății imobiliare spațiu comercial/birou– utilizare comercială

Proprietatea evaluată este situată într-o zonă centrală, zonă mixtă cu construcții comerciale, de servicii și administrative, acest lucru dă posibilitatea de utilizare a proprietății imobiliare pentru utilizarea comercială, se face analiză pentru o singură ipoteză = Păstrarea destinației actuale de utilizare comercială;

CRITERII CMBU	COMERCIAL
PERMISĂ LEGAL	DA
POSIBILĂ FIZIC	DA
FEZABILĂ FINANCIAR	DA
MAXIMUM PRODUCTIV	DA – pe termen lung

Analizând proprietatea și zona de amplasare a acesteia se poate stabili că CMBU este cea comercială.

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

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 cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.

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

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate major de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

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

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 metode 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).

Abordarea prin venit include două metode de bază:

capitalizarea venitului;

fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Prin luarea în considerare a unor informații adecvate și printr-o aplicare corectă, metoda capitalizării venitului și metoda fluxului de numerar actualizat trebuie să conducă la indicații similare asupra valorii.

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Aceasta este o metodă utilizată pentru a converti venitul anual așteptat într-o indicație asupra valorii, fie prin împărțirea venitului net estimat cu o rată de capitalizare adecvată, fie prin înmulțirea venitului estimat cu un factor corespunzător. Capitalizarea directă utilizează rate de capitalizare și multiplicatori obținuți din datele de piață.

Analiza DCF se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune. Când se folosește această metodă, evaluatorul trebuie să utilizeze previziuni ale veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și valoarea terminală, care apoi sunt convertite în valoare prezentă prin tehnici de actualizare. Previziunile sunt, de regulă, puse la dispoziția evaluatorului de către client sau pot fi realizate de către evaluator; în ambele situații acestea trebuie să fie argumentate în raportul de evaluare.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

construcții noi sau construcții relativ nou construite;

construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierii acestora;

construcții aflate în faza de proiect;

construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – costul de înlocuire și costul de reconstruire – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări. Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare.

Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire, argumentând de ce s-a ales acest tip de cost. În cazul construcțiilor speciale, atunci când nu sunt disponibile informații cu privire la costurile de reconstruire, pot fi utilizați indici de cost adecvați pentru a transforma costurile istorice într-o estimare a costului de reconstruire.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou trebuie să fie preluate din surse credibile care vor fi indicate în raportul de evaluare. Ori de câte ori este posibil, datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou vor trebui verificate din două surse de date credibile diferite, înainte de a fi utilizate în raport.

În abordarea prin cost se pot considera numai cheltuielile financiare din perioada construirii ce sunt incluse în costul de construire și sunt în sarcina constructorului. De regulă, nu apar aceste cheltuieli financiare din cauza ipotezei prin care construcția se realizează în mai puțin de un an.

Tipurile de deprecieri pe care le poate avea o construcție sunt următoarele:

- a) deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi:
recuperabilă (reparații neefectuate la timp);
nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă;
nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;
- b) deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi:
recuperabilă;
nerecuperabilă;
- c) deprecierea externă (economică).

Evaluatorul nu trebuie să confunde conceptul de depreciere din accepțiunea evaluării, cu conceptul contabil de depreciere care se referă la amortizarea imobilizărilor corporale.

Modalitatea de estimare a costului de nou și a depreciilor trebuie să fie prezentată în raportul de evaluare însoțită de argumentele care au stat la baza calculului acestora. Ținând cont de tipul valorii evaluate și de scopul evaluării această abordare nu s-a aplicat.

6.1. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Ținând cont de faptul că există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație. Abordarea prin piață se bazează pe următoarele principii:

Principiul cererii și ofertei. Conform acestui principiu, prețurile proprietăților imobiliare sunt determinate de piață. Cumpărătorii constituie cererea, iar proprietățile oferite spre vânzare constituie oferta. Teoretic, cererea și oferta tind către un echilibru atunci când valoarea, prețul și costul de pe piață sunt egale. Competiția este importantă în modul de funcționare a cererii și ofertei, prețurile fiind susținute și valorile stabilite printr-o continuă competiție și interacțiune între cumpărători, vânzători, investitori și alți participanți de pe piață.

Principiul substituției. Conform acestui principiu, un cumpărător rațional nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliară decât costul de achiziție al unei proprietăți imobiliare cu aceleași caracteristici.

Principiul echilibrului. Acest principiu prevede că valoarea proprietății imobiliare este creată și susținută când elementele contrastante, opuse sau interactive, sunt într-o stare de echilibru. Aceste elemente pot fi caracteristicile fizice ale terenului, costurile de producție și dezvoltare și relația dintre proprietate și mediu.

Principiul condițiilor externe. Conform acestui principiu, toate proprietățile imobiliare sunt afectate de condiții externe. Condițiile externe pot fi economice, juridice, politice sau fizice, iar acestea pot avea fie o influență pozitivă, fie negativă asupra valorii proprietății imobiliare.

În cadrul cercetării de piață privind spații comerciale similare, s-a constatat că în zona centrală a municipiului Sfântu Gheorghe oferta de închiriere este relativ abundentă, cu numeroase spații disponibile în complexe comerciale sau la parterul clădirilor mixte, având suprafețe și caracteristici variate..

Pentru folosirea acestei metode, având în vedere că evaluatorul nu are informații sigure despre închirieri în zona studiată, s-au folosit comparații ale proprietăților ce urmează a fi închiriate și care se găsesc în prezent în faza de anunțuri publicitare, identificate în capitolul analiză de piață.

Comparabilele au fost selectate în funcție de cea mai mare asemănare cu imobilul subiect. Comparabilele și calculele + analiza elementelor comparabile sunt detaliate în tabelul următor:

SPAȚIU COMERCIAL U9

GRILA DATELOR DE PIAȚĂ - ÎNCHIRIERE				
PREZENTARE OFERTE ÎNCHIRIERI				
Elemente de comparație	Propr. SUBIECT	COMPARABILA 8	COMPARABILA 9	COMPARABILA 10
Suprafață (mp)	142	127,00 mp	230,00 mp	372,00 mp
Chirie (Eur)		1.600 €	2.500 €	5.000 €
Chirie (Eur/mp)		12,6	10,9	13,4
Condiții de piață	21 August 2025	similare	similare	similare
Localizare	Sf.Gheorghe, str. Grof Miko Imre, nr.1, jud.Covasna	Bd.Gen.Gr.Bălan	str.1 Decembrie 1918	str.1 Decembrie 1918
Finisaje	medii	medii	medii	medii
Poziționare / Vad	bună	similară	similară	similară
Utilități disponibile	toate	toate	toate	toate

*Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. telefon)..

EVALUAREA CHIRIEI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		COMPARABILA 8	COMPARABILA 9	COMPARABILA 10
Chirie (Eur/mp)		12,6	10,9	13,4
Tipul comparabilei (tranzacție / ofertă)		ofertă	ofertă	ofertă
Marjă negociere (%)		-8%	-8%	-8%
Marjă negociere (€/mp)		-1,0	-0,9	-1,1
Preț estimat de tranzacție		11,6	10,0	12,4
Condiții de piață	21 August 2025	similare	similare	similare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Chirie ajustată (Euro/mp)		11,6	10,0	12,4
Localizare	Sf.Gheorghe, str. Grof Miko Imre, nr. 1, jud.Covasna	Bd.Gen.Gr.Bălan	str.1 Decembrie 1918	str.1 Decembrie 1918
Ajustare (%)		10%	0%	0%
Ajustare (Euro)		1,2	0,0	0,0
Suprafață (mp)	142	127	230	372
Diferență		-15	88	-230
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Finisaje	medii	medii	medii	medii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0
Vad comercial	bună	similară	similară	similară
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,00	0,00	0,00
Etaj	P	P	3/3	P
Ajustare (%)		0%	20%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	2,0	0,0
Utilități disponibile	toate	toate	toate	toate
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Chirie ajustată (Euro/mp)		13	12	12
<i>Ajustare totală brută absolută (Eur)</i>		1,16	2,00	0,00
<i>Ajustare totală brută procentuală (%)</i>		10%	20%	0%
<i>Număr ajustări</i>		1	0	0
VALOARE CHIRIE - (Euro/mp)		12		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a a efectuat pentru comparabila 10				

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tranzacție – au fost necesare ajustări la comparabilele deoarece acestea reprezintă oferte de pe piață și marja de negociere sa estimat la nivelul de 8% în cazul proprietăților similare, deoarece expunerea pe piață este mare, această ajustare nu se ia în considerare la calculul ajustărilor nete și brute;
- Condiții de piață– nu au fost necesare ajustări;
- Localizare – au fost efectuate ajustări pentru localizare, deoarece comparabila 8 este situată în zonă cu piața imobiliară a cererii și ofertei inferioară față de zonarea imobilului subiect. Mărimea ajustării a fost determinată conform analizei de piață;
- Suprafață –nu au fost necesare ajustări, deoarece pe baza analizei de piață nu s-a putut evidenția o relație între suprafață și nivelul prețului;
- Finisaje – nu au fost necesare ajustări;
- Vad comercial - nu au fost necesare ajustări;
- Etaj – au fost efectuate ajustări pentru etaj, deoarece comparabila 9 este situată la etajul 3 al unei clădiri în comparație cu imobilul subiect, care este situat parter. Mărimea ajustării a fost determinată conform analizei de piață;
- Utilități disponibile - nu fost necesare ajustări;

SPAȚIU COMERCIAL U10

GRILA DATELOR DE PIAȚĂ - ÎNCHIRIERE				
PREZENTARE OFERTE ÎNCHIRIERI				
Elemente de comparație	Propr. SUBIECT	COMPARABILA 3	COMPARABILA 5	COMPARABILA 6
Suprafață (mp)	54	40,00 mp	64,00 mp	87,33 mp
Chirie (Eur)		400 €	960 €	1.250 €
Chirie (Eur/mp)		10,0	15,0	14,3
Condiții de piață	21 August 2025	similare	similare	similare
Localizare	Sf.Gheorghe, str. Grof Miko Imre, nr.1, jud.Covasna	str.Ciucului	str.Oltului	str.1 Decembrie 1918
Finisaje	medii	medii/inferioare	medii	medii
Poziționare / Vad	bună	mai slabă	similară	similară
Utilități disponibile	toate	toate	toate	toate

*Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. telefon)..

EVALUAREA CHIRIEI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		COMPARABILA 3	COMPARABILA 5	COMPARABILA 6
Chirie (Eur/mp)		10,0	15,0	14,3
Tipul comparabilei (tranzacție / ofertă)		ofertă	ofertă	tranzacție
Marjă negociere (%)		-8%	-8%	0%
Marjă negociere (€/mp)		-0,8	-1,2	0,0
Preț estimat de tranzacție		9,2	13,8	14,3
Condiții de piață	21 August 2025	similare	similare	similare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Chirie ajustată (Euro/mp)		9,2	13,8	14,3
Localizare	Sf.Gheorghe, str. Grof Miko Imre, nr.1, jud.Covasna	str.Ciucului	str.Oltului	str.1 Decembrie 1918
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Suprafață (mp)	54	40	64	87
Diferență		-14	11	34
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Finisaje	medii	medii/inferioare	medii	medii
Ajustare (%)		25%	0	0%
Ajustare (Euro)		2,3	0,0	0,0

Vad comercial	bună	mai slabă	similară	similară
Ajustare (%)		15%	0%	0%
Ajustare (Euro)		1,38	0,00	0,00
Etaj	P	P	P/3	P
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0,0	0,0	0,0
Utilități disponibile	toate	toate	toate	toate
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0
Chirie ajustată (Euro/mp)		13	14	14
Ajustare totală brută absolută (Eur)		3,68	0,00	0,00
Ajustare totală brută procentuală (%)		40%	0%	0%
Număr ajustări		1	0	0
VALOARE CHIRIE - (Euro/mp)		14		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a a efectuat pentru comparabila 5 SI 6				

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tranzacție – au fost necesare ajustări la comparabilele deoarece acestea reprezintă oferte de pe piață și marja de negociere sa estimat la nivelul de 8% în cazul proprietăților similare, deoarece expunerea pe piață este mare, această ajustare nu se ia în considerare la calculul ajustărilor nete și brute;
- Condiții de piață– nu au fost necesare ajustări;
- Localizare – nu au fost necesare ajustări;
- Suprafață –nu au fost necesare ajustări, deoarece pe baza analizei de piață nu s-a putut evidenția o relație între suprafață și nivelul prețului;
- Finisaje – au fost efectuate ajustări pentru finisaje, deoarece comparabila 3 are finisaje inferioare în comparație cu imobilul subiect. Mărimea ajustării a fost determinată conform analizei de piață;
- Vad comercial - au fost efectuate ajustări, deoarece comparabila 3 este situată în zona centrală a localității dar cu un vad comercial mai slab, pe o stradă cu circulație mai scăzută. Mărimea ajustării a fost determinată conform analizei de piață;
- Etaj – nu fost necesare ajustări;
- Utilități disponibile - nu fost necesare ajustări;

6.2. ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere a proprietății respective ca investiție plus valoarea de revânzare a proprietății la sfârșitul perioadei de deținere.

Abordarea prin piață se bazează pe următoarele principii:

Principiul anticipării. Deoarece valoarea este creată de speranța obținerii unor câștiguri în viitor, principiul anticipării este esențial în abordarea prin venit.

Principiul cererii și ofertei. Conform acestui principiu, prețurile proprietăților imobiliare sunt determinate de piață. Cumpărătorii constituie cererea, iar proprietățile oferite spre vânzare constituie oferta. Teoretic, cererea și oferta tind către un echilibru atunci când valoarea, prețul și costul de pe piață sunt egale. Competiția este importantă în modul de funcționare a cererii și ofertei, prețurile fiind susținute și valorile stabilite printr-o continuă competiție și interacțiune între cumpărători, vânzători, investitori și alți participanți de pe piață.

Principiul substituției. Conform acestui principiu, un cumpărător rațional nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliară decât costul de achiziție al unei proprietăți imobiliare cu aceleași caracteristici.

Principiul echilibrului. Acest principiu prevede că valoarea proprietății imobiliare este creată și susținută când elementele contrastante, opuse sau interactive, sunt într-o stare de echilibru. Aceste elemente pot fi caracteristicile fizice ale terenului, costurile de producție și dezvoltare și relația dintre proprietate și mediu.

Principiul condițiilor externe. Conform acestui principiu, toate proprietățile imobiliare sunt afectate de condiții externe. Condițiile externe pot fi economice, juridice, politice sau fizice, iar acestea pot avea fie o influență pozitivă, fie negativă asupra valorii proprietății imobiliare.

Metodele de evaluare a unei proprietăți imobiliare în cadrul abordării prin venit sunt:

- Capitalizarea venitului, prin care un venit reprezentativ dintr-o singură perioadă de timp se împarte la o rată cu toate riscurile incluse sau la o rată de capitalizare totală. Capitalizarea venitului necesită estimarea fluxului de numerar dintr-un singur an, la care se aplică o rată de capitalizare pentru a estima valoarea proprietății. Această metodă se bazează pe vânzările și închirierile proprietăților similare cu proprietatea analizată. În cadrul metodei este necesară determinarea venitului brut potențial, a venitului brut efectiv.

- Fluxul de numerar actualizat, care ia în considerare fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală, ce sunt apoi convertite în valoarea proprietății prin actualizarea cu o rată adecvată de actualizare. Această metodă necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor pe perioada de previziune (5-10 ani) și eventuala valoare terminală.

Având în vedere scopul și utilizarea raportului de evaluare, metoda de calcul a fost abandonată.

6.3. ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt:

- metoda comparațiilor unitare;
- metoda costurilor segregate;
- metoda devizelor.

Esența acestei metode constă în estimarea valorii de reconstrucție a clădirii din care se deduce deprecierea cumulată. Costul de înlocuire se determină prin estimarea costului actual prin compararea cu costurile cunoscute pentru toate componentele unei construcții similar care include cantitatea reală de material utilizat, manoperă, utilaje, transport, cheltuieli conexe, proiectare, etc.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

Prima etapă solicită calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării. În înțelesul ghidului GEV 630, costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru a fi reflectată deprecierea. Scopul ajustării pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea imobiliară subiect, pentru un potențial cumpărător, față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății imobiliare subiect, în comparație cu echivalentul său modern.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metoda sunt:

- uzura fizică - o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Aceasta poate avea două componente - uzură fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice);
- neadecvare funcțională – o pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare; este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor

atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifica prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus);

- depreciere economică (din cauze externe) – o pierdere de utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul acelui activ, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Abordarea prin cost a fost abandonată, nefiind metodă adecvată privind scopul evaluării.

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Estimarea valorii de piață a proprietății subiect s-a realizat folosind o abordare utilizată în procesul de evaluare: abordarea prin piață. Rezultatele abordărilor sunt:

➤ SPAȚIU COMERCIAL U9:

REZULTATUL ABORDĂRILOR		
ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	12 €	62,54 RON
ABORDAREA PRIN VENIT	nu s-a aplicat	
ABORDAREA PRIN COST	nu s-a aplicat	

➤ SPAȚIU COMERCIAL U10:

REZULTATUL ABORDĂRILOR		
ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	14 €	70,81 RON
ABORDAREA PRIN VENIT	nu s-a aplicat	
ABORDAREA PRIN COST	nu s-a aplicat	

Pentru stabilirea valorii de piață finale s-au avut în vedere principiile și criteriile de analiză a datelor folosite și a rezultatelor:

- Adecvarea: se alege valoarea rezultată din metoda cea mai relevantă, având în vedere scopul și destinația evaluării;
- Precizia: se alege valoarea rezultată din metoda în care au fost utilizate cele mai recente informații din piața imobiliară, ținând cont de scopul evaluării;
- Cantitatea informațiilor: se alege valoarea rezultată în urma aplicării metodei care a folosit cele mai multe informații specifice din piața imobiliară.

Criterii	Abordarea prin piață
ADECVARE	DA (+)
PRECIZIE	MEDIE (+ -)
CANTITATE	SUFICIENTĂ (+)

Ținând cont de tipul de valoare estimată, de scopul evaluării, de informațiile disponibile, de studiul pieței, de adecvarea informațiilor:

VALOAREA CHIRIEI DE PIAȚĂ LUNARĂ A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE VALABILĂ LA DATA EVALUĂRII ÎN OPINIA EVALUATORULUI ESTE DE:

PROPRIETAR	ADRESĂ	NC / CF	DENUMIRE	Su	VALOARE CHIRIE EVALUATĂ	
MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE	Sf.Gheorghe, str. Grof Miko Imre, nr.1, jud.Covasna	37411	Spațiu comercial U9	142,11 mp	12 €/mp	62,54 RON/mp
			Spațiu comercial U10	53,50 mp	14 €/mp	70,81 RON/mp

Referitor la valoarea estimată pot fi precizate următoarele:

- Valoarea exprimată este considerată ca și o valoare finală de tranzacționare; În ceea ce privește taxa pe valoare adăugată sau alte impozite, modalitatea de facturare și fiscalizarea tranzacției ține de părțile în cauză.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Cursul de schimb valutar (BNR) folosit la calcule, pentru data de 21 august 2025 este de 5,0578 RON/EUR;
- Valoarea estimată în RON și EUR este valabila la data evaluării;
- Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- Valoarea este o predicție; Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Evaluator KUNA ADRIENE

Specializare EPI

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174



8. ANEXE

8.1. ACTE DE PROPRIETATE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 37411 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	29257
Ziua	13
Luna	08
Anul	2025

Cod verificare
100193101647



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Covasna, UAT Sfântu Gheorghe, Loc. Sfântu Gheorghe, Str. gróf Mikó Imre, Nr. 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37411	4.892	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	37411-C1	Jud. Covasna, UAT Sfântu Gheorghe, Loc. Sfântu Gheorghe, Str. gróf Mikó Imre, Nr. 1	S. construită la sol: 2010 mp; clădirea liceului cu regim de înălțime S+P+2E
A1.3	37411-C3	Jud. Covasna, UAT Sfântu Gheorghe, Loc. Sfântu Gheorghe, Str. gróf Mikó Imre, Nr. 1	S. construită la sol: 238 mp; clădire școală P+1E+M

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6935 / 19/03/2015		
Act Administrativ nr. Hotărâre nr.18, din 29/01/2015 emis de Consiliul Local Sf.Gheorghe (protocol de predare - reluare din 30-01-2015);		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIU PUBLIC, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SF.GHEORGHE, domeniu public	A1, A1.1, A1.3
26687 / 21/08/2019		
Act Administrativ nr. HCL nr. 144/2015, din 28/05/2015 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE, anexa nr. 1 la HCL nr. 144/2015-poz. 1; Act Administrativ nr. contract de administrare nr. 46376, din 21/08/2015 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE, anexa la contractul de administrare-poz. 1;		
B12	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 2) COLEGIUL NATIONAL SZEKELY MIKO SF.GHEORGHE 3) LICEUL TEOLOGIC REFORMAT SF.GHEORGHE	A1, A1.1, A1.3

C. Partea III. SARCINI .

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

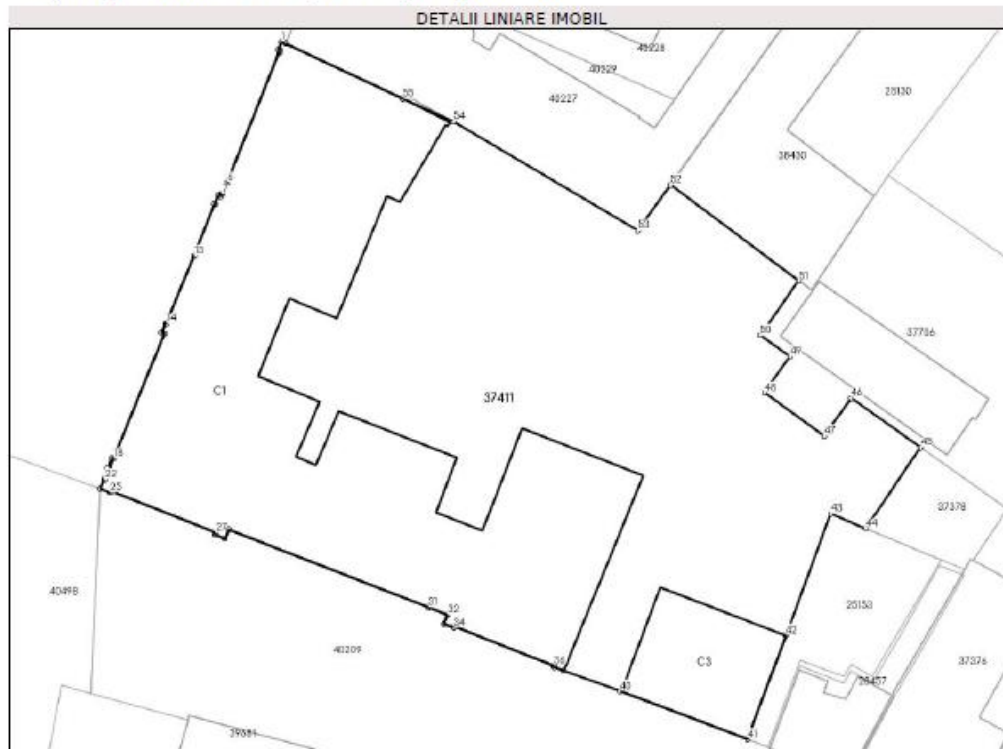
Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 37411 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
37411	4.892	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	4.892	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	37411-C1	construcții administrative și social culturale	Din acte: 2.007 Masurata: 2.010	Cu acte	S. construita la sol: 2010 mp; clădirea liceului cu regim de înălțime S+P+2E
A1.2	37411-C2	construcții anexa	335	Cu acte	S. construita la sol: 335 mp; centină (demolată)
A1.3	37411-C3	construcții administrative și social culturale	238	Cu acte	S. construita la sol: 238 mp; clădire școală P+1E+M

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 37411 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	1.079	2	3	0.2	3	4	0.3
4	5	0.1	5	6	17.713	6	7	1.566
7	8	0.089	8	9	0.35	9	10	0.35
10	11	1.164	11	12	0.1	12	13	7.085
13	14	9.173	14	15	0.15	15	16	1.252
16	17	0.424	17	18	16.988	18	19	0.264
19	20	1.412	20	21	0.264	21	22	1.476
22	23	0.15	23	24	1.292	24	25	1.353
25	26	0.29	26	27	14.273	27	28	0.273
28	29	1.386	29	30	1.267	30	31	27.049
31	32	2.588	32	33	1.231	33	34	1.295
34	35	0.156	35	36	13.556	36	37	0.078
37	38	0.177	38	39	1.24	39	40	7.603
40	41	17.232	41	42	14.0	42	43	16.337
43	44	4.765	44	45	12.362	45	46	10.731
46	47	5.902	47	48	9.324	48	49	5.598
49	50	4.624	50	51	8.432	51	52	20.246
52	53	7.069	53	54	27.066	54	55	7.013
55	56	16.349	56	1	0.565			

** 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,
13/08/2025, 12:07

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

8.2. PREZENTAREA COMPARABILELOR

Sursa C3: <https://www.ascendent.ro/spatiu-de-birou-2-camere-de-inchiriat-central-sfantu-gheorghe-48057.html>



 +40 736 797 203
+40 373 741 303
  office@ascendent.ro

ACASA VANZARI INCHIRIERI OFERTE TRANZACTIONATE DESPRE NOI ADAUGA ANUNT PAREREA TA! CONTACT

ACASA Inchirieri Spatii Birouri de inchiriat Sfantu Gheorghe Central

REDEFINESTE CAUTAREA VEZI OFERTE SIMILARE

DE INCHIRIAT SPATIU PT BIROU

400 EUR
ID: 048287

Central, Sfantu Gheorghe







Maria Balint
Sales Associate
0726785390
maria.balint@ascendent.ro
Vezi ofertele consultantului: 1




Descriere spatiu birouri



Comision inchiriere: 50%

ASCENDENT IMOBILIARE COVASNA va propune spre inchiriere un spatiu de birou cu o suprafata 40 mp , in inima orasului Sfantu Gheorghe.Imobilul compus din doua incaperi si o baie.

Se poate folosi ca spatiu de birou, salon, magazin, depozit.

Chiria este de 400 euro/luna.

Termen de inchiriere minimum un an, cu posibilitate de reilnoire.

Caracteristici proprietate



☒ Zona: Central	☒ Acoperis: Tigla	☒ Podele: Parchet
☒ Suprafata utila: 40 mp	☒ Bucatarie: Nu	☒ Stadiu Finisare: Finalizat
☒ Reper:	☒ Calorifere: Nu	☒ Strazi: Asfaltate
☒ Tip Spatiu: Vila	☒ Contorizare: Contor electric	☒ Structura Casa: Caramida
☒ Stadiu: Finalizat	☒ Dotari Birouri: Usa intrare sticla	☒ Usa intrare: Lemn
☒ An Constructie: 1910	☒ Ferestre: Lemn	☒ Utilitati: Curent Apa
☒ Acces: Auto, Pietonal	☒ Incalzire: Convectoare	☒ Vecinatati Spatii: Zona comerciala Banca
☒ Acces Casa: Pietonal Auto	☒ Lift: Nu	Supermarket Trafic Pietonal
☒ Acces internet: Fibra optica	☒ Mobilat Birouri: Partial	

Sursa C5: https://www.storia.ro/ro/oferta/nchiriere-spaui-comercial-sfantul-ghoerghe-central-IDDKxK? gl=1*w4jztj* gcl au*OTE2MzQzMzlxLjE3NDY2MDc5ODM.* ga*MTYxODUwNTI4MS4xNzQ2NjA3OTg0* ga_1XTP46N9VR*czE3NTMwODQyNTAkbnZlJGcxJHcxNzUzMDg0MjgzJGoyNyRsMCRoMA..



Închiriere Spațiu Comercial | Sfântul Gheorghe Central

3 100 € /lună

Sfântu Gheorghe, Covasna



Andrei Bănică

New House In Town

0753 381 511

Nume*

Descriere

COMISION 0%.

Vă propunem spre închiriere un spațiu comercial generos, situat într-o zonă centrală din Sfântu Gheorghe, cu o suprafață utilă de 389 mp, dispus pe demisol, parter și mansardă.

Imobilul este construit din cărămidă, compartimentat în 2 grupuri sanitare, în aproximativ 11 camere, cu posibilitate de reconfigurare, adaptabil în funcție de nevoile afacerii dumneavoastră. Spațiul dispune de toate utilitățile, inclusiv curent trifazic, centrală termică nouă, acoperiș schimbat și instalație electrică modernizată, oferind astfel condiții optime pentru desfășurarea oricărei activități.

Ideal pentru:

- clinici medicale sau stomatologice
- birouri
- showroom-uri
- cabinete individuale (psihologie, avocatură etc.)
- spații de coworking
- centre educaționale sau after-school
- activități comerciale sau prestări servicii

Datorită locației centrale și a spațiului generos, imobilul reprezintă o oportunitate excelentă pentru dezvoltarea unei afaceri într-un cadru accesibil și bine poziționat.

Pret închiriere 3100 euro/lună (8 euro/mp).

Pentru mai multe informații sau pentru a programa o vizionare, nu ezitați să ne contactați!

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 20.07.2025

Sursa C6: baza de date proprie (contract existent)

Localizare: str.1 Decembrie 1918
Suprafață: 87,33 mp
Finisaje: medii
Poziționare/vad comercial: bună (similară)

Sursa C8: <https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-sfantu-gheorghe-lenin-127mp-265124870>

Elegant spatiu comercial, pretioasa vizibilitate si accesibilitate, Lenin, Sfantu G

Lenin, Sfântu Gheorghe - [Vezi Hartă](#)

Proprietate reprezentată exclusiv

Salvează



Schite

14

Sup. utilă / mp. utili:
127 mp

Tip prop.:
Clădire de birouri

An constr.:
1980 (Există)

Lehel Lorincz
Sales Associate
ASCENDENT IMOBILIARE
PRO

0723369607

0736797203 / 0573741303

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Raportează anunț

Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

Descriere spațiu comercial

Comision inchiriere: 50% + tva din contravaloarea unei chirii lunare

ASCENDENT IMOBILIARE COVASNA

este onorata sa va propuna spre inchiriere un spatiu comercial ariat in localitatea Sfantu Gheorghe, zona Lenin, cu acces direct din strada si expunere valoroasa.

Va invitam sa experimentati o vizionare initiala, din locatia unde va aflati, chiar acum, prin accesarea filmului de prezentare:

[Citește mai mult](#)

Parcare strădală

Detalii spațiu comercial

ID anunț: X506144O2	Actualizat în: 21 Iulie 2025	
Regim înălțime:	P	Stadiu construcție: Există

Subspații disponibile

Chirie / u.m. / lună:	12.59842519685 EUR/mp (total: 1600 EUR/lună) + TVA
Suprafață disponibilă:	127
Disponibilitate spațiu:	imediat

Sursa C9: <https://www.regisimobiliare.ro/spatiu-de-birou-de-inchiriat-sfantu-gheorghe-regis-3546.html>

Spatiu de birouri zona ultracentrala Sfantu Gheorghe COMISION 0

Regis Imobiliare / Spatii birouri de inchiriat Sfantu Gheorghe / Spatiu de birouri zona ultracentrala Sfantu Gheorghe COMISION 0

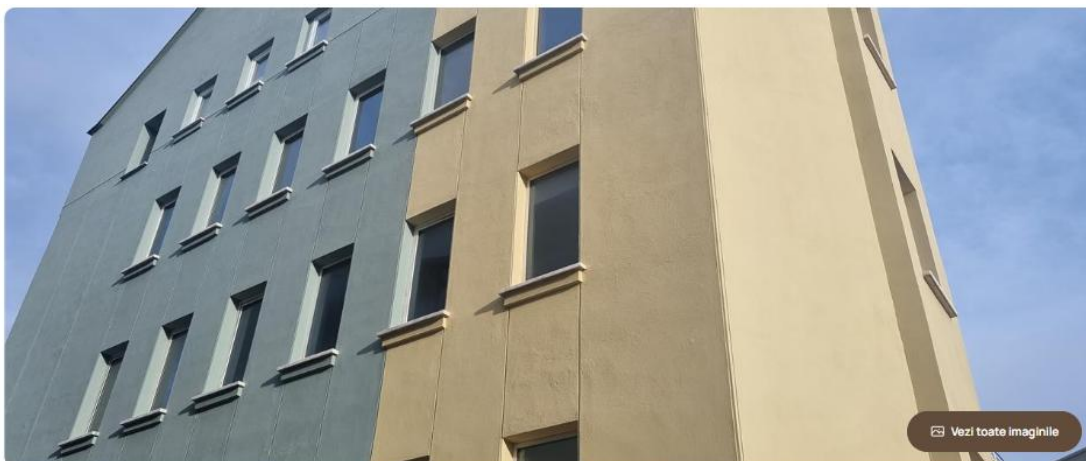
2,500 EUR / luna

Caracteristici

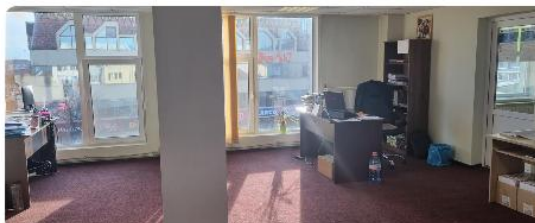
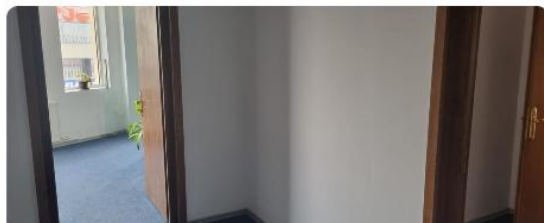
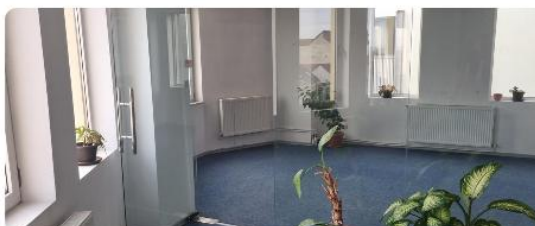
Camere: 4 Bai: 4 Suprafata: 230 mp ID: 3548

Locatie

Sfantu Gheorghe



Vezi toate imaginile



Descriere

REGIS IMOBILIARE va propune spre inchiriere un util spatiu de birouri, ultracentral, in orasul Sfantu Gheorghe.

Spatiu este situat la etajul 3/5, intr-o cladire de constructie noua, cu toate facilitatile in jur, restaurante, cafenele, supermarketuri, statii de taxi si autobuz.

Imobilul este impartit in patru camere, patru bai si un balcon generos, deschis, ce ofera o panorama deosebita asupra centrului orasului si dispune de climatizare si sistem de alarma.

Exista posibilitatea inchirierii unor spatii mici in cladire.

Pretul de inchiriere este de 2500 euro /lunar, negociabili in functie de durata contractului si domeniul de activitate.

COMISION: 0

ID: 3548

Bine Ați Venit!

[Vezi mai puțin](#)

Contact Agent



Dan Serban

0774075942

vanzari@regisimobiliare.ro

Nume

Telefon

E-mail

Prezentarea Generală

 ID:
3548

 Tip:
Spatiu de birou

 Camere:
4

 Bai:
4

 Zona:

 An constructie:
2015

 Suprafata:
230 mp

Caracteristici

Disponibil maxim:	230 mp	Camere:	4
Străzi:	Asfaltate	Băi:	4
An Construcție:	2015	Clasa Birouri:	A
Stadiu:	Finalizat	Balcoane:	1

Alte Informații

- Spoturi, Bar, Cafenea, Restaurant, Aer Conditionat, Sistem alarma, Jaluzele, Telefon, Sala consiliu
 - Contorizare separata, Administratie, Paza
 - Curent, CATV, Telefon, Internet, Gaz, Apa
- Term. PVC
 - Climatizare
 - Fainanta, Lavabil
 - Finalizat
 - Beton
 - Autobuz, Zona comerciala, Banca, Supermarket, Cinema, Fastfood, Intersectie circulata, Piata, Hotel, Mall, Restaurant/pub, Scoala/gradinita, Ultracentral
- Centrala Termica
 - Office
 - Gresie, Parchet, Marmura, granit
 - Asfaltate
 - Caramida

Sursa C10: <https://www.olx.ro/d/oferta/se-d-in-chirie-spatiu-comercial-in-centrul-sfantu-gheorghe-IDjAKqc.html>



PRIVAT ⓘ



Gaspar Levente Zsolt

Pe OLX din noiembrie 2012

Activ pe 03 iulie 2025

Trimite mesaj

☎ 074 321 9961

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Sfântu Gheorghe
Covasna



Vezi locația pe hartă

Postat 03 iulie 2025



Se dă în chirie spatiu comercial, în centrul Sfântu Gheorghe

5 000 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 372 m²

DESCRIERE

Firma se dă în chirie, un spatiu comercial, chiar în centrul orașului Sfântu Gheorghe, jud. Covasna. Spatiul se află lângă centrul comercial Sugas, vis a vis cu sediul Banca Transilvania. Spatiul este compus din mai multe încăperi (toaleta, birouri, spati de depozitare) având în total 372 metru pătrat, din care 89 metru patrati este pivnita, care se poate folosi pentru depozit, ect. Este renovat complet, ce se vede pe poze, rămâne dacă e nevoie.

Înainte, spatiul a fost folosit ca sală de jocuri, și casă de pariuri.

ID: 289508640

Vizualizări: 212

🚩 Raportează

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu se aplică în cazul solicitării sau anulației în termen de 14 zile de la achiziție.

Arată mai multe ✓

Publicitate



Publicitate

