

SC TEAM RONEXPERT SRL
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.: 898 / 2025 (DA38564515)

Obiect: APARTAMENT CU 3 CAMERE SI DEPENDINTE,
MUN. SFANTU GHEORGHE, STR. LASZLO FERENC,
NR. 10, BLOC 6, SC. A, APARTAMENT IV
JUDEȚUL COVASNA



AUGUST 2025



Stimate client,

Prin prezenta vă informez că la data de 26.08.2025 s-a întocmit raportul de evaluare asupra dreptului de proprietate a proprietății imobiliare - apartament cu 3 camere si dependinte, situat în municipiul Sfântu Gheorghe, Str. Laszlo Ferenc nr. 10, bloc 6, sc. A, ap. IV, județul Covasna de către Pintilie Ștefan Cristian în calitate de evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, legitimat cu nr. 15239.

La data de 22.07.2025, Beres Aron, în calitate de evaluator a făcut inspecția proprietății imobiliare a cărei proprietar este STATUL ROMÂN, se notează dreptul de administrare operativă IJGCL SF. GHEORGHE - teren si apartament, înscrisă în C.F. nr. 25182-C1-U2 Sfântu Gheorghe, nr. top. 102/2/1/2/2/IV/A, 102/2/2/2/b/2/2/2/IV/A, 103/b/2/IV/A.

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 august 2025 și poate fi utilizată doar în acest scop. Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară de tip apartament cu 3 camere si dependinte. 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)	65.330 euro echivalent a 330.260 lei la cursul valutar 5,0552 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 26.08.2025 (valoarea nu conține TVA)
--	---

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.

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 AUGUST 2025;
- 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 5,0552 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 - 2025, aplicând principiile conținute în Cadrul general al evaluării (SEV 100), Termenii de referință ai evaluării (SEV 101), Tipuri ale valorii (SEV 102), Abordări în evaluare (SEV 103), Informații și date de intrare (SEV 104), Modele de evaluare (SEV 105), Documentare și raportare (SEV 106), Drepturi asupra proprietății imobiliare (SEV 230), 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



Aut

CUPRINS

OPINIA ASUPRA VALORII

1. INTRODUCERE

- 1.1. Sinteza evaluării
- 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 piață
- 6.3. Abordarea prin venit

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

8. ANEXE

Raportul de evaluare conține 51 de pagini

Cap. 1. INTRODUCERE

1.1. Sinteza raportului de evaluare

Evaluator: Pintilie Ștefan Cristian, evaluator atestat ANEVAR în specializarile "evaluator de proprietati imobiliare" si "evaluator de intreprinderi", cu număr legitimație 15239 valabilă în anul 2025, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 51097/26.11.2024, la societatea de asigurări ALLIANTZ ȚIRIAC.

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

Utilizator desemnat este **PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE**, cu sediul în Sfantu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, judetul 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 august 2025.

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

Obiectul raportului de evaluare îl constituie proprietatea imobiliara rezidentiala - apartament cu 3 camere si dependinte.

Adresa proprietății - municipiul Sfantu Gheorghe, Str. Laszlo Ferenc nr. 10, bloc 6, sc. A, ap. IV, județul Covasna.

Tipul valorii estimate este "**valoarea de piață**" așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 102 - "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 **26.08.2025**, raportul de evaluare s-a întocmit la data de 26.08.2025, iar inspecția proprietății imobiliare s-a făcut la data de 22.07.2025 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 = 65.330 euro echivalent a 330.260 lei abordarea prin piață;

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

V piață = 330.260 RON

1.2. Certificarea evaluatorului

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

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

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

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

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

Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere profesională la nivelul 1 – limita de asigurare 10.000 euro, încheiată la Allianz Ţiriac – valabilă pe anul 2025.

Cu stimă,

Pintilie Ștefan Cristian (leg. 15239)

Membru titular ANEVAR – EPI, EI



Cap. 2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este realizat de către Pintilie Ștefan Cristian, în baza achiziției directe făcută de Primăria mun. Sf. Gheorghe (DA38564515).

EVALUATOR: Pintilie Ștefan Cristian

Legitimatie ANEVAR: Nr. 15239 valabilă 2025

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 2025
- 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 august 2025.

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 3 camere și dependințe, situată în municipiul Sfântu Gheorghe, Str. Laszlo Ferenc nr. 10, bloc 6, sc. A, ap. IV, județul Covasna.

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate al STATUL ROMÂN, se notează dreptul de administrare operativă IJGCL SF. GHEORGHE - teren și apartament, 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 STATUL ROMAN, se noteaza dreptul de administrare operativa IJGCL 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 102 – Tipuri ale valorii. Conform SEV 102 – Tipuri ale valorii, definiția valorii de piață este următoarea: *Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un 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 26.08.2025, 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 prorietații a avut loc în data de 22.07.2025 și a fost realizată de către Beres Aron, în calitate de evaluator, în prezența reprezentantului clientului; cu această ocazie s-au făcut fotografii. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate extrasul de carte funciară pentru informare, 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 august 2025; data evaluării este 26.08.2025; cursul valutar valabil la această dată este 5,0552 RON pentru 1 EUR; data raportului este 26.08.2025.

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 ocupată. 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. 25182-C1-U2 Sfântu Gheorghe, eliberat cu nr. cerere 27906 din 31.07.2025;
- Extras de carte funciară pentru informare nr. 25182 Sfântu Gheorghe, eliberat cu nr. cerere 27906 din 31.07.2025;
- Decizia nr. 70/1980;
- Fisa suprafeței locative închiriate;
- 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
- pentru evaluare s-a avut starea imobilului de la data inspecției (apartament renovat)

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 (august 2025) 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 – Cadrul general al evaluării și SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării.

- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Tipuri ale valorii, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Abordări în evaluare, SEV 104 - Informații și date de intrare, SEV 105 – Modele de evaluare și SEV 106 - Documentare și raportare.

- 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 GEV 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 – Cadrul general al evaluării 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 106 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 25182-C1-U2 Sfântu Gheorghe, nr. top. 102/2/1/2/2/IV/A, 102/2/2/2/b/2/2/IV/A, 103/b/2/IV/A:

Apartament cu 3 camere și dependințe, cu suprafața desfasurată de 76,10 mp, CF colectivă hartie nr. 1130 Simeria, cu cota de participare la partile de uz comun de 21%;

Adresa: Municipiul Sfântu Gheorghe, Str. Laszlo Ferenc nr. 10, bloc 6, sc. A, ap. IV, județul Covasna;

Parti de uz comun sunt: fatada, fundațiile, acoperișul, subsolul tehnic, casa scării, uscătoria, terasa circulabilă și terenul.

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.

3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului

Analiza amplasamentului proprietății evaluate:

- Proprietatea este amplasată în municipiul 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+5E
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale
- Unități comerciale în apropiere: Da, magazine
- Unități de învățământ: Nu
- Unități medicale: Nu
- Instituții de cult: Da - Biserica Reformată
- Sedii de bănci: Nu
- Instituții guvernamentale: Nu
- Muze: Nu
- Parcuri: Nu
- Lacuri: Nu, Cursuri de apă: Nu

Altele: -

Caracteristici fizice:

- Suprafața utilă: $S_u = 54,71$ mp (conform Fișa suprafeței locative închiriate);
- Utilități:

Rețea urbană de energie electrică: existentă – imobil bransat
 Rețea urbană de apă: existentă – imobil bransat
 Rețea urbană de termoficare: inexistentă; centrala termica
 Rețea urbană de gaze: inexistentă – 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. Laszlo Ferenc	drum asfaltat	public

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice:

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

3.2.3. Descrierea amenajărilor, construcțiilor și apartamentului

Clădirea din care face parte apartamentul evaluat este de tip bloc edificat între 1970-1980.

Regim de înălțime: 1/P+4E.

Clădirea are următorul sistem constructiv:

- Fundații din beton armat
- Structura de rezistență este pe stalpi și grinzi beton armat
- Pereți de compartimentare din zidărie
- Pereți de închidere perimetrală din zidărie de caramida
- Planșee din beton armat
- Acoperiș tip terasă necirculabilă, învelitoare bitum
- Aspect exterior îngrijit, aspect interior îngrijit
- Număr de restanțieri la plata întreținerii: nu este cazul
- Starea actuală: stare tehnică bună

Date privind funcționalul și utilizarea apartamentului:

- Funcțional: apartament cu 3 camere și dependințe
- Gradul de confort: II, semidecomandat
- Utilizarea actuală: la data inspecției apartamentul este utilizat rezidențial
- Calitatea finisajelor interioare: medii spre superioare

Lucrarile de imbunatatire (schimbare tamplarie geamuri, usi, executie bransament gaz, montare centrala termica) au fost efectuate pe cheltuiala chiriasului. In anexe sunt prezentate poze cu starea apartamentului anterior renovarii.

Nota:

Opinia evaluatorului cu privire la starea tehnică a construcției nu este certificată de o specializare în domeniu, evaluatorul neavând pregătire și atribuții în acest sens. Dacă se dorește o opinie avizată, atunci este necesară comandarea unei expertize tehnice de rezistență. Evaluatorul nu va putea fi făcut responsabil pentru această mențiune.

3.2.4. Istoricul proprietății subiect

Ultimele informații despre tranzacționare: nu există

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 (concepțiile 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 3 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 3 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 chirias;
 - **Baza de clienti (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 3 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:

La nivel national, interesul potențialilor cumpărători pentru apartamentele și casele listate la vânzare pe Imobiliare.ro s-a poziționat în ultimele luni din 2025 la un nivel mai scăzut față de cel aferent trimestrului I din 2024.

Cererea pentru achiziția de proprietăți rezidențiale
(potențiali cumpărători corelați cu oferta existentă)

1,47

T1 2024

-2%

evoluție

1,44

T1 2025

Cererea privind Inchirierea:

Interesul potențialilor chiriași pentru proprietățile existente pe piața, la nivel national, a crescut în trimestrul I din 2025, dacă ne raportăm la aceeași perioadă din 2024.

Cererea pentru inchirierea de proprietăți rezidențiale
(potențiali chiriași corelați cu oferta existentă)

1,04

T1 2024

+20%

evoluție

1,25

T1 2025

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

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

- **Cererea pentru cumpărare** – cererea solvabila inregistreaza o crestere incurajata de evolutia pozitiva a economiei, stabilitatea locurilor de munca, cresterile salariale si existenta programelor de finantare de achizitii imobiliare.
- **Cererea pentru închiriere** – stabila, cu perspective pozitive.
- **Potențialii cumparatori si chiriasi/utilizatori:** cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor fizice sau juridice cu putere mare de cumparare
- **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 reflectand 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 si 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 in top trei al celor mai curate orase din Romania, pe acelasi loc trei in evaluarea privind orasele cu cea mai buna calitate a aerului sau pe locul 5 in topul celor mai sigure orase din Romania. Clientul investitional specific este interesat de imobile de calitate superioară, care oferă siguranță, localizate in zone accesibile;
- **Preferințele manifestate pe piata:** in principal sunt solicitate apartamentele cu doua camere, urmate de locuintele unicamerale, in timp ce pentru cele cu trei si patru camere isi manifesta interesul doar cca 20% dintre potentialii cumparatori.
- **Standarde de calitate:** in principal sunt cautate apartamentele din categoria „mass-market” si mai putin cele încadrate în categoria segmentul “premium”;
- **Dimensiunea proprietatii:** in general, in piata sunt solicitate unitati cu suprafete corespunzatoare gradelor I si II de confort, cu preturi positionate sub plafonul creditului „Prima Casa”; Pentru proprietatile similare imobilului evaluat preponderent sunt solicitate apartamente cu suprafata utila 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 vanzare:

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 usoară 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 aplecat 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.

Interesul pentru locuințele din Brașov listate la vânzare pe Imobiliare.ro este în continuă creștere, dacă ne raportăm la oferta disponibilă în piață. Pentru fiecare proprietate de pe piața veche există aproximativ trei potențiali cumpărători, în timp ce locuințele noi sunt chiar mai râvnite. Patru potențiali cumpărători și-au arătat interesul, în primul trimestru, pentru fiecare dintre acestea.

Dacă în ultimele trei luni ale anului trecut cumpărătorii aveau de ales din cele 3.990 de proprietăți disponibile pe piață, în trimestrul I 2025 numărul caselor și apartamentelor listate la vânzare a crescut considerabil ajungând la un total de 4.850 de unități. Un avans, cu 17% a putut fi observat și strict pe segmentul nou al pieței. Discutăm aici despre locuințele finalizate în ultimii cinci ani.

În ciuda evoluției favorabile din ultima perioadă, oferta este mai restrânsă decât cea aferentă începutului anului trecut.

Ofertă totală locuințe



Ofertă locuințe noi



Se dau însă în folosință tot mai puține locuințe la nivelul regiunii. Pe tot parcursul anului trecut au fost finalizate în centrul țării aproximativ 7.000 de locuințe, cu 21% mai puține decât în 2023. Conform metodologiei INS, această regiune de dezvoltare include atât județul Brașov, cât și județele Alba, Covasna, Harghita, Mureș și Sibiu.

Oferta de închiriere:

Cererea pentru locuințele de închiriat a crescut în Brașov atât față de finele lui 2024, cât și față de perioada similară a anului trecut. Interesul chiriașilor pare să fie îndreptat din ce în ce mai mult spre locuințele noi. Pentru fiecare proprietate de pe acest segment al pieței și-au arătat interesul trei potențiali chiriași în trimestrul I.

Numărul apartamentelor și caselor disponibile pe piața locală chiriașilor este în creștere față de finele lui 2024, dar continuă să se mențină sub nivelul înregistrat în trimestrul I al anului trecut. S-au căutat chiriași pentru 510 locuințe noi în primele trei luni din 2025. În trimestrul anterior, doar 360 de locuințe finalizate în ultimii cinci ani puteau fi închiriate de către doritori.

Ofertă totală locuințe



Ofertă locuințe noi



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 **900 și 1400 EUR/mp** (preturi mari/mp la apartamentele cu suprafața utilă mai mică de 45 mp)

În august 2025, prețurile pentru apartamente cu 3 camere în Sfântu Gheorghe variaza între:

- în medie, aproximativ 1100-1300 euro/mp, astfel:
 - ✓ zona inferioară: aprox. 983-1115 euro/mp;
 - ✓ mediu-superior: aprox. 1200-1400 euro/mp.

Exemple:

- aprox. 1115 euro/mp (ex: 72500 euro pentru 65 mp, zona Lenin)
- aprox. 1295 euro/mp (61 mp în Simeria)
- aprox. 1226 euro/mp (73 mp, zona Garii)
- aprox. 1421 euro/mp (zona centrală, de comandat, 66 mp)
- aprox. 1285 euro/mp (ex: 83500 euro pentru 65 mp, zona Sporturilor)
- **marja de negociere la vânzare** (oferte mature): între **5 și 15%**
Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția). Distanța dintre așteptările financiare ale proprietarilor și ale cumpărătorilor este destul de apropiată în prezent, ceea ce ar permite o funcționare "normală" a pieței.
- **prețurile solicitate pentru închiriere*** – **5,4-9,0 euro/mp/lună** respectiv **300 - 500 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 **vânzarea**, 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 **închirierea** putem spune că nr. solicitărilor se afla pe un trend constant, existând indicii că această situație se poate menține și în viitorul apropiat. Astfel putem remarca o fragilă piața a proprietarilor.

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

Apartamentele s-au vândut mai greu în Brașov decât în celelalte mari orașe din țară monitorizate de Imobiliare.ro. Proprietarii au avut nevoie, în medie, de aproape trei luni pentru a găsi cumpărătorii. Spre comparație, în Constanța identificarea cumpărătorilor s-a putut face în doar 43 de zile, iar în Cluj-Napoca în 62 de zile.

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 al evaluării (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/închiriere), 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:

65.330 EUR, echivalent 330.260 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:

65.880 EUR, echivalent 333.040 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 = **65.330 EUR**

Abordarea prin venit = **65.880 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):

65.330 EUR, echivalent 330.260 LEI

la cursul valutar de 5,0552 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării

Valoare apartament 3 camere și dependințe

- ⇒ Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei august 2025;
- ⇒ Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- ⇒ Valoarea estimata se refera la teren, exclusiv constructii;
- ⇒ Valoarea este valabila numai pentru utilizarea considerata care este si singura utilizare permisa legal;
- ⇒ Cursul de schimb leu/EUR este de 5,0552. Valoarea de piata este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul EUR/RON nu este liniara);
- ⇒ Avand in vedere ca nu este o tranzactie echilibrata conform definitiei valorii de piata pretul de tranzactionare se va putea situa in afara valorii propuse in functie de conditiile concrete ale negocierii si de modalitatile de plata stabilite, respectand nivelul minim obtinut in prezenta lucrare;
- ⇒ **Valoarea nu cuprinde TVA;**
- ⇒ Valoarea este subiectiva;
- ⇒ 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 Romania).

EVALUATOR,
Membru ANEVAR Pintilie Stefan Cristian



Cap. 8. Anexe

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

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a. tehnicile cantitative:

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

b. tehnicile calitative:

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

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

Informațiile privind vânzările 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 încruciate.

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 (fișă de colectare a informațiilor de piață) a informațiilor relevante identificate.

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

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

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

	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta
PREȚ DE OFERTĂ (€)	-	98.600 €	83.900 €	79.000 €
TIP PREȚ (TRANZACȚIE / OFERTĂ)	-	Oferta	Oferta	Oferta
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
CONDITII DE FINANTARE	La piață	La piață	La piață	La piață
CONDITII DE VANZARE	Independent	Independent	Independent	Independent
CHELTUIELI NECESARE DUPA ACHIZITIE	nu	nu	nu	nu
CONDITII DE PIATA	aug. 25	actual	actual	actual
LOCALIZARE	Sfantu Gheorghe, Laslo Perenc nr. 10	Sfantu Gheorghe, Viitorului locatie similara	Sfantu Gheorghe, locatie similara	Sfantu Gheorghe, Umbrel locatie similara
COMPONENTA NON-IMOBILIARA	nu este cazul	bucatarie mobila, utilat	moblat	bucatarie mobila, utilat
SUPRAFATA UTILA	85	82	82	81
LOC DE PARCARE/GARAJ	nu	nu	nu	nu
BOXA	nu	nu	da	nu
ANUL RIF. / VECHIME	inainte 1980	1978	1980	1976
ETAJ/NIVEL	1/P+4	4/P+4E	2/P+4E	4/P+4E
FINISAJE	amenajat	renovat	mediu	mediu
COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE	semidecomandat	decomandat	semidecomandat	decomandat
INCALZIRE	OTP, calorifere	OTP, calorifere	OTP, calorifere	OTP, calorifere
ALTE ELEMENTE	balcon	2 balcoane	balcon	2 balcoane
CARACTERISTICI ECONOMICE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
UTILIZARE	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential

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

ABORDAREA PRIN PIATA									
ANALIZA PE PERECHI DE DATE. PROPRIETATE REZIDENTIALA DE TIP APARTAMENT.									
ELEMENT DE COMPARATIE	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C			
PRET DE OFERTA (€)		98.600 €		83.900 €		79.000 €			
TIP PRET (TRANZACTIE / OFERTA)		Oferta		Oferta		Oferta			
Margi negociere (% & €)	-10%	-10%		-10%		-10%		-7.900 €	
Preț vânzare (€)		88.740 €		75.510 €		71.100 €			
Ajustări specifice tranzacționării									
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin		Deplin		Deplin			
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €			
Preț ajustat (€)		88.740 €		75.510 €		71.100 €			
CONDITII DE FINANTARE	La piata	La piata		La piata		La piata			
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €			
Preț ajustat (€)		88.740 €		75.510 €		71.100 €			
CONDITII DE VANZARE	Independent	Independent		Independent		Independent			
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €			
Preț ajustat (€)		88.740 €		75.510 €		71.100 €			
CHELTUIELI NECESARE DUPA	nu	nu		nu		nu			
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €			
Preț ajustat (€)		88.740 €		75.510 €		71.100 €			
CONDITII DE PIATA	26.08.2025	actual		actual		actual			
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €			
Preț ajustat (€)		88.740 €		75.510 €		71.100 €			
Ajustări specifice proprietății									
LOCALIZARE	Sfantu Gheorghe, Laszlo Ferenc nr. 10	Sfantu Gheorghe, Vitorului		Sfantu Gheorghe, Vitorului		Sfantu Gheorghe, Umbrei			
Comparativ cu subiectul		locatie similara		locatie similara		locatie similara			
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €			
Caracteristici fizice									
COMPONENTA NON-IMOBILIARA	nu este cazul	bucatarie mobilata, utilat		bucatarie mobilat		bucatarie mobilata, utilat			
Ajustare (€)		-3.000 €		-3.000 €		-3.000 €			
SUPRAFATA UTILA	54,71 mp	62 mp		62 mp		61 mp			
Ajustare (%) (€)		-12% -10.434 €		-12% -8.879 €		-11% -7.550 €			
LOC DE PARCARE/GARAJ	nu	nu		nu		nu			
Ajustare (%) (€)		0 € 0%		0 € 0%		0 € 0%			
BOXA	nu	nu		da		nu			
Ajustare (%) (€)	0	0 € 0%		-5.000 € -7%		0 € 0%			
ANUL PIF / VECHIME	inainte 1980	1978		1980		1976			
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €			
ETAJ/NIVEL	1/P+4	4/P+4E		P/P+4E		4/P+4E			
Ajustare (%) (€)		5% 4.437 €		5% 3.776 €		5% 3.555 €			
FINISAJE	amenajat	renovat		mediu		mediu			
Ajustare (%) (€)		-50€/mp -2.735 €		150€/mp 8.207 €		150€/mp 8.207 €			
COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE	semidecomandat	decomandat		semidecomandat		decomandat			
Ajustare (%) (€)		-2% -1.775 €		0% 0 €		-2% -1.422 €			
INCALZIRE	CTP, calorifere	CTP, calorifere		CTP, calorifere		CTP, calorifere			
Ajustare (%) (€)		0 € 0%		0 € 0%		0 € 0%			
ALTE ELEMENTE	balcon	2 balcoane		balcon		2 balcoane			
Ajustare (%) (€)		-5% -4.437 €		0% 0 €		-5% -3.555 €			
TOTAL AJUSTARI CARACTERISTICI		-22.944 €		-9.897 €		-5.766 €			
TOTAL AJUSTARI CARACTERISTICI		-26%		-13%		-8%			
CARACTERISTICI ECONOMICE	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul			
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €			
UTILIZARE	rezidential	rezidential		rezidential		rezidential			
Ajustare (%) (€)		0% 0 €		0% 0 €		0% 0 €			
AJUSTARE NETA PENTRU CARACTERISTICI SPECIFICE PROPR.(€)		-22.944 €		-9.897 €		-5.766 €			
PRET AJUSTAT(€)		65.796 €		65.613 €		65.334 €			
Ajustare totala neta (€)		-22.944 €		-9.897 €		-5.766 €			
Ajustare totala neta procentuala (%)		-26%		-13%		-8%			
Ajustare totala bruta absoluta (€)		31.818 €		33.861 €		29.289 €			
Ajustare totala bruta procentuala (%)		36%		45%		41%			
Numar ajustari (#)		6		5		6			
REZULTATUL ABORDARII PRIN PIATA ¹ :	65.330 €	echivalent a		330.260 lei		1194 €/mp 6036 lei/mp			
¹ Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de prop. imobiliara (Co_C), care este cea mai apropiata									
dodiv.fic. juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului care s-au efectuat cele mai mici ajustari.									
Curs valutar: 5,0552 lei/€									

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR 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 FINANȚARE/CONDITII DE VANZARE/CHETUIEI 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 două elemente de comparație specifice tranzacționării.			
Ajustări specifice proprietății			
AJUSTARI PENTRU LOCALIZARE:			
Localizarea comparabilelor:	A: Sfântu Gheorghe,	B: Sfântu Gheorghe,	C: Sfântu Gheorghe,
Locație comparabile vs locație subiect:	A: similară	B: similară	C: similară
Ajustările aplicate pt. localizare sunt:	A: 0%	B: 0%	C: 0%
Ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți datorită localizării într-o zonă. Chiar și în cadrul aceleiași zone pot apărea diferențe: e.g.: amplasarea lângă o zonă de agrement, sau în imediata apropiere a mijloacelor de transport, a centrelor comerciale ș.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:			
Componenta non imobiliară	nu este cazul	A: bucatărie mobilată B: mobilat	C: bucatărie mobilă
		A: -8.000 €	B: -8.000 € C: -8.000 €
Pentru „componenta non – imobiliară” a fost ajustat prețul comparabilei A cu -8000 €, pentru B cu -8000 €, pentru C cu -8000 €. 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 compartimentar similare este de 1.000 €– 2.000 €.			
AJUSTARI PENTRU SUPRAFAȚA UTILĂ:			
Intrucât suprafața comparabilei A (62 mp), este mai mare decât cea a proprietății subiect (54,71 mp), s-a aplicat o ajustare de -12 %			
Intrucât suprafața comparabilei B (62 mp), este mai mare decât cea a proprietății subiect (54,71 mp), s-a aplicat o ajustare de -12 %			
Intrucât suprafața comparabilei C (61,21 mp), este mai mare decât cea a proprietății subiect (54,71 mp), s-a aplicat o ajustare de -11 %			
Pentru „suprafața 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 „suprafața utilă” este de natură 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 comparabile și subiect, de prețul unitar (eur/mp) al comparabilei, quantificând percepția pieței specifice asupra gradului de confort provenit din mărimea apartamentului.			
AJUSTARI PENTRU LOC PARCARE / GARAJ:			
In urma analizei pieței s-a estimat că prețul mediu pentru o parcare supraetajată, este de cca. : 6000 Eur.			
AJUSTARI PENTRU BOXA:			
In urma analizei pieței s-a estimat că prețul mediu pentru o boxă, este de cca. : 2500 Eur.			
Pentru „boxă” s-a aplicat o ajustare de 2500-3000 €, prețurilor proprietăților comparabile care dispun/nu dispun de boxă. Nivelul ajustării s-a bazat pe analiza informațiilor de pe piață imobiliară specifică, atât pentru apartamente noi cât și pentru apartamente vechi.			

AJUSTARI PENTRU ANUL P.I.F. / VECHIME:			
Construcția A are o vechime similară cu cea a proprietății subiect - nu se aplică ajustări.			
Construcția B are o vechime similară cu cea a proprietății subiect - nu se aplică ajustări.			
Construcția C are o vechime similară cu cea a proprietății subiect - nu se aplică ajustări.			
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 locații mai puțin, sunt sensibile mai scumpe.			
Având în vedere aspectele constatate pe piața specifică, au fost efectuate ajustări pentru prețurile proprietăților comparabile după cum urmează:			
Amplasarea în cadrul imobilului: Ap. subiect: 1/P+4	Comp. A: 4/P+4E	Comp. B: P/P+4E	Comp. C: 4/P+4E
Ajustările pt. poziția în cadrul imobilului (etaj), sunt:	Comp. A: 5%	Comp. B: 5%	Comp. C: 5%
Pentru comparabila A: apartamentul este situat la 4/P+4E, ceea ce implică o ajustare de 5%			
Pentru comparabila B: apartamentul este situat la P/P+4E, ceea ce implică o ajustare de 5%			
Pentru comparabila C: apartamentul este situat la 4/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 piață 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 împunător sau în cazul în care finisajele interioare nu corespund din punct de vedere estetic cu nevoile participanților pe piață, fapt ce conduce către un preț de vânzare mai mic.			
Nivelul de finisare al comparabilelor:	A: renovat	B: mediu	C: mediu
Finisaje comparabile vs apart. subiect:	A: mai bună	B: mai slabă	C: mai slabă
Ajustările aplicate comparabilelor:	A: -50 €/mp	B: 150 €/mp	C: 150 €/mp
Astfel:			
Comparabila A, fiind mai bine amenajată ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -50Eur/mp.			
Comparabila B, fiind mai slab amenajată ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de 150Eur/mp.			
Comparabila C, fiind mai slab amenajată ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de 150Eur/mp.			
Comparabila D, care prezintă finisaje similare cu cele ale proprietății subiect, nu i-au fost aplicate ajustări.			
AJUSTARI PENTRU COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE:			
Întrucât apart. subiect este semidecomandat, iar comparabilele: A (decomandat), B (semidecomandat), C (decomandat)			
ținând cont de comportamentul participanților pe piață și de analiza datelor secundare de pe piață (imobiliară specifică, pentru un imobil ce are compartimentarea diferită de cea a subiectului), am aplicat următoarele ajustări:			
-2% pt. Comparabila A, 0% pt. Comparabila B, -2% pt. Comparabila C			
AJUSTARI PENTRU TIPUL DE ÎNCĂLZIRE:			
Nu este cazul.			
AJUSTARI PENTRU ALTE ELEMENTE:			
Proprietatea subiect are balcon. Sunt necesare ajustările:			
Pentru comparabila A, care are 2 balconi, am aplicat o ajustare de -5%			
Pentru comparabila B, care are balcon, am aplicat o ajustare de 0%			
Pentru comparabila C, care are 2 balconi, am aplicat o ajustare de -5%			
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 proprietăți) 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 marimii fluxului anual reproductibil (în cazul nostru câștigul disponibil prin închiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare .

Capitalizarea directă este o metodă utilizată în abordarea pe bază 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 300 - 500 euro /lună. Pentru proprietatea evaluată a fost selectată o chirie obținabilă de cca. **390 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 / oferte. 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 5,5-6,5% 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.

CALCULAREA RATEI DE CAPITALIZARE		Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
PRET OFERTA (solicitat)		98.600 €	83.900 €	79.000 €
Pret oferta ajustat cu marja de negociere	-10%	88.740 €	75.510 €	71.100 €
Componenta non-imobiliara		-8.000 €	-8.000 €	-5.000 €
Pret estimat de tranzactionare		80.740 €	67.510 €	66.100 €
Suprafata inchiriabila		62 mp	62 mp	61 mp
Pret unitar		1.431 €	1.218 €	1.162 €
Chirie lunara obtenabila *		400 €	400 €	390 €
Venit Brut Potential		4.800 €	4.800 €	4.680 €
Gradul de neocupare și de necolectare a chiriiilor	8%	384 €	384 €	374 €
Venit Brut Efectiv		4.416 €	4.416 €	4.306 €
Cheltuieli aferente proprietarului	7%	295 €	295 €	287 €
Venit Net din Exploatare (VNE)		4.121 €	4.121 €	4.018 €
Rata de capitalizare = VNE / V_{PIATA}		5,1%	6,1%	6,1%
Se alege rata de capitalizare aferenta comparabilei C **: 6,1%				

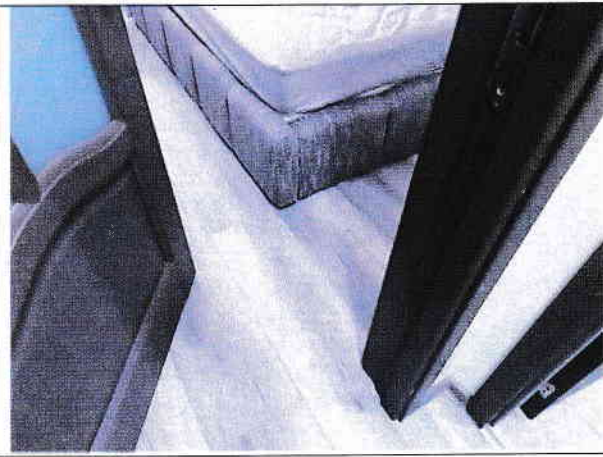
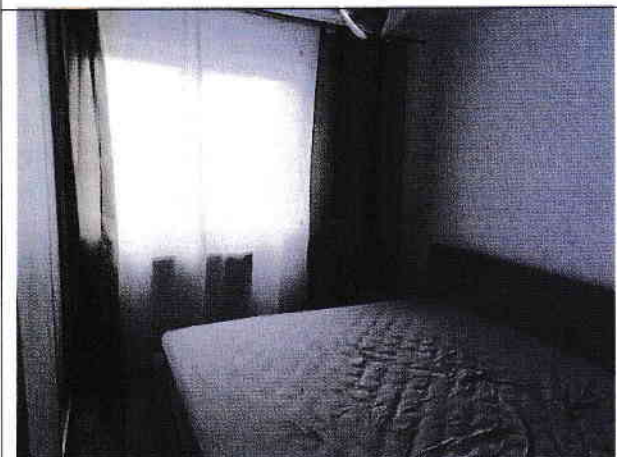
Calculul efectuat pentru determinarea valorii de piata a proprietatii este prezentat in tabelul urmator:

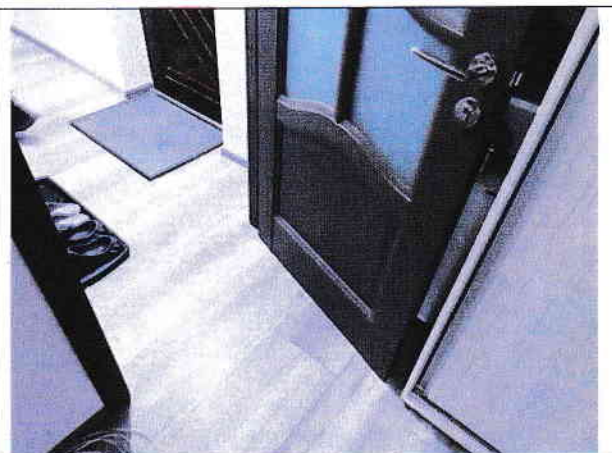
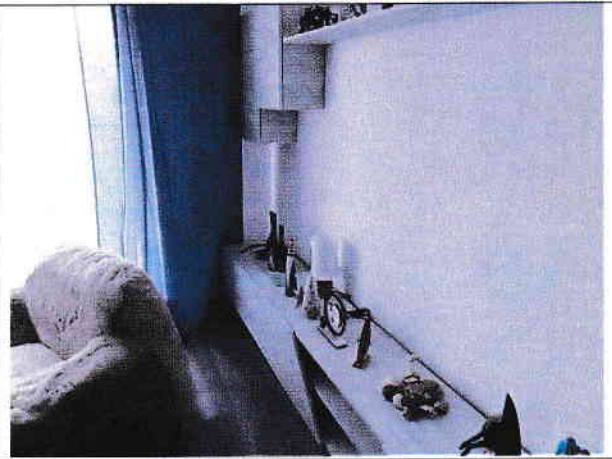
ABORDAREA PRIN VENIT			
METODA CAPITALIZATII VENITULUI DIN INCHIRIERE			
Suprafata totala a apartamentului (mp)		54,71 mp	
Chiria lunara (EUR/luna/apartament)		390 €	
Venit Brut Potential VBP (EUR/an)		4.680 €	
Gradul de neocupare și de necolectare a chiriiilor		8%	
Venit Brut Efectiv VBE (EUR/an)		4.306 €	
CHELTUIELI DE EXPLOATARE			
- FIXE	- Taxa prop. (0,1% din Vimp.)	152 lei	30 €
	- Asigurare (0.13% din Vpiata)	429 lei	85 €
	- Subtotal cheltuieli fixe		115 €
- VARIABLE	- Management	0%	0 €
	- Administrator	0%	0 €
	- Salarii personal intretinere	0%	0 €
	- Utilitati spatii comune	1%	43 €
	- Reparatii-intretinere	2%	86 €
	- Altele	1%	43 €
	- Subtotal cheltuieli variabile		172 €
Total cheltuieli de exploatare (EUR/an)		7%	287 €
Rata cheltuielilor de exploatare		7%	
Venit Net din Exploatare (EUR/an)		4.018 €	
Rata venit net din exploatare		93%	
RATA DE CAPITALIZARE		6,1%	
VALOARE ESTIMATA (EUR)		65.876 €	
Cheltuieli necesare imediat dupa achizitie		0 €	
VALOAREA DE PIATA		1204 €/mp	65.880 €
(Metoda capitalizarii directe)		6087 lei/mp	333.040 lei
		Curs valutar:	5,0552 lei/€

JUSTIFICĂRI - ABORDAREA PRIN VENIT	
CHIRIA DE PIATA	În vederea stabilirii chiriei de piață, au fost identificate și analizate informațiile din piața specifică, referitoare la chiriile solicitate de către proprietari, pentru apartamente similare proprietății subiect. În urma analizei acestor informații, ținând cont de caracteristicile specifice ale proprietății subiect (amplasare, suprafața utilă, numărul de camere, nivelul de finisare etc), considerăm obținabilă o chirie de 390 Eur/lună. Conform informațiilor preluate de la proprietari sau reprezentanții acestora (agenți imobiliari), chiriile practicate conțin majoritatea cheltuielilor aferente proprietății (taxele aferente proprietății, asigurările clădirii), taxele privind utilitățile imobilului intrând în sarcina chiriei.
GRADUL DE NEOCUPARE SI NECOLECTARE A CHIRIILOR	Gradul de neocupare și necolectare a chiriilor a fost estimat ținând cont de informațiile preluate din piața specifică proprietății subiect. Pe de o parte au fost purtate discuții cu proprietari/agenți imobiliari care au publicat oferte de închiriere a unor imobile similare proprietății subiect, iar pe de altă parte au fost analizate informații preluate din diverse studii de specialitate. Ținând cont de caracteristicile proprietății subiect și a informațiilor rezultate în urma acestei analize, considerăm oportună utilizarea unui grad de neocupare și necolectare a chiriilor de 8%.
RATA DE CAPITALIZARE	Rata de capitalizare (6,1%) a fost estimată de către noi, în baza informațiilor preluate din piața specifică proprietății subiect. Astfel, s-a plecat de la ofertele comparabile folosite în cadrul abordării prin piață, pentru care au fost identificate chiriile obținabile, aferente acestora. Ținând cont de pierderea din colectare a chiriei și cuantumul cheltuielilor de exploatare, cunoscând relația dintre venit și valoare a fost mai întâi determinat intervalul de variație a ratei de capitalizare, iar mai apoi, nivelul adecvat pe care acesta îl are în cazul proprietății subiect. Acolo unde a fost cazul, a fost înlăturată influența pe care componenta non-imobiliară (cazul apartamentelor mobilate) a avut-o în prețul de vânzare sau cuantumul chiriei lunare.
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	Conform uzanțelor din piața specifică, în cadrul acestor cheltuieli sunt incluse taxele pe proprietate (în cazul subiect reprezintă 0,1 % din valoarea impozabilă) și taxele pentru asigurare (în general prima de asigurare reprezintă cca. 0,13% din suma asigurată care, în cazul locuințelor de tip apartament în bloc, este egală cu valoarea de piață). La acestea au mai fost adăugate alte mici cheltuieli periodice.

Anexa nr. 4 - Fotografii:
Starea apartamentului la data inspecției

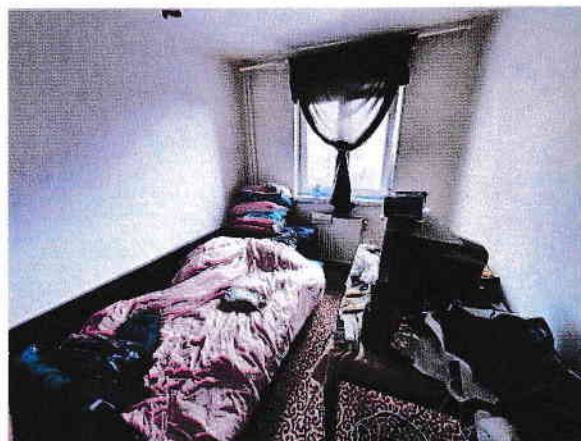


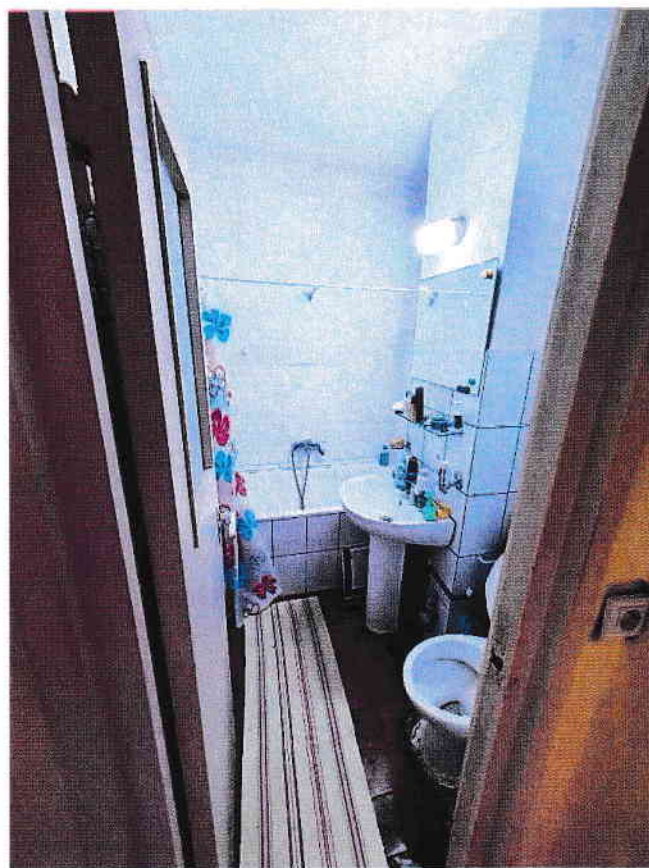






Starea apartamentului anterior renovării (poze furnizate de către reprezentantul chiriaşului):





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

DE VANZARE - apartament

Comparabila 1

<https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-sfantu-gheorghe-simeria-mobilat-3-camere-261733776>

3D! Decomandat, luminos, primitor, 2 balcoane, Simeria, Sfantu Gheorghe

Simeria, Sfantu Gheorghe - Vezi Harta

98.600 €

Rate de la 2.224 RON/lună simulează credit



Nr. cam: 3 Sup. utilă: 62 mp Etaj: 4 / 4 An constr.: 1978 (Finalizată)

Descriere apartament

Comision cumparator 0%

ASCENDENT IMOBILIARE COVASNA

va propune spre vanzare apartament cu 3 camere, decomandat, confort 1 sporit, situat in cartierul Simeria, pe strada Viitorului, intr-un imobil construit in anul 1978, disponibil la etajul 4 din 4, cu o suprafata de 72 mp.

Va invitam sa experimentati o vizionare initiala, din locatia unde va aflati, chiar acum, prin accesarea turului virtual si a prezentarii video:

Tur virtual tridimensional: my.matterport.com/show/?m=WTHQs2wASYq

Video: www.youtube.com/watch?v=gzeF8xmm6Fo

Locuinta se afla intr-o zona linistita, ferit de traficul intens al orasului, cu vecini amabili, casa scarii curata si dispune de 2 balcoane mari.

Contacteaza-ne astazi pentru a programa o vizionare sau vino la sediul agentiei Ascendent Imobiliare Covasna din bd. Grigore Balan, vis a vis de fostul Romtelecom pentru a efectua un tur virtual LIVE!

Invitam colegii la colaborare, garantam agentului sau agentiei partenerie onorariul aferent!

Consilier dedicat acestei oferte:

domnul Cristian Dragomir:

Cristian Dragomir
Sales Associate
ASCENDENT IMOBILIARE
PRO

0741298288
0736797203 / 0373741303

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Raportează anunț

Cum intenționezi să faci achiziția?

☒ Credit
☐ Cash

Confort 1

Decomandat

Mobilat Parțial

2 Balcoane

Centrală proprie

1 Parcare

Zonă de deal / munte

Detalii apartament

ID anunț: X50610PO0

Actualizat în: 13 August 2025

Suprafață construită:

72 mp

Nr. bucătării:

1

Nr. băi:

1

Structură rezistență:

Căramidă

Tip imobil:

Bloc de apartamente

Regim înălțime:

P+4E

Utilități

Destinație

Rezidențial

Pereți

Falanță

Podele

Parchet

Ușă intrare

Metal

Ferestre cu geam termopan

PVC

Contorizare

Contor gaz Apometre

Bucătărie

Mobilată

Electrocasnice

Mașină de spălat rufe Frigider Aragaz

Mașină de spălat vase

Dotări imobil

Interfon

Utilități

Curent Apă

Acces internet

Fibră optică

Amenajare străzi

Asfaltate

Disponibilitate proprietate:

30 zile

Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-sfantu-gheorghe-simeria-3-camere-265902828>

De vânzare apartament cu 3 camere în Sfântu Gheorghe

83.900 €

Simeria, Sfântu Gheorghe - Vezi Hartă

Rate de la 1.892 RON/lună simulează credit



Comision 0% cumpărător

Salvează

**Zoe Imobiliare**

Agent

ZOE Imobiliare (PRO)

**0729613447**

Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



WhatsApp



Facebook



Telegram



Copiază

Raportează anunț

Cum intenționezi să faci achiziția?

Credit

Cash



Nr. cam.:

3

Sup. utilă:

62 mp

Etaj:

Parter / 4

An constr.:

1980 (Finalizată)

Descriere apartament

De vânzare apartament cu 3 camere pe strada Viitorului (zona Simeria) în Sfântu Gheorghe.

Imobilul are 62 metri patrati si se afla pe etajul 4 (4/4).

Apartamentul se compune din urmatoarele: 3 camere, bucatarie, hol, camera, baie, balcon si pivnita.

Imobilul este dotata cu urmatoarele: centrala termica, geamuri termopane, faianta si gresie în baie, hol si bucatarie, parchet din lemn, etc.

Apartamentul se vinde mobilata.

Blocul este izolata din exterior.

Pret - 83.900 euro negociabil.

Telefon - 0729.****

web.facebook.com/ZOE.Imobiliare

Agentia Imobiliara Zoe din Sfântu Gheorghe, Judetul Covasna.

Confort 1

Semidecomandat

1 Balcon

Centrată proprie

Parcare stradală

Zonă de deal / munte

Detalii apartament

ID anunț: XF5I00016

Actualizat în: 08 Iulie 2025

Nr. bucătării:

1

Nr. băi:

1

Structură rezistență:

Beton

Tip imobil:

Bloc de apartamente

Regim înălțime:

P+4E

Utilități

Destinație

Rezidențial

Utilități

Curent

Apă

Canalizare

Gaze

CATV

Telefon

Telefon internațional

Amenajare străzi

Asfaltate

Iluminat stradal

Mijloace de transport în comun

Comparabila 3

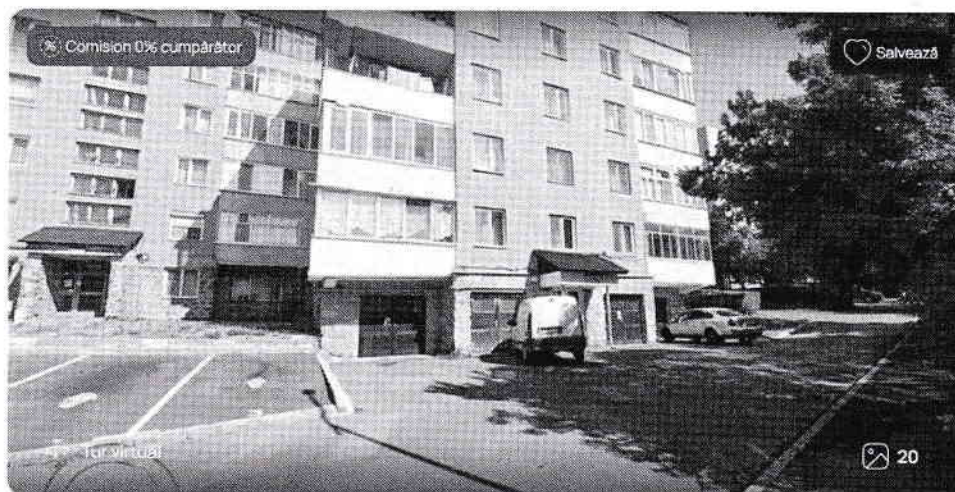
<https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-sfantu-gheorghe-simeria-mobilat-3-camere-269010462>

Tur Virtual! Decomandat, 3 camere, locatie favorabila, Simeria, Sfantu Gheorghe

79.000 €

Simeria, Sfantu Gheorghe - Vezi Harta

Rate de la 1.782 RON/lună simulează credit



Nr. cam.: 3 Sup. utilă: 61,21 mp Etaj: 4 / 4 An constr.: 1976 (Finalizată)

Descriere apartament

Comision cumparator: 0%

ASCENDENT IMOBILIARE COVASNA

va propune spre vanzare un apartament cu 3 camere, situat la etajul 4.

Cu o suprafata utila de 61,21 mp, aceasta locuinta ofera un spatiu pretios si adaptabil.

Pentru confortul dumneavoastra va invitam sa faceti o prima vizionare, din locatia unde va aflati, chiar acum, prin accesarea turului virtual pe care vi le-am pregatit, cu drag:

Tur virtual: my.matterport.com/show/?m=eVQxzRAgTrW

Imobilul deschide oportunitatea personalizarii dupa cerintele si viziunea noilor proprietari.

Locatia este un mare avantaj - o zona foarte buna, aproape de mijloace de transport, magazine, școli, spital judetean și alte puncte de interes.

Pentru mai multe detalii sau o vizionare, nu ezitati sa ne contactati!

Invitam colegii la colaborare: garantam agentului/ agentiei partenerie onorariul aferent!



Kincso Moise

Sales Associate

ASCENDENT IMOBILIARE

990



0738691312

0736/97203 / 057/374303

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț

Cum intenționezi să faci achiziția?

Credit

Cash

Confort 1

Decomandat

Mobilat Parțial

2 Balcoane

Centrală proprie

Parcare stradală

Zonă de deal / munte

Detalii apartament

ID anunț: X50610090

Actualizat în: 19 August 2025

Suprafață construită:

69 mp

Nr. bucătării:

1

Nr. băi:

1

Structură rezistență:

Altele

Tip imobil:

Bloc de apartamente

Regim înălțime:

P+4E

Utilități

Destinație

Rezidențial

Pereți

Faianță

Podele

Gresie Parchet

Ușă intrare

Lemn

Ferestre cu geam termopan

PVC

Contorizare

Contor gaz Apometre

Bucătărie

Mobilată

Electrocasnice

Frigider Aragaz Hotă

Dotări imobil

Interfon

Utilități

Curent Apă Canalizare Gaze

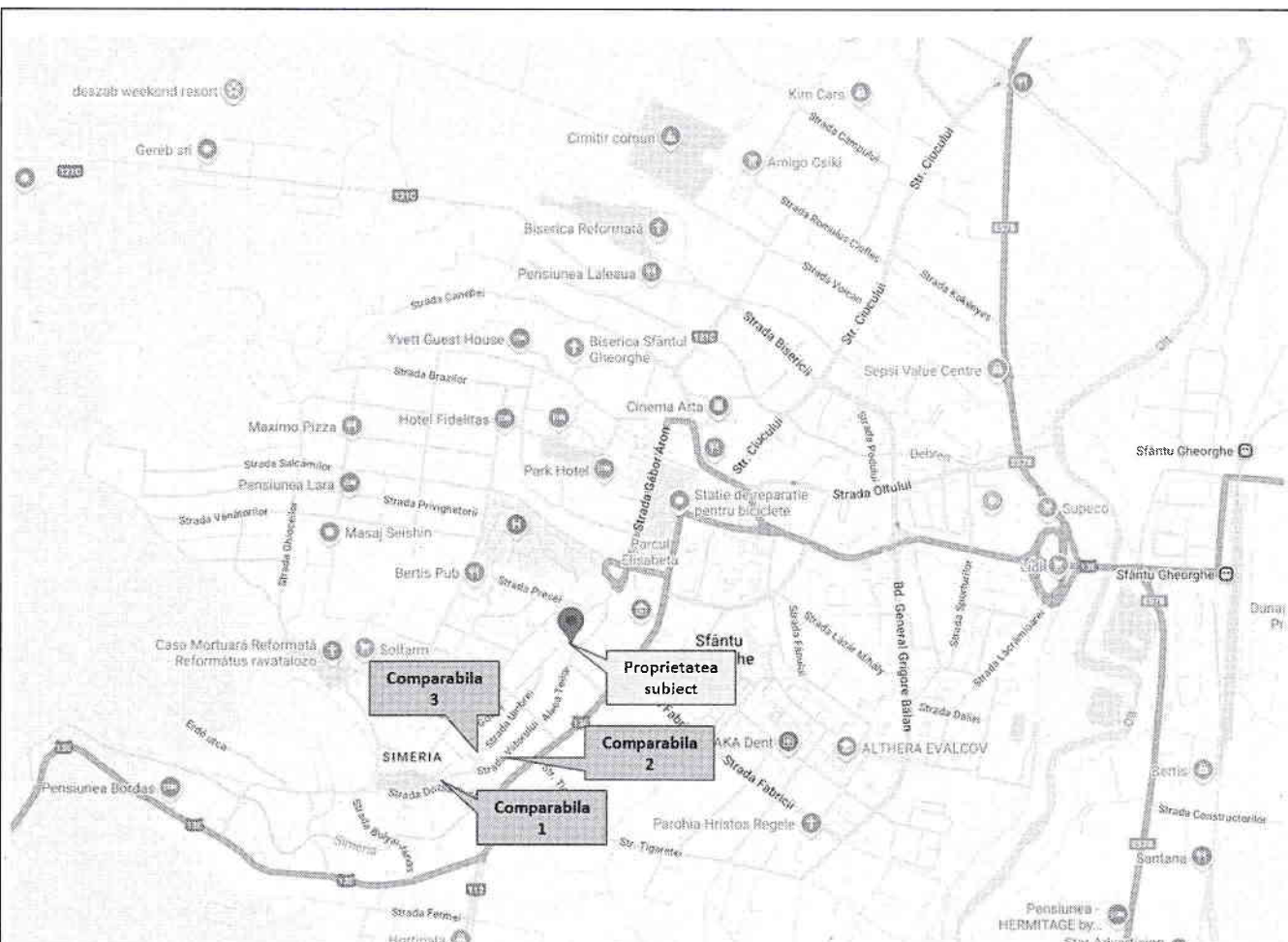
Amenajare străzi

Asfaltate Iluminat stradal

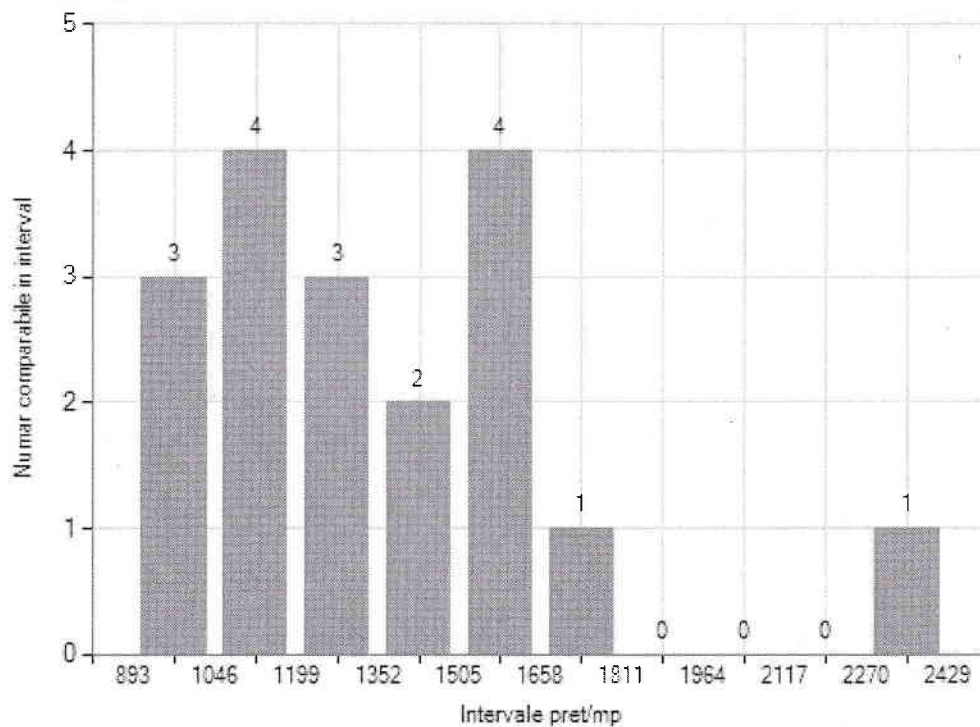
Mijloace de transport în comun

Disponibilitate proprietate:

Imediată



Distributia pretului/mp la vanzare



DE INCHIRIAT

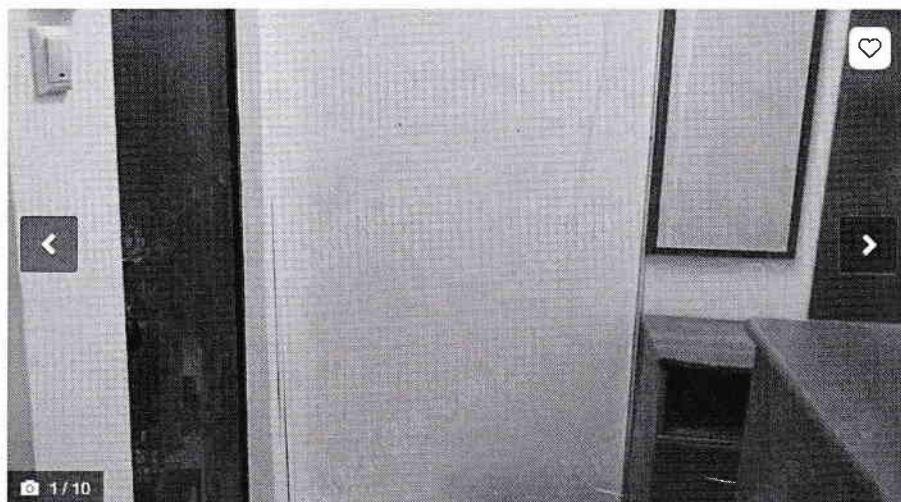
<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-inchiriat/apartamente/apartamente-3-camere/anunt/de-inchiriat-apartament-3-camere/25d7e0e14fh77dde1609d7e332003e90.html>

De inchiriat apartament 3 camere

350 EUR

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

Valabil din 01/11/2025 12:35:48 PM



Specificații

Suprafata utila	60 m ²
Numar camere	3 camere

Descriere

Apartament 3 camere, zona Lenin, mobilat si utilat, gemuri termopan, usa metalica, balcon inchis termopan, bloc izolat termin. Se gaseste vis-s-vis de Profy Citu si in apropiere de Lidel (200 m). Zona linistita.

ID anunt: 1753692609

[▶ Vezi detalii pe romimo.ro](#)

[👁 Vizualizări: 85](#)

[📄 Raportează](#)

[📌 Fă ofertă](#)

[0740207777](#)



Ilie Balan

[Vezi toate anunțurile](#)

[0740207777](#)

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[📎 Adaugă fișier ?](#)

[💬 Mesaj](#)

Distribuie anunțul pe

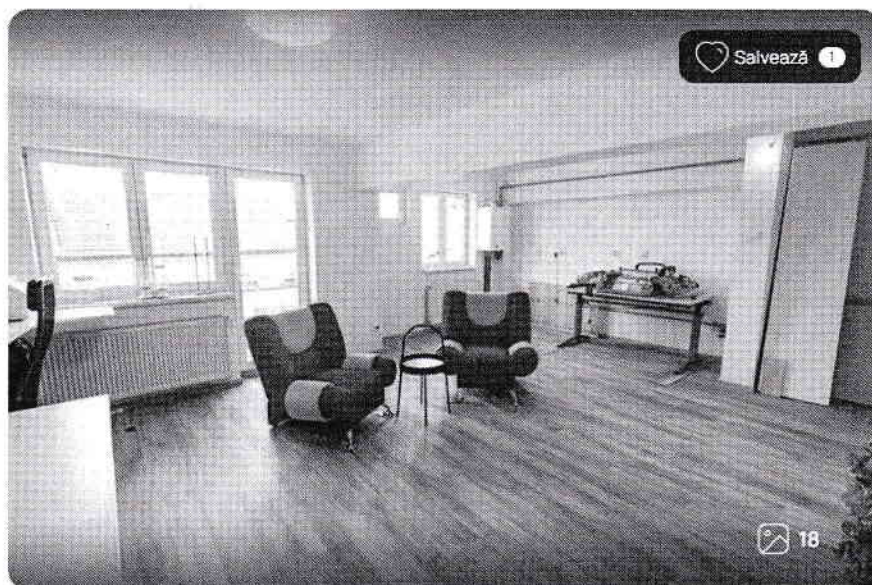


<https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-inchiriat-sfantu-gheorghe-central-mobilat-4-camere-266901833>

Apartment cu 4 camere in inima orasului Sfantu Gheorghe, Covasna

Central, Sfântu Gheorghe - Vezi Hartă

500 € / lună



Salvează 1



Lehel Lorincz

Sales Associate

ASCENDENT IMOBILIARE

PRO



0723369607

0736797203 / 0373741303

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



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



Nr. cam.: 4 Sup. utilă: 82 mp Etaj: 1 / 4 An constr.: 1985 (Finalizată)

Descriere apartament

Comision inchiriere: 50% + tva, din contravaloarea unei chirii lunare, o singura data.

Apartment de 4 camere, situat la etajul 1 in zona Ultracentrala, cu o compartimentare de comanda si o suprafata utila de 81,6 mp.

Imobilul se afla in inima orasului, deasupra fostului sediu al Bancii Transilvania.

Recent renovat, avand 2 bai, ceea ce asigura un confort sporit pentru locatari.

Locuinta se inchiriaza nemobilata.

Locatia ofera un mediu linistit, aproape de diverse facilitati si cu acces rapid la mijloace de transport.

Perfect pentru familii sau pentru cei care doresc un spatiu generos intr-o zona cautata.

Consilier dedicat alesei oferte:

domnul Lorincz Lehel

Telefon/WhatsApp: **0723 369 607** [Apelează acum](#)

Detalii, fotografii suplimentare, precum si alte variante similare exclusive:

www.ascendentimobiliare.ro

Confort 1

Decomandat

Mobilat Parțial

Centrală proprie

Parcare stradală

Zonă de deal / munte

Detalii apartament

ID anunț: X50610Q1E

Actualizat în: 21 Iulie 2025

Suprafață construită: **87 mp** Nr. bucătării: **1**Nr. băi: **2** Structură rezistență: **Cărămidă**Tip imobil: **Bloc de apartamente** Regim înălțime: **P+4E**

Utilități

Destinație

Rezidențial

Pereți

Faianță

Podele

Gresie Parchet

Ușă intrare

Metal

Ferestre cu geam termopan

PVC

Contorizare

Contor gaz Apometre

Bucătărie

Mobilată Utilată

Electrocasnice

Mașină de spălat rufe Frigider

Aragaz Hotă

Dotări imobil

Interfon

Utilități

Curent Apă Canalizare Gaze

Acces internet

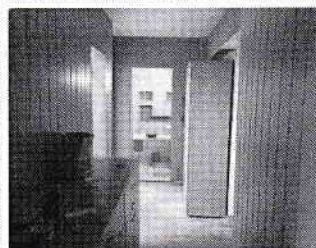
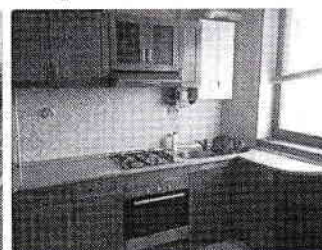
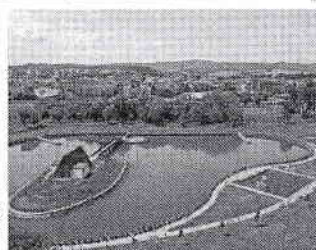
Cablu

Amenajare străzi

Asfaltate

Comision

50%

<https://www.storia.ro/ro/oferta/de-inchiriat-apartament-cu-3-camere-n-sfntu-gheorghe-IDEhoH>


De închiriat apartament cu 3 camere în Sfântu Gheorghe

500 € /lună + Chirie 500 €

Publicitate

[Calculează rata lunară](#)

Sfântu Gheorghe, Covasna

Zoe Imobiliare

Zoe Imobiliare

☎ 0729 613 447

Nume*

Email*

Apartament de închiriat

Suprafață utilă:	68 m ²
Numărul de camere:	3
Încălzire:	centrală pe gaz
Etaj:	9/10
Stare:	gata de utilizare
Liber de la:	fără informații
Chirie:	500 €/luna
Garanție:	500 €
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	balcon

Clădire și materiale



Facilități



Descriere

De închiriat apartament cu 3 camere pentru muncitori pe strada Lt.Paius David(zona Garii)în Sfântu Gheorghe.

Imobilul are 68 metri patrati si se afla pe etajul 9(10/9),are lift.

Apartamentul se compuna din urmatoarele:3 camere,hol,bucatarie,baie,camara si balcon.

Chirie lunara-500 euro(plus o luna garantie).

Telefon-Contactează.

Agentia Imobiliara Zoe din Sfântu Gheorghe, judetul Covasna.

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 13.08.2025

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. 25182-C1-U2 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere 27906
Zila 31
Luna 07
Anul 2025

Cod verificare
100192320255



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 1199 Simeria

Adresa: Jud. Covasna, UAT Sfântu Gheorghe, Loc. Sfântu Gheorghe, Bl. 6, Sc. A, Ap. IV

Părți comune: fațada, fundațiile, acoperișul, subsolul tehnic, casa scării, uscătoria, terasa circulabilă și terenul.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 102/2/1/2/2/IV/A 102/2/2/2/b/2/2/2/IV/A, 104/1/IV/A, 103/b/2/IV/A	-	76	21%		apartamentul IV/A cu 3 camere și dependințe, cu suprafața desfășurată de 76,10 m.p., CF colectivă hârtie nr.1130 Simeria

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privilegiate la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
251 / 27/03/1980		
Decizie nr. 70/1980 emis de Consiliul Popular Județean Covasna;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE conform Decretului nr.223/1974, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) STATUL ROMÂN OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 1199 Simeria)	A1
B2	se notează dreptul de administrare operativă 1) INTREPRINDEREA JUDEȚEANĂ DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI LOCATIVĂ SF.GHEORGHE OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 1199 Simeria)	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 25182-C1-U2 Comuna/Oraș/Municipiul: Sfântu Gheorghe

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Covasna, UAT Sfântu Gheorghe, Loc. Sfânta Gheorghe, Bl. 6, Sc. A, Ap. IV

Părți comune: fațada, fundațiile, acoperișul, subsolul tehnic, casa scării, uscătoria, terasa circulabilă și terenul.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 102/2/1/2/2/IV/A, 102/2/2/2/b/2/2/2/IV/A, 104/1/IV/A, 103/b/2/IV/A	-	76	21%	-	apartamentul IV/A cu 3 camere și dependințe, cu suprafața desfășurată de 76,10 m.p., CF colectivă hârtie nr.1130 Simeria

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateres succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242.

Data soluționării,

04-08-2025

Data eliberării,

1/1

11 6 AUG 2025

Asistent Registrator,
MARIANA CORNELIA PAIC

(parafă și semnătură)

Referent,

(parafă și semnătură)

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 Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legea 190/2023

Pagina 2 din 2

Escrieți pentru a vă conecta la adresa epay.ancpi.ro

Formulare VETALONCA ()

Anexa nr. 1 parte integrantă din
Actul adițional nr. 8/30.05.2022
la Contractul de închiriere nr. 306/2008

FIȘA

Suprafeței locative închiriate în

Municipiul Sfântu Gheorghe, str. László Ferenc, nr. 10, bl. 6, sc. A, et. 1, ap. 4, situată
la nivelul (a): 1; cu încălzire (b): DA; apa curentă (c): DA în locuință; canalizare (d): DA;
instalația electrică (e): DA; construit din materiale inferioare (f): NU.

A.

Date privind locuința închiriată

Nr. crt	Denumirea încăperii (g)	Suprafața (mp)	În folosință	
			Exclusivă	Comună
SUPRAFAȚA LOCUIBILĂ				
1	Cameră de zi	16.81 mp		
2	Cameră	10.25 mp		
3	Cameră	7.62 mp		
	Total	34.68 mp		
SUPRAFAȚA DEPENDINȚE				
4	Bucătărie	9.55 mp		
5	Vestibul	3.79 mp		
6	Sas	1.11 mp		
7	Cămară	1.86 mp		
8	Baie cu cadă	3.00 mp		
9	Debara	0.72 mp		
	Total	20.03 mp		
	SUPRAFAȚA UTILĂ	54.71 mp		
SUPRAFAȚA ALTE DEPENDINȚE				
10	Balcon	4.35 mp		
	SUPRAFAȚĂ TOTALĂ	59.06 mp		
SUPRAFAȚA CURȚII ȘI GRĂDINII (mp)				

COPIE

CONSILIUL POPULAR AL JUDEȚULUI COVASNA
COMITETUL EXECUTIV
BIRoul PERMANENT

DECIZIA Nr. 70/1980

privitoare la trecerea în proprietatea statului a unui imobil în
temeiul Decretului nr. 223/1974.

Biroul permanent al Comitetului executiv al Consiliului Popular al
Județului Covasna:

analizând referatul nr. 550/339 din 2 februarie 1980 al Administra-
ției financiare a județului Covasna, constată că imobilul sit at în mu-
nicipiul Sfântu Gheorghe, strada Alea Muzeului nr. 10 Bloc 6 Sc.A.ap.4
înregistrat în C.F. individuală nr. 1199 Simeria nr. top 102/2/1/2/2/IV.A
102/2/2/2/2/2/2/IV.A., 104/1/IV.A., 103/b/2/IV a cuprins dintr-un apar-
tament cu 3 camere dependințe cu suprafața desfășurată de 76,10 mp. și
C.F. colectivă nr. 1130 Simeria nr. top. 102/2/2/2/2/2/2, 102/2/1/2/2 și
104/1, 103/b/2, pentru părțile de uz comun, formauza proprietatea mu-
nicipiilor Kurtz Helmut și soția Kurtz Stefania, care la data de 13 aprilie
1979 au plecat temporar în Republica Federală Germania și nu s-au mai
înapoiat la ocuparea terenului stabilit pentru înapoierea în țară.

având în vedere prevederile alineatului 2 al art. 2 din Decretul
nr. 223/1974, privind reglementarea situației unor bunuri, care prevede
că construcțiile aparținând persoanelor care au plecat în mod fraudulos
din țară sau care, fiind plecate în străinătate nu s-au înapoiat la ocu-
pirarea terenului stabilit pentru înapoierea în țară, trec fără plată
în proprietatea statului.

În baza art. 36 din Legea nr. 57/1968 de organizare și funcționa-
re a consiliilor populare, cu modificările și completările ulterioare;

d e c i d e :

Art. 1. Imobilul situat în municipiul Sfântu Gheorghe Alea Muzeu-
lui nr. 10 Bloc 6 scara A, apart. 4 înregistrat în C.F. individuală nr.
1199 Simeria nr. top 102/2/1/2/2/IV.A., 102/2/2/2/2/2/2/IV.A., 104/1/I
A., 103/b/2/IV.A. cuprins dintr-un apartament cu 3 camere dependințe cu
suprafața desfășurată de 76,10 mp și C.F. colectivă nr. 1130 Simeria nr.
top. 102/2/2/2/2/2/2, 102/2/1/2/2, 104/1, 103/b/2, pentru părțile de
uz comun proprietatea municipiilor Kurtz Helmut și soția Kurtz Stefania cu
domiciliul în Republica Federală Germania trece fără plată în proprie-
tatea statului și în administrarea operativă a întreprinderii județene de
gospodărie comună și locativă Sf. Gheorghe.

Art. 2. Cu educerea la îndeplinire a prezentei decizii se încredin-
țază Administrația financiară a județului Covasna, sectorul contabilită-
te administrativ din cadrul Comitetului executiv al Consiliului popular
județean și întreprinderea județeană de gospodărie comună și locativă
Sf. Gheorghe.

Sf. Gheorghe la 3 martie 1980

PREȘEDINȚUL BIRoului PERMANENT,
ss/Dragoș Ioan

SECRETAR
ss/Peter Zoltan

Pentru conformitate cu originalul,
ss/Indescifrabil

Pentru conformitate