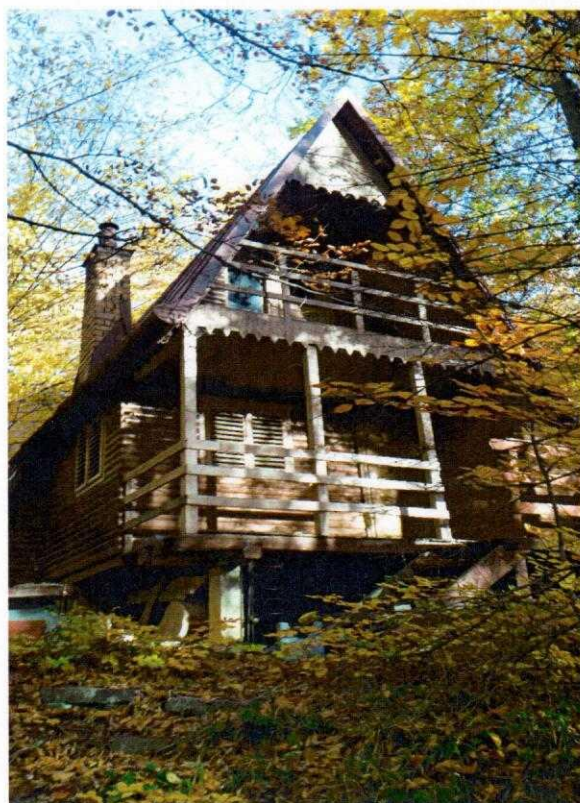


RAPORT DE EVALUARE a PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

situată în loc. Șugaș Băi, FN, județul Covasna

înscrisă în Cartea Funciară nr.25779



- octombrie 2017-

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Către,

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

Municipiul Sf.Gheorghe, str.1 Decembrie 1918, nr.2, județul Covasna

Evaluatorul autorizat EPI, KUNA ADRIENE, având legitimația de evaluator autorizat ANEVAR nr 18174, valabilă pentru anul 2017, în urma solicitării dumneavoastră am efectuat evaluarea proprietății imobiliare, situată în loc. Șugaș Băi, FN, județul Covasna, înscrisă în Cartea Funciară nr.25779 al localității Sfântu Gheorghe.

Data de referință al raportului de evaluare al proprietății imobiliare este de 23 octombrie 2017. La această dată raportul de referință lei / euro este de 4,5988 Lei/EURO.

În opinia evaluatorului valoarea de piață a proprietății imobiliare este de:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	46.000 RON echivalent 10.000 EUR
VALOAREA NU ESTE INFLUENTATĂ DE T.V.A. VALOAREA ESTE VALABILĂ ÎN CONDIȚIILE PREZENTATE ÎN ACEST RAPORT	

Sf.Gheorghe, 25.10.2017

KUNA ADRIENE
evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR,
legitimația nr. 18174



ANEXA 1
FOTOGRAFII AERIANE



Capitolul 1

INTRODUCERE

1.1. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Raportul de evaluare a proprietății imobiliare, situată în loc. Șugaș Băi, FN, județul Covasna, proprietatea MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, conform documentelor anexate, a fost întocmit în conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR (SEV) 2017:

SEV 100 - Cadrul general (IVS-Cadrul general)
SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 - Implementare (IVS 102)
SEV 103 - Raportare (IVS 103)
SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Pe parcursul elaborării raportului de evaluare bibliografia folosită este:

- o Standardele de Evaluare a bunurilor Anevar (SEV) ediția 2017,
- o Ghidurile de Evaluare (GEV) ale ANEVAR ediția 2017,
- o Sorin V Stan, Irina Bene – Evaluarea proprietății imobiliare. Aplicații, Editura Iroval București 2012
- o Sorin V Stan – Evaluarea terenului, Aplicație, Editura Iroval București 2009
- o Sorin V Stan – Aplicații cu evaluarea terenului, Editura Iroval București 2010
- o Corneliu Șchiopu: Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire. Clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale, Editura Iroval București – Cercetări în evaluare SRL, 2010



1.2. CUPRINS

Scrisoare de înaintare	1
Capitolul 1. Introducere	3
1.1. Declarație de conformitate	4
1.2. Cuprins.....	5
1.3. Certificare.....	6
1.4. Rezumatul faptelor și concluzii	6
Capitolul 2. Termenii de referință ai evaluării	8
2.1. Identificarea clientului	8
2.2. Scopul evaluării	8
2.3. Identificarea proprietății	8
2.4. Drepturile de proprietate	8
2.5. Tipul valorii estimate	9
2.6. Data estimării valorii	9
2.7. Moneda raportului	9
2.8. Documentarea pentru elaborarea evaluării	9
2.9. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea	10
2.10. Ipoteze ipoteze speciale	11
2.11. Restricții de utilizare, distribuie sau publicare	11
Capitolul 3. Prezentarea datelor	12
3.1. Aspecte juridice	12
3.2. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	14
3.3. Descrierea proprietății imobiliare	14
3.4. Studiu de vandabilitate	14
Capitolul 4. Analiza datelor	16
4.1. Analiza în conceptul C.M.B.U	16
4.2. Abordarea prin cost	22
4.3. Abordarea prin piață	22
4.4. Abordarea prin venit	24
4.5. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului	24
Capitolul 5. Anexe	26

1.3. CERTIFICARE

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

- Afirmatiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care este subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- Suma ce îmi revine drept onorariu 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.
- Au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii bunului supus evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România);
- Evaluatorul a respectat conceptele și instrucțiunile Standardelor de Evaluare a bunurilor ANEVAR (SEV 2017), al Ghidurilor de Evaluare (GEV).

Proprietatea a fost inspectată personal însoțit de reprezentantul proprietarului.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) evaluator autorizat în evaluarea proprietăților imobiliare, având competența necesară întocmirii acestui raport.

Subsemnatul evaluator am încheiată asigurarea de răspundere civilă profesională pentru anul 2017 la Allianz Țiriac S.A.

Raportul de evaluare cuprinde 26 pagini (fără anexe), la care se adaugă anexele prezentate la capitolul 5.

Sf. Gheorghe 25.10.2017.



KUNA ADRIENE
evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR,
legitimă nr. 18174

1.4. REZUMATUL FAPTELOR ȘI CONCLUZII

CLIENT:

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, cu sediul în municipiul Municipiul Sf.Gheorghe, str.1 Decembrie 1918, nr.2, județul Covasna, având CIF 4404605, în calitate de proprietar, conform documentelor anexate.

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, în calitate de proprietar, conform documentelor anexate.

UTILIZATOR(I):

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, în calitate de proprietar, conform documentelor anexate.

SCOPUL EVALUĂRII:

Scopul evaluării îl reprezintă estimarea **valorii de piață** a proprietății, **în vederea vânzării**.

PROPRIETATE EVALUATĂ:

Proprietate imobiliară, situată în loc. Șugaș Băi, FN, județul Covasna, înscrisă în CF nr.25779.

- Terenul, conform CF are o suprafață de 60 mp. Este teren în pantă, având formă dreptunghiulară.
- Construcția "Casută din lemn":
 - Suprafața construită: 42 mp
 - Suprafața construită desfășurată: 66,50 mp
 - Suprafața utilă: 48,40 mp
 - An PIF: 1994
 - Regim de înălțime: P+M
 - Nr camere: 2 (o cameră la parter și o cameră la mansardă)
 - Structura de rezistență a imobilului este alcătuită din pereți din zidărie bârne de lemn, șarpantă din lemn acoperit cu tablă zincată.
 - Finisaje: placaj cu lambriu din lemn, pardoseală dușumea, uși din lemn
 - Componente tehnico-edilitare: instalații electrice, sobă cu coș de fum (tip șemineu)
 - Starea tehnică: bună, însă necesită câteva investiții de renovare/modernizare

TIPUL VALORII ESTIMATE

La cererea beneficiarului se va estima valoarea de piață a proprietății imobiliare, în vederea vânzării acestuia.

Definirea valorii estimate este prezentată mai jos.

Conform SEV 100 - Cadrul general:

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 ESTIMĂRII VALORII

Data de referință al raportului de evaluare a proprietății imobiliare este de **23 octombrie 2017**. La această dată raportul de referință lei / euro este de **4,5988 lei/1 EUR**.

IPOTEZE SPECIALE

- ◇ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil. Evaluatorul nu are cunoștințe de înstrăinare de nici un fel al imobilului supus evaluării.
- ◇ Evaluatorul a inspectat personal proprietatea în prezența reprezentantului proprietarului.
- ◇ Suprafețele utilizate în cursul raportului de evaluare, sunt cele măsurate de către evaluator cu ocazia inspecției, motiv pentru care suprafețele sunt aproximative, nefiind efectuate de către personal specializat și cu aparate specializate.
- ◇ Nu am avut la dispoziție documentație cadastrală.
- ◇ Conform extraselor CF prezentate evaluatorului proprietatea nu este grevată de sarcini.

CONCLUZII PRIVIND VALOAREA DE PIAȚĂ:

În opinia evaluatorului valoarea de piață a proprietății imobiliare, situată în loc. Șugaș Băi, FN, județul Covasna, înscrisă în CF nr.25779, este de:

46.000 RON echivalent cu **10.000 EUR**

- Valorile estimate nu sunt afectate de TVA (asimilabil fără TVA).
- Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport.

KUNA ADRIENE

evaluator autorizat EPI

Membru titular ANEVAR,

legitimația nr. 18174



Capitolul 2

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Elaborarea prezentului raport de evaluare s-a efectuat în următoarele etape:

1. Stabilirea conceptului metodologic privind conținutul și structura raportului de evaluare.
2. Inspekția patrimonială al activelor care conțin bunurile imobiliare.
3. Culegere de date, informații și documente necesare elaborării raportului.
4. Selectarea și corelarea datelor și a informațiilor.
5. Alegerea metodelor de evaluare.
6. Abordarea în prisma metodelor de evaluare alese.
7. Selectarea valorilor reprezentative pentru stabilirea valorii juste.
8. Rezultatul evaluării.

2.1. IDENTIFICAREA CLIENTULUI

Destinatarul și utilizatorul prezentului raport de evaluare este MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, cu sediul în municipiul Sf.Gheorghe, str.1 Decembrie 1918, nr.2, județul Covasna, având CIF 4404605..

2.2. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării este estimarea **valorii de piață** a proprietății, situată în loc. Șugaș Băi, FN, județul Covasna, proprietatea MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, **în vederea vânzării**.

2.3. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

Obiectul prezentului raport de evaluare este proprietatea imobiliară, situată în loc. Șugaș Băi, FN, județul Covasna, înscrisă în CF nr.25779.

Identificarea proprietății s-a realizat pe baza documentelor, informațiilor și datelor puse la dispoziția evaluatorului, respectiv cu ocazia inspekției efectuate în prezența reprezentantului proprietarului. Nu am avut la dispoziție documentație cadastrală.

2.4. DERPTURILE DE PROPRIETATE

Proprietatea imobiliară de evaluat este proprietatea MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, conform documentelor anexate (Extras de Carte Funciară nr.25779 –Anexa 1).

Dreptul de proprietate este evaluat integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate, considerat conformă cu situația faptică.

Proprietatea evaluată nu este grevată de sarcini.

2.5. TIPUL VALORII ESTIMATE

La cererea beneficiarului se va estima valoarea de piață a proprietății imobiliare, în vederea vânzării.

Definirea valorii estimate este prezentată mai jos.

Conform SEV 100 - Cadrul general:

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.

2.6. DATA ESTIMĂRII VALORII

Data de referință al raportului de evaluare a **proprietății imobiliare**, situată în loc. Șugaș Băi, FN, județul Covasna, proprietatea MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, în vederea vânzării., este de **23 octombrie 2017**. La această dată raportul de referință lei / euro este de **4,5988 lei/1 EUR**.

2.7. MONEDA RAPORTULUI

Valorile exprimate în cursul raportului, respectiv valoarea estimată sunt în moneda națională, adică în **LEI**, folosind prescurtarea internațională de **RON**. Totodată pe parcursul raportului poate să apare și alte monede, care vor fi transformate la moneda națională, respectiv valoarea finală se va exprima și în **EURO**, raportul de referință la data evaluării fiind de **4,5988 lei/1 EUR**.

Opinia finală a evaluării este prezentată în **RON** și în **EUR**.

2.8. DOCUMENTAREA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

Evaluatorul a identificat și inspectat proprietatea în prezența reprezentantului proprietarului în data de 23.10.2017. Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum și studiul foto aferent au fost realizate la data inspecției efectuate la fața locului. S-a efectuat o inspecție vizuală a stării de fapt a proprietății, aceste aspecte sunt prezentate în prezentul raport de evaluare.

Evaluatorul consideră că în afara datelor pe care le-a cules cu ocazia inspecției ar putea să existe și alte documente și date, însă acestea nu au fost puse la dispoziția lui sau nu are cunoștință de ele.

2.9. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA

Pe parcursul elaborării raportului de evaluare s-au folosit următoarele surse:

- informații necesare existente în bibliografia de specialitate
- informații furnizate de proprietar
- informații din mica publicitate
- informații din pagini specializate de internet

La elaborarea raportului de evaluare au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație; după cunoștința evaluatorului toate datele sunt corecte.

Aceste informații provin din surse oficiale și neoficiale și prezintă câteodată asupra veridicității datelor o garanție mai puțin credibilă. Din aceste date s-au selectat informațiile care sunt specifice și cele mai concludente pentru evaluarea bunului imobil subiect al acestui raport.

2.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

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

Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății corespund cu documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în prezentul raport de evaluare.

IPOTEZE GENERALE:

- Valoare opinată în prezentul raport este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în situațiile în care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor prezentate pe parcursul raportului; dacă se va demonstra că una sau mai multe ipoteze, sub care a fost realizat raportul de evaluare, nu este valabilă, valoarea estimată poate fi invalidă;
- Aspectele juridice (descrierile legale ale dreptului de proprietate) și cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a proprietății se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către lichidator judiciar. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea proprietății; evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru efectuarea unor studii necesare pentru a le descoperii;
- Situația actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare și a aplicării acestora în vederea estimării celei mai probabile valori;
- Din informațiile deținute de către evaluator, nu există prezența unor contaminări naturale sau chimice asupra proprietății analizate sau a proprietăților vecine care să afecteze valoarea proprietății studiate. Evaluatorul nu a efectuat o inspecție și nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții care să indice prezența contaminărilor cu substanțe/materiale periculoase. Valorile sunt exprimate în ipoteza că nu există asemenea contaminări. În cazul în care se va stabili ulterior că totuși există asemenea contaminări pe proprietatea studiată sau pe cele din vecinătatea acesteia, poate duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație asupra existenței condițiilor ascunse sau neaparente ale solului, ale structurii clădirii sau altor factori nevizibili la inspecție care ar putea influența valoarea. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru asemenea condiții sau efectuarea unor studii necesare pentru a descoperii aceste aspecte ascunse;
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în studiu se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare. Orice modificare a condițiilor pieței poate duce la modificarea rezultatelor raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile având în vedere datele disponibile la data evaluării;
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra imobilului, efectuând doar o inspecție vizuală și nu a intenționat defecte sau deteriorări ale construcției sau ale instalațiilor altele decât cele aparente. Prezența unor astfel de deteriorări ar putea afecta în mod negativ valoarea; Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografii ale imobilului, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și a stării acestuia și pentru a ajuta pe client în aprecierea corectă calitativă;
- Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară;
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor proprietatea analizată;
- Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către destinatar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia;
- În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării;

IPOTEZE SPECIALE:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil. Evaluatorul nu are cunoștințe de înstrăinare de nici un fel al imobilului supus evaluării.
- Evaluatorul a inspectat personal proprietatea în prezența reprezentantului proprietarului.
- Suprafețele utilizate în cursul raportului de evaluare, sunt cele măsurate de către evaluator cu ocazia inspecției, motiv pentru care suprafețele sunt aproximative, nefiind efectuate de către personal specializat și cu aparate specializate.
- Nu am avut la dispoziție documentație cadastrală.
- Conform extraselor CF prezentate evaluatorului proprietatea nu este grevată de sarcini.

2.11. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea beneficiarului și a utilizatorului desemnat, respectiv MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, în calitate de proprietar, conform documentelor anexate.

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

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

Capitolul 3

PREZENTAREA DATELOR

3.1. ASPECTE JURIDICE

Proprietatea imobiliară, obiectul prezentului raport de evaluare este înscris în Cartea Funciară nr.25779 al localității Sf.Gheorghe, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Secuiesc pentru informare la data de 05.10.2016.

Cartea funciară nr.25779 al localității Sf.Gheorghe, conține următoarele date:

- Teren intravilan, suprafață de 60 mp, nr top: 2233/30/1
- Construcții: casă din lemn cu parter și mansardă, 2 camere, balcon și debara, cad:C1
- Drept de proprietate:
 - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SF.GHEORGHE, cota actuală 1/1
- Sarcini înscrise: drept de administrare- CONSILIUL LOCAL AL MUN. SF.GHEORGHE

Proprietarul imobilului evaluat a pus la dispoziția evaluatorului extras de carte funciară din data de 05.10.2016, declarând verbal că de la această dată și până în prezent nu s-au efectuat înscrieri de nici un fel.

Dreptul de proprietate evaluat - integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate.

Nu am avut la dispoziție documentație cadastrală.

3.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI LOCALIZARE

Piața imobiliară, în general, și piața rezidențială, în special, se deosebesc fundamental de piețele obișnuite pe care se tranzacționează bunuri, servicii sau active. Specificul pieței imobiliare este determinat, în principal, de două elemente: caracteristicile proprietăților și comportamentul participanților la piață. Datorită acestor factori, piața imobiliară se distinge prin: asimetrii informaționale, prețuri rigide, fluctuații semnificative de lichiditate, lipsă de transparență și ineficiență economică. Astfel, sunt generate riscuri semnificative pentru sistemul financiar, care este strâns legat de piața imobiliară prin garanțiile ipotecare, precum și pentru restul economiei, prin afectarea procesului investițional și a mobilității forței de muncă. În acest context, rolul serviciilor conexe pieței imobiliare (notarii, agențiile imobiliare, experții geodezi și evaluatorii) este extrem de important pentru estomparea asimetriilor informaționale și creșterea transparenței. În plus, lichiditatea pieței poate fi ameliorată prin intermediul unor costuri de tranzacționare mai reduse, creșterea vitezei și a calității acestor servicii. Modalitatea cea mai eficientă pentru realizarea acestui deziderat este, așa cum vom arăta în continuare, sporirea gradului de concurență pe piețele serviciilor conexe tranzacțiilor imobiliare.

Piața românească este expusă unor riscuri suplimentare, datorate tranzacționării în monedă străină, scăderii populației și numărului extrem de mare de locuințe ocupate de proprietari (piață redusă a chiriilor). Această situație este amplificată de lipsa de transparență a pieței (inexistența unui indice imobiliar oficial), costurile ridicate și viteza scăzută de tranzacționare, precum și de birocrăția excesivă din domeniul construcțiilor.

Având în vedere dinamica pozitivă a cererii și a ofertei pentru toate tipurile de proprietăți imobiliare, numărul agențiilor imobiliare din România a crescut, oferta acestora fiind din ce în ce mai diversificată, iar calitatea serviciilor oferite mai bună. Astfel, se poate apela la serviciile agențiilor imobiliare în marea majoritate a localităților din România, numărul acestora fiind mai mare în localitățile de mari dimensiuni.

Serviciile de intermediere imobiliară nu sunt reglementate, iar competiția între agenții imobiliare se desfășoară pe o piață cu structură concurențială determinată în primul rând de lipsa barierelor la intrare. Cu toate acestea concurența prin preț este destul de scăzută, acest fapt datorându-se, cel mai probabil, unor factori care țin de specificul activității. Accesul unui segment tot mai mare de populație la Internet și utilizarea acestuia ca platformă de căutare și promovare a proprietăților imobiliare, reprezintă un fenomen care va avea un impact semnificativ asupra profitabilității pe termen lung în sectorul de intermediere. Acest lucru va determina, cel mai probabil, o creștere a gradului de concurență și, drept consecință, scăderi de prețuri și o creștere de ansamblu a calității serviciilor.

Domeniul imobiliar din România a arătat până în anul 2008 septembrie o dinamică spectaculoasă atât prin creșterea numărului investitorilor cât și prin creșterea valorii la care au avut loc tranzacțiile. Criza financiară declanșată pe bază de suport imobiliar a întors semnificativ acest segment economic, înregistrând o scădere permanentă atât al prețului terenurilor cât și al clădirilor și construcțiilor.

Din 2013 asistăm la o revenire a pieței imobiliare, bazată în special pe scăderea prețurilor, atât pe piața vânzărilor, cât și pe piața închirierilor.

Piața imobiliară a suferit schimbări semnificative. Acestea par însă să fi trecut, astfel că lucrurile s-au stabilizat și, contrar a ceea ce am crede, în prezent există o cerere continuă, dincolo de lipsa lichidităților pe piață. Iar regiunea analizată, județul Brașov, nu face excepție de la această tendință.

Potrivit unor analiști, anul 2017 poate fi mai bun decât precedenții dintr-un singur motiv, și anume relația mult mai echilibrată și mai corectă dintre calitate și preț.

Statiunea Sugas Bai se găsește pe teritoriul județului Covasna, în zona Munților Baraolt, aducând o contribuție semnificativă la potențialul turistic al acestei regiuni a Tinutului Secuiesc. Localizată pe valea Paraului Sugas, la o altitudine de aproximativ 750 metri, aceasta stațiune reprezintă o locație foarte apreciată de turiștii care sosesc aici, în special datorită cadrului natural și a potențialului balneoclimateric de care beneficiază. Accesul către această locație se realizează foarte simplu, stațiunea fiind localizată la o distanță de numai 10 km de Orasul Sfântu Gheorghe. La Sugas se ajunge pe un drum județean modernizat, DJ121 C.

Potențialul acestei stațiuni balneoclimaterice a fost descoperit încă din anul 1840, când în urma sapaturilor desfășurate de către minierii aflați în căutarea metalelor prețioase, au fost descoperite aici gaze cu efecte benefice asupra sănătății. În prezent, acestea sunt exploatate și reprezintă o adevărată bogăție a stațiunii. Baile și mofetele de la Sugas Bai sunt recomandate în tratarea diverselor boli cardiace sau afecțiuni ale sistemului circulator.

Pe lângă faptul că reprezintă o locație de tratament, Stațiunea Sugas Bai poate reprezenta o destinație de vacanță perfectă în perioada sezonului rece, datorită prezentei Partiei de Ski Sugas Bai, ce reprezintă o adevărată incantare pentru cei care vor să se bucure din plin de frumusețea sezonului alb, practicând sporturi de iarnă de calitate. Nici în sezonul cald lucrurile nu stau foarte diferit în ceea ce privește activitățile ce pot fi desfășurate la Sugas. Datorită prezentei reliefului montan, pot fi urmate aici diverse drumetii, de dificultate ușoară, dar extrem de placute datorită peisajelor pitorești și a cadrului natural relaxant.

Proprietatea imobiliară de evaluat aflată în LOC. Șugaș Băi, FN, jud.Covasna, este localizată în zona centrală al stațiunii, în apropierea pârtiei de schii și al centrului SPA. Proprietățile învecinate, sunt proprietăți de tip turistice (pensiuni, case de vacanță).



3.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Proprietate imobiliară, situată în loc. Șugaș Băi, FN, județul Covasna, înscrisă în CF nr.25779.

- Terenul, conform CF are o suprafață de 60 mp. Este teren în pantă, având formă dreptunghiulară.
- Construcția "Casută din lemn":
 - Suprafața construită: 42 mp
 - Suprafața construită desfășurată: 66,50 mp
 - Suprafața utilă: 48,40 mp
 - An PIF: 1994
 - Regim de înălțime: P+M
 - Nr camere: 2 (o cameră la parter și o cameră la mansardă)
 - Structura de rezistență a imobilului este alcătuită din pereți din zidărie bărne de lemn, șarpantă din lemn acoperit cu tablă zincată.
 - Finisaje: placaj cu lambriu din lemn, pardoseală dușumea, uși din lemn
 - Componente tehnico-edilitare: instalații electrice, sobă cu coș de fum (tip șemineu)
 - Starea tehnică: bună, însă necesită câteva investiții de renovare/modernizare

3.4. STUDIU DE VANDABILITATE (ANALIZA PIETEI IMOBILIARE)

Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor. Piața imobiliară nu este o piață eficientă și nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale locale, regionale și naționale. Numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul locurilor de muncă etc.

Ca pe orice piață, prețul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă.

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor.

Piața imobiliară în zonă se află pe un trend negativ, cererea este scăzută, datorită potențialului de cumpărare scăzută.

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta pentru proprietățile imobiliare similare cu cel analizat, este redusă, în ultimii ani prețurile ofertate erau ajustate în mod semnificativ.

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare; acesta a suferit schimbări semnificative atât pe piața autohtonă cât și pe cea analizată prin prezenta.

În momentul de față, pe piața proprietăților imobiliare similare cu cel analizat numărul tranzacțiilor este foarte redusă. Acsete construcții sunt relativ noi, nu avem cunoștință despre tranzacții sau de oferte de vânzare de proprietăți similare în zonă.

Capitolul 4

ANALIZA DATELOR

4.1. ANALIZA ÎN CONCEPTUL C.M.B.U

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

O utilizare care nu este legal permisă sau nu este fizic posibilă, nu poate fi considerată ca fiind cea mai bună utilizare. O utilizare permisă legal și posibilă fizic, poate cere evaluatorului, cu toate acestea, să justifice de ce este rezonabil probabilă. După ce a rezultat din analiza că una sau mai multe utilizări sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilității financiare. Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

“ Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.” (Paragraful 31 GEV 630, Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2016).

Prudențial, se recomandă evaluarea proprietății la utilizarea actuală.

4.2. ABORDAREA PRIN COST

Pentru evaluarea construcției **”Căsuță din lemn”** s-a folosit abordarea prin **metoda costurilor**, aplicând metoda **”costurilor de reconstrucție - costuri de înlocuire”**, abordare prezentată în lucrarea d-lui **Corneliu Șchiopu: Metoda costurilor de reconstrucție - costuri de înlocuire, Clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale, Editura Iroval București, 2010.**

Abordarea folosind metoda **”costurilor de reconstrucție-costuri de înlocuire”** presupune identificarea din lucrarea d-lui **ing Corneliu Șchiopu**, editate de Editura Iroval – Cercetări în evaluare SRL, având titlul: **„Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire. Clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale”, ediția 2010** elementele constructive similare sau identice cu cel al obiectul prezentei raport de evaluare, și aplicarea unor costuri brute de reconstrucție prezentate în această lucrare la o unitate de măsură la care se referă costul brut de reconstrucție în lucrarea de mai sus amintită.

Cantitatea elementelor identificate se referă la suprafața desfășurată, la suprafața opacă privind finisajele fațadei, respectiv suprafeței desfășurate, părți ceea ce revine pentru elementul la care se referă, respectiv la numărul ansamblelor la instalațiile sanitare.

Totodată se vor folosi următoarele ipoteze pentru coeficienți de corecție:

-Grad seismic de puterea a VII-a.

-Costurile total directe unitare se corectează cu coeficienți:

➤ **Coeficient de corecție distanță de transport - 1,000**

➤ **Coeficient de corecție manoperă – 0,965**

Față de valoarea obținută ca cost brut de reconstrucție, este necesar să se facă o corecție datorită schimbărilor elementelor de piață al diferitelor elemente de construcție. Pentru aceasta evaluatorul a utilizat lucrarea editat de Editura Iroval – Cercetări în evaluare SRL, al d-lui **ing Corneliu Șchiopu: Indici de actualizare Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire, august 2017.**

Costul de înlocuire brut al construcției este prezentată în tabelul de mai jos:

Nr. Crt.	Element structural	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice de actualizare	Cost total (lei)
			A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
1	Structură lemn	STRCABP	66,50	472,10	31.394,65	1,000	0,965	1,1832	35.846,03
2	Finisaj interior	FINLCAB	66,50	650,90	43.284,85	1,000	0,965	1,2324	51.477,20
3	Instalații electrice	ELCAB	66,50	82,40	5.479,60	1,000	0,965	1,4077	7.443,66
4	Încălzire cu sobă+ coș de fum	INCCAB	1,00	107,70	107,70	1,000	0,965	1,4749	153,29
5	Învelitoare din tablă zincată	INVIZ	66,50	226,40	15.055,60	1,000	0,965	1,4308	20.787,60
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)									115.707,78
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/mp)									1.739,97
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)									97.233,43
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/mp)									1.462,16

În aceste condiții costul de nou al clădirii având denumirea de **Căsuță din lemn** este prezentată în tabelul de mai jos:

Suprafața construită	mp	42,00
Suprafața desfășurată	mp	66,50
Valoare cost unitar	lei/mp	1.462,16
Total cost de înlocuire brut	lei	97.233,43

Estimarea deprecierei fizice se efectuează conform celor prezentate în **Anexa nr 34** din **Indicativul P135 din 1999, Ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloace fixe din grupa 1 "CONSTRUCȚII"**.

Deprecierea normală a construcției având denumirea **Căsuță din lemn** conform **Tabelului 34** se determină astfel:

$$D_{fn} = D1 + \frac{D2 - D1}{V2 - V1} (V_{ef} - V1)$$

relație în care:

- D_{fn} - deprecierea fizică normală
- D1 - gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V1
- D2 - gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V2
- V_{ef} - vârsta efectivă

DEPRECIERE FIZICĂ NORMALĂ	
Dfn =	46,00%
D1 =	40%
D2 =	50%
V1 =	20
V2 =	25
Vef =	23,00

Totodată se poate stabili o depreciere funcțională de **20%**, datorită caracteristicilor constructive. (suprafețe mici, lipsă grup sanitar etc).

Deprecierea externă poate fi temporară sau permanentă și este cauzată, de regulă, de factori economici sau de localizare. Față de o situație normală de piață se poate presupune că în Sf.Gheorghe, în special Șugaș Băi, nu există o piață imobiliară permanentă și sănătoasă, unde puterea de cumpărare și modul de tranzacții de regulă nu sunt la data evaluării recunoscute de piață. Transferuri de proprietate speciale sau de interes special comparabile cu obiectul prezentei raport de evaluare sunt minime, sau chiar nici nu există, deci stabilirea procentului de depreciere externă de **5%** este justă.

Astfel, costul de înlocuire net al construcției este prezentat în tabelul de mai jos:

Suprafața construită	mp	42,00
Suprafața desfășurată	mp	66,50
Valoare cost unitar	lei/mp	1.462,16
Total cost de înlocuire brut	lei	97.233,43
Vârsta cronologică	ani	23
Vârsta efectivă	ani	23,00
Uzură fizică	%	46,00%
Valoarea depreciere fizică	lei	44.727,38
Total cost după depreciere fizică	lei	52.506,05
Depreciere funcțională	%	20,00%
Valoarea depreciere funcțională	lei	10.501,21
Total cost după depreciere funcțională	lei	42.004,84
Depreciere externe	%	5,00%
Valoarea depreciere externă	lei	2.100,24
Cost de înlocuire brut fără TVA	lei	39.904,60
Cost de înlocuire brut fără TVA	EUR	8.677,18

În final aplicând cele expuse mai sus valoarea **construcției** având denumirea de "Căsuță din lemn" aferente **proprietății imobiliare**, prin **metoda costurilor**, aplicând metoda "costurilor de reconstrucție-costuri de înlocuire" este de (rotunjit):

39.900 RON

NOTĂ: Valoarea de mai sus este fără TVA



Estimarea valorii de piață a terenului, indiferent de starea în care se află, s-a efectuat în ipoteza terenului liber, folosind metoda comparației directe, considerată metodă cea mai preferată atunci când sunt disponibile vânzări suficiente.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date pentru loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturi. Analiza și sortarea informațiilor este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților și tranzacțiilor (numite elemente de comparație).

Elementele de comparație includ:

- ◇ Drepturi de proprietate
- ◇ Restricții legale
- ◇ Condiții de finanțare
- ◇ Condiții de vânzare
- ◇ Condiții de piață
- ◇ Localizarea
- ◇ Caracteristici fizice (mărimea, topografia)
- ◇ Utilități disponibile
- ◇ Zonarea

Evaluatorul consideră că metoda cea mai adecvată pentru evaluarea terenului reprezintă **metoda comparației vânzărilor**, care este o metodă adecvată în analiza obiectului propus spre evaluare. Comparabilele studiate sunt prezentate la **anexa 3** al prezentului raport de evaluare. Dintre aceste comparabile s-au ales pentru grila de comparație următoarele:

Nr crt	Elemente de comparație	Proprietate subiect	Comparabila		
			1	4	5
1	<i>Tip comparabilă</i>		ofertă	ofertă	ofertă
2	<i>Dreptul de proprietate transmis</i>	depline	depline	depline	depline
3	<i>Restricții legale</i>	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
5	<i>Condiții de finanțare</i>	numerar	numerar	numerar	numerar
5	<i>Condiții de vânzare</i>	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
6	<i>Condiții de piață</i>	23.10.2017	21.10.2017	28.09.2017	octombrie 2017
7	<i>Localizare</i>	Șugas Băi	str Borviz	str Ferencvaros	str Arcușului
8	<i>Caracteristici fizice</i>				
	Suprafața (mp)	60	1.000	646	575
	Front stradal	înfundat	15	ns	20
	Topografie	pantă	plană	plană	plană
9	<i>Utilități disponibile</i>				
	Apă	nu	nu	da	da
	Curent electric	da	da	da	da
	Canalizare	nu	nu	nu	da
	Gaz metan	nu	nu	nu	nu
10	<i>Zonarea</i>	turistică	rezidențială	rezidențială	rezidențială
13	<i>Preț vânzare/ofertă (EUR)</i>		25.000	18.734	20.000
14	<i>Preț unitar (EUR/mp)</i>		25,00	29,00	34,78

Aplicarea metodei comparației, prin compararea elementelor, introduce diferite procente sau valori de corecții care sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Nr crt	Elemente de comparație	Proprietate subiect	Comparabila					
			1		4		5	
	Preț vânzare/ofertă (EUR)		25.000		18.734		20.000	
	Preț unitar (EUR/mp)		25,00		29,00		34,78	
	Tip comparabilă		ofertă		ofertă		ofertă	
	Ajustare		-5%	-1,25	-5%	-1,45	-5%	-1,74
	Preț de vânzare (tranzacție potențială EUR/mp)		23,75		27,55		33,04	
1	Drep de proprietate transmis	depline	depline		depline		depline	
	Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
	Preț ajustat (EUR/mp)		23,75		27,55		33,04	
2	Restricții legale	nu sunt	nu sunt		nu sunt		nu sunt	
	Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
	Preț ajustat (EUR/mp)		23,75		27,55		33,04	
3	Condiții de finanțare	numerar	numerar		numerar		numerar	
	Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
	Preț ajustat (EUR/mp)		23,75		27,55		33,04	
4	Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare	
	Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
	Preț ajustat (EUR/mp)		23,75		27,55		33,04	
5	Condiții de piață	23.10.2017	21.10.2017		28.09.2017		octombrie 2017	
	Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
	Preț ajustat (EUR/mp)		23,75		27,55		33,04	
6	Localizare	Șugas Băi	str Borviz		str Ferencvaros		str Arcușului	
	Ajustare		5%	1,19	-5 %	-1,38	-10%	-3,30
	Preț ajustat (EUR/mp)		24,94		26,17		29,74	
7	Caracteristici fizice							
	<i>Suprafața și forma (mp)</i>	60	1.000		646		575	
	Ajustare		5%	1,25	5%	1,31	5%	1,49
	Preț ajustat (EUR/mp)		26,18		27,48		31,23	
	<i>Topografie</i>	pantă	plană		plană		plană	
	Ajustare		-5%	-1,25	-5%	-1,37	-5%	-1,56
	Preț ajustat (EUR/mp)		24,94		26,11		29,66	
8	Utilități disponibile	en.electrică	en.electrică		apă, en.electrică		apă, electr,canaliz	
	Ajustare		0%	0	-5 %	-1,31	-10%	-2,97
	Preț ajustat (EUR/mp)		24,94		24,80		26,70	
9	Zonarea	turistică	rezidențială		rezidențială		rezidențială	
	Ajustare		10%	2,49	10%	2,48	10%	2,67
	Preț ajustat (EUR/mp)		27,43		27,28		29,37	
	Corecții total nete (valoric)	EUR	3,68		-0,27		-3,68	
	Corecții total nete (procentual)	%	15,50%		-0,97%		-11,12%	
	Corecții total brute (valoric)	EUR	6,18		7,85		11,99	
	Corecții total brute (procentual)	%	26,00%		28,48%		36,28%	
	Număr ajustări		4		5		5	

Corecțiile s-au luat în considerare astfel:

- Tranzacție – au fost aplicate corecții fiecărei comparabile. Marja de negociere a fost estimată în urma verificării telefonice a ofertelor. În urma acestor convorbiri s-a constatat că ofertanții ar negocia aproximativ 5%.
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări; atât la proprietate imobiliară analizată cât și la comparabile folosite dreptul de proprietate este deplin;
- Restricții legale nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări; condițiile de finanțare sunt asemănătoare cu cea a proprietății subiect;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață: nu au fost necesare ajustări; deoarece condițiile de piață a comparabilelor sunt asemănătoare cu cea a proprietății analizate;
- Localizare: ajustarea de 5% a fost aplicată comparabilei 1, aceasta fiind situată în zonă cu piață imobiliară a cererii și ofertei inferioară față de localizarea obiectul prezentei raport de evaluare. Ajustarea de -5% respectiv -10% a fost aplicată comparabilelor 4 și 6, aceasta fiind situată în zonă cu piață imobiliară a cererii și ofertei superioară față de localizarea obiectul prezentei raport de evaluare.
- Caracteristici fizice :
 - Suprafață: ajustarea de 5% a fost aplicată comparabilelor cu suprafață mult mai mare decât suprafața parcelei de teren subiect.
 - Topografie: ajustarea de -5% a fost aplicată comparabilelor cu topografie calitativ superioară (plană) în comparație cu topografia parcelei de teren subiect (în pantă).
- Utilități disponibile: ajustarea de -5% pentru fiecare utilitate diferență a fost aplicată comparabilelor 4 și 6, aceasta prezentând utilități în plus față de utilitățile disponibile al obiectului prezentei raport de evaluare.
- Utilizarea zonei: ajustarea de 10% a fost aplicată comparabilelor care sunt situate în zone rezidențiale în comparație cu zonarea turistică al obiectului prezentei raport de evaluare.

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a terenului comparabilei 1, deoarece comparabilei 1 i-au fost aduse cele mai mici ajustări având în vedere caracteristicile analizate.

În acest context valoarea estimată pentru teren prin abordarea prin comparații de piață, analiza pe perechi de date este de **27,43 EUR/mp, rotunjit 27 EUR/mp.**

Astfel, valoarea suprafeței totale a terenului este (rotunjit):

1.600 EUR echivalent cu 7.000 RON

NOTĂ: Valoarea de mai sus este fără TVA



Valoarea proprietății imobiliare situată în loc. Șugaș Băi, FN, județul Covasna, proprietatea MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, reprezintă suma valorii construcției obținută prin metoda costurilor și valoarea terenului aferent proprietății imobiliare obținută prin metoda comparației pe perechi de date, și este de:

46.900 RON echivalent cu **10.300 EUR**

NOTĂ: Valoarea de mai sus este fără TVA

Sinteza celor prezentate mai sus se prezintă astfel:

Denumire	Valoare estimată (RON)	Valoare estimată (EUR)
Căsuță din lemn	39.900,00	8.700,00
Teren	7.000,00	1.600,00
TOTAL PROPRIETATE	46.900,00	10.300,00



4.3. ABORDAREA PRIN PIATĂ

Abordarea prin metoda comparației presupune compararea proprietăților supuse evaluării cu alte proprietăți imobiliare, tranzacționate sau oferite recent spre vânzare, având caracteristici similare. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între proprietate subiect și comparabilă.

Abordarea prin piața – pentru estimarea valorii proprietății imobiliare subiect, nu s-a aplicat având în vedere numărul redus de oferte de proprietăți similare din zonă, metoda nu a putut fi aplicată satisfăcător.

4.4. ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea pe bază de venit reprezintă una dintre cele trei categorii mari de abordări ale evaluării proprietăților imobiliare, aplicarea sa presupunând analiza datelor privind veniturile și cheltuielile aferente unei proprietăți.

În principiu metoda veniturilor consideră bunul imobiliar ca o generator de venituri. Veniturile sunt sume de bani presupuse a fi obținute periodic. Între venitul periodic (anual) și valoarea de piață a proprietății există un raport numit și rata de capitalizare. Atunci când este rezonabil să se presupună că rata de capitalizare este constantă pentru proprietăți de tip similar în condiții de piață similar, rata de capitalizare de pe piață se poate aplica pentru convertirea venitului obținut cumulate în vederea estimării valorii prezente a proprietății evaluate.

Valoarea obținută prin această metodă se referă la întreaga proprietate.

Formula de calcul este:

$$V_p = VNE / c - Chr$$

- Unde:
- V_p – este valoarea proprietății de evaluat
 - VNE – este venitul net din exploatare
 - C – este rata de capitalizare
 - Cha – sunt cheltuielile de renovare

$$VNE = VBE - Chi - Cha$$

- Unde:
- VBE – este venitul brut din exploatare
 - Chi – sunt cheltuielile cu impozitul pe construcție
 - Cha – sunt cheltuielile cu asigurarea obligatorie

$$VBE = VBP * Gocup$$

- Unde:
- VBP – este venitul brut potential
 - $Gocup$ – este gradul de cupare

$$VBP = VI \times 12$$

- Unde:
- VI – este valoarea chiriei pe lună

Mențiuni:

- Chiriile luate în calcul sunt la nivelul pieței conform analizei efectuate.
- Rata de capitalizare s-a ales din revista de specialitate "Valoarea oriunde este ea", nr 15, iunie 2017 pagina 63-68.
- Se consideră un grad de ocupare de 60%, conform analizei de piață efectuată.
- Cheltuielile fixe sunt cele în care se încadrează taxele și impozitele generate de întreținerea construcției. În categoria cheltuielilor variabile intră cheltuielile de management, personal, cheltuielile cu utilitățile (electricitate, etc), reparația și întreținerea. Cheltuielile de exploatare în cazul de față sunt cu impozitul, asigurarea, respectiv cheltuielile cu personalul, cu utilitățile și cheltuielile cu reparații și întreținere.
- Cheltuielile de renovare (modernizare) s-au estimat la 1.200 euro echivalent cu 5.500 lei (scară de acces, amenajare baie etc)

Astfel, conform informațiilor de piață deținute și prelucrate, estimarea evaluatorului este ca prețul la care s-ar putea închiria imobilul subiect este de **160 RON/zi**.

În aceste condiții valoarea proprietății de evaluat se calculează astfel:

Venit brut potential VBP		58.400
chirii nete	RON	160,00
Număr de zile	zile	365
Total venit brut potențial anual		58.400
alte venituri		0
Grad de ocupare (%)		60
Venit brut efectiv VBE		35.040
Cheltuieli de exploatare		30.252

FIXE		800
taxe proprietate		700
asigurare		100
altele		0
VARIABLE		29.452
management	0,0%	0
administrator		0
salarii		21.396
electricitate		2.000
alte cheltuieli		800
reparatii-intretinere	15%	5.256
Cheltuieli de renovare		5.500
Fond Rulment		0
VENIT NET de EXPLOATARE VNE		4.788
RATA DE CAPITALIZARE (%)		9,3%
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA	RON	45.984
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA	EURO	9.999
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA	RON	46.000
	EURO	10.000

Astfel, valoarea proprietății imobiliare de evaluat estimată prin abordarea prin venit este

46.000 RON echivalent cu **10.000 EUR**

NOTĂ: Valoarea de mai sus este fără TVA



4.5. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare situată în loc. Șugaș Băi, FN, județul Covasna, **proprietatea MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE**, s-a realizat aplicând două abordări principale, fiind fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Rezultatele abordărilor au fost:

- ☐ Abordarea prin cost: VPROPRIETATE = 10.300 EURO ≈ 46.900 RON;
- ☐ Abordarea prin piață: având în vedere numărul redus de oferte de proprietăți similare din zonă, metoda nu a putut fi aplicată satisfăcător;
- ☐ Abordarea prin venit: VPROPRIETATE = 10.000 EURO ≈ 46.000 RON;

Pentru stabilirea valorii finale s-au avut în vedere principiile și criteriile de analiză a rezultatelor. Aceste criterii sunt:

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

ASTFEL, VALOAREA ESTIMATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE VALABILĂ LA DATA EVALUĂRII ESTE DE:

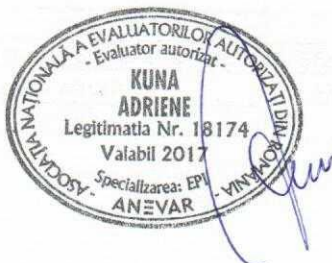
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	46.000 RON echivalent 10.000 EUR
VALOAREA NU ESTE INFLUENTATĂ DE T.V.A. VALOAREA ESTE VALABILĂ ÎN CONDIȚIILE PREZENTATE ÎN ACEST RAPORT	

- Cursul BNR utilizat la calcule este de 4,5988 RON/EURO din data de 23.10.2017.
- Valorile estimate nu sunt afectate de TVA (asimilabil fără TVA).

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

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport, conform cu standardele de evaluare a bunurilor;
- Datele folosite în prezentul raport au fost obținute de la reprezentantul proprietarului, evaluatorul neasumându-și responsabilitatea pentru veridicitatea și acuratețea acestora;
- Valoarea este o predicție; Valoarea este subiectivă; Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

KUNA ADRIENE
evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR,
legitimația nr. 18174



Capitolul 5

ANEXE

- | | |
|---------|--|
| Anexa 1 | Extras de Carte Funciară nr.25779 |
| Anexa 2 | Planul construcției |
| Anexa 3 | Plan de amplasament și delimitare a imobilului |
| Anexa 4 | Comparabile - oferte terenuri |
| Anexa 5 | Comparabile - oferte închirieri |
| Anexa 6 | Fotografii |



EXTRAS DE CARTE FUNCARA **pentru INFORMARE**

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

Nr.cerere	26145
Ziua	05
Luna	10
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Sfântu Gheorghe

Nr. CF vechi: 3971/Sf.Gheorghe

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 2233/30/1	Din acte: 60; Masurata:-	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	Cad: C1 Top: 2233/ 30/ 1- C1	Sfântu Gheorghe	casă din lemn cu parter și mansardă, 2 camere, balcon și debara

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale			Observatii / Referinte
18373 / 21.08.2012			
Act administrativ nr. Hotărârea nr. 176, din 26.07.2012, emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. SF.GHEORGHE			
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1	
	1) MUNICIPIUL SF. GHEORGHE, domeniu privat	-	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini			Observatii / Referinte
18373 / 21.08.2012			
Act administrativ nr. Hotărârea nr. 176, din 26.07.2012, emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. SF.GHEORGHE			
C3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1	
	1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE	-	



Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Sfântu Gheorghe

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
Top: 2233/30/1	-	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	alte	DA	Din acte: 60; Masurata:-	-	-	2233/30/1	loc de vila

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: C1 Top: 2233/ 30/ 1- C1	constructii de locuinte	Din acte: -; Masurata:-	Cu acte	casă din lemn cu parter și mansardă, 2 camere, balcon și debara

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterile succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. C66323/05-10-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,
06/10/2016

Asistent-registrator,
VIOLETA MIRON

Referent,

Data eliberării,

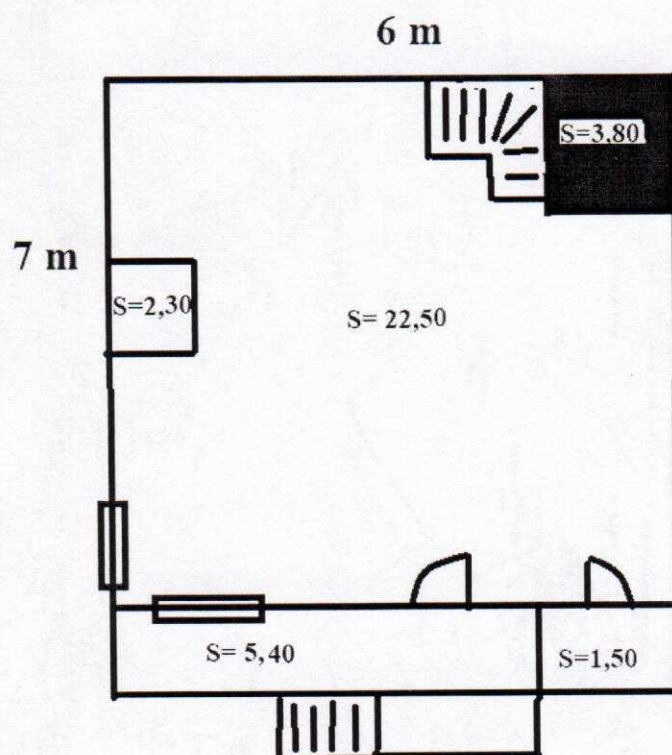
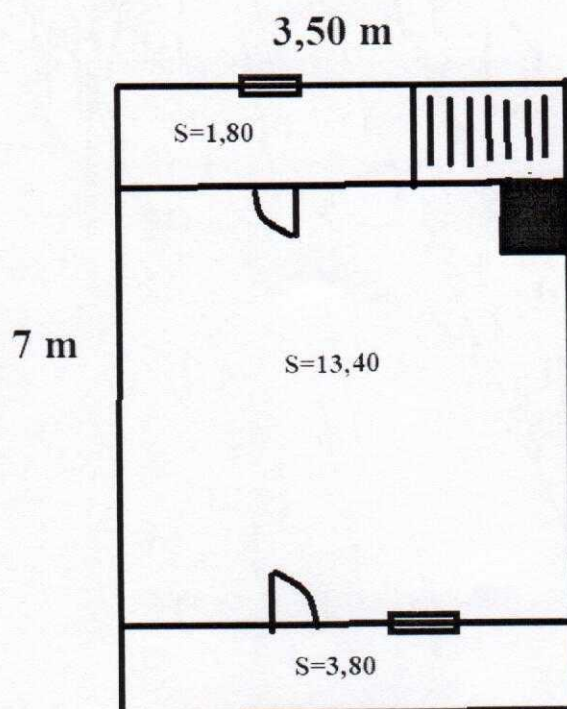
/ /

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

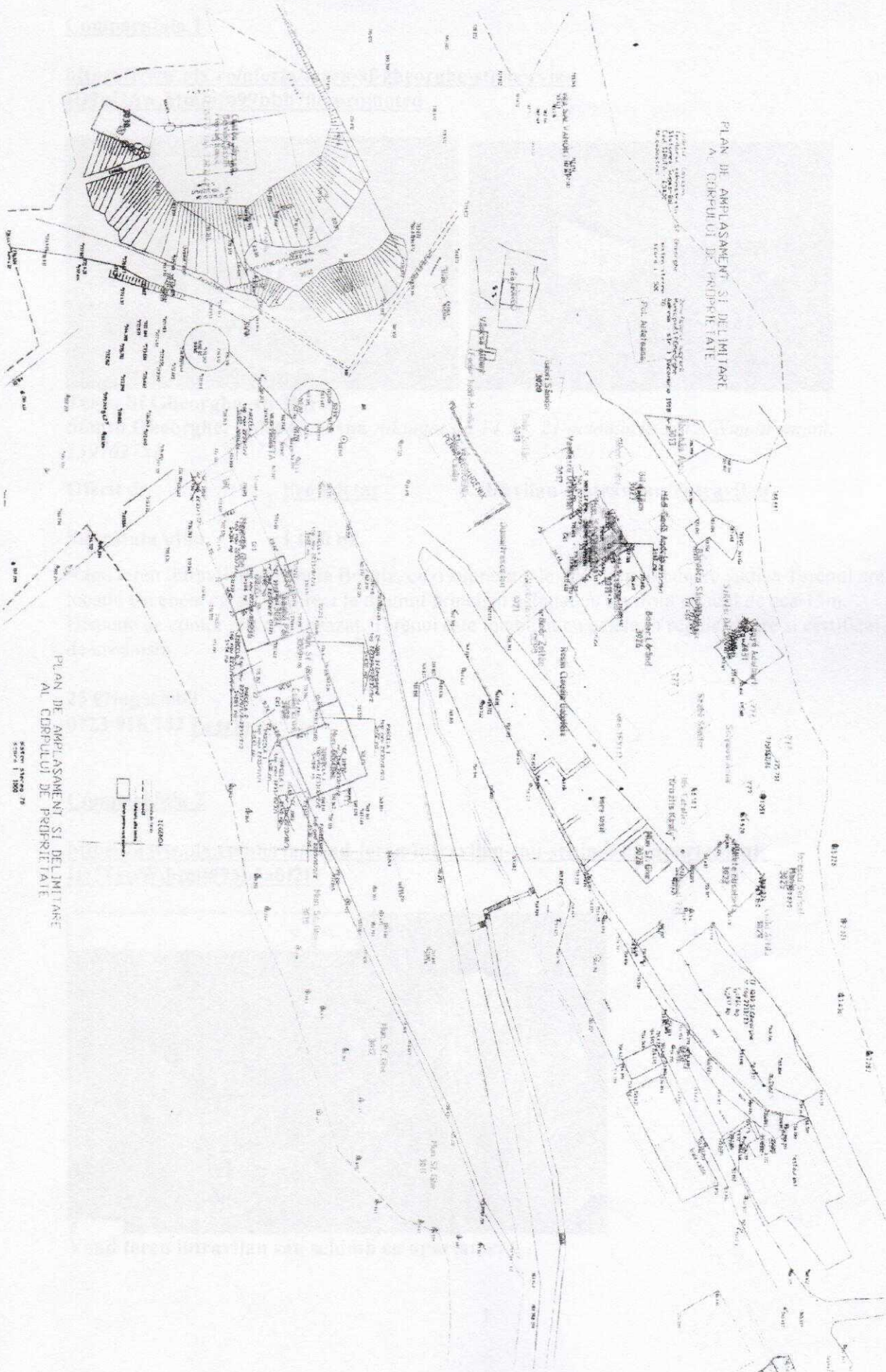
07-10-2016



PLAN CONSTRUCTIEPARTERMANSARDĂ

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL CORPULUI DE PROPRIETATE

Proiectant: [illegible]
 Scara: 1:500
 Data: [illegible]

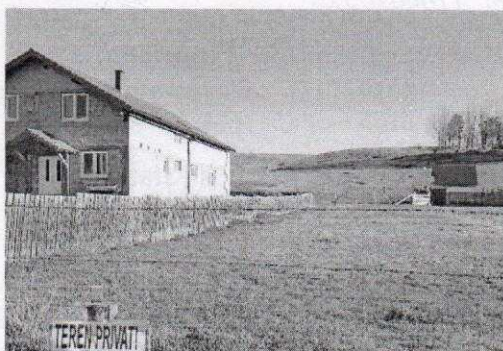


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL CORPULUI DE PROPRIETATE

Scara: 1:500
 Data: [illegible]

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/oferta/teren-sf-gheorghe-str-borviz-ID9pUAW.html#fb99bbb70e;promoted>



Teren Sf Gheorghe, str Borviz

Sfantu Gheorghe, judet Covasna *Adaugat La 14:21, 21 octombrie 2017, Numar anunt: 139162751*

Oferit de

Proprietar

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila

1 000 m²

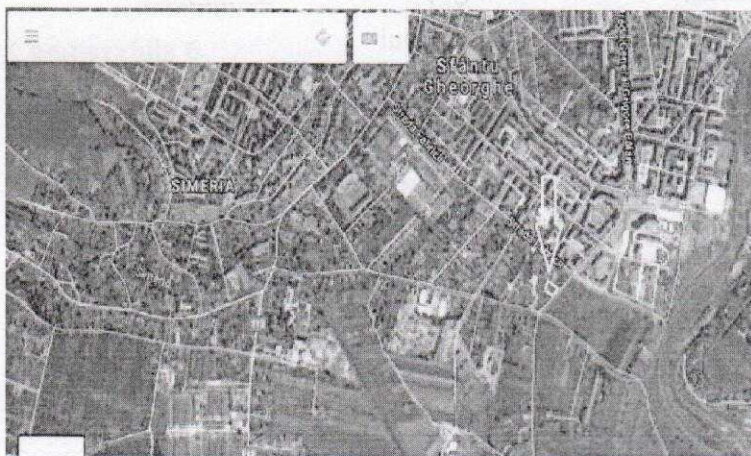
Vand teren intravilan pe strada Borviz, cu o suprafata de 1000 mp expunere sudica Terenul are o locatie excentata cu acces direct la drumul principal asfaltat cu un front stradal de cca 15m. Dispune de contor electric trifazat. Terenul este intabulat cu actele in regula, si are si certificat de urbanism.

25 €Negociabil

0723 916 782 Laszlo

Comparabila 2

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-sau-schimb-cu-apartament-ID7TvpW.html#95b5a0f2f9>



Vand teren intravilan sau schimb cu apartament

Sfantu Gheorghe, judet Covasna *Adaugat de pe telefon La 20:07, 19 aprilie 2017, Numar anunt: 116667007*

Oferit de Proprietar **Extravilan / intravilan** Intravilan

Suprafata utila 660 m²

Situat lângă biserica Krisztus Király Plébánia pe str. Cezar Bolliac, prelungire str. Grigore Bălan spre str. Țigaretei. Utilitățile sunt în apropiere, acces din stradă, front de 22m.

22 500 € Negociabil
0731491016 Adrian

https://www.multecase.ro/vanzare-teren-sfantu-gheorghe-covasna_i13842307

Vanzare Teren Sfantu Gheorghe , 22500 €

Situat langa biserica krisztus kiraly plebania pe strada cezar bolliac, prelungire strada grigore balan spre strada țigaretei. utilitatile sunt in apropiere, acces din strada, front de 22m.

Caracteristici:

- **Pret Vanzare: 22500 €**

Contact: 0731491016

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-ID80pd9.html#95b5a0f2f9>

Teren intravilan

Sfantu Gheorghe, judet Covasna *Adaugat de pe telefon La 07:40, 13 octombrie 2017, Numar anunt: 118307603*

Oferit de Proprietar **Extravilan / intravilan** Intravilan

Teren intravilan de vanzare in Sfantu Gheorghe str. Câmpului

28 €
0757 735 963 Denes Katalin

Comparabila 4

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-ID8Evgd.html#95b5a0f2f9>

Teren intravilan

Sfantu Gheorghe, judet Covasna *Adaugat La 13:51, 28 septembrie 2017, Numar anunt: 127867821*

Oferit de Proprietar **Extravilan / intravilan** Intravilan

Suprafata utila 646 m²

De vanzare doua parcele intravilan in orasul Sf. Gheorghe a cate 646 mp in str. Ferencvaros.
Acces la utilitati: Curent, apa, canalizare inceputa 0726 273 850 / 0267 31 42 80

29 €

0726 273 850 Huza Ibolyka

http://www.multecase.ro/vanzare-teren-sfantu-gheorghe-covasna_i11756168

Vanzare Teren Sfantu Gheorghe , 29 € / m²

25 Martie 2017

- **Pret Vanzare:** 29 € / m²
- **Telefon:** 0726273850

Vand teren intravilan pentru constructii, 2 parcele, a cate 647 mp, pe strada ferencvaros, intrarea dinspre strada ciucului, prin strada campului. sau schimb cu casa in sfantu gheorghe. utilitatile apa si electricitate sunt pe teren, este amanejat drumul de acces. putul pentru canalizare este asigurat.

Comparabila 5

https://www.multecase.ro/vanzare-teren-sfantu-gheorghe-covasna_i13854257

Vanzare Teren Sfantu Gheorghe , 20000 € , 34.78 € / m²

Teren de vanzare de vanzare teren intravilan in zona rezidentiala, 575 m2 (20mx28m), toata utilitatile. terenul se afla la iesirea din orasul sfantu gheorghe spre arcus, in zona locuita, intre doua case - cartierul kossuth lajos. pretul este usor negociabil. mai multe detalii in timpul saptamanii dupa ora 19.00 sau in weekend.

Caracteristici:

- **Pret Vanzare:** 20000 €
- **Pret Vanzare:** 34.78 € / m²
- **Suprafata Teren** 575 m²

Contact: 0744302779

Comparabila 6

https://www.multecase.ro/vanzare-teren-sfantu-gheorghe-covasna_i13794003

Vanzare Teren Sfantu Gheorghe , 26000 €

Parcela se afla in localitatea sancrai zona szalommer la 4 km distanta de orasul sfantu gheorghe(covasna) si la 25km distanta de brasov. terenul are puz, este ingradit si are nr de casa. apa si curentul sunt trase in fata portii.

Caracteristici:

- **Pret Vanzare:** 26000 €
- **Suprafata Teren** 1084 m²

Contact: 0742359346

Comparabila 1

<https://www.turismromanesc.ro/vila/Cabana-Hunilak-P705.html>

**Vila Cabana Hunilak****Localitate:** *Sugas Bai***Judet:** *Covasna***Numar camere:** 3**Capacitate totala:** 8 locuri**Telefon:** 0744270479***Facilitati***

- Baie proprie
- Televizor in camera
- Gratar
- Gradina
- Acces bucatarie
- Parcare
- Frigider in camera
- Incalzire centrala
- Loc de joaca pentru copii

Descriere

ofer spre inchiriere o cabana ce este situata la 9 km de Sf. Gheorghe in statiunea turistica Sugas Bai, in judetul Covasna, la marginea padurii. Dispunem de 2 camere mici cu cate 2 paturi SGL, si o camera mai mare cu 2 paturi SGL la etaj, iar la parter un pat pentru 2 persoane. Va oferim si o bucatarie complet utilata, (cu ustensile, aparat de cafea, condimente etc), centrala termica cu calorifere, apa calda non stop, digi tv, aragaz, frigider, lada mare frigorifica, cuptor cu microunde, semineu, in baie cabina dus cu cadita, iar in gradina foisor, aveti posibilitatea de gratar. (Aveti lemne la dispozitie)

La doar 100 m se afla doua partii de schi (amenajate cu tunuri de zăpadă, skilift și iluminare nocturnă), mofeta, izvor cu apa minerala. Cabana pentru 6 persoane costa 35 EUR/zi, de la 6 persoane 45 EUR /zi. Capacitate de locuri 8 persoane. La cerere se mai poate pune un pat suplimentar. Este o cabana simpla, rustica, la noi nu gasiti modern, luxos, nou, este recomandata, in primul rand, pentru acei oameni care se simt bine in mijlocul naturii in conditii simple ca la tara. Daca doriti sa aflati ce sentiment este sa va treziti dimineata cu ciripitul pasarilor, vizitati-ne. Va asteptam cu drag! <http://www.youtube.com/watch?v=GqiYiLmAjHU>

Comparabila 2

https://www.turistinfo.ro/sugas_bai/cazare-sugas_bai/vila_apollonia-c99271.html

Vila Apollonia din Sugas Bai

Capacitate: 8 adulți în 2 spații de cazare.

Vila Apollonia vă invită să petreceți o vacanță sau un weekend de neuitat într-un cadru mai retras în stațiunea Șugaș Băi

Stațiunea este situată la opt kilometri de la Sântu Gheorghe, în munții Baraolt, pe valea pârâului Șugaș la poalele muntelui Ghirghiu la o altitudine de 775 m.

Șugaș băi este căutat atât pentru mofete și izvoarele de apă minerală cât și pentru posibilitățile practicării sporturilor . Iarna schiori au la dispoziție două pârtii dotate cu teleschi instalație nocturnă și tunuri de zăpadă

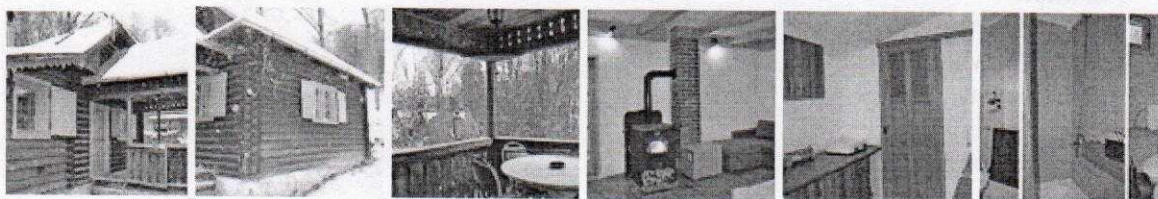
Vara teren de tenis, minigolf, zid alpin și teren dedicat sporturilor extreme.

Vila la cheie Apollonia are la parter living cu șemineu, tv satelit, internet wi-fi, bucătărie complet echipată, o baie cu duș și o tersă acoperită cu grill, iar la mansardă un dormitor.

Preț de închiriere integrală, pentru întreaga capacitate în cursul săptămânii : 300 lei/zi.

Preț de închiriere integrală, pentru întreaga capacitate în weekend: 300 lei/zi.

Tarifele includ doar cazare.



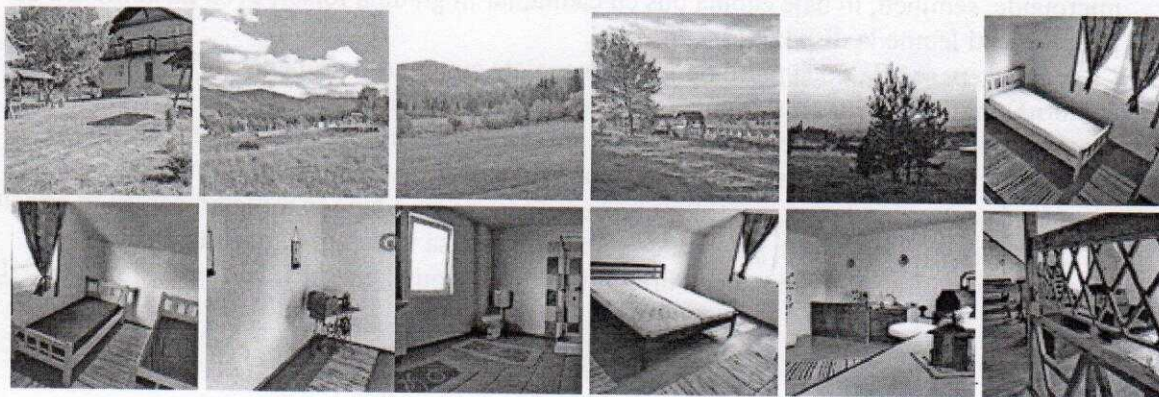
Bitai Tibor 0744 904 844

Comparabila 3

https://www.turistinfo.ro/chiurus/cazare-chiurus/cabana_kiss-c105309.html

Cabana Kiss din Chiuruș

Chiuruș , str. Principala, nr. fn (la aprox. 4.4 km de centrul loc. Covasna)





Capacitate: 8 adulți și 2 copii în 4 spații de cazare.

Casa se afla în localitatea Covasna-Chiurus, chiar sub pădure, fără stradă și fără număr deocamdată.

Pe Google Maps este indicat ca 'Cabana Kiss'. Casa este construită pe o fundație de 10x10, pe structură de grinzi, construcție ușoară.

Izolat cu polisiren pe dinăfara. Cu toate utilitățile, apă, curent electric și fosa septică.

Are 175 mp locuibil pe două nivele, parter: living, bucatărie, baie mare și o cameră; etaj: 4 dormitoare și o baie mică, de pe hol ieșire la terasă. Terenul are 1500 mp.

La ieșire din Covasna spre Zagon se afla localitatea Chiurus și în centrul localității se face în stânga către Pensiunea Debreci sau Pensiunea Bradul. 'Cabana Kiss' se afla exact peste 'Pensiunea Debreci'. Drum forestier, cu pietris până la casa.

De la asfalt până la casa sunt aproape 2 km.

Preț de închiriere integrală, pentru întreaga capacitate în cursul săptămânii: 200 lei/zi.

Preț de închiriere integrală, pentru întreaga capacitate în weekend: 250 lei/zi.

Reducere de 10% pentru sejururi de minim 3 nopți.

Tarifele includ doar cazare.

Kiss Arpad 0732.533.484

Comparabila 4

<https://travelminit.ro/ro/cazare/pensiunea-todor-reci>

PENSIUNEA TODOR RECI



Aer curat, liniște la Comolău în județul Covasna, unde vă așteptăm tot parcursul anului cu familia dumneavoastră.

Preț cazare, micul dejun inclus: de la 55 RON /pers/noapte

Facilități

- Internet gratuit

- Parcare privată
- Grădină sau zona verde
- Bucătărie complet echipată
- Recepție non-stop sau opțiunea de stocare cheie
- TV în camere sau în hol
- Schimb de prosoape și lenjerie de pat
- Încălzire centrală

Comparabila 5

PENSIUNEA MESTECĂNIȘ



Pensiune în regim "la cheie", mediu liniștit, mobilier rustic, clădire pe două nivele, cu câte 6+2 locuri fiecare.

Preț cazare, min. 3 persoane: de la 50 RON /pers/noapte

Reducere pentru familii (2 adulți și min 4 copii): **20%**

Facilități

- Internet gratuit
- Parcare privată
- Grădină sau zona verde
- Bucătărie complet echipată
- Schimb de prosoape și lenjerie de pat
- Încălzire centrală

Descriere

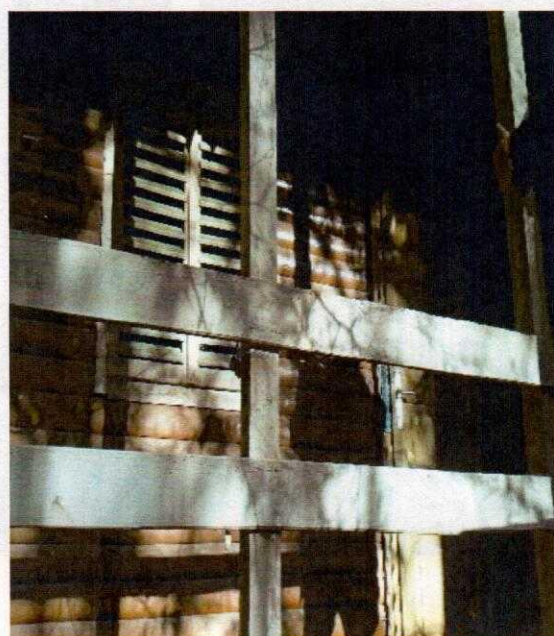
În viața noastră cotidiană avem nevoie să petrecem timpul nostru liber pe care avem la dispoziție într-un mod cât mai util. Intenția noastră este să promovăm turismul activ în zona

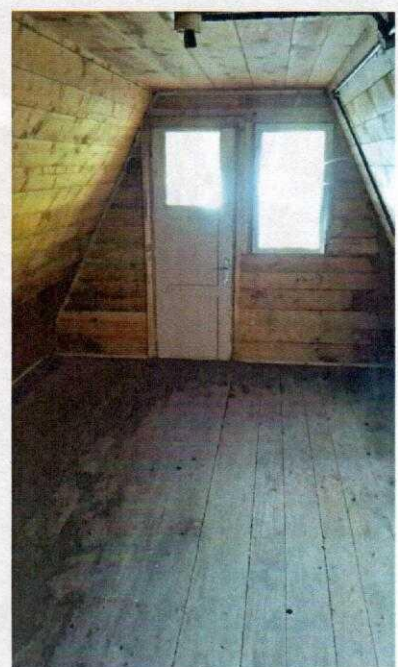
Mestecănișului de la Reci, deoarece condițiile geografice naturale sunt date, ca urmare oferim vizitatorilor noștri programe ca: plimbări cu bicicleta, drumeții, căutarea și cunoașterea unor plante sau animale ocrotite, fotografierea naturii sau a unor animale sălbatice (căprioare, cerb, mistreț, iepure, diferite păsări, etc), jocuri distractive în aer liber. Prin programul Leader am reușit să dotăm pensiunea noastră, astfel încât să creem un climat cât mai plăcut celor care vor să-și petreacă timpul lor liber, vacanța sau concediul în mijlocul naturii.

Pensiunea are două nivele, parter și etaj, cu intrări separate. Astfel, există posibilitatea ca fiecare nivel să poată să fie închiriat separat, de către una sau două familii, sau grupuri de până la 8 persoane. Fiecare nivel are 2 camere de dormit, o bucătărie, o cameră de zi, baie/grup sanitar. Bucătăria este pregătită și dotată complet în vederea preparării și servirii alimentelor de către vizitatorii noștri.

Primirea clienților și predarea cheilor se face în urma convorbirii telefonice prealabile.

FOTOGRAFII





Log cabin interior and exterior views.

The log cabin is a small, rustic structure built with horizontal log siding. The interior features a brick fireplace with a white-painted chimney pipe. The walls are made of log siding, and the floor is made of wooden planks. A wooden staircase leads up to a higher level. A doorway is visible, leading to another room. A window is visible above the doorway. The exterior of the cabin shows a white-painted stone foundation and a wooden deck. The ground is covered with fallen leaves.