

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

# RAPORT DE EVALUARE

**Client: PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE**

**Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE**

**Contract: 411 / 2021 (DA29380981)**

**Obiect: APARTAMENT CU 2 CAMERE SI DEPENDINTE,**  
**MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE, STR. ALEEA SCURTA NR. 1,**  
**BLOC 10, SCARA B, APARTAMENT XI**  
**JUDETUL COVASNA**



**DECEMBRIE 2021**



Stimate client,

Prin prezenta vă informez că la data de 03.12.2021 s-a întocmit raportul de evaluare asupra dreptului de proprietate a proprietății imobiliare - apartament cu 2 camere si dependinte, situat în municipiul Sfantu Gheorghe, strada Alea Scurta nr. 1, bloc 10, scara B, apartament XI, județul Covasna de către Pintilie Ștefan Cristian în calitate de evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din Romania, legitimat cu nr. 15239.

La data de 03.12.2021, Pintilie Ștefan Cristian, în calitate de evaluator a făcut inspecția proprietății imobiliare a cărei proprietar este STATUL ROMAN - teren, INTREPRINDEREA JUDETEANA DE GOSPODARIE COMUNALA SI LOCATIVA SF. GHEORGHE - apartament, înscrisă în C.F. nr. 23757-C1-U19 Sfantu Gheorghe, nr. top. 993/828/3/3/9/4/2/3/11/1/XIB.

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 decembrie 2021 și poate fi utilizată doar în acest scop. Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară de tip apartament cu 2 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:

<b>VALOARE IMOBIL (apartament si teren cota indiviza)</b>	<b>16.750 euro echivalent a 82.890 lei</b> la cursul valutar 4,9487 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 03.12.2021
---	---

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei DECEMBRIE 2021;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- cursul mediu valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,9487 RON = 1 EURO;
- Prezentul rezumat trebuie utilizat împreună cu raportul din care face parte.

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

Cu stimă,

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



## CUPRINS

### OPINIA ASUPRA VALORII

#### 1. INTRODUCERE

- 1.1. Sinteza evaluarii
- 1.2. Certificarea evaluatorului

#### 2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

#### 3. PREZENTAREA DATELOR

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

#### 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

#### 5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

#### 6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

- 6.1. Aplicarea abordărilor în evaluare
- 6.2. Abordarea prin piața
- 6.3. Abordarea prin venit

#### 7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

#### 8. ANEXE

**Raportul de evaluare conține 43 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 2021, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 35485/07.01.2021, 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 decembrie 2021.

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 1 camera si dependinte.

**Adresa proprietății** - municipiul Sfantu Gheorghe, strada Aleea Scurta nr. 1, bloc 10, scara B, apartament XI, județul Covasna.

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

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

**Data evaluării** este **03.12.2021**, raportul de evaluare s-a întocmit la data de 03.12.2021, iar inspecția proprietății imobiliare s-a făcut la data de 03.12.2021 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 = 16.750 euro echivalent a 82.890 lei    abordarea prin piață;**

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

**V piață = 82.890 RON**

### 1.2. Certificarea evaluatorului

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

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

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

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

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

Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere profesională la nivelul 1 – limita de asigurare 10.000 euro, încheiată la Allianz Țiriac – valabilă pe anul 2021.

Cu stimă,

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

*Ștefan*



## **Cap. 2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

### **2.1. Identificarea și competența evaluatorului**

Prezentul raport de evaluare este realizat de către Pintilie Ștefan Cristian.

**EVALUATOR:** Pintilie Ștefan Cristian

**Legitimație ANEVAR:** Nr. 15239 valabilă 2021

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 personal, în calitate de evaluator
- în prezent sunt membru ANEVAR, iar evaluarea a fost făcută cu respectarea Codului de Etică și a Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională semnificativă în elaborarea raportului

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

### **2.2. Clientul și utilizatorii desemnați**

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

### **2.3. Scopul evaluării**

Estimarea celui mai probabil preț al proprietății imobiliare în cazul tranzacționării pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna decembrie 2021.

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

### **2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate**

În conformitate cu contractul de prestări servicii și datele înregistrate în baza de date proprie a evaluatorului, prezenta evaluare se referă la o proprietate imobiliară - apartament cu 2 camere și dependințe, situată în municipiul Sfântu Gheorghe, strada Aleea Scurta nr. 1, bloc 10, scara B, apartament XI, județul Covasna.

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate al STATULUI ROMAN - teren, INTREPRINDEREA JUDETEANA DE GOSPODARIE COMUNALA SI LOCATIVA SF. GHEORGHE - 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 STATULUI ROMAN, INTREPRINDEREA JUDETEANA DE GOSPODARIE COMUNALA SI LOCATIVA SF. GHEORGHE avand drept de administrare operativa.

Nu au fost constatate diferențe scriptic-faptic.

### **2.5. Tipul valorii estimate**

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în SEV 104 – Tipuri ale valorii. Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, definiția valorii de piață este următoarea: *Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un 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 03.12.2021, 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 03.12.2021 și a fost realizată de către Pintilie Stefan Cristian, în calitate de evaluator, în prezența reprezentantului clientului; cu această ocazie s-au făcut fotografiile. 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 decembrie 2021; data evaluării este 03.12.2021; cursul valutar valabil la această dată este 4,9487 RON pentru 1 EUR; data raportului este 03.12.2021.

### **2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării**

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

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

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

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

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

Informațiile utilizate au fost:

- Extras de carte funciară pentru informare nr. 23757-C1-U19 Sfantu Gheorghe, eliberat cu nr. cerere 34447 din 16.11.2021;
- Extras de carte funciară pentru informare nr. 27599 Sfantu Gheorghe, eliberat cu nr. cerere 34447 din 16.11.2021;
- 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 Sfantu Gheorghe și din zona în care se situează imobilul supus evaluării.

## **2.9. Ipoteze și ipoteze speciale**

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

### Ipoteze:

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

### Ipoteze speciale:

- nu au fost identificate ipoteze speciale

## **2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

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

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



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

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

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (decembrie 2021) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

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

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

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

### **2.11. Conformitatea cu SEV**

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

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

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

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

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

### **2.12. Descrierea raportului**

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

### Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

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

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

#### 3.2. Prezentare generală a proprietății imobiliare

##### 3.2.1. Situația juridică

Bunurile evaluate sunt înscrise în Extrasele de Carte Funciară:

CF 23757-C1-U19 Sfântu Gheorghe, nr. top. 993/828/3/3/9/4/2/3/11/1/XIB:

Apartament cu 2 camere și dependințe evidențiat în CF col nr. 1677 Simeria;

Adresa: Municipiul Sfântu Gheorghe, strada Aleea Scurta nr. 1, bloc 10, scara B, apartament XI, județul Covasna;

Parti de uz comun sunt: terenul, structura de rezistență, acoperișul, terasa, subsolul tehnic, casa scării, coloanele principale ale instalațiilor.

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, cartier Simeria
- 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+4 - P+10E
- 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 II Simeria
- Sedii de bănci: Nu
- Instituții guvernamentale: Da - Evidența Persoanelor
- Muze: Nu
- Parcuri: Nu
- Lacuri: Nu, Cursuri de apă: Da - Simeria

Altele: -

*Caracteristici fizice:*

- Suprafața utila:  $S_u = 30,76$  mp (conform extras CF);
- Utilități:
  - Rețea urbană de energie electrică: existentă – imobil bransat
  - Rețea urbană de apă: existentă – imobil bransat, boiler electric pentru preparare apa caldă
  - Rețea urbană de termoficare: inexistentă – imobil nebransat
  - Rețea urbană de gaze: existentă – imobil nebransat
  - 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. Aleea Scurta	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 în anul 1975.

Regim de înălțime: 2/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 zidarie
- Pereți de închidere perimetrală din zidarie de caramida
- Planșee din beton armat
- Acoperiș tip terasa necirculabilă, învelitoare bitum
- Aspect exterior îngrijit, aspect interior îngrijit
- Număr de restanțieri la plata intretinerii: nu este cazul
- Starea actuală: stare tehnică bună, utilizat rezidențial
- Gradul de confort: III, finisaje medii, semidecomandat

Date privind funcționalul și utilizarea apartamentului:

- Funcțional: apartament cu 2 camere și dependințe
- Gradul de confort: III, semidecomandat
- Utilizarea actuală: la data inspecției apartamentul este utilizat rezidențial
- Calitatea finisajelor interioare: medii

Stare tehnică la data inspecției = bună

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 răspunzător 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 (conceptele penetrării de piață)

#### **Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)**

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

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evaluată este de tip rezidențial - apartament cu 2 camere și dependințe, amplasat în municipiul Sfântu Gheorghe, cartier Simeria.

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 proprietății imobiliare:** apartament cu 2 camere și dependințe amplasat în municipiul Sfântu Gheorghe;
- **Caracteristicile proprietății imobiliare:**
  - **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur

utilizator (proprietarul/familia proprietarului/managementul unor societati comerciale) sau, in cazul inchirierii, de un singur chirias;

- **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** persoanele fizice, in general familii cu venituri peste medie si societati comerciale cu putere mare de cumparare;
- **Calitatea construcției:** foarte buna (nu au fost identificate informatii care sa indice existenta unor probleme ale structurii de rezistenta);
- **Caracteristicile dotarilor:** dotari functionale, de calitate superioara, specifice acestui tip de proprietate;
- **Design-ul și funcționalitatea:** adecvate utilizarii rezidentiale;
- **Aria pieței:** limitată, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare/inchiriere in municipiul Sfantu Gheorghe;
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piata definita. Majoritatea apartamentelor sunt ocupate (închiriate sau utilizate de către proprietari), o mica parte dintre ele fiind neocupate.
- **Proprietăți complementare** (facilități suport al funcției rezidențiale): spații comerciale, farmacii, pensiuni și alte spații de cazare și alimentație publică, instituții educaționale.

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei (rezidențial), putem afirma ca piata specifica proprietatii subiect este cea a apartamentelor cu 2 camere si dependinte, amplasate in blocuri de locuinte din municipiul Sfantu Gheorghe.

### Pasul 3. Analiza cererii

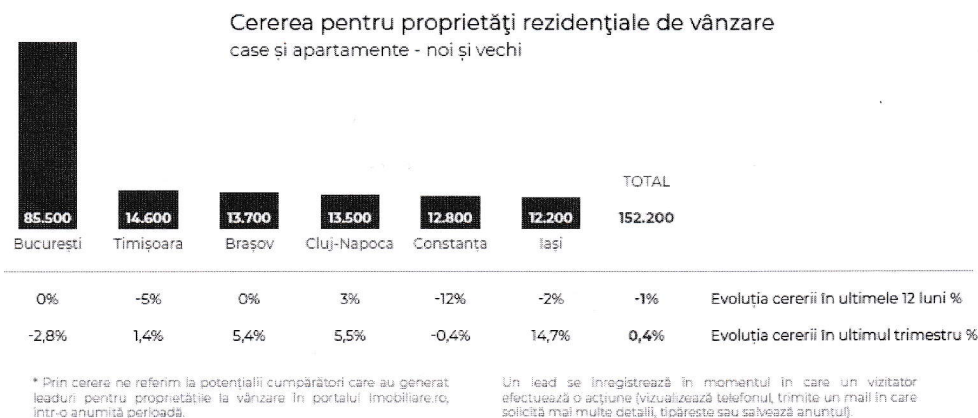
Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține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

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

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

*Cererea privind Cumpararea:*

În ciuda relaxării sensibile a restricțiilor privitoare la Covid-19, cererea pentru proprietăți rezidențiale (apartamente și case disponibile spre vânzare) s-a situat, în T3 2021, la un nivel foarte apropiat de cel consemnat în cele trei luni anterioare – fapt ce poate fi explicat prin apetitul crescut al românilor pentru a merge în vacanță, după mai bine de un an marcat de limitări la acest capitol. Astfel, aproximativ 152.000 de potențiali cumpărători au căutat, pe Imobiliare.ro, locuințe în cele șase mari centre regionale ale țării, față de 151.000 în trimestrul anterior.



Raportat la T2 2021, interesul pentru achiziția de proprietăți rezidențiale s-a înscris, în patru din cele șase mari centre regionale monitorizate constant de Imobiliare.ro, pe o traiectorie ascendentă. Cel mai mare avans la acest capitol a fost consemnat în Iași, unde acest indicator s-a majorat cu 14,7% (până la 12.200 de potențiali cumpărători). Creșteri mai reduse au avut loc în Cluj-Napoca (+5,5%, până la 13.500 de

vizitatori unici), Braşov (+5,4%, până la 13.700 de potenţiali cumpărători) şi, respectiv, în Timişoara (+1,4%, până la 14.600 de persoane interesate). Pe de altă parte, scăderi ale acestui indicator au fost consemnate în Bucureşti (-2,8%, până la 85.500 de vizitatori) şi în Constanţa (-0,4%, până la 12.800 de potenţiali cumpărători).

Comparativ cu perioada similară a anului trecut, însă, interesul pentru achiziţia de locuinţe a fost, în al treilea trimestru din 2021, cu 1% mai redus la nivelul celor şase centre regionale supuse analizei. Din acest punct de vedere, trei oraşe au consemnat scăderi, respectiv Constanţa (-12%), Timişoara (-5%) şi Iaşi (-2%). Pe de altă parte, cererea s-a menţinut constantă în ultimele 12 luni în Bucureşti şi Braşov. Practic, singurul oraş care a consemnat un avans la acest capitol, în cuantum de 3%, a fost Cluj-Napoca.

La capitolul criterii de selecţie a unei locuinţe, preţul rămâne factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanţa amplasamentului. Pe locul al treilea în clasamentul priorităţilor se situează apropierea de utilităţi şi facilităţi, urmată de confortul imobilului şi de vechimea acestuia. Ca tendinţă generală, oamenii caută apartamente mai luminoase, mai spaţioase, cu balcoane mari sau cu grădini, caută spaţii libere şi deschise, doresc mai multă verdeaţă. Piaţa este împărţită între cei care au migrat către case în afara oraşului şi cei care nu renunţă la graniţele oraşului, dar sunt atraşi de proiecte cu o peisagistică mai naturală sau în apropierea unui parc de stat, public. Zonele în dezvoltare reprezintă o oportunitate pentru consumatorul pieţei de mijloc pentru că oferă oportunitatea unui “return-on-investment” mai mare. Majoritatea cumpărătorilor au căutat să facă un upgrade al spaţiului de locuit în această perioadă, de la garsonieră la două camere sau de la două la trei camere, pentru că oamenii au fost nevoiţi să transforme locuinţa în birou sau sală de şcoală pentru copii fără a renunţa la un loc unde să-şi petreacă şi timpul liber. Pentru viitor, se conturează preferinţa pentru proiectele în care densitatea construcţiilor este redusă, în favoarea spaţiilor verzi, plus un mix de facilităţi – piscine, zone de joacă, parcuri. Cumpărătorul este mai selectiv şi pune preţ pe beneficii, arhitectură şi urbanism.

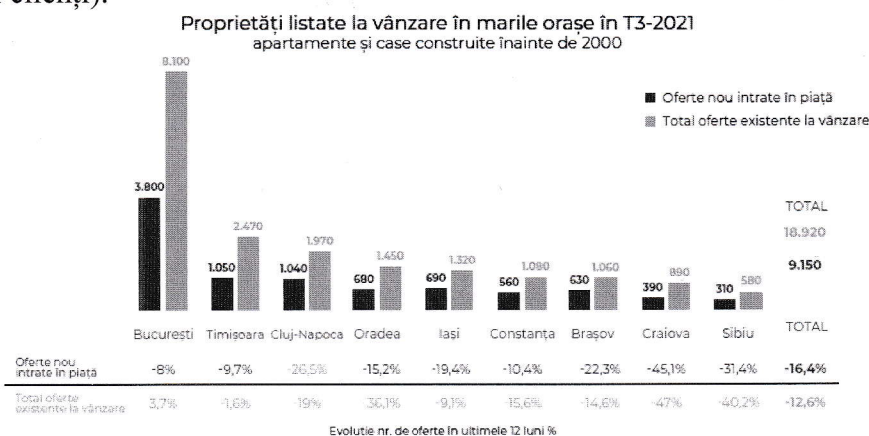
#### Cererea privind Închirierea:

În ceea ce priveşte închirierea acestui tip de proprietate, aceasta a înregistrat o creştere constantă şi vine în principal din partea familiilor tinere, cu venituri medii, angajaţi în sectorul privat.

Cu toate că lucrul de la distanţă (sau în varianta „hibrid”) se menţine pe piaţa muncii, datele centralizate de Imobiliare.ro relevă că cererea pentru apartamente şi case de închiriat se află, per ansamblu, la un nivel uşor mai ridicat comparativ cu anul anterior la nivelul celor şase mari centre regionale monitorizate. Astfel, în perioada iulie-septembrie, aproximativ 95.100 de vizitatori au căutat locuinţe de închiriat pe portal, în creştere cu 6% faţă de intervalul similar din 2020.

De remarcat este că patru dintre cele şase mari oraşe analizate au consemnat un avans la acest capitol, în vreme ce scăderi au avut loc în două dintre acestea. Majorări ale interesului pe acest segment de piaţă au fost observate, astfel, în Cluj-Napoca (+27%), Constanţa (+21%), Iaşi (+9%) şi, respectiv, Bucureşti (+4%). Pe de altă parte, scăderi ale cererii de locuinţe de închiriat faţă de perioada similară a anului trecut au avut loc în Timişoara (-10%) şi Braşov (-7%).

În ceea ce priveşte volumul brut al cererii existente pe acest segment de piaţă, Bucureştiul ocupă, în mod firesc, prima poziţie în clasament, la o distanţă considerabilă faţă de celelalte mari oraşe, aici fiind înregistraţi 51.300 de potenţiali chiriaşi în T3 2021. Următoarele locuri în top sunt ocupate de Cluj-Napoca, cu 13.000 de vizitatori interesaţi de proprietăţi de închiriat, apoi de Timişoara (cu 8.400), Constanţa (8.200), Iaşi (cu 7.900) şi, respectiv, Braşov (cu 6.300 de potenţiali clienţi).



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

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

- **Cererea pentru cumpărare** – cererea solvabila 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 și 2010 locuințe construite și finalizate din fonduri publice. Acest fapt se poate corela cu existența unor fonduri publice prin programul național destinat locuințelor ANL. Potrivit unui studiu realizat de Stora.ro, municipiul Sfântu Gheorghe se regasește în cercetarile anterioare publicate de acest site în top trei al celor mai curate orașe din România, pe același loc trei în evaluarea privind orașele cu cea mai bună calitate a aerului sau pe locul 5 în topul celor mai sigure orașe din România. Clientul investitional specific este interesat de imobile de calitate superioară, care oferă siguranță, localizate în zone accesibile;
- **Preferințele manifestate pe piața:** în principal sunt solicitate apartamentele cu două camere, urmate de locuințele unicamerale, în timp ce pentru cele cu trei și patru camere își manifesta interesul doar cca 20% dintre potențialii cumparatori.
- **Standarde de calitate:** în principal sunt cautate apartamentele din categoria „mass-market” și mai puțin cele încadrate în categoria segmentul “premium”;
- **Dimensiunea proprietatii:** în general, în piața sunt solicitate unitati cu suprafețe corespunzatoare gradelor I și II de confort, cu preturi positionate sub plafonul creditului „Prima Casa”; Pentru proprietatile similare imobilului evaluat preponderent sunt solicitate apartamente cu suprafața utilă de 30-35mp.

#### **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/inchiria 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/inchiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/inchiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

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

*Oferta de vânzare:*

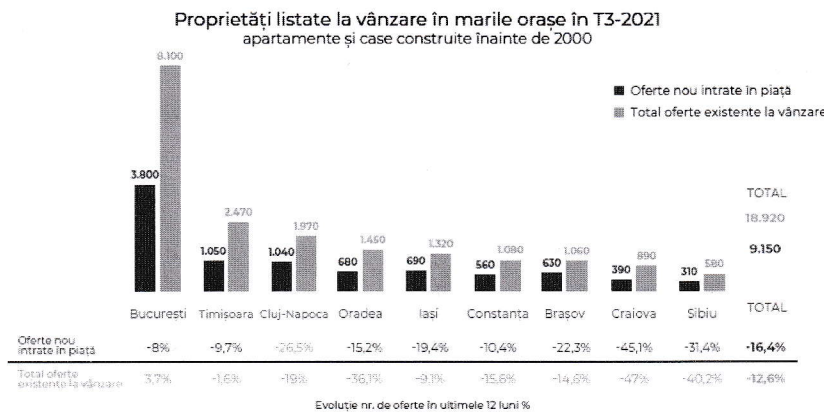
Începând cu sfârșitul anului 2008, pe fondul condițiilor tot mai restrictive de pe piață, numărul și valoarea tranzacțiilor au cunoscut o scădere semnificativă. Aceasta tendință a continuat până la mijlocul anului 2014 când prețurile apartamentelor au început o ușoară creștere.

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

Comparativ cu trimestrul precedent, oferta totală de apartamente și case construite înainte de anul 2000 disponibile spre vânzare în cele nouă mari orașe analizate a fost, în T3 2021, cu aproximativ 6,4% mai ridicată. Aceasta s-a cifrat, mai exact, la 18.920 de oferte, față de 17.780 în cele trei luni anterioare. În contextul situației din domeniul sanitar, însă, raportat la perioada similară a anului anterior poate fi observată o diferență negativă, în cuantum de 12,6%.

Pe parcursul ultimelor 12 luni, aproape toate marile orașe analizate au consemnat majorări ale ofertei rezidențiale de pe piață – marjele de scădere fiind, în majoritatea cazurilor, de două cifre. Astfel, cel mai mare recul, în cuantum de circa 47%, a avut loc în Craiova, unde au fost scoase la vânzare, trimestrul trecut, 890 de proprietăți rezidențiale. Pe locul al doilea se situează Sibiu, cu un minus de 40% (până la 580 de proprietăți rezidențiale), acesta fiind urmat de Oradea, cu o scădere de circa 36% (până la un total de 1.450 de anunțuri).

Un declin anual de 19% a avut loc în Cluj-Napoca (unde au fost scoase la vânzare 1.970 de proprietăți), orașul de pe Someș fiind urmat de Constanța (-15,6%, până la 1.080 de oferte), Brașov (-14,6%, până la 1.060 de oferte), Iași (-9,1%, până la 1.320 de anunțuri) și Timișoara (-1,6%, până la 2.470 de oferte). În perioada analizată, excepția de la regulă este reprezentată de București, unde numărul proprietăților scoase la vânzare s-a majorat cu 3,7%, până la un total de 8.100.



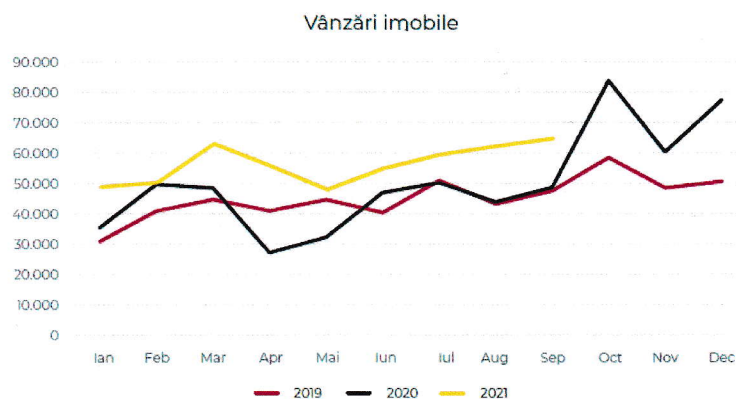
Un trend per ansamblu descendent poate fi observat și privind la numărul de proprietăți nou introduse pe piață, ce s-a cifrat la 9.150 la nivelul celor nouă orașe cuprinse în analiză – adică cu 16,4% mai puține decât în perioada similară a anului precedent. De data aceasta, o evoluție negativă a avut loc în toate orașele, începând cu Craiova (-45%) și continuând cu Sibiu (-31,4%), Cluj-Napoca (-26,5%), Constanța (-22,3%), Oradea (-19,4%), Iașiul (-15,2%), Brașovul (-10,4%), Timișoara (-9,7%) și, în cele din urmă, Bucureștiul (-8%).

#### Tranzacții de locuințe înregistrate la ANCPI:

În ciuda dificultăților create de epidemia de Covid-19, primele nouă luni din 2021 au fost caracterizate de o evoluție pozitivă din punctul de vedere al vânzărilor de proprietăți imobiliare, atât comparativ cu 2020, cât și cu 2019. Astfel, datele publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI) relevă că în al treilea trimestru al anului în curs au fost vândute aproximativ 186.000 de imobile la nivel național, în creștere cu circa 31% față de perioada similară a anului anterior, când erau tranzacționate 142.500 de proprietăți. De remarcat este faptul că pe segmentul unităților individuale a

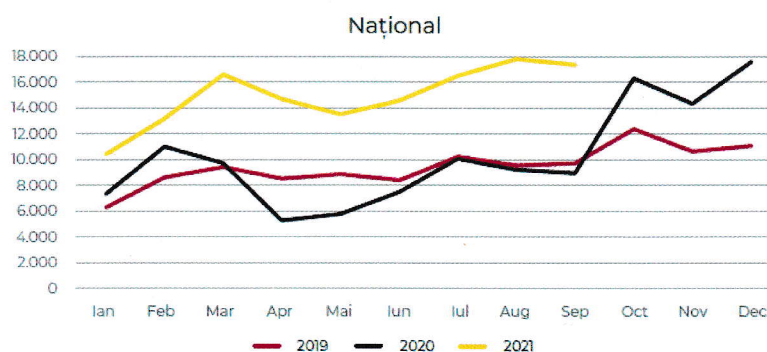


avut loc un avans și mai semnificativ, de peste 80%, de la circa 28.500 de imobile vândute, la circa 51.800.



Potrivit statisticilor oficiale, numărul de vânzări consemnate în primele nouă luni ale anului în curs s-a situat, fără excepție, peste nivelurile atinse în cei doi ani anteriori. Astfel, în ianuarie 2021 au fost tranzacționate, la nivelul întregii țări, 48.736 de imobile, în februarie au fost achiziționate 50.147 de imobile, în martie – 62.891, în aprilie – 55.569, în mai – 47.773, în iunie – 54.781, în iulie – 59.328, în august – 62.137, iar în septembrie – 64.550. De menționat este că pe parcursul lui 2020 au fost achiziționate la nivel național 602.805 imobile, ceea ce reprezintă un avans de 11,6% (sau 62.625 de unități) față de 2019, când erau înregistrate 540.180 de asemenea operațiuni.

În ceea ce privește achizițiile de unități individuale, din care Imobiliare.ro estimează că aproximativ 80% ar fi apartamente, datele oficiale relevă o tendință de creștere în lunile iulie și august, urmată de o ușoară scădere în septembrie. Astfel, în iulie erau înregistrate, la nivel național, aproximativ 16.523 de asemenea operațiuni, față de 14.562 în iunie. În august a fost atins punctul maxim al vânzărilor de unități individuale raportat la întregul an: în ultima lună de vară au fost achiziționate, astfel, 17.883 de asemenea proprietăți. În septembrie, numărul achizițiilor a scăzut ușor, până la 17.404 de unități. De remarcat este că vânzările din această categorie s-au situat, în primele nouă luni ale anului în curs, la un nivel semnificativ superior atât comparativ cu 2020, cât și cu 2019.



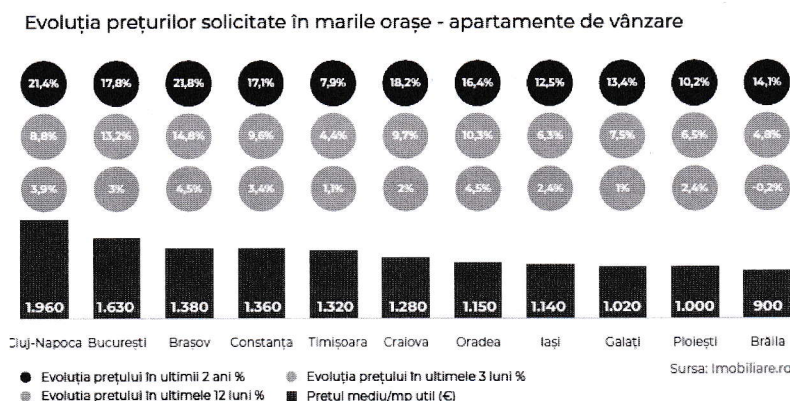
În conformitate cu tendința ascendentă a prețurilor proprietăților rezidențiale observată la nivel național, 10 din cele 11 mari orașe (cu peste 200.000 de locuitori) monitorizate constant de Imobiliare.ro au înregistrat, în al treilea trimestru din 2021, majorări ale sumei medii solicitate la vânzarea unui apartament. De remarcat este că, la fel ca în cele trei luni anterioare, au existat centre regionale care au reușit să atingă marje de creștere de peste 4%.

Mai exact, cel mai semnificativ avans trimestrial, respectiv +4,5%, a fost consemnat, la egalitate, de Brașov și Oradea, cele două orașe fiind urmate de Cluj-Napoca (+3,9%). Pe următoarele locuri în clasamentul național al creșterilor de preț se situează Constanța (+3,4%), Bucureștiul (+3%), Iașiul (+2,4%), Ploieștiul (tot +2,4%), Craiova (+2%), Timișoara (+1,1%) și, respectiv, Galațiul (+1%). Excepția de la regulă este reprezentată de Brăila, unde în ultimele trei luni a avut loc ușoară scădere de preț, în cuantum de 0,2%.

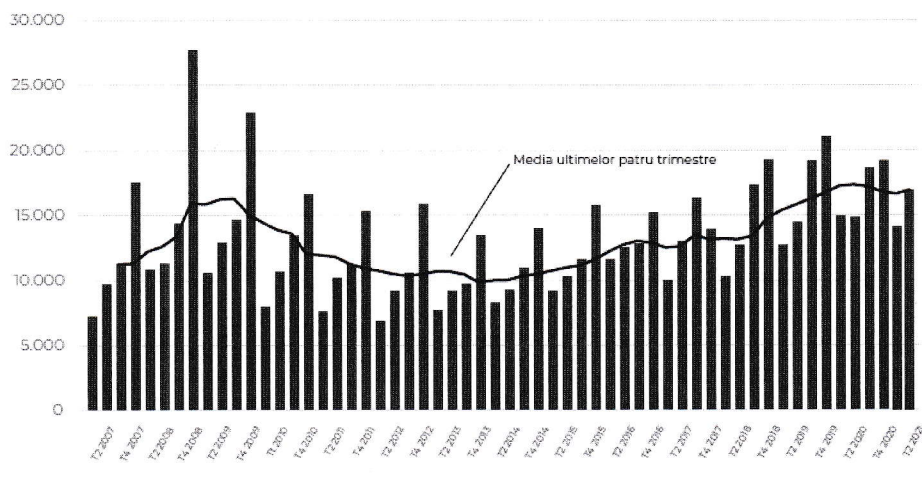
În urma evoluțiilor consemnate în al treilea trimestru din 2021, în prima jumătate a clasamentului național al marilor centre regionale în funcție de prețurile apartamentelor (noi și vechi) au survenit

anumite modificări. Astfel, Cluj-Napoca ocupă în continuare prima poziție în top (cu o medie de 1.960 de euro pe metru pătrat util), la o distanță detașată de București (cu 1.630 de euro pe metru pătrat), cele două orașe fiind urmate de Brașov (1.380 de euro pe metru pătrat), care a surclasat Constanța (1.360 de euro pe metru pătrat).

Comparativ cu perioada similară a anului anterior, datele Imobiliare.ro relevă doar majorări ale prețurilor solicitate de vânzătorii din marile orașe. Cel mai semnificativ avans a avut loc în Brașov (+14,8%). Deasemenea, comparativ cu doi ani în urmă, cea mai mare diferență de preț, respectiv +21,8%, poate fi observată în Brașov.



În ceea ce privește construcțiile de locuințe, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) relevă că în cel de-al doilea trimestru al anului în curs au fost finalizate, în întreaga țară, un total de 17.053 de unități locative – cifră ce relevă un avans de aproximativ 19%, comparativ cu cele trei luni anterioare, când au fost date în folosință 14.302 de locuințe. Față de perioada similară a anului anterior, când la nivel național au fost livrate 14.846 de unități locative, poate fi observată o creștere de aproximativ 15%.

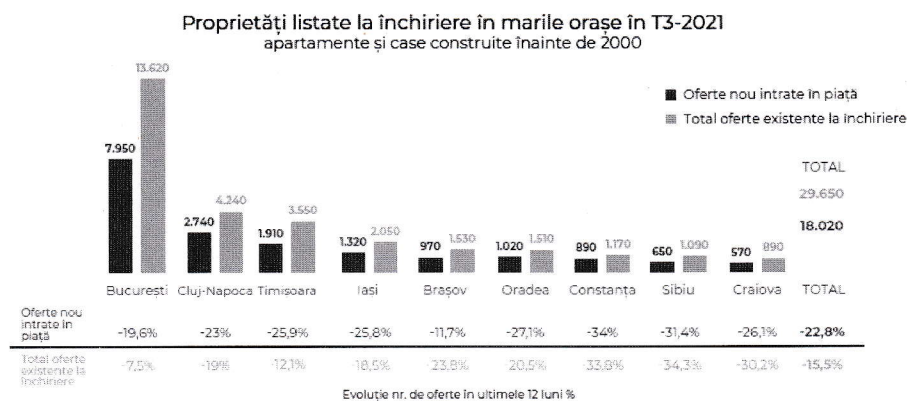


#### Oferta de închiriere:

Comparativ cu perioada similară a anului precedent, oferta totală de apartamente și case disponibile spre închiriere în cele mari centre regionale analizate a fost, în T3 2021, cu 15,5% mai scăzută – aceasta cifrându-se, mai exact, la peste 29.650 de oferte. O tendință descendentă la acest capitol a putut fi observată în toate marile orașe, în frunte cu Sibiu, unde a fost consemnat un declin de 34,3%, până la 1.090 de anunțuri. În Constanța, pe de altă parte, a avut loc o scădere anuală de 33,8% (până la aproape 1.170 de oferte), iar în Craiova, una de 30,2% (până la 890 de anunțuri). Scăderi semnificative, de câte două cifre, au mai fost consemnate în Brașov (-23,8%, până la aproape 1.530 de oferte).

O tendință generală de scădere poate fi observată și în ceea ce privește numărul de noi proprietăți de închiriat, ce s-a situat la circa 18.000 în T3 2021, echivalând cu un minus de 22,8% față de perioada similară din 2020. Și în acest caz, o evoluție descendentă poate fi observată în toate cele nouă orașe analizate, începând cu Constanța (-34%) și continuând cu Sibiu (-31,4%), Brașov (-27,1%), Craiova (-26,1%), Timișoara (-25,9%), Iași (-25,8%), Cluj-Napoca (-23%), București (-19,6%) și, respectiv,

Oradea (-11,7%). Numărul de oferte nou introduse pe piață în perioada iulie-septembrie s-a cifrat la 7.950 în Capitală, 2.740 în Cluj-Napoca, 1.910 în Timișoara, 1.320 în Iași, 1.020 în Oradea, 970 în Brașov, 890 în Constanța, 650 în Sibiu și 570 în Craiova.



Potrivit datelor centralizate de Imobiliare.ro, suma medie solicitată pentru un apartament se situa, trimestrul trecut, la 7,7 euro pe metru pătrat în Cluj-Napoca, în creștere cu 3,2% față de perioada similară a anului anterior. Pe următorul loc în clasamentul prețurilor de închiriere se situează Bucureștiul (cu o medie de 7,6 euro pe metru pătrat util, în scădere cu 2,4%), Capitala fiind urmată de Iași (6,7 euro pe metru pătrat, în creștere cu 2,1%), la egalitate cu Brașov (6,7 euro pe metru pătrat, în creștere cu 6,3%).

	Toate apartamentele (€/mp util)	Evoluția prețului în ultimul an
București	7,6	-2,4%
Cluj-Napoca	7,7	+3,2%
Iași	6,7	+2,1%
Brașov	6,7	+6,3%
Timișoara	6,3	+0,2%
Constanța	6,4	+9,3%
Oradea	5	+0,5%
Craiova	5,7	+7,5%
Sibiu	5,4	+3,8%

	Carsoniere(€)	2 camere(€)	3 camere(€)
București	270	400	570
Cluj-Napoca	260	400	500
Brașov	250	350	450
Constanța	200	340	450
Iași	240	330	400
Timișoara	200	320	370
Oradea	160	250	300
Craiova	200	270	350
Sibiu	200	260	350

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 inchiriere** – suficienta, in stagnare;
- **stocul total disponibil** – suficient, in stagnare;
- **volumul de livrari asteptate**: nu sunt in curs de realizare proiecte similare noi;
- **prețurile solicitate pentru vânzare\*** – între 450 și 900 EUR/mp (preturi mari/mp la apartamentele cu suprafața utilă mai mică de 35mp)
- **marja de negociere la vânzare** (oferte mature): între **2,3 și 5,4%**  
Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția). Distanța dintre așteptările financiare ale proprietarilor și ale cumpărătorilor este destul de apropiată în prezent, ceea ce ar permite o funcționare "normală" a pieței.
- **prețurile solicitate pentru închiriere\*** – **3,2-6,4 euro/mp/lună** respectiv **100 - 200 euro/lună**
- In marea majoritate a cazurilor, unitățile oferite spre închiriere sunt mobilate, iar nivelul chiriei reflecta acest aspect;
- **gradul de ocupare** – în cazul închirierii este de **aprox. 92%**

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

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

### **Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă**

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

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

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solubilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

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

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

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

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

### **Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață**

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

În două dintre cele șase mari centre regionale analizate, durata medie de vânzare pentru un apartament a fost mai mică trimestrul trecut comparativ cu perioada similară a anului anterior. Astfel, timpul necesar pentru tranzacționarea unei asemenea unități locative s-a cifrat, în capitala țării, la 38 de zile în intervalul ianuarie-martie 2021, la o distanță considerabilă față de celelalte orașe analizate. La polul opus, cea mai mare perioadă de vânzare, respectiv 93 de zile, a fost înregistrată în Cluj-Napoca (în creștere de la aproximativ 68 de zile în urmă cu 12 luni), în vreme ce Timișoara se află la o nu foarte mare distanță, cu 92 de zile (față de 82). În celelalte mari orașe analizate, timpul necesar pentru tranzacționarea unui apartament ajunge la 53 de zile (în Iași), 58 de zile (Brașov) și, respectiv, 79 de zile (Constanța).

## **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 redezvoltarea terenului
- 2) schimbarea utilizării actuale
- 3) păstrarea utilizării actuale

#### *Varianta 1 - demolarea construcției existente și redezvoltarea terenului:*

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

#### *Varianta 2 - schimbarea utilizării actuale:*

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

#### *Varianta 3 - păstrarea utilizării actuale*

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

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

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

## Cap. 6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

### 6.1. Aplicarea abordărilor în evaluare

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

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

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

### 6.2. Abordarea prin piață

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

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

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

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

În cadrul acestui raport a fost aplicată una dintre *tehnicile 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:

**16.750 EUR, echivalent 82.890 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:

**16.760 EUR, echivalent 82.940 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	= 16.750 EUR
Abordarea prin venit	= 16.760 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 - apartament cu două camere - în mun. Sf. Gheorghe, Aleea Scurtă, nr. 1, bloc 10, scara B, ap. XI - a fost estimată la (rotund):

**16.750 EUR, echivalent 82.890 LEI**

la cursul valutar de 4,9487lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării

- ⇒ 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 decembrie 2021;
- ⇒ 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 4,9487. 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**

*Aut*





## Cap. 8. Anexe

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

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a. tehnicile cantitative:

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

b. tehnicile calitative:

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

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

Informațiile privind vânzarile comparabile sunt ajustate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea subiect. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobilare 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 încrucisate.
  3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, prin prisma caracteristicilor relevante ale subiectului evaluării, precum și verificarea informațiilor relevante obținute și a credibilității surselor de informații, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.
  4. Diseminarea – Această etapă presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis (fișa de colectare a informațiilor de piață) a informațiilor relevante identificate.
- În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.
  - Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

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

	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta
PRET DE OFERTĂ (€)	-	35.000 €	29.900 €	33.500 €
TIP PRET (TRANZACTIE / OFERTA)	-	Oferta	Tranzactie	Oferta
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
CONDITII DE FINANȚARE	La piata	La piata	La piata	La piata
CONDITII DE VANZARE	Independent	Independent	Independent	Independent
CHELTUIELI NECESARE DUPA ACHIZITIE	nu	nu	nu	nu
CONDITII DE PIATA	dec 21	actual	actual	actual
LOCALIZARE	Sfantu Gheorghe, str. Aleea Scurta nr. 1	Sfantu Gheorghe, Romulus Cioflec locatie similara	Sfantu Gheorghe, Ciucului locatie similara	Sfantu Gheorghe, Ciucului locatie similara
COMPONENTA NON-IMOBILIARA	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
SUPRAFATA UTILA	31	39	39	38
LOC DE PARCARE/GARAJ	nu	nu	nu	nu
BOXA	nu	nu	nu	nu
ANUL PIF / VECHIME	1975	similar	similar	similar
ETAJ/NIVEL	2/P+4	1/P+4E	4/P+4E	3/P+4E
FINISAJE	mediu	renovat	amenajat	amenajat
COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE	semidecomandat	semidecomandat	nedecomandat	semidecomandat
INCALZIRE	fara incalzire	GT	panouri radiante	GT
ALTE ELEMENTE	balcon	balcon	balcon	balcon
CARACTERISTICI ECONOMICE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
UTILIZARE	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential

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

ABORDAREA PRIN PIATA				
ANALIZA PE PERECHI DE DATE. PROPRIETATE REZIDENTIALA DE TIP APARTAMENT.				
ELEMENT DE COMPARATIE	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
<b>PRET DE OFERTĂ (€)</b>		<b>35.000 €</b>	<b>29.900 €</b>	<b>33.500 €</b>
TIP PRET (TRANZACTIE / OFERTA)		Oferta	Tranzactie	Oferta
Marja negociere (% & €)	-10%	-10% -3.500 €	0% 0 €	-10% -3.350 €
<b>Preț vanzare (€)</b>		<b>31.500 €</b>	<b>29.900 €</b>	<b>30.150 €</b>
<b>Ajustări specifice tranzacționării</b>				
<b>DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS</b>	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
Preț ajustat (€)		31.500 €	29.900 €	30.150 €
<b>CONDITII DE FINANTARE</b>	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
Preț ajustat (€)		31.500 €	29.900 €	30.150 €
<b>CONDITII DE VANZARE</b>	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
Preț ajustat (€)		31.500 €	29.900 €	30.150 €
<b>CHELTUIELI NECESARE DUPA</b>	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
Preț ajustat (€)		31.500 €	29.900 €	30.150 €
<b>CONDITII DE PIATA</b>	03.12.2021	actual	actual	actual
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
Preț ajustat (€)		31.500 €	29.900 €	30.150 €
<b>Ajustări specifice proprietății</b>				
<b>LOCALIZARE</b>	Sfantu Gheorghe, str. Aleea Scurta nr. 1	Sfantu Gheorghe, Romulus Cioflec	Sfantu Gheorghe, Ciucului	Sfantu Gheorghe, Ciucului
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie similara
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
<b>Caracteristici fizice</b>				
<b>COMPONENTA NON-IMOBILIARA</b>	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare(€)		0 €	0 €	0 €
<b>SUPRAFATA UTILA</b>	30,76 mp	39 mp	39 mp	38 mp
Ajustare (%) (€)		-21% -6.653 €	-21% -6.317 €	-19% -5.744 €
<b>LOC DE PARCARE/GARAJ</b>	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%) (€)		0 € 0%	0 € 0%	0 € 0%
<b>BOXA</b>	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%) (€)	0	0 € 0%	0 € 0%	0 € 0%
<b>ANUL PIF / VECHIME</b>	1975	similar	similar	similar
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
<b>ETAJ/NIVEL</b>	2/P+4	1/P+4E	4/P+4E	3/P+4E
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	3% 897 €	0% 0 €
<b>FINISAJE</b>	mediu	renovat	amenajat	amenajat
Ajustare (%) (€)		-200€/mp -6.152 €	-200€/mp -6.152 €	-200€/mp -6.152 €
<b>COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE</b>	semidecomandat	semidecomandat	nedecomandat	semidecomandat
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
<b>INCALZIRE</b>	fara incalzire	CT	panouri radiante	CT
Ajustare (%) (€)		-1.500 € -5%	-1.000 € -3%	-1.500 € -5%
<b>ALTE ELEMENTE</b>	balcon	balcon	balcon	balcon
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
<b>TOTAL AJUSTARI CARACTERISTICI</b>		<b>-14.307 €</b>	<b>-12.572 €</b>	<b>-13.396 €</b>
<b>TOTAL AJUSTARI CARACTERISTICI</b>		<b>-45%</b>	<b>-42%</b>	<b>-44%</b>
<b>CARACTERISTICI ECONOMICE</b>	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
<b>UTILIZARE</b>	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustări (%) (€)		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
<b>AJUSTARE NETA PENTRU CARACTERISTICI SPECIFICE PROPR.(€)</b>		<b>-14.307 €</b>	<b>-12.572 €</b>	<b>-13.396 €</b>
<b>PRET AJUSTAT(€)</b>		<b>17.193 €</b>	<b>17.328 €</b>	<b>16.754 €</b>
<b>Ajustare totala neta (€)</b>		<b>-14.307 €</b>	<b>-12.572 €</b>	<b>-13.396 €</b>
<b>Ajustare totala neta procentuala (%)</b>		<b>-45%</b>	<b>-42%</b>	<b>-44%</b>
<b>Ajustare totala bruta absoluta (€)</b>		<b>14.307 €</b>	<b>14.366 €</b>	<b>13.396 €</b>
<b>Ajustare totala bruta procentuala (%)</b>		<b>45%</b>	<b>48%</b>	<b>44%</b>
<b>Numar ajustari (#)</b>		<b>3</b>	<b>4</b>	<b>3</b>
<b>REZULTATUL ABORDARII PRIN PIATA*:</b>		<b>16.750 €</b> echivalent a	<b>82.890 lei</b>	545 €/mp 2695 lei/mp
*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de prop. imobiliara (Co_0), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.				
Curs valutar : <b>4,9487 lei/€</b>				

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

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

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

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

**Ajustări specifice proprietății****AJUSTARI PENTRU LOCALIZARE:**

Localizarea comparabilelor : A: Sfantu Gheorghe, B: Sfantu Gheorghe, C: Sfantu Gheorghe,  
 Locatie comparabilei vs locatie subiect: A: similara B: similara C: similara  
 Ajustarile 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 s.a. Evaluatorul trebuie să identifice dacă piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

**AJUSTARI PENTRU COMPONENTA NON-IMOBILIARA:**

Componente non imobiliare nu este cazul A: nu este cazul B: nu este cazul C: nu este cazul  
 A: 0€ B: 0€ C: 0€

Pentru „componente non – imobiliare” a fost ajustat prețul comparabilei A cu 0€, pentru B cu 0€, pentru C cu 0€  
 Nivelul ajustării a ținut cont atât de costurile necesare mobilării și dotării unui apartament de dimensiuni și caracteristici similare, precum și de informațiile de identificate oferte de vânzare de apartamente, fiind menționate prețurile de ofertă atât pentru apartamente mobilate și utilitate, cât și pentru cele nemobilate și neutilitate. Din ofertele găsite pe piață, s-a constatat faptul că diferența pentru mobilier și dotări pentru apartamente cu dimensiuni și compartimentări similare este de 1.000€– 2.000€.

**AJUSTARI PENTRU SUPRAFATA UTILA:**

Intrucat suprafata comparabilei A (39 mp), este mai mare decat cea a proprietatii subiect ( 30,76 mp), s-a aplicat o ajustare de -21 %.			
Intrucat suprafata comparabilei B (39 mp), este mai mare decat cea a proprietatii subiect ( 30,76 mp), s-a aplicat o ajustare de -21 %.			
Intrucat suprafata comparabilei C (38 mp), este mai mare decat cea a proprietatii subiect ( 30,76 mp), s-a aplicat o ajustare de -19 %.			

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

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

**AJUSTARI PENTRU LOC PARCARE / GARAJ:**

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

**AJUSTARI PENTRU BOXA:**

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

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

<b>AJUSTARI PENTRU ANUL P.I.F. / VECHIME:</b>
<p>Construcția A are o vechime similară cu cea a proprietății subiect - nu se aplică ajustări.</p> <p>Construcția B are o vechime similară cu cea a proprietății subiect - nu se aplică ajustări.</p> <p>Construcția C are o vechime similară cu cea a proprietății subiect - nu se aplică ajustări.</p> <p>Pentru „data PIF”, respectiv vechimea clădirii din care face parte apartamentul, au fost aplicate ajustări prețurilor proprietăților</p>
<b>AJUSTARI PENTRU ETAJ/NIVEL:</b>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Având în vedere aspectele constatate pe piața specifică, au fost efectuate ajustări pentru prețurile proprietăților comparabile după cum urmează:</p> <p>Amplasare în cadrul imobilului: Ap. subiect: 2/P+4      Comp.A: 1/P+4E      Comp.B: 4/P+4E      Comp.C: 3/P+4E</p> <p>Ajustările pt. poziția în cadrul imobilului (etaj), sunt:      Comp.A: 0%      Comp.B: 3%      Comp.C: 0%</p> <p>Pentru comparabila <b>A</b>:      NU ESTE CAZUL</p> <p>Pentru comparabila <b>B</b>:      apartamentul este situat la 4/P+4E, ceea ce implică o ajustare de 3%</p> <p>Pentru comparabila <b>C</b>:      NU ESTE CAZUL</p>
<b>AJUSTARI PENTRU FINISAJE:</b>
<p>Ajustarea pentru finisaje reprezintă unul dintre elementele foarte importante din cadrul celor specifice proprietății influențând în mod direct prețul de vânzare/ofertare. Dacă în cadrul unui apartament finisaje interioare au fost realizate într-un mod care să îmbine aspectul, confortul și funcționalul, acestea vor fi recunoscute de participanții din piața ca elemente ce aduc plus de valoare acestuia și astfel, vor duce către un preț de vânzare mai mare.</p> <p>Se aplică binenteles și viceversa în cazul în care apartamentul nu este îmbunătățit sau în cazul în care finisajele interioare nu corespund din punct de vedere estetic cu nevoile participanților pe piața, fapt ce conduce către un preț de vânzare mai mic.</p> <p>Nivelul de finisare al comparabilelor:      A: renovat      B: amenajat      C: amenajat</p> <p>Finisaje comparabile vs apart. subiect:      A: mai bună      B: mai bună      C: mai bună</p> <p>Ajustările aplicate comparabilelor:      A: -200 €/mp      B: -200 €/mp      C: -200 €/mp</p> <p>Astfel:</p> <p>Comparabilei A, fiind mai bine amenajată ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -200Eur/mp.</p> <p>Comparabilei B, fiind mai bine amenajată ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -200Eur/mp.</p> <p>Comparabilei C, fiind mai bine amenajată ca proprietatea subiect, i s-a aplicat o ajustare de -200Eur/mp.</p> <p>Comparabilei D, care prezintă finisaje similare cu cele ale proprietății subiect, nu i-au fost aplicate ajustări.</p>
<b>AJUSTARI PENTRU COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE:</b>
<p>Intrucat apart. subiect este semidecomandat, iar comparabilele : A (semidecomandat), B (nedecomandat), C (semidecomandat) ținând cont de comportamentul participanților pe piață și de analiza datelor secundare de pe piața imobiliară specifică, pentru un imobil ce are compartimentarea diferită de cea a subiectului, am aplicat următoarele ajustări :</p> <p>0% pt. Comparabila A, 0% pt. Comparabila B, 0% pt. Comparabila C</p>
<b>AJUSTARI PENTRU TIPUL DE INCALZIRE:</b>
<p>În urma analizei pieței specifice pe segmentul firmelor furnizoare de centrale termice s-a estimat ca aportul valoric adus de prezenta C.T. într-un apartament similar este de cea : 1500 Eur.</p>
<b>AJUSTARI PENTRU ALTE ELEMENTE:</b>
<p>Proprietatea subiect are balcon: Nu sunt necesare ajustări</p>
<b>AJUSTARI PENTRU ALTE CARACTERISTICI ECONOMICE</b>
<p>NU ESTE CAZUL</p>
<b>AJUSTARI PENTRU ALTE UTILIZARE</b>
<p>Pentru „utilizare” nu s-au aplicat ajustări prețurilor proprietăților comparabile, fiind similare cu proprietatea subiect din punct de vedere</p>

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

Capitalizarea directă este o metodă utilizată în abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul anual obținut din exploatarea unei proprietăți imobiliare într-un indicator de valoare de piață a acestei proprietăți. La aplicarea acestei metode se presupune că un investitor mediu își propune obținerea de venituri numai din exploatarea proprietății dezvoltate prin închirierea spațiilor create.

**Estimarea veniturilor**

- Venitul brut potențial (**VBP**) – materializează venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliară supusă evaluării, în condiții de utilizare maximă. În cazul analizat chiriile solicitate pentru proprietăți asemănătoare cu proprietatea imobiliară care face obiectul prezentei evaluări se situează între 100 - 160 euro /lună. Pentru proprietatea evaluată a fost selectată o chirie obținabilă de cca. **100 euro/lună**.
  - Venitul brut efectiv (**VBE**) – venitul anticipat al proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;
  - Venitul net efectiv (**VNE**) – rezulta prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute, și anume: impozit pe proprietate, asigurare, întreținere, reparații, management, paza, curățenie etc.

**Estimarea ratei de capitalizare**

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

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

CALCULAREA RATEI DE CAPITALIZARE		Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
PREȚ OFERTA (solicitat)		<b>35.000 €</b>	<b>29.900 €</b>	<b>33.500 €</b>
Pret oferta ajustat cu marja de negociere	-10%	31.500 €	26.910 €	30.150 €
Componenta non-imobiliară		0 €	0 €	0 €
Pret estimat de tranzacționare		31.500 €	26.910 €	30.150 €
Suprafața închirială		<b>39 mp</b>	<b>39 mp</b>	<b>38 mp</b>
Pret unitar		808 €	690 €	793 €
Chirie lunară obținabilă *		<b>160 €</b>	<b>160 €</b>	<b>160 €</b>
Venit Brut Potențial		1.920 €	1.920 €	1.920 €
Gradul de neocupare și de necolectare a chiriilor	8%	154 €	154 €	154 €
Venit Brut Efectiv		1.766 €	1.766 €	1.766 €
Cheltuieli aferente proprietarului	7%	130 €	130 €	130 €
Venit Net din Exploatare (VNE)		1.636 €	1.636 €	1.636 €
Rata de capitalizare = VNE/ V <sub>PIAȚA</sub>		5,2%	6,1%	5,4%
Se alege rata de capitalizare aferentă comparabilei B	**:	<b>6,1%</b>		

Calculul efectuat pentru determinarea valorii de piață a proprietății este prezentat în tabelul următor:

ABORDAREA PRIN VENIT			
METODA CAPITALIZATII VENITULUI DIN INCHIRIERE			
Suprafata totala a apartamentului (mp)		30,76 mp	
Chiria lunara (EUR/luna/apartament)		100 €	
<b>Venit Brut Potential VBP (EUR/an)</b>		<b>1.200 €</b>	
Gradul de neocupare și de necolectare a chiriiilor		8%	
Venit Brut Efectiv VBE (EUR/an)		1.104 €	
CHELTUIELI DE EXPLOATARE			
<b>- FIXE</b>	- Taxa prop. (0.09% din Vimp.)	77 lei	16 €
	- Asigurare (0.13% din Vpiata)	108 lei	22 €
	<b>- Subtotal cheltuieli fixe</b>		<b>37 €</b>
<b>- VARIABLE</b>	- Management	0%	0 €
	- Administrator	0%	0 €
	- Salarii personal intretinere	0%	0 €
	- Utilitati spatii comune	1%	11 €
	- Reparatii-intretinere	2%	22 €
	- Altele	1%	11 €
	<b>- Subtotal cheltuieli variabile</b>		<b>44 €</b>
<b>Total cheltuieli de exploatare (EUR/an)</b>	<b>7%</b>		<b>81 €</b>
Rata cheltuielilor de exploatare			7%
Venit Net din Exploatare (EUR/an)			1.023 €
Rata venit net din exploatare			93%
<b>RATA DE CAPITALIZARE</b>			<b>6,1%</b>
VALOARE ESTIMATA (EUR)			16.763 €
Cheltuieli necesare imediat dupa achizitie			0 €
<b>VALOAREA DE PIATA</b>	545 €/mp		<b>16.760 €</b>
(Metoda capitalizarii directe)	2696 lei/mp		<b>82.940 lei</b>
	Curs valutar:		4,9487 lei/€

JUSTIFICĂRI - ABORDAREA PRIN VENIT	
CHIRIA DE PIATA	In vederea stabilirii chiriei de piata, au fost identificate si analizate informatiile din piata specifica, referitoare la chirile solicitate de catre proprietari, pentru apartamente similare proprietatii subiect. In urma analizei acestor informatii, tinand cont de caracteristicile specifice ale proprietatii subiect (amplasare, suprafata utila, numarul de camere, nivelul de finisare etc), consideram obtenabila o chirie de 100 Eur/luna. Conform informatiilor preluate de la proprietari sau reprezentantii acestora (agenti imobiliari), chirile practicate contin majoritatea cheltuielilor aferente proprietatii (taxele aferente proprietatii, asigurarile cladirii), taxele privind utilitatile imobilului intrand in sarcina chirasului.
GRADUL DE NEOCUPARE SI NECOLECTARE A CHIRIILOR	Gradul de neocupare si necolectare a chiriiilor a fost estimat tinand cont de informatiile preluate din piata specifica proprietatii subiect. Pe de o parte au fost purtate discutii cu proprietari/agenti imobiliari care au publicate oferte de inchiriere a unor imobile similare proprietatii subiect, iar pe de alta parte au fost analizate informatii preluate din diverse studii de specializare. Tinand cont de caracteristicile proprietatii subiect si a informatiilor rezultate in urma acestei analize, consideram oportuna utilizarea unui grad de neocupare si necolectare a chiriiilor de 8%.
RATA DE CAPITALIZARE	Rata de capitalizare ( 6,1%) a fost estimata de catre noi, in baza informatiilor preluate din piata specifica proprietatii subiect. Astfel, s-a plecat de la ofertele comparabile folosite in cadrul abordarii prin piata, pentru care au fost identificate chirile obtenabile, aferente acestora. Tinand cont de pierderea din colectare a chiriei si cuantumul cheltuielilor de exploatare, cunoscand relatia dintre venit si valoare a fost mai intai determinat intervalul de variatie a ratei de capitalizare, iar mai apoi, nivelul adecvat pe care acesta il are in cazul proprietatii subiect. Acolo unde a fost cazul, a fost inlaturata influenta pe care componenta non-imobiliara (cazul apartamentelor mobilate) a avut-o in pretul de vanzare sau cuantumul chiriei lunare.
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	Conform uzantelor din piata specifica, in cadrul acestor cheltuieli sunt incluse taxele pe proprietate (in cazul subiect reprezinta 0.09 % din valoarea impozabila) si taxele pentru asigurare (in general prima de asigurare reprezinta cca. 0.13% din suma asigurata care, in cazul locuintelor de tip apartament in bloc, este egala cu valoarea de piata). La acestea au mai fost adaugate alte mici cheltuieli periodice.

Anexa nr. 4 - Fotografii:



ZONA



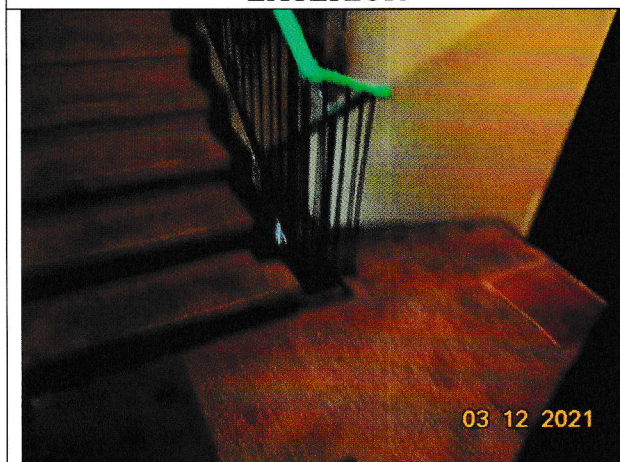
ZONA



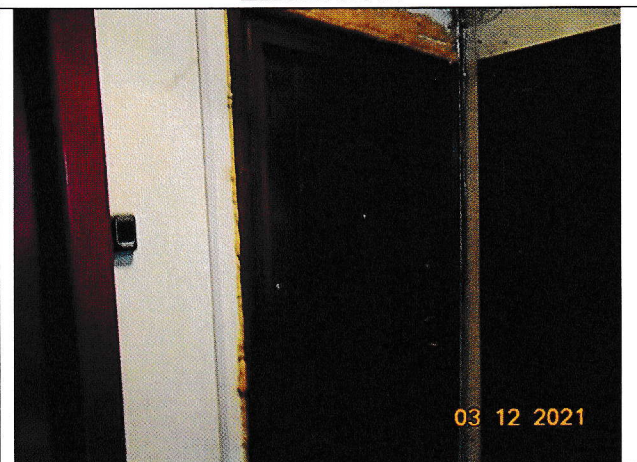
EXTERIOR



EXTERIOR



EXTERIOR

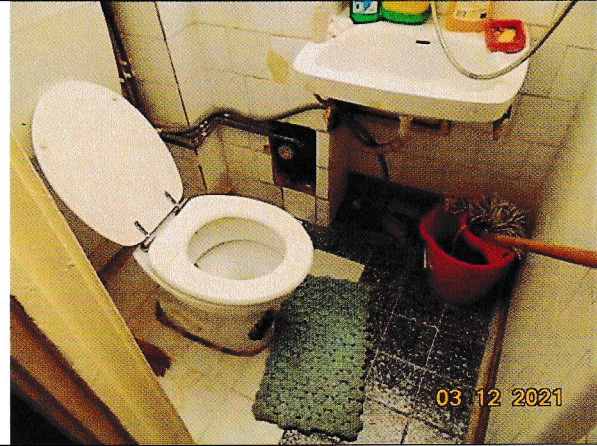


EXTERIOR





HOL



BAIE



UTILITATI



BUCATARIE



UTILITATI



CAMERA 1



BALCON



CAMERA 2

Anexa nr. 5 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:



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

**DE VANZARE** - apartament

Comparabila 1

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/sfantu-gheorghe/ciucului/apartament-de-vanzare-2-camere-XV0M00035>

imobiliare.ro Mesajele mele Căutările mele Anunțuri salvate

Vânzări ▾ Închirieri ▾ Ansambluri Rezidențiale ▾ Licitatii Agenții imoExpert ▾ Hartă site

Prima pagină > Apartamente de vânzare > Apartamente de vânzare în Sfântu Gheorghe > zona Ciucului Inapoi în listă

**Apartment de vânzare 2 camere**  
Sfântu-Gheorghe, zona Ciucului - Vezi hartă Actualizat în 02.12.2021

**35.000 EUR**

Salvează

Proprietate publicată fără poze.

Adaugă notă

Anunț publicat de:  
ALEX  
proprietar

**0768.100.671**  
Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului XV0M00035, de pe Imobiliare.ro

Cere poze vânzătorului

2 camere | 39 mp utili | Etaj 1 / 4

**Detalii**

Vand Apartament 2 Camere etajul 1 Apartamentul Este renovat recent, acesta este situat în cartierul Ciucului aproape de gradinita. La 2 minute de magazinele alimentare. Accept si prin prima casa(banca) Pentru mai multe detalii va rog sa apelati la numarul de telefon

**Caracteristici**

Nr. camere:	2	Tip imobil:	bloc de apartamente
Suprafață utilă:	39 mp	Regim înălțime:	P+4E
Compartimentare:	semidecomandat		
Confort:	1		
Etaj:	Etaj 1 / 4		
Nr. băi:	1		



## Comparabila 2

## Apartament cu 2 camere, 39 mpu

ID: CJR00LBENLP

Status: la vanzare din 16 septembrie 2021, vandut in octombrie 2021, data curenta: 5 decembrie 2021

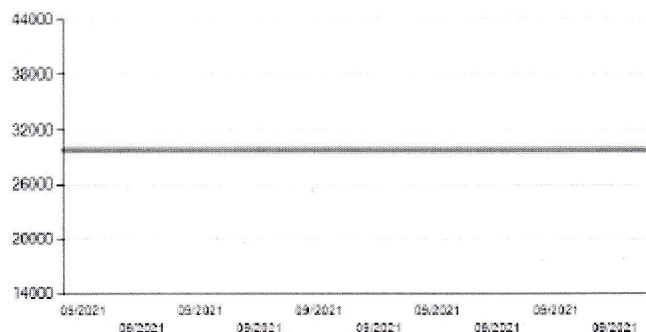
Adresa:	Ciucului, Sfântu Gheorghe, Covasna	Sursa:	Agentie Imobiliara
Zile in piata:	22 zile	Telefoane:	0786190583
Primul pret solicitat:	29.900 EUR	E-mail:	
Ultimul pret solicitat:	29.900 EUR 767 EUR/mp	Actualizat:	Imobiliare.ro - 07.10.2021

## Caracteristici proprietate:

Tip imobil:	Bloc	An constructie:	--
Nr. camere:	2	Stadiu constructie:	--
Compartimentare:	Nedecomandat	Suprafata utila:	39 mpu
Confort:	Confort 2	Suprafata totala:	--
Etaj:	Etaj 4 / --	Suprafata construita:	--
Nr. bai:	1	Calitate finisaje:	--
Nr. balcoane:	--	Stare tehnica:	--
Nr. garaje:	--	Utilizare:	--
Mobilat:	Necunoscut		

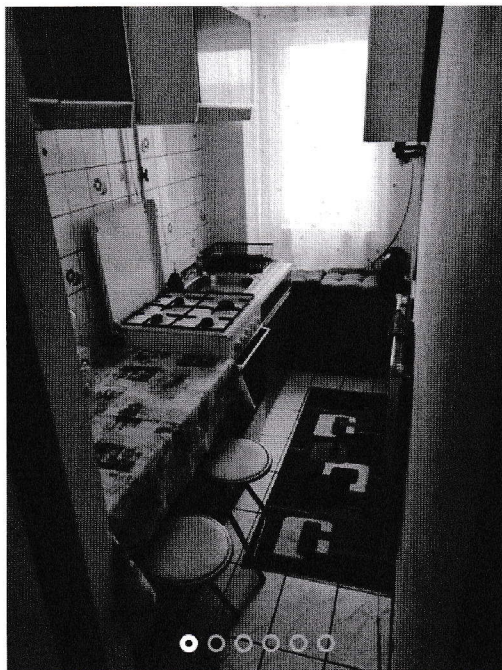


## Evolutia pretului cerut



Comparabila 3

[https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-38-mp-etaj-3-IDfmucU.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0&login\\_provider=google](https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-38-mp-etaj-3-IDfmucU.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0&login_provider=google)



Vanzator



**Oix**

Pe OLX din aprilie 2019  
Activ azi la 10:42

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

0760 236 435

Trimite mesaj

Localizare

 Sfantu Gheorghe,  
Covasna



Postat 03 decembrie 2021



## Apartment 38 mp etaj 3

# 33 500 €

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Compartimentare: Semidecomandat

Suprafata utila: 38 m<sup>2</sup>

An constructie: 1977 – 1990

Etaj: 3

### Descriere

De vânzare apartament. Este situat vis a vis de Școală în cartierul Ciucului . Este format din baie+ 2 camere + hol+ bucătărie. Se vinde la prețul de 33500 euro negociabil. Se vinde conform pozelor. Ideal pentru închiriat.

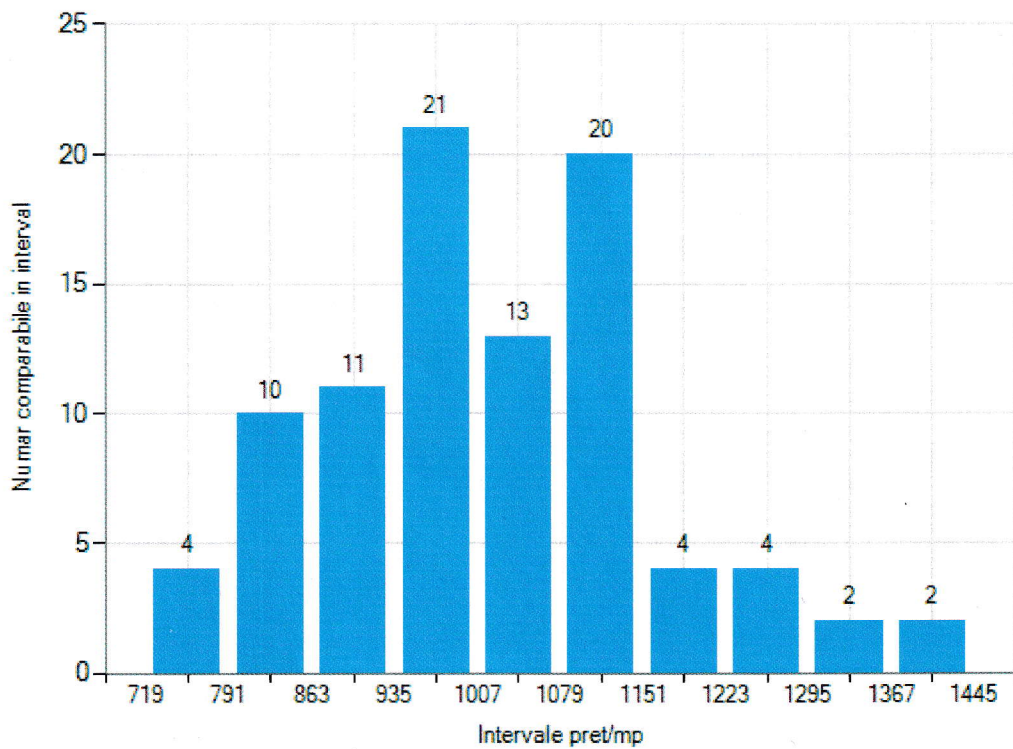
ID: 227004376

Vizualizări: 918

 [Raportează](#)

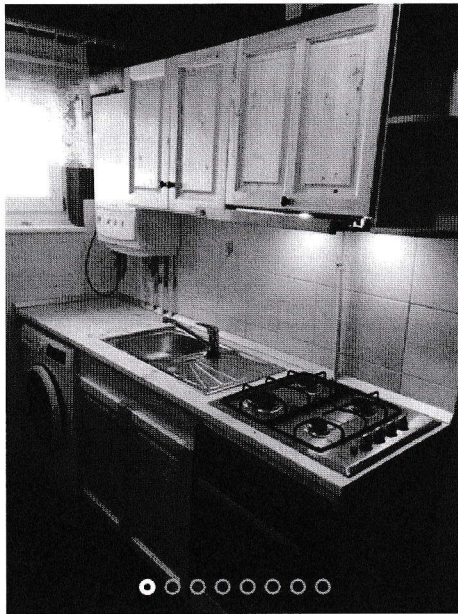


Distributia pretului/mp la vanzare



# DE INCHIRIAT

<https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-cu-doua-camere-decomodat-IDeTgEK.html>



Vanzator



**Daniel**

Pe OLX din aprilie 2021  
Activ azi la 09:45

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

078 436 2395

Trimite mesaj

Localizare

Sfantu Gheorghe,  
Covasna



Postat 08 noiembrie 2021



## Apartment cu doua camere decomodat

# 1 200 lei

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

Persoana fizica

Suprafata utila: 55 m<sup>2</sup>

### Descriere

Ofer spre inchiriat apartament cu doua camere decomodat partial mobilat cu toate dotariile incluse. Recent renovat, masina utilitati noi noute cu priveliste panorama. Pe strada vasile goldis la et.10 aproape de casa de asigurari. Cu balcon de 8 metri.

ID: 220040774

Vizualizări: 1370

[Raportează](#)

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-apartamente/sfantu-gheorghe/apartament-de-inchiriat-2-camere-XV0M00NI7>

imobiliare.ro
 
 Mesajele mele
 Căutările mele
 Anunțuri salvate

Vânzări ▾ | **Inchirieri ▾** | Ansambluri Rezidențiale ▾ | Licitatii | Agenții | imoExpert ▾ | Hartă site

Prima pagină > Apartamente de Inchiriat > Apartamente de inchiriat în Sfântu Gheorghe

[Înapoi în listă](#)

### Apartament de închiriat 2 camere

Sfântu-Gheorghe - Vezi hartă

Actualizat în 02.12.2021

**200 EUR** / lună

Proprietate publicată fără poze.

Cere poze vânzătorului

Salvează  
  
 Adaugă notite

2 camere | 50 mp utili | Etaj 6 / 10

Anunț publicat de:



**PROPRIETAR**  
proprietar

**0741.118.187**

Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului **XV0M00NI7**, de pe imobiliare.ro

### Detalii

Inchiriez apartament 2 camere Sfantu Gheorghe, etajul 6 din 10, lift, termopane, camere izolate.

### Caracteristici

Nr. camere:	2	Tip imobil:	bloc de apartamente
Suprafață utilă:	50 mp	Regim înălțime:	P+10E
Compartimentare:	semidecomandat		
Confort:	1		
Etaj:	Etaj 6 / 10		
Nr. băi:	1		



<https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-de-inchiriat-IDflg8y.html>



Vanzator



**vanzari**

Pe OLX din Iunie 2020

Activ azi la 21:40

Mal multe anunțuri ale acestui vânzător

074 235 7952

Trimite mesaj

Localizare



Sfantu Gheorghe,  
Covasna



Postat 02 decembrie 2021



## Apartment 2 camere de inchiriat

# 220 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Compartimentare: Decomandat

Suprafata utila: 56 m<sup>2</sup>

An constructie: 1990 – 2000

Etaj: 3

### Descriere

De inchiriat apartament 2 camere mobilat pe strada Crangului etaj 3.

ID: 226711962

Vizualizări: 117



Raportează

## Anexa nr. 7 – Documente



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 23757-C1-U19 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	34447
Ziua	16
Luna	11
Anul	2021

Cod verificare  
100109683580



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 1677 Simeria

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Al Scurtă Nr.1, Bl. nr.10 scara B, Ap. XI, Jud. Covasna

Părți comune: Părțile de uz comune sunt: terenul, structura de rezistență, acoperișul, terasa, subsolul tehnic, casa scării, coloanele principale ale instalațiilor

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mq)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 993/828/3/3/a/ 4/2/3/11/1/XI B	-	30,76	9/202		Ap. cu 2 camere si dependinte evidentiat in Cf col nr. 1677 Simeria .

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
430 / 29/08/1975		
Decizie nr. 249/1975:		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1	A1
1) INTREPRINDEREA JUDETEANA DE GOSPODARIE COMUNALA SI LOCATIVA SF. GHEORGHE		
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 1677 Simeria)		

**C. Partea III. SARCINI .**

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

Carte Funciară Nr. 23757-C1-U19 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Sfântu Gheorghe, Al Scurtă Nr.1, Bl. nr.10 scara B, Ap. XI, Jud. Covasna

**Părți comune:** Părțile de uz comune sunt: terenul, structura de rezistență, acoperișul, terasa, subsolul tehnic, casa scării, coloanele principale ale instalațiilor

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 993/828/3/3/a/4/ 2/3/11/1/XI B	-	30,76	9/202	-	Ap. cu 2 camere și dependințe evidentiat în Cf col nr. 1677 Simeria

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

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

**Data și ora generării,**

16/11/2021, 11:44