

**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: 328-2 / 2021**

**Obiect: TEREN SI CONSTRUCTIE**  
**MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE,**  
**BD. GENERAL GRIGORE BALAN NR. 15**  
**JUDEȚUL COVASNA**



**IUNIE 2021**



Stimate client,

Prin prezenta vă informez că la data de 04.06.2021 s-a întocmit raportul de evaluare asupra dreptului absolut/deplin de proprietate a proprietății imobiliare - teren si constructie - cladire P situată în municipiul Sfântu Gheorghe, Bd. Gen. Grigore Balan nr. 15, județul Covasna de către Pintilie Ștefan Cristian în calitate de evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, legitimat cu nr. 15239.

La data de 04.06.2021, Beres Aron, în calitate de evaluator a făcut inspecția proprietății imobiliare a cărei proprietate este MUNICIPIUL SF. GHEORGHE - DOMENIUL PRIVAT, înscrisă în C.F. nr. 28067 Sfântu Gheorghe, cu nr. cadastral 28067 - teren si 28067-C1 - cladire (casa si magazie).

Evaluarea are ca scop estimarea valorii de piață a proprietății în cazul tranzacționării pe o piață liberă la nivelul prețurilor practice pe piața specifică în luna iunie 2021 și poate fi utilizată doar în acest scop. Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară de tip teren si constructie - cladire P. 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</b>	<b>97.760 euro echivalent a 481.253 lei</b> la cursul valutar 4,9228 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 04.06.2021
---------------------------	---

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 IUNIE 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 4,9228 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), Drepturi asupra proprietății imobiliare (SEV 230), Evaluarea bunurilor imobile (GEV 630) și poate fi verificat în conformitate cu Verificarea evaluării (SEV 400).

Cu stimă,

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

*Aut*



## CUPRINS

### OPINIA ASUPRA VALORII

#### 1. INTRODUCERE

- 1.1. Sinteza raportului de evaluare
- 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 clădirii
  - 3.2.4. Istoricul proprietății subiect

#### 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

#### 5. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

- 5.1. Cea mai buna utilizare
- 5.2. Aplicarea abordărilor în evaluare
  - 5.2.1. Evaluarea terenului
  - 5.2.2. Abordarea prin cost
  - 5.2.3. Abordarea prin piata
  - 5.2.4. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

#### 6. ANEXE

- 6.1. Evaluarea terenului
- 6.2. Abordarea prin cost
- 6.3. Fotografii ale proprietății
- 6.4. Pozitia proprietatii in cadrul localitatii
- 6.5. Informatii de piata (proprietati substitut oferite spre vanzare)
- 6.6. Documente

**Raportul de evaluare contine 44 de pagini**



## Cap. 1. INTRODUCERE

### 1.1. Sinteza raportului de evaluare

**Evaluator:** Pintilie Ștefan Cristian, evaluator atestat ANEVAR în specializarea "evaluator de întreprinderi" și "evaluator proprietăți imobiliare", 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 municipiul Sfântu Gheorghe, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2

**Utilizator desemnat** este **PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE**, cu sediul în municipiul Sfântu Gheorghe, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2

**Scopul evaluării** bunului ce face obiectul raportului este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în cazul tranzacționării pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna iunie 2021, în vederea tranzacționării bunului.

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

**Obiectul** raportului de evaluare îl constituie proprietatea rezidențială, formată din teren și construcție - clădire P, identificată astfel: teren intravilan în suprafață de 780 mp conform extras CF28067 și clădire P cu S.construita sol: 154,00 mp.

**Dreptul de proprietate supus evaluării:** a fost supus evaluării dreptul absolut de proprietate

**Adresa proprietății** - municipiul Sfântu Gheorghe, Bd. Gen. Grigore Balan nr.15, județul Covasna.

**Tipul valorii estimate** este "**valoarea de piață**" așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020 - 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 **04.06.2021**, raportul de evaluare s-a întocmit la data de 04.06.2021, iar inspecția proprietății imobiliare s-a făcut la data de 04.06.2021 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 valorile:

V= 75.660 euro echivalent a 372.459 lei teren cu nr. cadastral 28067;

V= 22.100 euro echivalent a 108.794 lei clădire (casa și magazie) cu nr. cadastral 28067-C1.

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

**V piață= 481.253 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 personal de către evaluator în prezența proprietarului și a 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**



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

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

Prezentul raport de evaluare este realizat de către evaluator autorizat Pintilie Ștefan Cristian, în baza contractului de prestări servicii.

**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 2.9. 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
- am efectuat personal inspecția bunului ce face obiectul prezentului raport de evaluare
- 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**

**Client** este **PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE**, cu sediul în municipiul Sfântu Gheorghe, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2

**Utilizator desemnat** este **PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE**, cu sediul în municipiul Sfântu Gheorghe, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2

### **2.3. Scopul evaluării**

Estimarea valorii de piață a imobilului evaluat în vederea tranzacționării bunului.

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 - teren și construcție - clădire P situată în municipiul Sfântu Gheorghe, Bd. Gen. Grigore Balan nr. 15, județul Covasna.

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate 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.

Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în Cartea Funciara nr. 28067 Sfântu Gheorghe, cu nr. cadastral 28067 - teren și 28067-C1 – clădire.

În conformitate cu Extrasul CF prezentat, asupra proprietății sunt înscrise sarcinile:

Intabulare drept de ADMINISTRARE, CONSILIUL LOCAL AL MUN. SF. GHEORGHE, Hotararea nr. 111 din 29.04.2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. SF. GHEORGHE, act 11121/27.05.2010 cf.

Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate asupra imobilului este liber de sarcini.

### **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 standardelor, definiția valorii de piață este următoarea: *Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un de marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată de la data evaluării 04.06.2021, 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 proprietății a avut loc în data de 04.06.2021 și a fost realizată de către Beres Aron, în calitate de evaluator, în prezența reprezentantului clientului; cu această ocazie s-au făcut fotografii. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate extrasul de carte funciară pentru informare și planul de amplasament, etc.

Nu au fost realizate studii privind contaminarea amplasamentului sau a amplasamentelor vecine.

Indicația asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din perioada iunie 2021; data evaluării este 04.06.2021; cursul valutar valabil la această dată este 4,9228 RON pentru 1 EUR; data raportului este 04.06.2021.

### **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 libera. 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 CF nr. 28067 Sfântu Gheorghe eliberat cu cerere nr.15089 din 21.05.2021;
- Hotararea Consiliului Local nr. 111/2010;
- Plan de amplasament si delimitare al imobilului;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și a echipamentelor atașate;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv;

Sursele de informații au fost:

- proprietarul, 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: www.olx.ro, homezz.ro, www.imobiliare.ro, www.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 premize:

### **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 sunt

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

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

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



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

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

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (iunie 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.

Pentru validitatea prezentului raport este necesară semnătura originală.

### **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 GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

- Scopul evaluării fiind determinarea valorii de piață în vederea tranzacționării, evaluarea s-a făcut cu respectarea principiilor de evaluare, cuprinse în SEV 100 – 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 - Raportare 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. Potrivit unui studiu realizat de Stora.ro, municipiul Sfântu Gheorghe se regăsește în cercetările 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.

#### 3.2. Prezentare generală a proprietății imobiliare

##### 3.2.1. Situația juridică

Proprietatea imobiliară este situată în municipiul Sfântu Gheorghe, Bd. Gen. Grigore Balan nr. 15, județul Covasna, detinută de către MUNICIPIUL SF. GHEORGHE - DOMENIUL PRIVAT, este compusă din terenul intravilan în suprafață de 780 mp, cu număr cadastral 28067, având categoria de folosință curți construcții, împreună cu clădirea P edificată pe acesta, cu o suprafață construită la sol de 154,00 mp.

Terenul supus evaluării se identifică după următoarele date:

- **Dreptul de proprietate evaluat:** dreptul real de proprietate asupra imobilului, proprietate privată, detinut de către MUNICIPIUL SF. GHEORGHE; acesta este titularul dreptului de a poseda, a folosi și a dispune de bunul imobil în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege. Nu au fost identificate limitări legale ale dreptului de proprietate sau restricții de utilizare a imobilului în documentele ce atestă dreptul de proprietate, puse la dispoziție de client și anexate raportului;

- **Drept de proprietate dobândit prin:** Hotărârea nr. 111 din 29.04.2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. SF. GHEORGHE, act 11121/27.05.2010 cf.

Clădirea supusă evaluării se identifică după următoarele date:

C1:

- **Suprafața construită:** 154,00 mp (conform extras CF)

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietății subiect. În vederea determinării valorii de piață, au fost luate în calcul doar dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de încălzire, ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice și ascensoarele.

##### 3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului

- Proprietatea este amplasată în municipiul Sfântu Gheorghe, Bd. Gen. Grigore Balan nr. 15, județul Covasna
- Amplasarea proprietății este prezentată în anexă la prezentul raport.

- Tipul zonei: zona rezidentiala cu locuinte colective P+4E + P+7E, dar si locuinte individuale cu terenurile aferente
  - Accesul în zonă se realizează cu ajutorul mijloacelor de transport in comun si a autovehiculelor personale, pe Bd. Gen. Grigore Balan si pe ramificatiile acesteia
  - Unități comerciale in apropiere: Da – Klassz Market, Impex AMK
  - Unități de învățământ: Da – Universitatea Sapiientia, Scoala Clasele I-VIII Godri Ferenc
  - Unități medicale: Da - Centrul de Perfectionare Partisa
  - Instituții de cult: Da - Baptista Imahaz
  - Sedii de bănci: Nu
  - Instituții de interes public: Da – Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Mihai Viteazul, Agentia de Protectie a Mediului
  - Muze: Nu
  - Parcuri: Nu
  - Lacuri: Nu
- Cursuri de apă: Nu

#### Caracteristici fizice:

- Suprafața terenului: 780 mp
- Deschiderea la stradă: cca. 70 ml, doua fronturi stradale la str. Grigore Balan si ramificatie, asfaltat
- Dimensiuni: -
- Înclinare: plan
- Formă: aprox. trapezoidala
- Terenul este delimitat partial cu gard din placi beton armat si partial gard din scanduri de lemn si profil metalic.

Accesul catre proprietatea subiect se realizeaza din:

Cale/artera	Descriere	Regim juridic
Bd. Gen. Grigore Balan	drum asfaltat	public

- Utilități:
  - Rețea urbană de energie electrică: existentă – bransat
  - Rețea urbană de apă: existentă – bransat
  - Rețea urbană de termoficare: inexistentă – soba teracota lemne
  - Rețea urbană de gaze: existenta la cca. 50 m
  - Rețea urbană de canalizare: existentă – bransat
  - Rețea urbană de iluminat stradal: existentă
- Alte observații: -

#### 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 clădirii**

Constructia C1:

Clădirea a fost construită in anul 1948 (cf. extras CF).

Regim de înălțime: P

Suprafețele construcției C1:

- ✓ Sc= 154,00 mp

Clădirea are următorul sistem constructiv:

- ✓ Fundații continue din beton
- ✓ Structura de rezistență este din ziduri portante din caramida
- ✓ Pereți de compartimentare din zidarie din caramida
- ✓ Pereți de închidere perimetrală din zidarie din caramida
- ✓ Planșeu din lemn peste parter
- ✓ Acoperiș tip sarpanța lemn acoperită cu tigla ceramica - invelitoare renovată
- ✓ Finisaje exterioare: zugrăveli decorative peste tencuiala (casa), fara tencuiala sau tencuiala cazută (magazie)
- ✓ Instalații:
- ✓ Electrice – vechi - necesita renovare
- ✓ Încalzire – soba teracota pe lemne
- ✓ Starea actuală: proprietate rezidențială neocupată, finisaje inferioare - necesita renovare

#### **Finisaje interioare:**

C1: Compartimentare (conform extras CF): casa și magazie

- ✓ Planșee din lemn peste parter
- ✓ Pardoseli calde: dusumea lemn (veche și degradată); pardoseli reci: ciment
- ✓ Tâmplărie ferestre: lemn și geam obișnuit (veche)
- ✓ Tâmplărie uși: uși exterioare și interioare din lemn cu geam obișnuit (veche)
- ✓ Finisaje pereți interioari: zugrăveli în diferite culori
- ✓ Calitatea finisajelor: inferior - necesita renovare și igienizare

*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**

Hotărârea nr. 111 din 29.04.2010 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. SF. GHEORGHE, act 11121/27.05.2010 cf.

### Cap. 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

#### ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE

##### PASI:

Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

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

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

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evaluată este de tip rezidențial – casa și teren aferent amplasata in mediul urban.

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- Rezidențial

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este pentru utilizare rezidențială. În această zonă, pentru casa și teren aferent, practic nu există cerere pentru utilizarea alternativă permisă.

#### **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 proprietatii subiect, precum si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati o serie de factori:

- **Tipul proprietatii imobiliare:** locuință - casă unifamilială cu terenul aferent;
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**

- **Modul de ocupare/utilizare:** in majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul);
  - **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** persoanele fizice, in general familii cu venituri peste medie, care vor sa se mute in mediul urban, sau persoane juridice;
  - **Calitatea construcției:** buna (nu au fost identificate informatii care sa indice existenta unor probleme ale structurii de rezistenta);
  - **Caracteristicile dotarilor:** dotari functionale, specifice acestui tip de proprietate;
  - **Design-ul și funcționalitatea:** adecvate utilizării rezidențiale;
- **Aria pieței:** locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in zona municipiului Sfantu Gheorghe si localitatile invecinate, judetul Covasna;
  - **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita.
  - **Proprietăți complementare** (facilități suport al funcției rezidențiale): sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unitati comerciale, unitati de invatamant, gradinite, unitati medicale, magazine, institutii de cult;
  - În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei (preponderent rezidențial), putem afirma ca piata specifica proprietatii subiect este cea a caselor unifamiliale, edificate în zona semicentrala si mediana a localitatii Sfantu Gheorghe si localitati invecinate, judetul Covasna.

### Pasul 3. Analiza cererii

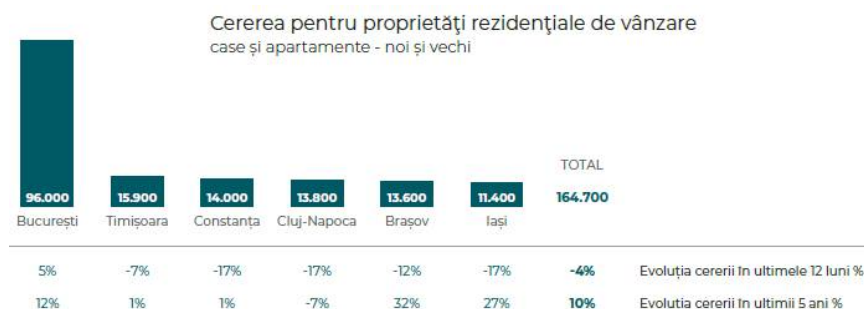
Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține 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:*

Ca urmare a schimbărilor provocate de COVID-19, cererea pentru proprietăți rezidențiale (apartamente și case disponibile spre vânzare) s-a situat, trimestrul trecut, la un nivel mai scăzut comparativ cu perioada similară din 2020 – adică înainte de declanșarea epidemiei. Astfel, aproximativ 164.700 de potențiali cumpărători au căutat, pe Imobiliare.ro, locuințe în cele mai mari șase centre regionale ale țării. Această cifră este similară cu cea consemnată în cele trei luni anterioare, însă relevă un declin de 4% față de primul trimestru al anului anterior.



Raportat la ultimele 12 luni, interesul pentru achiziția de proprietăți rezidențiale s-a înscris, în cinci din cele șase mari centre regionale monitorizate constant de Analize Imobiliare, pe o traiectorie descendentă. Excepția de la regulă este reprezentată de București, unde cererea s-a majorat cu 5% în ultimul an,

numărul potențialilor cumpărători ajungând la 96.000 de persoane în cea mai mare piață imobiliară regională a țării – semnificativ mai mult decât în celelalte mari orașe. Evoluții negative de două cifre au avut loc în majoritatea celorlalte centre regionale analizate: scăderi de 17% au fost înregistrate în Constanța (până la 17.000 de vizitatori unici), Cluj-Napoca (până la 13.800 de persoane) și Iași (până la 11.400 de potențiali cumpărători), în vreme ce în Brașov a fost consemnat un recul de 12% (până la 13.600 de vizitatori), față de un minus de 7% în Timișoara (până la 15.900 de vizitatori).

Comparativ cu cinci ani în urmă, însă, interesul pentru achiziția de locuințe a fost, în primul trimestru din acest an, cu 10% mai mare, o tendință de creștere fiind consemnată în cinci din șase mari centre regionale analizate. Astfel, cel mai semnificativ avans a avut loc, în acest răstimp, în Brașov (+32%), orașul de la poalele Tâmppei fiind urmat de Iași (+27%), București (+12%), Timișoara (+1%) și, respectiv, Constanța (+1%). Practic, singura excepție de la regulă este reprezentată de Cluj-Napoca, unde cererea pentru proprietăți rezidențiale este cu 7% mai mică decât în urmă cu cinci ani.

La capitolul criterii de selecție a unei locuințe, prețul rămâne factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța amplasamentului. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se situează apropierea de utilități și facilități, urmată de confortul imobilului și de vechimea acestuia. Calitatea locuirii trebuie să devină o prioritate pentru dezvoltatorii imobiliari, ca urmare a cererii în creștere. Odată cu noile generații, pretențiile legate de condițiile în care locuiesc sunt tot mai evidente. De aceea, conceptele de Smart City sau Green City nu mai sunt doar idei aflate în stadiul de proiecte. Ele reprezintă viziunea de ansamblu a noii organizări a orașelor, bazată pe o arhitectură armonioasă, durabilă, care urmărește eficiența, conservarea energiei și păstrarea unui microclimat confortabil pentru locuire.

Comparând interesul pentru apartamente în general cu cel pentru locuințele care dispun de grădină și, respectiv, piscină, apartamentele cu piscină au înregistrat un apogeu de peste 160% al cererii în luna august, în vreme ce unitățile locative cu grădină au ajuns la 120% în septembrie. Putem considera, desigur, că aceste diferențe nu sunt doar sezoniere, ci sunt direct corelabile cu schimbările survenite în comportamentul consumatorilor ca urmare a stării de urgență.

#### *Cererea privind Inchirierea:*

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, nu există cerere.

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

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

- **Cererea pentru cumpărare** – cererea solvabila inregistreaza o crestere usoara incurajata de evolutia pozitiva a economiei, stabilitatea locurilor de munca, cresterile salariale si existenta programelor de finantare de achizitii imobiliare.
- **Cererea pentru inchiriere** – practic inexistentă in zona
- **Potențialii cumparatori si chiriasi/utilizatori:** cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor fizice, persoane cu venituri medii. O bună parte a potențialilor cumpărători solvabili preferă achiziționarea unui teren liber și edificarea unei case după preferințele și nevoile proprii. Insa si acest segment de locuinte individuale cu suprafete moderate sunt cautate de potențialii cumpărători care achizitioneaza preponderent prin credit.
- **Interesul investitional: la momentul actual** scazut, motivat de faptul că cererea pentru inchiriere pe termen lung nu exista in zona de amplasare a proprietatii subiect. Clientul investitional este interesat de imobile usor inchiriabile, localizate in apropierea centrelor comerciale, cu acces facil catre zonele de interes ale localitatii;
- **Preferintele manifestate pe piata:** in principal sunt solicitate locuințele noi, de catre familii tinere, care vor sa se mute intr-un apartament nou sau dintr-un apartament cu suprafata utila mica intr-unul cu suprafata utila mai mare, intr-o zona cat mai buna a localitatii si mai putin locuinte individuale cu suprafete relativ mari cu terenul aferent si mai putin pentru achizitionarea unei case in mediul rural;

- **Standarde de calitate:** în principal sunt cautate locuințele din categoria „mass-market” (amplasate în zone mărginașe ale orașului sau în localitățile limitrofe) și mai puțin cele încadrate în categoria „middle-market” sau segmentul “premium”;
- **Dimensiunea proprietatii:** în general sunt solicitate unitati cu suprafete reduse, cu preturi pozitionate sub plafonul creditului „Prima Casa”.

#### Pașul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

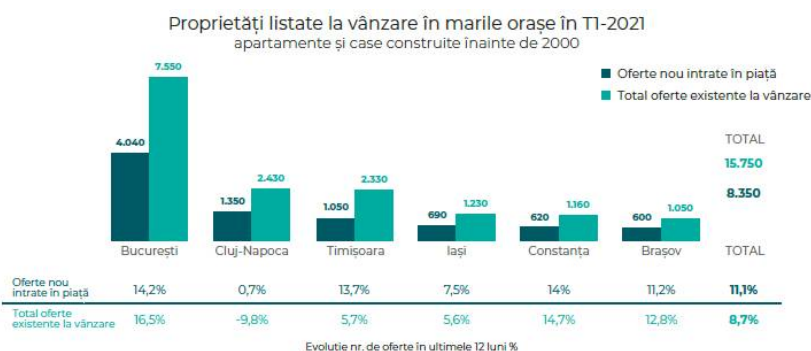
Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

#### Oferta de vânzare:

Începând cu sfârșitul anului 2008, pe fondul condițiilor tot mai restrictive de pe piață, numărul și valoarea tranzacțiilor au cunoscut o scădere semnificativă. Aceasta tendință a continuat până la mijlocul anului 2015 când prețurile proprietăților au început o ușoară creștere.

În ultima perioadă s-a înregistrat o ușoară scădere a ofertei, în timp ce numărul tranzacțiilor a înregistrat un trend ușor ascendent, oferta fiind formată atât din imobile noi, dar și case vechi. Eforturile de prospectare a potențialilor cumpărători sunt mai intense, având ca efect diminuarea perioadei necesare procesului de vânzare/cumpărare.

Comparativ cu trimestrul precedent, oferta totală de apartamente și case construite înainte de anul 2000 disponibile spre vânzare în cele șase mari centre regionale ale țării a fost, în T1 2021, cu 15% mai ridicată – aceasta s-a cifrat, mai exact, la 15.750 de oferte, comparativ cu 13.690 în cele trei luni anterioare. În contextul situației din domeniul sanitar, însă, raportat la perioada similară a anului anterior poate fi observată o diferență pozitivă de aproximativ 11%. Pe parcursul ultimelor 12 luni, toate cele șase mari orașe analizate au consemnat majorări ale ofertei rezidențiale de pe piață – marjele de creștere fiind, în majoritatea cazurilor, de două cifre. Astfel, cel mai mare avans, în cuantum de 14,2%, a avut loc în București, unde au fost scoase la vânzare, trimestrul trecut, 7.550 de proprietăți rezidențiale; o creștere de 14% a fost resimțită, pe de altă parte, în Constanța, unde în ianuarie-martie s-a ajuns la un total de 1.160 de anunțuri. Un avans anual de 13,7% a avut loc în Timișoara (unde au fost scoase la vânzare 2.330 de proprietăți), orașul din sud-vestul țării fiind urmat de Brașov (cu un plus de 11,2%, până la 1.050 de oferte). Pe de altă parte, majorări ale ofertei mai mici de 10% au fost înregistrate în Iași (un plus de 7,5%, până la 1.230 de oferte) și, respectiv, în Cluj-Napoca (un avans de doar 0,7%, până la 2.430 de anunțuri).

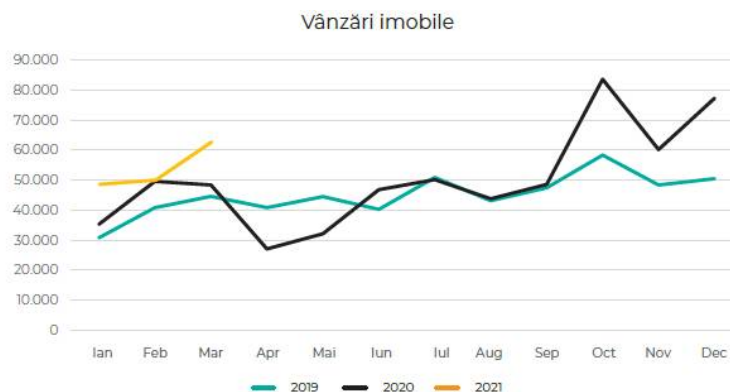




Un trend general ascendent poate fi observat și privind la numărul de proprietăți nou introduse pe piață, ce s-a cifrat la 8.350 – adică cu 8,7% mai multe decât în perioada similară a anului precedent. De data aceasta, o evoluție pozitivă a avut loc în cinci din cele șase mari orașe analizate, anume în București (+16,5%), Constanța (+14,7%), Brașov (+12,8%), Timișoara (+5,7%) și, respectiv, Iași (+5,6%). În Cluj-Napoca, pe de altă parte, acest indicator a consemnat o scădere de 9,8% față de anul precedent. Numărul de oferte nou introduse pe piață s-a cifrat trimestrul trecut la 4.040 în Capitală, 1.350 în Cluj-Napoca, 1.050 în Timișoara, 690 în Iași, 620 în Constanța și, respectiv, 600 în Brașov.

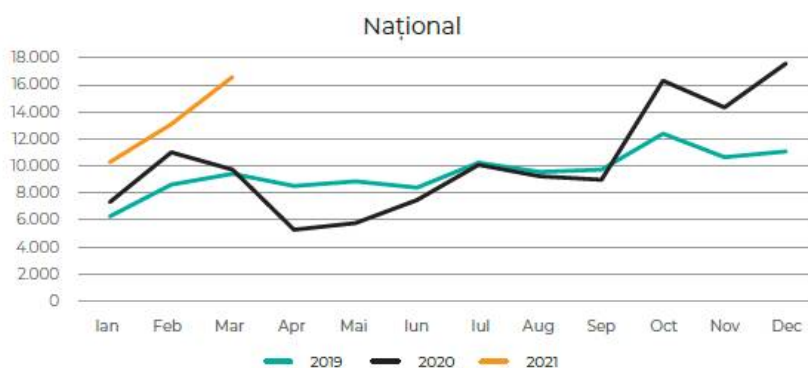
#### Tranzacții de locuințe înregistrate la ANCPI:

În ciuda dificultăților create de epidemia de COVID-19, 2021 a început într-o notă pozitivă din punctul de vedere al vânzărilor de proprietăți imobiliare. Astfel, datele publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI) relevă că în primul trimestru al anului în curs au fost vândute 149.031 de imobile la nivel național, în creștere cu 11,9% față de perioada similară a anului anterior. De remarcat este faptul că pe segmentul unităților individuale a avut loc un avans și mai semnificativ, în cuantum de 42,7%, până la un total de 40.043 de imobile.



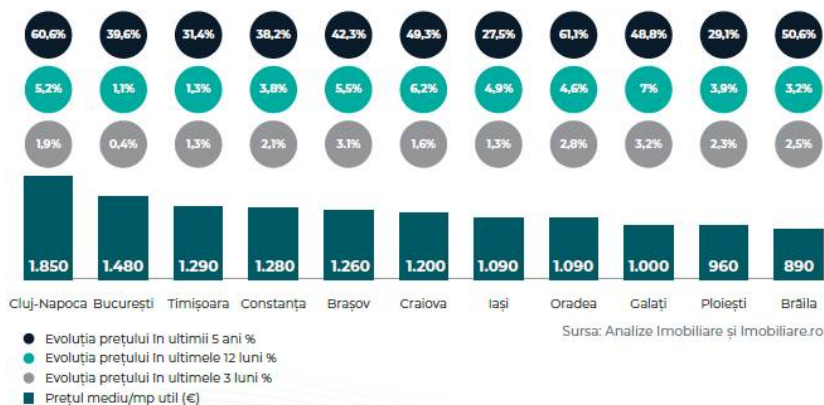
Potrivit statisticilor oficiale, numărul de vânzări consemnate în primele trei luni ale anului în curs s-a situat, fără excepție, peste nivelul atins în anul anterior. Astfel, în ianuarie 2021 au fost tranzacționate, la nivelul întregii țări, 48.736 de imobile, cu 13.505 mai multe față de perioada similară din 2020. În februarie, când au fost achiziționate 50.147 de imobile, diferența față de același interval al anului anterior a fost ceva mai mică, cifrându-se la doar 576 de unități. În luna martie, însă, au avut loc 62.891 de vânzări de imobile, cu 14.512 mai multe decât în perioada similară a anului trecut.

În ceea ce privește achizițiile de unități individuale, din care Analize Imobiliare estimează că aproximativ 80% ar fi apartamente, datele oficiale relevă o tendință susținută de creștere pe tot parcursul primului trimestru din 2021. Astfel, în luna ianuarie a anului curent erau înregistrate, la nivel național, aproximativ 10.000 de asemenea operațiuni – reprezentând un avans semnificativ față de rezultatele consemnate în perioada similară din 2020 (mai puțin de 8.000 de vânzări) și 2019 (puțin peste 6.000 de achiziții). O activitate de tranzacționare semnificativ mai intensă comparativ cu cei doi ani anteriori a fost înregistrată, însă, și în următoarele două luni ale acestui an – circa 13.000 de unități vândute în februarie și, respectiv, peste 16.000 în martie.



În consonanță cu tendința generală de revenire a pieței pe o traiectorie ascendentă, toate cele 11 mari orașe (cu peste 200.000 de locuitori) monitorizate constant de Analize Imobiliare au înregistrat, în primul trimestru din 2021, majorări ale prețului mediu solicitat la vânzarea unui apartament. Spre deosebire de cele trei luni anterioare, când marjele de creștere se situau, cu o singură excepție, sub pragul de 2%, acum mai multe centre regionale au reușit să depășească acest prag. Astfel, cel mai semnificativ avans trimestrial a fost consemnat de Galați (+3,2%), pe următoarele locuri în clasamentul creșterilor de preț situându-se Brașovul (+3,1%), apoi Oradea (+2,8%), Brăila (+2,5%), Ploieștiul (+2,3%), Constanța (+2,1%), Cluj-Napoca (+1,9%), Craiova (+1,6%), Timișoara (+1,3%), Iașiul (+1,3%) și, în cele din urmă, Capitala (+0,4%). De remarcat este faptul că Bucureștiul consemna, trimestrul trecut, cel mai mare avans, anume +2,1%. În urma evoluțiilor general pozitive consemnate trimestrul trecut, marile centre regionale cu prețuri medii de peste 1.000 de euro pe metru pătrat util pe segmentul apartamentelor (noi și vechi) au rămas pe aceleași poziții în clasamentul național. Astfel, Cluj-Napoca ocupă în continuare prima poziție în top (cu o medie de 1.850 de euro pe metru pătrat util), la o distanță detașată de București (cu 1.480 de euro pe metru pătrat), cele două orașe fiind urmate de Timișoara (1.290 de euro pe metru pătrat), Constanța (1.280 de euro pe metru pătrat), Brașov (1.260 de euro pe metru pătrat), Craiova (1.200 de euro pe metru pătrat), Iași (1.090 de euro pe metru pătrat) și Oradea (tot 1.090 de euro pe metru pătrat).

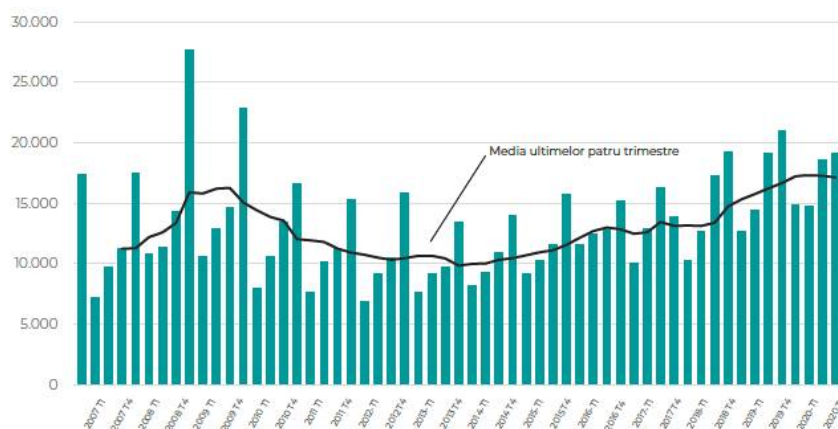
Evoluția prețurilor solicitate în marile orașe - apartamente de vânzare



În ciuda unei scăderi trimestriale de 1,9% a valorii de listare pentru o asemenea unitate locativă, în Drumul Poienii pot fi găsite, în continuare, cele mai scumpe apartamente din orașul de la poalele Tâmpiei, acestea putând fi achiziționate cu 1.710 de euro pe metru pătrat util. Cu o medie de 1.430 de euro pe metru pătrat, zona Schei - Stupini ocupă în continuare poziția a doua în clasament, în vreme ce zona Centrul Istoric - Centrul Civic - Ultracentral - Dealul Cetății (+4,1%, până la 1.400 de euro pe metru pătrat) a trecut din nou pe locul al treilea, după ce a devansat arealul Central - Brașovul Vechi - Blumana - Aurel Vlaicu (cu o medie de 1.330 de euro pe metru pătrat, după o scădere de 1% la trei luni). Zona Tractorul - 13 Decembrie se află în continuare pe ultima poziție din clasament, cu o medie de preț de 1.300 de euro pe metru pătrat, în urma unei creșteri trimestriale semnificative, în cuantum de 4,1%.



În ceea ce privește construcțiile de locuințe, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) relevă că în al treilea trimestru al anului trecut au fost finalizate, în întreaga țară, un total de 19.326 de unități locative – cifră ce relevă un avans ușor, de circa 3%, comparativ cu cele trei luni anterioare, când au fost date în folosință 18.725 de locuințe. Față de perioada similară a anului anterior, când la nivel național au fost livrate 21.075 de unități locative, poate fi observată o scădere de aproximativ 8%.



În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- **oferta de vânzare** – suficiență, relativ ridicată, așezată pe un trend ascendent; Nu sunt semne care să aducă o schimbare;
- **oferta de închiriere, unități noi** – nu sunt informații;
- **stocul total disponibil** – mediu, aflat în ușoară creștere;
- **volumul de livrări așteptate**: poziționat sub nivelul cererii;
- **prețurile solicitate pentru vânzare case vile\*** – între **25.000 Euro și 85.000 Euro**
- **prețurile solicitate pentru vânzare terenuri libere** - între **80 Euro/mp și 160 Euro/mp**
- **marja de negociere la vânzare** (oferte mature): între **3 și 10%**  
Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția).
- **prețurile solicitate pentru închiriere\*** – relativ puține

\* variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilități, suprafața, finisaje și dotări; iar în cazul terenurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschidere, utilități etc.

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

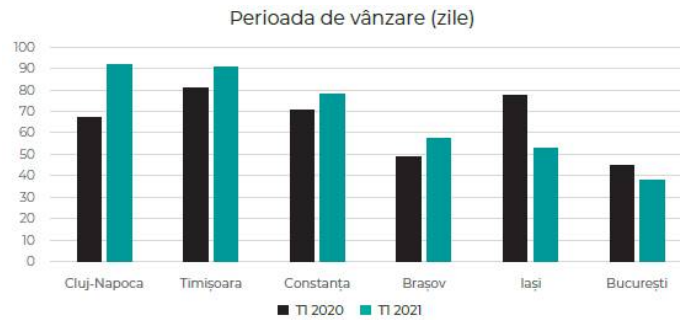
Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

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.

În ce privește **vanzarea**, piața este caracterizată printr-o cerere aflată într-o ușoară scădere, pe fondul unei oferte plasate relativ stabile, astfel oferta fiind ușor superioară cererii pentru piața proprietății subiect. O astfel de piață este uneori numită **pieță a cumpărătorilor**, întrucât cumpărătorii pot obține prețuri mai mici pentru proprietățile imobiliare disponibile (aceia care cumpără proprietatea "impune" prețul).

### 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 DATELOR SI CONCLUZII

### 5.1. Cea mai buna utilizare

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 sau sunt în curs de edificare preponderent construcții cu destinație rezidențială – 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 individuale.

#### **Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită:**

Pentru determinarea CMBU a proprietății construite am analizat următoarele posibilități:

- 1) demolarea construcției existente și redevoltarea terenului
- 2) schimbarea utilizării actuale
- 3) păstrarea utilizării actuale

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

- Nu se poate lua în considerare, deoarece locuința este finisată și dimensionată conform cerintelor uzuale de pe piață;

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

- Utilizarea alternativa permisa legal (de exemplu: cabinete medicale etc.) nu este fezabilă deoarece în această zonă nu există cerere pentru birouri de servicii în case.

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

- Cererea actuală precum și prețurile practicate pentru acest tip de proprietate rezidențială din această zonă susțin păstrarea utilizării actuale

Având în vedere cele de mai sus, consider că terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea actuală, de **teren cu destinație rezidențială**, iar *cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită* este cea actuală, de **proprietate imobiliară cu destinație rezidențială – teren și locuință unifamilială**. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar

*este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)*

## **5.2. 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 105—Abordari si metode de evaluare (Abordarea prin piața, Abordarea prin Venit și Abordarea prin Cost) sunt abordările principale utilizate în evaluare.

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.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect. În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază:

- capitalizarea venitului;
- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

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

Alegerea abordării a depins de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor de piață, disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Având în vedere tipul proprietății (teren și locuință unifamilială) și informațiile disponibile privind oferte/tranzacții cu proprietăți similare, s-au aplicat abordarea prin piață și abordarea prin cost. Abordarea prin venit nu este adecvată pentru evaluarea acestui tip de proprietate deoarece nu au fost identificate oferte de chirii pentru proprietati similare pe piata analizata, motiv pentru care aceasta nu a fost aplicata.

### **5.2.1. Evaluarea terenului**

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

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.

În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În anexa nr. 6.1. este prezentată *Grila comparațiilor de piață*. În urma aplicării corecțiilor asupra prețurilor terenurilor comparabile, a rezultat valoarea de piață a lotului de teren analizat. Aceasta a fost estimată la:

**V teren = 75.660 EUR, echivalent a 372.459 LEI**

### **5.2.2. Abordarea prin cost**

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

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

- construcții noi sau construcții relativ nou construite;
- construcții mai vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora;
- construcții aflate în faza de proiect;
- construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea proprietăților imobiliare sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor. În cadrul acestui raport a fost aplicată *metoda costurilor unitare*.

În anexa nr. 6.2. este prezentată aplicarea metodei *costurilor unitare*. În urma deducerii deprecierei cumulate din costul de nou estimat, a rezultat costul de înlocuire net. La acesta s-a adăugat valoarea de piață a terenului, rezultând astfel valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

**Vcost = 97.760 UR, echivalent a 481.253 LEI**

### **5.2.3. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii**

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

Abordarea prin cost-metoda costurilor unitare = **97.760 EUR**

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*, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (clădire și teren aferent) și scopul evaluării (estimarea valorii de piață a proprietății în cazul tranzacționării pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna iunie 2021), este **abordarea prin cost**.

Luând în calcul *criteriul preciziei* și al *cantității de informații* am concluzionat că informațiile utilizate în cadrul abordării prin cost conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informațiilor de piață disponibile fiind mare.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este abordarea prin cost, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

<b>VALOARE IMOBIL</b>	<b>97.760 euro echivalent a 481.253 lei</b> la cursul valutar 4,9228 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 04.06.2021
---------------------------	---

Raportul a fost pregătit în conformitate cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

**EVALUATOR,**  
**Membru ANEVAR ~~Pintilie Ștefan Cristian~~**

*Aut*





## Cap. 6. Anexe

### 6.1. Evaluarea terenului

Valoarea proprietatii este estimata in urma studierii preturilor de pe piata ale proprietatilor competitive pe segmentul respectiv de piata. Informatiile privind vanzarile comparabile sunt corectate, in suma de bani sau in procente, pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat, obtinandu-se astfel un indicator de valoare pentru proprietatea analizata.

În cazul analizat preturile practicate pe piata imobiliara specifica pentru terenuri din zona, cu caracteristici asemanatoare, sunt la un nivel mediu de **80 - 160 EUR/mp**. Variatia principala a preturilor este antrenata de suprafata proprietatilor, deschidere, amenajari exterioare etc.

Tinand cont de informatiile disponibile, amplasamentul in zona, utilitati, posibilitati de acces, valoarea unitara (EUR/mp) a terenului luat in considerare se afla in jurul valorii (medii) de **97 EUR/mp** (Anexa).

Tinand seama de considerentele prezentate valoarea totala estimata a terenului supus evaluarii este:

$$V_{\text{teren}} = 75.660 \text{ EUR, echivalent a } 372.459 \text{ LEI}$$

Mai jos sunt prezentate fișele de colectare și determinarea valorii de piață prin metoda comparației de piață.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI				
In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:				
1. <i>Planificarea</i> – În aceasta etapa au fost evidențiate caracteristicile proprietatii 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. <i>Colectarea</i> – Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încruciate.				
3. <i>Analiza</i> – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.				
4. <i>Diseminarea</i> – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• In cazul prezentei evaluari, 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.</li> <li>• Proprietatile imobiliare prezentate in 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).</li> </ul>				

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER				
	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta
Suprafata (mp)	780,00 mp	1000,00 mp	553,00 mp	1000,00 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	120 €/mp	90,4 €/mp	80 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	iunie-20	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Sfantu Gheorghe, Bd. Grigore Balan nr. 15	Sfantu Gheorghe, semicentral	Sfantu Gheorghe, str. Maciesului	Sfantu Gheorghe, str. Tigaretei
		locatie superioara	locatie inferioara	locatie inferioara
SUPRAFATA (mp)	780,00 mp	1000 mp	553 mp	1000 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	asfaltat	pietruit	pietruit
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	similar	similar	similar
UTILITATI DISPONIBILE	gaz la 50 m	canalizare, gaz	canalizare	canalizare
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	fronturi stradale	fronturi stradale	regulata, d = 20 m	fronturi stradale

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

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	780,00 mp	1000 mp	553 mp	1000 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		120 €/mp	90 €/mp	80 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIUNARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-25%	-10%
Quantum ajustare (€/mp)		-12,0 €/mp	-22,6 €/mp	-8,0 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		108 €/mp	68 €/mp	72 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		108 €/mp	68 €/mp	72 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		108 €/mp	68 €/mp	72 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		108 €/mp	68 €/mp	72 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		108 €/mp	68 €/mp	72 €/mp
CONDITII DE PIATA	iunie-20	Curente	Curente	Curente
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		108 €/mp	68 €/mp	72 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Sfantu Gheorghe, Bd. Grigore Balan nr. 15	Sfantu Gheorghe, semicentral	Sfantu Gheorghe, str. Maciesului	Sfantu Gheorghe, str. Tigaretei
Comparativ cu subiectul		locatie superioara	locatie inferioara	locatie inferioara
Quantum ajustare (%)		-10%	30%	25%
Quantum ajustare (€/mp)		-11 €/mp	20,3 €/mp	18,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		97 €/mp	88 €/mp	90 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	780,00 mp	1000 mp	553 mp	1000 mp
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	asfaltat	pietruit	pietruit
Quantum ajustare (%)		0%	3%	3%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	2,6 €/mp	2,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	similar	similar	similar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	curent, apa, canalizare, gaz la 50 m	curent, apa, canalizare, gaz	curent, apa, canalizare	curent, apa, canalizare
Quantum ajustare (%)		0%	5%	5%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	4,4 €/mp	4,5 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, d = 70 m, doua fronturi stradale	regulata, doua fronturi stradale	regulata, d = 20 m	regulata, doua fronturi stradale
Quantum ajustare (%)		0%	3%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	2,6 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	11%	8%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	9,7 €/mp	7,2 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		97 €/mp	98 €/mp	97 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil nu		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		97,20 €/mp	97,85 €/mp	97,20 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		10,8 €	30,0 €	25,2 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		10%	44%	35%
Numarul de ajustari (buc)		1	4	3
<b>VALOARE DE PIATA* :</b>	<b>97 €/mp</b>	<b>75.660 €</b>	<b>, echivalent a</b>	<b>372.459 lei</b>

\*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co\_A), 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 BNR:  
4,9228 lei/€

## JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

## AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

## AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARII

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

## AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co\_A: Sfantu Gheorghe, semicentral - locatie superioara (-10 %)

Co\_B: Sfantu Gheorghe, str. Maciesului - locatie inferioara (30 %)

Co\_C: Sfantu Gheorghe, str. Tigaretei - locatie inferioara (25 %)

Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

## AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:

Co\_A - nu necesita ajustari

Co\_B - nu necesita ajustari

Co\_C - nu necesita ajustari

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

## AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similară (rezidențial) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări.

## AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co\_A: asfaltat - similar

Co\_B: pietruit - inferior (3 %)

Co\_C: pietruit - inferior (3 %)

## AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasamentul este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.

Co\_A: similar - similar

Co\_B: similar - similar

Co\_C: similar - similar

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre topografia (relieful) comparabilelor și cea a proprietății subiect.

## AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE

Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului.

În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, funcționând cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), să conducă la rezolvarea acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară.

Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co\_A: curent, apă, canalizare, gaz - similar

Co\_B: curent, apă, canalizare - inferior (5 %)

Co\_C: curent, apă, canalizare - inferior (5 %)

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

## AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

A: regulată, două fronturi stradale - B: regulată, d = 20 m - inferior (3 %)

C: regulată, două fronturi stradale -

## AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului.

Asadar, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.

Co\_A: nu este cazul - similar

Co\_B: nu este cazul - similar

Co\_C: nu este cazul - similar

## **6.2. Abordarea prin cost**

Prezinta evaluarea constructiei aflata pe amplasament luand in considerare costurile unitare actuale de refacere a constructiei si dimensiunile (suprafata construita sau desfasurata, lungime s.a.) fiecarui element constructiv analizat.

Prin aceasta procedura s-a estimat un deviz general orientativ, pe categorii de lucrari, in functie de caracteristicile tehnico-constructive si gradul de dotare a diverselor categorii de cladiri.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

### 1. Stabilirea valorii de inlocuire – cost de inlocuire net

Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

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

- uzura fizică - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structura etc. Aceasta poate avea două componente - recuperabilă (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai daca costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultata) și nerecuperabilă (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)

- neadecvare funcțională - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub doua aspecte - recuperabilă (se cuantifica prin costul de înlocuire pentru deficiente care necesita adăugiri, deficiente care necesita înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și -nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus)

- depreciere economica (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

Metodologie, algoritm de calcul, etape:

- estimarea costului de înlocuire prin multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafața de referință;
- estimarea deprecierei cumulate;
- estimarea valorii rămase (CIN) prin deducerea din CIB a deprecierei cumulate.

In Anexa este prezentata fisa de calcul pentru estimarea valorii de piata a cladirii prin metoda costurilor unitare.

**ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTULUI UNITAR** Anexa 2

CASA P  
 Adresa: Sfântu Gheorghe, Bd. Grigore Balan nr. 15, jud. Covasna  
 SURSA COSTULUI DE NOU:  
 Catalogul nr 1 - "Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire", IROVAL 2009 + indicii de actualizare 2020-2021  
 Din cadrul catalogului au fost utilizate informațiile de la paginile: 11, 13, 16, 24, 35, 36, 37

Date privind proprietatea subiect:

suprafata teren (S <sub>t</sub> )	780,00 mp
suprafata construita (Ac)	154,00 mp
suprafata desfasurata (Ad)	154,00 mp
data punerii in funct. (PIF)	1948
cota TVA	19%

curs valutar BNR, la data evaluarii 4,9228 lei / eur

Nr. Ord.	DENUMIRE SUBSISTEM	Substantivul	Durata de viata	Suprafata cons./desf.		Cost unitar conf. catelog	Indice actualizare	Coef. Corectie		Cost de nou (integral finalizat)	Rest de executat		Costul lucrarilor real executate
				A	B			D	E		G	H=Pi*G	
				[ani]	[mp]			[lei/mp]	K		[lei]	[%]	[lei]
1	Fundatii	FCBSV1	s	100	154,00	359,3 lei	1,2480	0,997	0,965	66.438 lei	0%	- lei	66.438 lei
2	Suprastructura parter	7ZIDCAR24PFS	s	100	154,00	656,9 lei	1,6018	0,997	0,965	155.902 lei	0%	- lei	155.902 lei
3	Învelitoare	INVTIG	a	50	184,80	363,4 lei	1,3623	0,997	0,965	88.020 lei	0%	- lei	88.020 lei
4	Finisaj	FOBFS	f	30	154,00	918,1 lei	1,7627	0,997	0,965	239.779 lei	0%	- lei	239.779 lei
5	Instalatii electrice	ELINGR	i	50	154,00	82,4 lei	1,7231	0,997	0,965	21.037 lei	0%	- lei	21.037 lei
6	Chiuveata fonta	CHFOBO	i	40	1,00	1.159,7 lei	1,2789	0,997	0,965	1.427 lei	0%	- lei	1.427 lei
7	Finisaj exterior	FSTROP	a	50	100,00	218,5 lei	1,9099	0,997	0,965	40.150 lei	60%	24.090 lei	16.060 lei
<b>COST DE NOU (cu TVA)</b> (constructia integral finalizata & rest de executat & real executat)										cu TVA	612.753 lei	24.090 lei	588.663 lei

COST DE NOU (cu TVA)	Integral finalizat:		Rest de Executat:		Real Executat:
	612.753 lei	20.244 lei	124.472 €	3%	119.579 €
			3979 lei/mp	131 €/mp	776 €/mp

Aite constructii	0 mp	X	0 €/mp(fara TVA)=	0 €
	0 mp	X	0 €/mp(fara TVA)=	0 €
1. COST DE NOU actual (CIB)		119.579 €	3. COST DE ÎNLOCUIRE NET (CIN= CIB - D <sub>TOTALA</sub> )	22.093 €
2. DEPRECIERE TOTALA (D <sub>TOTALA</sub> = D <sub>FIZICA</sub> +D <sub>FUNCT</sub> +D <sub>EXTERNA</sub> )	82%	97.486 €	4. PROFITUL DEZVOLTATORULUI P <sub>W</sub> (% din CIN)	0 €
2.1. Depreciere fizica (D <sub>FIZICA</sub> )	80%	95.161 €	5. CENTRALIZATOR CONSTRUCTII	Unitar Total EUR Total LEI
recuperabila	0 €		CASA P	144 € 22.100 € 108.794 lei
nercuperabila	95.161 €			0 € 0 € 0 lei
2.2. Depreciere functionale (D <sub>FUNCT</sub> )		0 €	6. VALOAREA DE PIATA A TERENULUI (V <sub>TEREN</sub> )	0 € 0 € 0 lei
recuperabila	0 €			
nercuperabila	0 €			
2.3. Depreciere externe (D <sub>EXTERNA</sub> )	10%	2.325 €	REZULTATUL ABORDARII PRIN COST	22.100 € echivalent a 108.794 lei

**2. ESTIMAREA DEPRECIERILOR - METODA SEGREGĂRII**

(D<sub>TOTALA</sub> = D<sub>FIZICA</sub> + D<sub>FUNCTIONALA</sub> + D<sub>EXTERNA</sub>)

**2.1. DEPRECIERE FIZICA** (D<sub>FIZICA</sub> = D<sub>FIZICA RECUPERABILA</sub> + D<sub>FIZICA NERECUPERABILA</sub>) 95.161 €

DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (intretinere defectuoasa)	ELEMENT DEPRECIAT	TIP INTERVENTIE	COST CONSTRUIRE	COST REPARARE	COST RAMAS
	Nu este cazul.		0 €	0 €	0 €
	Nu este cazul.		0 €	0 €	0 €
	Nu este cazul.		0 €	0 €	0 €
<b>DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA datorata unei intretineri defectuoase</b>				<b>0 €</b>	<b>0,00%</b>

DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA (pt elementele cu durata scurta si cele cu durata lunga)	STRUCTURA	ANVELOPA	FINISAJE	INSTALATII
Pondere subsistemului in Costul de Nou	38%	18%	41%	4%
Costul de nou al subsistemului	37.954 €	17.767 €	40.931 €	3.835 €
Durata de viata [Dv]	100	71	30	49
Varsta efectiva [Ve]	86	31	27	35
Pondere uzura	32,48%	7,73%	36,66%	2,71%
<b>DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA pt elem. cu durata scurta si durata lunga</b>				<b>80%</b>
				<b>95.161 €</b>

**2.2. DEPRECIERE FUNCTIONALA** (D<sub>FUNCTIONALA</sub> = D<sub>FUNCTIONALA RECUPERABILA</sub> + D<sub>FUNCTIONALA NERECUPERABILA</sub>) 0 €

DEPRECIERE FUNCTIONALA RECUPERABILA (D <sub>FUNCTIONALA RECUPERABILA</sub> )	DEF. FUNCT. REC. care necesita ADAUGARE			
	(+) Cost de remediere/adaugare			0 €
	(-) Costul elementului dacă s-ar fi construit initial			0 €
<b>DEPRECIERE FUNCTIONALA RECUPERABILA cauzata de o deficianta care necesita ADAUGIRI</b>				<b>0 €</b>

DEPRECIERE FUNCTIONALA RECUPERABILA (cauzata de o deficianta care necesita ÎNLOCUIRE sau MODERNIZARE)				
	(+) Costul accesoriilor existente deja, care necesită înlocuire/modernizare			0 €
	(-) Deprecierea fizica aferenta componentei care necesită înlocuire/modernizare (estimat anterior)			0 €
	(+) Costuri pentru remediere: ~ demontare			0 €
		~ instalarea unor noi accesorii		0 €
	(-) Valoarea recuperabilă (dacă este cazul)			0 €
	(-) Costul accesoriilor noi (dacă ar fi instalat de nou)			0 €
<b>DEPRECIERE FUNCT. RECUPERABILA pt. o deficianta care necesita ÎNLOCUIRE sau MODERNIZARE</b>				<b>0 €</b>

DEPRECIERE FUNCTIONALA RECUPERABILA (cauzata de o SUPRA-DIMENSIONARE)				
	(+) Costul componentei supradimensionate			0 €
	(-) Deprecierea fizica aferenta componentei supradimensionate (estimat anterior)			0 €
	(+) Costul pentru remediere (toate costurile asociate) SAU Valoarea pierderii cauzată de prezenta elementului			0 €
	(-) Valoarea recuperabila (dacă este cazul)			0 €
	(-) Costul elementului dacă ar fi instalat de nou (corect dimensionat)			0 €
<b>DEPRECIERE FUNCTIONALA RECUPERABILA datorata unei SUPRADIMENSIONARI</b>				<b>0 €</b>

<b>DEPRECIERE FUNCTIONALA NERECUPERABILA (D<sub>FUNCTIONALA NERECUPERABILA</sub>)</b>		<b>0 €</b>
<b>DEPRECIERE FUNCTIONALA NERECUPERABILA (cauzata de o DEFICIENTA)</b>	Pierdere estimată (din VNE) din cauza deficienței (eur/an)	0 €
	(+) Pierdere capitalizată (VNE/c)	0 €
	(-) Costul elementului dacă ar fi fost inclus în estimarea costului nou	0 €
	<b>(=) DEPRECIERE FUNCTIONALA NERECUPERABILA cauzata de o DEFICIENTA (lipsei unei componente)</b>	<b>0 €</b>
<b>DEP. FUNCT. NERECUPERABILA cauzata de o SUPRADIMENSIONARE</b>	(+) Costul curent de reconstruire al componentei supradimensionate	0 €
	(-) Depreciere fizica deja atribuita	0 €
	(+) Valoarea prezentă a oricărui cost suplimentar al proprietății datorat prezenței supradimensionării	0 €
	(-) Valoarea adăugată	0 €
<b>(=) DEPRECIERE FUNCTIONALA NERECUPERABILA datorata unei SUPRADIMENSIONARI</b>	<b>0 €</b>	
<b>DEPRECIERE EXTERNA (D<sub>EXTERNA</sub>)</b>		<b>0 €</b>
<b>DEPRECIERE EXTERNA (cauzata de influentele negative provenite din exteriorul clădirii)</b>	OFERTA COMPARABILA C2	17.461 €
	NEGOCIERE	0 €
	COMPONENTA NONIMOBILIARA	0 €
	PRET VANZARE A	17.461 €
	VALOARE DE PIATA TEREN COMPARABILA	0
	CONTRIBUTIE RECUNOSCUTA DE PIATA, PENTRU CONSTRUCTIE	17.461
	OIB UNITAR	808
	OIB	124.472 €
	<b>DEPRECIERE TOTALA</b>	<b>107.011 €</b>
		86%
	Dfizica	95.161 €
		80%
	Dfunctionala	0
Dexterna	11.850 €	
<b>VALOAREA DEPRECIERII EXTERNE EXISTENTE LA DATA EVALUARII</b>	<b>10%</b>	

Valoarea rezultata din aplicarea metodei costurilor este valoarea constructiei la care se adauga valoarea terenului. In concluzie, valoarea de piata a imobilului rezultata prin abordarea prin cost este (rotund):

$$V_{\text{cost}} = 97.760 \text{ EUR, echivalent a } 481.253 \text{ LEI}$$

**6.3. Fotografii ale proprietății**



ZONA



ZONA



TEREN



TEREN



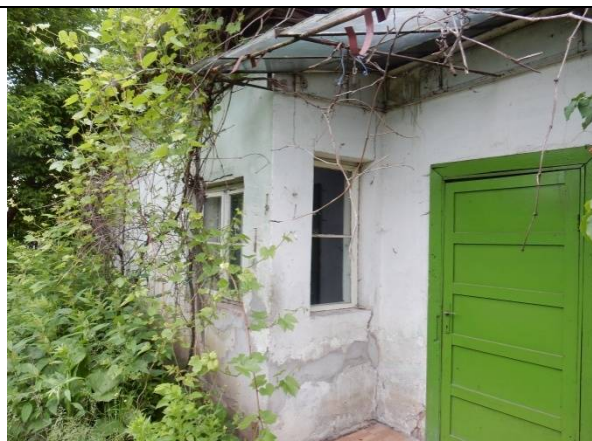
EXTERIOR



EXTERIOR



EXTERIOR



EXTERIOR



EXTERIOR



TEREN



MAGAZIE



MAGAZIE



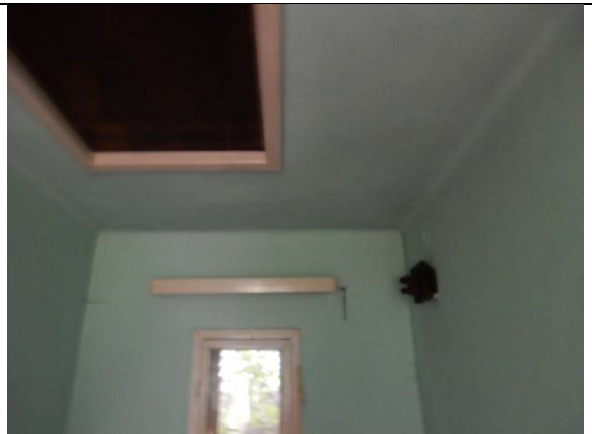
CASA



CASA



CASA



CASA





CASA



CASA



CASA



UTILITATI



CASA



CASA

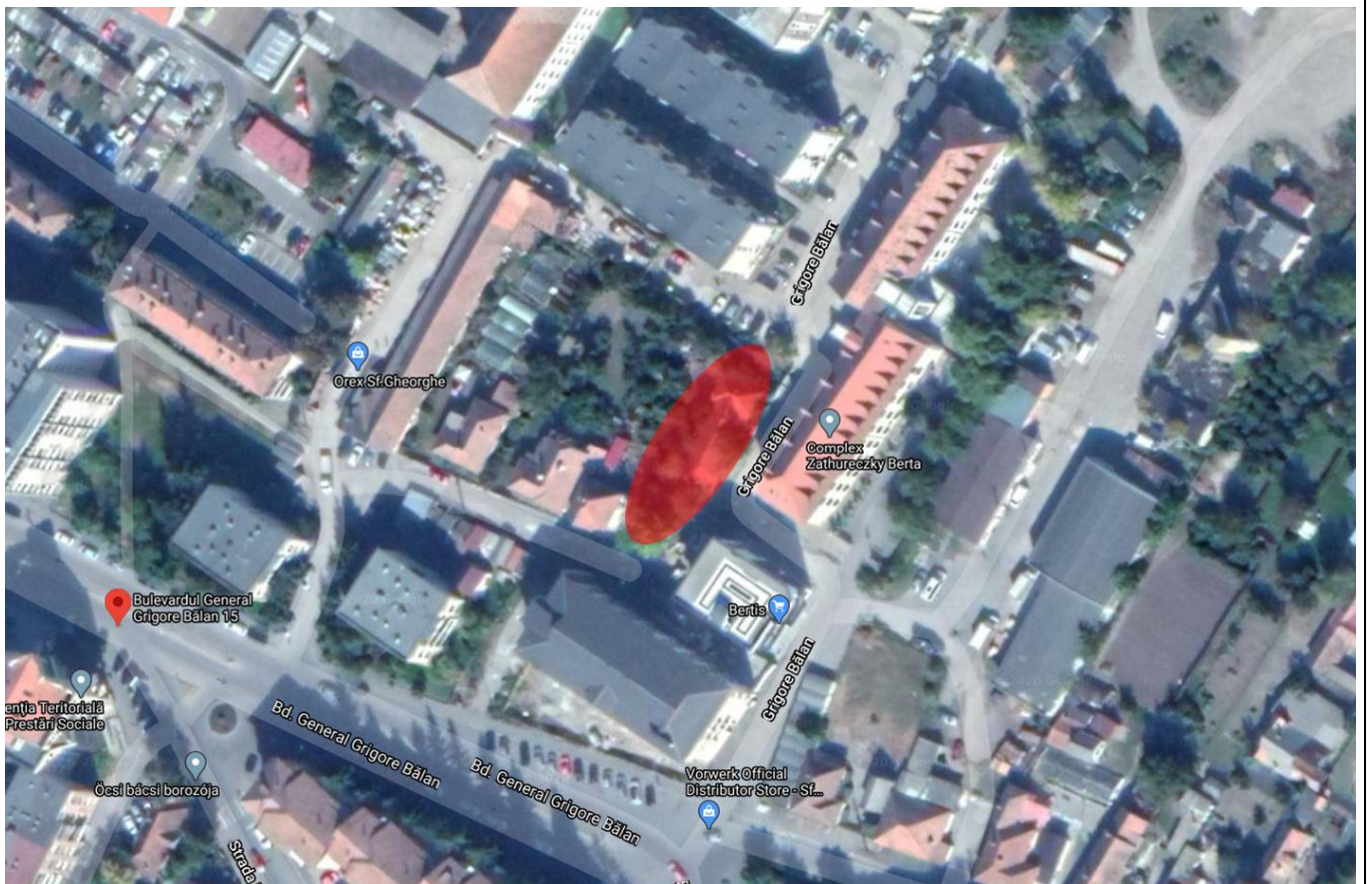
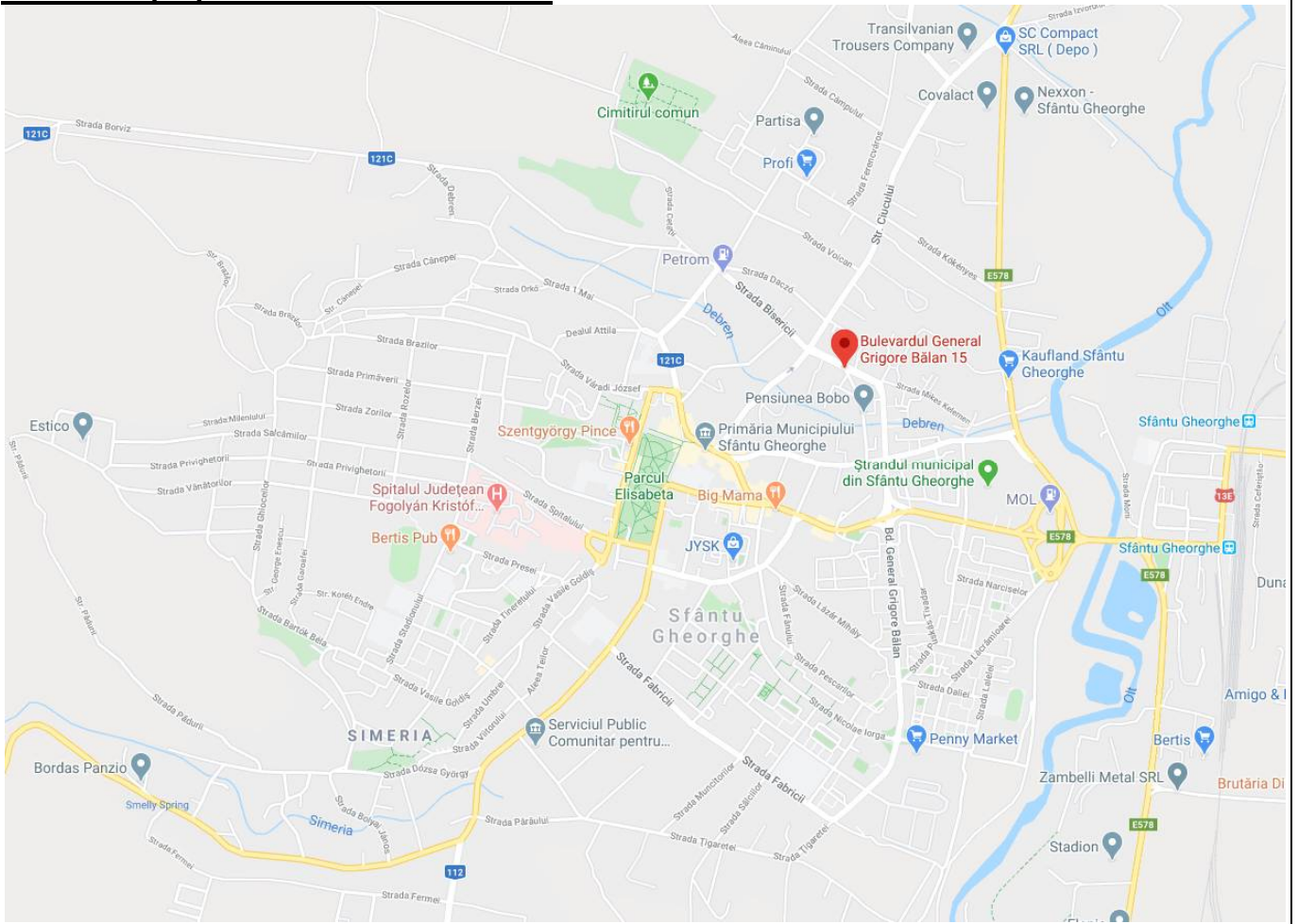


UTILITATI



UTILITATI

### 6.4. Pozitia proprietatii in cadrul localitatii



(sursa: <https://www.google.ro/maps>)



**6.5. Informatii de piata (proprietati substitut oferite spre vanzare)****TEREN****Comparabila 1**<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intavilan-1000-mp-IDeUgx3.html>

Postat: 20 mai 2021



Teren intavilan 1000 mp..

**120 000 €**

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 000 m<sup>2</sup>**Descriere**

De vanzare teren intravilan de 1000 mp., in Or. Sf. Gheorghe, intro zona linistita si frumoasa. Terenul are deschidere la doua strazi (se poate impartii in doua ) si are toate utilitatile (apa, canalizare, gaz si curent ). Acte in regula, certificatul de urbanism scos.

Vizualizări: 562

ID: 220278625

RAPORTEAZĂ

Vanzator

**Gecse Csaba**

Pe OLX din ianuarie 2013

Activ pe 25 mai 2021

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

072 634 3162

Trimite mesaj

Localizare

Sfantu Gheorghe,  
Covasna

## Comparabila 2

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-in-sf-gheorghe/7b0e6472786f6353.html>

Teren intravilan in sf gheorghe

**50 000 EUR**  
**negociabil**

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

Valabil din 03.06.2021 17:46:27

Salveaza anuntul pe mai tarziu 

1 / 10



## Specificatii


Suprafata terenului	553,0 m <sup>2</sup>	Front stradal	20.00
Accept schimburi	da		

## Descriere

VAND 553 mp TEREN PENTRU CONSTRUCTII, IN SF. GHEORGHE, CART. NOU EVERGREEN STR. MACIESULUI, ZONA LIVADA SIMERIA, CU C. F. , P. U. Z. , si nr. de casa, Terenul este ingradit cu poarta acces, are curent 220 si 380V in curte, apa si canalizare de la oras, iluminat stradal. PRET INF. 50000 Euro. Tel




Mesaj

 Adauga fisier ? .....

Trimite

 Fa oferta

 Vizualizari: 526

 Raporteaza


jon

 Telefon validat

Vezi toate anunturile

 Urmareste

Distribuie anuntul pe



## Comparabila 3

Teren, Constructii, supraf. de 1000 mp

ID: 4250474

Status: la vanzare din 5 noiembrie 2020, retras la 10 decembrie 2020, data curenta: 7 iunie 2021

Adresa:	Exterior Vest, Sfantu Gheorghe, Covasna	Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
Zile in piata:	36 zile	E-mail:	
Primul pret solicitat:	80.000 EUR	Actualizat:	olx.ro - 05.11.2020 (prima aparitie)
Ultimul pret solicitat:	80.000 EUR 80 EUR/mp		

## Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	1.000 mp
Front stradal:	--
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica

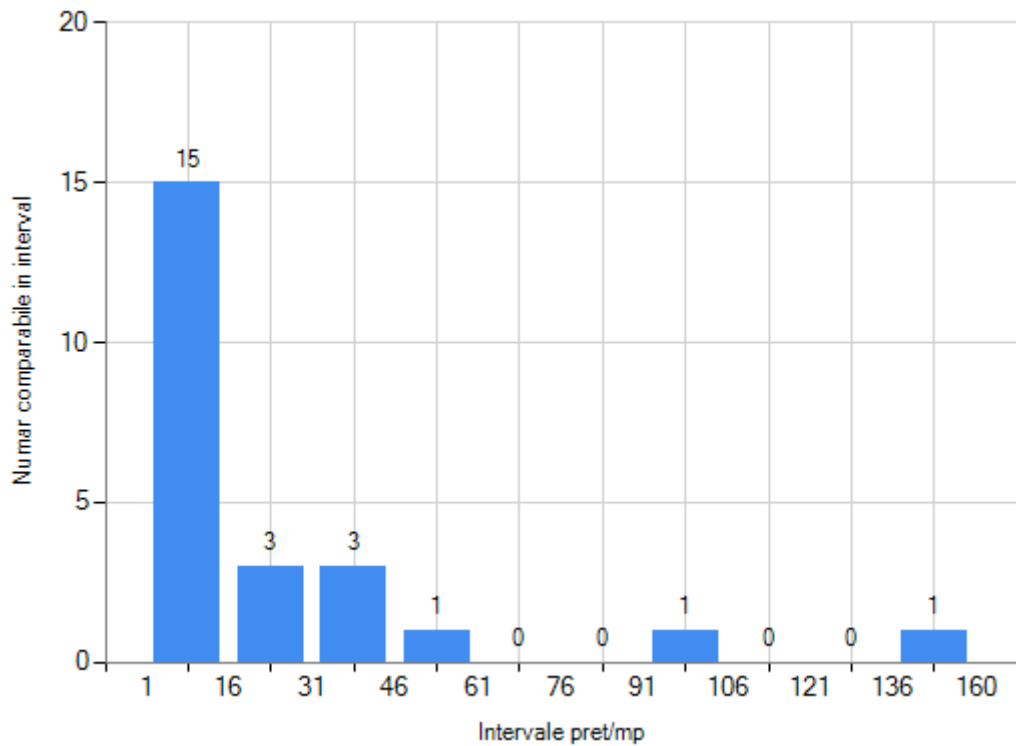
Vand teren intravilan 1000mp cu utilitati : apa,curent, canalizare Parcela are front stradal pe strada Tigaretei 20m si 50m pe strada Kisszek

## Evolutia pretului cerut





Distributia pretului/mp la vanzare teren



**6.7. 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. 28067 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	15089
Ziua	21
Luna	05
Anul	2021

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi:3541

Nr. topografic:943/1/1/2/2, 943/2/1/2/2,  
944/3/2, 945/2, 946/2, 947/2

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Sfântu Gheorghe, Bdul Gen. Grigore Balan, Nr. 15, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	28067	780	

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	28067-C1	Loc. Sfântu Gheorghe, Bdul Gen. Grigore Balan, Nr. 15, Jud. Covasna	S. construita la sol:154 mp; Clădire (magazie, casa) constuita in 1948

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>13064 / 18/05/2018</b>		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 143, din 26/04/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL SF. GHEORGHE, CIF:4404605</b>	A1, A1.1

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>11121 / 27/05/2010</b>		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 111, din 29/04/2010 emis de CONSILIUL LOCAL - AL MUN.SF.GHEORGHE;		
C2	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) <b>CONSILIUL LOCAL AL MUN.SF.GHEORGHE</b>	A1, A1.1



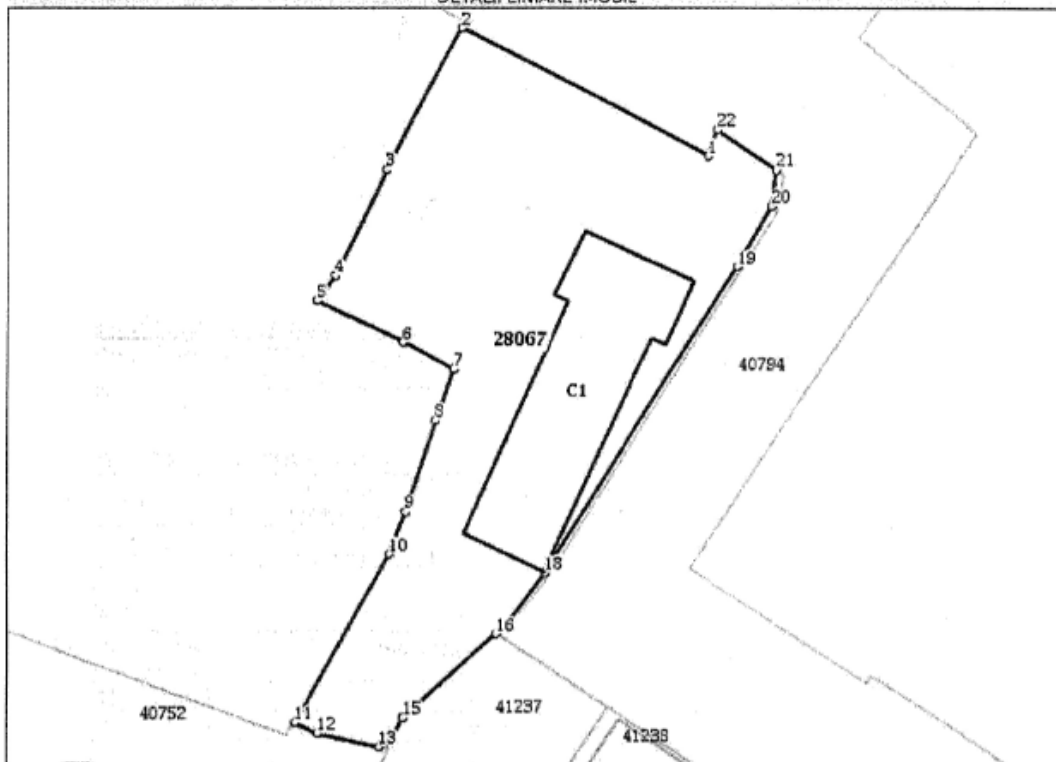
Carte Funciară Nr. 28067 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
28067	780	-

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	780	-	-	943/1/1/2/2	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	28067-C1	construcții de locuințe	154	Cu acte	S. construita la sol: 154 mp; Clădire (magazie, casa) construita în 1948

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	19.366
3	4	8.19
5	6	6.703
7	8	3.75

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	11.149
4	5	2.18
6	7	3.981
8	9	6.62

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

Pagina 2 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa [epay.ancpi.ro](http://epay.ancpi.ro)

Formular versiunea 1.1

## Carte Funciară Nr. 28067 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
9	10	3.168	10	11	13.481
11	12	1.749	12	13	4.346
13	14	0.857	14	15	1.939
15	16	8.734	16	17	1.161
17	18	4.363	18	19	25.175
19	20	4.888	20	21	2.487
21	22	4.914	22	1	1.912

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

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

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](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,**

21/05/2021, 09:41

**MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE**  
**CONSILIUL LOCAL**  
 RO 520008 Sf.Gheorghe                      Tel: 0267-311726  
 str. 1 Decembrie 1918 nr.2                Fax: 0267-351781  
 Județul Covasna

**HOTĂRÂREA NR. 111/2010**

**privind reglementarea situației juridice a unor terenuri situate în  
 Municipiul Sfântu Gheorghe**

**Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, în ședință ordinară;**

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 17998/2010 al Compartimentului cu Probleme de Administrare Patrimonială, din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe;

Având în vedere cererea nr. 42048/2008 a Asociației de Proprietari Sârguința;

Având în vedere adresa nr. 1203/2009 a Arhivelor Naționale, Direcția Județeană Covasna;

Având în vedere adresa nr. C18/2010 a Arhivelor Naționale, Direcția Județeană Brașov;

Având în vedere adresa nr. 216/2010 a Consiliului Județean Covasna ;

Având în vedere adresa nr. 333/2009 a S.C. INTERLOGISTIC SRL;

Având în vedere Planul de amplasament și delimitare al imobilului, realizat de expert Luffy Vilmos și respectiv Planul de situație realizat de S.C. Linia D S.R.L.;

Având în vedere avizul favorabil al Comisiei de specialitate pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism și al Comisiei pentru administrație locală, juridică, ordine publică, drepturile omului, legislația muncii și disciplină a Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe;

În conformitate cu prevederile art. 20 alin. (2) și (3) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În baza prevederilor art. 36 alin. (1) din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 36 alin. (1) și alin. (9) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 45 alin. (3) și art. 115 alin. (1) lit. b din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE**

**ART. 1.** – Se aprobă intabularea în proprietatea privată a municipiului Sfântu Gheorghe cu drept de administrare în favoarea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe al imobilului identificat prin CF nr. 28067 Sfântu Gheorghe compus din teren de la A1 cu nr. cad. 28.067 și clădire construită în 1948 de la A1.1 cu nr. cad. 28067-C1, în suprafață de 780 mp, situat în municipiul Sfântu Gheorghe, Bd-ul. Grigore Bălan nr. 15.

**ART. 2.** – Se aprobă radierea dreptului de folosință al Intreprinderii Regionale de Transport Auto din Tg. Mures asupra terenului înscris în CF nr. 26710 cu nr. top. 1623/3/1, întrucât titularul dreptului nu mai există.

**ART. 3.** – Se aprobă intabularea dreptului de administrare în favoarea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe asupra terenurilor identificate prin CF nr. 26710 Sfântu Gheorghe cu nr. top 1623/3//1, în suprafață de 2604 mp; CF nr. 28301 Sfântu Gheorghe cu nr. top. 1623/31/3 în suprafață de 650 mp și CF nr. 28296 Sfântu Gheorghe cu nr. top. 1623/6/3/2/2 în suprafață de 528 mp, situate în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Avântului.

**ART. 4.** - Cu executarea prezentei hotărâri se încredințează Compartimentul cu Probleme de Administrare Patrimonială și Compartimentul pentru Evaluarea și Evidența Patrimoniului din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe.

Sfântu Gheorghe, la 29 aprilie 2010

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**Bereczki Kinga**




**CONTRASEMNEAZĂ**  
**SECRETAR**  
**Kulcsár Tünde**



