

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

# RAPORT DE EVALUARE

**Client:** PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE

**Utilizator:** PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE

**Contract:** 332 / 2021 (DA28160111)

**Obiect:** Stabilirea valorii de piață a apartamentului situat în  
mun. Sf. Gheorghe, str. Câmpul Frumos, nr. 5, bl. 12, ap. 8



IUNIE 2021





Stimate client,

Prin prezenta vă informez că la data de 10.06.2021 s-a întocmit raportul de evaluare asupra dreptului de proprietate a proprietății imobiliare - apartament cu 1 cameră - situată în municipiul Sf. Gheorghe, str. Câmpul Frumos, nr. 5, bl. 12, ap. 8, județul Covasna de către subsemnatul Beres Aron în calitate de evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, legitimat cu nr. 10662.

La data de 10.06.2021, Beres Aron, în calitate de evaluator a făcut inspecția proprietății imobiliare al cărei proprietar este Municipiul Sf. Gheorghe (domeniul privat), înscrisă în C.F. nr. 29798-C1-U8, nr. cad. 29798-C1-U8.

Evaluarea are ca scop estimarea celui mai probabil preț a proprietății în cazul tranzacționării pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna iunie 2021 și poate fi utilizată doar în acest scop. Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară de tip apartament. Scrisoarea este însoțită de un raport complet de evaluare; tipul raportului este explicativ (narativ).

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este cea obținută prin abordarea prin piață, și anume:

**VALOARE  
IMOBIL**

**6.200 euro echivalent a 30.500 lei**

la cursul valutar 4,9218 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 10.06.2021

- 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 4,9218 RON = 1 EURO;
  - valoarea estimată se referă la proprietatea imobiliară menționată mai sus (**apartament si cota de teren aferentă – conform CF**);
  - 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:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

și poate fi verificat în conformitate cu Verificarea evaluării (SEV 400).

Cu stimă,

Beres Aron (leg. 10662)

Membru titular ANEVAR



**CUPRINS****OPINIA ASUPRA VALORII****1. INTRODUCERE**

- 1.1. Sinteza evaluării
- 1.2. Certificarea evaluatorului

**2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

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

**3. PREZENTAREA DATELOR**

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

**4. ANALIZA PIETEII IMOBILIARE****5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI****6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

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

**7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII****8. ANEXE**

Raportul de evaluare conține 52 de pagini





## Cap. 1. INTRODUCERE

### 1.1. Sinteza raportului de evaluare

**Evaluator:** SC Team RonExpert SRL, societate membru corporativ ANEVAR, prin cj. Beres Aron, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 10662 având specializările EPI și EBM, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 34563 / 16.12.2020 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANTZ ȚIRIAC.

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

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

**Scopul evaluării** bunului ce face obiectul raportului este estimarea celui mai probabil preț a proprietății imobiliare în cazul tranzacționării pe o piață liberă la nivelul prețurilor practice pe piața specifică în luna iunie 2021.

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

**Obiectul** raportului de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară rezidențială - apartament.

**Adresa proprietății** - municipiul Sf. Gheorghe, str. Câmpul Frumos, nr. 5, bl. 12, ap. 8, județul Covasna.

**Tipul valorii estimate** este "**valoarea de piață**" așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 - "Cadrul general":

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

**Data evaluării** este **10.06.2021**, raportul de evaluare s-a întocmit la data de 11.06.2021, iar inspecția proprietății imobiliare s-a făcut la data de 10.06.2021 în prezența chiriașului, de la care s-au preluat date și informații legate de obiectul raportului.

**Moneda raportului** este **RON**.

**Declararea valorii:** în determinarea valorii au fost folosite abordări cu metode specifice în baza cărora s-a obținut valoarea:

**V = 6.200 euro echivalent a 30.500 lei - abordarea prin piață;**

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

**V piață = 30.500 RON**

### 1.2. Certificarea evaluatorului

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

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



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

Proprietatea a fost inspectată de către evaluator, în prezența chiriașului. 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 III – limita de asigurare 250.000 euro, încheiată la Allianz Țiriac – valabilă pe anul 2021.

Pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la data de 10.06.2021, este estimată la 30.500 RON.

Cu stimă,

**Beres Aron (leg. 10662)**

**Membru titular ANEVAR - EPI, EBM**





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

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

Prezentul raport de evaluare este realizat de către Beres Aron, în baza contractului de prestări servicii.

**EVALUATOR:** Beres Aron

**Legitimatie ANEVAR:** Nr. 10662 valabilă 2021

Referitor la întocmirea raportului de evaluare, declar că:

- afirmațiile susținute sunt reale și corecte
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate la punctul 2.2. și se constituie ca analiză nepărtinitoare
- nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate
- prezentul raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori anume, specificată de către client sau alte persoane ce au interese în legătură cu clientul
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar da curs dorinței clientului de obținere a unui rezultat dorit sau care ar influența un eveniment viitor
- inspecția bunului ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost efectuată de către Beres Aron, în calitate de evaluator
- în prezent sunt membru ANEVAR, iar evaluarea a fost făcută cu respectarea Codului de Etică și a Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională semnificativă în elaborarea raportului

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

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

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

### **2.3. Scopul evaluării**

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

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

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

În conformitate cu contractul de prestări servicii și datele înregistrate în baza de date proprie a evaluatorului, prezenta evaluare se referă la o proprietate imobiliară - apartament - situat în municipiul Sf. Gheorghe, str. Câmpul Frumos, nr. 5, bl. 12, ap. 8, județul Covasna, în suprafață de 20,65 mp (conform suprafață utilă înscrisă în extrasul CF).

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate al Municipiului Sfântu Gheorghe asupra proprietății imobiliare prezentată mai sus, drept considerat deplin, valid și marketabil, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini. Titularii acestui drept au un drept absolut de a poseda și a dispune de proprietatea imobiliară, în mod perpetuu, nefiind afectat de drepturi subordonate și/sau îngrădiri stabilite prin lege.

Terenul aferent apartamentului este proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe (domeniu privat).

Nu au fost constatate diferențe scriptic-faptic.



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

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în SEV 100 – Cadru general. Conform SEV 100 – Cadru general, definiția valorii de piață este următoarea: *Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată de la data evaluării 10.06.2021, 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 10.06.2021 și a fost realizată de către Beres Aron, în calitate de evaluator, în prezența reprezentantului chiriașului; cu această ocazie s-au făcut fotografiile. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate extrasul de carte funciară pentru informare, schițele de prezentare, 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 10.06.2021; cursul valutar valabil la această dată este 4,9218 RON pentru 1 EUR; data întocmirii raportului este 10.06.2021.

### **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 extrasul CF.

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

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

Informațiile utilizate au fost:

- Extras de carte funciară pentru informare nr. 29798-C1-U8 Sf. Gheorghe, eliberat cu nr. cerere 16409 din 04.06.2021;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- Tranzacții efectuate în aceeași zonă
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- reprezentantul clientului, precum și chiriașul apartamentului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- extras din contractul de închiriere;
- presa de specialitate;
- baza de date a evaluatorului;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- informații existente pe site-urile: olx.ro, homezz.ro, imobiliare.ro, imobiliare.net, lajumate.ro;
- hotărârile de Consiliu Local
- revistele de profil;
- piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din localitatea Sfântu Gheorghe și din zona în care se situează imobilul supus evaluării.



**2.9. Ipoteze și ipoteze speciale**

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

**Ipoteze:**

- situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare
- aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare
- proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”
- se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
- calculele au fost efectuate în ipoteza - apartament cu finisaje medii (cu soba de teracota demontată de chirias, și cu obiecte sanitare lipsa - demontate de chirias)
- 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 distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport

**Ipoteze speciale:**

- nu au fost identificate ipoteze speciale

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

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

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

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



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

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (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 și SEV 104 - Tipuri ale valorii.

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

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

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

### **2.12. Descrierea raportului**

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



### Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

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

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

#### 3.2. Prezentare generală a proprietății imobiliare

##### 3.2.1. Situația juridică

Imobilul evaluat este înscris în Extrasul de Carte Funciară: CF 29798-C1-U8, nr. cad. 29798-C1-U8 - apartament, cu cota de participare la partile de uz comun de 1585/12680, respectiv cota de 2150/17200 din teren;

Proprietar: mun. Sf. Gheorghe - domeniul privat;

Adresa: Municipiul Sf. Gheorghe, str. Câmpul Frumos, nr. 5, bl. 12, ap. 8, județul Covasna;

Parti comune: terenul, subsolul tehnic, structura de rezistență, acoperișul terasă, trotuarul de gardă, casa scării, fațadele, intrarea principală, coloanele principale ale instalațiilor.

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

##### 3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului

Analiza amplasamentului proprietății evaluate:

- Proprietatea este amplasată în zona periferică a Municipiului Sfântu Gheorghe (trup distinct de municipiu, se află în vecinătatea fostei ferme IAS / Zoocomp)
- Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport
- Tipul zonei: zona rezidențială cu locuințe colective P - P+2E
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale
- Unități comerciale în apropiere: Da, magazine - la aprox 2,5 km
- Unități de învățământ: Da
- Unități medicale: la aprox. 4 km
- Instituții de cult: da - la aprox. 4 km
- Sedii de bănci: Nu

*Accesul către proprietatea subiect este asigurat astfel:*

Cale/artera	Descriere	Regim juridic
DN 13E și str. Câmpul Frumos	Drum asfaltat / drum pietruit	Public



*Caracteristici juridice:*

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

*Caracteristici economice:*

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

**3.2.3. Descrierea amenajărilor, construcțiilor și apartamentului**

Clădirea din care face parte apartamentul evaluat este de tip bloc edificat aproximativ în anul 1968-1970.

Regim de înălțime: apartament la etajul 1 al unui bloc P+E.

Clădirea are următorul sistem constructiv:

- Fundații din beton armat
- Structura de rezistență este pe stalpi și grinzi beton armat
- Pereți de compartimentare din zidarie
- Pereți de închidere perimetrală din zidarie de caramida - blocul nu este termoizolat
- Planșee din beton armat
- Acoperiș tip terasă necirculabilă, învelitoare bitum - necesită reparații
- Aspect exterior neingrijit, aspect interior neingrijit - lipsa obiecte sanitare, teracota demontată de chirias
- Starea actuală: stare tehnică satisfacătoare, utilizat rezidențial
- Gradul de confort: finisaje medii (totate îmbunătățirile au fost aduse pe cheltuiala chiriasului: montare gresie și faianta, montare usa metalica la intrare)

*Caracteristici fizice apartament*

- Suprafața utilă:  $S_u = 20,65$  mp;
- Apartamentul este compus din: camera de zi, bucatărie, baie, vestibul, debara.
- Utilități:
  - Rețea urbană de energie electrică: existentă – imobil bransat
  - Rețea urbană de apă: existentă – imobil bransat
  - Rețea urbană de termoficare: inexistentă – soba de teracota demontată de chirias
  - Rețea urbană de gaze: existentă – imobil bransat
  - Rețea urbană de canalizare: existentă - imobil bransat
  - Rețea urbană de iluminat public: inexistent

Date privind utilizarea locuinței:

- Funcțional: apartament semidecomandat
- Utilizarea actuală: la data inspecției, apartamentul are utilizare rezidențială
- Calitatea finisajelor interioare: medii

Stare tehnică la data inspecției = satisfacătoare (soba de teracota demontată de chirias, obiecte sanitare lipsa - demontate de chirias)

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

**3.2.4. Istoricul proprietății subiect**

Ultimele informații despre tranzacționare: nu există



### Cap. 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

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

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

#### **ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:**

- |          |  |
|----------|--|
| Pasul 1. | Definirea produsului imobiliar<br>(analiza productivității proprietății)                 |
| Pasul 2. | Delimitarea pieței specifice<br>(aria pieței și aria competitivă)                        |
| Pasul 3. | Analiza cererii  |
| Pasul 4. | Analiza ofertei<br>(investigarea și previziunea concurenței)                             |
| Pasul 5. | Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă  |
| Pasul 6. | Previziunea absorbției proprietății subiect în piață<br>(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 - apartament, amplasat în zona mediana a Municipiului Sfântu Gheorghe.

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- Rezidențial
- activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinet medical, etc.

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este pentru utilizare rezidențială. În această zonă, pentru apartamente, practic nu există cerere pentru utilizările alternativ permise.

#### **Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)**

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății subiect au fost analizați o serie de factori:

- *Tipul proprietății imobiliare:* apartament;
- *Caracteristicile proprietății imobiliare:*



- **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul/familia proprietarului) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
- **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** persoanele fizice, în general familii cu venituri mici și medii care sunt chiriasii actuali;
- **Calitatea construcției:** satisfăcătoare (nu au fost identificate informații care să indice existența unor probleme ale structurii de rezistență);
- **Caracteristicile dotarilor:** dotari funcționale, de calitate medie, specifice acestui tip de proprietate;
- **Design-ul și funcționalitatea:** adecvate utilizării rezidențiale;
- **Aria pieței:** limitată, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substituit, oferite spre vânzare/inchiriere în zona Municipiului Sfântu Gheorghe.
- **Proprietăți substituit disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită. Majoritatea apartamentelor sunt ocupate (închiriate sau utilizate de către proprietari), o mică parte dintre ele fiind neocupate.
- **Proprietăți complementare** (facilități suport al funcției rezidențiale): spații comerciale.

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (rezidențial), putem afirma că piața specifică proprietății subiect este cea a apartamentelor, amplasate în blocuri de locuințe - zona Câmpul Frumos - din Municipiul Sf. Gheorghe.

### Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmăresc 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 Cumpărarea:

După impactul restricțiilor de circulație impuse de autorități în contextul COVID-19, cererea pentru proprietăți rezidențiale a revenit pe plus în perioada iulie-septembrie, însă în ultimul trimestru al anului trecut a consemnat o scădere – tendință explicabilă, cel puțin în parte, prin ciclicitatea sezonieră a pieței. Astfel, aproximativ 132.400 de potențiali cumpărători au căutat, pe Imobiliare.ro, apartamente și case în cele mai mari șase centre regionale ale țării. Această cifră relevă un declin de circa 14% față de cele trei luni anterioare (când de asemenea imobile se interesau aproximativ 154.500 de vizitatori), iar comparativ cu perioada similară a anului 2019 poate fi observată o diferență destul de apropiată, respectiv -16%.



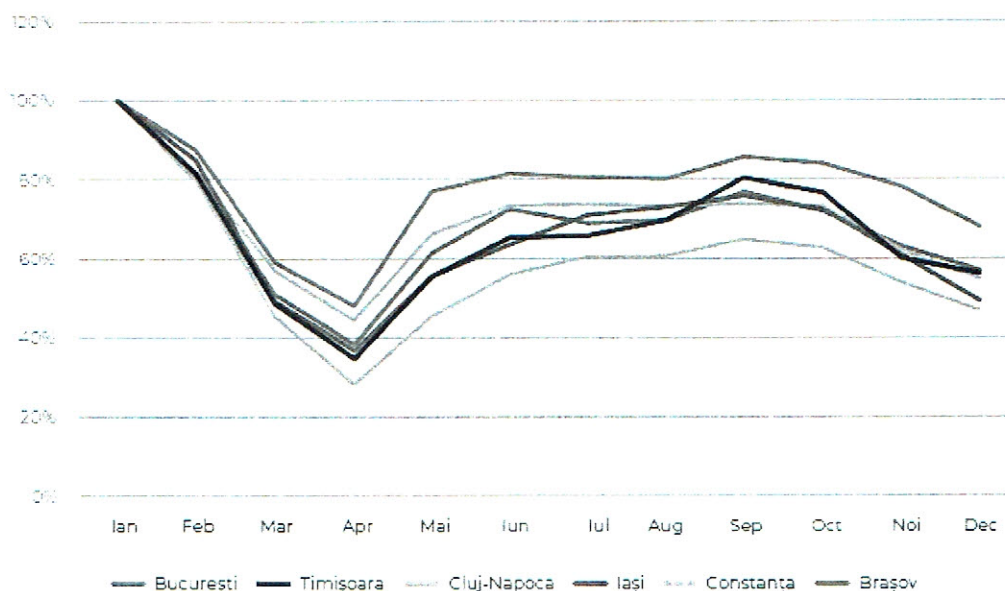
Comparativ cu cinci ani în urmă, însă, interesul pentru achiziția de locuințe a fost, în ultimul trimestru din 2020, cu 27% mai mare, o tendință de creștere fiind consemnată în cinci din șase mari centre regionale analizate. Astfel, cel mai semnificativ avans a avut loc, în acest răstimp, în Iași (+60%),



capitala Moldovei fiind urmată de Braşov (+49%), Bucureşti (+28%), Timişoara (+22%) şi, respectiv, Constanţa (+20%).

O analiză a evoluţiei cererii de locuinţe din marile centre regionale pe tot parcursul lui 2020 relevă că, după impactul măsurilor luate de autorităţi ca reacţie la noul coronavirus, acest indicator şi-a revenit în destul de bună măsură în trimestrul al treilea. Astfel, după atingerea unui punct minim în luna aprilie, interesul pentru apartamente şi case disponibile îşi revenise vizibil la nivelul lunii septembrie, când Bucureştiul recuperase aproximativ 85% din volumul iniţial al cererii, în vreme ce Timişoara se situa la puţin peste 80%, Braşovul, Iaşul şi Constanţa depăşeau pragul de 70%, iar Cluj-Napoca ajungea la aproape 65%.

După prima lună de toamnă, recunoscută ca fiind cea mai activă în materie de tranzacţii imobiliare, interesul cumpărătorilor a mai scăzut uşor în octombrie: Bucureştiul s-a menţinut la peste 80% din volumul consemnat în ianuarie, în vreme ce Timişoara s-a situat la peste 75%, Iaşul, Constanţa şi Braşovul la peste 70%, iar Cluj-Napoca, la puţin peste 60%. În ultima lună din 2020, pe de altă parte, cererea coborâse la sub 70% în Bucureşti şi, respectiv, la sub 60% în celelalte mari centre regionale ale ţării.



La capitolul criterii de selecţie a unei locuinţe, preţul rămâne factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanţa amplasamentului. Pe locul al treilea în clasamentul priorităţilor se situează apropierea de utilităţi şi facilităţi, urmată de confortul imobilului şi de vechimea acestuia. Calitatea locuirii trebuie să devină o prioritate pentru dezvoltatorii imobiliari, ca urmare a cererii în creştere. Odată cu noile generaţii, pretenţiile legate de condiţiile 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 oraşelor, bazată pe o arhitectură armonioasă, durabilă, care urmăreşte eficienţa, conservarea energiei şi păstrarea unui microclimat confortabil pentru locuire.

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

#### *Cererea privind Inchirierea:*

În ceea ce priveşte închirierea acestui tip de proprietate, aceasta este redusă şi vine din partea persoanelor fizice sau juridice cu putere mare de cumpărare.

La capitolul criterii de selecţie a unei locuinţe, în vederea închirierii, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanţa chiriei. Pe locul al treilea în clasamentul priorităţilor se situează apropierea de facilităţi, urmată de confortul imobilului şi de vechimea acestuia.

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



- **Cererea pentru cumpărare** – cererea solvabila inregistreaza o crestere incurajata de evolutia pozitiva a economiei, stabilitatea locurilor de munca, cresterile salariale si existenta programelor de finantare de achizitii imobiliare;
- **Cererea pentru închiriere** – in crestere, cu perspective pozitive;
- **Potențialii cumparatori si chiriasi/utilizatori:** cererea solvabila vine in principal din partea companiilor private;
- **Interesul investitional:** exista si este in continua crestere. Clientul investitional este interesat de imobile usor inchiriabile, localizate in lungul arterelor principale, pentru care cheltuielile de exploatare inregistreaza un quantum cat mai mic;
- **Preferintele manifestate pe piata:** in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete mai mici, adecvate specificului activitatii, amplasate in zone centrale sau semicentrala, o cerere mult mai mica existand pentru spatiile cu suprafete excedentare si cele situate la marginea localitatii. Pe de alta parte, un criteriu foarte important in alegerea unei asemenea proprietati il reprezinta existenta sau lipsa locurilor de parcare;
- **Standarde de calitate:** in principal sunt cautate spatiile amenajate/modernizate, in detrimentul celor care necesita investitii importante imediat ce au fost achizitionate/inchiriate;
- **Dimensiunea proprietatii:** in general sunt solicitate unitati cu suprafete mai mici, adecvate specificului activitatii, o cerere mult mai mica existand pentru spatiile cu suprafete excedentare.

#### **Pasul 4. Analiza ofertei** (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

##### *Oferta de vanzare:*

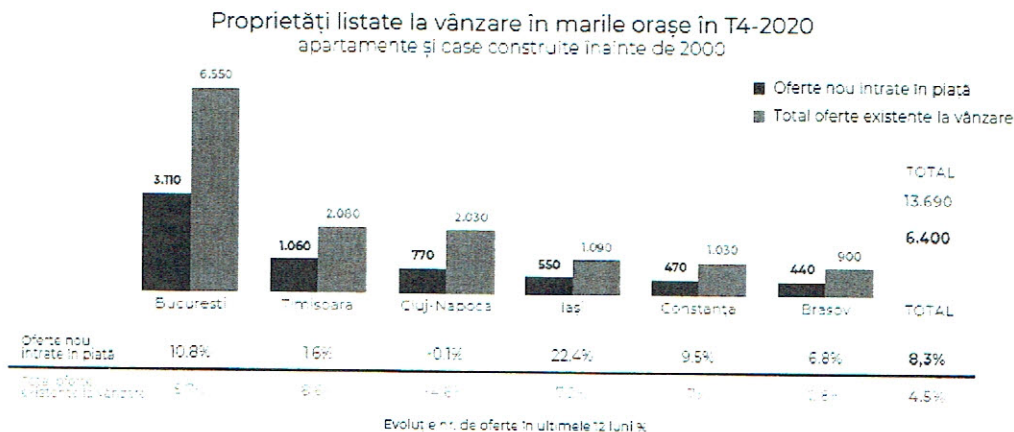
Începând cu sfarsitul anului 2008, pe fondul condițiilor tot mai restrictive de pe piață, numărul și valoarea tranzacțiilor au cunoscut o scădere semnificativă. Aceasta tendința a continuat pana la mijlocul anului 2014 cand preturile apartamentelor au inceput o usoara crestere.

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

Comparativ cu trimestrul anterior, oferta totală de apartamente și case construite înainte de anul 2000 disponibile la vânzare în cele șase mari centre regionale ale țării a fost, în T4 2020, cu 18% mai scăzută – aceasta s-a cifrat, mai exact, la 13.690 de oferte, comparativ cu 16.740 în cele trei luni anterioare. Pe fondul situației din domeniul sanitar, însă, raportat la perioada similară din 2019 poate fi observată o diferență pozitivă de 4.5%. Pe parcursul ultimelor 12 luni, cinci din cele șase mari orașe analizate au consemnat creșteri ale acestui indicator – toate situându-se, însă, sub pragul de 10%. Astfel, cel mai mare avans, în quantum de 8,6%, a avut loc în Timișoara, unde au fost scoase la vânzare, trimestrul trecut, 2.080 proprietăți rezidențiale; o creștere de 7,2% a fost resimțită, pe de altă parte, în Iași, unde în octombrie-decembrie s-a ajuns la un total de 1.090 de anunțuri. Un avans anual de 7% a avut loc în Constanța (unde au fost scoase la vânzare 1.030 de proprietăți), orașul de la malul mării fiind urmat de București (un plus de 5,7%, până la 6.550 de oferte) și, respectiv, Brașov (un avans de 2,8%, până la



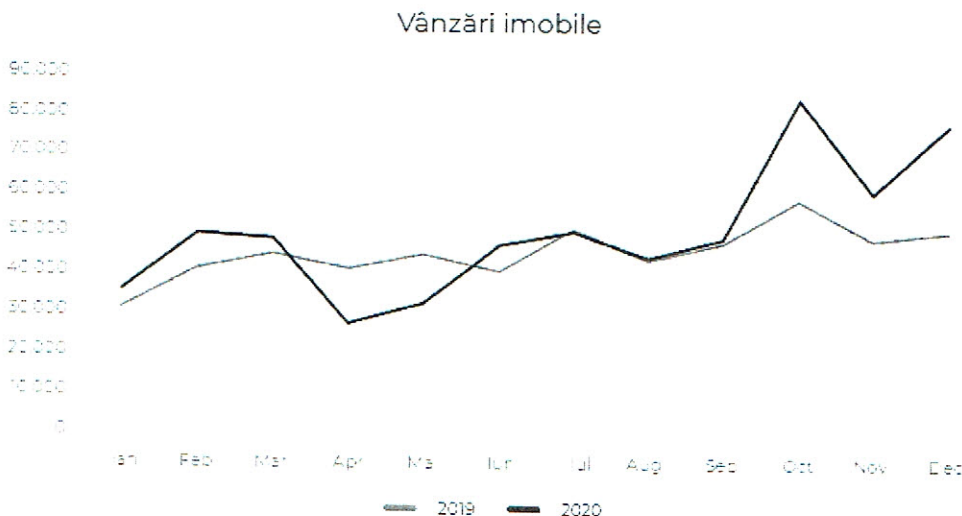
900 de anunțuri). Excepția de la regulă este reprezentată de Cluj-Napoca, unde numărul total de proprietăți rezidențiale s-a diminuat cu 4,6% la 12 luni, ajungând la 2.030 de oferte.



O tendință de creștere poate fi observată și privind la numărul de proprietăți nou introduse pe piață, anume 6.400 – adică cu 8,3% mai mult decât în perioada similară a anului 2019. Și în acest caz, o evoluție ascendentă a avut loc în cinci din cele șase mari orașe analizate, anume în Iași (+22,4%), București (+10,8%), Constanța (+9,5%), Brașov (+6,8%) și, respectiv, Cluj-Napoca (+1,6%). În Timișoara, pe de altă parte, acest indicator se situează, practic, la același nivel ca în anul precedent. Numărul de oferte nou introduse pe piață ajunge la 3.110 în Capitală, 1.060 în Cluj-Napoca, 770 în Timișoara, 550 în Iași, 470 în Constanța și, respectiv, 440 în Brașov.

#### Tranzacții de locuințe înregistrate la ANCPI:

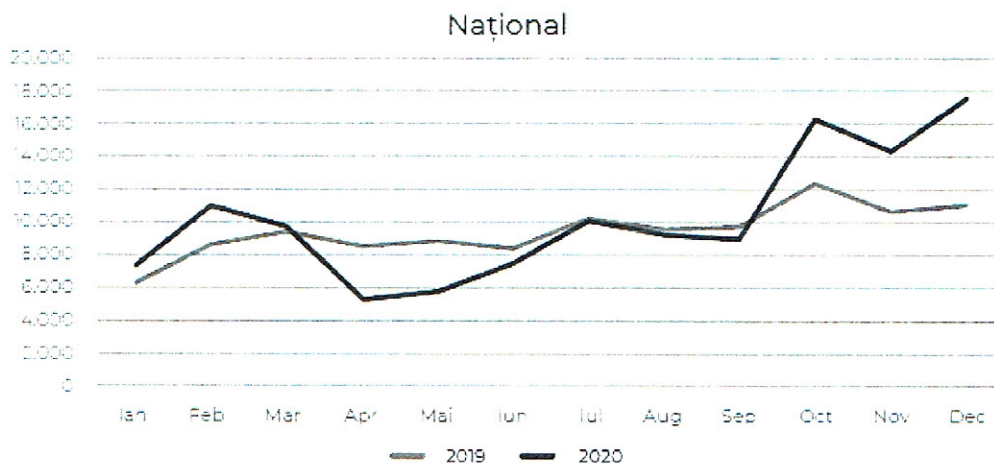
În ciuda provocărilor generate de situația din domeniul sanitar, 2020 a fost, per ansamblu, un an de creștere în ceea ce privește activitatea de tranzacționare de pe piața imobiliară. Astfel, datele publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI) relevă că pe parcursul anului trecut au fost achiziționate, la nivel național, un total de 602.805 de imobile – ceea ce echivalează cu un avans de 11,6% (sau 62.625 de unități) față de 2019, când se înregistrau 540.180 de imobile vândute. De remarcat este faptul că, potrivit statisticilor oficiale, numărul proprietăților imobiliare existente la nivel național se ridică la aproximativ 40 de milioane.



Este semnificativ faptul că și privind exclusiv la numărul de unități individuale achiziționate – direct corelabil cu achizițiile de locuințe – poate fi observată o intensificare a activității de tranzacționare: astfel, datele ANCPI relevă un avans de 8,2% pe acest segment, de la 113.752 de imobile în 2019, la 123.126 în 2020. De menționat este că atât în 2019, cât și în 2020, cele mai multe vânzări au fost înregistrate în luna octombrie (58.334, față de 83.675), iar cele mai puține în ianuarie 2019 (30.733) și, respectiv, aprilie 2020 (27.021). Pe de altă parte, în decembrie 2020 au fost tranzacționate, la nivelul întregii țări, 77.355 de imobile, cu 26.865 mai multe decât în perioada similară a anului 2019 – cifră ce echivalează cu un avans de 53% la 12 luni.



În ceea ce privește numărul de unități individuale achiziționate, din care Analize Imobiliare estimează că aproximativ 80% ar fi apartamente, datele oficiale relevă o evidentă tendință de revenire în urma perioadei de lockdown. Astfel, după atingerea unui minimum al activității de tranzacționare la nivel național în luna aprilie (când numărul contractelor încheiate a coborât sub nivelul de 6.000), în iulie s-a ajuns la un nivel similar celui din 2019, respectiv circa 10.000 de proprietăți. De remarcat este că tendința de creștere s-a accentuat în ultimul trimestru al anului: în octombrie, unitățile individuale achiziționate au depășit pragul de 16.000, iar în decembrie s-au apropiat de 6.200.



#### Oferta de închiriere:

Piața închirierilor din cele șase mari orașe a fost mai ofertantă în 2020 decât în 2019: peste 74.000 de apartamente și case au fost scoase la închiriere, față de 56.000 în 2019, reprezentând o creștere de peste 30%. Estimăm că, la sfârșitul anului trecut, unul din cinci apartamente disponibile spre închiriere în București era ocupat, în timp ce, înainte de declanșarea epidemiei, raportul era de unul la șase. În 2020, proprietarii din Capitală au scăzut chiria solicitată cu o medie de 6% pentru apartamentele cu două și trei camere, și, respectiv, cu 8% pentru garsoniere și apartamentele cu patru camere.



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

- **oferta de vânzare** – suficientă, așezată pe un trend ascendent;
- **oferta de închiriere** – suficientă, în stagnare;
- **stocul total disponibil** – suficient, în stagnare;
- **volumul de livrări așteptate**: sunt în curs de realizare proiecte similare noi;
- **prețurile solicitate pentru vânzare\*** – între 200 și 300 EUR/mp
- **marja de negociere la vânzare** (oferte mature): între **3 și 15%**  
Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția). Distanța dintre așteptările financiare ale proprietarilor și ale cumpărătorilor este destul de apropiată în prezent, ceea ce ar permite o funcționare "normală" a pieței.
- **prețurile solicitate pentru închiriere\*** – **chiriile sunt percepute de Primăria Mun. Sfântu Gheorghe**
- În marea majoritate a cazurilor, unitățile oferite spre închiriere sunt mobilate, iar nivelul chiriei reflectă acest aspect;
- **gradul de ocupare** – în cazul închirierii, în zonă este de **100%**

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



În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații (HCL-uri de aprobare a vanzarilor) colectate din piața specifică proprietății subiect.

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

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

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

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

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

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

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

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

### Pasul 6. Previțiunea 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.

Important de observat este că, raportat la perioada similară a anului anterior, majoritatea marilor centre regionale analizate au consemnat diminuări ale perioadei de vânzare. Astfel, pe piața bucureșteană, timpul necesar pentru tranzacționarea unui apartament a fost, în intervalul iulie-septembrie 2019, de 48 de zile – la o distanță considerabilă față de celelalte orașe analizate. Spre comparație, în trimestrul al treilea din 2018, în Capitală erau necesare 56 de zile pentru încheierea unei tranzacții.

O scădere semnificativă a perioadei de vânzare pe segmentul apartamentelor a avut loc trimestrul trecut și în Iași, unde acest indicator a ajuns la 83 de zile (față de 114 zile în perioada similară din 2018). În Cluj-Napoca, timpul necesar pentru încheierea unei vânzări a scăzut de la 99 de zile anul trecut, la 71 de zile anul acesta, în vreme ce, în Timișoara, o locuință a ajuns să fie tranzacționată, în medie, în 65 de zile (în scădere de la 78 de zile).

Cele două mari orașe care au consemnat, în ultimul an, creșteri ale perioadei de tranzacționare pentru un apartament sunt cele vizate, de obicei, ca destinații de vacanță, anume Brașov și Constanța. În cel dintâi caz, acest indicator s-a majorat ușor, de la 56 la 59 de zile în ultimele 12 luni; în cel de-al doilea, creșterea a fost mai însemnată, anume de la 59 la 75 de zile.



### Cap. 5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- fizic posibilă
- permisă legal
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

#### **Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber:**

Analizând trendul pieții am constatat că pe terenurile vecine au fost edificate preponderent construcții cu destinație rezidențială tip bloc de locuințe – această utilizare este fizic posibilă, este permisă legal și prezintă fezabilitatea maximă, în concluzie cea mai bună utilizare a terenului presupus liber este dezvoltarea unei clădiri de locuințe colective.

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

Pentru determinarea CMBU a proprietății construite am analizat următoarele posibilități:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Cap. 6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

### 6.1. Aplicarea abordărilor în evaluare

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

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

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

### 6.2. Aplicarea prin piața

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

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

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

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

În cadrul acestui raport a fost aplicată una dintre *tehnicele cantitative*, și anume **analiza pe perechi de date**.

În anexa sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În anexa este prezentată procedura de aplicare a metodei și *Grila comparațiilor de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

**6.200 EUR, echivalent 30.500LEI**

### 6.3. Aplicarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de ocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile.

Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

*Abordarea prin venit nu a putut fi utilizată deoarece nu au fost identificate comparabile în zona Câmpul Frumos.*



**Cap. 7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

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

Abordarea prin piață-analiza pe perechi de date	= <b>6.200 EUR</b>
Abordarea prin venit	= <b>Nu s-a aplicat</b>
Abordarea prin cost	= <b>Nu s-a aplicat</b>

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

**Adecvarea:**

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

**Precizia:**

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

**Cantitatea informațiilor:**

Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul **criteriul adecvării** am constatat că acest tip de proprietate a fost tranzacționat în ultimii 3 ani, fiind achiziționat în scopul utilizării rezidențiale de către proprietari. Dpdv al criteriului adecvării abordarea aplicată (abordarea prin piață) este adecvată.

Luând în calcul **criteriul preciziei** și al **cantității de informații** am concluzionat că informațiile utilizate în cadrul abordării prin piață conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informațiilor de piață disponibile fiind mare (Hotărâri ale Consiliului Local pentru aprobare vânzări proprietăți similare).

În aceste condiții cea mai potrivită metodă este analiza pe perechi de date din cadrul abordării prin piață. Această metodă îndeplinește **criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.**

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

**6.200 EUR, echivalent 30.500LEI**

la cursul valutar de 4,9218 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.

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

**Valorile estimate în prezentul raport, reprezintă valori minimale, sub care nu se recomandă vânzarea.**

EVALUATOR,  
Beres Aron (leg. 10662)  
Membru titular ANEVAR





## Cap. 8. Anexe

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

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a. tehnicile cantitative:

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

b. tehnicile calitative:

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

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

Informațiile privind vânzarile comparabile sunt ajustate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea subiect. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobilare ale vânzării.



FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - PROPRIETATE IMOBILIARA DE TIP APARTAMENT				
	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta
PRET DE OFERTĂ (€)	-	13.000 €	10.940 €	11.560 €
TIP PRET (TRANZACTIE / OFERTA)	-	Tranzactie	Tranzactie	Tranzactie
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
CONDITII DE FINANTARE	La piata	La piata	La piata	La piata
CONDITII DE VANZARE	Independent	Independent	Independent	Independent
CHELTUIELI NECESARE DUPA ACHIZITIE	nu	nu	nu	nu
CONDITII DE PIATA	iun.21	dec.20	aug.18	iul.19
LOCALIZARE	mun. Sf. Gheorghe, str. Campul Frumos, nr. 5, bl. 12, ap. 8	zona Campul Frumos  locatie similara	zona Campul Frumos  locatie similara	zona Campul Frumos  locatie similara
COMPONENTA NON-IMOBILIARA	nu este cazul	nemobilat	nemobilat	nemobilat
SUPRAFATA UTILA	20,65	47,88	47,67	48,54
LOC DE PARCARE/GARAJ	nu	nu	nu	nu
BOXA	nu	nu	nu	nu
ANUL PIF / VECHIME	1970	similar	similar	similar
ETAJ/NIVEL	et. 1 / P+E	et. 1 / P+E	P / P+E	P / P+E
FINISAJE	medii (obiecte sanitare lipsa - demontate de chirias)	medii	medii	medii
COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat
INCALZIRE	fara (soba demontata de chirias)	soba	soba	soba
ALTE ELEMENTE	fara	1 balcon	fara	fara
CARACTERISTICI ECONOMICE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
UTILIZARE	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential

Pentru proprietatile comparabile au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu nr. HCL - aprobare vanzare.

#### PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA PROPRIETATII DE TIP APARTAMENT

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.  
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.
2. Colectarea – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.
3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, prin prisma caracteristicilor relevante ale subiectului evaluării, precum și verificarea informațiilor relevante obținute și a credibilității surselor de informații, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.
4. Diseminarea – Această etapă presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis (fișa de colectare a informațiilor de piață) a informațiilor relevante identificate.
  - În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.
  - Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).



Anexa 1

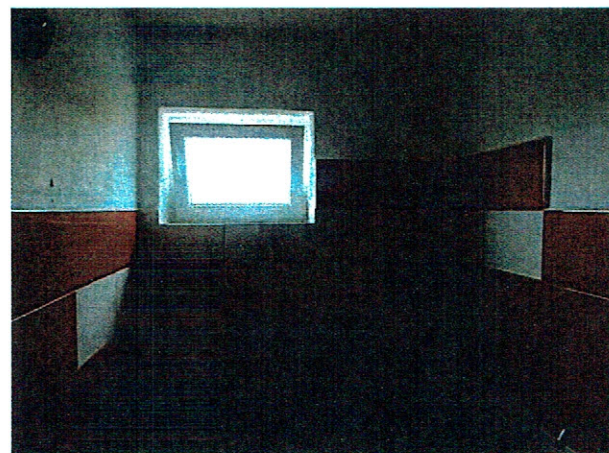
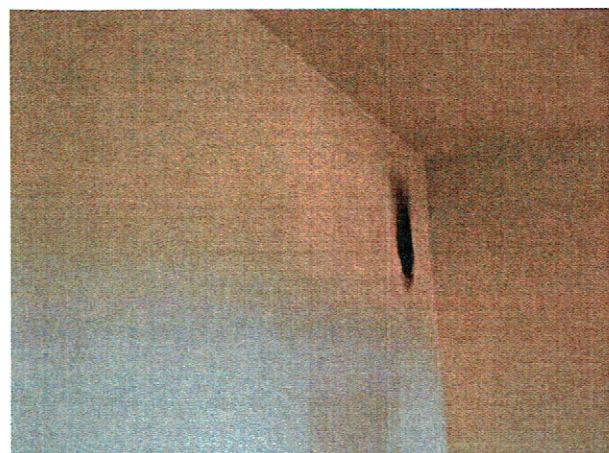
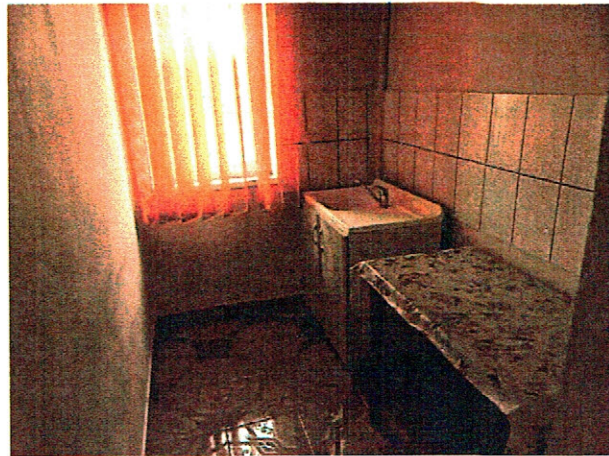
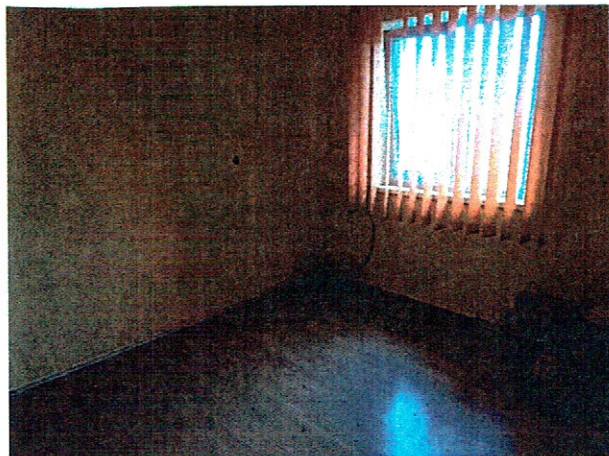
ABORDAREA PRIN PIATA							
ANALIZA PE PERECHI DE DATE. PROPRIETATE REZIDENTIALA DE TIP APARTAMENT.							
ELEMENT DE COMPARATIE	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C	
PRET DE OFERTĂ (€)		13.000 €		10.940 €		11.560 €	
TIP PRET (TRANZACTIE / OFERTA)		Tranzactie		Tranzactie		Tranzactie	
Marja negociere (% & €)	0%	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Preț vanzare (€)		13.000 €		10.940 €		11.560 €	
Ajustări specifice tranzacționării							
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin		Deplin		Deplin	
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Preț ajustat (€)		13.000 €		10.940 €		11.560 €	
CONDITII DE FINANTARE	La piata	La piata		La piata		La piata	
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Preț ajustat (€)		13.000 €		10.940 €		11.560 €	
CONDITII DE VANZARE	Independent	Independent		Independent		Independent	
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Preț ajustat (€)		13.000 €		10.940 €		11.560 €	
CHELTUIELI NECESARE DUPA ACHIZITIE	nu	nu		nu		nu	
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Preț ajustat (€)		13.000 €		10.940 €		11.560 €	
CONDITII DE PIATA	iunie-21	dec.20		aug.18		iul.19	
Ajustare (%) (€)		6%	780 €	26%	2.844 €	16%	1.850 €
Preț ajustat (€)		13.780 €		13.784 €		13.410 €	
Ajustări specifice proprietății							
LOCALIZARE	mun. Sf. Gheorghe, str. Campul Frumos, nr. 5, bl. 12, ap. 8	zona Campul Frumos		zona Campul Frumos		zona Campul Frumos	
Comparativ cu subiectul		locatie similara		locatie similara		locatie similara	
Ajustare (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Caracteristici fizice							
COMPONENTA NON-IMOBILIARA	nu este cazul	nemobilat		nemobilat		nemobilat	
Ajustare(€)		0 €		0 €		0 €	
SUPRAFATA UTILA	20,65 mp	47,88 mp		47,67 mp		48,54 mp	
Ajustare (%) (€)		-57%	-7.393 €	-57%	-7.813 €	-57%	-7.705 €
LOC DE PARCARE/GARAJ	nu	nu		nu		nu	
Ajustare (%) (€)		0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%
BOXA	nu	nu		nu		nu	
Ajustare (%) (€)	0	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%
ANUL PIF / VECHIME	1970	similar		similar		similar	
Ajustare(%) (€)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
ETAJ/NIVEL	et. 1 / P+E	et. 1 / P+E		P / P+E		P / P+E	
Ajustare(%) (€)		-1%	-138 €	0%	0 €	0%	0 €
FINISAJE	medii (obiecte sanitare lipsa - demontate de chirias)	medii		medii		medii	
Ajustare(%) (€)		€ mp	0 €	€ mp	0 €	€ mp	0 €
COMPARTIMENTARE/IMPARTIRE	semidecomandat	semidecomandat		semidecomandat		semidecomandat	
Ajustare(%) (€)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
INCALZIRE	fara (soba demontata de chirias)	soba		soba		soba	
Ajustare(%) (€)		0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%
ALTE ELEMENTE	fara	1 balcon		fara		fara	
Ajustare(%) (€)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
TOTAL AJUSTARI CARACTERISTICI		-7.531 €		-7.813 €		-7.705 €	
TOTAL AJUSTARI CARACTERISTICI		-55%		-57%		-57%	
CARACTERISTICI ECONOMICE	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Ajustare(%) (€)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
UTILIZARE	rezidential	rezidential		rezidential		rezidential	
Ajustări (%) (€)		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
AJUSTARE NETA PENTRU CARACTERISTICI SPECIFICE PROPR.(€)		-7.531 €		-7.813 €		-7.705 €	
PRET AJUSTAT(€)		6.249 €		5.971 €		5.705 €	
Ajustare totala neta (€)		-6.751 €		-4.969 €		-5.855 €	
Ajustare totala neta procentuala (%)		-52%		-45%		-51%	
Ajustare totala bruta absoluta (€)		8.311 €		10.658 €		9.554 €	
Ajustare totala bruta procentuala(%)		64%		97%		83%	
Numar ajustari (#)		3		2		2	
REZULTATUL ABORDARII PRIN PIATA*:		6.200 € , echivalent a		30.500 lei		300 €/mp	
*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de prop. 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 .							
4.9218 lei/€							



Anexa nr. 2 - Fotografii:









Anexa nr. 3 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:









**Anexa nr. 4 – Informații de piață (proprietati substitut oferite spre vanzare)****HOTĂRÂREA NR 423/2020 privind vânzarea directă a bunului imobil proprietate privată a Municipiului Sfântu Gheorghe situat în cartierul Câmpul Frumos nr. 5, bl. 9, sc. A, ap. 5, către Făbián Iosif****30.12.2020**MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE  
CONSILIUL LOCALRO 520008 Sfântu Gheorghe  
Str. 1 Decembrie 1918 nr. 2  
Județul CovasnaTel.: 0267-311726  
Fax: 0267-351781  
E-mail: consiliul.local@sepsi.ro

HOTĂRÂREA NR 423/2020

privind vânzarea directă a bunului imobil proprietate privată a

Municipiului Sfântu Gheorghe situat în cartierul Câmpul Frumos nr. 5, bl. 9, sc. A, ap. 5, către Făbián Iosif

Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, în ședință ordinară;

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 69/21.12.2020 al Biroului Localiv și Ocuparea Domeniului Public din cadrul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe;

Având în vedere cererea nr. 65/25.12.2020 a năvălului Făbián Iosif, cu domiciliul în Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Câmpul Frumos nr. 5, bl. 9, sc. A, ap. 5;

Având în vedere Contractul de închiriere nr. 65/2013 încheiat între Municipiul Sfântu Gheorghe și Făbián Iosif;

Având în vedere Raportul de evaluare emis de Evaluatorul Autorizației ANEVAR Toth Enikő, privind stabilirea valorii de piață a imobilului situat în Câmpul Frumos și Certificatul de performanță energetică nr. 238/09.12.2020 elaborat de auditorul energetic de clădiri Sikióci E. între Lorand;

Având în vedere Actele Tevotokok ale Căminului pentru domeniul public și privat, patrimoniul economic, buget, finanțe, agricultură și dezvoltare regională și Comitetul pentru administrație locală, juridică, ordine publică, drepturile omului, legislația muncii și disciplina ale Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe;

În baza prevederilor art. 1828 a. n. (2) din Codul civil, republicat;

În conformitate cu prevederile art. 119 alin. (2), lit. c și art. (6) lit. b, respectiv art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (2) și art. 196 alin. (1) lit. c din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE****ART. 1.** – Se aproba transmiterea dreptului de proprietate cu titlu de vânzare directă asupra imobilului situat pe str. Câmpul Frumos nr. 5, bl. 9, sc. A, ap. 5, evaluat în CF 29795-01-US cu nr. cad. 29795-01-US apartament compus din cameră de zi 16,89 mp, dormitor cu 12,50 mp, baie 4,35 mp, verandă cu 6,78 mp, cămară cu 2,37 mp și balcon cu 2,36 mp, cu suprafața utilă totală de 47,88 mp, cota de participare la părțile comune în cota 1824/22216 parte și cota de 5095/61793 parte din terenul aferent al CF nr. 29795 Sfântu Gheorghe, cu nr. cad. 29795, către clientul Făbián Iosif.**ART. 2.** – (1) Prețul de vânzare al imobilului identificat la art. 1, reprezintă echivalentul în lei, pe baza cursului oficial euro subțit la cota plății, a sumei de 12.000 Euro, valoare rezultată din Raportul de evaluare întocmit de Evaluatorul Autorizației ANEVAR Toth Enikő, anexa la prezenta hotărâre fiind parte integrantă.

(2) Prețul imobilului se va plăti integral în lei în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare în termenul stabilit.

(3) Pentru semnarea și încheierea de vânzare-cumpărare în fața Notarului public, se învață de către Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, cu Vârta Agneta Anca;

**ART. 3.** Contractul de închiriere nr. 65/2013 încheiat cu Făbián Iosif, va reveste la data performanței contractului de vânzare-cumpărare.**ART. 4.** Executarea prezentei hotărâri se încheiează Biroului Localiv și Ocuparea Domeniului Public din cadrul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe;

Sfântu Gheorghe, la 30 decembrie 2020

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
Comăneci Liviu-VasileCONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL  
Kulcsar Tünde-Idiko**Comparabila 1**







## Anexa nr. 6 – 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. 29798-C1-U8 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	16409
Ziua	04
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare  
100104893311



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

##### Unitate individuală

**Adresa:** Loc. Sfântu Gheorghe, Str Campul Frumos, Nr. 5, Bl. 12, Et. I, Ap. VIII, Jud. Covasna

**Părți comune:** terenul aferent blocului cu trotuar de gardă în suprafață totală de 172 m.p., acoperișul, subsolul tehnic, fundația construcției, structura de rezistență, pereții despărțitori, intrare principală, casa scării, coloanele principale ale utilităților

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	29798-C1-U8	-	20,65	1585/12680	2150/1720 0	APARTAMENT 8 compus din camera de zi cu 9,80 m.p., bucătărie cu 3,44 m.p., baie cu 3,22 m.p., vestibul cu 3,24 m.p., debara cu 0,95 m.p., evidențiat în CF colectivă 29798-C1 Sf. Gheorghe

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>5260 / 27/02/2013</b>	
Hotarare nr. 126/2008 emis de Municipiul Sf. Gheorghe;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu initial de cumparare prin licitatie conf inch nr. 15215/2007, 24785/2007., dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) <b>MUNICIPIUL SF. GHEORGHE</b>	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 29798-C1/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 6472 din 24-MAR-11;	

#### C. Partea III. SARCINI .

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



**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Sfântu Gheorghe, Str Campul Frumos, Nr. 5, Bl. 12, Et. I, Ap. VIII, Jud. Covasna

**Părți comune:** terenul aferent blocului cu trotuar de gardă în suprafață totală de 172 m.p., acoperișul, subsolul tehnic, fundația construcției, structura de rezistență, pereții despărțitori, intrare principală, casa scării, coloanele principale ale utilităților

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	29798-C1-U8	-	20,65	1585/12680	2150/17200	APARTAMENT 8 compus din camera de zi cu 9,80 m.p., bucătărie cu 3,44 m.p., baie cu 3,22 m.p., vestibul cu 3,24 m.p., debara cu 0,95 m.p., evidențiat în CF colectivă 29798-C1 Sf. Gheorghe

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

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

**Data și ora generării,**

04/06/2021, 09:46