

RAPORT EVALUARE

CIFRELE DE PARTEA TA



INDICE BURSIER: APP

SERVICII COMPLETE DE EVALUARE

APPRAISAL & VALUATION SA
evaluator ANEVAR
Gara Herăstrău 2-4, București
0371 374 089
office@nairomania.ro
nairomania.ro
evaluare-firma.ro

2023

Appraisal & Valuation SA este divizia de evaluări din cadrul NAI România, reprezentantul exclusiv al NAI Global în România. Appraisal & Valuation este membru corporativ ANEVAR din anul 2010 având numărul de certificat 0110, activitatea sa principală constând în evaluarea de active (imobile, echipamente, active financiare și societăți).



Agribusiness Consulting

Appraisal&Valuation oferă servicii imobiliare complete. Totodată, oferă și servicii de certificare a clădirilor verzi: LEED și BREEAM.

Nume: S.C. Appraisal & Valuation S.A.
Cod Unic de Identificare: RO 26760786
Nr. Registrul Comerțului: J40/3736/09.04.2010
Sediul: Str. Gara Herastrau, nr. 2-4, etaj 6, sector 2, București
Telefon: +40 31 1011 890
E-mail: office@nairomania.ro
Website: www.nairomania.ro



Către: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

Subiect: Raport de evaluare – spații comerciale la parter de bloc de locuințe, amplasate în Localitatea Sfântu Gheorghe, strada Nicolae Iorga, județ Covasna

Având în vedere cerințele dumneavoastră cu privire la evaluarea activului menționat mai sus, am acționat în calitate de evaluator, efectuând raportul de evaluare pe care îl anexăm prezentei scrisori.

Raportul de evaluare reprezintă oglinda profesionalismului evaluatorului și elementul principal prin care este perceput rezultatul analizei și natura investigațiilor efectuate și în care este estimată și argumentată valoarea.

Analizând datele expuse în raportul de evaluare, opinia noastră asupra valorii este următoarea:

Nr crt	Denumire	Nr cadastral	Nr Carte Funciara	Suprafata utila (mp)	Valoare de piata (euro)	Valoare de piata (lei)
1	Ap Unitate 2	top 1925/2/2/XVI B, 1925/4/1/XVI B, 1938/3/1/XVI B, 1941/3/b/1/1/XVI B, 1936/4/3/1/XVI B, 1940/3/1/XVI B	24190-C1-U3	38,97	42.000	207.635
2	Ap Unitate 3	top 1925/2/2/XVII B, 1925/4/1/XVII B, 1938/3/1/XVII B, 1941/3/b/1/1/XVII B, 1936/4/3/1/XVII B, 1940/3/1/XVII B	24190-C1-U4	42,57	50.000	247.185
Total					92.000	454.820

Valoarea a fost stabilită de către un expert evaluator, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, având la bază Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022.

În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către client, cât și date furnizate din piața de sector și baza de date proprie.

Vă rugăm să luați în considerare că prezentul raport de evaluare a fost întocmit într-un context economic și social excepțional. Situația macroeconomică la nivel național este caracterizată prin suprapunerea efectelor post crizei sanitare, și cu izbucnirea acțiunilor militare de pe teritoriul unei țări vecine, care a generat consecințe economice importante. Totodată, remarcăm pe plan internațional existența unei crize de aprovizionare cu materii prime, determinate de evenimentele din nord-estul Europei. Această stare a avut un puternic impact asupra economiei și piețelor în general, conducând la perceperea unui nivel de risc excepțional pe piața de capital, cât și în piața imobiliară. Vă rugăm să luați la cunoștință că datorită contextului economic caracterizat de un nivel de risc ridicat, în anumite sectoare economice, accesul la finanțare s-a îngreunat, dar și din cauza lipsei de transparență a informațiilor, contextul actual al pieței imobiliare nu reflectă condițiile unei piețe normale și de aceea riscul poate să fie crescut.

Cu stimă,
 Andrei Botiș, MRICS
 President & CEO
 Appraisal & Valuation SA

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	5
I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE	6
II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
1. Identificarea și competența evaluatorului.....	7
2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați	7
3. Activul subiect al evaluării.....	8
4. Moneda evaluării	8
5. Scopul evaluării.....	8
6. Tipul valorii.....	8
7. Data evaluării	9
8. Natura și amploarea activităților evaluatorului	9
9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	9
10. Ipoteze semnificative.....	10
11. Ipoteze speciale semnificative	11
12. Tipul raportului	11
13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	11
14. Declararea conformității cu SEV	12
DEFINIȚII	13
III. PREZENTAREA DATELOR	15
IV. ANALIZA PIETEII IMOBILIARE	20
V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)	25
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	26
1. Metodologia de evaluare	26
2. Abordarea în evaluare	26
VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	31
ANEXA 1 – COMPARABILE UTILIZATE	33
ANEXA 2 – HARTA LOCALIZARE	41
ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO	43
ANEXA 4 – DOCUMENTE	50

SINTEZA EVALUĂRII

Număr raport:	56850		
Destinatar/Beneficiar:	MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE		
Client:	MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE		
Tip proprietate imobiliara:	Comercială		
Drept de proprietate evaluat:	Dreptul deplin de proprietate asupra următoarelor imobile:		
Denumire	Nr cadastral	Nr Carte Funciara	Suprafata utila (mp)
Ap Unitate 2	top 1925/2/2/XVI B, 1925/4/1/XVI B, 1938/3/1/XVI B, 1941/3/b/1/1/XVI B, 1936/4/3/1/XVI B, 1940/3/1/XVI B	24190-C1-U3	38,97
Ap Unitate 3	top 1925/2/2/XVII B, 1925/4/1/XVII B, 1938/3/1/XVII B, 1941/3/b/1/1/XVII B, 1936/4/3/1/XVII B, 1940/3/1/XVII B	24190-C1-U4	42,57
Adresa proprietății imobiliare:	Localitatea Sfântu Gheorghe, strada Nicolae Iorga, județ Covasna		
			
Număr Carte Funciară	24190-C1-U3; 24190-C1-U4		
An PIF:	1991		
Valoare de piață:	<ul style="list-style-type: none"> - Ap Unitate 2, CF 24190-C1-U3: 42.000 euro, 207.635 lei - Ap Unitate 3, CF 24190-C1-U4: 50.000 euro, 247.185 lei 		
Utilizare alternativă	Fără utilizare alternativă.		
Marketabilitate	Medie		
Data evaluării:	14.07.2023		
Data inspecției:	08.07.2023		
Curs valutar:	1 EUR = 4.9437 LEI		
Appraisal & Valuation SA	Barză Geanina, Evaluator E.P.I. , Legitimatie: 19295 Sorin Mihail Huidu, Evaluator E.I., E.P.I., E.B.M. , Sef Departament, Legitimatie: 13179		



I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, menționăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analize, opinii și concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, precizăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la activul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează raportul.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu cerințele, recomandările și metodologia de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022, respectiv se supune normelor naționale ANEVAR și poate fi verificat conform standardelor de evaluare.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei terțe părți, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare. Evaluatorul nu are nici un interes de natură să afecteze imparțialitatea și independența pe parcursul efectuării serviciilor de evaluare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. Acesta a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

Membru Titular

Barză Geanina

Evaluator E.P.I.

Legitimatie: 19295



II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Denumire:	APPRAISAL & VALUATION S.A.
Sediul social:	București, Str. Gara Herăstrău, nr. 2-4, etaj 6, sectorul 2, România
Reprezentant legal:	Ioan - Andrei Botiș, în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație
E-mail:	office@nairomania.ro
Telefon:	(+4) 0311 011 890
Fax:	(+4) 0372250626
Cod Fiscal/Cod Unic de Înregistrare:	RO 26760786
Număr înregistrare la Registrul Comerțului:	J40/3736/2010
Website:	https://www.nairomania.ro/ și www.evaluare-firma.ro
Denumire evaluator, număr legitimație, specializare :	Barză Geanina, Evaluator E.P.I. , Legitimatie: 19295 Sorin Mihail Huidu, Evaluator E.I., E.P.I., E.B.M. , Sef Departament, Legitimatie: 13179

Appraisal & Valuation S.A. declară că nu are niciun interes prezent sau de perspectivă direct sau prin angajații săi cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legate de părțile implicate. Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează raportul și a celor menționați ca efectuând inspecția imobilului.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) de către evaluatori membri acreditați ANEVAR calificați pentru acest tip de activ și în această locație.

2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați

Client	MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE
Alți utilizatori desemnați	MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

Acest raport de evaluare este adresat clientului și destinatarilor desemnați și nu poate fi utilizat în alte scopuri sau de către alți destinatari. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare nu este îndreptățită la niciun fel de

pretenție față de evaluator. Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decât clientul și utilizatorii desemnați, exclude orice răspundere a evaluatorului față de aceștia.

3. Activul subiect al evaluării

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra:

- Imobilului – Unitate nr 2 compusă din intrare cu 1,40 mp, windfang cu 3,81 mp, spațiu cu publicul cu 30,56 mp, grup sanitar cu 3,20 mp, cu suprafața totală de 38,97 mp, identificat cu nr cadastral top 1925/2/2/XVI B, 1925/4/1/XVI B, 1938/3/1/XVI B, 1941/3/b/1/1/XVI B, 1936/4/3/1/XVI B, 1940/3/1/XVI B, înscris în Cartea Funciară cu nr 24190-C1-U3 a localității Sfântu Gheorghe, împreună cu cota indiviză din părțile și dependențele comune de 13/444 (părți comune: generale: terenul aferent blocului inclusiv trotuarul de garda cu suprafața de 444 mp, subsolul tehnic, șarpanta cu învelitoarea cu țigle, fundațiile, structura de rezistență, coloanele principale ale utilităților; speciale: hol de intrare în bloc, casa scării, uscătoria, podul) și împreună cu cota indiviză de teren din terenul pe care este edificat întreg imobilul bloc.

Adresa imobilului: Sfântu Gheorghe, Strada Nicolae Iorga, scara B, ap unitate nr 2 (XVI), jud Covasna.

- Imobilului – Unitate nr 3 compusă din windfang cu 1,59 mp, spațiu comercial cu 35,17 mp, grup sanitar cu 5,81 mp, cu suprafața totală de 42,57 mp, identificat cu nr cadastral top 1925/2/2/XVII B, 1925/4/1/XVII B, 1938/3/1/XVII B, 1941/3/b/1/1/XVII B, 1936/4/3/1/XVII B, 1940/3/1/XVII B, înscris în Cartea Funciară cu nr 24190-C1-U4 a localității Sfântu Gheorghe, împreună cu cota indiviză din părțile și dependențele comune de 13/444 (părți comune: generale: terenul aferent blocului inclusiv trotuarul de garda cu suprafața de 444 mp, subsolul tehnic, șarpanta cu învelitoarea cu țigle, fundațiile, structura de rezistență, coloanele principale ale utilităților; speciale: hol de intrare în bloc, casa scării, uscătoria, podul) și împreună cu cota indiviză de teren din terenul pe care este edificat întreg imobilul bloc.

Adresa imobilului: Sfântu Gheorghe, Strada Nicolae Iorga, ap unitate nr 3, jud Covasna.

Activul se evaluează de sine stătător, independent de alte active.

4. Moneda evaluării

Rezultatul evaluării se va raporta în moneda europeană (Euro) și în moneda națională (Leu), cursul de schimb între cele două monede fiind cel raportat de Banca Națională a României pentru data evaluării.

Cursul de schimb 1 EUR = 4.9437 LEI

5. Scopul evaluării

Scopul procesului de evaluare îl constituie estimarea valorii de piață în vederea vânzării. Acest raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

6. Tipul valorii

Conform scopului evaluării menționat, tipul de valoare adecvat este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022.

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraful 30.1, *valoarea de piață reprezintă 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.*

Valoarea de piață a fost alocată pe componente (teren și construcții) la solicitarea utilizatorului desemnat al raportului. Valorile rezultate în urma alocării nu reprezintă valori de piață ale componentelor, alocarea fiind efectuată conform prevederilor din Standardele de evaluare în vigoare la data evaluării.

- 7. Data evaluării** 14.07.2023, data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data raportului: 14.07.2023

8. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Inspekția proprietății s-a efectuat de către un reprezentant Appraisal & Valuation S.A. la data de 08.07.2023, în prezența unui reprezentant al clientului MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE. La data inspekției au fost culese date despre caracteristicile tehnice ale activului evaluat.

Evaluarea s-a efectuat pe baza inspekției efectuate și a datelor tehnice puse la dispoziție de Client. Au fost studiate documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora. Nu s-au inspectat părțile ascunse (nu au fost efectuate foraje, sapături sau decopertări). Informațiile și documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client au fost considerate corecte, fiind în conformitate cu realitatea. Evaluatorul nu a făcut investigații tehnice/juridice suplimentare și nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la situația juridică/tehnică a proprietății. Documentația și informațiile puse la dispoziția Evaluatorului au fost considerate suficiente pentru a emite o opinie asupra valorii proprietății.

9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit folosind următoarele documente furnizate de către client :

DOCUMENTE UTILIZATE	
TIP DOCUMENT	DESCRIERE
<input checked="" type="checkbox"/> Extras de Carte Funciară pentru Informare	nr. cerere 11941/12.04.2023 OCPI Covasna, BCPI Sfantu Gheorghe nr. cerere 11943/12.04.2023 OCPI Covasna, BCPI Sfantu Gheorghe
<input checked="" type="checkbox"/> Alte documente	Plan/schiță nevizat OCPI

Limitări cu privire la informații sau documente: nu sunt.

Prezentul raport de evaluare se bazează pe informațiile din documentele transmise de client. Evaluatorul nu are competența de a verifica informațiile din documentele legale sau tehnice furnizate de client pe care le considerăm corecte în prezenta evaluare. În măsura în care unele dintre informațiile conținute în aceste documente se dovedesc inexacte, ne rezervăm dreptul de a revizui evaluarea.

De-aseamenea, evaluatorul a avut în vedere informațiile obținute cu ocazia inspekției proprietății conform celor expuse mai sus, precum și informații din baza de date proprie a evaluatorului, din cea a companiilor de profil imobiliar (agenții imobiliare, companii de consultanță imobiliară etc), precum și informații verificate pe site-uri de specialitate – www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.homezz.ro, www.publi24.ro, www.storia.ro, diverse alte surse online și date macroeconomice furnizate de instituții publice de specialitate (Institutul Național de Statistică, Banca Națională a României etc.). În plus, în măsura în care s-au dovedit a fi necesare, au fost utilizate informații din cataloagele de costuri de profil respectiv catalogul „Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire” – C. Schiopu și „Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor

elementelor și construcțiilor de locuințe – procentual și valoric”, Editura Matrix Rom, București. Pentru fundamentarea valorii, evaluatorul a analizat mai multe informații/analize de piață/calcul, ce fac parte din dosarul de lucru și prezentate în mod sintetic în cuprinsul raportului de evaluare.

10. Ipoteze semnificative

Ipotezele luate în considerare în evaluare sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele reprezintă aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea raționamentului evaluării.

- › Prețurile, datele și informațiile utilizate sunt cele cunoscute la data evaluării, furnizate de client, de proprietar sau de utilizatorul desemnat al raportului de evaluare sau public disponibile din piața de profil precum și cele din baza de date proprie a evaluatorului.
- › În elaborarea prezentului raport de evaluare s-au luat în considerare toți factorii considerați relevanți și ca având un impact asupra valorii, nefiind omis în mod deliberat niciun aspect cunoscut evaluatorului și care ar putea avea implicații asupra activului obiect al evaluării.
- › Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea elementelor.
- › Nu s-au realizat estimări cu privire la starea structurală a îmbunătățirilor sau la dimensiunea și adecvarea sistemelor mecanice și a altor componente precum încălzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate în raportul de față au plecat de la premisa că imobilul evaluat este construit și utilizat în concordanță cu toate autorizațiile de construcție, neexistând nicio dispută cu vecinii, ocupanții spațiilor învecinate sau administrația locală.
- › Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu fac investigații pentru a le descoperi.
- › Suprafețele pe baza cărora se estimează valoarea sunt cele din documentele puse la dispoziția evaluatorului. Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor ce au întocmit documentele ce stau la baza evaluării.
- › Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.
- › Am considerat că toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Toate informațiile (inclusiv situațiile financiare, estimări și avize) obținute de la terțe părți se presupun a fi adevărate și corecte. Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.
- › Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.
- › Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- › Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- › Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- › Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță, acesta fiind o expertiză extrajudiciară.

- > În cazul în care clientul sau destinatarul raportului de evaluare sau alte părți externe solicită în mod expres, evaluatorul poate prezenta dosarul de lucru ce conține întreaga analiză, justificările ajustărilor și alte aspecte prezentate în mod succint.
- > Informațiile culese de Evaluator de la terți sunt presupuse a fi de încredere și corecte, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora;
- > Evaluatorul a considerat proprietatea imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipostază.
- > Prezentul raport de evaluare se realizează sub ipoteza că imobilul evaluat este în aceeași stare la data evaluării cu cea constatată faptic la momentul inspecției.
- > Suprafetele utile menționate în Cartile Funciare puse la dispoziție diferă de suprafețele utile din planul pus la dispoziție, neavizat. În evaluare s-au luat în considerare suprafețele din extrasele de Carte Funciara, plecând de la prezumția că reflectă valoarea corectă a suprafețelor utile.

11. Ipoteze speciale semnificative

-

12. Tipul raportului

Prezentul raport de evaluare include termenii de referință ai evaluării, descrierea obiectului evaluării, analiza pieței relevante a proprietății evaluate, analiza celei mai bune utilizări, abordările utilizate în evaluare și concluzia asupra valorii.

Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu SEV 103 - Raportare, Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 și trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia.

13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport și destinat exclusiv utilizării de către utilizatorii desemnați în Termenii de referință ai evaluării. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă este transmis altei terțe părți sau utilizat de către alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.

Entitatea care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nicio legătură cu valoarea de asigurare.

Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al Appraisal & Valuation S.A. cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, știri, de vânzare sau de alte mijloace media.

Raportul de evaluare include date cu caracter personal ale proprietarului, clientului, reprezentantului, utilizatorului, iar publicarea acestora este interzisă de către normativele în vigoare. Nerespectarea clauzei de confidențialitate a acestui înscris atrage obligarea celui în culpă la plată de daune-interese.

14. Declararea conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022, care include Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2022, două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA, standardele de evaluare (SEV) și Ghidurile de Evaluare (GEV) elaborate de către ANEVAR în stransă legătură cu situația economică și legislativă din România:

Standardele de evaluare a bunurilor, București, ediția 2022:

Standarde generale

- SEV 100-Cadrul general
- SEV 101-Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102-Documentare și conformare
- SEV 103-Raportare
- SEV 104-Tipuri ale valorii
- SEV 105-Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active

- SEV 230-Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile

Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor, 2022- Nu este cazul

DEFINIȚII

Valoarea piață	Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraful 30.1, valoarea de piață reprezintă 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.
Evaluator	APPRAISAL & VALUATION S.A. este o societate pe acțiuni înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub numărul J40/3736/2010, cod unic de înregistrare RO 26760786 și având sediul social în București, Str. Gara Herăstrău, nr. 2-4, etaj 6, sectorul 2, România.
Abordare prin piață	Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Aceasta permite obținerea unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare ori sunt contractate.
Abordarea prin cost	Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante de depreciere.
Abordarea prin venit	Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, iar din punctul de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esențial care influențează valoarea proprietății. O premisă de bază a abordării investiționale este relația direct proporțională între capacitatea de a genera profit și valoarea unei proprietăți. Un investitor care cumpără o proprietate imobiliară care generează venituri schimbă în fapt o sumă prezentă de bani pentru dreptul de a primi câștiguri în viitor.
Lei sau RON	Reprezintă moneda națională a României
Euro, EUR sau €	Moneda oficială a statelor membre Zonei Euro
ANEVAR	ANEVAR este Asociația Națională a Evaluatorilor din România, a luat ființă, în anul 2011, în baza Ordonanței Guvernului României nr.

24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, ca organizație profesională de utilitate publică, fără scop patrimonial, din care fac parte evaluatorii autorizați care dobândesc această calitate, în condițiile prevăzute de actul normativ mai sus menționat.

III. PREZENTAREA DATELOR

1. ADRESA ȘI PROPRIETARUL

1.1. Descrierea și adresa

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra:

- Imobilului – Unitate nr 2 compusă din intrare cu 1,40 mp, windfang cu 3,81 mp, spațiu cu publicul cu 30,56 mp, grup sanitar cu 3,20 mp, cu suprafața totală de 38,97 mp, identificat cu nr cadastral top 1925/2/2/XVI B, 1925/4/1/XVI B, 1938/3/1/XVI B, 1941/3/b/1/1/XVI B, 1936/4/3/1/XVI B, 1940/3/1/XVI B, înscris în Cartea Funciară cu nr 24190-C1-U3 a localității Sfântu Gheorghe, împreună cu cota indiviză din părțile și dependențele comune de 13/444 (părți comune: generale: terenul aferent blocului inclusiv trotuarul de garda cu suprafața de 444 mp, subsolul tehnic, șarpanta cu învelitoarea cu țigle, fundațiile, structura de rezistență, coloanele principale ale utilităților; speciale: hol de intrare în bloc, casa scării, uscătoria, podul) și împreună cu cota indiviză de teren din terenul pe care este edificat întreg imobilul bloc.

Adresa imobilului: Sfântu Gheorghe, Strada Nicolae Iorga, scara B, ap unitate nr 2 (XVI), jud Covasna.

- Imobilului – Unitate nr 3 compusă din windfang cu 1,59 mp, spațiu comercial cu 35,17 mp, grup sanitar cu 5,81 mp, cu suprafața totală de 42,57 mp, identificat cu nr cadastral top 1925/2/2/XVII B, 1925/4/1/XVII B, 1938/3/1/XVII B, 1941/3/b/1/1/XVII B, 1936/4/3/1/XVII B, 1940/3/1/XVII B, înscris în Cartea Funciară cu nr 24190-C1-U4 a localității Sfântu Gheorghe, împreună cu cota indiviză din părțile și dependențele comune de 13/444 (părți comune: generale: terenul aferent blocului inclusiv trotuarul de garda cu suprafața de 444 mp, subsolul tehnic, șarpanta cu învelitoarea cu țigle, fundațiile, structura de rezistență, coloanele principale ale utilităților; speciale: hol de intrare în bloc, casa scării, uscătoria, podul) și împreună cu cota indiviză de teren din terenul pe care este edificat întreg imobilul bloc.

Adresa imobilului: Sfântu Gheorghe, Strada Nicolae Iorga, ap unitate nr 3, jud Covasna.

1.2. Proprietar și situația juridică

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra imobilelor descrise mai sus.

Imobilele sunt deținute de către MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE, cota actuală de 1/1, drept de proprietate dobândit prin lege, în baza următoarelor documente anexate prezentului raport:

- Extras de Carte Funciară nr. cerere 11941/12.04.2023 OCPI Covasna, BCPI Sfântu Gheorghe;
- Extras de Carte Funciară nr. cerere 11943/12.04.2023 OCPI Covasna, BCPI Sfântu Gheorghe;

Imobil cu risc seismic: Nu

Imobil monument istoric: Nu

1.3. Date privind documentația cadastrală

Denumire	Nr cadastral	Nr Carte Funciara
Ap Unitate 2	top 1925/2/2/XVI B, 1925/4/1/XVI B, 1938/3/1/XVI B, 1941/3/b/1/1/XVI B, 1936/4/3/1/XVI B, 1940/3/1/XVI B	24190-C1-U3
Ap Unitate 3	top 1925/2/2/XVII B, 1925/4/1/XVII B, 1938/3/1/XVII B, 1941/3/b/1/1/XVII B, 1936/4/3/1/XVII B, 1940/3/1/XVII B	24190-C1-U4

1.4. Sarcini

Conform Extraselor de Carte Funciară nr cerere 11941/12.04.2023 și 11943/12.04.2023, nu sunt făcute înscrieri referitoare la sarcini. În procesul de evaluare s-au luat în considerare în ipoteza „libere de sarcini”.

1.5. Utilizarea actuală

La data inspecției imobilul ap unitate nr 3 avea utilizare comercială, imobilul ap unitate 2 era în curs de renovare.

1.6. Identificare

Identificarea imobilelor s-a realizat în baza documentelor puse la dispoziție, pe baza adresei poștale.

1.7. Acces

Accesul la proprietate, pietonal și auto, se face direct din drum public, din strada Nicolae Iorga.



2. ANALIZA LOCAȚIEI

2.1. Informații generale

Sfântu Gheorghe este municipiul de reședință al județului Covasna, format din localitatea componentă Sfântu Gheorghe (reședința), și din satele Chilieni și Coșeni. Are o suprafață de 7.292 ha.

Orașul este străbătut de două drumuri naționale (DN12: Brașov–Sfântu Gheorghe–Miercurea Ciuc și DN13E: Feldioara–Vâlcele–Sfântu Gheorghe) și de trei drumuri județene (DJ121B: Sfântu Gheorghe–Aita Medie, DJ121C: Sfântu Gheorghe–Șugaș Băi, DJ112: Hărman–Ilieni–Sfântu Gheorghe).

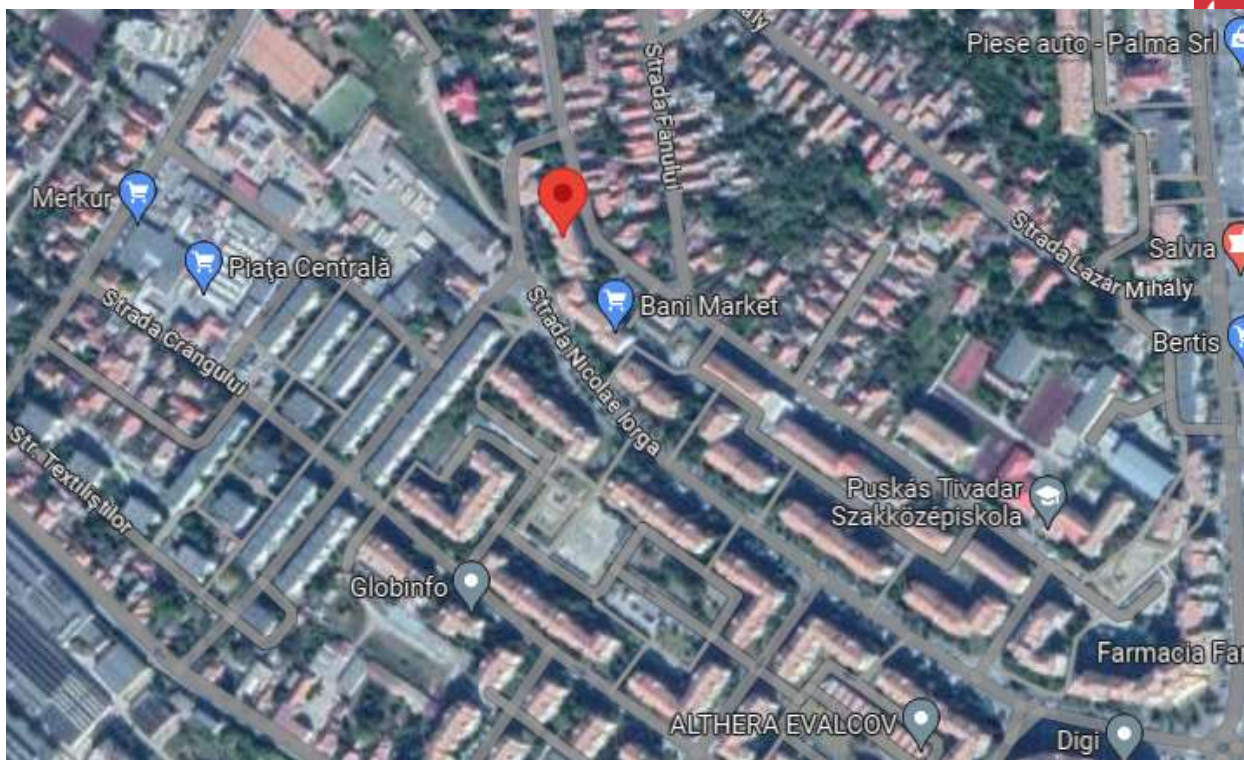
Conform recensământului efectuat în 2011 populația municipiului Sfântu Gheorghe se ridică la 56.006 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 61.543 de locuitori.

2.2. Zona

Microzona din care fac parte imobilele supuse evaluării este o zonă mediană a municipiului, zonă preponderent rezidențială, fiind reprezentată de clădiri de tip rezidențial constructii Blocuri de apartamente cu regim de înălțime S + P + 4E, edificate înainte de anii 1990. Drumurile sunt asfaltate. Drumurile din zonă au configurația și capacitatea necesară pentru deservirea în bune condiții a imobilelor adiacente. Informațiile despre zonă au fost preluate din sursele publice.

2.3. Informații specifice

Proprietățile sunt amplasate în mun Sfântu Gheorghe, Strada Nicolae Iorga, județ Covasna.



2.4. Tip localitate: Urban

2.5. Zonă in localitate: mediană

2.6. Tip zonă: rezidențială

2.7. Transportul public

Proprietatea este conectată la mijloacele de transport în comun la distanță de mers pe jos:

Autobuz:	Tramvai	Troleibuz	Metrou:	Maxi-Taxi	Altele
Da <input checked="" type="checkbox"/> Nu <input type="checkbox"/>	Da <input type="checkbox"/> Nu <input checked="" type="checkbox"/>	Da <input type="checkbox"/> Nu <input checked="" type="checkbox"/>	Da <input type="checkbox"/> Nu <input checked="" type="checkbox"/>	Da <input checked="" type="checkbox"/> Nu <input type="checkbox"/>	

2.8. Puncte de interes în zonă

Market	Piață	Școală	Parc	Poliție
Da <input checked="" type="checkbox"/> Nu <input type="checkbox"/>	Da <input checked="" type="checkbox"/> Nu <input type="checkbox"/>	Da <input checked="" type="checkbox"/> Nu <input type="checkbox"/>	Da <input checked="" type="checkbox"/> Nu <input type="checkbox"/>	Da <input checked="" type="checkbox"/> Nu <input type="checkbox"/>
Altele: -				

3. Construcția

Tip: Comercial – spații comerciale amplasate la parter de bloc de locuințe

Etaje: Parter

3.1. Descriere părți principale construcție

Structura de rezistență: este asigurata de un sistem mixt de cadre si diafragme din beton armat cu plansee din beton armat, fundatia este facuta cu un radier general

Închideri perimetrare:cărămidă

Compartimentarile interioare:cărămidă

Tip acoperiș:șarpantă

Învelitoare: Țigla

Tâmplărie exterioară: pvc cu geam termopan

3.2. Finisaje:

Finisajele exterioare sunt medii și constau în tencuieli cu vopsea de exterior și vitrina realizată din ramă pvc cu geam termopan.

Finisajele interioare ale spațiului – unitate nr 3 erau în stare bună la data inspecției. Pardoselile constau în gresie în windfang, grup sanitar și mochetă. Pereții erau tencuiți și vopsiți cu vopsea lavabilă, în grupul sanitar plăcați cu faianță. Plafoanele sunt vopsite cu vopsea lavabilă. Tâmplăria interioară constă în material lemnos.

Finisajele interioare ale spațiului – unitate nr 2 erau în curs de renovare la data inspecției. Pardoselile erau la nivel de beton. Pereții erau tencuiți.

Spațiile dispun de instalații electrice, sanitare și de încălzire în stare bună de funcționare.

Încălzirea este asigurată cu ajutorul caloriferelor conectate la centrala termică comună pentru ambele unități. Cele două unități comunică între ele, existând o ușă de acces între cele două.

3.3. Instalații funcționale

Spațiile sunt dotate cu următoarele tipuri de instalații: electrice, sanitare, încălzire.

3.4. Utilități

Construcția este bransată la utilitățile de pe amplasament, respectiv la energie electrică, apă, canalizare, gaz.

3.5. Stare tehnică

Starea tehnică generală: Bună.

Elemente deteriorate: Nu s-au identificat.

Grad finalizare

Cu ocazia inspecției în teren, s-a constatat faptul că spațiul comercial – unitatea nr 3 era finalizat în proporție de 100%, iar spațiul comercial – unitatea nr 2 era în curs de renovare, fiind finalizat în proporție de 90% la data inspecției.

3.6. An construire

Conform informațiilor obținute în cadrul inspecției, anul PIF al construcției este 1991.

3.7. Regim de înălțime

Conform informațiilor primite, blocul de locuințe dispune de un regim de înălțime P+4E+pod, aspect confirmat cu ocazia inspecției în teren, iar imobilele subiect se află la parterul blocului de locuințe.

4. Suprafețe

Suprafețe conform extrase de Carte Funciară:

- Unitate nr 2 compusă din intrare cu 1,40 mp, windfang cu 3,81 mp, spațiu cu publicul cu 30,56 mp, grup sanitar cu 3,20 mp, cu suprafața totală de 38,97 mp;
- Unitate nr 3 compusă din windfang cu 1,59 mp, spațiu comercial cu 35,17 mp, grup sanitar cu 5,81 mp, cu suprafața totală de 42,57 mp;

În evaluare am luat în considerare suprafețele din Extrasele de Carte Funciară puse la dispoziție.

4.1. Informații privind sustenabilitatea și eficiența energetică a clădirii

Nu am avut la dispoziție documente , sau informații cu privire la eficiența energetică a clădirii.

CERTIFICAT DE CLĂDIRE VERDE	
NU	NU ESTE CAZUL <input checked="" type="checkbox"/>
DA	LEED <input type="checkbox"/>
	BREEAM <input type="checkbox"/>
	GREEN HOMES <input type="checkbox"/>
	EDGE <input type="checkbox"/>
	ALTELE <input type="checkbox"/>

4.2. Diferențe

Cu ocazia inspecției am constatat diferențe între situația scriptică și situația faptică în cazul unității nr 2, și anume grupul sanitar a fost desființat.

4.3. 5.3.Date privind impozitele și taxele

La nivel național, cadrul legal de administrare a impozitelor, taxelor și contribuțiilor sociale obligatorii este reglementat de Codul de Procedură Fiscală. Cota impozitului pe clădiri se stabilește prin Hotărârea Consiliului Local, implicit pentru proprietatea imobiliară subiect.

IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

1. Analiza pieței imobiliare românești

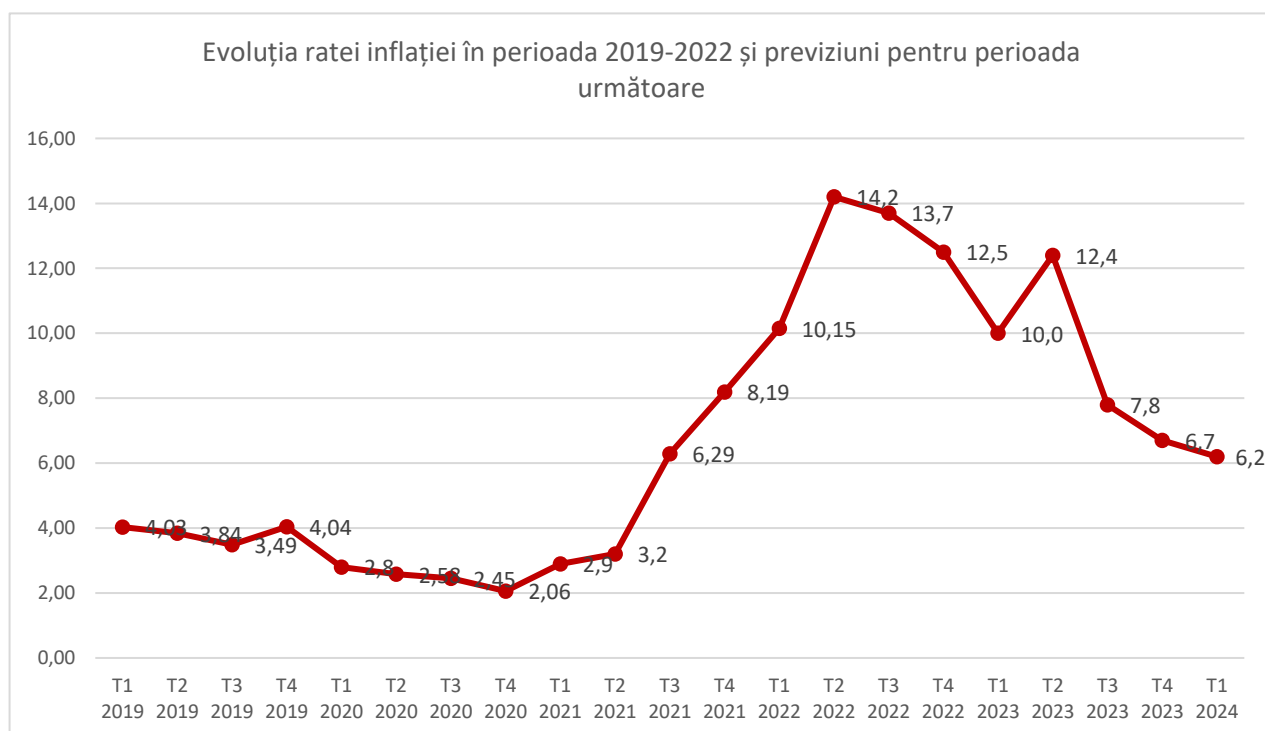
La nivel european, în anul 2022 s-a conturat un proces de calibrare mai eficientă a politicii macroprudențiale la evoluția și dimensiunea riscurilor sistemice, în special din perspectiva acumulării unor rezerve de capital pentru riscurile sistemice de natură ciclică sau sectorială (piața imobiliară). Comparativ cu perioada pre-pandemică, atât frecvența, cât și amplitudinea deciziilor privind rata amortizorului anticiclic de capital sunt mai ridicate, semnalând faptul că acumularea riscurilor sistemice are loc la scară regională sau chiar globală. Conduita macroprudențială activă, atât din perspectiva amortizoarelor de capital anticiclice și structurale, cât și a altor tipuri de măsuri, demonstrează că statele membre iau în serios avertismentul lansat de CERS și implementează măsuri pentru consolidarea rezilienței sistemului financiar, astfel încât acesta să facă parte din setul de soluții pentru traversarea unei perioade marcate de confluența mai multor crize, și să nu devină, la rândul său, o sursă de șocuri negative pentru economia reală.

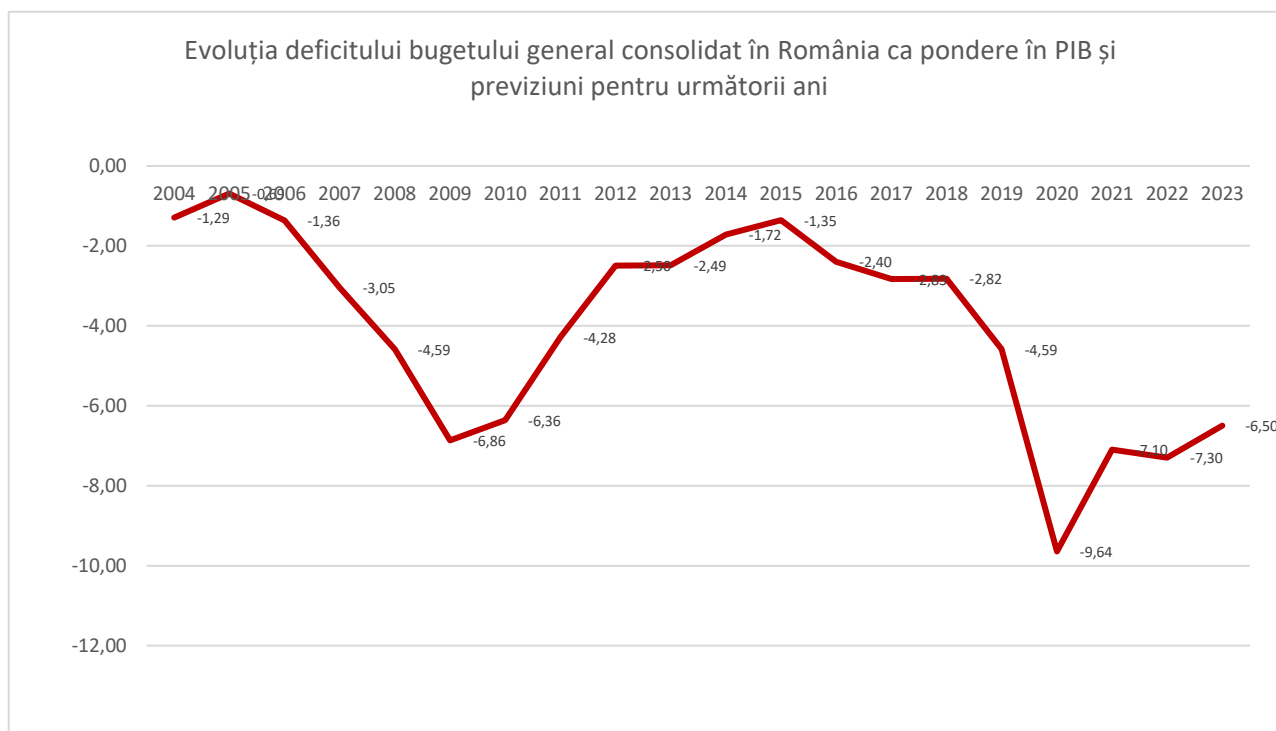
Avuția netă a populației și-a continuat traiectoria ascendentă (+10,4 la sută în termeni anuali, iunie 2022). Totodată, raportul între datorii și averea netă s-a menținut relativ constant în ultimii doi ani. În structură, activele imobiliare reprezintă 76 la sută din totalul avuției nete a populației. Acestea au înregistrat în iunie 2022 o creștere anuală de 11 la sută în principal pe fondul majorării prețurilor imobiliare (+8,5 la sută în iunie 2022 față de iunie 2021).

Activitatea pieței imobiliare rezidențiale s-a temperat pe parcursul anului 2022, evoluție reflectată în numărul ușor în scădere al tranzacțiilor imobiliare (-3 la sută în intervalul ianuarie-septembrie 2022, comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent). Prețurile proprietăților rezidențiale au crescut în România în prima jumătate din anul 2022 (+8,5 la sută în termeni anuali), menținându-se însă la cel mai redus nivel din regiune și, totodată, sub media Uniunii Europene. Spre deosebire de aceasta, activitatea tranzacțională a pieței imobiliare comerciale s-a revigorat în anul 2022, volumul investițiilor ridicându-se la circa 654,2 milioane euro în primele nouă luni ale anului 2022, cu 16 la sută mai mult față de aceeași perioadă a anului precedent, însă cu 12 la sută mai puțin față de aceeași perioadă a anului pre-pandemic 2019.

Din punct de vedere macroeconomic, contextul internațional la finalul anului 2022 este unul cu totul excepțional datorat în mod special inflației galopante și a creșterii prețurilor la energie.

Sursa: Banca Națională a României





Sursa: Ministerul finanțelor publice și ec.europa.eu

Astfel, se observă o creștere semnificativă a deficitului bugetar public în majoritatea economiilor europene, coroborată cu o creștere a apelului la îndatorare publică ce se reflectă în creșterea corespunzătoare a ratelor de dobândă pe piețele naționale și internaționale și a ratei inflației. Acest context afectează puternic percepția agenților privați asupra riscului, generat între altele de erodarea puterii de cumpărare, fenomen pe care analiștii macroeconomici îl previzionează ca fiind unul de durată, cu efecte semnificative pe un orizont mediu de timp.

În contextul creșterii frecvenței și severității evenimentelor climatice extreme, adoptarea de către firme a unor măsuri de acțiune timpurie, într-o manieră informată, poate conduce la reducerea impactului efectelor nefavorabile ale schimbărilor climatice. Conform ediției speciale a sondajului FCNEF, circa 46 la sută dintre companiile din sectorul construcțiilor și imobiliarelor nu au întreprins nicio măsură pentru diminuarea efectelor negative generate de schimbările climatice asupra afacerii și numai 22 la sută au luat poziții în vederea creșterii eficienței energetice. În plus, sectorul construcțiilor și imobiliarelor se numără printre sectoarele de activitate cele mai afectate de riscurile climatice fizice, în special de valorile de căldură. În acest context, în perioada mai-septembrie 2022, firmele au contractat credite cu destinație climatică în valoare 976 milioane lei (0,56 la sută din portofoliul de credite corporative). Structura acestora este dominată de creditele pentru clădiri verzi (42 la sută), urmate de electricitate și sisteme de încălzire și răcire (24 la sută) și de cele pentru eficiență energetică (13 la sută).

În aceste condiții, piața imobiliară înregistrează efecte complexe generate de situația macroeconomică excepțională. Astfel, pe de-o parte înrăutățirea condițiilor economice cu îngreunarea inevitabilă a accesului la finanțare și o creștere semnificativă a costurilor de construire este de așteptat să determine o reducere a apetitului pentru investiții în domeniul imobiliar în anul 2023. Pe de altă parte, perspectivele privind menținerea unor niveluri ridicate ale ratei inflației pe termen scurt și mediu obligă agenții la identificarea de soluții pentru prezervarea puterii de cumpărare a capitalurilor lor disponibile, ceea ce ar putea limita tendința menționată. Astfel, anumite segmente de piață și-au păstrat ritmul de creștere, după cum reiese din analizele fiecărui segment.

2. Piața birourilor și spațiilor comerciale

În 2022, piața birourilor din România a cunoscut o evoluție pozitivă, datorită redresării economice și a revenirii angajaților la birouri după perioada de lucru de acasă impusă de pandemie. Deși Bucureștiul rămâne centrul principal pentru piața birourilor, alte orașe precum Cluj, Timișoara, Iași, au atras, de asemenea, atenția investitorilor și a companiilor care caută spații de birouri de calitate. În București, cele mai multe clădiri noi au fost construite în zone precum Pipera - Barbu Văcărescu, Grozăvești-Iuliu Maniu.

Nivelul de ocupare a fost bun în general, cu un nivel mediu de neocupare de aproximativ 7%, cu diferențe semnificative între zonele din București. Cererea de spații de birouri a crescut semnificativ în 2022 comparativ cu anul anterior, iar unele companii au întâmpinat dificultăți în găsirea de spații de birouri disponibile pentru închiriere sau achiziționare. În acest context, birourile flexibile au câștigat popularitate, oferind companiilor opțiunea de a închiria spații de birouri pentru perioade scurte sau de a-și ajusta rapid nevoile de spațiu în funcție de evoluțiile afacerii.

În ceea ce privește prețurile de închiriere, acestea au rămas relativ stabile în 2022, cu excepția anumitor zone din București, precum Floreasca și Victoriei, unde cererea pe segmentul premium a fost mai mare decât oferta, ceea ce a dus la creșteri semnificative ale prețurilor. În general, prețurile în orașele mari din România au rămas accesibile în comparație cu alte orașe europene.

Printre orașele secundare care au atras atenția investitorilor și a companiilor în ultimii ani se numără Cluj-Napoca, Timișoara, Iași și Brașov. Aceste orașe oferă avantaje competitive, cum ar fi costurile reduse ale muncii, accesul la talente din universități și infrastructura dezvoltată.

În orașele terțiare, cum ar fi Craiova, Constanța și Bacău, piața de birouri este în curs de dezvoltare, dar începe să atragă atenția investitorilor și a companiilor. Aceste orașe oferă oportunități pentru dezvoltarea afacerilor în regiuni mai puțin competitive și mai puțin aglomerate.

Prețurile pentru spațiile de birouri în orașele secundare și terțiare sunt, în general, mai mici decât în București, dar pot varia în funcție de localizare și de calitatea spațiului. În aceste orașe, birourile flexibile și soluțiile de lucru hibrid sunt, de asemenea, în creștere, oferind companiilor oportunitatea de a-și adapta spațiul de birouri la nevoile lor specifice.

În concluzie, piața de birouri din orașele secundare și terțiare din România este în creștere și prezintă oportunități pentru investitori și companii care caută să-și extindă afacerile în afara Bucureștiului. Cu toate acestea, este important să se evalueze cu atenție oportunitățile și să se ia în considerare factori precum accesul la talente, infrastructura și costurile locale înainte de a lua decizii majore de investiții în aceste orașe.

Perspectivile pentru piața birourilor din România în 2023 sunt pozitive, având în vedere continuarea creșterii economice și a investițiilor străine în țară. Se preconizează că cererea pentru spații de birouri va rămâne ridicată, iar companiile vor continua să caute opțiuni flexibile și eficiente din punct de vedere al costurilor pentru spațiul de birouri. Se așteaptă ca piața să rămână competitivă, cu o ofertă diversificată de spații de birouri și prețuri accesibile, în special în orașele mari din țară.

În ultimii ani, piața de birouri din orașele secundare și terțiare din România a cunoscut o creștere semnificativă, cu o cerere în creștere pentru spații de birouri de înaltă calitate, dar cu costuri mai reduse decât cele din București. Aceste orașe sunt văzute ca alternativă la capitală, mai ales pentru companiile care își doresc să își extindă operațiunile în afara Bucureștiului.

În plus, se anticipează că dezvoltarea tehnologică și creșterea continuă a muncii de la distanță vor influența modul în care companiile își planifică spațiul de birouri în viitor. În acest context, birourile flexibile și soluțiile de lucru hibrid ar putea câștiga mai mult teren, oferind companiilor flexibilitate și economii de costuri.

De asemenea, se preconizează că vor apărea noi modele de spații de birouri, cum ar fi birourile inteligente și sustenabile, care vor atrage mai mulți chiriași dornici de a lucra în medii moderne și eficiente din punct de vedere al energiei.

În general, piața birourilor din România se află într-un moment de creștere și dezvoltare, oferind oportunități pentru investitori și companii care caută să își extindă afacerile în țară. Cu toate acestea, evoluția pandemiei și impactul ei asupra economiei și a modului de lucru ar putea influența în continuare piața birourilor și trebuie urmărită cu atenție.

3. Piața locală specifică – Delimitarea pieței specifice

Piața specifică a proprietății analizate este reprezentată de ansamblul spațiilor comerciale amplasate la parterul blocurilor de locuințe, edificate în perioada 1980-1990, situate în mun. Sfântu Gheorghe din județul Covasna.

4. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Cererea pentru proprietăți de tipul celei analizate s-a observat a fi formată din investitori mici sau mari interesați să achiziționeze / închirieze spații similare. Deoarece proprietatea este situată în zona urbană mediană a municipiului, cererea potențială este mare dar cererea efectivă este medie, în stagnare, datorită conjuncturilor actuale și a preturilor mari ale imobilelor comparativ cu alte zone, care limitează numărul posibililor investitori la cei care dispun de lichidități sau ar fi eligibili pentru accesarea de finanțare la acest nivel. Din perspectiva închirierii, cererea este formată din companii care doresc birouri și spații comerciale în zona analizată.

5. Analiza ofertei

Oferta reflectă disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare.

În zona considerată și pentru segmentul de proprietăți de tipul celei analizate se remarcă o densitate a construcțiilor mare, motiv pentru care activitatea de investiții imobiliare este moderată în zonă. În acest context, pe piață sunt listate puține oferte de proprietăți similare la vânzare, majoritatea blocurilor existente în zonă fiind construite înainte de 1990 și respectând standardele și normativele în construcții specifice perioadei respective, motiv pentru care concurența pentru proprietatea considerată poate fi apreciată ca fiind una medie. Acest context face ca perioada de expunere pe piața a unei proprietăți similare să fie medie de aproximativ 3-6 luni.

Au fost identificate mai multe oferte la închiriere. În realizarea misiunii de evaluare am selectat cele mai relevante oferte, ce se vor regăsi și în grila de piață.

6. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Analiza cererii și ofertei efectuată mai sus arată că pentru imobile de tipul celui analizat, atractivitatea pentru cumpărători este ridicată ceea ce conduce la o cerere în echilibru cu oferta. Putem vorbi așadar de o piață într-un echilibru relativ, activă, cu marje medii spre scăzute de negociere și perioade scurte de expunere a proprietăților pe piața, la închiriere.

7. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Din punctul de vedere al gradului de absorbție a proprietăților de tipul celor analizate, având în vedere elementele expuse mai sus apreciem că proprietatea, având în vedere caracteristicile sale și de localizare prezintă un grad mediu de absorbție. Estimăm că perioada de expunere pe piață a unei proprietăți similare în condițiile actuale este de aproximativ 3 luni – 6 luni.

8. Concluzii

CONCLUZII		
Oferta de proprietăți similare	constantă	
Cererea de proprietăți similare	constantă	
Definirea pieței	activă	
Echilibrul pieței	Echilibru relativ între cerere și ofertă	
	Spații comparabile la închiriere	
	Minim	10 euro/mp/lună
	Maxim	13 euro/mp/lună

V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind „utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ”.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor (GEV 630), utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Cea mai bună utilizare a proprietății construite

Obiectivul acestei analize este alegerea argumentată a celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare evaluate la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate.

- Posibilă fizic. Caracteristicile constructive, nivelul la care este situat în cadrul clădirii, dimensiunea și compartimentarea imobilului sunt coerente cu utilizarea sa comercială, o eventuală utilizare alternativă implicând costuri importante de reconversie.
- Permisă legal. Potrivit documentației cadastrale, imobilul este destinat a avea utilizare comercială, aceasta fiind singura utilizare admisă din punct de vedere legal.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor anterioare a demonstrat că utilizarea comercială este singura admisă. În capitolul Evaluarea proprietății imobiliare se demonstrează și că aceasta este fezabilă din punct de vedere financiar.
- Maxim productivă. Asadar, utilizarea maxim productivă a proprietății este cea comercială, care corespunde utilizării sale actuale.

Având în vedere compartimentarea fiecărui nivel, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia mea este că CMBU este comercială- spațiu comercial la parter de bloc de locuințe.

VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

1. Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Evaluatoarea nu li se cere să utilizeze mai multe metode pentru evaluarea unui activ, mai ales atunci când evaluatorul are un grad mare de încredere în precizia și credibilitatea unei singure metode, ținând cont de datele și circumstanțele contractului de evaluare. Cu toate acestea, evaluatoarea ar trebui să ia în considerare mai multe abordări și metode, și ar trebui să folosească nu doar o singură abordare sau metodă de evaluare pentru a obține o indicație asupra valorii, în special, atunci când datele de intrare concrete sau observabile sunt insuficiente pentru ca o singură metodă să conducă la o concluzie credibilă.

Atunci când se utilizează mai multe abordări și metode sau chiar mai multe metode din cadrul aceleiași abordări, concluzia asupra valorii, bazată pe aceste abordări și/sau metode multiple, ar trebui să fie rezonabilă, iar procesul de analiză și reconciliere a diferitelor valori pentru a se ajunge la o singură concluzie – excluzând media valorilor obținute – ar trebui să fie descris în raportul de evaluare.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica abordarea prin venit. Nu am considerat relevantă abordarea prin cost în cazul acestei proprietăți deoarece proprietatea deține teren în cotă indiviză, ceea ce face dificilă și imprecisă estimarea valorii de piață prin această abordare. Nu am considerat relevantă abordarea prin piață deoarece tendința în zonă pe segmentul respectiv este de închiriere și nu de vânzare. Ofertele de vânzare sunt aproape inexistente.

2. Abordarea în evaluare

2.1 Abordarea prin venit

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, iar din punctul de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esențial care influențează valoarea proprietății.

O premisă de bază a abordării investiționale este relația direct proporțională între capacitatea de a genera profit și valoarea unei proprietăți. Un investitor care cumpără o proprietate imobiliară care generează venituri schimbă în fapt o sumă prezentă de bani pentru dreptul de a primi câștiguri în viitor.

Cele două metode înscrise în această abordare sunt:

- Metoda cash flow-ului net actualizat;
- Metoda capitalizării directe.

În cazul de față am considerat oportuna aplicarea metodei capitalizării directe.

Metoda capitalizării directe

S-a utilizat metoda bazată pe capitalizarea directă. Aceasta presupune că un imobil, în funcție de caracteristicile sale constructive și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere, rentă etc. Cu alte cuvinte, proprietatea are o valoare de randament.

Valoarea de randament a proprietății imobiliare a fost determinată prin metoda *capitalizării directe*. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea proprietății.

În cadrul evaluării trebuie determinată mărimea fluxului anual reproductibil (în cazul nostru câștigul disponibil prin închiriere).

Venitul brut anual reproductibil (VBr) poate fi determinat fie pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor și cheltuielilor obiectivului evaluat, fie identificându-l cu așa numită capacitate beneficiara (CB), definită prin veniturile pe care le poate genera proprietatea imobiliară pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispoziție (capital propriu sau capital împrumutat pe termen lung). În cadrul prezentului raport de evaluare pentru determinarea VBr s-a utilizat nivelul rentabilității care s-ar putea obține din exploatarea proprietății, reflectat de chiria care s-ar putea percepe de la un potențial chiriaș.

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit brut se transforma în capital, respectiv valoare a investiției, indiferent de forma în care aceasta este realizată (în cazul analizat plasament în domeniul imobiliar). Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit brut în capital se face numai în cazul în care venitul brut este de forma unei anuități (mărimi egale anuale).

Elementele necesare calculului valorii proprietății sunt:

- *Venitul brut potential VBP* – veniturile anuale obținute din închirierea proprietății;

Conform analizei de piață, proprietățile similare se închiriază cu valori cuprinse între 10 și 13 euro/mp/lună. Având în vedere suprafața, finisajele și localizarea imobilului subiect, am estimat o chirie lunară de 12,5 E/mp/lună.

- *Grad de ocupare* – Pornind de la studiile de piață publicate în Revista Valoarea Oriunde Este Ea, estimăm ca rata medie de neocupare pentru proprietăți similare se situează în jurul valorii de 10-15%. Astfel, pentru proprietatea subiect am estimat un grad de ocupare de 85%.

- *Venitul brut efectiv VBE* – veniturile anuale obținute din închirierea proprietății după amendarea VBP cu gardul de ocupare;

- *Chiriile* sunt de tip dublu net, exprimate în sume cash, cheltuielile de întreținere fiind suportate de chiriaș, în obligația proprietarului revenind numai plata cheltuielilor fixe (impozitul pe imobil, asigurarea).

- *Cheltuielile aferente proprietarului* : impozitul pe proprietate: 1.3% aplicat la costul de înlocuire brut diminuat cu deprecierea fizică și cea funcțională (în conformitate cu Hotărârea consiliului local privind stabilirea și aprobarea nivelului impozitelor, taxelor locale), cheltuielile cu prima de asigurare: 0.2% aplicat la costul de înlocuire brut diminuat cu deprecierea fizică, cheltuieli cu reparații și întreținere: 0.35% aplicat aplicat la costul de înlocuire brut diminuat cu deprecierea fizică și cheltuieli cu management: 1% aplicat la VBE.

- *Rata de capitalizare* ce reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză a vânzărilor, respectiv a chiriilor pentru proprietăți comparabile. Conform studiilor de piață publicate în Revista Valoarea Oriunde Este Ea, și având în vedere caracteristicile proprietății subiect, rata de capitalizare a fost estimată la 9%.

- *Venitul net din exploatare VNE* – venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut potențial;

- Pentru Ap Unitate 2 au fost luate în considerare cheltuieli de finalizare estimate la 4000 euro, pe baza catalogului de costuri Indreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe, editura Matrix Rom, iunie 2023, fișa nr 8.

Denumire lucrare	Cost lei/mp cu TVA
Pardoseli gresie	277,33
Corpuri de iluminat	35,14
Vopsitorii interioare	328,82
Cost total unitar cu TVA (lei)	641,29
Cost total unitar fara TVA (lei)	538,90
Cost total unitar fara TVA (euro)	109,01
Cost total euro	4000,00

Formula de calcul este: $V = VNE / c$.

Grilă calcul pentru:

Denumire	Nr cadastral	Nr Carte Funciara
Ap Unitate 2	top 1925/2/2/XVI B, 1925/4/1/XVI B, 1938/3/1/XVI B, 1941/3/b/1/1/XVI B, 1936/4/3/1/XVI B, 1940/3/1/XVI B	24190-C1-U3

Imobil	Suprafata utila		Chirie E/Mp
Spatiu Comercial	38,97	Chirie	12,50

TAXE VENIT	
1.490,34	COST/MP/Fisa Nr.8 Matrix Rom - iunie 2023
1.252	COST/MP F TVA
68.328	COST INL BRUT
32	VECHIME
40%	DEPRECIERE
40.997	COST INL.NET
533	IMP.PROP - 1.3%
82	ASIGURARE - 0.2%
50	MG - 1%

Venit brut potential VBP	5.846
chirie/luna spatiu comercial	487
chirii nete/an	5.846
alte venituri	0
Grad de ocupare (%)	85
Venit brut efectiv VBE	4.969
Cheltuieli de exploatare	808
FIXE	615
taxe proprietate	533
asigurare	82
alte	0
VARIABLE	193
management	50
administrator	0
salarii	0
electricitate	0
alte utilitati	0
reparatii-intretinere	143
Cheltuieli de finalizare	4.000
VENIT NET de EXPLOATARE VNE	4.161
RATA DE CAPITALIZARE (%)	9,0%
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO)	42.228
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO) - ROTUND	42.000

Grilă calcul pentru:

Denumire	Nr cadastral	Nr Carte Funciara
Ap Unitate 3	top 1925/2/2/XVII B, 1925/4/1/XVII B, 1938/3/1/XVII B, 1941/3/b/1/1/XVII B, 1936/4/3/1/XVII B, 1940/3/1/XVII B	24190-C1-U4

Imobil	Suprafata utila		Chirie E/Mp
Spatiu Comercial	42,57	Chirie	12,5

TAXE VENIT	
1.490,34	COST/MP/Fisa Nr.8 Matrix Rom - iunie 2023
1.252	COST/MP F TVA
74.640	COST INL BRUT
32	VECHIME
40%	DEPRECIERE
44.784	COST INL.NET
582	IMP.PROP - 1.3%
90	ASIGURARE - 0.2%
54	MG - 1%

Venit brut potential VBP	6.386
chirie/luna spatiu comercial	532
chirii nete/an	6.386
alte venituri	0
Grad de ocupare (%)	85
Venit brut efectiv VBE	5.428
Cheltuieli de exploatare	883
FIXE	672
taxe proprietate	582
asigurare	90
alte	0
VARIABLE	211
management	54
administrator	0
salarii	0
electricitate	0
alte utilitati	0
reparatii-intretinere	157
Cheltuieli de renovare	0
VENIT NET de EXPLOATARE VNE	4.545
RATA DE CAPITALIZARE (%)	9,0%
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO)	50.499
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO) - ROTUND	50.000

Astfel, opinăm că valoarea de piata a imobilelor analizate obtinuta prin capitalizarea veniturilor este :

Nr crt	Denumire	Nr cadastral	Nr Carte Funciara	Suprafata utila (mp)	Suprafata totala (mp)	Valoare de piata (euro)	Valoare de piata (lei)
1	Ap Unitate 2	top 1925/2/2/XVI B, 1925/4/1/XVI B, 1938/3/1/XVI B, 1941/3/b/1/1/XVI B, 1936/4/3/1/XVI B, 1940/3/1/XVI B	24190-C1-U3	38,97	38,97	42.000	207.635
2	Ap Unitate 3	top 1925/2/2/XVII B, 1925/4/1/XVII B, 1938/3/1/XVII B, 1941/3/b/1/1/XVII B, 1936/4/3/1/XVII B, 1940/3/1/XVII B	24190-C1-U4	42,57	42,57	50.000	247.185
Total						92.000	454.820

VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentarea rezultatelor:

Abordarea prin venit

Nr crt	Denumire	Nr cadastral	Nr Carte Funciara	Suprafata utila (mp)	Suprafata totala (mp)	Valoare de piata (euro)	Valoare de piata (lei)
1	Ap Unitate 2	top 1925/2/2/XVI B, 1925/4/1/XVI B, 1938/3/1/XVI B, 1941/3/b/1/1/XVI B, 1936/4/3/1/XVI B, 1940/3/1/XVI B	24190-C1-U3	38,97	38,97	42.000	207.635
2	Ap Unitate 3	top 1925/2/2/XVII B, 1925/4/1/XVII B, 1938/3/1/XVII B, 1941/3/b/1/1/XVII B, 1936/4/3/1/XVII B, 1940/3/1/XVII B	24190-C1-U4	42,57	42,57	50.000	247.185
		Total				92.000	454.820

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, obiectivul selectării abordărilor și metodelor aplicate la evaluarea unui activ este acela de a găsi metoda cea mai adecvată pentru circumstanțele date. Nu există nicio metodă care să fie adecvată tuturor situațiilor posibile. Procesul de selecție ar trebui să ia în considerare ca cerințe minime:

- tipul (tipurile) valorii și premisa (premisele) valorii adecvate, determinate prin termenii de referință ai evaluării și de scopul evaluării,
- punctele tari și punctele slabe ale abordărilor și metodelor de evaluare care pot fi aplicate,
- gradul de adecvare al fiecărei metode, ținând cont de natura activului și de abordările sau metodele utilizate de către participanții de pe piața relevantă și
- disponibilitatea informațiilor credibile necesare pentru aplicarea metodei (metodelor).

Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului. Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării.

Criterii	Abordarea prin piață	Abordarea prin venit
Credibilitatea	-	+
Relevanta	+	+
Adecvarea informațiilor	+	+

Pentru determinarea valorii de piață a proprietății analizate am ales abordarea prin venit ca fiind cea mai relevantă în acest caz. Având în vedere credibilitatea și adecvarea informațiilor deținute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordărilor prezentate și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezenta la data inspecției, este estimată prin abordarea prin venit la:

Nr crt	Denumire	Nr cadastral	Nr Carte Funciara	Suprafata utila (mp)	Suprafata totala (mp)	Valoare de piata (euro)	Valoare de piata (lei)
1	Ap Unitate 2	top 1925/2/2/XVI B, 1925/4/1/XVI B, 1938/3/1/XVI B, 1941/3/b/1/1/XVI B, 1936/4/3/1/XVI B, 1940/3/1/XVI B	24190-C1-U3	38,97	38,97	42.000	207.635
2	Ap Unitate 3	top 1925/2/2/XVII B, 1925/4/1/XVII B, 1938/3/1/XVII B, 1941/3/b/1/1/XVII B, 1936/4/3/1/XVII B, 1940/3/1/XVII B	24190-C1-U4	42,57	42,57	50.000	247.185
Total						92.000	454.820

(Valoarea estimată nu tine cont de TVA)

Concluzia Evaluatorului cu privire la valoarea estimată este valabilă la data evaluării.

ANEXA 1 – COMPARABILE UTILIZATE

Comparabile închiriere spații comerciale

Comparabila A

<https://www.olx.ro/d/oferta/de-inchiriat-spatiu-commercial-la-parter-pe-aleea-harnicieii-IDguKQT.html>



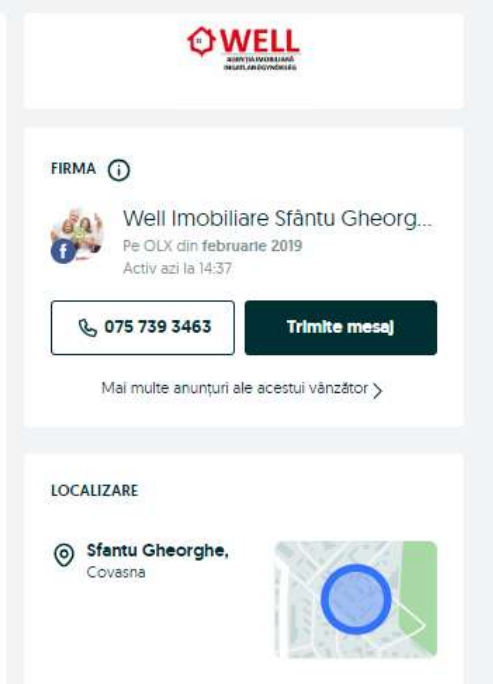
**SPAȚIU
COMERCIAL DE
ÎNCHIRIAT
ALEEA HĂRNICIEI
ZONA GĂRII**

33 MP
PARTER
1 CAMERĂ

**300 EURO/O LUNĂ/
O LUNĂ DE GARANȚIE**

0786 190 583

WELL'SFANTU@GMAIL.COM



WELL
IMOBILIARE SFÂNTU GHEORGHE

FIRMA ⓘ


Well Imobiliare Sfântu Gheorg...
Pe OLX din februarie 2019
Activ azi la 14:37

☎ 075 739 3463 **Trimite mesaj**

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Sfântu Gheorghe,
Covasna



Postat 28 iunie 2023

De închiriat spațiu comercial la parter, pe Aleea Hărniciei

300 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 33 m²

(P) Credit Online Rapid? Alege AXI Card

DESCRIERE

De închiriat spațiu comercial la parter, pe Aleea Hărniciei, în Sfântu Gheorghe, în vecinătatea cu magazinul KING'S.

Suprafața utilă este de 33 mp, care este format din: o cameră, o bucătărie, grup sanitar, hol, momentan funcționează un salon de cofură.

Este potrivit pentru birou, sediul companiei, salon de înfrumusețare, acces din strada principală.



Pentru mai multe detalii asupra imobilului prezentat, vă rugăm să ne contactați la nr. de telefon 07*****83 sau pe adresa: wellsfantu gmail.com.


Pret: 300 euro/ O lună din chirie+1 o lună Garanție

Comparabila B

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-20-m-cu-la-bd-1-decembrie-1918-IDvtXg.html>

← [Înapoi la listă](#) Spații comerciale de închiriat > Covasna > Sfântu Gheorghe > Spațiu comercial 20 m² cu la Bd. 1 Decembrie 1918

 **Clofirdel Dumitru**
Agenție
0726 524 317

Nume*

Email*

+40 | Numar de telefon

Alege motivul pentru contact* ▼

Introdu mesajul tău

0 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Scoria) [mai multe](#)









Spatiu comercial 20 m² cu la Bd. 1 Decembrie 1918

[Sfantu Gheorghe, Covasna](#)

250 €

[Propune un pret](#)

Prezentare generală

 Suprafață	20 m²	 Destinatia proprietatii	Cere informații
 Etaj	Cere informații	 Tip cladire	Cere informații
 Stare	Cere informații	 Tip vânzător	agenție
 Vizionare la distanță	Cere informații	 Liber de la	Cere informații

Descriere

Saint House Imobiliare propune spre închiriere un spațiu situat pe Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 28, bl. 12 la parter/6. Spațiul are o suprafață de 20 mp și este compus dintr-o cameră și un grup sanitar. Accesul se face de pe Bulevardul 1 Decembrie 1918. Spațiul poate fi folosit pentru birou, salon de înfrumusețare, farmacie, showroom, magazin alimentar, etc. Spațiul a fost folosit până de curând pentru comercializare produselor naturiste.
Preț 250 EURO / lună ușor negociabil.
Pentru mai multe detalii sunați la 0726 524 317 sau 0741 501 202.

Particularitati

Anul constructiei	1980
Facilitati	gaz, canalizare, apa curenta
Siguranta	fără informații
Informatii suplimentare	vitrina

Comparabila C

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-de-inchiriat/6i12392e688d7g46e35i7790ide33017.html>

Spatiu comercial de inchiriat
2 500 EUR

📍 Covasna, Sfântu Gheorghe
Vizualizat din 29.06.2023 20:41:52

0730951341

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă teier](#)

Trimite

[Fa o ofertă](#)

👁 Vizualizat: 50

🚩 Raporteaza

Erzsebet

Specificatii

Suprafata utila	200,0 m ²
------------------------	----------------------

Descriere

De inchiriat spatiu comercial pe termen lung in Piata Mihai Viteazul in Sfantu Gheorghe. Imobilul are 200 metru patrati si este renovata: are geamuri termopane, gresie in hol si in baie de serviciu, centrala termica pe gaz, etc. Pretabil pentru mai multe activitati comerciale: cabinet medical, farmacie, etc.

Chirie lunara: 2500 euro (plus 2 luni de garantie).

<https://web.facebook.com/ZOE.Imobiliar>

Comparabila D

<https://www.spatii-comerciale-romania.ro/spatiu/spatiu-comercial-de-inchiriat-strada-1-decembrie-1918-nr-33/>

Spatiu comercial de inchiriat Strada 1 Decembrie 1918 nr. 33

© Sfântu Gheorghe, Centru, Strada 1 Decembrie 1918 nr. 33

12€ /m2/luna
1.250€ /luna

Disponibil Maxim:	100 m2
Disponibil Minim:	100 m2
Chirie Lunară:	12€/m2/luna
Pret Total:	1.250€ /luna
Disponibilitate:	Imediat

Activ Property Services
+40 724 584 442
[Lista de proprietati](#)

Nume:

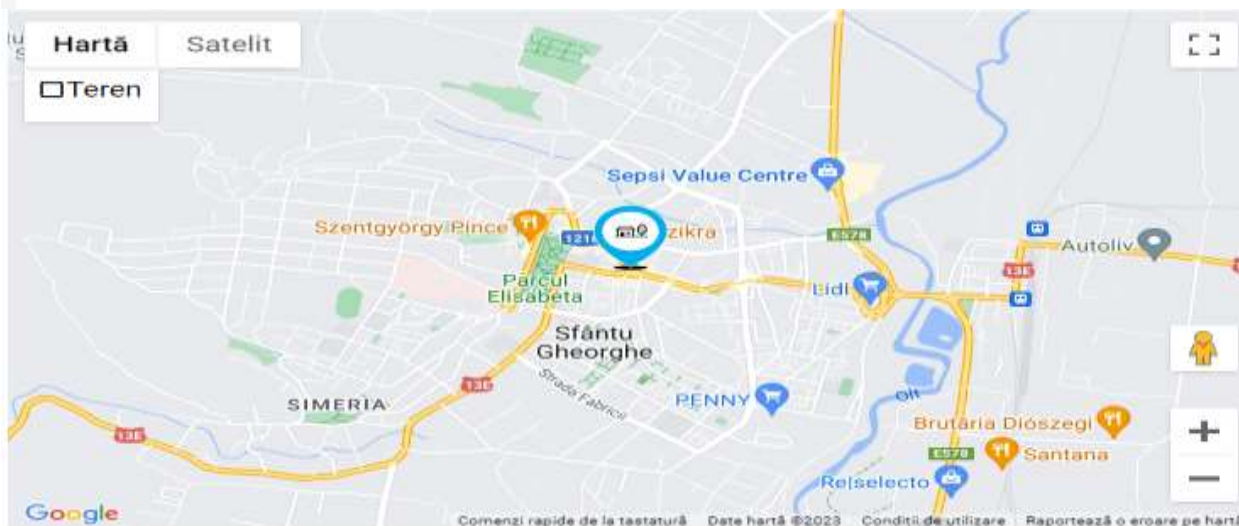
Telefon:

Email:

Bună ziua, mă interesează [Spatiu]

📅 Informație verificată în data de: februarie 28, 2023 at 2:09 pm

Spatiu comercial propus spre inchiriere este amplasat ultracentral, pe strada 1 Decembrie 1918 nr. 33, vis a vis de magazinul central Sugas. Spatiul are suprafata de 100 m2 si se afla la parterul unui imobil P+2. Vecinatatile includ institutii de invatamant, Hotelul Sugas si Hotelul Ferdinand, Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe, Centrul de Cultura, banci, farmacii si restaurante. Traficul pietonal si auto este intens iar vizibilitatea spatiului este excelenta. Parcarea spatiului se realizeaza in fata acestuia. Spatiul se inchiriaza la pretul de 1250 euro/luna si este disponibil imediat.



Comparabila E

<https://www.spatii-comerciale-romania.ro/spatiu/spatiu-comercial-de-inchiriat-strada-1-decembrie-1918-nr-7/>

Spatiu comercial de inchiriat Strada 1 Decembrie 1918 nr. 7

13€ /m2/luna

1,500€ /luna

INCHIRIERE

Sfântu Gheorghe, Centru, Strada 1 Decembrie 1918 nr. 7



Disponibil Maxim: 116 m2
Disponibil Minim: 116 m2
Chirie Lunară: 13€/m2/luna
Pret Total: 1,500€ /luna
Disponibilitate: imediat

Activ Property Services

+40 724 584 442

[Lista de proprietati](#)

Nume

Telefon



Informatie verificata in data de: martie 4, 2023 at 1:55 pm

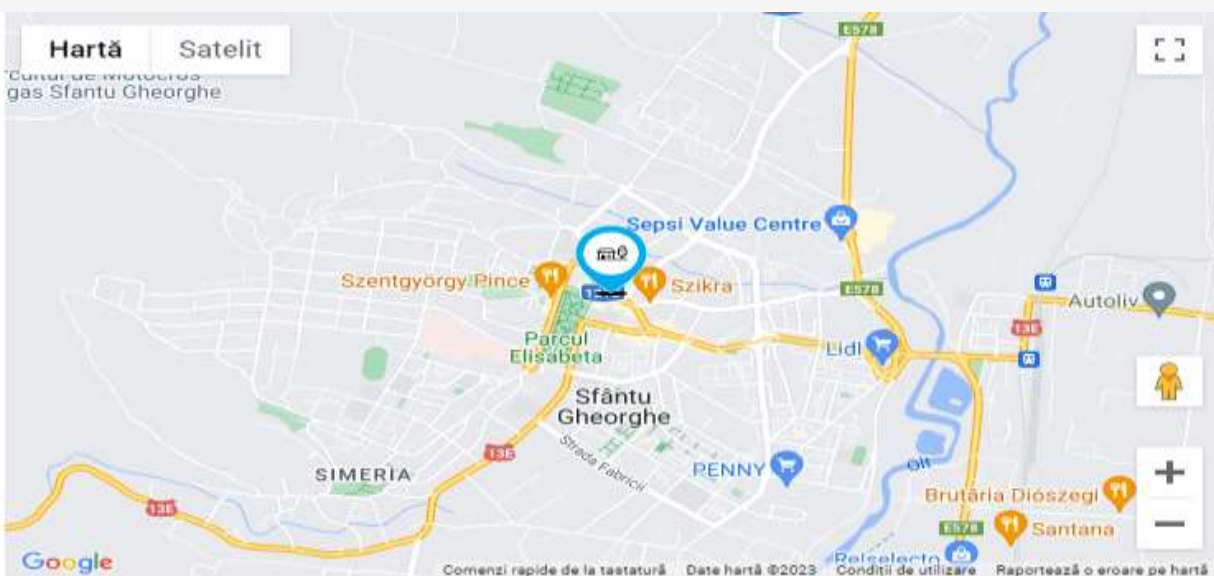
Spatiul comercial propus spre inchiriere este situat ultracentral, pe Strada 1 Decembrie 1918 nr. 7, artera principala a orasului. Spatiul are suprafata de 116 m2 si se afla la parterul unui imobil P+3.

Vecinatatile includ institutii publice cum ar fi Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe si Directia de Finante Publice, banci, farmacii si cafenele.

Traficul pietonal si auto este intens, Piata Libertatii fiind la 150 metri distanta de imobil.

Parcarea se realizeaza in apropierea spatiului.




Imobilul se inchiriaza la pretul de 1500 euro/luna si este disponibil imediat.



Comparabila F

<https://imobilewell.ro/property/de-inchiriat-un-birou-in-sfantu-gheorghe/>

imobile > Birou > De închiriat un birou în Sfântu Gheorghe







De închiriat un birou în Sfântu Gheorghe!


€150

DE ÎNCHIRIAT


Sfântu Gheorghe, Covasna

 WellImobisfanbu

 0767705386

 0757393463

Vezi imobilele



Bună, mă interesează anunțul [De închiriat un birou în Sfântu Gheorghe!]

Trimite mesaj
Sună

Prin trimiterea acestui formular sunt de acord [cu termenii de utilizare](#)

Tip

Birou

 1

Baie

 14.57

m²

Preț:	€150	Tip:	Birou
Suprafață:	14.57 m ²	Stare:	De închiriat
Baie:	1		

Descriere

Sepsiszentgyörgyön a Grigore Bălan sugárúton 20 szám, 24 tömbház alatt, külön bejárattal és közös illemhelyiséggel rendelkező 14.57 m²-es iroda hosszútávra kiadó.

2023. Január 1-től bérelhető!

Amennyiben további részleteket kíván megtudni, kérjük írjon nekünk az wellsfantu@gmail.com e-mail címre, illetve rendelkezésére állunk a következő telefonszámon: 0757 393 463

Ár: 150 Euro/hó

De închiriat pe Bulevardul Grigore Bălan, sub nr 20, un birou cu o suprafață utilă de 14,57 mp, cu intrare separată și cu toaletă comună, pe termen lung.

Se poate închiria de la data de 1. Ianuarie 2023.

Pentru mai multe detalii vă rugăm să ne contactați la nr. de telefon 0757 393 463 sau pe adresa de mail wellsfantu@gmail.com.

Pret: 150 Euro/lună

Comparabila G

https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/covasna/targu-secuiesc/birou-de-inchiriat-XC88142UH?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-spatii-comerciale-targu-secuiesc&utm_term=250-0-22

TG.SECUIESC | Centru | Spatiu pentru birou | 22m

11,36 €/mp / lună **250 € / lună**

Targu-Secuiesc, zona Centrala - Vezi harta



KING IMOBILIARE
 Comision: 50%+TVA
 KING IMOBILIARE

0374 451 090
 0730 702 676

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Specificații

ID Anunț: XC88142UH

Actualizat în 31.05.2023

Tip imobil:	Cladire de birouri	Suprafață totală disponibilă:	22 mp
		Regim înălțime:	P+1E
		Stadiu construcție:	exista
		An construcție:	1929

ALTE DETALII

ID Anunț : P54483

Comisionul perceput de KING IMOBILIARE este de 50% + TVA din valoare unei luni de chirie.

KING IMOBILIARE va propune spre INCHIRIERE un spatiu pentru birou, comerț, agentie , in zona centrala.

Spatiul are o suprafata de 22 mp si se afla la parter intr-o cladire cu regim de inaltime P + 1...

[citește mai mult](#)

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 50%+TVA

Subspații

Suprafață închirială:	22 mp
Chirie / mp / lună:	11,36 EUR/mp (total: 250 EUR/lună), Comision: 50%+TVA
Disponibil:	imediat
Etaj:	Parter

Comparabila H

<https://www.olx.ro/d/oferta/de-inchiriat-spatii-comerciale-zona-tractorul-IDhhLUB.html>


PRIVAT ⓘ



truemilmarian

Pe OLX din februarie 2023

Activ pe 08 iunie 2023

☎ 075 601 8503

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri de acest tip >

LOCALIZARE

 Sfântu Gheorghe,
Covasna


Postat 11 iulie 2023



De inchiriat spatii comerciale zona Tractorul!

10 € Prețul e negociabil

 PROMOVEAZĂ

 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 900 m²

DESCRIERE

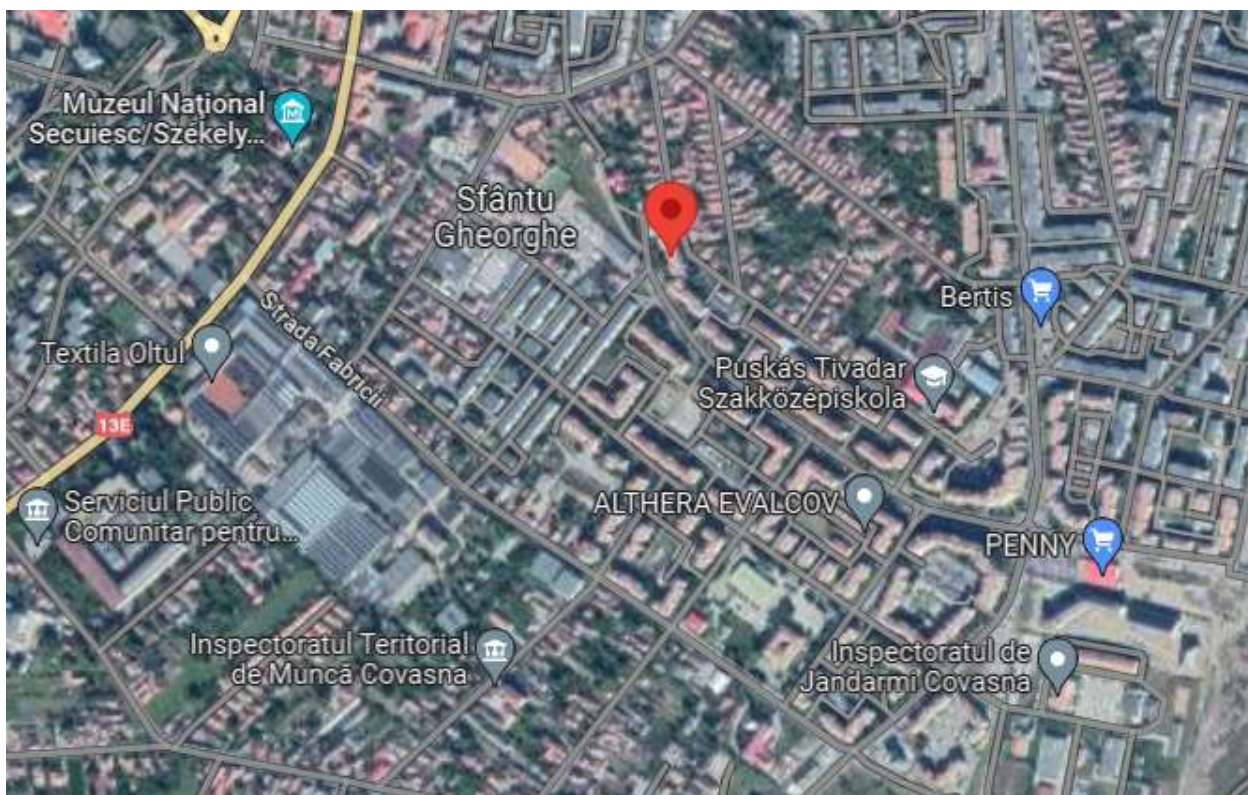
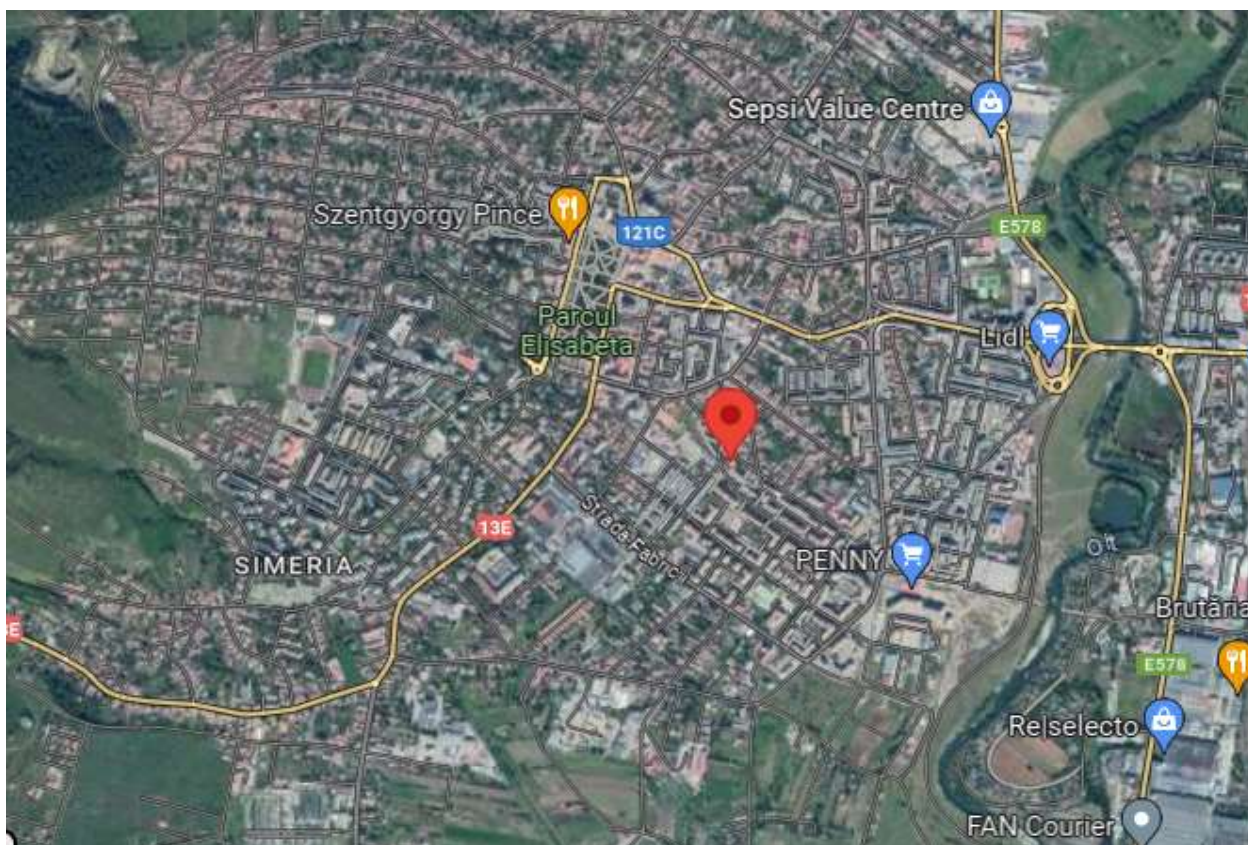
Se ofera spre inchiriere spatii comerciale la etajul 1 si etajul 2! Dimensiunea spatiilor este de 120 mp pana la 450 mp pe etaj! Spatiile sunt renovate dispun de centrale termice pe fiecare tronson separat ,curent 380V,iluminare interioara LED,sunt open space si compartimentate pentru birouri!Acesta dispune de lift pentru aprovizionare marfa 1000 kg!Pentru orice detaliu va stau la dispozitie la nr tel!07*****03

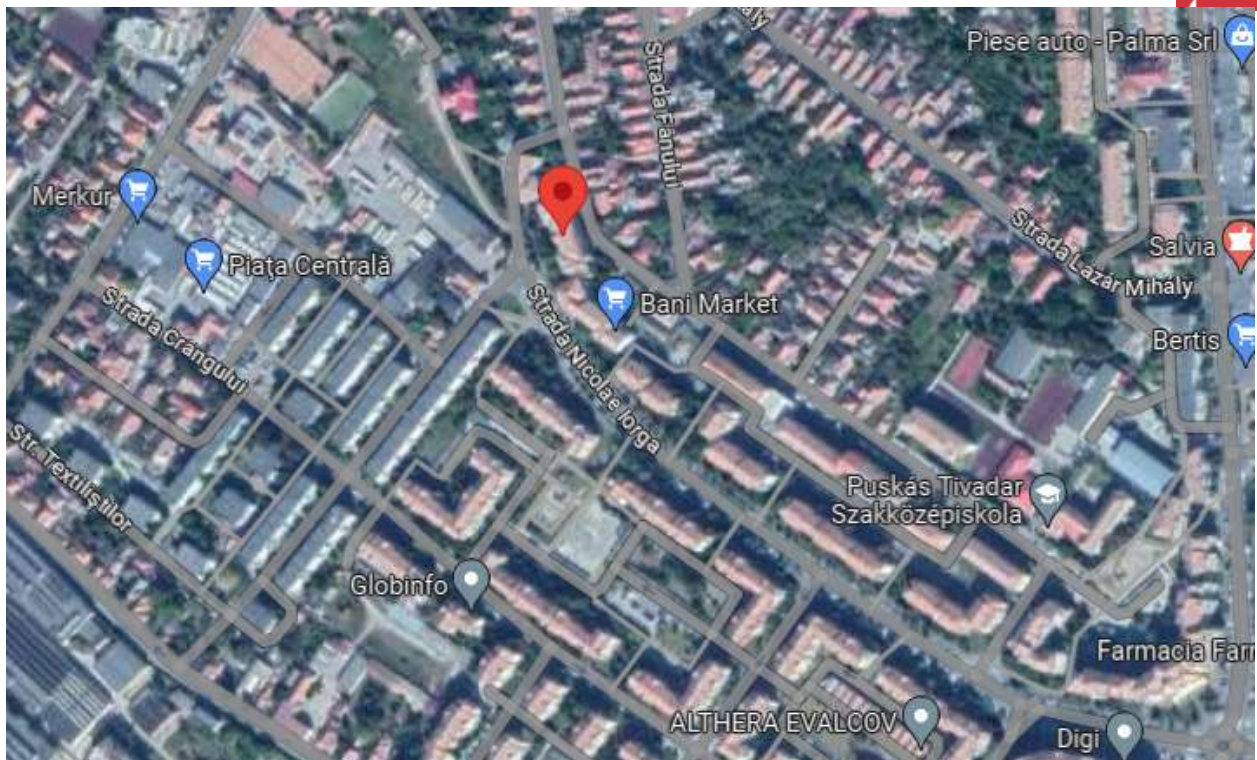
ID: 255433465

Vizualizări: 240

 [Raportează](#)

ANEXA 2 – HARTA LOCALIZARE





ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO

Fotografii drum de acces+împrejurimi+exterior imobil







Fotografii Ap unitatea 2

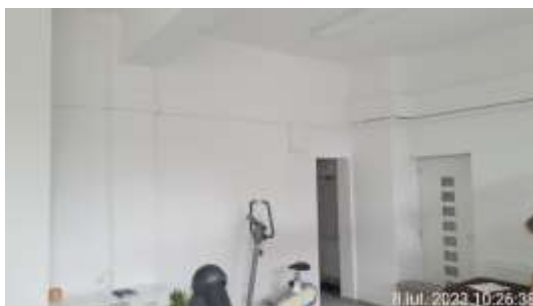






Fotografii Ap unitatea 3







ANEXA 4 – 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. 24190-C1-U3 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	11941
Ziua	12
Luna	04
Anul	2023

Cod verificare

100131614379



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:11747

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Str Nicolae Iorga, Sc. B, Ap. Unitate nr. 2(XVI), Jud. Covasna**Părți comune:** Generale :terenul aferent blocului inclusiv trotuarul de garda cu suprafata de 444 m.p. subsolul tehnic,acoperisul,sarpanta cu invelitoarea cu tigle,fundatiile ,structura de rezistenta,coloanele principale ale utilitatilor**Speciale :**hol de intrare in bloc ,casa scarii,uscatoria,podul

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1925/2/2/XVI B, 1925/4/1/XVI B, 1938/3/1/XVI B, 1941/3/b/1/1/XV I B, 1936/4/3/1/XVI B, 1940/3/1/XVI B	-	-	generale 13/444		Unitate nr. 2 compusa din intrare cu 1,40 mp, windfang cu 3,81 mp, spatiu cu publicul cu 30,56 mp, grup sanitar cu 3,20 mp cu suprafata totala 38,97 mp evidentiati in Cf col nr. 11747.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
11941 / 12/04/2023	
Act Administrativ nr. hotararea nr. 86, din 10/03/2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe; Act Administrativ nr. hotararea nr. 303, din 28/07/2022 emis de Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, anexa la HCL nr. 303/2022, act aditional al Actului Constitutiv al Urban Locato SRI; Act Administrativ nr. hotararea nr. 472, din 27/10/2022 emis de Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 249, din 30/06/2022 emis de Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, anexa la HCL nr. 249/2022; Act Administrativ nr. Incheierea nr. 727, din 24/02/2023 emis de ONRC Covasna; Act Administrativ nr. certificat de inregistrare mentiuni, din 27/02/2023 emis de ONRC Covasna;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE , DOMENIUL PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SF.GHEORGHE , CIF:4404605	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 24190-C1-U3 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Str Nicolae Iorga, Sc. B, Ap. Unitate nr. 2(XVI), Jud. Covasna

Părți comune: Generale :terenul aferent blocului inclusiv trotuarul de garda cu suprafata de 444 m.p. subsolul tehnic,acoperisul,sarpanta cu invelitoarea cu tigle,fundatiile ,structura de rezistenta,coloanele principale ale utilitatilor

Speciale :hol de intrare in bloc ,casa scarii,uscatoria,podul

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1925/2/2/XVI B, 1925/4/1/XVI B, 1938/3/1/XVI B, 1941/3/b/1/1/XVI B, 1936/4/3/1/XVI B, 1940/3/1/XVI B	-	-	generale 13/444	-	Unitate nr. 2 compusa din intrare cu 1,40 mp, windfang cu 3,81 mp, spatiu cu publicul cu 30,56 mp, grup sanitar cu 3,20 mp cu suprafata totala 38,97 mp evidentiat in Cf col nr. 11747.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 231.

Data soluționării,

25-04-2023

Data eliberării,

/ /

26 APR. 2023

Asistent Registrator,
LOREDANA PIRLOAGĂ
Prin Căminul de Carte
asistent Registrator
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 24190-C1-U4 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	11943
Ziua	12
Luna	04
Anul	2023

Cod verificare
100131615505



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:11747

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Str Nicolae Iorga, Ap. Unitate nr. 3, Jud. Covasna

Părți comune: Generale :terenul aferent blocului inclusiv trotuarul de garda cu suprafata de 444 m.p. subsolul tehnic,acoperisul,sarpanta cu invelitoarea cu tigle,fundatiile ,structura de rezistenta,coloanele principale ale utilitatilor

Speciale :hol de intrare in bloc ,casa scarii,uscatoria,podul

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1925/2/2/XVII B, 1925/4/1/XVII B, 1938/3/1/XVII B, 1941/3/b/1/1/XV II B, 1936/4/3/1/XVII B, 1940/3/1/XVII B	-	-	generale 14/444		Unitate nr. 3 compusa din windfang cu 1,59 mp, spatiu comercial cu 35,17 mp, grup sanitar cu 5,81 mp cu suprafata totala de 42,57 mp, evidentiat in Cf col nr. 11747.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
11943 / 12/04/2023	
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 86, din 10/03/2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Sf.Gheorghe; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 303, din 28/07/2022 emis de CONSILIUL LOCAL MUN.SF.GHEORGHE; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 472, din 27/10/2022 emis de CONSILIUL LOCAL MUN.SF.GHEORGHE; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 249, din 30/06/2022 emis de CONSILIUL LOCAL MUN.SF.GHEORGHE;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE , DOMENIUL PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SF.GHEORGHE , CIF:4404605	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 24190-C1-U4 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Sfântu Gheorghe, Str Nicolae Iorga, Ap. Unitate nr. 3, Jud. Covasna**Părți comune:** Generale :terenul aferent blocului inclusiv trotuarul de garda cu suprafata de 444 m.p. subsolul tehnic,acoperisul,sarpanta cu invelitoarea cu tigle,fundatiile ,structura de rezistenta,coloanele principale ale utilitatilor**Speciale :**hol de intrare in bloc ,casa scarii,uscatoria,podul

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1925/2/2/XVII B, 1925/4/1/XVII B, 1938/3/1/XVII B, 1941/3/b/1/1/XVII B, 1936/4/3/1/XVII B, 1940/3/1/XVII B	-	-	generale 14/444	-	Unitate nr. 3 compusa din windfang cu 1,59 mp, spatiu comercial cu 35,17 mp, grup sanitar cu 5,81 mp cu suprafata totala de 42,57 mp, evidentiat in Cf col nr. 11747.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

25-04-2023

Data eliberării,

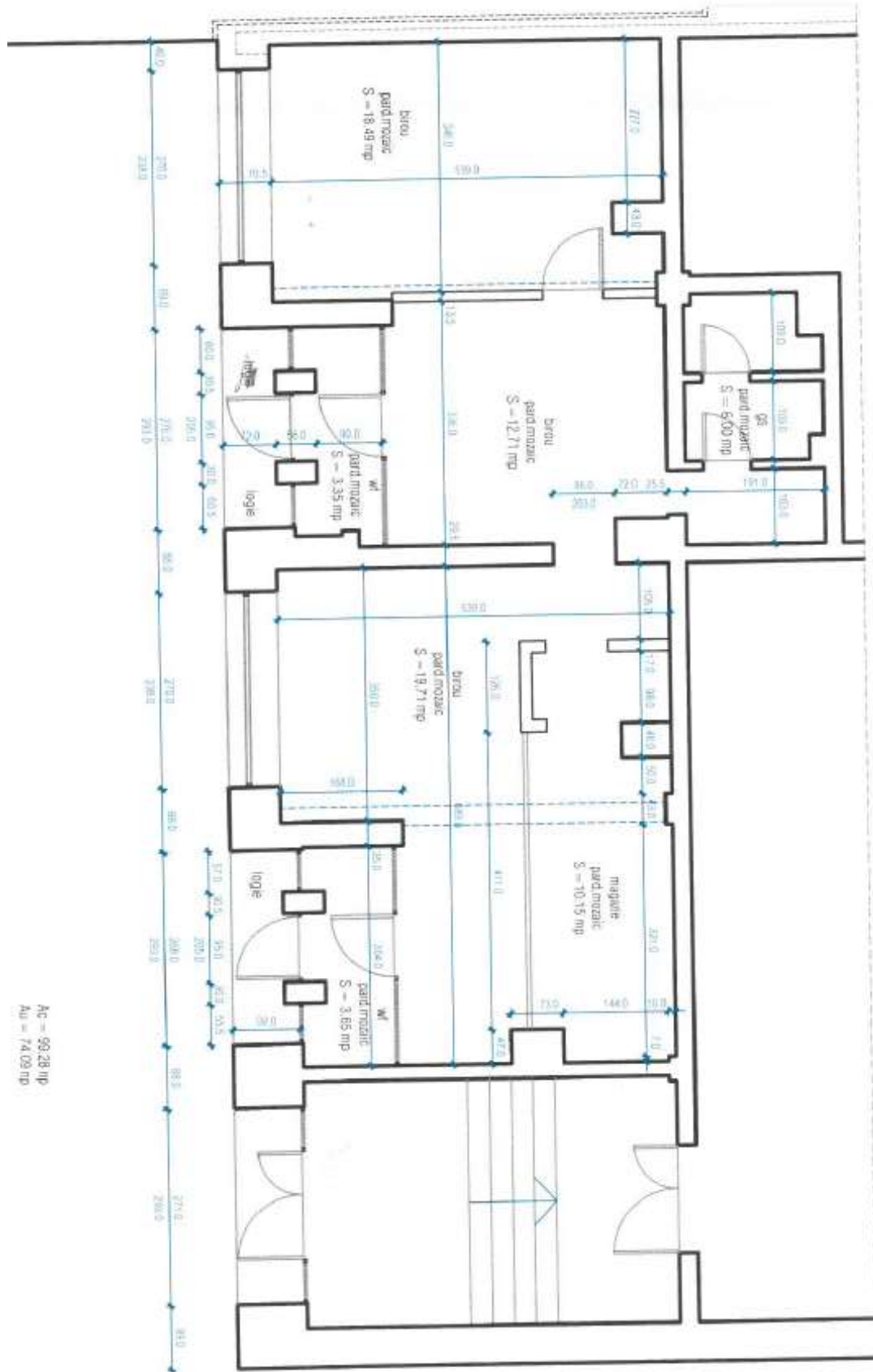
/ /

27 APR. 2023

Asistent Registrator,
MARIANA CORNELIA PAIC
Paic Mariana-Cornelia
asistent - registrator
notar public
 (parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Ac = 99.28 mp
Au = 74.09 mp