

S.C. NOVITAS S.R.L.

E-mail: miko_nk@cosys.ro

Tel./fax: 0267 - 316 382. GSM: 0721-231 009; 0743-100 344



dirigența de șantier
evaluări imobiliare și mobilare

Lucrarea Nr. 3880/2011

RAPORT DE EVALUARE

- TEREN INTRAVILAN -

situat în
mun. Sf. Gheorghe
Str. Crângului Nr. 4.
Jud. Covasna

Proprietar:

MUNICIPIUL SF. GHEORGHE

Ordonatorul evaluării:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE

Destinatar:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE

Valoarea de piață

36.800 Lei. 8.600 Eur.

(247,00 mp, 35,00 Eur/mp)

Evaluatori:

Mikó Zsuzsanna

Mikó László

- 19 august 2011 -

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, S.C. NOVITAS S.R.L. al clientului și al destinatarului PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE.

SINTEZA EVALUĂRII

PROPRIETATEA EVALUATĂ

Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan cu suprafața de 247 mp situat în mun. Sfântu Gheorghe, Str. Crângului Nr. 4. Jud. Covasna, descris în prezenta lucrare.

PROPRIETARUL IMOBILULUI

Proprietarul terenului este Municipiul Sf. Gheorghe, conform Legii Nr. 18/1991, cu drept de administrare operativă conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Sf. Gheorghe Nr. 12/2000, Încheiere de întabulare Nr. 1385/2000.

Menționez că proprietarul construcției de pe amplasament este S.C. DIMOL S.R.L. Sf. Gheorghe, cu drept de vânzare/cumpărare.

SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a terenului în vederea unei posibile cumpărări a acestuia de către S.C. DIMOL S.R.L. Sf. Gheorghe. Prezenta lucrare se adresează Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe în calitate de destinatar.

OPINIA ASUPRA VALORII

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:

Valoarea de piață

36.800 Lei, 8.600 Eur.

- ⇒ Valoarea include parcela de teren evaluată;
- ⇒ Cursul de schimb LEI/EUR considerat este de 4,2567;
- ⇒ Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport.
- ⇒ Valoarea nu include TVA.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Cu stimă,
Miko Zsuzsanna
Miko Laszlo



RAPORT DE EVALUARE

al terenului situat în
mun. Sf. Gheorghe
Str. Crângului Nr. 4.
Jud. Covasna

I. GENERALITĂȚI

I.1. OBIECTUL EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan cu suprafața de 247 mp situat în mun. Sfântu Gheorghe, Str. Crângului Nr. 4. Jud. Covasna, descris în prezenta lucrare.

I.2. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață al terenului intravilan specificat mai sus, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și în Standardele Internaționale de Evaluare, în vederea unei posibile vânzări/cumpărări al acestuia de către S.C. DIMOL S.R.L. Sf. Gheorghe.

I.3. PROCEDURA DE EVALUARE

Raportul de evaluare a fost elaborat la data de 19.08.2011, incluzând vizionarea, inspecția, evaluarea și redactarea raportului.
Evaluarea a fost efectuată la un nivel de referință de 4,2567 Lei/Eur.

I.4. PREZENTARE EVALUATORI

- Mikó Zsuzsanna, expert evaluator, membru ANEVAR (7742/2004) absolvent al facultății de drept Babeș Bolyai – Cluj Napoca.
- Mikó László, evaluator atestat ANEVAR (357/1995), absolvent al Institutului Politehnic Traian Vuia Timișoara, Facultatea de construcții.

I.5. DECLARAȚIA EVALUATORILOR

Declarăm cu bună credință faptul că afirmațiile cuprinse în această lucrare sunt adevărate și corecte.

Concluziile raportului reprezintă opiniile și analizele noastre personale, nepărtinitoare.

Certificăm faptul că am efectuat personal inspecția imobilului ce face obiectul raportului, deasemenea că nu avem relații particulare cu proprietarul imobilului sau ordonatorul raportului de evaluare.

Nu avem un interes prezent sau viitor în proprietatea evaluată.

În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii obiectului și nu au fost omise în mod deliberat nici un fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării.



Acest raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. Opiniile noastre au fost efectuate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare elaborate de ANEVAR., Prin prezenta certificăm faptul că suntem competenți să efectuăm acest raport de evaluare.

1.6. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

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

1.6.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentului, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.
- Din informațiile deținute de către evaluatori și din discuțiile purtate cu proprietarii imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- Evaluatorii consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

1.6.2. Condiții limitative:

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligați 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;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;



- Orice valoare estimată în raport se aplică imobilului 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;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

I.7. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR.

II. DREPTUL DE PROPRIETATE

II.1. IDENTIFICAREA IMOBILULUI

Proprietarul terenului este Municipiul Sf. Gheorghe, conform Legii Nr. 18/1991, cu drept de administrare operativă conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Sf. Gheorghe Nr. 12/2000, Încheiere de întabulare Nr. 1385/2000.

În evidența cărții funciare imobilul este notat în CF Nr. 29870 – Sf. Gheorghe, Nr. Crt. A1, Nr. Top. 1947/1/1/7, fiind notate următoarele:

**Locuință cu 2 camere și dependințe,
teren aferent cu suprafața totală de 247,00 mp.**

Proprietarul construcției de pe amplasament este S.C. DIMOL S.R.L. Sf. Gheorghe, cu titlu de vânzare/cumpărare.

Dreptul de proprietate asupra imobilului nu pune probleme.

II.2. DATE GENERALE

Imobilul se situează în zona mediană a municipiului, în apropierea centrului civic, în imediata vecinătate a Pieței agroalimentare centrale. Terenul evaluat reprezintă de fapt curtea unei case de locuit transformat în depozit en gros. Terenul are o formă geometrică regulată, cu deschidere stradală de cca. 14,00m. Am identificat imobilul la fața locului, nu am avut la dispoziție plan cadastral sau de situație.

II.3. ANALIZA DE PIAȚĂ

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

Analiza pieței este identificarea și studierea acesteia pentru un anumit bun sau serviciu. În mod fundamental scopul analizei pieței este de a stabili dacă este o confirmare adecvată a pieței pentru o proprietate cu o anume utilizare sau dacă există evidențe ale pieței pentru o utilizare propusă în viitor.

Terenul evaluat se situează în zona centrală a municipiului, zonă mixtă rezidențială și de servicii, amplasamentul fiind considerat favorabil.



Analiza cererii

Cererea pentru terenuri intravilane a fost în continuă creștere în ultimii ani datorită în principal interesului crescut al unor societăți comerciale pentru înființarea sau extinderea unor baze administrative, de producție sau depozitare.

La data evaluării, datorită crizei economice, cererea pentru cumpărarea sau închirierea de proprietăți imobiliare în general și terenuri în special este în scădere, o eventuală relansare economică putând să reechilibreze raportul cerere-ofertă. Se constată o scădere a cererii de proprietăți imobiliare, inclusiv terenuri intravilane, pe fondul restrângerii creditelor acordate de băncile comerciale.

Acest fapt a determinat o scădere a prețurilor, acest trend putând fi continuat și în viitorul apropiat, pe fondul adâncirii crizei. În ultimul trimestru al anului 2008 și de-a lungul anilor 2009, 2010 s-a putut observa o scădere a prețurilor terenurilor intravilane cu cca 15 – 25%, în prezent constatându-se o relativă stagnare.

Analiza ofertei

Datorită lipsei tranzacțiilor, nu se poate preciza cu certitudine nivelul real al pieței, dar pe baza ofertelor existente se poate concluziona că prețurile de vânzare au un trend descendent, cu scăderi de 15 - 25% pentru sfârșitul anului 2010.

Practic, aproape toată piața imobiliară a fost afectată de declanșarea crizei economice, cu unele excepții, mai ales la proprietățile situate în zona centrală, și zonele rezidențiale de elită, unde datorită rarității, pentru anumite tipuri de proprietăți (terenuri, case de locuit, spații comerciale) prețurile se mențin constante sau consemnează descreșteri mai mici decât în restul localității.

Valoarea terenului evaluat este influențat în mod decisiv de faptul că acesta nu este un teren liber, nu se poate dezmembra, construcția de pe amplasament este proprietatea S.C. DIMOL S.R.L. singurul potențial cumpărător al terenului.

II.3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

Practic, ținând cont de particularitățile amplasamentului, și de destinația actuală a imobilului, cea mai bună utilizare al terenului evaluat este cea comercială.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. această abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă.

III. EVALUAREA TERENULUI

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.



Valoarea de piață propusă nu este preț, ci o opinie responsabilă a evaluatorului, cu privire la valoarea posibil a fi obținută într-o tranzacție de bunuri în condițiile pieței libere, între un vânzător și cumpărător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat în care fiecare parte a acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri.

Abordări în evaluare:

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți de tipul celei de față, standardele de evaluare prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări, bazate pe: comparație, costuri și venituri.

În cazul nostru, valoarea de piață a terenului se va aprecia prin folosirea celor trei metode..

Etapele parcurse: documentarea, inspecția imobilului, analiza informațiilor culese, efectuarea calculelor, interpretarea rezultatelor, stabilirea valorii de piață a imobilului.

III.1. Metoda comparației prin bonitate

Pentru determinarea valorii specifice a terenului se utilizează metoda comparației prin bonitate, conform metodologiei publicate în buletinul CET Nr. 8/1994 având la bază dispoziția Primăriei Municipiului București nr. 421/1992, 191/1993 și HG nr. 384/1991.

Metoda nu este agreată de ANEVAR, dar este utilizabilă în cazul lipsei datelor de piață (tranzacții sau oferte comparabile).

Baza legală folosită:

Hotărârea Nr. 207/29.09.2005 al Consiliului General al Municipiului București, Metoda comparației prin bonitare, pentru localități cu o populație peste 10 mii locuitori, conform Buletinul documentar „EXPERTIZA TEHNICA” nr. 97/martie 2006. Prețuri practicate pe piața locală în zonă la terenuri similare.

Metoda comparatiei prin bonitare

A.1 Localități cu populație peste 10.000 locuitori

Metoda se bazează pe utilizarea următoarei relații de calcul :

$$V_p = K \times (A+S+G+T+E+T_f+D+B+R+C+V+P) \times M \times F \times G_s \times H \times G_o \times C_r \times U \times Z$$

unde :

(coeficienții considerați în calcul, sunt evidențiați prin îngroșare în text)

K = coeficient de actualizarea valorii de bază , în funcție de variația cursului de schimb interbancar, comunicat de BNR :

$$K = \frac{\text{curs BNR la data evaluării (RON/EURO)}}{3,5084 \text{ RON/EURO (06.09.2005)}} = \frac{4,2567 \text{ RON/EURO}}{3,5084 \text{ RON/EURO}} = 1,21$$

A = valoarea de bază a terenului (valoare calculată la un curs de schimb de 3,5084 RON/EURO, comunicat de Banca Națională a României pentru data de 06.09.2005, conform PRECIZĂRILOR din Anexa nr.2 la Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr.207/29.09.2005)



Valoarea de bază a terenului pe categorii de localități se determină prin corectarea valorii de bază corespunzătoare Municipiului București, aplicându-se următorii coeficienți:

COD Categoria localității Coeficient corecție

IA	Bucuresti	1,00
IIB	Municipii și orașe cu peste 200 mii locuitori	0,9
IIIC	Orașe sau comune cu 50 : 200 mii locuitori	0,8
IVD	Localități cu un număr 10 : 50 mii locuitori	0,6
VE	Stațiuni turistice de importanță (grad 1)	0,7#0,9
VIF	Stațiuni turistice de importanță (grad 2)	0,5#0,7

Pentru fiecare categorie de localitate, în funcție de zona din care face parte terenul în cadrul localității, rezulta următoarele valori de bază :

RON/mp.

Categoria localității/ zona	Bucuresti IA=	IIB=0,9x IA VE=0,9x IA	IIIC= 0,8 x IA VIF=0,8 x IA	VIF= 0,7x IA	IVD=0,6 x IA	VII=0,5 x IA
0	420	378	336	294	252	210
1	320	288	256	224	192	160
2	220	198	176	154	132	110
3	150	135	120	105	90	75

În funcție de posibilitatea de racordare a terenului evaluat la utilitățile tehnico-edilitare ale localității, se aplică următoarele corecții (procentuale din valoarea de baza A):

Poziționarea terenului fata de utilitati	La gard %	Pana la 100 m%	Pana la 200 m %	Intre 200- 500 m
S=apă, canal: apa=60%, canal=40%	16,7%	14,2%	11,7%	8,35%
G* = gaze naturale	6,7%	5,63%	4,56%	3,35%
T* = Termoficare sau C.T. de apartament	16,7%	13,7%	10,63%	8,35%
E = electricitate	6,7%	5,63%	4,56%	3,35%
Tf = telefon	3,4 %	2,86%	2,31%	1,70%

D = tipul de drum la care are acces terenul (% din A)

- Modernizat - cu asfalt , beton, pavele: **+ 16,70 %**
- Modernizat - cu bolovani de rau **+ 9,14 %**
- Modernizat – cu balast **+ 6,20 %**

B = forme (proportii) si orientare a terenului (% din A)

- teren colt la doua strazi **+ 5%**
- foarte favorabil (raportul laturilor 1/2;1/3) **+ 5%**
- favorabil (raportul laturilor 1/4;1/5) **0%**
- nefavorabil , forme neregulate, greu de organizat, raportul
- laturilor peste 1/5 sau cu front la calea publica sub 10 m **- 5 %**
- orientare favorabila **+ 3 %.**

R = restrictii de folosire conform planului urbanistic (% din A)

- neconstruibil, afara de intrebuintari secundare **- 40%**
- construibil , conditionat si cu restrictii, in functie de cauza si gravitatea restrictiilor **- 10%#- 30 %**

S.C. NOVITAS S.R.L. Sf. Gheorghe



C = suprafata adecvata sau nu în cadrul urban, în functie de utilizarea si pozitia specifica a terenului (%din A):

- zona 1 si 2 și 3 (favorabil) 0%

V = aspectul urbanistic si estetic al imobilelor vecine , calitatea vecinatatilor si confortul urban-social (% din A)

- defavorabil (10#20)%
 - favorabil 0,00
 - deosebit de favorabil + (10#20)%

P = poluare (%din A)

- sonora (industrie , circulatie aeriana, feroviara, rutiera) - (3#5)%
 - reziduuri gazoase - 3%
 - eziduri solide - 5%
 - reziduri lichide - 7%
 - mirosuri si infectari (gropi de gunoi, abatoare) - 10%
P = 0,00

M = coeficient privind ponderea suprafetei terenului construitil fata de toata suprafata terenului evaluat (criteriu important pentru aspectul financiar, conform normelor din legislatia urbanistica):

- construitil peste 60% 1,25
 - construbil 45-60% 1,00
 - construbil sub 45% 0,75

F = coeficient privind natura terenului de fundare

- pentru teren normal de fundare; 1,00
 - pentru teren macroporic care necesită măsuri speciale de consolidare a solului 0,85
 - pentru terenuri neconsolidate, umpluturi recente, care necesită fundare indirectă 0,50

Gs = coeficient privind gradul seismic al zonei

- pentru gradul de 7-8 1,00
 - pentru gradul 9 0,85

H = coeficient privind regimul de inaltime construbil

- pentru regim P și P+1#3 etaje / P+M+1#3 etaje 1,00
 - pentru regim P + 4#6 etaje / P+M+4#6 etaje 1,25
 - pentru regim P + 7#12 etaje / P+M+7#12 etaje 1,40
 - pentru regim P + 13#20 etaje / P+M+13#20 etaje 1,80
 - pentru regim P + peste 20 etaje / P+M+peste 20 etaje 2,20

Go = coeficient privind starea terenului ,

- teren ocupat cu dotari si constructii ce nu necesita dezafectari 1,00
 - pentru gradul de ocupare a terenului (50%) 0,80
 - ocupat cu constructii de patrimoniu 0,40

Cr = coeficient privind situatia juridică a terenului

- terenuri cu procese în curs pentru definitivarea proprietății 1,00

U = utilizarea terenului

- pentru construcții destinate exploatarei comerciale, hoteluri, mica industrie, birouri, comerț, parcaje subterane și anexe tehnice aferente (post trafo, punct termic, stație de hidrofor, etc.) 3,00
- pentru locuințe uni sau multifuncționale realizate în vederea exploatarei comerciale (vânzare, închiriere) și anexe tehnice aferente (post trafo, punct termic, stație de hidrofor, etc.) 2,00
- pentru locuințe (individuale sau colective) precum și pentru locuințe sociale / de necesitate și unifamiliale 1,00
- pentru construcții ce deservesc activități cu caracter social, cultural, umanitar sau de interes public 0,50

Z = coeficient de zona, indiferent de utilizarea terenului

Pentru zonele 0,1,2 și 3, indiferent de oras, experții vor putea aplica coeficienți de zonă, în cazuri bine justificate – degradarea pieței imobiliare **0,70**

$V_p = 1,21 \times (120+12,02+8,02+8,04+0+8,04+4,08+20,04+6,00-12,00+0,00+0,00+0,00)$
 $\times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,70 = 144.125 \text{ Lei/mp}$

V_{tsp} - bonitare = 33,85 Eur/mp.

III.2. Metoda extracției

Conform acestei metode valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți prin scăderea contribuției construcțiilor care este estimată prin costuri și depreciere.

Ca și în cazul abordării prin metoda comparațiilor, abordarea prin metoda extracției conduce la valori competitive cu cele ale pieței imobiliare dacă acest segment de piață este activ.

Am identificat o ofertă cu o casă de locuit în zona centrală, construcție din cărămidă parter, cu suprafața utilă de 60,00 mp și cea desfășurată de 70,00, teren aferent: 225 mp. Valoarea solicitată: 32.000 Eur.

Se apreciază valoarea casei de locuit (metoda costurilor):

70,00 mpAd x 320 Eur/mp = 22.400 Eur.

Valoarea terenului: 32.000 Eur – 22.400 Eur = 9.600 Lei/225 mp = 42,00 Eur/mp.

Avându-se în vedere condițiile de piață, particularitățile amplasamentului evaluat (mai bună), se aplică o corecție de -15%:

V_{sp} = 42,00 Eur/mp x 0,85= 35,70 Eur/mp.

III.3. Metoda comparațiilor

Această metodă se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vândute sau sunt oferite spre vânzare, luând în considerare elementele de comparație.



Metoda comparației directe utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Ea este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de piață.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre parcele.

Metoda este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure. La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate sau oferite recent, informațiile fiind culese din surse directe, publicațiile de specialitate, agenții imobiliare.

Pentru aprecierea valorii de piață prin această metodă, am extras o ofertă pentru vânzarea unei parcele de teren parcelabil situat lângă Jandarmerie, cu suprafața de 4.038 mp, ofertă din ianuarie 2011, valoarea specifică solicitată: 35,00 Eur/mp.

Având în vedere amplasamentul periferic (+15%), degradarea pieței imobiliare datorită crizei economice (-15%), nu se aplică ajustări

Vsp comparații = 35,00 Eur/mp

III.3. Reconcilierea rezultatelor

III.1. Valoarea specifică metoda comparației prin bonitare:	33,85 Eur/mp
III. 3. Valoarea specific metoda extracției:	35,70 Eur/mp
III.2. Valoarea specifică metoda comparației:	35,00 Eur/mp

Având în vedere rezultatele sensibile apropiate obținute prin cele trei metode, rezultatele sensibile apropiate, valoarea specifică a terenului se apreciază la rotund 35,00 Eur/mp.

V sp = 35,00 Eur/mp.

Prin urmare valoarea de piață a terenului studiat este de rotund:

Vpiață2011 = 247,00 mp x 35,00 Eur/mp = 8.645 Eur, 36.799 Lei.



IV. OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea terenului intravilan situat în mun. Sfântu Gheorghe, Str. Crângului Nr. 4. Jud. Covasna, identificat conform celor de mai sus este de rotund :

36.800 Lei. 8.600 Eur.

Nu include TVA.

Valoarea este valabilă la data evaluării, și poate sta la baza unei negocieri în vederea vânzării/cumpărării terenului.

Anexăm prezentei:

- Extras de carte funciară,
- Contract de vânzare/cumpărare,
- Incadrare în zonă,
- Fotografii,

Sf. Gheorghe
19.08.2011.

Evaluatori
Miko Zsuzsanna
Miko Laszlo



St. Ciunguleu



Nr. cerere	17040
Ziua	19
Luna	07
Anul	2011

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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 29870
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
Nr. CF vechi: Nr. 11197

TEREN intravilan
Adresa: Sfântu Gheorghe

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 1947/ 1/ 1/ 7	247	curte

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: C1 Top: 1947/ 1/ 1/ 7	Sfântu Gheorghe	locuinta cu 2 camere si dependinte

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 29870
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 11197)

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
46 / 04.01.1996	
Act contract de vanzare-cumparare, 396, 15.12.1995, emis de NP Szen Maria	
1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1.1
1 SOCIETATEA COMERCIALA DE PRODUCTIE SI COMERT „DIMOL” SRL SF.GHEORGHE	
1385 / 16.03.2000	
Act hotarare, 12.2000, emis de Consiliul Local al Municipiului Sf.Gheorghe	
2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, conf. Legii nr. 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1 (provenita din conversia CF 11197)
1 MUNICIPIUL SF.GHEORGHE	
3 drept de administrare operativa	A1, A1.1 (provenita din conversia CF 11197)
1 PRIMARIA MUNICIPIULUI SF.GHEORGHE	



9

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 29870
Comuna/Oraş/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 11197)

Inscrieri privitoare la sarcini

NU SUNT

Observatii / Referinte

5



Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIONARA NR. 29870
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 11197)

TEREN intravilan
Adresa: Sfântu Gheorghe

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
Top: 1947/ 1/ 1/ 7		curte

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Geometria imobilului nu este disponibila
in planul cadastral de carte funciara
din sistemul informatic.

S



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilar	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	247	-	-	1947/1/1/7	curte

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Suprafata (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: C1 Top: 1947/ 1/ 1/ 7	constructii de locuinte	-	Cu acte	locuinta cu 2 camere si dependinte

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public. S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. 144587/19-07-2011, pentru serviciul de publicitate imobiliara 272,

**Asistent - registrator,
IOLANDA GASPAR**







[Handwritten signature]

VALA A EVALUATORULUI DIN ROMANIA
774
MIKO
ZSUZSANNA
VALABIL 2011
VALA A EVALUATORULUI
ANFVA

[Case / vile](#) [Vânzare case / vile](#) [Vânzare case/vile în Sfântu Gheorghe](#)

Casa de vânzare 2 camere

Sfântu Gheorghe, zona Central

32.000 EUR 533 EUR / mp - Comision: 2%

Comparabila
"extra chie"

Proprietate reprezentată exclusiv de agenția IMOBILIARE COVASNA

Suprafața utilă: 60 mp Suprafața teren: 225 mp Regim înălțime: D+P An construcție: Înainte de 1990

[Prezentare](#) [Imagini](#) [Poziționare pe hartă](#) [Informații credite](#)



1 - 4 din 4

Caracteristici

Nr. camere:	2	Suprafața teren:	225 mp
Suprafața utilă:	60 mp	Nr. fronturi:	1
Suprafața construită:	---	Front stradal:	---
Suprafața desfășurată:	---	Înveltoare acoperiș:	Tigla
Nr. bucătării:	1	An construcție:	Înainte de 1990
Nr. băi:	1	Structură rezistență:	lemn
Nr. balcoane:	---	Regim înălțime:	D+P
Nr. terase:	---	Nr. locuri parcare:	---
Suprafața terase:	---	Nr. garaje:	---

Specificații

Modificat la: 14/07/2011

Utilități

Utilități generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV
Sistem încălzire: Termoficare, Calofonere

Finisaje

Stare interior: Buna
Usa intrare: Lemn

Dotări

Ate spații utile: Pivnița
Dotari imobil: Acoperis, Curte, Grădina

Alte detalii zonă

Amenajare strad: Asfaltate

