

EVALUATOR AUTORIZAT: BOJIN ADRIAN
ATESTAT ANEVAR: Legitimația 10826
Str. Zorilor nr.37
Sf. Gheorghe, Jud. Covasna
Tel: 0745-345-066
Fax: 0267-316-519

RAPORT DE EVALUARE
NR. 14 / 20.06.2014

TIPUL PROPRIETĂȚII: TEREN INTRAVILAN
ADRESA: STR. OLTULUI NR.23
MUN. SF. GHEORGHE, JUD. COVASNA

PROPRIETAR: PRIMĂRIA MUN. SF. GHEORGHE
MUN. SF. GHEORGHE
Persoană juridică

ORDONATOR: PRIMĂRIA MUN. SF. GHEORGHE
MUN. SF. GHEORGHE,
Persoană juridică

VALOARE DE PIAȚĂ: 68.350 lei

Nr. crt	Denumire	Val prin met. comparatiei	Valoare de piață
		lei	lei
0	1	2	3
1	TEREN INTRAVILAN	68.350	68.350
	TOTAL	68.350	68.350

DATA EVALUĂRII: 20.06.2014

DATA INSPECȚIEI: 19.06.2014

EVALUATOR AUTORIZAT :
Ec. BOJIN ADRIAN.....
Legitimație ANEVAR nr. 10826



[Handwritten signature]

CUPRINSUL LUCRĂRII

1. INTRODUCERE

2. PREMISELE EVALUĂRII

- 2.1 Ipoteze și condiții limitative
- 2.2 Obiectul evaluării
- 2.3 Scopul evaluării
- 2.4 Baza de evaluare – Tipul valorii estimate
- 2.5 Data estimării valorii
- 2.6 Moneda raportului
- 2.7 Inspecția bunului
- 2.8 Cauza de nepublicare

3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

- 3.1 Definirea Pieței

4. PREZENTAREA DATELOR

- 4.1 Amplasament – localizare
- 4.2 Aspecte juridice
- 4.3 Descriere, caracteristici tehnice
 - 4.3.1 TEREN INTRAVILAN
- 4.4. Descrierea și analiza pieței imobiliare

5. ANALIZA DATELOR, CONCLUZII ȘI CERTIFICAREA

- 5.1 Metodologia de evaluare
 - 5.1.1 Surse de informare
 - 5.1.2 Abordare prin metoda comparațiilor directe
- 5.2. Reconcilierea valorilor și concluzii

6. CERTIFICARE

7. ANEXE

1. INTRODUCERE

Prezenta lucrare a fost elaborată de către evaluatorul autorizat Bojin Adrian, atestat ANEVAR, cu sediul în mun. Sf. Gheorghe, str. Zorilor nr.37 – în calitate de executant pentru PRIMĂRIA MUN. SF. GHEORGHE, cu sediul în mun. SF. GHEORGHE, str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, – în calitate de beneficiar ordonator.

EVALUATOR AUTORIZAT: Bojin Adrian, atestat ANEVAR pentru evaluare proprietăți imobiliare, evaluare bunuri mobile și evaluare întreprinderi, având legitimația nr. 10826; are totodată calificarea de auditor financiar – membru al CAFR și expert contabil - membru al CECCAR.

Poziția evaluatorului este de consultant al clientului.

Ținând cont de faptul că toți evaluatorii autorizați care îndeplinesc misiuni în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, trebuie să respecte cerințele privind imparțialitatea, obiectivitatea profesională și transparența solicitată în baza acestui Cod Deontologic, trebuie să respecte solicitările privind independența lor, aferente mai multor misiuni.

Raportul de evaluare s-a întocmit în conformitate cu standardele și recomandările ANEVAR. Evaluatorul autorizat își asumă în fața ordonatorului raportului de evaluare, întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate.

2. PREMISELE EVALUĂRII

2.1 Ipoteze și condiții limitative

Proprietatea comercială s-a evaluat în ipoteza utilizării în continuitate, care, în cazul de față, este considerată și cea mai bună utilizare. Ipotezele și condițiile limitative în care s-a efectuat prezenta lucrare sunt următoarele:

- Evaluarea a fost efectuată în ipoteza că dreptul de proprietate este valabil;
- Se presupune că proprietatea imobiliară este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
- Se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de utilizare în vigoare;
- Au fost obținute autorizațiile și licențele solicitate de instituțiile statului pentru utilizarea declarată. Nu se asumă nici o responsabilitate în legătura cu situația juridică sau considerații privind titlul de proprietate și se presupune că titlul de proprietate este valabil și că proprietatea poate fi tranzacționată. Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini. Informațiile furnizate sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte.
- Nu s-a făcut nici o investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile. Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii imobilului;
- Evaluatorul nu este responsabil de omiterea de către client a unor date și informații, referitoare la imobil, care ar putea afecta valoarea acestuia.
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare factorii care au influența asupra valorii, nefiind omisa în mod deliberat nici o informație. După cunoștința evaluator autorizat toate aceste informații sunt corecte.

- Valorile estimate în prezentul raport se bazează pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai cererii sau ofertei pe termen scurt și mediu, așa cum au fost prezentați în raport. Aceste previziuni se pot schimba în funcție de evoluția economică viitoare.

2.2 Obiectul evaluării

Obiectul prezentului raport constă în evaluarea unui TEREN INTRAVILAN, aflat pe teritoriul MUN. SF. GHEORGHE, în zona centrală a acestuia, la circa 3-400 m de primărie.

2.3 Scopul evaluării

Scopul elaborării raportului de evaluare este de a estima valoarea de piață la zi a activului, în prețuri corespunzătoare nivelului existent la data de 20.06.2014, în vederea vânzării acestuia în Situațiile financiare ale anului 2013 .

2.4 Baza de evaluare – Tipul valorii estimate

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 PIAȚĂ și cea de schimb în contextul general al pieței.

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare, Conform Standardului ANEVAR IVS1-3 și IVS 300 – Evaluarea pentru raportarea financiară (care are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR) , standard care este în concordanță cu :

- Standardul de Evaluare Internațional – IVS – 2
- Standardul European de Contabilitate IFRS 1

„Valoarea DE PIAȚĂ reprezintă prețul estimat pentru transferul unui activ sau plata unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți

În lucrarea de față, pentru aflarea valorii de piață vom aplica metoda comparațiilor directe pentru teren, având în vedere oferte comparabile de piață privind vânzarea unor astfel de proprietăți.

2.5 Data estimării valorii

Raportul de evaluare a fost întocmit la data de 20.06.2014.

În conformitate cu practicile din România, valorile estimate de către evaluatorul autorizat sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate, în condițiile unei exploatare normale și a unei întrețineri adecvate. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul autorizat nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

2.6 Moneda raportului

Moneda de lucru este în lei (RON). Cursul de schimb valutar luat în calcul este de 4,2958 lei/EURO.

2.7 Inspectia bunului

Inspekția pe teren a fost efectuată în data de 19.06.2014.

Inspekția terenului s-a făcut din stradă, întrucât poarta era închisă și nu a răspuns nimeni.

2.8 Cauza de nepublicare

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 autorizat și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluatorul autorizat și este valabil numai pentru scopul sus-menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop .

Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul autorizat nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul autorizat nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliară evaluată. Evaluatorul autorizat își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.

Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către destinatar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza pieței este identificarea și studierea pieței pentru un anumit bun sau serviciu. Evaluatorii folosesc analiza pieței pentru a determina dacă este o confirmare a pieței pentru o proprietate existentă cu o anumită utilizare sau dacă este evident că va fi o confirmare a pieței pentru o utilizare propusă a unui amplasament într-un moment viitor.

Analiza pieței constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți. O construcție existentă sau propusă pentru o anumită utilizare poate fi considerată în funcție de criteriile fezabilității financiare și productivității maxime numai după ce s-a demonstrat că există o confirmare corespunzătoare pe piață pentru existența acelei utilizări. Analizele mai aprofundate merg la specificarea caracterului acestor confirmări și asemenea studii pot determina strategii de marketing pentru o proprietate existentă sau propusă, pot defini caracteristici de proiectare a unei dezvoltări imobiliare sau să ajute la estimarea cotei de piață pe care ar putea să o cucerească proprietatea și la estimarea ratei de absorbție prealabile.

Pentru a evidenția confirmările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți, analistul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta competitivă de pe piața analizată – acum și în viitor. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața prezentă și condițiile ce ar caracteriza piața peste o perioadă de prognoză.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură o funcție a poziției competitive pe piața sa. Cunoscând caracteristicile proprietății evaluate, evaluatorul autorizat va putea identifica proprietățile competitive (oferta) și va putea înțelege avantajele comparative pe care proprietatea le oferă potențialilor cumpărători (cererea). Împreună cu înțelegerea condițiilor economice și a efectului lor asupra piețelor imobiliare, evaluatorul autorizat va putea aprecia mai bine influențele externe ce afectează proprietatea.

Analistul detaliază o prognoză a cererii fundamentale luând în considerare percepțiile participanților pe piață și evaluând în ce măsură tendințele actuale vor continua și în viitor. Analistul examinează datele specifice pieței. Populația, utilizarea forței de muncă și veniturile servesc ca indicatori ai cererii zonei; datele referitoare la spațiul disponibil în prezent, spațiile în construcție sau

în proiect sau o măsură a ofertei competitive. Comparând cererea cu oferta competitivă se identifică situația prezentă și în perspectivă a echilibrului (sau dezechilibrului).

După analiza cererii și ofertei, analistul studiază utilizări alternative probabile și estimează valorile asociate acestor utilizări. El ia în considerație atributele fizice, legale și de amplasament ale proprietății analizate și ajunge în final la o concluzie referitoare la cea mai bună utilizare.

În mod fundamental, scopul analizei pieței este de a stabili dacă există o confirmare adecvată a pieței pentru o proprietate cu anume utilizare sau dacă există evidențe ale pieței pentru o utilizare propusă în viitor.

3.1 Definirea pieței

O piață imobiliară este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare-industriale. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriași, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii. O piață imobiliară este alcătuită de participanții pe piață angajați în tranzacții imobiliare.

Pentru a delimita o piață imobiliară specifică, evaluatorul autorizat examinează următorii factori:

1-tipul proprietății;

2-caracteristicile proprietății, cum ar fi gradul de ocupare (un chiriaș sau mai mulți chiriași), baza de clienți (cei mai probabili utilizatori, analizându-se date despre populație, utilizarea forței de muncă, veniturile și tipurile de activitate; separat pentru piețele rezidențiale, pentru piețele comerciale, pentru piața magazinelor sau pentru piața birourilor) , calitatea construcției, designul și avantajele;

3-aria pieței (locală, regională, națională sau internațională; urbană sau suburbană; cartier sau vecinătate a unui oraș; comercială sau rezidențială);

4-proprietăți echivalente disponibile, adică proprietăți cu o atractivitate egală la concurență cu cea analizată în aria pieței;

5-proprietăți complementare, adică proprietăți sau tipuri de proprietăți imobiliare ce sunt complementare celei analizate;

În concluzie, segmentul de piață cuprinde atât proprietatea analizată, cât și proprietățile competitive și complementare.

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1. Amplasament - localizare

Adresa proprietății este STR. OLTULUI NR.23, în zona centrală a acestuia, la ieșirea circa 3-400 m de primărie.

Terenul are deschiderea la stradă de 7 m. Drept care pentru a construi pe acest teren, proprietarul va trebui să obțină autorizație de construire specială (cu anumite impuneri, obligatorii).

4.2. Aspecte juridice

Proprietatea imobiliară, se află în proprietatea PRIMĂRIA MUN. SF. GHEORGHE, cu titlu de drept de proprietate – domeniu privat, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1.

Dreptul de proprietate este dovedit pe baza Extrasului CF nr. 310/a al mun. Sf. Gheorghe, eliberat de către OCPI Covasna – BCPI Sf. Gheorghe, sub nr. 20261/20.06.2014. (Nr.topografic-Top:878/1/1, 878/2/1, 879/1)

4.3 Descriere, caracteristici tehnice

4.3.1 TEREN INTRAVILAN

Componenta funcțională: un spațiu în suprafață totală de 630 mp.

Zona este destinată pentru proprietăți rezidențiale.

Accesul la spațiu atât pietonal cât și rutier se poate face direct din stradă, pe lățimea de 7 m. Această lățime mică, fiind și cale de acces, în cazul amplasării unei construcții, va impune anumite cerințe obligatorii din punct de vedere arhitectural.

Plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:250 este prezentat în anexa nr.4.

Plan de încadrare în zonă a imobilului scara 1:5000 este prezentat în anexa nr.5.

4.4. Descrierea și analiza pieței imobiliare

În ceea ce privește piața proprietăților imobiliare, putem afirma faptul că există o piață foarte restrânsă, în zonă efectuându-se tranzacții rare de acest fel, datorate pe de o parte actualei crize financiare, iar pe de alta numărului restrâns de terenuri libere în zona centrală.

5. ANALIZA DATELOR, CONCLUZII ȘI CERTIFICAREA

5.1 Metodologia de evaluare

Estimarea oricărui tip de valoare, *de piață* sau *din afara pieței*, cere ca evaluatorul să aplice una sau mai multe abordări în evaluare. Termenul *abordare în evaluare* se referă la metodologiile analitice general acceptate utilizate de obicei.

În unele țări, aceste abordări sunt cunoscute și sub denumirea de *metode de evaluare*. Evaluările bazate pe piață utilizează, în mod normal, una sau mai multe *abordări în evaluare*, prin aplicarea *principiului substituției*, utilizând informații derivate din piață.

Acest principiu arată că o persoană prudentă nu va plăti pentru un bun sau serviciu mai mult decât costul de achiziție pentru un bun sau serviciu acceptabil ca substitut, în absența factorilor timp, risc sau neadecvare.

Costul cel mai mic al celei mai bune alternative, pentru un bun substitut sau pentru un bun identic, va tinde să reflecte *valoarea de piață*.

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

Pentru determinarea valorii de piață a terenului așa cum a fost ea definită mai sus, datorită faptului că deținem informații privind tranzacționarea unor terenuri similare, a fost aplicată metoda de evaluare, a căror metodologie de aplicare va fi prezentată în cadrul lucrării, și anume:

- metoda comparațiilor directe

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori ce stau la baza opiniei evaluatorului autorizat privind valoarea proprietății imobiliare respective.

5.1.1. Surse de informare

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

- * “Standarde Internaționale de Evaluare – ediția a șaptea” – 2005, traduse și editate de ANEVAR și IROVAL;
- * “Evaluarea Proprietății Imobiliare” editată de APPRAISAL INSTITUTE și tradusă în limba română de ANEVAR;
- * Sorin Turcus și Aurel Cristian “Îndreptar Tehnic pentru Evaluarea Imediată, la Prețul Zilei, a Costurilor Elementelor și Construcțiilor de Locuințe”, ediția aprilie 2004.
- * Manațe D. “Diagnosticul și evaluarea întreprinderilor cotate și necotate” editată de IROVAL 2002;
- * Stan S. “Evaluarea Întreprinderii”, editată de IROVAL 2003.
- * Informații furnizate de agențiile imobiliare, cotidienele și publicațiile de profil privind prețuri de tranzacționare, chirii, tendințe consemnate recent pe piața imobiliară locală.

De asemenea au fost utilizate următoarele documente și informații puse la dispoziție de beneficiar:

- * Extrasul de carte funciară nr. 310/a al municipiului SF. GHEORGHE
- * Plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:1000;
- * Plan de încadrare în zonă a imobilului scara 1:5000;

5.1.2 Abordarea prin metoda comparațiilor directe

Această abordare comparativă ia în considerare vânzările proprietăților similare sau substituibile și informațiile referitoare la piață și stabilește o estimare a valorii prin procese de comparație. În general, proprietățile evaluate sunt comparate cu vânzările unor bunuri similare, tranzacționate pe o piață deschisă. Pot fi luate în considerare și oferte de vânzare.

În cazul de față, ca tehnică de comparare, se va aplica identificarea directă, deoarece pe piață există oferte pentru terenuri având caracteristici similare..

Pentru TEREN - suprafață totală, s-au analizat 4 oferte recente (ultima lună) de terenuri similare (comparabilele A – D).

Datele au fost extrase de pe paginile de internet privind vânzările de terenuri, www.tocmai.ro sunt prezentate în anexa 3.

În opinia expertului evaluatorului autorizat, având la bază principiul prudenței, valoarea estimată prin metoda comparației este o valoare reală de piață care se recomandă a fi utilizată în scopul pentru care a fost efectuată evaluarea și anume vânzarea.

Metodologia de calcul este prezentată în fișa de calcul anexată (nr.2), rezultând valoarea de piață a terenului evaluat determinată prin metoda comparațiilor directe de:

68.350 lei

5.2. Reconcilierea valorilor și concluzii

Valoarea terenului rezultată prin aplicarea metodei sus-menționate este:

Nr. crt	Denumire	Val prin met. comparatiei	Valoare de piață
		lei	lei
0	1	2	3
1	TEREN INTRAVILAN	68.350	68.350
	TOTAL	68.350	68.350

Opinia evaluatorului autorizat este că prin respectarea principiului prudenței, se alege valoarea obținută prin metoda comparațiilor directe pentru teren.

Valoarea totală a imobilului este de:

68.350 lei

(valorile sunt fără TVA)

Prezentul raport de evaluare s-a redactat în trei exemplare dintre care două au fost predate ordonatorului, iar unul a fost păstrat în arhiva evaluatorului autorizat.

6. CERTIFICARE

Se menționează că, în lucrarea de față, analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt personale, limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice, nefiind influențate de nici un factor generat de obligații materiale sau morale. Informațiile evidențiate în raportul de evaluare au fost obținute de la surse pe care evaluatorul autorizat le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința corectitudinii lor.

Evaluatorul autorizat este independent (nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor față de beneficiar) și își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.

Remunerarea evaluatorului autorizat nu se va face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit.

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS) și metodologiei de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Certificăm faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit de noi poate fi însoțită de verificarea lui.

Certificăm faptul că am efectuat personal inspecția proprietății imobiliare rezidențiale, ce face obiectul raportului.

7.ANEXE

- Centralizatorul valorilor – anexa nr.0
- Poze – anexa nr.1;
- Calculul valorii prin metoda comparațiilor directe - anexa nr.2;
- Oferte de preț pentru proprietăți comparabile - anexa nr.3;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:1000 - anexa nr.4;
- Plan de încadrare în zonă a imobilului scara 1:5000 - anexa nr.5;
- Extrasului CF nr. 310/a al mun. Sf. Gheorghe, eliberat de către OCPI Covasna – BCPI Sf. Gheorghe, sub nr. 20261/20.06.2014 - anexa nr.6;

EVALUATOR AUTORIZAT :

Ec. BOJIN ADRIAN.....



PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE

Anexa nr.0
Rap. ev. 14/20.06.2014

CENTRALIZATOR

VALOARE JUSTĂ - TEREN INTRAVILAN (STR. OLTULUI NR.23, MUN. SF. GHEORGHE)

Nr. crt	Denumire	Val prin met. comparatiei	Valoare de piață
		lei	lei
0	1	2	3
1	TEREN INTRAVILAN	68.350	68.350
	TOTAL	68.350	68.350

Curs valutar = 4,3958 (lei/EURO)

Evaluator autorizat
Bojin Adrian

TEREN- STR. OLTULUI NR.23, MUN. SF. GHE.



TEREN- STR. OLTULUI NR.23, MUN. SF. GHE.



TEREN- STR. OLTULUI NR.23, MUN. SF. GHE.



TEREN- STR. OLTULUI NR.23, MUN. SF. GHE.



**ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)
TEREN INTRAVILAN (STR. OLTULUI NR.23, MUN. SF. GHEORGHE)**

Elemente de comparatie	Subiect	Jokai Mor	Simeria	Arcușului	Simeria
Suprafata	630,00	910	900	435	920
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		24,00	25,00	23,00	25,00
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Corectie procentuala (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUROo/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		24	25	23	25
Conditii vanzare <input type="checkbox"/> oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie procentuala (%)		-3%	-3%	-3%	-3%
Valoarea corectiei (EUROo/mp)		-0,72	-0,75	-0,69	-0,75
Pret corectat		23,28	24,25	22,31	24,25
Localizare		mai slabă	mai slabă	mai slabă	mai slabă
Corectie procentuala (%)		35%	30%	40%	30%
Valoarea corectiei (EUROo/mp)		8,15	7,28	8,92	7,28
Pret corectat		31,43	31,53	31,23	31,53
Acces		inferior	inferior	inferior	inferior
Valoarea corectiei (%)		2%	3%	2%	3%
Valoarea corectiei (EURO/mp)		0,63	0,95	0,62	0,95
Pret corectat		32,06	32,47	31,86	32,47
Utilizare rezidențială	da	da	da	da	da
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		32,06	32,47	31,86	32,47
Tip	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		32,06	32,47	31,86	32,47
Utilități	la margine	la margine	E.el,	E.el, apa	E.el,
Corectie procentuala		0%	-5%	-5%	-5%
Valoarea corectiei (EURO/mp)		0	-2	-2	-2
Pret corectat		32,06	30,85	30,27	30,85
Posibilități de construire	speciale	da	da	da	da
Corectie procentuala		-20%	-20%	-20%	-20%
Valoarea corectiei (EURO/mp)		-6	-6	-6	-6
Pret corectat		25,65	24,68	24,21	24,68

Suprafata	630,00	910	900	435	920
Corectie procentuala		-2%	-2%	0%	-2%
Valoarea corectiei (EURO/mp)		-1	0	0	0
Pret corectat		25,13	24,18	24,21	24,18
Total corectie bruta		10,01	9,46	10,24	9,46
			total corectie bruta cea mai mica		
Valoarea estimata (cu TVA-24%) EURO/mp		24,7			
630,00	15.550 €		68.350 lei		

Evaluator autorizat
Bojin Adrian

Teren 910 mp intravilan Sf. Gheorghe – str. Jokai Mor

[Teren intravilan sancrai - ilieni 1120mp P... »](#)
Teren 910 mp intravilan Sf. Gheorghe – str. Jokai Mor
Publicat 1 Iun 20:39 de persoana fizica [Proprietar](#)



Pret/mp: 24 EUR

P: **Solicita un imprumut online!**
Primești banii în 48 de ore!

- Tip anunt **Oferta vanzare**
- Localitate **Sfantu Gheorghe**
- Zona **Sud-Vest**
- Suprafata **910 mp**
- Tip teren **intravilan**

Proprietar, vand teren intravilan pentru constructii situat in mun. Sf. Gheorghe, str. Jokai Mor, suprafata 910 mp (front stradal 18, 20 m si lungime 50 m), cu utilitatile la marginea terenului . Pret: 24 Euro/ mp.

- [Promoveaza](#)
- [Modifica](#)
- [Dezactiveaza](#)
- [Printeaza](#)

Anunturi recomandate pentru tine:

-



[Teren in bucovina 3500 mp salatruc](#)

[8 Eur](#)

-



[Statuete ornamentale din lemn](#)

[100 Eur](#)

-



Teren intravilan 900mp

[Teren 420 MP in apropiere de Valcele sub p... »](#)

Teren intravilan 900mp

Publicat 31 Mai 21:31 de Compania [georg](#)



Pret/mp: 25 EUR

P: [Solicita un imprumut online!](#)

Primești banii în 48 de ore!

- Tip anunt **Oferta vanzare**
- Localitate **Sfantu Gheorghe**
- Zona **Simeria**
- Suprafata **900 mp**
- Tip teren **intravilan**

vand 900 mp teren intravilan de constructii , str macesului, cartier evergreen, sfantu gheorghe, jud covasna. terenul este situat intr- o zona linistita, priveliste superba asupra imprejurimilor si orasului sfantu gheorghe, cartier nou, curent monofazic si trifazic montat, iluminatul stradal realizat, front la strada 20 m, la ora actuala sunt construite 15 case de locuit in acest cartier in plina dezvoltare. apa curenta este pe teren iar pentru canalizare exista un proiect in desfasurare. distanta pana la asfalt 300 m, pana in centrul orasului 2500 m. accept schimb cu apartament sau garsoniera.

- [Promoveaza](#)
- [Modifica](#)
- [Dezactiveaza](#)
- [Printeaza](#)

Anunturi recomandate pentru tine:

•



[Teren tuzla lot de casa suprafata de ...](#)

[13 Eur](#)

•



[Comuna Berceni, teren intravilan 213 mp](#)

[5.500 Eur](#)

•

Teren 435mp, Periferie

[Teren 2800 mp intravilan la lacul padureni »](#)

Teren 435mp, Periferie

Publicat 22 Mai 08:00 de persoana fizica [Ileana](#)



Pret/mp: 23 EUR

P: [Solicita un imprumut online!](#)
Primesti banii in 48 de ore!

- Tip anunt **Oferta vanzare**
- Localitate **Sfantu Gheorghe**
- Zona **Periferie**
- Suprafata **435 mp**
- Tip teren **intravilan**

Parcela face parte dintr- un lot de 9 parcele, 8 fiind vandute. Utilitati apa si curent. Se afla la iesirea din Sf.

Gheorghe spre Arcus, pe partea dreapta.

Utilizatorul nu doreste sa fie contactat de agenti comerciali.

- [Promoveaza](#)
- [Modifica](#)
- [Dezactiveaza](#)
- [Printeaza](#)

Anunturi recomandate pentru tine:

•



[Casa filipesti galbeni 3 camere 70 mp](#)

[14.000 Eur](#)

•



[teren 500 mp cu fundatie si o anexa ...](#)

[22 Eur](#)

•



[Casa 5 camere, Stupini 130mp](#)

[74.500 Eur](#)

•

teren constructii 920mp

[Livada mar 17000 mp »](#)

teren constructii 920mp

Publicat 12 Mai 17:37 de persoana fizica [tiby](#)





Pret/mp: 25 EUR

P: **Solicita un imprumut online!**
Primești banii în 48 de ore!

- Tip anunt **Oferta vanzare**
- Localitate **Sfantu Gheorghe**
- Zona **Sud-Vest**
- Suprafata **920 mp**
- Tip teren **intravilan**

Vand teren constructii 920m² in Sf. Gheorghe str. Rasaritului. Terenul este racordat la rețeaua electrica 380V, apa, si proiect canalizare.

- [Promoveaza](#)
- [Modifica](#)
- [Dezactiveaza](#)
- [Printeaza](#)

Anunturi recomandate pentru tine:

•

[Padure 4,5 hectar,periferie](#)

[30.000 Ron](#)

•

[Teren intravilan 14300 mp Periferie](#)

[25 Eur](#)

•

[Teren de constructie 10000 mp](#)

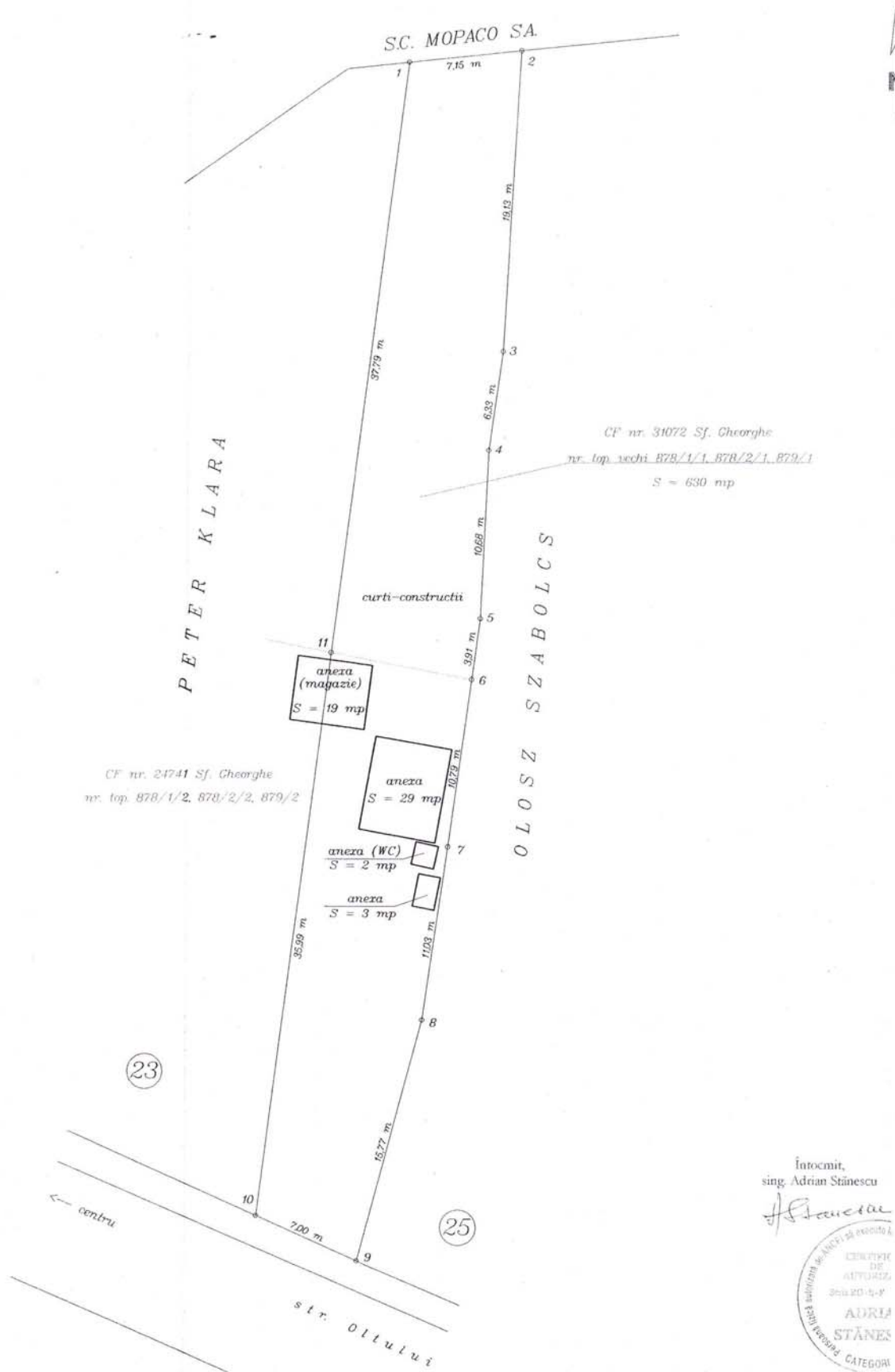
[5 Eur](#)

•

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE

scara 1:250

Îr. top.: 878/1/1, 878/2/1, 879/1	Suprafața măsurată:	Adresa imobilului: intravilanul mun. Sf. Gheorghe, str. Oltului nr. 23, județul Covas
F nr. : 31072 Sf. Gheorghe	630 mp	UAT: SFÎNTU GHEORGHE



Întocmit,
sing. Adrian Stănescu

Adrian Stănescu



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

scara 1:5000

G.C.F.I. COVASNA
BIROUL DE DOCUMENTE
SECRETE
Nr. 1042... Data 14 Oct 12



Pentru conformitate
cu originalul



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	20261
Ziua	20
Luna	06
Anul	2014

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 310/a

Adresa: Sfântu Gheorghe

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 878/ 1/ 1, 878/ 2/ 1, 879/ 1	Din acte: 630; Masurata: -	-

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
22833 / 15.10.2012	
Act administrativ nr. Hotărârea nr.211, din 27.09.2012, emis de Consiliul Local Sf.Gheorghe	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, - domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1 MUNICIPIUL SF.GHEORGHE	-
B3 Intabulare, drept de ADMINISTRARE, - domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1 CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF.GHEORGHE	-
27417 / 10.12.2012	
Certificat grefa nr. 4517/305, din 09.10.2012, emis de JUDECATORIA SF. GHEORGHE	
B4 se notează asupra imobilului înscris în cartea funciară nr.31072 Sf.Gheorghe procesul înaintat de Peter Clara, înregistrat la Judecătoria Sf.Gheorghe cu nr.dosar 4517/305/2012, având ca obiect uzucapiune	A1
	-

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Severin Ionescu - Birou
notarilor - registrator
imobiliara



Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Sfântu Gheorghe

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
Top: 878/1/1, 878/2/1, 879/1	-	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	altele	DA	Din acte:630; Masurata:-	-	-	878/ 1/ 1, 878/ 2/ 1, 879/ 1	grădină

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.

S-a achitat tariful de 100 RON, chitanta nr. C34213/20-06-2014, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,
20/06/2014

Asistent-registrator,
ANNA-MARIA BENKO

Referent,

Data eliberării,
20-06-2014

Anna Maria - Maria
asistent - registrator
principal

(semnătura)

(parafa și semnătura)

