

S.C. NOVITAS S.R.L.

E-mail: miko.novitas@yahoo.com
Tel./fax: 0267-315 772 GSM: 0721-231 009;

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Lucrarea Nr. 4915/2014



RAPORT DE EVALUARE

- TEREN INTRAVILAN -

situat în
mun. Sf. Gheorghe
Str. Oltului Nr. 3.
CF 26013
Jud. Covasna

Proprietar: **MUNICIPIUL SF. GHEORGHE**

Ordonator: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE**

Destinatar: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE**

Valoarea de piață

(364 mp – 43,00 Eur/mp)

70.000 Lei, 15.650 Eur.

Evaluator:
Mikó Zsuzsanna

- 17 decembrie 2014 -

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 destinatarului PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE.

SINTEZA EVALUĂRII

PROPRIETATEA EVALUATĂ

Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan cu suprafața de 364 mp, situat în mun. Sfântu Gheorghe, Str. Oltului Nr. 3. Jud. Covasna, descris în prezenta lucrare.

PROPRIETARUL IMOBILULUI

Proprietarul tabular al terenului este Municipiul Sf. Gheorghe, conform HCL Nr. 341/2014 și 316/2014, Încheiere de întabulare Nr. 36403/2014, cu drept de administrare operativă în favoarea Consiliului Local al mun. Sf. Gheorghe, Act de dezmembrare Nr. 2569/1998, Încheiere de întabulare Nr. 6409/1998.

Terenul intravilan cu suprafața totală de 364,00 mp este întabulat în CF Nr. 26013 – Sf. Gheorghe, Nr. Cadastral 26013.

SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării este evaluarea terenului în vederea unei posibile vânzări cumpărări sau schimb imobiliar. Evaluarea se realizează prin valoarea de piață. 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
70.000 Lei, 15.650 Eur.

- ⇒ Valoarea include parcela de teren evaluată;
- ⇒ Data evaluării – 17.12.2014.
- ⇒ Cursul de schimb LEI/EUR considerat este de 4,4738;
- ⇒ 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
Expert evaluator EPI, EBM, EI.
Membru titular ANEVAR



RAPORT DE EVALUARE

al terenului intravilan situat în
mun. Sf. Gheorghe
Str. Oltului Nr. 3.
Jud. Covasna

I. GENERALITĂȚI

I.1. OBIECTUL EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan cu suprafața de 364 mp, situat în mun. Sfântu Gheorghe, Str. Oltului Nr. 3. Jud. Covasna, descris în prezenta lucrare.

I.2. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării este evaluarea terenului în vederea unei posibile vânzări cumpărări sau schimb imobiliar. Evaluarea se realizează prin valoarea de piață. Prezenta lucrare se adresează Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe în calitate de destinatar.

1.3. BAZA DE EVALUARE

TIPUL VALORII EXPRIMATE

Prezenta evaluare în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a valorii de piață a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2014:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

I.4. PROCEDURA DE EVALUARE

Raportul de evaluare a fost elaborat la data de 17.12.2014. Incluzând vizionarea, inspecția, evaluarea și redactarea raportului.
Evaluarea a fost efectuată la un nivel de referință de 4,4738 Lei/Eur.

I.5. PREZENTARE EVALUATOR

- Mikó Zsuzsanna, expert evaluator, membru ANEVAR (14145) absolvent al facultății de drept Babeș Bolyai – Cluj Napoca.



I.6. DECLARAȚIA EVALUATORULUI

Prin prezenta certific că:

- Afirmatiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport ;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare ;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Activele supuse evaluării au fost inspectate personal de către evaluator.

Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare;

Prezenta declarație este data atât în nume propriu, în calitate de persoană fizică care a întocmit prezentul Raport de evaluare cât și în numele Societății Comerciale NOVITAS S.R.L.

I.7. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

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

I.7.1 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.



- Evaluatorul 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;

I.7.2. 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 distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie 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.8. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR.

II. DREPTUL DE PROPRIETATE

II.1. IDENTIFICAREA IMOBILULUI

Proprietarul tabular al terenului este Municipiul Sf. Gheorghe, conform HCL Nr. 341/2014 și 316/2014, Încheiere de întabulare Nr. 36403/2014, cu drept de administrare operativă în favoarea Consiliului Local al mun. Sf. Gheorghe, Act de dezmembrare Nr. 2569/1998, Încheiere de întabulare Nr. 6409/1998.

Terenul intravilan cu suprafața totală de 364,00 mp este întabulat în CF Nr. 26013 – Sf. Gheorghe, Nr. Cadastral 26013.

Conform Notei interne eliberată de Direcția Urbanism cu Nr. 45246/2014, în zona studiată se admite construirea unor construcții cu destinație administrativă (birouri).

Dreptul de proprietate asupra imobilului nu pune probleme.



II.2. DATE GENERALE

Terenul evaluat se situează în zona centrală a municipiului, pe strada Oltului, în vecinătatea administrației financiare, al principalelor instituții administrative și financiare, în vad comercial major. Suprafața terenului: 364,00 mp, formă geometrică neregulată neproportională, cu front stradal de 16 m, accesul realizându-se din strada Oltului. Rețele edilitare complete. Din casa demolată de pe amplasament s-a păstrat zidul de la fatada.

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 anumită 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. Începând cu ultimul trimestru al anului 2008 și de-a lungul anilor 2009, 2010, 2011, 2012 s-a putut observa o scădere a prețurilor terenurilor intravilane cu cca 30 – 40%, în anii 2013, 2014 piața imobiliară specifică prezentând o relativă revigorare.

Analiza ofertei

Datorită lipsei tranzacțiilor din zonă, 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 30 - 40% pentru sfârșitul anului 2013.

Practic, aproape toată piața imobiliară a fost afectată de criza economică, 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.

Piața specifică a imobilului evaluat este piața terenurilor intravilane amplasate în zona centrală a municipiului, piața deficitară datorită lipsei terenurilor libere din zona centrală. Cu toate că criza economică a afectat în cea mai mare măsură terenurile intravilane, valoarea terenurilor în zonele centrale au rămas ridicate: 40 – 45 Eur/mp.



II.4. 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 tipul imobilului și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat este cea de teren de construcție pentru obiective administrative, rezidențiale.

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

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

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 tipul imobilului și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat este cea de teren de construcție pentru obiective comerciale, prestări de servicii.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta 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 șase tipuri de abordări, Comparația direct, Extracția, Alocarea, Capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului, Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare, Actualizarea: Analiza fluxului de numerar actualizat – Analiza parcelării și dezvoltării

În cazul nostru valoarea de piață a terenului se va aprecia prin folosirea a metodei comparațiilor vânzărilor.



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

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 ofertate recent, informațiile fiind culese din surse directe, publicațiile de specialitate, agenții imobiliare.



Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE				
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
0	1	2	3	4	5	6
	Suprafata (mp)	364	1,390	600	900	1,100
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		45	50	40	45
	Tipul		oferta	oferta	oferta	oferta
	Valoarea corectiei %	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		-4.50	-5.00	-4.00	-4.50
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		40.50	45.00	36.00	40.50
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		40.50	45.00	36.00	40.50
3	Conditii de finantare	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		40.50	45.00	36.00	40.50
4	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		40.50	45.00	36.00	40.50
5	Conditii de piata (data)	decembrie 2014	decembrie 2014	decembrie 2014	decembrie 2014	decembrie 2014
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		40.50	45.00	36.00	40.50
6	Localizare	Str. Oltului	Str. Ghiocilor inferioara	Panorama Lumii inferioara	Kolcza Tag inferioara	Simeria inferioara
	Valoare corectie (%)		10%	10%	20%	10%
	Valoare corectie (Euro/mp)		4.05	4.50	7.20	4.05
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		44.55	49.50	43.20	44.55
Caracteristici fizice						
7	Suprafata (mp)	364	1,390	600	900	1,100
	Valoare corectie (%)		-5%	-3%	-5%	-5%
	Valoare corectie (Euro/mp)		-2.23	-1.49	-2.16	-2.23
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		42.32	48.02	41.04	42.32
8	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		42.32	48.02	41.04	42.32
9	Utilitati	toate	la gard	similar	in zona	la gard
	Valoare corectie (%)		10%	0%	15%	10%
	Valoare corectie (Euro/mp)		4.23	0.00	6.16	4.23
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		46.55	48.02	47.20	46.55
10	Acces / Deschidere	stradal 16 m	mai favorabil	mai favorabil	mai favorabil	mai favorabil
	Valoare corectie (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
	Valoare corectie (Euro/mp)		-4.66	-4.80	-4.72	-4.66
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		41.90	43.21	42.48	41.90
11	Starea terenului	liber	similar	similar	similar	similar
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		41.90	43.21	42.48	41.90
Corectie totala bruta absoluta (Euro)			15.2	10.8	20.2	15.2
Corectie totala procentuala absoluta (%)			37%	24%	56%	37%
Corectia bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:			B			
VALOAREA PROPUA (Euro/mp) - rotund			43.00	Eur/ mp	4.4738	lei/euro
Valoare de piata :		15,652 €		echivalent a		70,024 lei



JUSTIFICAREA CORECTIILOR APLICATE:			
Corectii pentru tip oferta sau tranzactie			
Comparabilele A, B, C si D utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de -10% intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			
Dreptul de prop. transmis			
Dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare corectii.			
Conditii de finantare			
Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare corectii.			
Conditii de vanzare			
Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate corectii.			
Conditii de piata (data)			
Ofertele fiind de data recenta nu sunt necesare corectii aplicate comparabilelor.			
Corectia pentru localizare			
Zona de amplasare a proprietatii subiect este: Str. Oltului			
Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele:			
Locatie comparabile vs. locatie subiect:	A: mai slaba	B: mai slaba	C: mai slaba D: mai slaba
Corectiile aplicate pentru localizare:	pt A: 10%	pt B: 10%	pt C: 20% si pt D: 10%
Corectiile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil aflat in zona comparabilelor.			
Corectia pentru suprafata			
Comparabila A, cu suprafata mai mare, a fost corectata cu	-5%	Comparabila B, cu suprafata mai mica, este corectata cu	-3%
Comparabila C, fiind mai mica, o corectam cu	-5%	Comparabila D, cu suprafata mai mica, o corectata cu	-5%
Valoarea corectiilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect.			
Corectii pentru destinatia terenului			
Destinatia terenului A -	intravilan	- similara cu a proprietatii subiect.	- Nu se impun corectii.
Destinatia terenului B -	intravilan	- similara cu a proprietatii subiect.	- Nu necesita corectii.
Destinatia terenului C -	intravilan	- similara cu a proprietatii subiect.	- Nu trebuie corectata.
Destinatia terenului D -	intravilan	- similara cu a proprietatii subiect.	- Nu suferia corectii.
Corectiile aplicate tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii subiect.			
Corectii pentru utilitati			
Deoarece comparabila A este mai putin favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o corectie de:	10%		
Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii.			
Deoarece comparabila C este mai putin favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o corectie de:	15%		
Deoarece comparabila D este mai putin favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o corectie de:	10%		
Valoarea corectiilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.			
Corectii pentru acces			
Pentru comparabila A, deoarece are acces mai favorabil decat a proprietatii evaluate, se aplica o corectie de:	-10%		
Pentru comparabila B, deoarece are acces mai favorabil decat a proprietatii evaluate, se aplica o corectie de:	-10%		
Pentru comparabila C, deoarece are acces mai putin favorabil decat a proprietatii evaluate, se aplica o corectie de:	-10%		
Pentru comparabila D, deoarece are acces mai favorabil decat a proprietatii evaluate, se aplica o corectie de:	-10%		
Corectiile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un acces diferit fata de cel al proprietatii subiect.			
Corectii pentru starca terenului (liber/construit)			
Comparabila A - Teren construit:	similar	- similar cu cel al prop. subiect -	similar Nu se aplica corectii.
Comparabila B - Teren construit:	similar	- similar cu cel al prop. subiect -	similar Nu se aplica corectii.
Comparabila C - Teren construit:	similar	- similar cu cel al prop. subiect -	similar Nu se aplica corectii.
Comparabila D - Teren construit:	similar	- similar cu cel al prop. subiect -	similar Nu se aplica corectii.

Vcomparatii = 70.000 Lei, 15.650 Eur.



IV. OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea terenului intravilan situat în mun. Sfântu Gheorghe, Str. Oltului Nr. 3. Jud. Covasna, identificat conform celor de mai sus este de rotund :

70.000 Lei, 15.650 Eur.

Nu include TVA.

Valoarea este valabilă la data evaluării, și poate servi la negocierea în vederea efectuării unui schimb de terenuri.

Anexăm prezentei:

- Extras de carte funciară,
- Nota (urbanism),
- Plan cadastral,
- Plan incadrare (harta),
- Fotografii,
- Oferte comparabile

Sf. Gheorghe
17.12.2014.

Evaluator
Miko Zsuzsanna



Imagini parcela evaluata



17.12.2014

Miko Zsuzsanna



Sursa 1.

<http://www.tocmai.ro/sfantu-gheorghe-teren-1390mp-nord-vest-19468601.html>

Teren 1390mp, nord- vest

- **SFANTU GHEORGHE**
- 30 Oct 19:07 PRET **45 euro/mp**

- TIP ANUNT **Oferta vanzare**
- POSTAT DE **Companie telefon 0740 595 158**

- **Descriere**

De vanzare teren intravilan situat an Sfantu Gheorghe antro zona foarte buna , an spatele stadionului, antre strada Losi Smidt Ede si strada Ghiocailor, front de 36m, gaz, curent electric, apa, canalizare, se vinde antreaga sau pe doua sau trei parcele a cate 462mp (trei parcele).

- **Detalii**
- LOCALITATE **Sfantu Gheorghe**
- ZONA **Nord-Vest**
- SUPRAFATA **1390 mp**
- TIP TEREN **intravilan**

Sursa 2.

<http://www.tocmai.ro/sfantu-gheorghe-teren-600mp-simeria-19133164.html>

Teren 600mp, simeria

- 19 Oct 06:32

PRET **50 euro/mp**

- TIP ANUNT **Oferta vanzare**
- POSTAT DE **Persoana**
- **Descriere**

Persoana fizica, vand teren intravilan in Sfantu Gheorghe, in scris in cartea funciara ca teren constructii, in zona Kolza Tag, str. Panorama Lumii. Terenul are suprafata de 600 mp, front stradal 22, 5 m, are toate utilitatile: apa curenta, canalizare, curent electric (mai trebuie montat doar contoarul), autorizatie pentru gard provizoriu, imprejmuit pe 3 parti. Terenul este intr- o zona rezidentiala foarte buna, cu o priveliste deosebita, foarte aproape de padure (100 m), in fata terenului nu se mai pot construi alte cladiri.

Relatii si detalii suplimentare la telefon 0745 663 921.

- **Detalii**
- LOCALITATE **Sfantu Gheorghe**



- ZONA Simeria
- SUPRAFATA 600 mp
- TIP TEREN intravilan
- SCHIMB Nu accept schimburi

Sursa 3.

http://www.multecase.ro/vanzare-teren-sfantu-gheorghe-covasna_i3721090

Vanzare Teren Sfantu Gheorghe , 40 €

18 Octombrie 2014



-
- Pret Vanzare: 40 €
- Suprafata Teren 900 m²
- Telefon: 0728142199

Teren 900mp, spitalului are lungimea 47.51 , latimea 19.43 . tereneul se afla in sfantu gheorghe, trup kolcza tag, in marginea padurii.

Sursa 4.

http://www.multecase.ro/vanzare-teren-sfantu-gheorghe-sfantu-gheorghe-covasna_i4266646

Vanzare Teren Sfantu Gheorghe , 45 € / m²

10 Decembrie 2014



-
- Pret Vanzare: 45 € / m²
- Telefon: 0743026636

Teren rezidentiala vand teren de 1100 mp, forma patrat, expozitie sudica, situata in zona rezidentiala a mun. sfantu gheorghe. apa, canalizare, curent electric la strada.





EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	37106
Ziua	26
Luna	11
Anul	2014

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Sfântu Gheorghe, Strada Oltului, nr. 3

Nr. CF vechi: 366
Nr. topografic: 861/1/1

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	26013	Din acte: -; Masurata:364	curte

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
6409 / 02.12.1998		
Act dezmembrare nr. 2569/1998, emis de BNP Olariu Gyongyike		
B2	se noteaza dreptul de administrare operativa	A1, -A1.1, A1.2
	1) CONSILIUL LOCAL AL MUN.SF.GHEORGHE	(provenita din conversia CF 366)
36403 / 18.11.2014		
Act administrativ nr. HCL nr. 341, din 17.11.2014, emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE, HCL nr. 316/30-10-2014 emisă de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1, -A1.1, A1.2
	1) MUNICIPIUL SF. GHEORGHE , domeniu privat	-

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Paic Mariana-Cornelia
asistent - registruator

[Signature]



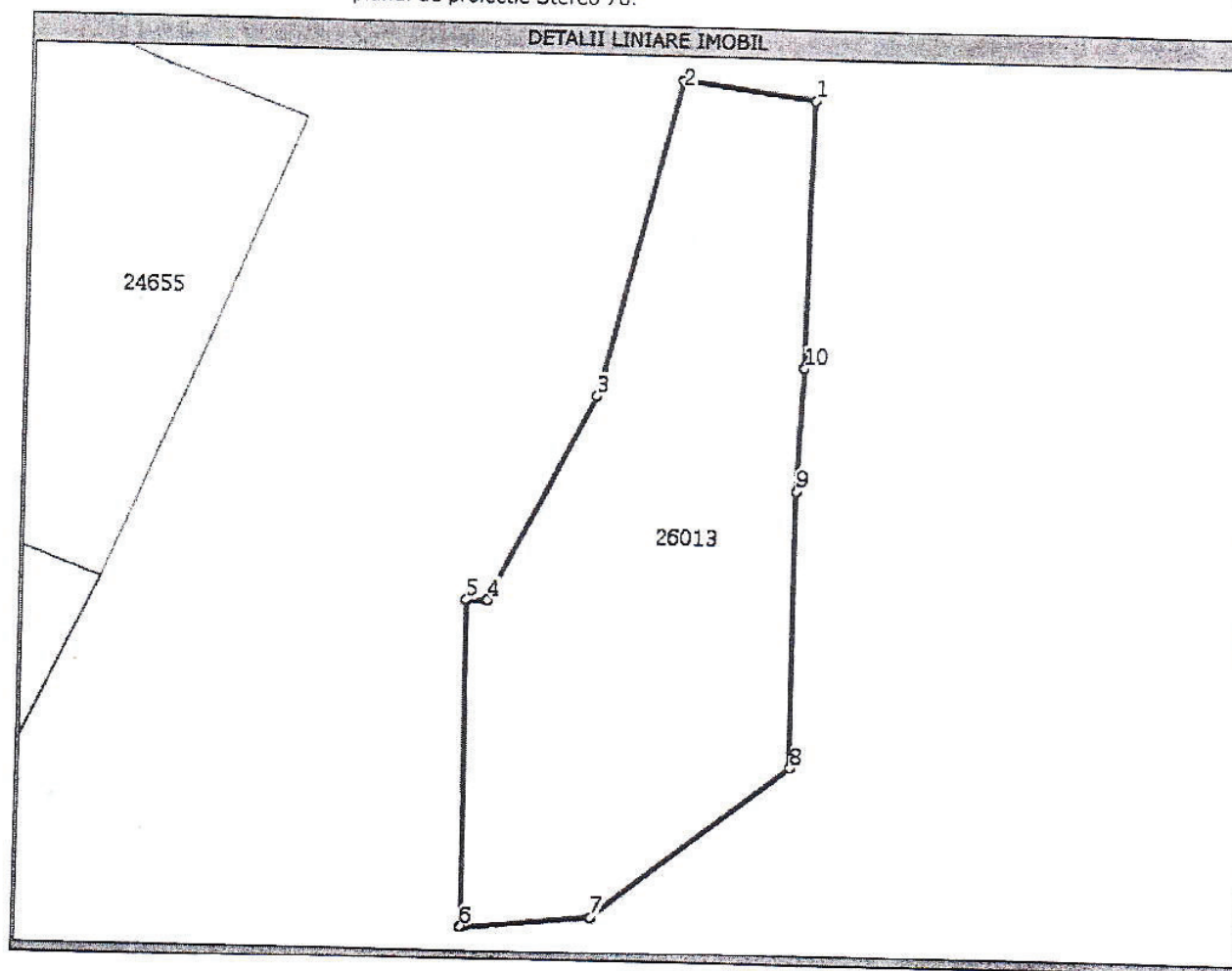
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Sfântu Gheorghe, Strada Oltului, nr. 3

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
26013	364	curte

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: -; Masurata: 364	-	-	861/1	-

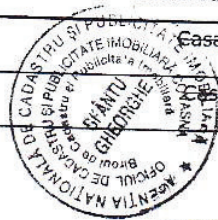
Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	26013-C1	constructii de locuinte	Din acte: → Masurata: →	Radiata	Casa din piatra
A1.2	26013-C2	constructii de locuinte	Din acte: → Masurata: →	Radiata	Casa de lemn

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (" (m)
1	2	5,8
2	3	14,0
3	4	10,0
4	5	0,9



Mikó ZSUZSANNA
Legitimatia Nr. 14145
Valabil 2014
Specialitatea: EI, EPI, EBM
Registrant - registrazor

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
5	6	14,1
6	7	5,7
7	8	10,8
8	9	12,0
9	10	5,3
10	1	11,4

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.

*** Distahta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

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

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 900 RON, chitanta nr. C41115/05-12-2014, chitanta nr. C40849/26-11-2014, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 254,262,

Data soluționării,
08/12/2014

Asistent-registrador,
MARIANA CORNELIA PAIC

Paic Mariana-Cornelia
Asistent-registrador

(parafa și semnătura)

Referent,

Török Magdolna-Piroska
Referent

(parafa și semnătura)

Data eliberării,

08-12-2014



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

Dosarul nr. 37106/26-11-2014

INCHEIERE Nr. 37106

REGISTRATOR Sirma Gianina

ASISTENT REGISTRATOR Paic Mariana Cornelia

Asupra cererii introduse de MUN. SF. GHEORGHE domiciliat in Romania, Jud. COVASNA, Loc. Sfântu Gheorghe privind rectificare in cartea funciara , in baza:

- act administrativ nr. Autorizatie de desfiintare nr. 23/08-12-2010 emis de Primaria Sf.Gheorghe, Declaratie nr. 1798/17-11-2014 emis de BIN SAVU ALIN GABRIEL; Certificat nr. 31045/24-09-2014 emis de OCPI COVASNA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 900 lei, cu documentul de plata:

- chitanta nr. C40849/26-11-2014 in suma de 180 lei; chitanta nr. C41115/05-12-2014 in suma de 720 lei;

pentru serviciul avand codul 254,262,

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 26013, nr. topografic 861/1/1, inscris in cartea funciara 26013 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 366) UAT Sfântu Gheorghe avand proprietarii: Municipiul Sf. Gheorghe in cota de 1/1 de sub B.3;

- se radiaza constructia C.1 „casa de piatra” respectiv C.2 „casa de lemn” sub B.5 din cartea funciara 26013 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 366) UAT Sfântu Gheorghe;

- se noteaza modificarea suprafetei imobilului de la 382 mp la cea reala de 364 mp sub B.6 din cartea funciara 26013 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 366) UAT Sfântu Gheorghe;

Prezenta se va comunica partilor:

Luffy Vilmos,

Primaria Municipioului Sf.Gheorghe.

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfantu Gheorghe, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef.

Data soluționării,
08-12-2014

Registrator,
Sirma Gianina

Sirma Gianina - Maria

registrator

(poza si semnatura)



Asistent-registrator,
Paic Mariana Cornelia

Paic Mariana Cornelia

asistent - registrator

(poza si semnatura)

*) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

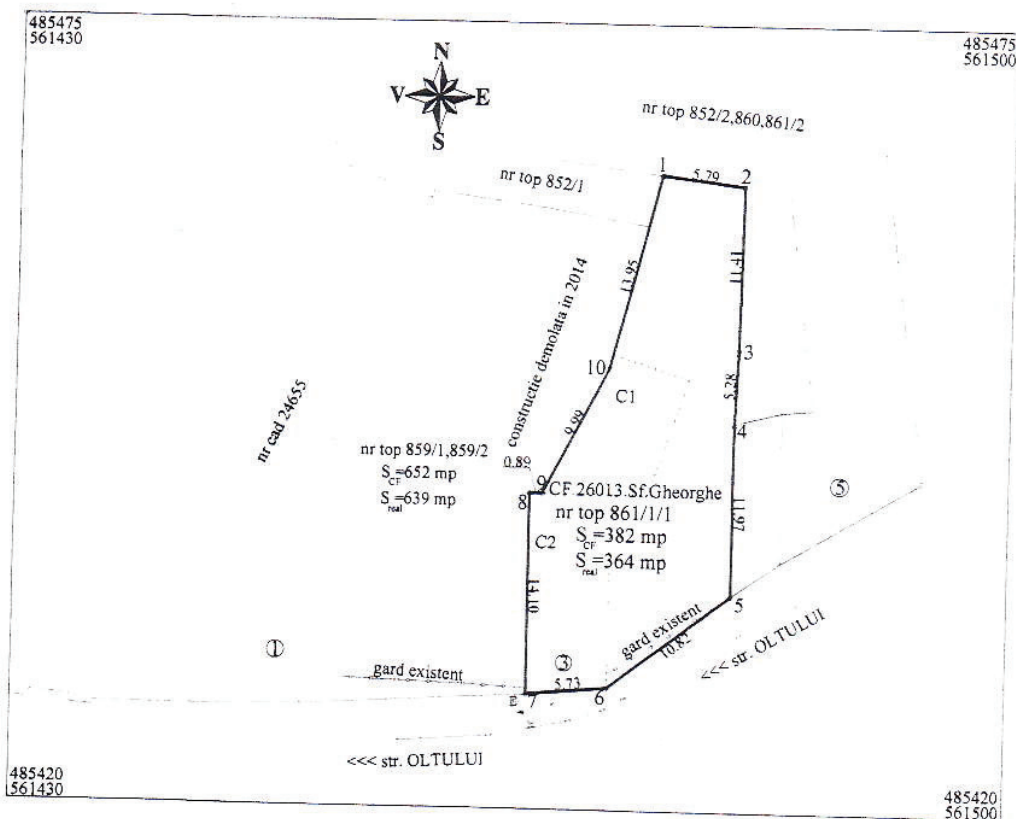


Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1 : 500

Nr.cadastral 26013 Suprafata masurata a imobilului (mp) 364 Adresa imobilului intravilan Sf. Gheorghe, str.Oltului nr. 3

Nr. Cartea Funciară 26013 Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) Sf. Gheorghe



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	364	teren imprejmuit partial
	TOTAL	364	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	60	casa de piatra demolata in 2014
C2	CL	80	casa de lemn demolata in 2014
TOTAL		140	

Suprafata totală măsurată a imobilului = 364 mp
Suprafata din act = 382 mp

Executant: Luffy Vilmos

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența cu realitatea din teren

Inspector:

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral



05.12.2014

Data: octombrie 2014

Data: octombrie 2014