

Amexa an. 1 la H.C.L.
nr. 12 / 2017

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

RAPORT DE EVALUARE
NR. 101 / 18.01.2017

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: **107.077 lei**

Nr. crt	Denumire	Suprafața	Val prin met. comparatiei	Valoare de piață
0	1	mp	lei	lei
1	TEREN INTRAVILAN	630	107.077	107.077
	TOTAL		107.077	107.077

DATA EVALUĂRII: **18.01.2017**

DATA INSPECȚIEI: **12.01.2017**

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



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 Inspekția 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 Primăria Mun. Sf. Gheorghe.

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 18.01.2017, în vederea vânzării acesteia.

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 d și cea de schimb în contextul general al pieței.

Baza de evaluare, în prezentul raport de evaluare, Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2015, are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR și este definită astfel:

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

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 18.01.2017.

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 4,5048 lei/EURO.

2.7 Inspectia bunului

Inspectia pe teren a fost efectuată în data de 12.01.2017.

Inspectia 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 prelabile.

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, chiriașii, 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 Primăria Mun. Sf. Gheorghe.

Terenul este de categoria „grădină”, conform extrasului de carte funciară anexat lucrării

Terenul are deschiderea la stradă de 7 m. Drept care pentru acest teren nu este emisă Autorizare de construire, terenul nefiind construibil.

Eventual, pentru construi pe acest teren, proprietarul va trebui să obțină autorizație de construire specială (cu anumite impunerii, 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. 20282/20.06.2014. (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, terenul fiind de categoria „grădină”.

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, pentru teren nu este emisă Autorizare de construire.

În cazul amplasării unei construcții, se vor impune anumite cerințe obligatorii din punct de vedere arhitectural, pentru care proprietarul va trebui să obțină autorizație de construire specială

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 zonă 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.
- * Manea 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.olx.ro, www.multecase.ro, www.caut-imobiliare.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:

107.077 lei

5.2. Reconcilierea valorilor și concluzii

Valoarea terenului rezultată prin aplicarea metodei sus-menționate este:

Nr. crt	Denumire	Suprafața	Val prin met. comparatiei	Valoare de piață
		mp	lei	lei
0	1	2	2	3
1	TEREN INTRAVILAN	630	107.077	107.077
	TOTAL		107.077	107.077

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:

107.077 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;
- Extrasul CF nr. 310/a al mun. Sf. Gheorghe, eliberat de către OCPI Covasna – BCPI Sf. Gheorghe, sub nr. 20282/20.06.2014 - anexa nr.6;

EVALUATOR AUTORIZAT :

Ec. BOJIN ADRIAN.....



PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE

Anexa nr.0

Rap. ev. 101/18.01.2017

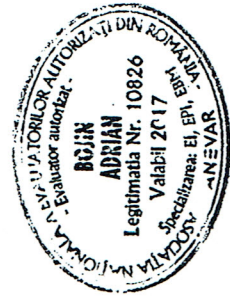
CENTRALIZATOR

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

Nr. crt	Denumire	Suprafața mp	Val prin met. comparatiei lei	Valoare de piață lei
0	1	2	2	3
1	TEREN INTRAVILAN	630	107.077	107.077
	TOTAL		107.077	107.077

Curs valutar = 4,5048 (lei/EURO)

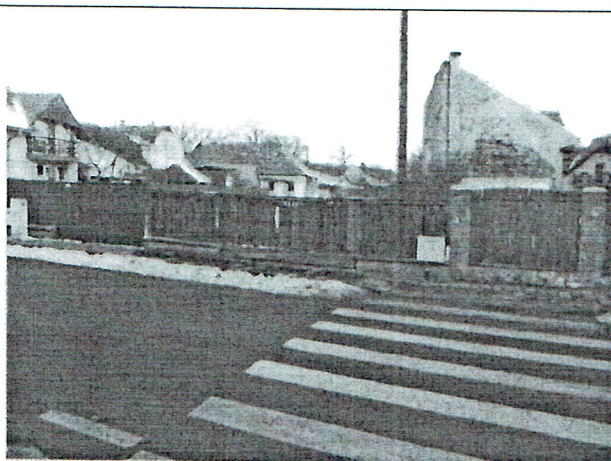
Evaluator autorizat
Bojin Adrian



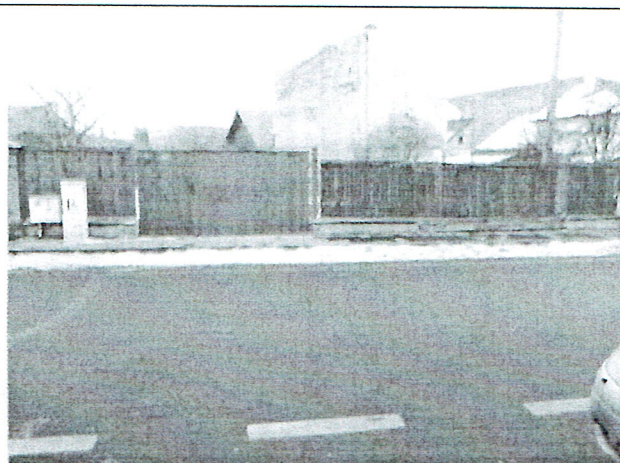
PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE

Anexa nr.1- Poze
Rap. ev. 101/18.01.2017

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



Vedere din stradă



Vedere din stradă



Vedere din curte



Vedere din curte

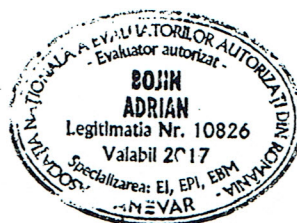
METODA COMPARATIILOR DIRECTE
 TEREN INTRAVILAN (STR. OLTULUI NR.23, MUN. SF. GHEORGHE)

Nr. crt	Element de comparație	Subiect	Lazar Mihaly	Lunca Oltului	Cart. Kossuth Lajos	Măcieșului
			Corectii	Corectii	Corectii	Corectii
	Pret vanzare (EUR)		43200	301308	22800	35000
	Suprafața (mp)	630	900	8862	600	1000
	Pret unitar vanzare (EUR/mp)		48,00	34,00	38,00	35,00
	Pret unitar vanzare (EUR/mp)-fără TVA		40,34	28,57	31,93	29,41
1	Tip pret (tranzactie / oferta)		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
	Corectii		-3% -1,44	-3% -1	-3% -1	-3% -1
	Pret corectat (EUR)		38,90	27,55	30,79	28,36
2	Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Corectii		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
	Pret corectat (EUR)		38,90	27,55	30,79	28,36
3	Conditii de finantare	De piata	De piata	De piata	De piata	De piata
	Corectii (%)		0% 0,00	0% 0	0% 0	0% 0
	Pret corectat (EUR)		38,90	27,55	30,79	28,36
4	Conditii de vanzare	De piata	De piata	De piata	De piata	De piata
	Corectii (%)		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
	Pret corectat (EUR)		38,90	27,55	30,79	28,36
5	Conditii ale pietei		actual	actual	actual	actual
	Corectii (%)		0% 0,00	0% 0	0% 0	0% 0
	Pret corectat (EUR)		38,90	27,55	30,79	28,36
6	Localizare	mediana	similar	mai slabă	mai slabă	mai slabă
	Corectii (%)		0% 0	10% 3	20% 6	10% 3
	Pret corectat (EUR)		38,90	30,31	36,95	31,20
7	Acces	drum asfalt	drum asfalt	drum asfalt	drum asfalt	drum pământ
	Corectii (%)		0% 0,00	0% 0	0% 0	15% 5
	Pret corectat (EUR)		38,90	30,31	36,95	35,88
8	Utilități	da	Eel, apă, canal	nu	Eel, apă, canal	Eel,
	Corectii (%)		0% 0,00	15% 5	0% 0	7% 3
	Pret corectat (EUR)		38,90	34,85	36,95	38,39
9	Suprafața (mp)	630	900	8.862	600	1.000
	Corectii (%)		0% 0	-10% -3	0% 0	0% 0
	Pret corectat (EUR)		38,9	31,4	37,0	38,4
10	Deschidere	da	da	da	da	da
	Corectii (%)		0% 0,00	0% 0	5% 2	0% 0
	Pret corectat (EUR)		38,90	31,37	38,80	38,39
11	Înclinație	plan	plan	plan	plan	panta
	Corectii (%)		0% 0,00	0% 0	0% 0	5% 2
	Pret corectat (EUR)		38,90	31,37	38,80	40,31
12	Caracteristici economice	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Corectii		0% 0,00	0% 0	0% 0	0% 0
	Pret corectat		38,90	31,37	38,80	40,31
13	Destinație	teren pt. exploatare	construibil	construibil	construibil	construibil
	Corectii		0% 0,00	0% 0	0% 0	0% 0
	Pret corectat		38,90	31,37	38,80	40,31

14	Documentație urbanistică	da	similar		similar		similar		similar	
	Corectii		0%	0,00	0%	0	0%	0	0%	0
	Pret corectat		38,90		31,37		38,80		40,31	
15	Posibilități de construire	nu	da		da		da		da	
	Corectii		-3%	-1,17	-3%	-1	-3%	-1	-3%	-1
	Pret corectat (EUR)		37,73		30,43		37,63		39,10	
	Corectie totala neta (%; EUR/mp)		-6%	-2,61	9%	1,85	19%	5,70	31%	9,69
	Corectie totala bruta (%; EUR/mp)		-6%	2,61	41%	12,75	31%	10,31	43%	14,21
	Total corectie bruta cea mai mica								da	
	Valoare unitară (fără TVA 20%)-EUR/mp		37,73		30,43		37,63		39,10	
	Valoare toală	23.769 €								
		107.077 lei								
	Curs valutar (lei/EUR)	4,5048	lei/EUR							

Evaluator autorizat

Bojin Adrian



Contul meu

ADAUGA ANUNT NOU

[Inapoi](#) [Anunturi Sfantu Gheorghe](#) [Imobiliare Sfantu Gheorghe](#) [Terenuri Sfantu Gheorghe](#)

[Urmatorul anunt](#)



48 €

✉ Trimite mesaj

☎ 0722 915 110

📍 Sfantu Gheorghe, judet Covasna
[Vezi pe harta](#)



ms imobiliar
Pe site din ian 2017

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Tipareste

Teren de constructie central

Sfantu Gheorghe, judet Covasna Adaugat La 14:18, 5 ianuarie 2017, Numar anunt: 113247090

[Intr place](#) [Distribuire](#) 0

[Promoveaza anuntul](#)

[Actualizeaza anuntul](#)

Oferit de Agentie Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 900 m²

Vand teren de constructie cu toate utilitatile , central str. Lazar Mihaly.

-87%

Bluetooth Car Adapter
Bluetooth Car Adapter
In-Stock and Ships wit

\$99.99
\$12.99

buy now

Contul meu

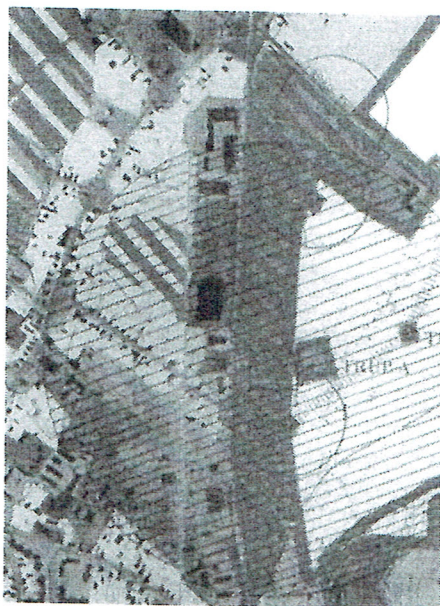
ADAUGA ANUNT NOU

[Inapoi](#) [Anunturi Sfantu Gheorghe](#) [Imobiliare Sfantu Gheorghe](#) [Terenuri Sfantu Gheorghe](#)

[Urmatorul anunt](#)



Salveaza ca
favorit



34 €

Negociabil

✉ Trimite mesaj

☎ 0740 221 920

📍 Sfantu Gheorghe, judet Covasna
[Vezi pe harta](#)



Anca

Pe site din feb 2016

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Tipareste

Vind teren constructie comerciala

Sfantu Gheorghe, judet Covasna Adaugat La 12:39, 24 decembrie 2016, Numar anunt: 112440302

Imi place Distribuie 0

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 8 862 m²

Teren pentru constructie industriala cu front de 50 m.

Strada Lunca Oltului fata in fata cu hala Vitacom.

Utilitati la strada.

34 euro/mp negociabil.

Alaturat la sud o parcela de 5468 mp, posibil de vinzare.

Anunturi imobiliare particulare Adauga anunt Contact

Alege locuinta

☐ Vanzare ☐ Inchiriere

Teren

Covasna

Pret Min: € Pret Max: €

Anunturi Imobiliare

Alba

Arad

Arges

Bacau

Bihor

Bistrita Nasaud

Botosani

Braila

Brasov

Bucuresti

Buzau

Calarasi

Caras Severin

Cluj

Constanta

Covasna

Alta Mare (114)

Alta Medie (96)

Anghelusi (26)

Araci (197)

Artus (123)

Arius (137)

Bacul (58)

Barab (213)

Barcani (25)

Batani Mar (14)

Batani Mici (21)

Anunturi imobiliare > Imobiliare Covasna > Imobiliare Sfantu Gheorghe > Vanzari Terenuri Sfantu Gheorghe Covasna

Vanzare Teren Sfantu Gheorghe , 23000 €

16 Ianuarie 2017



Pret Vanzare: 23000 €

Suprafata Teren 600 m²

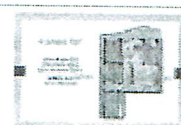
Telefon: 0744371870

Vand parcela de 600 mp la marginea orasului sf. gheorghe spre arcus, in cartierul kossuth lajos, zona foarte linistita. toat curte (apa, canalizare, curent) si o casuta de lemn nou construit.

titirez.ro
ANUNTURI IMOBILIARE



Apartament
Vitan
115000 €



Apartament
Ozana
137632 €



Alpin
295,23 lei Best Price Guarantee
Booking.com ★★★★★



Oops! Something went wrong.

This page didn't load Google Maps correctly. See the JavaScript console for technical details.

Anunturi imobiliare similare

Autentificare

Login

Recupereaza parola

Cont nou

P



Adauga GRATUIT un anunt. Click

Anunturi imobiliare

Adauga anunt

Stiri imobiliare

Prima casa (in curand)

Anunturi imobiliare
Sfantu Gheorghe

Garsoniere
Apartamente
Apartamente 2 camere
Apartamente 3 camere
Apartamente 4 camere
Vile si Case
Spatii Birouri
Pensiuni / Hoteluri
Terenuri
Spatii comerciale
Spatii industriale

Localitati din judetul:
Covasna

Arcus
Balvanyos
Baraolt
Comandau
Covasna
Ghelinta
Intorsura Buzaului
Sancraiu
Sfantu Gheorghe
Targu Secuiesc
Valea Crisului

News letter

Numele tau

Email

Aboneaza-te

De vanzare Teren in Sfantu Gheorghe

Descriere anunt:

VAND TEREN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUCTII , IN SF.GHEORGHE , CART. NOU **EVERGREEN** STR. MACIESULUI, JUD.COVASNA, CU C.F. SI P.U.Z. , ZONA LIVADA SIMERIA , IN SUPRAFATA DE 1000 mp. Terenul este ingradit are curent trifazic pe parcela , proiect pentru racordare la apa si canalizarea orasului, situat in intravilanul municipiului Sf. Gheorghe, imediat sub padure, cu o panorama superba asupra orasului. PRET INF. 35 EURO mp.neg.TEL. 0744828370

Alpin



295,39 lei

Best Price

Guarantee

Booking.com



Localitatea: Sfantu Gheorghe

Judet: Covasna

Zona: Livada Simeria

Adresa: cart. Evergreen

Pret: 35 Euro/mp

Caracteristici imobil:

Tip teren: intravilan

Dotari:

Canalizare; Curent electric; Curte; Drum asfaltat; Gradina; Livada; Sursa de apa;

Contact

Nume: ionel

Telefon: 0744828370

Daca doriti mai multe detalii si vreti sa contactati proprietarul pe email va rugam sa va autentificati

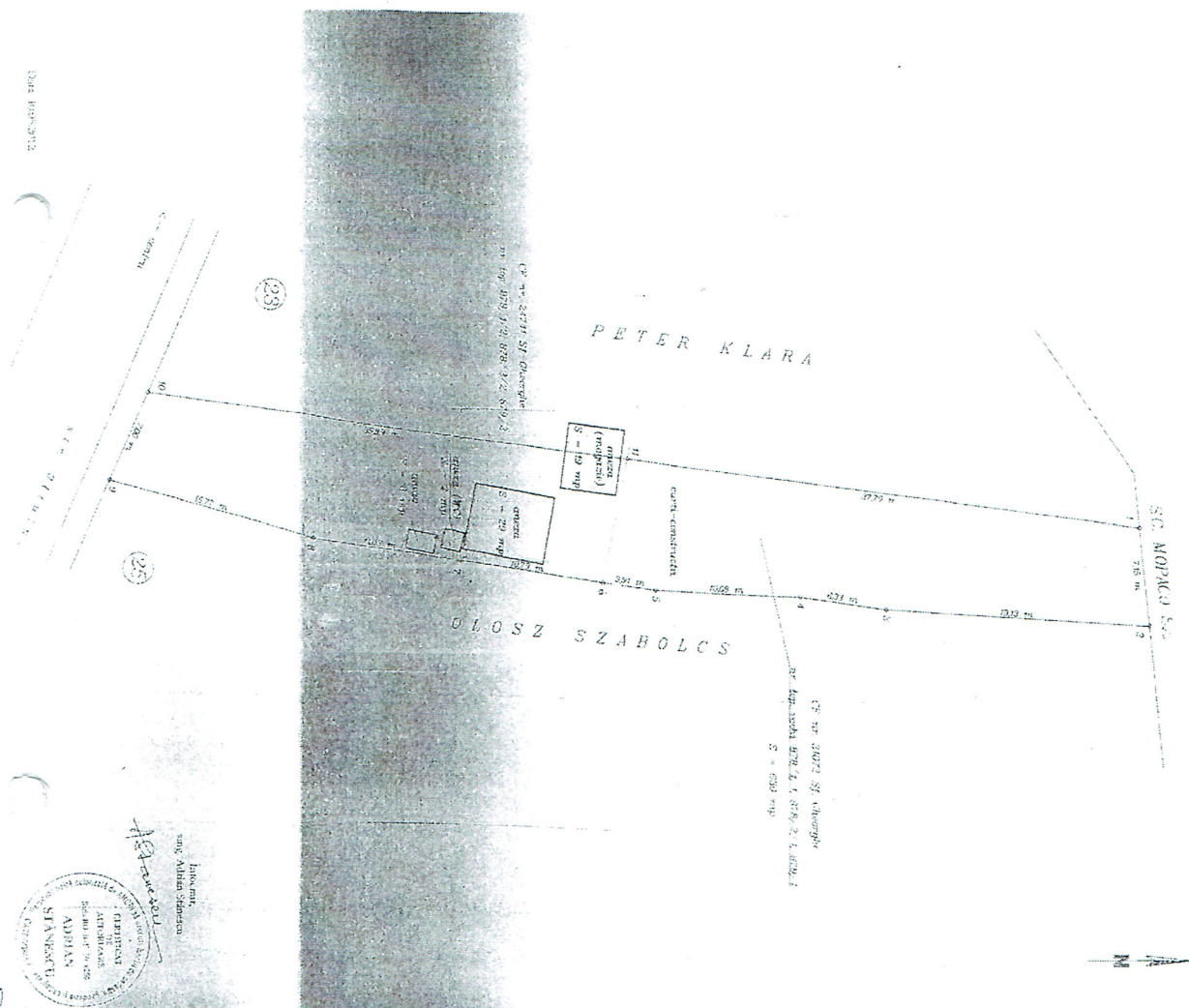
Anunt adaugat la 22-Nov-2010

Anunt ID: 24294

Categoria anunturi imobiliare Sfantu Gheorghe

Adresa imobilului: intravilanul nr. 14, St. Ogorgele, sec. Oltina nr. 23, județul Covarna
 UAT: SINTU GHEORGHE

in imminent danger
to life or health



Date Rec'd: 2/12

75.

127

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

scara 1:5000

O.C.F.I. COVASNA
BIROUL DE DOCUMENTE
SECRETE
Nr. 1072 / Data 17.05.12

12



Pentru conformitate
cu originalul

[Handwritten signature]



11920430

Carte Funciară Nr. 31072 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Nr.	332
Ziua	20
Luna	10
Anul	2012

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe****A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:31

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

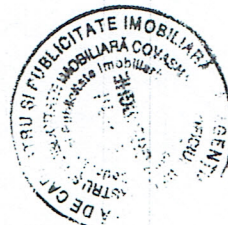
Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 878/1/1, 878/2/1, 879/1	630	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
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 1) MUNICIPIUL SF.GHEORGHE	A1
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE- domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF.GHEORGHE	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



Teren

Nr cadastral	Suprafața masurata (mp)*	Observații / Referințe
Top: 878/1/1, 878/2/1, 879/1	630	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsită.

Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	alte	DA	630	-	-	878/1/1, 878/2/1, 879/1	grădină

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.69152/21-12-2016 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

Data eliberării,

/ /

2 - 12 - 2016

Asistent Registrator,

Miron Violeta
Miron Violeta

asistent-registrator
(parafa și semnătura)



Referent,

(parafa și semnătura)

