

GĂSPĂR KITTI - P.F.A.

EXPERT TEHNIC JUDICIAR, EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

C.U.I.; 31185278, Nr. ORC/an : F14/38/05.02.2013

Adresa: Sfântu Gheorghe, Bd. Gen. Grigore Bălan Nr. 53, Bl. 9/C/13

Telefon: 0745 - 259006; Fax: 0267- 321585; E-Mail: kittigaspar@yahoo.ro

Cont bancar : RO43INGB0000999900769735

RAPORT DE EVALUARE

NR. 109/10.05.2017

OBIECTUL EVALUAT:

Teren extravilan, categoria de folosință arabil, s=17.600 mp
Înscriș în CF nr. 37123 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 37123

ADRESA:

mun. Sfântu Gheorghe, extravilan, zona "Câmpul Frumos",
jud. COVASNA

CLIENT (Beneficiar):

Municipiul Sfântu Gheorghe – C.I.F. 4404605

SCOPUL EVALUĂRII:

Încheierea unei tranzacții

EVALUATOR:

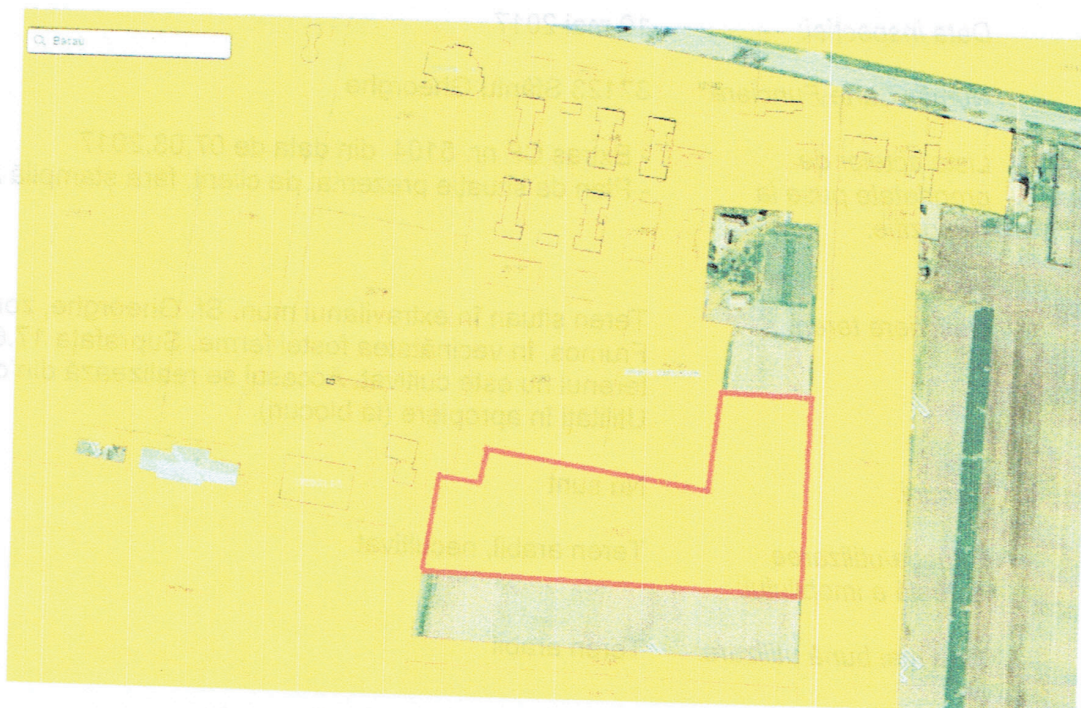
Găspăr Kitti

DATA EVALUĂRII:

10.05.2017

DATA INSPECȚIEI:

10.05.2017



EVALUATOR
Găspăr Kitti



PARTEA 1 – SINTEZA EVALUĂRII

Numele clientului: Municipiul Sfântu Gheorghe, C.I.F. 440605

Data evaluării: 10 mai 2017

Tipul proprietății: Teren extravilan, categoria de folosință arabil, suprafața 17.600 mp, înscris în CF nr. 37123 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 37123, tarla 30, parcela 368/2

Adresa proprietății: mun. Sf. Gheorghe, extravilan, zona "Câmpul Frumos"

Proprietar: Hirni Eva Ibolya, născ. Sütő

Scopul evaluării: Încheierea unei tranzacții

Tipul valorii estimate: Valoarea de piață

Data de referință a evaluării: 10 mai 2017

Data inspecției: 10 mai 2017

Număr Carte Funciară: 37123 Sfântu Gheorghe

Lista actelor de proprietate puse la dispoziție:

- Extras CF nr. 5104 din data de 07.03.2017
- Plan de situație prezentat de client, fără ștampilă A.N.C.P.I.

Descriere teren: Teren situat în extravilanul mun. Sf. Gheorghe, zona Câmpul Frumos, în vecinătatea fostei ferme. Suprafața 17.600 mp, plan, terenul nu este cultivat. Accesul se realizează din drum pământ. Utilități în apropiere (la blocuri).

Sarcini: Nu sunt

Situația/utilizarea actuală a imobilului: Teren arabil, necultivat

Cea mai bună utilizare: Teren arabil

Descrierea zonei și a amplasamentului: Zonă periferică, mixtă, industrial-agricolă și câteva blocuri rezidențiale în apropiere (foste locuințe de serviciu). Zona Câmpul Frumos, fosta fermă, parc industrial și terenuri agricole

Client: Municipiul Sfântu Gheorghe

Imobil – Teren extravilan cu s=17.600 mp
mun. Sf. Gheorghe, extravilan, zona "Câmpul Frumos", jud. Covasna

Metode de evaluare: S-a aplicat abordarea prin piață (comparații), și abordarea prin venit (metoda capitalăzii rentei funciare)

OPINIA EVALUATORULUI PRIVIND VALOAREA DE PIAȚĂ

	Valoarea de piață (LEI/ha)	Valoarea de piață (LEI)	Valoarea de piață (EUR)
Teren cu s=17.600 mp	30.000 lei/ha	52.800 lei	11.603 EUR

NOTĂ: Valoarea nu este influențată de T.V.A.

Cursul de schimb mediu LEI / EUR considerat este de 4,5507 valabil la data evaluării: 10.05.2017

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- ❖ Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs.
 - ❖ A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil și considerată liberă de orice fel de sarcini.
 - ❖ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață;
 - ❖ Valoarea este o predicție;
- Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat” și se supune „Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2017”, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR” în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.



CUPRINS

PARTEA 1 – SINTEZA EVALUĂRII

PARTEA 2 – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 2.1. Identificarea și competența evaluatorului
- 2.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați
- 2.3. Scopul evaluării
- 2.4. Identificarea activului supus evaluării
- 2.5. Drepturile de proprietate evaluate
- 2.6. Tipul valorii estimate
- 2.7. Data evaluării
- 2.8. Moneda raportului
- 2.9. Data inspecției
- 2.10. Documentația necesară pentru efectuarea evaluării
- 2.11. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea
- 2.12. Ipoteze și ipoteze speciale
- 2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- 2.14. Declararea conformității evaluării cu SEV
- 2.15. Abateri de la standarde
- 2.16. Abordarea în evaluare și raționamentul
- 2.17. Riscul evaluării

PARTEA 3 – PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Descrierea amplasamentului (zona, vecinătăți și localizare)
- 3.2. Riscul de mediu
- 3.3. Identificarea proprietății, descrierea legală conform documente
- 3.4. Istoricul proprietății
- 3.5. Descrierea terenului
- 3.6. Analiza pieței imobiliare
- 3.7. Prezentarea metodelor de evaluare

PARTEA 4 – ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

- 4.1. Analiza celei mai bune utilizări
- 4.2. Abordarea prin piață (metoda comparației)
- 4.3. Abordarea prin venit (Metoda capitalizării rentei funciare)
- 4.4. Reconcilierea valorilor

ANEXE

- Anexa 1 : Fotografii
Anexa 2: Copie extras de carte funciară
Anexa 3: Extras din analiza de piață – alte date de piață
Anexa 4: Plan de situație

PARTEA A 2-A – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că:

- Afirmățiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- Suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România);
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR
- Evaluatorul are competența necesară efectuării evaluării, subsemnata GASPĂR KITTİ sunt expert evaluator ANEVAR pe specializările E.P.I. (Evaluarea proprietăților imobiliare), E.B.M. (Evaluarea bunurilor mobile) din anul 2011, cu experiență de peste 5 ani în domeniul evaluărilor.
- Proprietatea a fost inspectată personal de evaluator în prezența reprezentantului proprietarului.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi verificat (la cererea beneficiarului) în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR și de către solicitantul evaluării – mun. Sfântu Gheorghe.

La data elaborării acestui raport, Gaspar Kitti, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are comperetnța necesară întocmirii acestui raport.

Subsemnata Gaspar Kitti, evaluator autorizat – membru titular ANEVAR, Autorizația nr. 12719, am încheiat asigurarea de răspundere civilă la ALLIANZ - ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A. în valoare de 10.000 EUR.

EXPERT EVALUATOR A.N.E.V.A.R.

Ec. Gáspár Kitti

Specializările E.P.I. E.B.M



EVALUATOR: ec. GÁSPÁR KITTİ

2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI

Clientul este Municipiul Sfântu Gheorghe, C.I.F. 440605.

2.3. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării activului - proprietate imobiliară formată din teren extravilan, s=17.600 mp, categoria de folosință arabil, înscris în CF nr. 37123 Sf. Gheorghe, nr. cad. 37123, situată în mun. Sf. Gheorghe, F.N., zonă periferică "Câmpul Frumos", jud. Covasna, este estimarea valorii de piață la data evaluării în vederea încheierii unei tranzacții.

2.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII

Obiectul evaluării este activul – teren extravilan, s=17.600 mp, categoria de folosință arabil, înscris în CF nr. 37123 Sf. Gheorghe, nr. cad. 37123, situată în mun. Sf. Gheorghe, F.N., zonă periferică "Câmpul Frumos", jud. Covasna. La data inspecției terenul nu era cultivat.

2.5. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Este supus evaluării dreptul de proprietate al dnei Hirni Eva Ibolya, născ. Sütő.

- ❖ Conform extrasului de carte funciară eliberată de ANCPI – OCPI Covasna Biroul de cadastru și Publicitate Imobiliară Sf. Gheorghe, cerere cu nr. 5104 din 07.03.2017, la data respectivă proprietatea evaluată este înscrisă în CF individuală nr. 37123 Sf. Gheorghe, sub nr. crt. A1, nr. cad: 37123 – teren extravilan cu s=17.600 mp, categoria de folosință arabil.

Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarlat	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	17.600	30	268/2	-	

Conform foii de proprietate, este întabulat dreptul de proprietate al dnei Hirni Eva Ibolya, născ. Sütő, întabulare, drept de proprietate cu titlu de drept moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/1 conform act notarial Certificat de moștenitor 190 din 29/09/2008 emis de NP Szen Maria

Proprietatea este liberă de sarcini.

2.6. TIPUL VALORII ESTIMATE

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor (2016):

VALOAREA DE PIAȚĂ este Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o

tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat, și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

- Conceptul "valoare de piață" presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participații acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți pe piață. Piața în care activul este expus pentru vânzare este piața în care activul se schimbă în mod normal.
- Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

2.7 DATA EVALUĂRII

Data evaluării este **10 mai 2017**, dată la care raportul de referință leu/euro este de **4,5507lei/1 EUR**.

2.8 MONEDA RAPORTULUI

Moneda raportului este lei.

2.9. DATA INSPECȚIEI

Inspecția imobilului din mun. Sf. Gheorghe, zona periferică "Câmpul Frumos", jud. Covasna, a avut loc în data de **10 martie 2017**. La inspecție nu a participat nici reprezentantul clientului și nici proprietarul, identificarea imobilului s-a făcut pe baza planului de situație pus la dispoziție.

2.10. DOCUMENTAȚIA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII

Pentru obținerea datelor necesare evaluării s-au adunat informații cu privire la piața imobiliară din zonă. Aceste informații provin din surse oficiale și neoficiale și prezintă câteodată asupra veridicității datelor o garanție mai puțin credibilă. Din aceste date s-au selectat informațiile care sunt specifice și cele mai concludente pentru evaluarea imobilului - obiectul acestui raport.

Sursele de informare au fost:
informații din zona în care se află imobilul
informații din mica publicitate și pagini specializate de internet
dadr.covasna-ro.eu – siteul Direcției de Agricultură a județului Covasna

Amploarea investigațiilor

Investigațiile efectuate de evaluator se limitează la:

- datele de piață (tranzacții și oferte) cunoscute la data evaluării atât din surse publice cât și din baza de date a evaluatorului.
- documentele puse la dispoziția evaluatorului privitoare la proprietatea subiect atașate prezentului raport și care sunt considerate veridice fără a efectua verificări suplimentare
- inspecția proprietății și analiza vecinătăților.

2.11. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA

Legate de dreptul evaluat

Informațiile:	Sursa
situația juridică a proprietății imobiliare:	extras CF anexat ¹ ,
dimensiuni / arii proprietății imobiliare:	extras CF anexat

✓ Legate de piața specifică

Informațiile:	Sursa
privind piața imobiliară specifică (preturi)	- o presa de specialitate; - o site-urile: de specialitate - o lucrări anterioare ale evaluatorului²;

Informațiile utilizate au fost:

- o Documentele juridice și tehnice – extras CF, plan de situație
- o Date de piață: prețuri de vânzare, oferte

Sursele de informații au fost:

- o reprezentanții solicitantului pentru documentele și informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili pentru veridicitatea informațiilor furnizate; Prin utilizarea și fructificarea prezentului raport solicitantul își asumă/însușește cele menționate de către noi ca a avea sursă de informație solicitantul".
- o site-uri de specialitate pe piața imobiliară națională
- o dadr.covasna-ro.eu – siteul Direcției de Agricultură a județului Covasna
 - olx.ro; etc.
- sau zonală specifică (ex):
 - elado.ro, hirdetes.ro

2.12 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport:

Ipoteze generale:

- ⇒ Nu se asumă nici o răspundere pentru valabilitatea titlului de proprietate pus la dispoziție.
- ⇒ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile, declarațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; evaluatorul nu răspunde de eventualele neconformități;
- ⇒ Proprietatea este evaluată fără grevări de sarcini și alte datorii, așa cum reiese din documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- ⇒ Se presupune că proprietatea este administrată cu responsabilitate;

¹ Evaluatorul a avut la dispoziție numai documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate.

² informații preluate din arhiva de lucrări ale evaluatorului;

- ⇒ Orice informație, declarație sau document furnizat de solicitant este considerat credibil și garantat;
- ⇒ Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se asigură garanție pentru acuratețe;
- ⇒ Toate planurile tehnice puse la dispoziția evaluatorului de către beneficiar sunt presupuse a fi corecte; Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să facă o imagine referitoare la proprietate;
- ⇒ Se presupune că nu există condiții ascunse sau nevizibile ale proprietății, ale subsolului sau structurilor sale care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- ⇒ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare; evaluatorul nu răspunde de eventualele neconformități;
- ⇒ Se presupune că pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru utilizarea pe care se bazează estimarea valorii;
- ⇒ Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu există alte încălcări sau violări ale proprietăților vecine, decât cele menționate în cadrul raportului;
- ⇒ Suprafața terenului a fost considerată conform extrasului de carte funciară.
- ⇒ Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător. Presupun în continuare că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu am fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase, nu am făcut investigații în acest sens, deci valoarea este exprimată în ipoteza că nu există așa ceva nici pe proprietate și nici pe terenuri vecine; dacă ulterior se va descoperi că există contaminare pe proprietatea analizată sau pe oricare teren vecin, aceasta ar putea diminua valoarea raportată;
- ⇒ Nu am realizat o expertiză tehnică a structurii solului, nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatare normale.

Ipoteze speciale:

- ⇒ Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport și se realizează în funcție de prevederile din raport. Valorile separate alocate elementelor componente nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- ⇒ Orice estimări ale valorii conținute în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau împărțire a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raport;
- ⇒ Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni și estimări sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare;
- ⇒ Utilizarea raportului de evaluare se face numai în scopul în care s-a făcut evaluarea;
- ⇒ Intrarea în posesia raportului sau a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

- ⇒ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- ⇒ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fără acordul scris și prealabil al evaluatorului;
- ⇒ Evaluatorul este responsabil față de beneficiarul prezentului raport de evaluare și nu își asumă nici o responsabilitate față de terțe persoane fizice sau juridice.

2.13. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Acest raport 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 cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

2.14 DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV

În prezentul raport de evaluare s-au respectat Standardele de evaluare a bunurilor 2017 și Ghidurile metodologice de evaluare, astfel:

- SEV 100 - Cadru general (IVS - Cadru general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Implementare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS230)
- SEV 400 – Verificarea evaluării
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

2.15. ABATERI DE LA STANDARDE

În prezentul raport nu au fost făcute devieri de la cerințele Standardele de evaluare a bunurilor 2017 și Ghidurile metodologice de evaluare

2.16 ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

Valoarea estimată prin **abordarea prin piață - metoda comparației directe** reprezintă o valoare de piață a imobilului, obținută în urma analizării tranzacțiilor/ofertelor de vânzare din zonă, cu proprietăți asemănătoare, culese de pe piața imobiliară, urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectată în mass-media sau alte surse de informare.

Abordarea prin venit - **Metoda capitalizării rentei funciare** reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

2.17 RISCUL EVALUĂRII

Valorile estimate în prezentul raport se bazează pe condițiile de piață curente, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt și mediu, prezentate în raport. Aceste

informații nu cuprind predicția evenimentelor sau a valorilor viitoare, ci reflectă așteptările curente de pe piață, bazate pe tendințele curente. Aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile economice, sociale, fiscale etc.

Proprietatea subiect este fără restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabile pentru scopul exprimat.

PARTEA A 3-A PREZENTAREA DATELOR

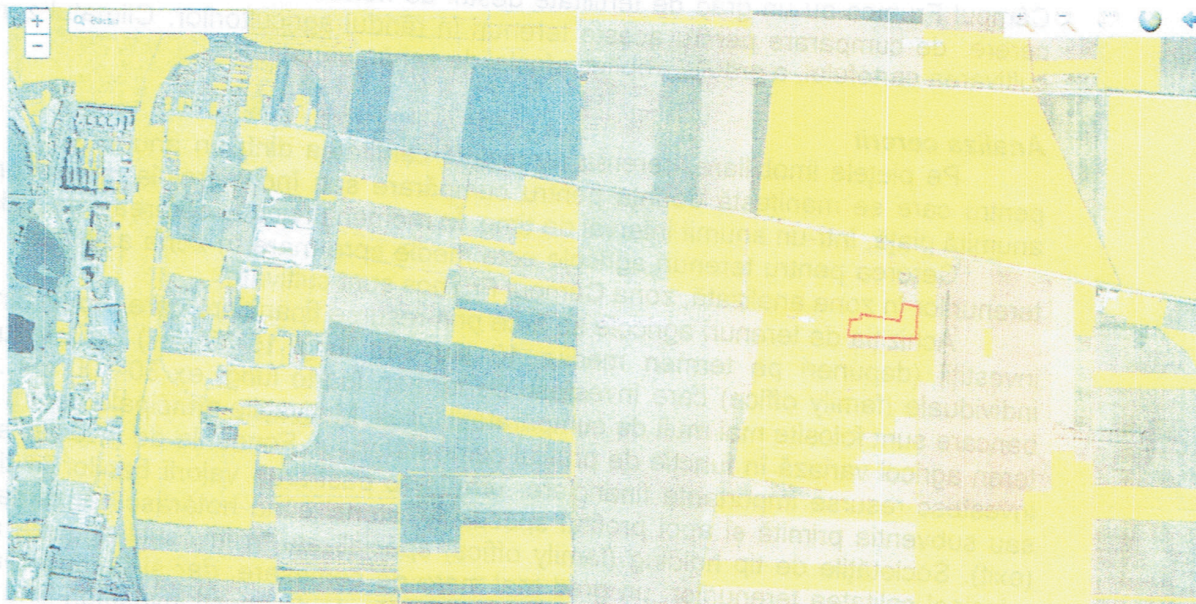
3.1. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI (Zona, vecinătăți și localizare)

Imobilul supus evaluării se află în extravilanul mun. Sfântu Gheorghe, zona Câmpul Frumos, la cca 3 km de oraș, în vecinătatea fostei ferme agrozootehnie de stat.

Vecinătățile imobilului sunt terenuri agricole la nord și sud, drum pământ la est și fostele grajduri spre vest.

Utilitățile se găsesc în apropiere la blocurile rezidențiale construite în anii 1970 pentru angajații fostei ferme, sau la fostele grajduri spre vest.

Accesul se face din drum pământ, legătură directă din drumul național 13E.



3.2. RISCURI DE MEDIU

Nu este cazul.

3.3. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII, DESCRIEREA LEGALĂ CONFORM DOCUMENTE

Proprietatea supusă evaluării este compusă din:

- Teren extravilan, categoria de folosință arabil cu s=17.600 mp

3.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII

Nu am primit informații cu privire la istoricul proprietății

3.5. DESCRIEREA TERENULUI

- ✓ S= 17.600 mp
- ✓ Forma ușor neregulată, în formă de "L"
- ✓ acces de pe drum pământ
- ✓ Utilități: în apropiere
- ✓ clasa de calitate I, necultivat la data evaluării

3.6. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

O piață imobiliară este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Proprietatea imobiliară se încadrează în categoria de "terenuri arabile situate în extravilan", zona din apropierea mun. Sf. Gheorghe. Terenurile arabile din zona analizată Câmpul Frumos au un grad de fertilitate destul de ridicat, de aceea sunt apreciate și există cerere de cumpărare pentru aceste terenuri în rândul agricultorilor. Climatul zonei permite cultivarea cartofului, a grâului, rapiței, sfecei de zahăr, varzei etc.

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. În momentul actual cererea este redusă.

Cererea pentru terenuri agricole este medie spre mare în zona analizată. Majoritatea terenurilor în zona analizată, zona Câmpul Frumos sunt cultivate.

Achiziția de terenuri agricole se face prin resurse financiare care provin din fonduri de investiții (depuneri pe termen mediu, 10 ani sau lung 15-30 ani) sau resurse private individuale (family office) care investesc pe termen foarte lung, ex 50-100 ani. Finanțările bancare sunt folosite mai mult de cumpărătorii locali. Motivațiile principale pentru achiziția de teren agricol variază în funcție de profilul cumpărătorului. Fondurile de investiții străine, care investesc resurse importante financiare, urmăresc păstrarea valorii banilor în timp, arenda sau subvenția primită și apoi profitul speculativ, atunci când hotărâsc vânzarea proprietății (exit). Societățile de tip holding (family office) specializate în investiții agricole urmăresc în principal calitatea terenurilor, un grad mai mare de comasare, dar și frumusețea naturală a locațiilor. Profitul așteptat este moderat, achizițiile făcute de acești investitori fiind finanțate cu excesul de resurse financiare provenite din profitul altor afaceri. Investitorii privați, de mici dimensiuni, înțeleg oportunitatea de a investi în România, principala motivație pentru cumpărarea de teren fiind subvenția agricolă, profitabilitatea ridicată a culturilor și specularea ulterioară a prețului de teren³. În județul Covasna sunt numeroase firme de succes cu profil agricultor, printre care se numără Solfarm din Sf. Gheorghe, Biofarm din Tg. Secuiesc, Romion SRL din Zăbala, MP Agro și Agrowest din Cernat etc.

Din datele de piață⁴, analizând tranzacțiile de terenuri arabile în zona, reiese că prețurile terenurilor arabile au crescut cu cca 40-100% față de prețurile din 2015. " Prețul

³ http://www.nairomania.ro/images/publicatii/doc_32_49.pdf

⁴ <http://agrointel.ro/69918/prețul-minim-pentru-un-hectar-de-teren-agricol-in-romania/>

terenului agricol din România a crescut, iar această majorare este în strânsă legătură cu veniturile din agricultură, dar și cu cuantumurilor subvențiilor plătite fermierilor de către APIA în decursul ultimului an, a lăsat să se înțeleagă ministrul agriculturii Achim Irimescu. Într-un interviu acordat agenției Agerpres, șeful de la MADR a arătat că la acest moment, la final de an 2016, nu mai se găsește hectar de teren agricol care să coste sub 2.000 de euro."

Prețurile variază de la 18.000 lei/ha-40.000lei /ha în funcție de clasa de fertilitate, zonă, accesibilitate etc.

Închiriere- arendă

Conform AGROINTEL din terenurile agricole aflate în domeniul public și privat al statului și administrarea Agenției Domeniilor Statului, disponibile pentru contractare începând cu luna februarie 2016 în județul Covasna sunt doar – 11,59 ha din care 1,64 ha teren arabil și 9,95 ha fânețe; acest raport este mic în comparație cu alte județe ceea ce ne conduce la concluzia că majoritatea terenurilor agricole în zona analizată sunt lucrate și exploatate, pe de altă parte că în județ procesul de retrocedare a terenurilor este aproape finalizat.

Conform agrointel nivelul arendei rămâne neschimbat față de 2016⁵

Nivelul minim al arende se calculează în funcție de:

- categoria de folosință a terenului,
- clasa de calitate și coeficienții de majorare ai redevenței (clasa de calitate a solului, categoria de folosință a terenului, amenajări pentru irigații, desecări-drenaje, lucrări antierozionale, categoria localității, amplasarea terenului față de localitate, facilități de transport inputuri și recolta și în funcție de suprafața arendată).

Nivelul arenda pe clase de calitate

ARABIL:

CLASA DE CALITATE	NIVEL DE REDEVENȚĂ Kg grâu/ha
Clasa I	1018
Clasa II	804
Clasa III	576
Clasa IV	456
Clasa V	375

Aea=kg grâu SR EN 15587+A1:2014/ha/an și SR 13548:2013/ha/an.

⁵ <http://agrointel.ro/75899/nivel-arenda-ads-teren-agricol/>

Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Variatia prețurilor este generată de elementele naturale, antropice de care beneficiaza terenul, precum si de gradul de comasare. Elementele naturale importante care influenteaza pretul sunt calitatea solului, regimul pluviometric al zonei, proximitatea resurselor de apa de suprafata care pot fi utilizate pentru irigatii. Posibilitatile tehnice de irigare, prezenta capacitatilor de stocare, proximitatea si accesibilitatea punctelor de vanzare pentru productia obtinuta pot creste prețurile semnificativ. Comasarea terenurilor este foarte importanta deoarece exista un optim intre suprafata si comasare, astfel incat utilizarea utilajelor agricole sa fie eficienta din punct de vedere economic. Astfel, culturile vegetale mari (grau, porumb, floarea-soarelui, soia etc) sunt rentabile pe suprafete mai mari de 500 ha. Terenurile mai mici sunt rentabile pentru horticultura si culturi specializate. O comasare de 100% este ideala, insa si loturile de 15-20 ha aflate la distanta de maximum 1 km sunt atractive pentru fermieri.

În prezent oferta de terenuri agricole oferite spre vânzare în zonă este medie. Ofertanții sunt de obicei persoane fizice, cu terenuri agricole de suprafețe mai mici, moștenite iar potențialii cumpărători companii specializate pe agricultură cu terenuri aflate în apropiere sau învecinate care doresc extinderea ariei de acoperire din dorința de comasare sau dezvoltare etc, sau care au folosit terenul în calitate de arendași.

Atractivitatea proprietății din punct de vedere imobiliar

Ținând cont de caracteristicile intrinseci ale imobilului supus evaluării precum si de zona în care acesta este amplasat, se poate aprecia că proprietatea evaluată are atractivitate medie spre mare.

Echilibrul pieței și tendințele pe viitor

La data evaluării, piața imobiliară specifică este în echilibru relativ, iar numărul tranzacțiilor încheiate mediu.

Pe viitor se așteaptă o creștere a prețurilor de vânzare, având în vedere tendința naturală de convergență a prețurilor către nivelurile înregistrate în țările din Uniunea Europeană, însa marja de creștere nu va depinde doar de așteptările proprietarilor, ci și de corelarea profitabilității producției agricole și investițiile în teren. Un element esențial pentru evoluția viitoare a prețurilor terenurilor agricole va fi și prețul cerealelor, care poate tempera din ritmul ascendent al prețurilor.⁶ Deja în primele 30 de zile, ianuarie am văzut multe cereri de credit pentru investiție în teren arabil. Fermierii cumpără în continuare teren, ceea ce va duce mai departe la creșteri de preț de cel puțin 5-8% în acest an.

⁶ <http://agrointel.ro/73305/piata-terenurilor-in-2017-cu-cat-mai-cresc-preturile/>

3.7. PREZENTAREA METODELOR DE EVALUARE

Valoarea estimată prin **abordarea prin piață - metoda comparației directe** reprezintă o valoare justă a imobilului, obținută în urma analizării tranzacțiilor/ofertelor de vânzare din zonă, cu proprietăți asemănătoare, culese de pe piața imobiliară, urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectată în mass-media sau alte surse de informare.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Renta funciară este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/arendare a terenului. Aceasta corespunde câștigului proprietarului terenului și al dreptului de folosință. Renta funciară poate fi capitalizată cu o rată adecvată pentru a estima valoarea de piață a amplasamentului. Ratele de capitalizare obținute de pe piață sunt utilizate pentru transformarea rentei în valoare de piață. Dacă renta curentă corespunde rentei de piață, estimarea valorii obținute prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață, va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului absolut de proprietate.

PARTEA A 4-A ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1. Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unei proprietăți imobiliare, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Având în vedere regimul juridic al terenului de extravilan arabil, opțiunea de teren construit nu este permisă legal, deci cea mai bună utilizare rămâne utilizarea curentă de teren arabil.

4.2. Estimarea valorii terenului prin metoda comparației

Pentru evaluarea terenului pot fi utilizate următoarele metode de evaluare recunoscute de standardele de evaluare: comparația directă, proporția sau alocarea, extracția, parcelarea, valoarea reziduală și capitalizarea rentei sau a chiriei de bază. Dintre metodele de evaluare a terenului enumerate mai sus, cel mai des folosite sunt: comparația directă și metoda extracției, în situația de față se va utiliza metoda comparației directe, celelalte metode nefiind relevante pentru proprietatea analizată.

Din informațiile culese de pe piața imobiliară (dadr.covasna-ro.eu – siteul Direcției de Agricultură a județului Covasna, vânzători, cumpărători), privind tranzacțiile/ofertele cu terenuri s-au ales 4 comparabile:

COMPARABILE TEREN

Comparabila 1:

http://dadr.covasna-ro.eu/attachments/038_Aviz%20Final%20nr%2090%20Sf%20gheorghe.pdf

Teren extravilan situat în extravilanul mun. Sfântu Gheorghe, zona Câmpul Frumos, în imediata vecinătate a terenului evaluat, suprafață 1,8689 ha (18.689 mp)

TRANSACTIONAT la 45.000 lei (24.078 lei/ha) cf aviz final nr.90 din 22.04.2015 Direcția de Agricultură a județului Covasna

MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE Direcția pentru Agricultură a Județului Covasna

AVIZ FINAL Nr. 90 din 22.04.2015

În temeiul art.9 și 10 din Legea nr.17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr.268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, cu modificările și completările ulterioare,

NICOLAE MIRCEA, CNP [redacted] domiciliat în mun.Sf.Gheorghe str. [redacted] 1 decembrie 1918 bl.15, sc.F, ap.1, județul Covasna, act de identitate seria KV nr.192061, eliberat de SPCLP Sf.Gheorghe., la data de 13.02.2008, telefon 0745 166 209, în calitate de vânzător și înregistrat la primăria mun.Sf.Gheorghe cu nr. 40 din 18.03.2015.

Ca urmare a verificării modului de respectare a procedurii prevăzute de lege privind exercitarea dreptului de preemțiune,
Se emite

AVIZ FINAL

În vederea încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică de către notarul public sau pronunțării de către instanță a unei hotărâri judecătorești care (ine locul contractului de vânzare, pentru VARGA ZSOLT, în calitate de preemtor proprietar u domiciliul în mun.Sf.Gheorghe Bdul.Graț Grigore Balan nr.30, bl.65, sc.C, ap.7, județul Covasna, ales de vânzător în calitate de potențial cumpărător al terenului agricol situat în extravilanul localității Sf.Gheorghe identificat cu nr. cad.37863, înscris în CF nr.37863 Sf.Gheorghe, județul Covasna, în următoarele condiții:

- suprafața de teren agricol care face obiectul vânzării - 1,8689 ha;
- prețul de vânzare 45 000 lei.

Director Executiv
Konczai Csaba





Comparabila 2:

Sf. Gheorghe, teren extravilan, zona Campul Frumos, in camp, suprafat 11,76 ha, forma aproape regulata

Oferta de vanzare (terenul se vinde arendasului) la 70.560 EUR, echivalent 315.220 lei da data ofertei adica 26.804 lei/ha



Client: Municipiul Sfântu Gheorghe

Imobil – Teren extravilan cu s=17.600 mp
mun. Sf. Gheorghe, extravilan, zona "Câmpul Frumos", jud. Covasna

OFERTA DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata¹⁾, STANZ ALEXANDER și STANZ SOFIANA JUDET SARAJEVA
CNF având adresa de comunicare în: localitatea SF. ANTON
CHIECUBHA str. DISERIE nr. 22
..... bl. sc. et. ap. județul/sectorul
COVASNA codul poștal e-mail
..... tel.

¹⁾ Se completează numele și prenumele proprietarului terenului.
vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 11,76 (ha), la
prețul de 70.560 euro (pestea nu include taxa euro) (lei)²⁾
chivodul in lei se nu doborâta prin contract de vânzare-cumparare, la data

²⁾ Se va completa în cifre și litere. *într-o singură linie*

Condițiile de vânzare sunt următoarele: terenul se vinde oricui cu
respectarea condițiilor prevăzute de lege
Date privind identificarea terenului

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categoria de folosință ³⁾ (**)	Obs.
	Orașul/Comuna/Județul (*)	Suprafața (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător	<u>SF. GHEORGHE JUDEȚUL COVASNA</u>	<u>11,76</u>	<u>38811</u>	<u>38811</u>	<u>29</u>	<u>357/1/11</u>	<u>ARABIL</u>	
Verificat primărie ⁴⁾	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	

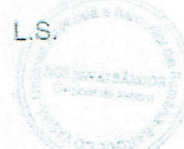
³⁾ Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan productive, care sunt: arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicele, plantațiile de hamei și duzi, pășunile, fânețele, serele, solarele, răsadnițele și altele asemenea, cele cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

⁴⁾ Se completează cu "X" rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vanzator/Imputernicit, Stanz Alexander
Stanz Sofiana
(numele și prenumele în clar)
Semnătura
Data 15.03.2016.

L.S.



Client: Municipiul Sfântu Gheorghe

Imobil – Teren extravilan cu s=17.600 mp

mun. Sf. Gheorghe, extravilan, zona "Câmpul Frumos", jud. Covasna

Comparabila 3:

http://www.sepsiszentgyorgyinfo.ro/edit_file/uploads/files/2016/Oferte%20vanzare%20teren/DEMETER%20DENE%20si%20ANNA/Oferta%20vanzare_0001.pdf

Teren extravilan Sfântu Gheorghe, zona cailor ferate spre Campul Frumos, suprafața 1,51 ha, forma regulate

Oferta la 47.000 lei, adică 31.126 lei/ha

Anexă nr. 18
La normele metodologice

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

DEMETER DENEȘ

1670528140010

Subsemnatul/Subsemnata ¹⁾ DEMETER ANNA CNP 204223140019.

având adresa de comunicare în : localitatea SF. GHEORGHE, strada 1083, nr. 14, sc. 1, et. 1, ap. 1, județul/sectorul COVASNA, codul poștal 520006, e-mail: anna.demetrescu@co.ro, tel. 0744 444 445, vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 1,51 (ha), la prețul de 47.000 lei (patruzeci și șapte mii lei) lei²⁾

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

Specificație	Date privind identificarea terenului						Categorie de folosință ³⁾	Obs.
	Orașul/ com./ județul	Supra- fața (ha)	Nr. cad.	Nr. CF	Nr. tarla/ lot	Nr. parcelă		
Se completează de vânzător	SF. GHE.	1,51	24295	24295			EXTRAVILAN	
Verificat primărie ⁴⁾	x	x	x	x			x	

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr.286/2009 privind Codul penal, cu modificările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

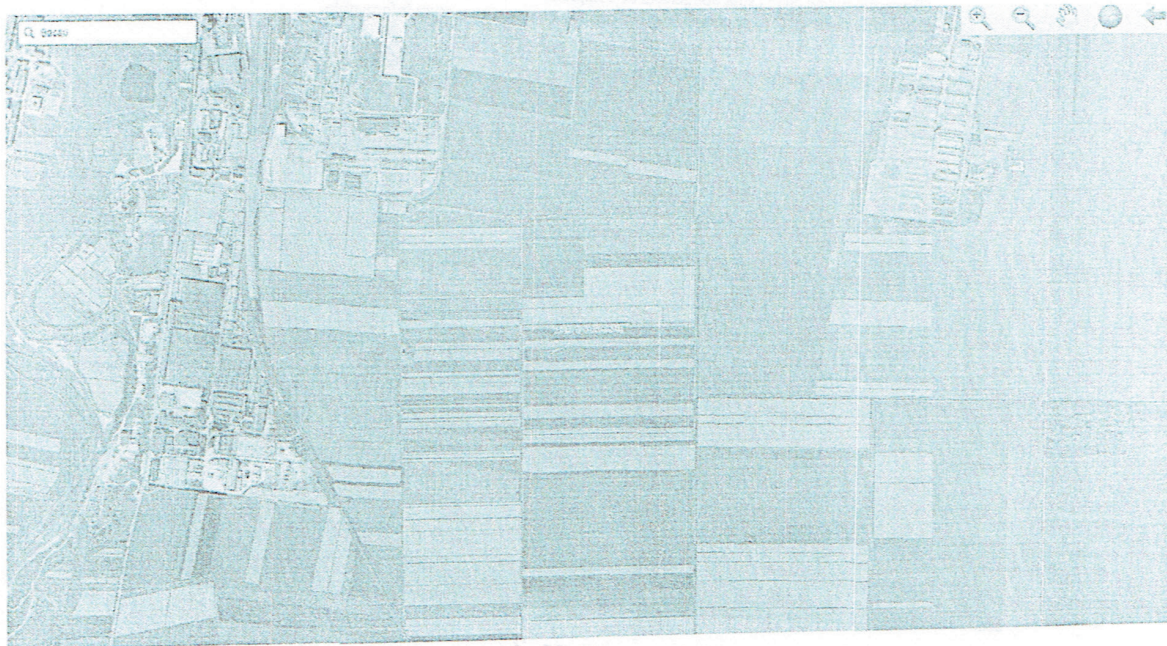
Vânzător/Împuernicit:

Demeter Anna

(numele și prenumele în clar)

Semnătura:

Data: 16.10.2016



Comparabila 4:

EVALUATOR: ec. GÁSPÁR KITTI

Client: Municipiul Sfântu Gheorghe

Imobil – Teren extravilan cu s=17.600 mp
mun. Sf. Gheorghe, extravilan, zona "Câmpul Frumos", jud. Covasna

http://www.sepsiszentgyorgyinfo.ro/edit_file/uploads/files/2016/Oferte%20vanzare%20teren/IVAN%20NICULAE%20GHEORGHE/Oferta%20vanzare.pdf

Sfântu Gheorghe, extravilan arabil, zona industrial, peste cale ferată spre Câmpul Frumos,
s=1.59 ha, forma regulate
Oferta la 42.900 lei, adică 26.981 lei/ha

Anexă nr. 1/1
La normele metodologice

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata IVAN NICULAE GHEORGHE CNP. 1600412141031
având adresa de comunicare în : localitatea Sf. Gheorghe str. Libertății nr. 67, bl. 7,
sc. 6, et. 16, ap. 1, județul/sectorul Covasna, codul poștal 527000 e-mail ivan.niculae@gmail.com
tel. 0744164668 vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 1.59 (ha), la preț
de 42.900 (peste zece mii lei) lei^(*)
Condițiile de vânzare sunt următoarele:

Specificație	Date privind identificarea terenului						Categorie de folosință ^(*)	Obs.
	Orașul/ com./ județul	Supra- fața (ha)	Nr. cad.	Nr. CF	Nr. tarla/ lot	Nr. parcelă		
Se completează de vânzător	<u>Sf. Gheorghe</u>	<u>1.59</u>	<u>37782</u>	<u>37782</u>	<u>420/1/1/23</u>		<u>arabil</u>	
Verificat primărie ^(*)	<u>A</u>	<u>B</u>	<u>C</u>	<u>D</u>	<u>E</u>			

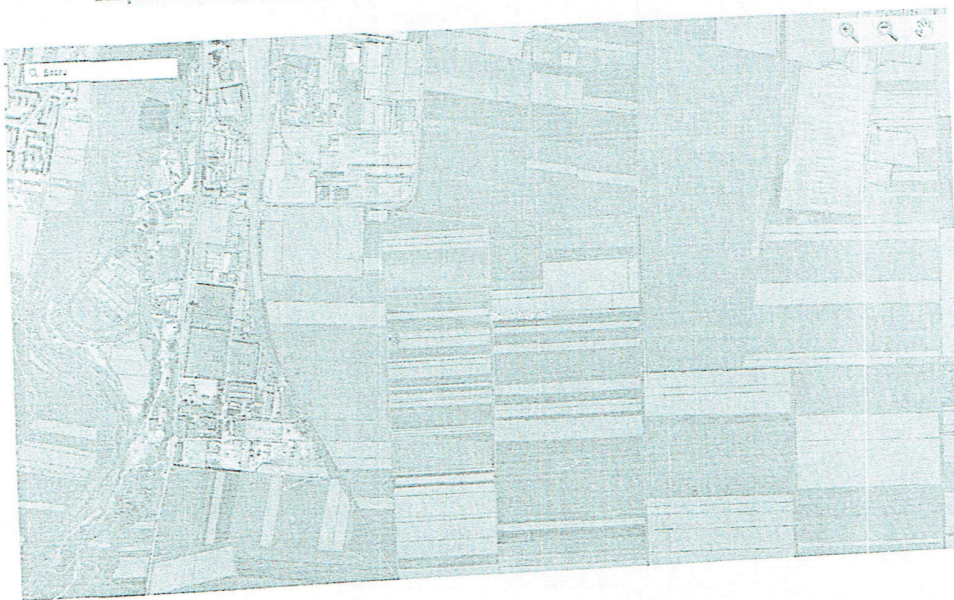
Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr.286/2009 privind Codul penal, cu modificările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/împuțernicit, IVAN NICULAE GHEORGHE
(numele și prenumele în clar)

Semnătură IVAN
Data: 15.04.2016

NOTE:

- Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat
- Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.



Alte date de piață în anexa nr. 3
Calculul se prezintă astfel:

EVALUATOR: ec. GĂSPĂR KITTI

Client: Municipiul Sfântu Gheorghe

Imobil – Teren extravilan cu s=17.600 mp
mun. Sf. Gheorghe, extravilan, zona "Câmpul Frumos", jud. Covasna

Proprietate subiect		Comp_1	Comp_2	Comp_3	Comp_4
Sf. Gheorghe, zona Campul Frumos, langa fosta ferma		Sf. Gheorghe, Campul Frumos, localizare similara	Sf. Gheorghe, zona Campul Frumos, in camp	Sf. Gheorghe, periferic, zona garii - industriala	Sf. Gheorghe, periferic, zona industriala, peste cale ferata spre Campul Frumos
17.600	suprf.	18689	117600	15100	15900
pamant	acces	pamant	pamant	pamant	pamant
mai.17	data	apr.15	mar.16	oct.16	apr.16
Prețul de Vânzare (LEI/mp)		2,4078 lei	2,6800 lei	3,1126 lei	2,6700 lei
ajustare Oferta- Tranzactie (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ajustare Oferta- Tranzactie		0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei
Prețul de Vânzare (tranzactie potentiala LEI/mp)		2,408 lei	2,680 lei	3,113 lei	2,670 lei
ELEMENTE DE COMPARATIE					
DREPT DE PROPRIETATE	liber	similar	similar	similar	similar
Ajustare LEI/mp		0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei
Preț ajustat (LEI/mp)		2,4 lei	2,7 lei	3,1 lei	2,7 lei
CONDIȚII DE FINANȚARE	cash	similar	similar	similar	similar
Ajustare LEI/mp		0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei
Preț ajustat (LEI/mp)		2,4 lei	2,7 lei	3,1 lei	2,7 lei
CONDIȚII DE VÂNZARE	normal	similar	similar	similar	similar
Ajustare LEI/mp		0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei
Preț ajustat (LEI/mp)		2,4 lei	2,7 lei	3,1 lei	2,7 lei
CONDIȚII DE PIAȚĂ	data eval	40,0%	15,0%	5,0%	15,0%
Ajustare LEI/mp		1,0 lei	0,4 lei	0,2 lei	0,4 lei
Preț ajustat (LEI/mp)		3,4 lei	3,1 lei	3,3 lei	3,1 lei
LOCALIZARE si ACCES	acces de pe drum pamant	similar	pamant	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat (LEI/mp)		0,0 lei	0,000 lei	0,000 lei	0,000 lei
CARACTERISTICI FIZICE					
Ajustare forma+dimens (%)	forma usor neregulata	-10,0%	-5,0%	-10,0%	-10,0%
Preț ajustat (LEI/mp)		-0,337 lei	-0,154 lei	-0,327 lei	-0,307 lei
Ajustare supraf (%)	{ 17.600 }	0,0%	-30,00%	1,00%	1,00%
Preț ajustat (LEI/mp)		0,0 lei	-0,925 lei	0,033 lei	0,031 lei
Ajustare clasa de calitate (%)	clasa I	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat (LEI/mp)		0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei
Ajustare topograf (%)	plan	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat (LEI/mp)		0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei
UTILITĂȚI	in apropiere	similar	nu	similar	similar
Preț ajustat (LEI/mp)		0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei
AMENAJĂRI, CULTIVARI	nu	nu	nu	nu	nu
Preț ajustat (LEI/mp)		0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei
ZONARE	Campul Frumos	similar, in vecinatate	Campul Frumos, in camp, mai periferic	zona garii, zona industriala spre Campul Frumos	zona garii, zona industriala spre Campul Frumos
Corecție (%)		0,0%	35,0%	0,0%	5,0%
Preț ajustat (LEI/mp)		0,0 lei	1,1 lei	0,0 lei	0,2 lei
CEA MAI BUNA UTILIZARE	arabil	similar	similar	similar	similar
Corecție (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat (LEI/mp)		0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei	0,0 lei
Preț ajustat (LEI/mp)	3/mp. 30.000 lei/ha	3,03 lei	3,08 lei	2,97 lei	2,95 lei
Corecție totală brută (absolut)		1,3 lei	2,6 lei	0,5 lei	0,9 lei
Se alege imobilul cu cea mai mica corecție bruta (%)		54,0%	95,50%	16,55%	
52.800,00 lei		52.800 LEI		11.603 EUR	

EVALUATOR: ec. GĂSPĂR KITTI



Explicarea ajustărilor

- ❖ Comparabila 1 fiind o tranzacție certă nu au fost necesare ajustări, nici în cazul celorlalte comparabile, acestea fiind oferte oficiale cu preemtori, deci prețul de ofertare stabilit poate fi considerat preț de tranzacție.
- ❖ Pentru condițiile de piață s-a aplicat o corecție de 40% față de C1, tranzacție din 2015, 15% față de C2 și C4, oferte din martie resp. aprilie 2016 și o corecție de 5% față de C3, ofertă din octombrie 2016. Prețurile terenurilor arabile au înregistrat o creștere semnificativă în ultimii ani, descrise detaliat în capitolul Analiza de piață.
- ❖ Terenul de evaluat având o formă ușor neregulată, în formă de "L" față de C1, C3 și C4, toate cu forma regulată dreptunghiulară s-a aplicat câte o depreciere de 10% iar față de C2 cu forma aproape regulată, trapezoidală s-a aplicat doar o depreciere de 5%.
- ❖ Pentru corecția dimensiunii terenurilor s-a avut în vedere principiul căreia terenurile agricole mai mai ca suprafață se vând de obicei mai scump pe hectar din cauza rentabilității și invers. Astfel pentru fiecare diferență de 0,2 ha (2000 mp) s-a considerat o corecție de 1%, excepția făcând C2, acesta având suprafața mult mai mare față de acesta s-a aplicat o depreciere de 30%, considerând o corecție de 1% pentru fiecare diferență de cca 3333 mp.
- ❖ Pentru zonare față de C3 situat mai periferic, în câmp, mai greu accesibil s-a aplicat o corecție de 35% adică 1,1 lei/mp, iar față de C4, situat puțin mai periferic de zona industrială a orașului, spre Câmpul frumos s-a aplicat o corecție de 0,2 lei/mp

Valoare teren = 17.600 mp x 3 LEI/mp (30.000 LEI/ha) = **52.800 LEI**
echiv. **11.603 EUR** neafectat de TVA



4.3. ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin capitalizarea venitului (sau abordarea prin venit) poate fi aplicată atât în cazul estimării valorii de piață cât și pentru alte tipuri de evaluări și este bazată pe aceleași principii care se aplică și în alte abordări ale evaluării.

Estimarea valorii de piață se face în cazul de față prin metoda capitalizării chiriei, metodă de randament având la bază considerentul potrivit căruia proprietatea imobiliară de evaluat constituie o investiție generatoare de venituri.

În acest caz, proprietarul este în principal interesat de capacitatea de a produce profit, aceasta constituind elementul esențial care influențează valoarea proprietății. Astfel, valoarea proprietății este direct proporțională cu venitul net obținut din închirierea imobilului.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Renta funciară este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/arendare a terenului. Aceasta corespunde câștigului proprietarului terenului și al dreptului de folosință. Renta funciară poate fi capitalizată cu o rată adecvată pentru a estima valoarea de piață a amplasamentului. Ratele de capitalizare obținute de pe piață sunt utilizate pentru transformarea rentei în valoare de piață. Dacă renta curentă corespunde rentei de piață, estimarea valorii obținute prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață, va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului absolut de proprietate

CALCULUL VALORII TERENULUI PRIN METODA CAPITALIZĂRII RENTEI FUNCiare

1. Estimarea venitului net anual realizat prin închirierea terenului

- Producția medie de grâu realizată la hectar – arabil clasa 1: 3600 kg/ha⁷
- Prețul grâului: 0,800 lei/kg⁸
- Suprafața terenului: 1,76 ha
- Producția medie realizabilă: 1,76 ha x 3600 kg/ha = 6336 kg
- Venitul brut realizat prin vânzarea producției: 6336 kg x 0,8 lei/kg = 5069 lei.
- Mărimea arendei brute care se practică în zona agricolă respectivă pentru terenurile agricole închiriate, este de 1018 kg/ha grau⁹
- Valoarea rentei brute: 1018 kg x 0,8 lei/kg = 814,4 lei rot. 814 lei
- cheltuielilor privesc chiriasul (arendasul)
- Valoarea rentei nete: R = 814

2. Extragerea ratei de capitalizare

- Valoarea terenurilor agricole comparabile în zonă variază între 26.000 lei/ha și 34.000 lei/ha
- Producția medie realizabilă la hectar este între 3600 și 2800 kg/an, funcție de clasa terenului 1 sau 2.
- Renta brută pe hectar 1018 kg x 0,8 lei/kg = 814,4 lei rot. 814 lei
- Se determină ratele de capitalizare extreme:

$$C_1 = 814 / 26.000 = 0,0266 = 0,031\%$$

$$C_2 = 814 / 34.000 = 0,02 = 0,024\%$$
- Rata de capitalizare medie: c = 0,027%

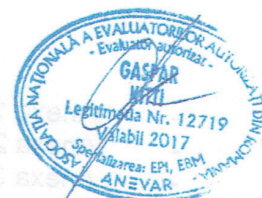
3. Determinarea valorii terenului prin metoda capitalizării rentei

$$V = R / c = 814 \text{ lei} / 0,027 = 30.148 \text{ lei.}$$

Rotund 30.150 lei/ha

Valoarea de piață = 30.150 lei/ha x 1,76 ha = 53.064 lei rot. 53.100

ANEXE



⁷ <http://lege5.ro/Gratuit/gu2tkoj/norma-metodologica-privind-modul-de-stabilire-a-valorii-terenurilor-arabile-in-vederea-acordarii-despagubirilor-prevazute-de-legea-nr-1-2000-pentru-reconstituirea-dreptului-de-proprietate-asupra-teren>

Norma metodologică privind modul de stabilire a valorii terenurilor arabile în vederea acordării despăgubirilor prevăzute de Legea nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997, cu modificările și completările ulterioare din 23.09.2004

⁸ <http://www.madr.ro/prețul-cerealelor-pe-pițele-reprezentative-din-romania.html> (Prețul cerealelor pe piețele reprezentative din România - săptămâna 17 - 2017)

⁹ <http://agrointel.ro/75899/nivel-arenda-ads-teren-agricol/>

4.4. RECONCILIAREA VALORILOR

În urma aplicării metodelor de evaluare au fost obținute următoarele valori (rotunjite):

Metoda aplicată	Valoarea obținută
Metoda comparației directe	52.800 lei
Metoda capitalizării rentei funciare	53.100 lei

Selectarea valorii de piață propusă pentru proprietatea evaluată a avut în vedere relevanța abordărilor efectuate pentru tipul proprietății evaluate, cantitatea și precizia informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate și starea pieței imobiliare specifice.

Valoarea obținută prin abordarea prin comparații (abordarea prin piață) reflectă nivelul potențialului proprietății analizate. Având în vedere scopul evaluării, precum și ipotezele luate în calcul se consideră că este cea mai relevantă pentru proprietatea în cauză, întrucât s-au identificat suficiente tranzacții și oferte de terenuri în zona analizată, iar datele culese sunt precise și de încredere. Insuficiența abordării prin venit constă în ratele de capitalizare greu obținabile pentru proprietate subiect precum și datele de piață insuficient fundamentate (lipsa informațiilor de piață certe) pentru stabilirea arende brute.

OPINIA EVALUATORULUI PRIVIND VALOAREA DE PIAȚĂ

	Valoarea de piață (LEI/ha)	Valoarea de piață (LEI)	Valoarea de piață (EUR)
Teren cu s=17.600 mp	30.000 lei/ha	52.800 lei	11.603 EUR

NOTĂ: Valoarea nu este afectată de T.V.A.

ANEXE

- Anexa 1 : Fotografii
- Anexa 2: Copie extras de carte funciară
- Anexa 3: Extras din analiza de piață – alte date de piață
- Anexa 4: Plan de situație

INTOCMIT

ec. Gáspár Kitti
evaluator



EVALUATOR: ec. GÁSPÁR KITTİ

Client: Municipiul Sfântu Gheorghe

Imobil – Teren extravilan cu s=17.600 mp
mun. Sf. Gheorghe, extravilan, zona "Câmpul Frumos", Jud. Covasna

Anexa 1 - Fotografii

Zona și accesibilitate (drum pământ direct din DE)



Vedere de ansamblu teren



EVALUATOR: ec. GĂSPĂR KITTI



Client: Municipiul Sfântu Gheorghe

Imobil – Teren extravilan cu s=17.600 mp
mun. Sf. Gheorghe, extravilan, zona "Câmpul Frumos", jud. Covasna

Anexa 2 – Copie extras de carte funciară

18044944

Carte Funciară Nr. 37123 Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE**

ANCPI
AGENTUL NATIONAL
DE CADASTRU SI
PUBLICITATE IMOBILIARA

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

Nr.	5104
Zona	07
Lotul	03
Anul	2017

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Covasna

Nr. Crt.	Nr. cadastral	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	37123	17.600	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
2242 / 22/01/2014	
Act Notarial nr. certificat de moștenitor 190, din 26/09/2008 emis de NP Szen Maria;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1	A1
1) HIRNI EVA IBOLYA, nasc. Suto	

C. Partea III. SARCINI .

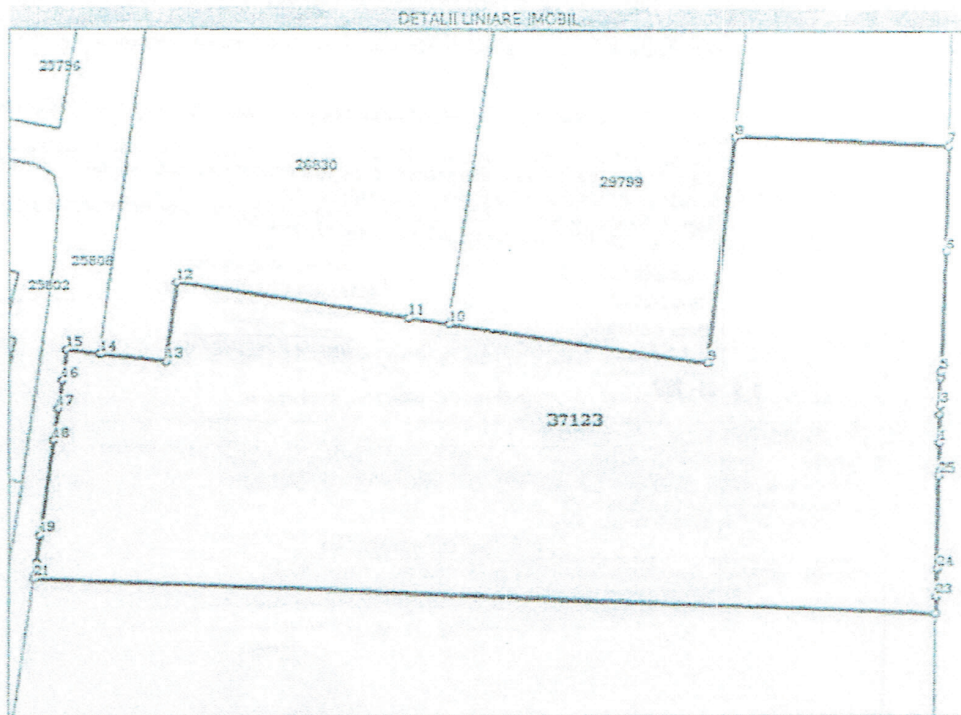
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 37123 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
37123	17.600	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	17.600	30	368/2	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.322	2	3	2.288
3	4	7.06	4	5	1.567
5	6	30.781	6	7	25.811
7	8	53.099	8	9	56.81
9	10	64.966	10	11	10.359
11	12	58.242	12	13	20.034
13	14	16.638	14	15	8.36
15	16	7.796	16	17	7.359

Client: Municipiul Sfântu Gheorghe
mun. Sf. Gheorghe, extravilan, zona "Câmpul Frumos", jud. Covasna

Imobil – Teren extravilan cu s=17.600 mp

Carta Funciară Nr. 37123 Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
17	18	8.218	18	19	24.107
19	20	7.193	20	21	4.046
21	22	224.296	22	23	4.025
23	24	7.158	24	25	23.985
25	1	8.177			

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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 dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Ordin de plată cont colaborator nr.782/07-03-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
09-03-2017

Data eliberării,
09-03-2017

Asistent Registrator,
MARIANA CORNELIA PAIC
[semnătură]
(parafa și semnătură)

Referent,

[semnătură]
(parafa și semnătură)

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Pagina 3 din 3

- Anexa 3: Alte date de piață

Alte date de piață 1:

http://www.sepsiszentgyorgyinfo.ro/edit_file/uploads/files/2016/Oferte%20vanzare%20teren/VAJDA%20ANDREI/Oferta%20vanzare.pdf
Sfântu Gheorghe, zona periferica, Campul Frumos, in camp, departe de drumul principal, forma regulate, suprafata 1 ha
Oferta la 20.000 lei/ha

Anexă nr. 1B
La normele metodologice

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata ¹⁾ Vajda Andrei CNP 1160416141033
având adresa de comunicare în : localitatea Sfântu Gheorghe str. Bogdan Las nr. 116 bl. -
sc. - et. - ap. - județul/sectorul Covasna, codul poștal 51086 e-mail -
tel. 0733334994 vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 1 (una) (ha), la prețul
de 20.000 (20.000 lei) lei ²⁾

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categoria de folosință ³⁾	Obs.
	Orașul/com./județul	Suprafața (ha)	Nr. cad.	Nr. CF	Nr. tarla/lot	Nr. parcelă		
Se completează de vânzător	<u>Sf. Gheorghe</u>	<u>1</u>	<u>37615</u>	<u>37615</u>		<u>329/3/3</u>	<u>Arabil</u>	
Verificat primărie ⁴⁾	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr.286/2009 privind Codul penal, eu modificările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Imputernicit,

Vajda Andrei
(numele și prenumele în clar)

Semnătura [semnătură]

Data: 04.04.2016



Client: Municipiul Sfântu Gheorghe

Imobil – Teren extravilan cu s=17.600 mp
mun. Sf. Gheorghe, extravilan, zona "Câmpul Frumos", jud. Covasna

Alte date de piață 2:

<https://www.olx.ro/oferta/teren-2-mp-ID6PeaI.html#bd124f1893>

4 000 €

Trimițe mesaj

0758 956 284

Sfântu Gheorghe, Judet Covasna
Vezi pe harta

Eu
Pe site din apr 2014
Anunțurile utilizatorului

Indicador introdus
langă Comuna Reci 15 mila

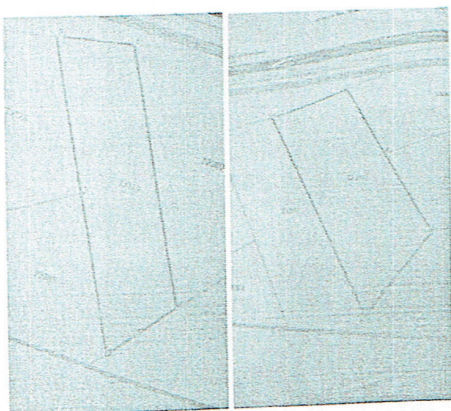
Teren 20€/mp.
Sfântu Gheorghe, Judet Covasna Adăugat de pe telefon La 23:37, 9 aprilie 2017.
Numar anunt: 100867224

Promovează anunțul Actualizează anunțul

Ofert de Proprietar Extravilan / Intravilan Extravilan

Suprafața utilă 2 000 m²

VAND teren cu suprafața de 2.000 metri pătrați (20 de ari). Actele sunt in regula. Terenul este situat la intersecția cu comuna Reci langă DN 11.



Alte date de piață 3:

http://www.sepsiszentgyorgyinfo.ro/edit_file/uploads/files/2016/Oferte%20vanzare%20teren/KELEMEN%20IREN/Oferta%20de%20vanzare.pdf

Anexă nr. 1B
La normele metodologice

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata ¹⁾ KELEMEN IRENA CNP 27109264/1038
având adresa de comunicare în : localitatea Sf. Gheorghe str. 1 nr. 25, bl. 1
sc. 1, et. 1, ap. 1, județul/sectorul Covasna, codul poștal 520002, e-mail irena.kelemen@gmail.com
tel. 0766889017 vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,6967 (ha), la prețul
de 23.000 (douăzeci și trei de mii) lei²⁾
Condițiile de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului								
Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categorie de folosință ³⁾	Obs.
	Orașul/ com./ județul	Supra- fața (ha)	Nr. cad.	Nr. CF	Nr. tarla/ lot	Nr. parcelă		
Se completează de vânzător	<u>Sf. Gheorghe</u>	<u>0,6967</u>	<u>38142</u>	<u>38142</u>	<u>13</u>	<u>5271/18</u>	<u>arabil</u>	
Verificat primărie ⁴⁾	<u>x</u>	<u>x</u>	<u>x</u>	<u>x</u>	<u>x</u>	<u>x</u>	<u>x</u>	

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr.286/2009 privind Codul penal, cu modificările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Împuternicit,
KELEMEN IRENA
(numele și prenumele în clar)

Semnătura irena
Data: 07.11.2016

NOTE:

- Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat
- Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.

teren arabil situat în extravilanul mun. Sf. Gheorghe, langa satul Coseni. suprafata 0.6967 ha, forma regulate
oferta la 23.000 lei, adica 33.018 lei/ha

Client: Municipiul Sfântu Gheorghe
mun. Sf. Gheorghe, extravilan, zona "Câmpul Frumos", jud. Covasna

Imobil – Teren extravilan cu s=17.600 mp



Alte date de piață 4:

http://dadr.covasna-ro.eu/attachments/038_Aviz%20Final%20nr%2042%20Sf.Gheorghe.pdf

Teren extravilan situat in extravilanul mun. Sfantu Gheorghe, suprafata 2,39 ha (23900 mp)

TRANZACTIONAT la 55.000 lei (23.013 lei/ha) cf aviz final nr.42 din 07.01.2015 Directia de Agricultura a judetului Covasna

