RAPORT DE EVALUARE
a
PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

”TEREN INTRAVILAN”

situate în municipiul Sf.Gheorghe, str. Vânătorilor, jud.Covasna

- iunie 2018-

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Către,

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

Municipiul Sf.Gheorghe, str.1 Decembrie 1918, nr.2, judeţul Covasna

Evaluatorul autorizat EPI, KUNA ADRIENE, având **legitimaţia de evaluator autorizat ANEVAR** nr **18174**, valabilă pentru anul **2018**, în urma solicitării dumneavoastră am efectuat **evaluarea proprietăţilor imobiliare, teren intravilan, situate în municipiul Sf.Gheorghe, str. Vânătorilor, judeţul Covasna**.

Data de referinţă al raportului de evaluare al proprietăţii imobiliare **este de 13 iunie 2018.** La această dată raportul de referinţă lei / euro este de **4,6647 Lei/EURO.**

În opinia evaluatorului **valoarea de piaţă** a proprietăţilor imobiliare este de:

Nr	CF	Suprafata (mp)	Preţ (EUR/mp)	Valoare estimată (EUR)	Valoare estimată (RON)
3	30331	27	45	1220	5.700
	30356	95	43	4090	19100
	30382	153	32	4900	22900
		275		**10210**	**47700**
5	30330	26	45	1170	5500
	30355	70	43	3010	14000
	30381	169	32	5410	25200
	30328	11	32	350	1600
		276		**9940**	**46300**
7	30354	22	45	990	4600
	30343	82	43	3530	16500
	30379	154	32	4930	23000
	30327	8	32	260	1200
		266		**9710**	**45300**
9	30353	22	45	990	4600
	30342	83	43	3570	16700
	30378	150	32	4800	22400
	30326	11	32	350	1600
		266		**9710**	**45300**
11	30352	24	45	1080	5000
	30341	77	43	3310	15400
	30377	123	32	3940	18400
	30325	14	32	450	2100
		238		**8780**	**40900**
11A	30351	27	45	1220	5700
	30340	87	43	3740	17400
	30376	131	32	4190	19500
	30324	15	32	480	2200
		260		**9630**	**44800**

15	30350	24	45	1080	5000
	30339	69	43	2970	13900
	30375	120	32	3840	17900
	30323	18	32	580	2700
		231		**8470**	**39500**
17	30349	28	45	1260	5900
	30338	90	43	3870	18100
	30374	127	32	4060	18900
	30322	19	32	610	2800
		264		**9800**	**45700**
19	30348	28	45	1260	5900
	30337	85	43	3660	17100
	30373	143	32	4580	21400
	30321	25	32	800	3700
		281		**10300**	**48100**
21	30347	29	45	1310	6100
	30336	86	43	3700	17300
	30372	124	32	3970	18500
	30320	27	32	860	4000
		266		**9840**	**45900**
23	30346	32	45	1440	6700
	30335	105	43	4520	21100
	30371	139	32	4450	20800
	30319	34	32	1090	5100
		310		**11500**	**53700**
25	30345	33	45	1490	7000
	30334	102	43	4390	20500
	30370	134	32	4290	20000
	30318	38	32	1220	5700
		307		**11390**	**53200**
27	30344	50	45	2250	10500
	30333	165	43	7100	33100
	30369	241	32	7710	36000
	30317	88	32	2820	13200
		544		**19880**	**92800**
37	27996	149	45	6710	31300
	31321	150	32	4800	22400
		299		**11510**	**53700**
39	27981	143	45	6440	30000
	31320	164	32	5250	24500
		307		**11690**	**54500**
41	31319	**23**	**32**	**740**	**3500**
43	26947	143	45	6440	30000
	31318	80	32	2560	11900
		223		**9000**	**41900**
45	26946	143	45	6440	30000
	31317	82	32	2620	12200
		225		**9060**	**42200**

51	26945	143	45	6440	30000
	31315	59	32	1890	8800
		202		**8330**	**38800**
TOTAL		**5.063**		**189.490**	**883.800**

Sf.Gheorghe, 26.06.2018

KUNA ADRIENE
evaluator autorizat EPI
Membru titular **ANEVAR,**
legitimaţia nr. 18174

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
KUNA ADRIENE
Legitimatia Nr. 18174
Valabil 2018
Specializarea: EPI
ANEVAR

Capitolul 1

INTRODUCERE

1.1. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Raportul de evaluare a proprietăților imobiliare, teren intravilan, situate în municipiul Sf.Gheorghe, str.Vânătorilor, județul Covasna, proprietățile Municipiului Sf.Gheorghe, a fost întocmit în conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR - 2017:

SEV 100 - Cadrul general (IVS-Cadrul general)
SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 - Implementare (IVS 102)
SEV 103 - Raportare (IVS 103)
SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Pe parcursul elaborării raportului de evaluare bibliografia folosită este:

- Standardele de Evaluare a bunurilor (SEV) ediția 2017,
- Ghidurile de Evaluare (GEV) ale ANEVAR ediția 2017,
- Sorin V Stan – Evaluarea terenului, Aplicație, Editura Iroval București 2009
- Sorin V Stan – Aplicații cu evaluarea terenului, Editura Iroval București 2010

1.2. CUPRINS

Scrisoare de înaintare 2

Capitolul 1. Introducere
1.1.Declarație de conformitate 5
1.2.Cuprins 6
1.3.Certificare 7
1.4. Rezumatul faptelor și concluzii 8

Capitolul 2. Termenii de referință ai evaluării
2.1. Identificarea clientului 13
2.2 Scopul evaluării 13
2.3. Identificarea proprietății 13
2.4. Drepturile de proprietate 13
2.5. Tipul valorii estimate 13
2.6. Data estimării valorii 14
2.7. Moneda raportului 14
2.8. Documentarea pentru elaborarea evaluării 14
2.9. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea 14
2.10. Ipoteze ipoteze speciale 15
2.11. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare 16

Capitolul 3. Prezentarea datelor
3.1. Aspecte juridice 17
3.2. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare 18
3.3. Descrierea proprietății imobiliare 20
3.4. Studiu de vandabilitate 24

Capitolul 4.Analiza datelor
4.1. Analiza în conceptul C.M.B.U 25
4.2. Evaluarea terenului 25
4.3. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului 43

Capitolul 5.Anexe 46

1.3. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certific că:

- Afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte.
- Analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care este subiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.
- Suma ce îmi revine drept onorariu 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 şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.
- Au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii bunului supus evaluării şi nu au fost omise în mod deliberat informaţii care, după cunoştiinţa evaluatorului sunt corecte şi rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.
- În deplină cunoştinţă de cauză, analizele, opiniile şi concluziile au fost exprimate în conformitate cu cerinţele din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România);
- Evaluatorul a respectat conceptele şi instrucţiunile Standardelor de Evaluare a bunurilor (SEV 2017), al Ghidurilor de Evaluare (GEV).

Proprietatea a fost inspectată personal însoţit de reprezentantul destinatarului raportului de evaluare în data de 12.06.2018.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru titular ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România) evaluator autorizat în evaluarea proprietăţilor imobiliare, având competenţa necesară întocmirii acestui raport.

Subsemnatul evaluator am încheiată asigurarea de răspundere civilă profesională pentru anul 2018 la Allianz Ţiriac S.A.

Raportul de evaluare cuprinde **46** pagini (fără anexe), la care se adaugă anexele prezentate la capitolul 5.

Sf. Gheorghe 26.06.2018.

KUNA ADRIENE
evaluator autorizat EPI
Membru titular **ANEVAR,**
legitimaţia nr. 18174

1.4. REZUMATUL FAPTELOR ŞI CONCLUZII

CLIENT:

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, cu sediul în municipiul Sf.Gheorghe, str.1 Decembrie 1918, nr.2, judeţul Covasna, având CIF 4404605.

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, conform documentelor anexate.

UTILIZATOR(I):

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, cu sediul în municipiul Sf.Gheorghe, str.1 Decembrie 1918, nr.2, judeţul Covasna.

SCOPUL EVALUĂRII:

Scopul evaluării îl reprezintă estimarea **valorii de piaţă** a proprietăţilor imobiliare, teren intravilan, **în vederea vânzării acestora.**

PROPRIETATE EVALUATĂ:

Proprietăţile imobiliare, teren intravilan, situate în municipiul Sf.Gheorghe, str. Vânătorilor, judeţul Covasna, înscrise în Cărţile Funciare:

CF	Nr. cad	Nr. top	Suprafata (mp)	Categ. folosinţă
30331	30331	832/30/b/1/23/2	27	cc
30330	30330	832/30/b/1/23/1	26	cc
30354	30354	832/30/b/1/8/11	22	cc
30353	30353	832/30/b/1/8/10	22	cc
30352	30352	832/30/b/1/8/9	24	cc
30351	30351	832/30/b/1/8/8	27	cc
30350	30350	832/30/b/1/8/7	24	cc
30349	30349	832/30/b/1/8/6	28	cc
30348	30348	832/30/b/1/8/5	28	cc
30347	30347	832/30/b/1/8/4	29	cc
30346	30346	832/30/b/1/8/3	32	cc
30345	30345	832/30/b/1/8/2	33	cc
30344	30344	832/30/b/1/8/1	50	cc
30356	30356	832/30/b/1/27/2	95	cc
30355	30355	832/30/b/1/27/1	70	cc
30343	30343	832/30/b/1/21/11	82	cc
30342	30342	832/30/b/1/21/10	83	cc
30341	30341	832/30/b/1/21/9	77	cc
30340	30340	832/30/b/1/21/8	87	cc

30339	30339	832/30/b/1/21/7	69	cc
30338	30338	832/30/b/1/21/6	90	cc
30337	30337	832/30/b/1/21/5	85	cc
30336	30336	832/30/b/1/21/4	86	cc
30335	30335	832/30/b/1/21/3	105	cc
30334	30334	832/30/b/1/21/2	102	cc
30333	30333	832/30/b/1/21/2	165	cc
27996	x	832/30/b/1/1/1	149	arabil
27981	x	832/30/b/1/1/3	143	arabil
26947	x	832/30/b/1/1/5	143	arabil
26946	x	832/30/b/1/1/9	143	arabil
26945	x	832/30/b/1/1/15	143	arabil
30382	30382	832/28/b/2/2/1/14	153	arabil
30381	30381	832/28/b/2/2/1/13	169	arabil
30379	30379	832/28/b/2/2/1/11	154	arabil
30378	30378	832/28/b/2/2/1/10	150	arabil
30377	30377	832/28/b/2/2/1/9	123	arabil
30376	30376	832/28/b/2/2/1/8	131	arabil
30375	30375	832/28/b/2/2/1/7	120	arabil
30374	30374	832/28/b/2/2/1/6	127	arabil
30373	30373	832/28/b/2/2/1/5	143	arabil
30372	30372	832/28/b/2/2/1/4	124	arabil
30371	30371	832/28/b/2/2/1/3	139	arabil
30370	30370	832/28/b/2/2/1/2	134	arabil
30369	30369	832/28/b/2/2/1/1	241	arabil
31321	31321	832/27/b/2/1/2/8	150	arabil
31320	31320	832/27/b/2/1/2/7	164	arabil
31318	31318	832/27/b/1/2/5	80	arabil
31317	31317	832//27/b/2/1/2/4	82	arabil
31315	31315	832/27/b/2/1/2/2	59	arabil
30328	30328	x	11	arabil
30327	30327	832/28/b/2/2/2/11	8	arabil
30326	30326	832/28/b/2/2/2/10	11	arabil
30325	30325	832/28/b/2/2/2/9	14	arabil
30324	30324	832/28/b/2/2/2/8	15	arabil
30323	30323	832/28/b/2/2/2/7	18	arabil
30322	30322	832/28/b/2/2/2/6	19	arabil
30321	30321	832/28/b/2/2/2/5	25	arabil
30320	30320	832/128/b/2/2/2/4	27	arabil
30319	30319	832/28/b//2/2/2/3	34	arabil
30318	30317	832/28/2/2/2/2	38	arabil
30317	30317	832/28/b/2/2/2/1	88	arabil
31319	31319	832/27/b/2/1/2/6	23	arabil

TIPUL VALORII ESTIMATE

La cererea beneficiarului se va estima valoarea de piaţă a proprietăţilor imobiliare, teren intravilan, în vederea vânzării acestora.

Definirea valorii estimate este prezentată mai jos.

Conform SEV 100 - *Cadrul general*:

Valoarea de piaţă *este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*

DATA ESTIMĂRII VALORII

Data de referinţă al raportului de evaluare a proprietăţii imobiliare **este de 13 iunie 2018.** La această dată raportul de referinţă lei / euro este de **4,6647 lei/1 EUR**.

IPOTEZE SPECIALE

- ◊ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietar. Dreptul de proprietate este considerat valabil. Evaluatorul nu are cunoştinţe de înstrăinare de nici un fel al imobilului supus evaluării.
- ◊ Evaluatorul a inspectat personal proprietatea în prezența reprezentantului beneficiarului raportului de evaluare.
- ◊ Conform documentelor puse la dispoziție, proprietățile imobiliare evaluate sunt terenuri intravilane având indicatori urbanistici: neconstruibile.

CONCLUZII PRIVIND VALOAREA DE PIAŢĂ:

În opinia evaluatorului valoarea de piață a proprietăților imobiliare, teren intravilan, situate în municipiul Sf.Gheorghe, str.Vânătorilor, județul Covasna, este de:

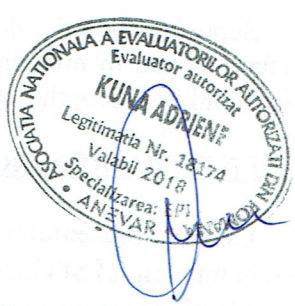
Nr	CF	Suprafata (mp)	Preț (EUR/mp)	Valoare estimată (EUR)	Valoare estimată (RON)
3	30331	27	45	1220	5.700
	30356	95	43	4090	19100
	30382	153	32	4900	22900
		275		**10210**	**47700**
5	30330	26	45	1170	5500
	30355	70	43	3010	14000
	30381	169	32	5410	25200
	30328	11	32	350	1600
		276		**9940**	**46300**
7	30354	22	45	990	4600
	30343	82	43	3530	16500
	30379	154	32	4930	23000
	30327	8	32	260	1200
		266		**9710**	**45300**
9	30353	22	45	990	4600
	30342	83	43	3570	16700
	30378	150	32	4800	22400
	30326	11	32	350	1600
		266		**9710**	**45300**

11	30352	24	45	1080	5000
	30341	77	43	3310	15400
	30377	123	32	3940	18400
	30325	14	32	450	2100
		238		**8780**	**40900**
11 A	30351	27	45	1220	5700
	30340	87	43	3740	17400
	30376	131	32	4190	19500
	30324	15	32	480	2200
		260		**9630**	**44800**
15	30350	24	45	1080	5000
	30339	69	43	2970	13900
	30375	120	32	3840	17900
	30323	18	32	580	2700
		231		**8470**	**39500**
17	30349	28	45	1260	5900
	30338	90	43	3870	18100
	30374	127	32	4060	18900
	30322	19	32	610	2800
		264		**9800**	**45700**
19	30348	28	45	1260	5900
	30337	85	43	3660	17100
	30373	143	32	4580	21400
	30321	25	32	800	3700
		281		**10300**	**48100**
21	30347	29	45	1310	6100
	30336	86	43	3700	17300
	30372	124	32	3970	18500
	30320	27	32	860	4000
		266		**9840**	**45900**
23	30346	32	45	1440	6700
	30335	105	43	4520	21100
	30371	139	32	4450	20800
	30319	34	32	1090	5100
		310		**11500**	**53700**
25	30345	33	45	1490	7000
	30334	102	43	4390	20500
	30370	134	32	4290	20000
	30318	38	32	1220	5700
		307		**11390**	**53200**
27	30344	50	45	2250	10500
	30333	165	43	7100	33100
	30369	241	32	7710	36000
	30317	88	32	2820	13200
		544		**19880**	**92800**
37	27996	149	45	6710	31300
	31321	150	32	4800	22400
		299		**11510**	**53700**

39	27981	143	45	6440	30000
	31320	164	32	5250	24500
		307		**11690**	**54500**
41	31319	**23**	**32**	**740**	**3500**
43	26947	143	45	6440	30000
	31318	80	32	2560	11900
		223		**9000**	**41900**
45	26946	143	45	6440	30000
	31317	82	32	2620	12200
		225		**9060**	**42200**
51	26945	143	45	6440	30000
	31315	59	32	1890	8800
		202		**8330**	**38800**
TOTAL		**5.063**		**189.490**	**883.800**

- Valorile estimate nu sunt afectate de TVA (asimilabil fără TVA).
- Valoarea este valabilă în condiţiile prezentate în acest raport.

KUNA ADRIENE
evaluator autorizat EPI
Membru titular **ANEVAR,**
legitimaţia nr. 18174



Capitolul 2

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Elaborarea prezentului raport de evaluare s-a efectuat în următoarele etape:

1. Stabilirea conceptului metodologic privind conţinutul şi structura raportului de evaluare.
2. Inspecţia patrimonială al activelor care conţin bunurile imobiliare.
3. Culegere de date, informaţii şi documente necesare elaborării raportului.
4. Selectarea şi corelarea datelor şi a informaţiilor.
5. Alegerea metodelor de evaluare.
6. Abordarea în prisma metodelor de evaluare alese.
7. Selectarea valorilor reprezentative pentru stabilirea valorii juste.
8. Rezultatul evaluării.

2.1. IDENTIFICAREA CLIENTULUI

Destinatarul şi utilizatorul prezentului raport de evaluare este MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, cu sediul în municipiul Sf.Gheorghe, str.1 Decembrie 1918, nr.2, județul Covasna, având CIF 4404605.

2.2. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării este estimarea **valorii de piaţă** a proprietăţilor imobiliare – teren intravilan, situate în municipiul Sf.Gheorghe, str.Vânătorilor, județul Covasna, proprietățile Municipiului Sf.Gheorghe, **în vederea vânzării acestora.**

2.3. IDENTIFICAREA PROPRIETĂŢII

Obiectul prezentului raport de evaluare este proprietaățile imobiliare - teren intravilan, situate în municipiul Sf.Gheorghe, str.Vânătorilor, județul Covasna.

Identificarea proprietății s-a realizat pe baza documentelor, informațiilor și datelor puse la dispoziția evaluatorului, respectiv cu ocazia inspecției efectuate în prezența reprezentantului beneficiarului.

2.4. DERPTURILE DE PROPRIETATE

Proprietățile imobiliare de evaluat sunt proprietățile Municipiului Sf.Gheorghe, conform documentelor anexate (Extrase de Cărți Funciare –Anexa 1).

Dreptul de proprietate este evaluat integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate, considerat conformă cu situația faptică.

2.5. TIPUL VALORII ESTIMATE

La cererea beneficiarului se va estima valoarea de piaţă a proprietăţilor imobiliare – teren intravilan, în vederea vânzării acestora.

Definirea valorii estimate este prezentată mai jos.

Conform SEV 100 - *Cadrul general*:
Valoarea de piaţă *este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*

2.6. DATA ESTIMĂRII VALORII

Data de referinţă al raportului de evaluare a **proprietăţilor imobiliare – teren intravilan, situate în municipiul Sf.Gheorghe, str.Vânătorilor, judeţul Covasna**, proprietăţile Municipiului Sf.Gheorghe, *în vederea vânzării acestora.*, este de **13 iunie 2018.** La această dată raportul de referinţă lei / euro este de **4,6647 lei/1 EUR**.

2.7. MONEDA RAPORTULUI

Valorile exprimate în cursul raportului, respectiv valoarea estimată sunt în moneda naţională, adică în **LEI**, folosind prescurtarea internaţională de **RON**. Totodată pe parcursul raportului poate să apare şi alte monede, care vor fi transformate la moneda naţională, respectiv valoarea finală se va exprima şi în EURO, raportul de referinţă la data evaluării fiind de **4,6647 lei/1 EUR.**

Opinia finală a evaluării este prezentată în **RON** şi în **EUR**.

2.8. DOCUMENTAREA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

Evaluatorul a identificat şi inspectat proprietatea în prezenţa reprezentantului destinatarului raportului de evaluare în data de 12.06.2018. Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum şi studiul foto aferent au fost realizate la data inspecţiei efectuate la faţa locului. S-a efectuat o inspecţie vizuală a proprietăţilor, aceste aspecte sunt prezentate în prezentul raport de evaluare.

Evaluatorul consideră că în afara datelor pe care le-a cules cu ocazia inspecţiei ar putea să existe şi alte documente şi date, însă acestea nu au fost puse la dispoziţia lui sau nu are cunoştinţă de ele.

2.9. NATURA ŞI SURSA INFORMAŢIILOR PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA

Pe parcursul elaborării raportului de evaluare s-au folosit următoarele surse:

- informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate
- informaţii furnizate de beneficiar
- informaţii din mica publicitate
- informaţii din pagini specializate de internet

La elaborarea raportului de evaluare au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţat asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informaţie; după cunoştinţa evaluatorului toate datele sunt corecte.

Aceste informaţii provin din surse oficiale şi neoficiale şi prezintă câteodată asupra veridicităţii datelor o garanţie mai puţin credibilă. Din aceste date s-au selectat informaţiile care sunt specifice şi cele mai concludente pentru evaluarea bunului imobil subiect al acestui raport.

2.10. IPOTEZE ŞI IPOTEZE SPECIALE

Principalele ipoteze şi limite de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Evaluatorul a identificat proprietăţile conform actelor puse la dispoziţie de către beneficiar; locaţia şi limitele proprietăţilor indicate se consideră a fi corecte.

Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locaţia şi limitele proprietăţilor corespund cu documentele de proprietate. Orice neconcordanţă între proprietăţile identificate şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondenţa dintre valorile estimate şi proprietăţile atestate de documentele de proprietate dar păstrează validă valorile estimate pentru proprietăţile identificate în prezentul raport de evaluare.

IPOTEZE GENERALE:

- Valorile opinate în prezentul raport sunt estimate în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi în situaţiile în care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricţii în afara celor prezentate pe parcursul raportului; dacă se va demonstra că una sau mai multe ipoteze, sub care a fost realizat raportul de evaluare, nu este valabilă, valoarea estimată poate fi invalidă;
- Aspectele juridice (descrierile legale ale dreptului de proprietate) şi cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a proprietăţii se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către lichidator judiciar. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil;
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale solului care să influenţeze valoarea proprietăţii; evaluatorul nu îşi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru efectuarea unor studii necesare pentru a le descoperii;
- Situaţia actuală a proprietăţilor imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare şi a aplicării acestora în vederea estimării celei mai probabile valori;
- Din informaţiile deţinute de către evaluator, nu există prezenţa unor contaminări naturale sau chimice asupra proprietăţilor analizate sau a proprietăţilor vecine care să afecteze valoarea proprietăţii studiate. Evaluatorul nu a efectuat o inspecţie şi nu are cunoştinţă de efectuarea unor inspecţii care să indice prezenţa contaminărilor cu substanţe/materiale periculoase. Valorile sunt exprimate în ipoteza că nu există asemenea contaminări. În cazul în care se va stabili ulterior că totuşi există asemenea contaminări pe proprietatea studiată sau pe cele din vecinătatea acesteia, poate duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigaţie asupra existenţei condiţiilor ascunse sau neaparente ale solului, ale structurii clădirii sau altor factori nevizibili la inspecţie care ar putea influenţa valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea pentru asemenea condiţii sau efectuarea unor studii necesare pentru a descoperii aceste aspecte ascunse;
- Previziunile, proiecţiile sau estimările conţinute în studiu se bazează pe condiţiile curente de pe piaţă, pe factorii cererii şi ofertei anticipate pe termen scurt şi sunt influenţate de inexistenţa (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condiţiilor viitoare. Orice modificare a condiţiilor pieţei poate duce la modificarea rezultatelor raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile având în vedere datele disponibile la data evaluării;
- Informaţiile furnizate de către terţi sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanţie asupra preciziei lor. Documentaţiile tehnice se presupun a fi corecte;
- Se presupune că proprietăţile se conformează tuturor reglementărilor si restricţiilor de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport;

- Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară;
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor proprietatea analizată;
- Evaluatorul 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;
- În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării;

IPOTEZE SPECIALE:

- ◊ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar. Dreptul de proprietate este considerat valabil. Evaluatorul nu are cunoștințe de înstrăinare de nici un fel al imobilului supus evaluării.
- ◊ Evaluatorul a inspectat personal proprietatea în prezența reprezentantului beneficiarului raportului de evaluare.
- ◊ Conform documentelor puse la dispoziție, proprietățile imobiliare evaluate sunt terenuri intravilane având indicatori urbanistici: neconstruibile.

2.11. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea destinatarului și a utilizatorului desemnat, respectiv MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE.

Capitolele și părțile studiului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului), nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Evaluatorul își rezervă dreptul de a include datele din prezentul raport de evaluare în baza proprie de date cu respectarea drepturilor de confidențialitate prevăzute în legislația specifică.

Capitolul 3

PREZENTAREA DATELOR

3.1. ASPECTE JURIDICE

Proprietatățile imobiliare, obiectele prezentului raport de evaluare sunt înscrise în Cărțile Funciare al localității Sf.Gheorghe, astfel:

CF	Nr. cad	Nr. top	Suprafata (mp)	Categ. folosință
30331	30331	832/30/b/1/23/2	27	cc
30330	30330	832/30/b/1/23/1	26	cc
30354	30354	832/30/b/1/8/11	22	cc
30353	30353	832/30/b/1/8/10	22	cc
30352	30352	832/30/b/1/8/9	24	cc
30351	30351	832/30/b/1/8/8	27	cc
30350	30350	832/30/b/1/8/7	24	cc
30349	30349	832/30/b/1/8/6	28	cc
30348	30348	832/30/b/1/8/5	28	cc
30347	30347	832/30/b/1/8/4	29	cc
30346	30346	832/30/b/1/8/3	32	cc
30345	30345	832/30/b/1/8/2	33	cc
30344	30344	832/30/b/1/8/1	50	cc
30356	30356	832/30/b/1/27/2	95	cc
30355	30355	832/30/b/1/27/1	70	cc
30343	30343	832/30/b/1/21/11	82	cc
30342	30342	832/30/b/1/21/10	83	cc
30341	30341	832/30/b/1/21/9	77	cc
30340	30340	832/30/b/1/21/8	87	cc
30339	30339	832/30/b/1/21/7	69	cc
30338	30338	832/30/b/1/21/6	90	cc
30337	30337	832/30/b/1/21/5	85	cc
30336	30336	832/30/b/1/21/4	86	cc
30335	30335	832/30/b/1/21/3	105	cc
30334	30334	832/30/b/1/21/2	102	cc
30333	30333	832/30/b/1/21/2	165	cc
27996	x	832/30/b/1/1/1	149	arabil
27981	x	832/30/b/1/1/3	143	arabil
26947	x	832/30/b/1/1/5	143	arabil
26946	x	832/30/b/1/1/9	143	arabil
26945	x	832/30/b/1/1/15	143	arabil
30382	30382	832/28/b/2/2/1/14	153	arabil
30381	30381	832/28/b/2/2/1/13	169	arabil
30379	30379	832/28/b/2/2/1/11	154	arabil
30378	30378	832/28/b/2/2/1/10	150	arabil
30377	30377	832/28/b/2/2/1/9	123	arabil

30376	30376	832/28/b/2/2/1/8	131	arabil
30375	30375	832/28/b/2/2/1/7	120	arabil
30374	30374	832/28/b/2/2/1/6	127	arabil
30373	30373	832/28/b/2/2/1/5	143	arabil
30372	30372	832/28/b/2/2/1/4	124	arabil
30371	30371	832/28/b/2/2/1/3	139	arabil
30370	30370	832/28/b/2/2/1/2	134	arabil
30369	30369	832/28/b/2/2/1/1	241	arabil
31321	31321	832/27/b/2/1/2/8	150	arabil
31320	31320	832/27/b/2/1/2/7	164	arabil
31318	31318	832/27/b/1/2/5	80	arabil
31317	31317	832//27/b/2/1/2/4	82	arabil
31315	31315	832/27/b/2/1/2/2	59	arabil
30328	30328	x	11	arabil
30327	30327	832/28/b/2/2/2/11	8	arabil
30326	30326	832/28/b/2/2/2/10	11	arabil
30325	30325	832/28/b/2/2/2/9	14	arabil
30324	30324	832/28/b/2/2/2/8	15	arabil
30323	30323	832/28/b/2/2/2/7	18	arabil
30322	30322	832/28/b/2/2/2/6	19	arabil
30321	30321	832/28/b/2/2/2/5	25	arabil
30320	30320	832/128/b/2/2/2/4	27	arabil
30319	30319	832/28/b//2/2/2/3	34	arabil
30318	30317	832/28/2/2/2/2	38	arabil
30317	30317	832/28/b/2/2/2/1	88	arabil
31319	31319	832/27/b/2/1/2/6	23	arabil

Evaluatorului s-a pus la dispoziţie extrase de cărţi funciare al căror date de eliberare sunt anii 2012 şi 2013– din care s-au extras datele prezentate privind dreptul de proprietate şi sarcinile, – anexat prezentului raport şi considerat parte integrantă. De la data eliberării din şi până la data de referinţă al raportului este posibilă să există şi alte înscrisuri în Cărţile Funciare, însă despre care evaluatorul nu are cunoştinţă.

Dreptul de proprietate evaluat - integral, aşa cum rezultă din documentele de proprietate anexate.

Nu am avut la dispoziţie documentaţie cadastrală.

3.2. DATE DESPRE ARIA DE PIAŢĂ, ORAŞ, VECINĂTĂŢI ŞI LOCALIZARE

Piaţa imobiliară, în general, şi piaţa rezidenţială, în special, se deosebesc fundamental de pieţele obişnuite pe care se tranzacţionează bunuri, servicii sau active. Specificul pieţei imobiliare este determinat, în principal, de două elemente: caracteristicile proprietăţilor şi comportamentul participanţilor la piaţă. Datorită acestor factori, piaţa imobiliară se distinge prin: asimetrii informaţionale, preţuri rigide, fluctuaţii semnificative de lichiditate, lipsă de transparenţă şi ineficienţă economică. Astfel, sunt generate riscuri semnificative pentru sistemul financiar, care este strâns legat de piaţa imobiliară prin garanţiile ipotecare, precum şi pentru restul economiei, prin afectarea procesului investiţional şi a mobilităţii forţei de muncă. În acest context, rolul serviciilor conexe pieţei imobiliare (notarii, agenţiile imobiliare, experţii geodezi şi evaluatorii) este extrem de important pentru estomparea asimetriilor informaţionale şi creşterea transparenţei. În plus, lichiditatea pieţei poate fi

ameliorată prin intermediul unor costuri de tranzacţionare mai reduse, creşterea vitezei şi a calităţii acestor servicii. Modalitatea cea mai eficientă pentru realizarea acestui deziderat este, aşa cum vom arăta în continuare, sporirea gradului de concurenţă pe pieţele serviciilor conexe tranzacţiilor imobiliare.

Piaţa românească este expusă unor riscuri suplimentare, datorate tranzacţionării în monedă străină, scăderii populaţiei şi numărului extrem de mare de locuinţe ocupate de proprietari (piaţă redusă a chiriilor). Această situaţie este amplificată de lipsa de transparenţă a pieţei (inexistenţa unui indice imobiliar oficial), costurile ridicate şi viteza scăzută de tranzacţionare, precum şi de birocraţia excesivă din domeniul construcţiilor.

Având în vedere dinamica pozitivă a cererii şi a ofertei pentru toate tipurile de proprietăţi imobiliare, numărul agenţiilor imobiliare din România a crescut, oferta acestora fiind din ce în ce mai diversificată, iar calitatea serviciilor oferite mai buna. Astfel, se poate apela la serviciile agenţiilor imobiliare în marea majoritate a localităţilor din România, numărul acestora fiind mai mare în localităţile de mari dimensiuni.

Serviciile de intermediere imobiliară nu sunt reglementate, iar competiţia între agenţii imobiliare se desfăşoară pe o piaţă cu structură concurenţială determinată în primul rând de lipsa barierelor la intrare. Cu toate acestea concurenţa prin preţ este destul de scăzută, acest fapt datorându-se, cel mai probabil, unor factori care ţin de specificul activităţii. Accesul unui segment tot mai mare de populaţie la Internet şi uitlizarea acestuia ca platformă de căutare şi promovare a proprietăţilor imobiliare, reprezintă un fenomen care va avea un impact semnificativ asupra profitabilităţii pe termen lung în sectorul de intermediere. Acest lucru va determina, cel mai probabil, o creştere a gradului de concurenţă şi, drept consecinţă, scăderi de preţuri şi o creştere de ansamblu a calităţii serviciilor.

Domeniul imobiliar din România a arătat până în anul 2008 septembrie o dinamică spectaculoasă atât prin creşterea numărului investitorilor cât şi prin creşterea valorii la care au avut loc tranzacţiile. Criza financiară declanşată pe bază de suport imobiliar a întors semnificativ acest segment economic, înregistrând o scădere permanentă atât al preţului terenurilor cât şi al clădirilor şi construcţiilor.

Piața imobiliară a suferit schimbări semnificative. Acestea par însă să fi trecut, astfel că lucrurile s-au stabilizat și, contrar a ceea ce am crede, în prezent există o cerere continuă, dincolo de lipsa lichidităților pe piață. Iar regiunea analizată, județul Covasna, nu face excepție de la această tendință.

Potrivit unor analiști, anul 2018 poate fi mai bun decât precedenții dintr-un singur motiv, și anume relația mult mai echilibrată și mai corectă dintre calitate și preț.

Sfântu Gheorghe (în maghiară *Sepsiszentgyörgy*, în germană *Sankt Georgen*) este municipiul de reşedinţă al judeţului Covasna, Transilvania, România, format din localitatea componentă Sfântu Gheorghe (reşedinţa), şi din satele Chilieni şi Coşeni. Are o suprafaţă de 7.292 ha.

Municipiul Sfântu Gheorghe este situat în depresiunea Braşovului, pe ambele maluri ale Oltului, la o altitudine de 550 m. Se află la intersecţia câtorva drumuri, cel mai important fiind DN12 ce leagă municipiul Braşov de municipiul Miercurea-Ciuc. Condiţiile de relief şi climă au oferit un cadru favorabil dezvoltării acestei localităţi.

Municipiul Sfântu Gheorghe este străbătut de râul Olt, în care se varsă râurile Porumbele, Debren şi Sâmbrezi.

Principalele activităţi economice ale municipiului se desfăşoară în industriile textilă şi de confecţii, a mobilei, a procesării laptelui şi a cărnii, în domeniul comerţului şi al serviciilor, precum şi în turism.

Orașul este străbătut de două drumuri naționale (DN12: Brașov–Sfântu Gheorghe–Miercurea Ciuc și DN13E: Feldioara–Vâlcele–Sfântu Gheorghe) și de trei drumuri județene (DJ121B: Sfântu Gheorghe–Aita Medie, DJ121C: Sfântu Gheorghe–Șugaș Băi, DJ112: Hărman–Ilieni–Sfântu Gheorghe). Transportul feroviar este asigurat de căile ferate Sfântu Gheorghe–Brașov, Sfântu Gheorghe–Miercurea Ciuc și Sfântu Gheorghe–Brețcu, fiind străbătur de Magistrala CFR 400.
(Sursă: https://ro.wikipedia.org/wiki/Sf%C3%A2ntu_Gheorghe)

Proprietatea imobiliara de evaluat aflată în localitatea Sf.Gheorghe, jud.Covasna, este localizată în zona mediană al localității. Proprietățile învecinate, cele cu deschidere la str. Vânătorilor, sunt proprietăți de tip rezidențial.

3.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Proprietățile imobiliare, teren intravilan, situate în municipiul Sf.Gheorghe, str. Vânătorilor, județul Covasna, înscrise în Cărțile Funciare:

CF	Nr. cad	Nr. top	Suprafata (mp)	Categ. folosință
30331	30331	832/30/b/1/23/2	27	cc
30330	30330	832/30/b/1/23/1	26	cc
30354	30354	832/30/b/1/8/11	22	cc
30353	30353	832/30/b/1/8/10	22	cc
30352	30352	832/30/b/1/8/9	24	cc
30351	30351	832/30/b/1/8/8	27	cc
30350	30350	832/30/b/1/8/7	24	cc
30349	30349	832/30/b/1/8/6	28	cc
30348	30348	832/30/b/1/8/5	28	cc
30347	30347	832/30/b/1/8/4	29	cc
30346	30346	832/30/b/1/8/3	32	cc
30345	30345	832/30/b/1/8/2	33	cc
30344	30344	832/30/b/1/8/1	50	cc
30356	30356	832/30/b/1/27/2	95	cc

30355	30355	832/30/b/1/27/1	70	cc
30343	30343	832/30/b/1/21/11	82	cc
30342	30342	832/30/b/1/21/10	83	cc
30341	30341	832/30/b/1/21/9	77	cc
30340	30340	832/30/b/1/21/8	87	cc
30339	30339	832/30/b/1/21/7	69	cc
30338	30338	832/30/b/1/21/6	90	cc
30337	30337	832/30/b/1/21/5	85	cc
30336	30336	832/30/b/1/21/4	86	cc
30335	30335	832/30/b/1/21/3	105	cc
30334	30334	832/30/b/1/21/2	102	cc
30333	30333	832/30/b/1/21/2	165	cc
27996	x	832/30/b/1/1/1	149	arabil
27981	x	832/30/b/1/1/3	143	arabil
26947	x	832/30/b/1/1/5	143	arabil
26946	x	832/30/b/1/1/9	143	arabil
26945	x	832/30/b/1/1/15	143	arabil
30382	30382	832/28/b/2/2/1/14	153	arabil
30381	30381	832/28/b/2/2/1/13	169	arabil
30379	30379	832/28/b/2/2/1/11	154	arabil
30378	30378	832/28/b/2/2/1/10	150	arabil
30377	30377	832/28/b/2/2/1/9	123	arabil
30376	30376	832/28/b/2/2/1/8	131	arabil
30375	30375	832/28/b/2/2/1/7	120	arabil
30374	30374	832/28/b/2/2/1/6	127	arabil
30373	30373	832/28/b/2/2/1/5	143	arabil
30372	30372	832/28/b/2/2/1/4	124	arabil
30371	30371	832/28/b/2/2/1/3	139	arabil
30370	30370	832/28/b/2/2/1/2	134	arabil
30369	30369	832/28/b/2/2/1/1	241	arabil
31321	31321	832/27/b/2/1/2/8	150	arabil
31320	31320	832/27/b/2/1/2/7	164	arabil
31318	31318	832/27/b/1/2/5	80	arabil
31317	31317	832//27/b/2/1/2/4	82	arabil
31315	31315	832/27/b/2/1/2/2	59	arabil
30328	30328	x	11	arabil
30327	30327	832/28/b/2/2/2/11	8	arabil
30326	30326	832/28/b/2/2/2/10	11	arabil
30325	30325	832/28/b/2/2/2/9	14	arabil
30324	30324	832/28/b/2/2/2/8	15	arabil
30323	30323	832/28/b/2/2/2/7	18	arabil
30322	30322	832/28/b/2/2/2/6	19	arabil
30321	30321	832/28/b/2/2/2/5	25	arabil
30320	30320	832/128/b/2/2/2/4	27	arabil
30319	30319	832/28/b//2/2/2/3	34	arabil
30318	30317	832/28/2/2/2/2	38	arabil
30317	30317	832/28/b/2/2/2/1	88	arabil
31319	31319	832/27/b/2/1/2/6	23	arabil

Proprietățile imobiliare, teren ntravilan, se pot categoriza în 5 tipuri:

- Cu deschidere la str.Vânătorilor:

Nr	CF	Nr. cad	Nr. top	Suprafata	Categ.fol.
1	30331	30331	832/30/b/1/23/2	27	cc
2	30330	30330	832/30/b/1/23/1	26	cc
3	30354	30354	832/30/b/1/8/11	22	cc
4	30353	30353	832/30/b/1/8/10	22	cc
5	30352	30352	832/30/b/1/8/9	24	cc
6	30351	30351	832/30/b/1/8/8	27	cc
7	30350	30350	832/30/b/1/8/7	24	cc
8	30349	30349	832/30/b/1/8/6	28	cc
9	30348	30348	832/30/b/1/8/5	28	cc
10	30347	30347	832/30/b/1/8/4	29	cc
11	30346	30346	832/30/b/1/8/3	32	cc
12	30345	30345	832/30/b/1/8/2	33	cc
13	30344	30344	832/30/b/1/8/1	50	cc

- Situate lângă casele de locuit, fără deschidere directă la str. Vânătorilor:

Nr	CF	Nr. cad	Nr. top	Suprafata	Categ.fol.
1	30356	30356	832/30/b/1/27/2	95	cc
2	30355	30355	832/30/b/1/27/1	70	cc
3	30343	30343	832/30/b/1/21/11	82	cc
4	30342	30342	832/30/b/1/21/10	83	cc
5	30341	30341	832/30/b/1/21/9	77	cc
6	30340	30340	832/30/b/1/21/8	87	cc
7	30339	30339	832/30/b/1/21/7	69	cc
8	30338	30338	832/30/b/1/21/6	90	cc
9	30337	30337	832/30/b/1/21/5	85	cc
10	30336	30336	832/30/b/1/21/4	86	cc
11	30335	30335	832/30/b/1/21/3	105	cc
12	30334	30334	832/30/b/1/21/2	102	cc
13	30333	30333	832/30/b/1/21/2	165	cc

- Situate lângă casele de locuit, cu deschidere directă la str. Vânătorilor:

Nr	CF	Nr. top	Suprafata	Categ.fol.
1	27996	832/30/b/1/1/1	149	arabil
2	27981	832/30/b/1/1/3	143	arabil
3	26947	832/30/b/1/1/5	143	arabil
4	26946	832/30/b/1/1/9	143	arabil
5	26945	832/30/b/1/1/15	143	arabil

➢ Situate în spatele caselor de locuit:

Nr	CF	Nr. cad	Nr. top	Suprafata	Categ.fol.
1	30382	30382	832/28/b/2/2/1/14	153	arabil
2	30381	30381	832/28/b/2/2/1/13	169	arabil
3	30379	30379	832/28/b/2/2/1/11	154	arabil
4	30378	30378	832/28/b/2/2/1/10	150	arabil
5	30377	30377	832/28/b/2/2/1/9	123	arabil
6	30376	30376	832/28/b/2/2/1/8	131	arabil
7	30375	30375	832/28/b/2/2/1/7	120	arabil
8	30374	30374	832/28/b/2/2/1/6	127	arabil
9	30373	30373	832/28/b/2/2/1/5	143	arabil
10	30372	30372	832/28/b/2/2/1/4	124	arabil
11	30371	30371	832/28/b/2/2/1/3	139	arabil
12	30370	30370	832/28/b/2/2/1/2	134	arabil
13	30369	30369	832/28/b/2/2/1/1	241	arabil
14	31321	31321	832/27/b/2/1/2/8	150	arabil
15	31320	31320	832/27/b/2/1/2/7	164	arabil
16	31318	31318	832/27/b/1/2/5	80	arabil
17	31317	31317	832//27/b/2/1/2/4	82	arabil
18	31315	31315	832/27/b/2/1/2/2	59	arabil

➢ Situate în spatele terenurilor aflate în proprietatea unor terțe persoane:

Nr	CF	Nr. cad	Nr. top	Suprafata	Categ.fol.
1	30328	30328	X	11	arabil
1	30327	30327	832/28/b/2/2/2/11	8	arabil
2	30326	30326	832/28/b/2/2/2/10	11	arabil
3	30325	30325	832/28/b/2/2/2/9	14	arabil
4	30324	30324	832/28/b/2/2/2/8	15	arabil
5	30323	30323	832/28/b/2/2/2/7	18	arabil
6	30322	30322	832/28/b/2/2/2/6	19	arabil
7	30321	30321	832/28/b/2/2/2/5	25	arabil
8	30320	30320	832/128/b/2/2/2/4	27	arabil
9	30319	30319	832/28/b//2/2/2/3	34	arabil
10	30318	30317	832/28/2/2/2/2	38	arabil
11	30317	30317	832/28/b/2/2/2/1	88	arabil
12	31319	31319	832/27/b/2/1/2/6	23	arabil

Conform documentelor puse la dispoziție, nu există înregistrări în cărțile funciare privind dreptul de servitute în favoarea parcelelor de teren analizate, fără deschidere directă la str. Vânătorilor, sau în cărțile funciare a fondului dominant.
Servitutea de trecere este un drept stipulat in Codul Civil, care enunță clar dreptul proprietarului fondului dominant (adică proprietarul unui teren) asupra terenului fondului aservit cu acordul proprietarului vecin. Totusi, acest lucru nu înseamna că servitutea de trecere este la îndemana proprietarului vecin într-un mod facultativ. Legea prevede clar că

acesta trebuie să-i ofere posibilitatea celuilalt proprietar (care se vede nevoit să ceară servitute de trecere), având in vedere că nu există o alta posibilitate, de a avea acces la bunul său.
Bineînțeles, vecinul care îi va acorda servitute de trecere va fi supus unui minimum de pagubă sau va beneficia, conform prețului pe metru pătrat al terenului, de o recompensă financiară.
Proprietarul al cărui loc este înfundat, care nu are nici o ieşire la calea publică, poate reclama o trecere pe locul vecinului său pentru exploatarea fondului, cu îndatorire de a-l despăgubi în proporţie cu pagubele ce s-ar putea ocaziona.

Conform documentelor puse la dispoziție, proprietățile imobiliare evaluate sunt terenuri intravilane având indicatori urbanistici: neconstruibile.

3.4. STUDIU DE VANDABILITATE (ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE)

Piaţa imobiliară reprezintă totalitatea tranzacţiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosinţă asupra terenurilor şi clădirilor. Piața imobiliară nu este o piață eficientă și nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale locale, regionale și naționale. Numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul locurilor de muncă etc.

Ca pe orice piață, prețul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacţiunea dintre cerere şi ofertă.

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor.

Piața imobiliară în zonă se află pe un trend negativ, cererea este scăzută, datorită potențialului de cumpărare scăzută.

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta pentru proprietățile imobiliare similare cu cel analizat, este redusă.

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare; acesta a suferit schimbări semnificative atât pe piața autohtonă cât și pe cea analizată prin prezenta.

În momentul de față, pe piața proprietăților imobiliare similare cu cel analizat numărul tranzacțiilor este redusă. La data evaluării, piața imobiliară specifică proprietății analizate este în dezechilibru, oferta fiind ceva mai mare decât cererea.

Capitolul 4

ANALIZA DATELOR

4.1. ANALIZA ÎN CONCEPTUL C.M.B.U

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

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

O utilizare care nu este legal permisă sau nu este fizic posibilă, nu poate fi considerată ca fiind cea mai bună utilizare. O utilizare permisă legal şi posibilă fizic, poate cere evaluatorului, cu toate acestea, să justifice de ce este rezonabil probabilă. După ce a rezultat din analiza că una sau mai multe utilizări sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilităţii financiare. Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai buna utilizare.

" Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicaţii din piaţă sau alţi factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării." (Paragraful 33 GEV 630, Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2017).

Prudenţial, se recomandă evaluarea proprietăţii la utilizarea actuală.

4.2. EVALUAREA TERENULUI

Estimarea **valorii de piaţă a terenurilor** s-a efectuat ţinând seama de natura terenului, folosind metoda comparaţiei directe, considerată metodă cea mai preferată atunci când sunt disponibile vânzări suficiente.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate şi ajustate vânzările şi alte date pentru loturi similar, în scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparaţie, sunt luate în considerare asemănările şi deosebirile între loturi. Analiza şi sortarea informaţiilor este urmată de efectuarea unor corecţii ale preţurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferenţele dintre preţurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafaţă, cauzate de diferenţele caracteristicilor specific ale proprietăţilor şi tranzacţiilor (numite element de comparaţie).

Elementele de comparaţie includ:

- ◊ Drepturi de proprietate
- ◊ Restricţii legale
- ◊ Condiţii de finanţare
- ◊ Condiţii de vânzare
- ◊ Condiţii de piaţă

- ◊ Localizarea
- ◊ Caracteristici fizice (mărimea, forma)
- ◊ Categorie de folosință
- ◊ Utilitați disponibile
- ◊ Zonarea

Evaluatorul consideră că metoda cea mai adecvată pentru evaluarea terenului reprezintă **metoda comparației vânzărilor**, care este o metoda adecvată în analiza obiectului propus spre evaluare. Comparabilele studiate sunt prezentate la **anexa 3** al prezentului raport de evaluare.

4.2.1. Evaluarea terenurilor cu deschidere la str.Vânătorilor

Dintre comparabile studiate s-au ales pentru grila de comparație urmatoarele:

Nr crt	Elemente de comparație	Proprietate subiect	Comparabila		
			2	3	4
1	*Tip comparabilă*		tranzacție	ofertă AI	ofertă AI
2	*Dreptul de proprietate transmis*	depline	depline	depline	depline
3	*Restricții legale*	da	nu sunt	nu sunt	nu sunt
5	*Condiții de finanțare*	numerar	numerar	numerar	numerar
5	*Condiții de vânzare*	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
6	*Condiții de piață*	13.06.2018	08.04.2018	05.04.2018	28.09.2017
7	*Localizare*	str.Vânătorilor	str.Garoafei	str.Garoafei	Kolcza
8	*Caracteristici fizice*				
	Suprafața (mp)	**27**	**800**	**700**	**1.080**
	Deschidere/ acces	da	da	da	da
	Topografie	plană	plană	plană	plană
9	*Utilități disponibile*				
	Apă	nu	nu	da	nu
	Curent electric	nu	nu	da	nu
	Canalizare	nu	nu	da	nu
	Gaz metan	nu	nu	da	nu
10	*Zonarea*	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială
11	*Preț vânzare/ofertă (EUR)*		**52.800**	**54.600**	**70.200**
12	*Preț unitar (EUR/mp)*		**66,00**	**78,00**	**65,00**

Aplicarea metodei comparației, prin compararea elementelor, introduce diferite procente sau valori de corecții care sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Nr crt	Elemente de comparaţie	Proprietate subiect	Comparabila		
			2	3	4
	Preţ vânzare/ofertă (EUR)		**52.800**	**54.600**	**70.200**
	Preţ unitar (EUR/mp)		**66,00**	**78,00**	**65,00**
	Tip comparabilă		tranzacţie	ofertă AI	ofertă AI
	Ajustare		0,00% 0,00	-6,41% -5,00	-6,15% -4,00
	Preţ de vânzare (tranzacţie potenţială EUR/mp)		**66,00**	**73,00**	**61,00**
1	**Dreptul de proprietate transmis**	depline	depline	depline	depline
	Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**66,00**	**73,00**	**61,00**
2	**Restricţii legale**	da	nu sunt	nu sunt	nu sunt
	Ajustare		-32% -21,00	-32% -23,50	-32% -19,50
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**45,00**	**49,50**	**41,50**
3	**Condiţii de finanţare**	numerar	numerar	numerar	numerar
	Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**45,00**	**49,50**	**41,50**
4	**Condiţii de vânzare**	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
	Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**45,00**	**49,50**	**41,50**
5	**Condiţii de piaţă**	13.06.2018	08.04.2018	05.04.2018	28.09.2017
	Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0,00
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**45,00**	**49,50**	**41,50**
6	**Localizare**	str.Vânătorilor	str.Garoafei	str.Garoafei	Kolcza
	Ajustare		0,00% 0,00	0,00% 0,00	8,43% 3,50
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**45,00**	**49,50**	**45,00**
7	**Caracteristici fizice**				
	Suprafaţa şi forma (mp)	27	800	700	1.080
	Ajustare		0,00% 0,00	0,00% 0,00	0,00% 0,00
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**45,00**	**49,50**	**45,00**
	Deschidere / acces	da	da	da	da
	Ajustare		0,00% 0,00	0,00% 0,00	0,00% 0,00
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**45,00**	**49,50**	**45,00**
	Topografie	plană	plană	plană	plană
	Ajustare		0,00% 0,00	0,00% 0,00	0,00% 0,00
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**45,00**	**49,50**	**45,00**
8	**Utilităţi disponibile**	fără	fără	toate	fără
	Ajustare		0,00% 0,00	-9,09% -4,50	0,00% 0,00
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**45,00**	**45,00**	**45,00**
9	**Zonarea**	rezidenţială	rezidenţială	rezidenţială	rezidenţială
	Ajustare		0,00% 0,00	0,00% 0,00	0,00% 0,00
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**45,00**	**45,00**	**45,00**
Corecţii total nete (valoric)		**EUR**	**-21,00**	**-28,00**	**-16,00**
Corecţii total nete (procentual)		**%**	**-31,82%**	**-38,36%**	**-26,23%**
Corecţii total brute (valoric)		**EUR**	**21,00**	**28,00**	**23,00**
Corecţii total brute (procentual)		**%**	**31,82%**	**38,36%**	**37,70%**

Corecţiile s-au luat în considerare astfel:

- Tranzacţie –au fost aplicate ajustări comparabilelor. Marja de negociere a fost estimată în urma verificării telefonice a ofertelor. În urma acestor convorbiri s-a constatat că ofertanţii ar negocia aproximativ 3-5 eur/mp.
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Restricţii legale: ajustarea de 32% a fost aplicată comparabilelor, acestea fiind terenuri intravilane construibile în comparaţie cu parcela de teren analizat, care are indicator urbanistic: neconstruibil. Deoarece nu există indicaţii de piaţă referitor la cuantificarea diferenţei de preţ între un teren construibil şi un teren neconstruibil, evaluatorul a procedat la analizarea situaţiei preţurilor reglementate într-un sistem aprobat şi practicat de notarii publici; relevant şi pertinent în acest domeniu. În concluzie, în ghidul privind valorile minime ale proprietăţilor imobiliare, bazată pe analiză de piaţă, diferenţa de preţ între un teren intravilan construibil şi intravilan neconstruibil este de 32%.
- Condiţii de finantare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de piaţă: nu au fost necesare ajustări;
- Localizare: ajustarea de 3,50 eur/mp a fost aplicată comparabilei 4, deoarece aceasta este localizată în zonă cu piaţa imobiliară a cererii şi ofertei inferioară faţă de parcela de teren analizat. Cuantumul ajustării a fost stabilit pe baza analizei pe perechi de date.
- Caracteristici fizice :
- Suprafaţa şi forma: nu au fost necesare ajustări;
- Deschidere/ acces: nu au fost necesare ajustări;
- Topografie: nu au fost necesare ajustări;
- Utilităţi disponibile: ajustarea de 4,50 eur/mp a fost aplicată comparabilei 3 deoarece în oferta prezentată este specificată existenţa utilităţilor, în comparaţie cu lipsa utilităţilor în cazul parcelei de teren analizat. Cuantumul ajustării a fost stabilit pe baza analizei pe perechi de date.
- Utilizarea zonei: nu au fost necesare ajustări.

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimiliabilă valorii ajustate a terenului comparabilei **2**, deoarece comparabilei 2 i-au fost aduse cele mai mici ajustări având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea estimată pentru teren prin abordarea prin comparaţii de piaţă, analiza pe perechi de date este de **45 eur/mp.**

Astfel, valoarea suprafeţei totale a terenului este:

Valoare preţ unitar (EUR/mp)	**45,00**
Opinie preţ unitar (EUR/mp)	**45,00**
Suprafaţa (mp)	**27**
Valoare estimată (EUR)	**1.215,00**
Data de referinţă	**13.06.2018**
Curs valutar (RON/EUR)	**4,6647**
Valoare estimată (RON)	**5.667,61**

Rotunjit,

5.700 RON echivalent cu **1.220 EUR**

*NOTĂ: Valoarea de mai sus este **fără** TVA*

Deoarece cracteristicile terenurilor cu deschidere la str.Vânătorilor au caracteristici asemănătoare, în aceste condiții prețul unitar de 45 euro/mp estimat se poate aplica tuturor terenurilor.

În aceste condiții valorile terenurilor sunt:

Nr	CF	Suprafata	Preț (EUR/mp)	Valoare estimată (EUR)	Curs valutar (RON/EUR)	Valoare estimată (RON)
1	30331	27	45,00	1.220	4,6647	5.700
2	30330	26	45,00	1.170	4,6647	5.500
3	30354	22	45,00	990	4,6647	4.600
4	30353	22	45,00	990	4,6647	4.600
5	30352	24	45,00	1.080	4,6647	5.000
6	30351	27	45,00	1.220	4,6647	5.700
7	30350	24	45,00	1.080	4,6647	5.000
8	30349	28	45,00	1.260	4,6647	5.900
9	30348	28	45,00	1.260	4,6647	5.900
10	30347	29	45,00	1.310	4,6647	6.100
11	30346	32	45,00	1.440	4,6647	6.700
12	30345	33	45,00	1.490	4,6647	7.000
13	30344	50	45,00	2.250	4,6647	10.500
TOTAL				**16.760**		**78.200**

4.2.2. Evaluarea terenurilor situate lângă casele de locuit, fără deschidere directă la str. Vânătorilor

Dintre comparabile studiate s-au ales pentru grila de comparație urmatoarele:

Nr crt	Elemente de comparație	Proprietate subiect	Comparabila		
			2	3	4
1	*Tip comparabilă*		tranzacție	ofertă AI	ofertă AI
2	*Dreptul de proprietate transmis*	depline	depline	depline	depline
3	*Restricții legale*	da	nu sunt	nu sunt	nu sunt
5	*Condiții de finanțare*	numerar	numerar	numerar	numerar
5	*Condiții de vânzare*	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
6	*Condiții de piață*	13.06.2018	08.04.2018	05.04.2018	28.09.2017
7	*Localizare*	str.Vânătorilor	str.Garoafei	str.Garoafei	Kolcza
8	*Caracteristici fizice*				
	Suprafața (mp)	**95**	**800**	**700**	**1.080**
	Deschidere/ acces	înfundat	da	da	da
	Topografie	plană	plană	plană	plană
9	*Utilități disponibile*				
	Apă	nu	nu	da	nu
	Curent electric	nu	nu	da	nu
	Canalizare	nu	nu	da	nu
	Gaz metan	nu	nu	da	nu
10	*Zonarea*	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială
11	*Preț vânzare/ofertă (EUR)*		**52.800**	**54.600**	**70.200**
12	*Preț unitar (EUR/mp)*		**66,00**	**78,00**	**65,00**

Aplicarea metodei comparației, prin compararea elementelor, introduce diferite procente sau valori de corecții care sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Nr crt	Elemente de comparație	Proprietate subiect	Comparabila					
			2		3		4	
	Preț vânzare/ofertă (EUR)		**52.800**		**54.600**		**70.200**	
	Preț unitar (EUR/mp)		**66,00**		**78,00**		**65,00**	
	Tip comparabilă		tranzacție		ofertă AI		ofertă AI	
	Ajustare		0,00%	0,00	-6,41%	-5,00	-6,15%	-4,00
	Preț de vânzare (tranzacție potențială EUR/mp)		**66,00**		**73,00**		**61,00**	
1	**Dreptul de proprietate transmis**	depline	depline		depline		depline	
	Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
	Preț ajustat (EUR/mp)		**66,00**		**73,00**		**61,00**	
2	**Restricții legale**	da	nu sunt		nu sunt		nu sunt	
	Ajustare		-32%	-21,00	-32%	-23,50	-32%	-19,50
	Preț ajustat (EUR/mp)		**45,00**		**49,50**		**41,50**	
3	**Condiții de finanțare**	numerar	numerar		numerar		numerar	
	Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
	Preț ajustat (EUR/mp)		**45,00**		**49,50**		**41,50**	
4	**Condiții de vânzare**	nepartinitoare	nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare	
	Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
	Preț ajustat (EUR/mp)		**45,00**		**49,50**		**41,50**	
5	**Condiții de piață**	13.06.2018	08.04.2018		05.04.2018		28.09.2017	
	Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0,00
	Preț ajustat (EUR/mp)		**45,00**		**49,50**		**41,50**	
6	**Localizare**	str.Vânătorilor	str.Garoafei		str.Garoafei		Kolcza	
	Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	8,43%	3,50
	Preț ajustat (EUR/mp)		**45,00**		**49,50**		**45,00**	
7	**Caracteristici fizice**							
	Suprafața și forma (mp)	95	800		700		1.080	
	Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
	Preț ajustat (EUR/mp)		**45,00**		**49,50**		**45,00**	
	Deschidere / acces	înfundat	da		da		da	
	Ajustare		-4,44%	-2,00	-4,04%	-2,00	-4,44%	-2,00
	Preț ajustat (EUR/mp)		**43,00**		**47,50**		**43,00**	
	Topografie	plană	plană		plană		plană	
	Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
	Preț ajustat (EUR/mp)		**43,00**		**47,50**		**43,00**	
8	**Utilități disponibile**	fără	fără		toate		fără	
	Ajustare		0,00%	0,00	-9,47%	-4,50	0,00%	0,00
	Preț ajustat (EUR/mp)		**43,00**		**43,00**		**43,00**	
9	**Zonarea**	rezidențială	rezidențială		rezidențială		rezidențială	
	Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
	Preț ajustat (EUR/mp)		**43,00**		**43,00**		**43,00**	
Corecții total nete (valoric)		**EUR**	**-23,00**		**-30,00**		**-18,00**	
Corecții total nete (procentual)		**%**	**-34,85%**		**-41,10%**		**-29,51%**	
Corecții total brute (valoric)		**EUR**	**23,00**		**30,00**		**25,00**	
Corecții total brute (procentual)		**%**	**34,85%**		**41,10%**		**40,98%**	

Corecțiile s-au luat în considerare astfel:

- Tranzacție –au fost aplicate ajustări comparabilelor. Marja de negociere a fost estimată în urma verificării telefonice a ofertelor. În urma acestor convorbiri s-a constatat că ofertanții ar negocia aproximativ 3-5 eur/mp.
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Restricţii legale: ajustarea de 32% a fost aplicată comparabilelor, acestea fiind terenuri intravilane construibile în comparație cu parcela de teren analizat, care are indicator urbanistic: neconstruibil. Deoarece nu există indicații de piață referitor la cuantificarea diferenței de preț între un teren construibil și un teren neconstruibil, evaluatorul a procedat la analizarea situației prețurilor reglementate într-un sistem aprobat și practicat de notarii publici; relevant și pertinent în acest domeniu. În concluzie, în ghidul privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, bazată pe analiză de piață, diferența de preț între un teren intravilan construibil și intravilan neconstruibil este de 32%.
- Condiţii de finantare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de piaţă: nu au fost necesare ajustări;
- Localizare: ajustarea de 3,50 eur/mp a fost aplicată comparabilei 4, deoarece aceasta este localizată în zonă cu piața imobiliară a cererii și ofertei inferioară față de parcela de teren analizat. Cuantumul ajustării a fost stabilit pe baza analizei pe perechi de date.
- Caracteristici fizice :
- Suprafața și forma: nu au fost necesare ajustări;
- Deschidere/ acces: ajustarea de 2 euro/mp a fost aplicată comparabilelor cu acces direct la calea publică, în comparație cu parcela de teren analizată care este înfundată, neavând ieşire la calea publică. Proprietarul al cărui loc este înfundat, care nu are nici o ieşire la calea publică, poate reclama o trecere pe locul vecinului său pentru exploatarea fondului, cu îndatorire de a-l despăgubi în proporţie cu pagubele ce s-ar putea ocaziona. Totodată, nici un proprietar nu va plăti o sumă mai mare decât valoarea cotei părți al suprafeței de teren afectat prin acest drept de servitute. Astfel, valoarea ajustării a fost calculată luând în considerare suprafața necesară drumului de acces pe proprietate și valoarea cotei parte al acestei suprafețe (reprezentând ½ parte), adică: 6 mp din care cota de ½ parte, adică 3 mp, înmulțit cu 66 euro/mp, egală cu 198 euro, împărțit la suprafața terenului analizat, deci aprox. 2 euro/mp.
- Topografie: nu au fost necesare ajustări;
- Utilități disponibile: ajustarea de 4,50 eur/mp a fost aplicată comparabilei 3 deoarece în oferta prezentată este specificată existența utilităților, în comparație cu lipsa utilităților în cazul parcelei de teren analizat. Cuantumul ajustării a fost stabilit pe baza analizei pe perechi de date.
- Utilizarea zonei: nu au fost necesare ajustări.

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimiliabilă valorii ajustate a terenului comparabilei **2**, deoarece comparabilei 2 i-au fost aduse cele mai mici ajustări având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea estimată pentru teren prin abordarea prin comparaţii de piaţă, analiza pe perechi de date este de **43 eur/mp.**

Astfel, valoarea suprafeței totale a terenului este:

Valoare preț unitar (EUR/mp)	**43,00**
Opinie preț unitar (EUR/mp)	**43,00**
Suprafața (mp)	**95**

Valoare estimată (EUR)	**4.085,00**
Data de referință	**13.06.2018**
Curs valutar (RON/EUR)	**4,6647**
Valoare estimată (RON)	**19.055,30**

Rotunjit,

19.100 RON **echivalent cu** **4.090 EUR**

*NOTĂ: Valoarea de mai sus este **fără** TVA*

Deoarece cracteristicile terenurilor situate lângă casele de locuit, fără deschidere directă la str. Vânătorilor au caracteristici asemănătoare, în aceste condiții prețul unitar de 43 euro/mp estimat se poate aplica tuturor terenurilor.

În aceste condiții valorile terenurilor sunt:

Nr	CF	Suprafata	Preț (EUR/mp)	Valoare estimată (EUR)	Curs valutar (RON/EUR)	Valoare estimată (RON)
1	30356	95	43,00	4090	4,6647	19.100
2	30355	70	43,00	3010	4,6647	14.000
3	30343	82	43,00	3530	4,6647	16.500
4	30342	83	43,00	3570	4,6647	16.700
5	30341	77	43,00	3310	4,6647	15.400
6	30340	87	43,00	3740	4,6647	17.400
7	30339	69	43,00	2970	4,6647	13.900
8	30338	90	43,00	3870	4,6647	18.100
9	30337	85	43,00	3660	4,6647	17.100
10	30336	86	43,00	3700	4,6647	17.300
11	30335	105	43,00	4520	4,6647	21.100
12	30334	102	43,00	4390	4,6647	20.500
13	30333	165	43,00	7100	4,6647	33.100
TOTAL				**51460**		**240.200**

4.2.3. Evaluarea terenurilor situate lângă casele de locuit, cu deschidere directă la str. Vânătorilor

Dintre comparabile studiate s-au ales pentru grila de comparație urmatoarele:

Nr crt	Elemente de comparație	Proprietate subiect	Comparabila		
			2	3	4
1	*Tip comparabilă*		tranzacție	ofertă AI	ofertă AI
2	*Dreptul de proprietate transmis*	depline	depline	depline	depline
3	*Restricții legale*	da	nu sunt	nu sunt	nu sunt
5	*Condiții de finanțare*	numerar	numerar	numerar	numerar
5	*Condiții de vânzare*	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
6	*Condiții de piață*	13.06.2018	08.04.2018	05.04.2018	28.09.2017
7	*Localizare*	str.Vânătorilor	str.Garoafei	str.Garoafei	Kolcza
8	*Caracteristici fizice*				

	Suprafața (mp)	**143**	**800**	**700**	**1.080**
	Deschidere/ acces	da	da	da	da
	Topografie	plană	plană	plană	plană
9	***Utilități disponibile***				
	Apă	nu	nu	da	nu
	Curent electric	nu	nu	da	nu
	Canalizare	nu	nu	da	nu
	Gaz metan	nu	nu	da	nu
10	***Zonarea***	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială
11	***Preț vânzare/ofertă (EUR)***		**52.800**	**54.600**	**70.200**
12	***Preț unitar (EUR/mp)***		**66,00**	**78,00**	**65,00**

Aplicarea metodei comparației, prin compararea elementelor, introduce diferite procente sau valori de corecții care sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Nr crt	Elemente de comparaţie	Proprietate subiect	Comparabila					
			2		3		4	
	Preţ vânzare/ofertă (EUR)		**52.800**		**54.600**		**70.200**	
	Preţ unitar (EUR/mp)		**66,00**		**78,00**		**65,00**	
	Tip comparabilă		tranzacţie		ofertă AI		ofertă AI	
	Ajustare		0,00%	0,00	-6,41%	-5,00	-6,15%	-4,00
	Preţ de vânzare (tranzacţie potenţială EUR/mp)		**66,00**		**73,00**		**61,00**	
1	**Dreptul de proprietate transmis**	depline	depline		depline		depline	
	Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**66,00**		**73,00**		**61,00**	
2	**Restricţii legale**	da	nu sunt		nu sunt		nu sunt	
	Ajustare		-32%	-21,00	-32%	-23,50	-32%	-19,50
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**45,00**		**49,50**		**41,50**	
3	**Condiţii de finanţare**	numerar	numerar		numerar		numerar	
	Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**45,00**		**49,50**		**41,50**	
4	**Condiţii de vânzare**	nepartinitoare	nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare	
	Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**45,00**		**49,50**		**41,50**	
5	**Condiţii de piaţă**	13.06.2018	08.04.2018		05.04.2018		28.09.2017	
	Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0,00
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**45,00**		**49,50**		**41,50**	
6	**Localizare**	str.Vânătorilor	str.Garoafei		str.Garoafei		Kolcza	
	Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	8,43%	3,50
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**45,00**		**49,50**		**45,00**	
7	**Caracteristici fizice**							
	Suprafaţa şi forma (mp)	143	800		700		1.080	
	Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**45,00**		**49,50**		**45,00**	
	Deschidere / acces	da	da		da		da	
	Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**45,00**		**49,50**		**45,00**	
	Topografie	plană	plană		plană		plană	
	Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**45,00**		**49,50**		**45,00**	
8	**Utilităţi disponibile**	fără	fără		toate		fără	
	Ajustare		0,00%	0,00	-9,09%	-4,50	0,00%	0,00
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**45,00**		**45,00**		**45,00**	
9	**Zonarea**	rezidenţială	rezidenţială		rezidenţială		rezidenţială	
	Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**45,00**		**45,00**		**45,00**	
Corecţii total nete (valoric)		**EUR**	**-21,00**		**-28,00**		**-16,00**	
Corecţii total nete (procentual)		**%**	**-31,82%**		**-38,36%**		**-26,23%**	
Corecţii total brute (valoric)		**EUR**	**21,00**		**28,00**		**23,00**	
Corecţii total brute (procentual)		**%**	**31,82%**		**38,36%**		**37,70%**	

Corecţiile s-au luat în considerare astfel:

- Tranzacţie –au fost aplicate ajustări comparabilelor. Marja de negociere a fost estimată în urma verificării telefonice a ofertelor. În urma acestor convorbiri s-a constatat că ofertanţii ar negocia aproximativ 3-5 eur/mp.
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;

- Restricţii legale: ajustarea de 32% a fost aplicată comparabilelor, acestea fiind terenuri intravilane construibile în comparație cu parcela de teren analizat, care are indicator urbanistic: neconstruibil. Deoarece nu există indicații de piață referitor la cuantificarea diferenței de preț între un teren construibil și un teren neconstruibil, evaluatorul a procedat la analizarea situației prețurilor reglementate într-un sistem aprobat și practicat de notarii publici; relevant și pertinent în acest domeniu. În concluzie, în ghidul privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, bazată pe analiză de piață, diferența de preț între un teren intravilan construibil și intravilan neconstruibil este de 32%.
- Condiţii de finantare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de piaţă: nu au fost necesare ajustări;
- Localizare: ajustarea de 3,50 eur/mp a fost aplicată comparabilei 4, deoarece aceasta este localizată în zonă cu piața imobiliară a cererii și ofertei inferioară față de parcela de teren analizat. Cuantumul ajustării a fost stabilit pe baza analizei pe perechi de date.
- Caracteristici fizice :
- Suprafața și forma: nu au fost necesare ajustări;
- Deschidere/ acces: nu au fost necesare ajustări;
- Topografie: nu au fost necesare ajustări;
- Utilități disponibile: ajustarea de 4,50 eur/mp a fost aplicată comparabilei 3 deoarece în oferta prezentată este specificată existența utilităților, în comparație cu lipsa utilităților în cazul parcelei de teren analizat. Cuantumul ajustării a fost stabilit pe baza analizei pe perechi de date.
- Utilizarea zonei: nu au fost necesare ajustări.

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimiliabilă valorii ajustate a terenului comparabilei **2**, deoarece comparabilei 2 i-au fost aduse cele mai mici ajustări având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea estimată pentru teren prin abordarea prin comparaţii de piaţă, analiza pe perechi de date este de **45 eur/mp.**

Astfel, valoarea suprafeței totale a terenului este:

Valoare preț unitar (EUR/mp)	**45,00**
Opinie preț unitar (EUR/mp)	**45,00**
Suprafața (mp)	**143**
Valoare estimată (EUR)	**6.435,00**
Data de referință	**13.06.2018**
Curs valutar (RON/EUR)	**4,6647**
Valoare estimată (RON)	**30.017,34**

Rotunjit,

30.000 RON **echivalent cu** **6.440 EUR**

*NOTĂ: Valoarea de mai sus este **fără** TVA*

Deoarece cracteristicile terenurilor cu deschidere la str.Vânătorilor au caracteristici asemănătoare, în aceste condiții prețul unitar de 45 euro/mp estimat se poate aplica tuturor terenurilor.

În aceste condiții valorile terenurilor sunt:

Nr	CF	Suprafata (mp)	Preț (EUR/mp)	Valoare estimată (EUR)	Curs valutar (RON/EUR)	Valoare estimată (RON)
1	27996	149	45,00	6.710	4,6647	31.300
2	27981	143	45,00	6.440	4,6647	30.000
3	26947	143	45,00	6.440	4,6647	30.000
4	26946	143	45,00	6.440	4,6647	30.000
5	26945	143	45,00	6.440	4,6647	30.000
TOTAL				**32.470**		**151.300**

4.2.4. Evaluarea terenurilor situate în spatele caselor de locuit

Dintre comparabile studiate s-au ales pentru grila de comparație urmatoarele:

Nr crt	Elemente de comparație	Proprietate subiect	Comparabila		
			2	3	4
1	*Tip comparabilă*		tranzacție	ofertă AI	ofertă AI
2	*Dreptul de proprietate transmis*	depline	depline	depline	depline
3	*Restricții legale*	da	nu sunt	nu sunt	nu sunt
5	*Condiții de finanțare*	numerar	numerar	numerar	numerar
5	*Condiții de vânzare*	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
6	*Condiții de piață*	13.06.2018	08.04.2018	05.04.2018	28.09.2017
7	*Localizare*	str.Vânătorilor	str.Garoafei	str.Garoafei	Kolcza
8	*Caracteristici fizice*				
	Suprafața (mp)	**153**	**800**	**700**	**1.080**
	Deschidere/ acces	înfundat	da	da	da
	Topografie	plană	plană	plană	plană
9	*Utilități disponibile*				
	Apă	nu	nu	da	nu
	Curent electric	nu	nu	da	nu
	Canalizare	nu	nu	da	nu
	Gaz metan	nu	nu	da	nu
10	*Zonarea*	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială
11	*Preț vânzare/ofertă (EUR)*		**52.800**	**54.600**	**70.200**
12	*Preț unitar (EUR/mp)*		**66,00**	**78,00**	**65,00**

Aplicarea metodei comparației, prin compararea elementelor, introduce diferite procente sau valori de corecții care sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Nr crt	Elemente de comparaţie	Proprietate subiect	Comparabila					
			2		3		4	
	Preţ vânzare/ofertă (EUR)		52.800		54.600		70.200	
	Preţ unitar (EUR/mp)		66,00		78,00		65,00	
	Tip comparabilă		tranzacţie		ofertă AI		ofertă AI	
	Ajustare		0,00%	0,00	-6,41%	-5,00	-6,15%	-4,00
	Preţ de vânzare (tranzacţie potenţială EUR/mp)		66,00		73,00		61,00	
1	**Dreptul de proprietate transmis**	depline	depline		depline		depline	
	Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
	Preţ ajustat (EUR/mp)		66,00		73,00		61,00	
2	**Restricţii legale**	da	nu sunt		nu sunt		nu sunt	
	Ajustare		-32%	-21,00	-32%	-23,50	-32%	-19,50
	Preţ ajustat (EUR/mp)		45,00		49,50		41,50	
3	**Condiţii de finanţare**	numerar	numerar		numerar		numerar	
	Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
	Preţ ajustat (EUR/mp)		45,00		49,50		41,50	
4	**Condiţii de vânzare**	nepartinitoare	nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare	
	Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
	Preţ ajustat (EUR/mp)		45,00		49,50		41,50	
5	**Condiţii de piaţă**	13.06.2018	08.04.2018		05.04.2018		28.09.2017	
	Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0,00
	Preţ ajustat (EUR/mp)		45,00		49,50		41,50	
6	**Localizare**	str.Vânătorilor	str.Garoafei		str.Garoafei		Kolcza	
	Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	8,43%	3,50
	Preţ ajustat (EUR/mp)		45,00		49,50		45,00	
7	**Caracteristici fizice**							
	Suprafaţa şi forma (mp)	153	800		700		1.080	
	Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
	Preţ ajustat (EUR/mp)		45,00		49,50		45,00	
	Deschidere / acces	înfundat	da		da		da	
	Ajustare		-28,89%	-13,00	-26,26%	-13,00	-28,89%	-13,00
	Preţ ajustat (EUR/mp)		32,00		36,50		32,00	
	Topografie	plană	plană		plană		plană	
	Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
	Preţ ajustat (EUR/mp)		32,00		36,50		32,00	
8	**Utilităţi disponibile**	fără	fără		toate		fără	
	Ajustare		0,00%	0,00	-12,33%	-4,50	0,00%	0,00
	Preţ ajustat (EUR/mp)		32,00		32,00		32,00	
9	**Posibilitate de dezvoltare**	nu	da		da		da	
	Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
	Preţ ajustat (EUR/mp)		32,00		32,00		32,00	
10	**Zonarea**	rezidenţială	rezidenţială		rezidenţială		rezidenţială	
	Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
	Preţ ajustat (EUR/mp)		32,00		32,00		32,00	
Corecţii total nete (valoric)		**EUR**	-34,00		-41,00		-29,00	
Corecţii total nete (procentual)		**%**	-51,52%		-56,16%		-47,54%	
Corecţii total brute (valoric)		**EUR**	34,00		41,00		36,00	
Corecţii total brute (procentual)		**%**	51,52%		56,16%		59,02%	

Corecţiile s-au luat în considerare astfel:

- Tranzacție –au fost aplicate ajustări comparabilelor. Marja de negociere a fost estimată în urma verificării telefonice a ofertelor. În urma acestor convorbiri s-a constatat că ofertanții ar negocia aproximativ 3-5 eur/mp.
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Restricții legale: ajustarea de 32% a fost aplicată comparabilelor, acestea fiind terenuri intravilane construibile în comparație cu parcela de teren analizat, care are indicator urbanistic: neconstruibil. Deoarece nu există indicații de piață referitor la cuantificarea diferenței de preț între un teren construibil și un teren neconstruibil, evaluatorul a procedat la analizarea situației prețurilor reglementate într-un sistem aprobat și practicat de notarii publici; relevant și pertinent în acest domeniu. În concluzie, în ghidul privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, bazată pe analiză de piață, diferența de preț între un teren intravilan construibil și intravilan neconstruibil este de 32%.
- Condiții de finantare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață: nu au fost necesare ajustări;
- Localizare: ajustarea de 3,50 eur/mp a fost aplicată comparabilei 4, deoarece aceasta este localizată în zonă cu piața imobiliară a cererii și ofertei inferioară față de parcela de teren analizat. Cuantumul ajustării a fost stabilit pe baza analizei pe perechi de date.
- Caracteristici fizice :
- Suprafața și forma: nu au fost necesare ajustări;
- Deschidere/ acces: ajustarea de 13 euro/mp a fost aplicată comparabilelor cu acces direct la calea publică, în comparație cu parcela de teren analizată care este înfundată, neavând ieșire la calea publică. Proprietarul al cărui loc este înfundat, care nu are nici o ieșire la calea publică, poate reclama o trecere pe locul vecinului său pentru exploatarea fondului, cu îndatorire de a-l despăgubi în proporție cu pagubele ce s-ar putea ocaziona. Totodată, nici un proprietar nu va plăti o sumă mai mare decât valoarea cotei părți al suprafeței de teren afectat prin acest drept de servitute. Astfel, valoarea ajustării a fost calculată luând în considerare suprafața necesară drumului de acces pe proprietate și valoarea cotei parte al acestei suprafețe (reprezentând ½ parte), adică: 57 mp din care cota de ½ parte, adică 28,50 mp, înmulțit cu 66 euro/mp, egală cu 1.881 euro, împărțit la suprafața terenului analizat, deci aprox. 13 euro/mp.
- Topografie: nu au fost necesare ajustări;
- Utilități disponibile: ajustarea de 4,50 eur/mp a fost aplicată comparabilei 3 deoarece în oferta prezentată este specificată existența utilităților, în comparație cu lipsa utilităților în cazul parcelei de teren analizat. Cuantumul ajustării a fost stabilit pe baza analizei pe perechi de date.
- Utilizarea zonei: nu au fost necesare ajustări.

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimiliabilă valorii ajustate a terenului comparabilei **2**, deoarece comparabilei 2 i-au fost aduse cele mai mici ajustări având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea estimată pentru teren prin abordarea prin comparații de piață, analiza pe perechi de date este de **32 eur/mp.**

Astfel, valoarea suprafeței totale a terenului este:

Valoare preț unitar (EUR/mp)	**32,00**
Opinie preț unitar (EUR/mp)	**32,00**
Suprafața (mp)	**153**

Valoare estimată (EUR)	**4.896,00**
Data de referință	**13.06.2018**
Curs valutar (RON/EUR)	**4,6647**
Valoare estimată (RON)	**22.838,37**

Rotunjit,

22.900 RON **echivalent cu** **4.900 EUR**

*NOTĂ: Valoarea de mai sus este **fără** TVA*

Deoarece cracteristicile terenurilor situate lângă casele de locuit, fără deschidere directă la str. Vânătorilor au caracteristici asemănătoare, în aceste condiții prețul unitar de 32 euro/mp estimat se poate aplica tuturor terenurilor.

În aceste condiții valorile terenurilor sunt:

Nr	CF	Suprafata (mp)	Preț (EUR/mp)	Valoare estimată (EUR)	Curs valutar (RON/EUR)	Valoare estimată (RON)
1	30382	153	32,00	4.900	4,6647	22.900
2	30381	169	32,00	5.410	4,6647	25.200
3	30379	154	32,00	4.930	4,6647	23.000
4	30378	150	32,00	4.800	4,6647	22.400
5	30377	123	32,00	3.940	4,6647	18.400
6	30376	131	32,00	4.190	4,6647	19.500
7	30375	120	32,00	3.840	4,6647	17.900
8	30374	127	32,00	4.060	4,6647	18.900
9	30373	143	32,00	4.580	4,6647	21.400
10	30372	124	32,00	3.970	4,6647	18.500
11	30371	139	32,00	4.450	4,6647	20.800
12	30370	134	32,00	4.290	4,6647	20.000
13	30369	241	32,00	7.710	4,6647	36.000
14	31321	150	32,00	4.800	4,6647	22.400
15	31320	164	32,00	5.250	4,6647	24.500
16	31318	80	32,00	2.560	4,6647	11.900
17	31317	82	32,00	2.620	4,6647	12.200
18	31315	59	32,00	1.890	4,6647	8.800
TOTAL				**78.190**		**364.700**

4.2.5. Evaluarea terenurilor situate în spatele terenurilor aflate în proprietatea unor terțe persoane

Dintre comparabile studiate s-au ales pentru grila de comparație urmatoarele:

Nr crt	Elemente de comparație	Proprietate subiect	Comparabila		
			2	3	4
1	*Tip comparabilă*		tranzacție	ofertă AI	ofertă AI
2	*Dreptul de proprietate transmis*	depline	depline	depline	depline
3	*Restricții legale*	da	nu sunt	nu sunt	nu sunt

5	***Condiţii de finanţare***	numerar	numerar	numerar	numerar
5	***Condiţii de vânzare***	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
6	***Condiţii de piaţă***	13.06.2018	08.04.2018	05.04.2018	28.09.2017
7	***Localizare***	str.Vânătorilor	str.Garoafei	str.Garoafei	Kolcza
8	***Caracteristici fizice***				
	Suprafaţa (mp)	**88**	**800**	**700**	**1.080**
	Deschidere/ acces	înfundat	da	da	da
	Topografie	plană	plană	plană	plană
9	***Utilităţi disponibile***				
	Apă	nu	nu	da	nu
	Curent electric	nu	nu	da	nu
	Canalizare	nu	nu	da	nu
	Gaz metan	nu	nu	da	nu
10	***Zonarea***	rezidenţială	rezidenţială	rezidenţială	rezidenţială
11	***Preţ vânzare/ofertă (EUR)***		**52.800**	**54.600**	**70.200**
12	***Preţ unitar (EUR/mp)***		**66,00**	**78,00**	**65,00**

Aplicarea metodei comparaţiei, prin compararea elementelor, introduce diferite procente sau valori de corecţii care sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Nr crt	Elemente de comparație	Proprietate subiect	Comparabila					
			2		3		4	
	Preț vânzare/ofertă (EUR)		**52.800**		**54.600**		**70.200**	
	Preț unitar (EUR/mp)		**66,00**		**78,00**		**65,00**	
	Tip comparabilă		tranzacție		ofertă AI		ofertă AI	
	Ajustare		0,00%	0,00	-6,41%	-5,00	-6,15%	-4,00
	Preț de vânzare (tranzacție potențială EUR/mp)		**66,00**		**73,00**		**61,00**	
1	**Dreptul de proprietate transmis**	depline	depline		depline		depline	
	Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
	Preț ajustat (EUR/mp)		**66,00**		**73,00**		**61,00**	
2	**Restricții legale**	da	nu sunt		nu sunt		nu sunt	
	Ajustare		-32%	-21,00	-32%	-23,50	-32%	-19,50
	Preț ajustat (EUR/mp)		**45,00**		**49,50**		**41,50**	
3	**Condiții de finanțare**	numerar	numerar		numerar		numerar	
	Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
	Preț ajustat (EUR/mp)		**45,00**		**49,50**		**41,50**	
4	**Condiții de vânzare**	nepartinitoare	nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare	
	Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
	Preț ajustat (EUR/mp)		**45,00**		**49,50**		**41,50**	
5	**Condiții de piață**	13.06.2018	08.04.2018		05.04.2018		28.09.2017	
	Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0,00
	Preț ajustat (EUR/mp)		**45,00**		**49,50**		**41,50**	
6	**Localizare**	str.Vânătorilor	str.Garoafei		str.Garoafei		Kolcza	
	Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	8,43%	3,50
	Preț ajustat (EUR/mp)		**45,00**		**49,50**		**45,00**	
7	**Caracteristici fizice**							
	Suprafața și forma (mp)	88	800		700		1.080	
	Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
	Preț ajustat (EUR/mp)		**45,00**		**49,50**		**45,00**	
	Deschidere / acces	înfundat	da		da		da	
	Ajustare		-28,89%	-13,00	-26,26%	-13,00	-28,89%	-13,00
	Preț ajustat (EUR/mp)		**32,00**		**36,50**		**32,00**	
	Topografie	plană	plană		plană		plană	
	Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
	Preț ajustat (EUR/mp)		**32,00**		**36,50**		**32,00**	
8	**Utilități disponibile**	fără	fără		toate		fără	
	Ajustare		0,00%	0,00	-12,33%	-4,50	0,00%	0,00
	Preț ajustat (EUR/mp)		**32,00**		**32,00**		**32,00**	
9	**Zonarea**	rezidențială	rezidențială		rezidențială		rezidențială	
	Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
	Preț ajustat (EUR/mp)		**32,00**		**32,00**		**32,00**	
Corecții total nete (valoric)		**EUR**	**-34,00**		**-41,00**		**-29,00**	
Corecții total nete (procentual)		**%**	**-51,52%**		**-56,16%**		**-47,54%**	
Corecții total brute (valoric)		**EUR**	**34,00**		**41,00**		**36,00**	
Corecții total brute (procentual)		**%**	**51,52%**		**56,16%**		**59,02%**	

Corecțiile s-au luat în considerare astfel:

- Tranzacție –au fost aplicate ajustări comparabilelor. Marja de negociere a fost estimată în urma verificării telefonice a ofertelor. În urma acestor convorbiri s-a constatat că ofertanții ar negocia aproximativ 3-5 eur/mp.
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;

- Restricţii legale: ajustarea de 32% a fost aplicată comparabilelor, acestea fiind terenuri intravilane construibile în comparaţie cu parcela de teren analizat, care are indicator urbanistic: neconstruibil. Deoarece nu există indicaţii de piaţă referitor la cuantificarea diferenţei de preţ între un teren construibil şi un teren neconstruibil, evaluatorul a procedat la analizarea situaţiei preţurilor reglementate într-un sistem aprobat şi practicat de notarii publici; relevant şi pertinent în acest domeniu. În concluzie, în ghidul privind valorile minime ale proprietăţilor imobiliare, bazată pe analiză de piaţă, diferenţa de preţ între un teren intravilan construibil şi intravilan neconstruibil este de 32%.
- Condiţii de finantare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiţii de piaţă: nu au fost necesare ajustări;
- Localizare: ajustarea de 3,50 eur/mp a fost aplicată comparabilei 4, deoarece aceasta este localizată în zonă cu piaţa imobiliară a cererii şi ofertei inferioară faţă de parcela de teren analizat. Cuantumul ajustării a fost stabilit pe baza analizei pe perechi de date.
- Caracteristici fizice :
- Suprafaţa şi forma: nu au fost necesare ajustări;
- Deschidere/ acces: ajustarea de 13 euro/mp a fost aplicată comparabilelor cu acces direct la calea publică, în comparaţie cu parcela de teren analizată care este înfundată, neavând ieşire la calea publică. Proprietarul al cărui loc este înfundat, care nu are nici o ieşire la calea publică, poate reclama o trecere pe locul vecinului său pentru exploatarea fondului, cu îndatorire de a-l despăgubi în proporţie cu pagubele ce s-ar putea ocaziona. Totodată, nici un proprietar nu va plăti o sumă mai mare decât valoarea cotei părţi al suprafeţei de teren afectat prin acest drept de servitute. Astfel, valoarea ajustării a fost calculată luând în considerare suprafaţa necesară drumului de acces pe proprietate şi valoarea cotei parte al acestei suprafeţe (reprezentând ½ parte), adică: 57 mp din care cota de ½ parte, adică 28,50 mp, înmulţit cu 66 euro/mp, egală cu 1.881 euro, împărţit la suprafaţa terenului analizat, deci aprox. 13 euro/mp.
- Topografie: nu au fost necesare ajustări;
- Utilităţi disponibile: ajustarea de 4,50 eur/mp a fost aplicată comparabilei 3 deoarece în oferta prezentată este specificată existenţa utilităţilor, în comparaţie cu lipsa utilităţilor în cazul parcelei de teren analizat. Cuantumul ajustării a fost stabilit pe baza analizei pe perechi de date.
- Utilizarea zonei: nu au fost necesare ajustări.

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimiliabilă valorii ajustate a terenului comparabilei **2**, deoarece comparabilei 2 i-au fost aduse cele mai mici ajustări având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea estimată pentru teren prin abordarea prin comparaţii de piaţă, analiza pe perechi de date este de **32 eur/mp.**

Astfel, valoarea suprafeţei totale a terenului este:

Valoare preţ unitar (EUR/mp)	**32,00**
Opinie preţ unitar (EUR/mp)	**32,00**
Suprafaţa (mp)	**88**
Valoare estimată (EUR)	**2.816,00**
Data de referinţă	**13.06.2018**
Curs valutar (RON/EUR)	**4,6647**
Valoare estimată (RON)	**13.135,80**

Rotunjit,

13.200 RON echivalent cu 2.820 EUR

*NOTĂ: Valoarea de mai sus este **fără** TVA*

Deoarece cracteristicile terenurilor situate lângă casele de locuit, fără deschidere directă la str. Vânătorilor au caracteristici asemănătoare, în aceste condiții prețul unitar de 32 euro/mp estimat se poate aplica tuturor terenurilor.

În aceste condiții valorile terenurilor sunt:

Nr	CF	Suprafata (mp)	Preț (EUR/mp)	Valoare estimată (EUR)	Curs valutar (RON/EUR)	Valoare estimată (RON)
1	30328	11	32,00	350	4,6647	1.600
1	30327	8	32,00	260	4,6647	1.200
2	30326	11	32,00	350	4,6647	1.600
3	30325	14	32,00	450	4,6647	2.100
4	30324	15	32,00	480	4,6647	2.200
5	30323	18	32,00	580	4,6647	2.700
6	30322	19	32,00	610	4,6647	2.800
7	30321	25	32,00	800	4,6647	3.700
8	30320	27	32,00	860	4,6647	4.000
9	30319	34	32,00	1.090	4,6647	5.100
10	30318	38	32,00	1.220	4,6647	5.700
11	30317	88	32,00	2.820	4,6647	13.200
12	31319	23	32,00	740	4,6647	3.500
TOTAL				**10.610**		**49.400**

4.3. RECONCILIEREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

În analiza şi reconcilierea valorilor s-au avut în vedere urmatoarele principii: valoarea este o predicție, valoarea este subiectivă, evaluarea este o comparare, orientarea spre piață.

Pentru evaluare proprietăților imobiliare, teren intravilan, situate în municipiul Sf.Gheorghe, str. Vânătorilor, județul Covasna, proprietățile Municipiului Sf.Gheorghe, **în vederea vânzării acestora,** s-a utilizat abordarea prin piață.

ASTFEL, VALOAREA ESTIMATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE VALABILĂ LA DATA EVALUĂRII ESTE DE:

Nr	CF	Suprafata (mp)	Preț (EUR/mp)	Valoare estimată (EUR)	Valoare estimată (RON)
3	30331	27	45	1220	5.700
	30356	95	43	4090	19100
	30382	153	32	4900	22900
		275		**10210**	**47700**
5	30330	26	45	1170	5500
	30355	70	43	3010	14000

	30381	169	32	5410	25200
	30328	11	32	350	1600
		276		**9940**	**46300**
7	30354	22	45	990	4600
	30343	82	43	3530	16500
	30379	154	32	4930	23000
	30327	8	32	260	1200
		266		**9710**	**45300**
9	30353	22	45	990	4600
	30342	83	43	3570	16700
	30378	150	32	4800	22400
	30326	11	32	350	1600
		266		**9710**	**45300**
11	30352	24	45	1080	5000
	30341	77	43	3310	15400
	30377	123	32	3940	18400
	30325	14	32	450	2100
		238		**8780**	**40900**
11A	30351	27	45	1220	5700
	30340	87	43	3740	17400
	30376	131	32	4190	19500
	30324	15	32	480	2200
		260		**9630**	**44800**
15	30350	24	45	1080	5000
	30339	69	43	2970	13900
	30375	120	32	3840	17900
	30323	18	32	580	2700
		231		**8470**	**39500**
17	30349	28	45	1260	5900
	30338	90	43	3870	18100
	30374	127	32	4060	18900
	30322	19	32	610	2800
		264		**9800**	**45700**
19	30348	28	45	1260	5900
	30337	85	43	3660	17100
	30373	143	32	4580	21400
	30321	25	32	800	3700
		281		**10300**	**48100**
21	30347	29	45	1310	6100
	30336	86	43	3700	17300
	30372	124	32	3970	18500
	30320	27	32	860	4000
		266		**9840**	**45900**
23	30346	32	45	1440	6700
	30335	105	43	4520	21100
	30371	139	32	4450	20800
	30319	34	32	1090	5100
		310		**11500**	**53700**

25	30345	33	45	1490	7000
	30334	102	43	4390	20500
	30370	134	32	4290	20000
	30318	38	32	1220	5700
		307		**11390**	**53200**
27	30344	50	45	2250	10500
	30333	165	43	7100	33100
	30369	241	32	7710	36000
	30317	88	32	2820	13200
		544		**19880**	**92800**
37	27996	149	45	6710	31300
	31321	150	32	4800	22400
		299		**11510**	**53700**
39	27981	143	45	6440	30000
	31320	164	32	5250	24500
		307		**11690**	**54500**
41	31319	**23**	**32**	**740**	**3500**
43	26947	143	45	6440	30000
	31318	80	32	2560	11900
		223		**9000**	**41900**
45	26946	143	45	6440	30000
	31317	82	32	2620	12200
		225		**9060**	**42200**
51	26945	143	45	6440	30000
	31315	59	32	1890	8800
		202		**8330**	**38800**
TOTAL		**5.063**		**189.490**	**883.800**

- Cursul BNR utilizat la calcule este de 4,6647 RON/EURO din data de 13 iunie 2018.
- Valorile estimate nu sunt afectate de TVA (asimilabil fără TVA).

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport, conform cu standardele de evaluare a bunurilor;
- Datele folosite în prezentul raport au fost obținute de la reprezentantul destinatarului, evaluatorul neasumându-și responsabilitatea pentru veridicitatea și acuratețea acestora;
- Valoarea este o predicție; Valoarea este subiectivă; Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Subliniez că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației socio – economică de ansamblu și a situației pieței imobiliare în care poate acționa obiectivul, la data de referință a evaluării. Situația se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, funcție de dinamica economiei naționale, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ANEVAR
Evaluator autorizat
KUNA ADRIENE
Legitimația Nr. 18174
Valabil 2018
Specializarea: EPI
ANEVAR

KUNA ADRIENE
evaluator autorizat EPI
Membru titular **ANEVAR,**
legitimația nr. 18174

Capitolul 5

ANEXE

Anexa 1 Extrase de Cărți Funciare
Anexa 2 Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Anexa 3 Comparabile - oferte terenuri
Anexa 4 Fotografii