

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

PRIMĂRIA
 Municipiul Sf. Gheorghe
 Nr. 02561
 Ziua 18 luna 10 anul 2018

RAPORT DE EVALUARE **NR. 121 bis / 18.09.2018**

NOTĂ DE RECTIFICARE **a** **RAPORTULUI DE EVALUARE** **NR. 121 / 18.09.2018**

Conform anexei nr. 2 din Raportul de evaluare nr. 121/18.09.2018, a reieșit că:

- valoarea unitară a terenului este de 26,78 €/mp;
- și
- valoarea totală a terenului ar fi 19.775 EUR (59,03 €/mp x 335 mp) echivalent 91.911 lei.

Din neatenție, în programul de calcul Excel s-a strecurat greșeala de înmulțire a suprafeței terenului (335 mp) cu valoarea unitară a uneia dintre comparabilele cu valoare extremă (59,03 €/mp), în locul valorii corecte, reieșită din calcule (26,78 €/mp).

Drept care reactualizez Raportul de evaluare nr. 121/18.09.2018, prin Raportul de evaluare nr. 121 bis/18.09.2018, în care refac calculul matematic corect, adică valoarea corectă a terenului este de 8.970 EUR (26,78 €/mp x 335 mp) echivalent 41.691 lei.

Menționez că greșeala semnalată mai sus, reprezintă doar o eroare de calcul (o eroare materială) pe care am făcut-o în timpul lucrului și a prelucrării datelor, fără să îmi dau seama.

Restul lucrării, respectiv analiza datelor, comparabilele identificate pe piață și metodologia de lucru rămân aceleași, neurmărind ca prin această rectificare să favorizez ori să defavorizez pe cineva.

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

Bojin Adrian



EVALUATOR AUTORIZAT: BOJIN ADRIAN

ATESTAT ANEVAR: Legitimația 10826

Str. Zorilor nr.37

Sf. Gheorghe, Jud. Covasna

Tel: 0745-345-066

Fax: 0267-316-519

RAPORT DE EVALUARE

NR. 121 bis/ 18.09.2018

TIPUL PROPRIETĂȚII:

TEREN INTRAVILAN

ADRESA:

STR. PAIUȘ DAVID NR.9

MUN. SF. GHEORGHE, JUD. COVASNA

PROPRIETAR:

PRIMĂRIA MUN. SF. GHEORGHE

MUN. SF. GHEORGHE

Persoană juridică

ORDONATOR:

PRIMĂRIA MUN. SF. GHEORGHE

MUN. SF. GHEORGHE,

Persoană juridică

VALOARE DE PIAȚĂ:

41.691 lei

Nr. crt.	Denumire	Suprafața	Val prin met. comparatiei	Valoare de piață
		mp	lei	lei
0	1	2	2	3
1	TEREN INTRAVILAN	335	41.691	41.691
	TOTAL		41.691	41.691

DATA EVALUĂRII:

18.09.2018

DATA INSPECȚIEI:

10.09.2018

EVALUATOR AUTORIZAT :

Ec. BOJIN ADRIAN.....

Legitimație ANEVAR nr. 10826



CUPRINSUL LUCRĂRII

1. INTRODUCERE

2. PREMISELE EVALUĂRII

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

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- 3.1 Definirea Pieței

4. PREZENTAREA DATELOR

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

5. ANALIZA DATELOR, CONCLUZII ȘI CERTIFICAREA

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

6. CERTIFICARE

7. ANEXE

1. INTRODUCERE

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

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

Poziția evaluatorului este de consultant al clientului.

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

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

2. PREMISELE EVALUĂRII

2.1 Ipoteze și condiții limitative

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

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

2.2 Obiectul evaluării

Obiectul prezentului raport constă în evaluarea unui TEREN INTRAVILAN, aflat pe teritoriul MUN. SF. GHEORGHE, în zona industrială a acestuia, la circa 2500 m de Primăria Mun. Sf. Gheorghe.

2.3 Scopul evaluării

Scopul elaborării raportului de evaluare este de a estima valoarea de piață la zi a activului, în preturi corespunzătoare nivelului existent la data de 18.09.2018, în vederea vânzării acesteia.

2.4 Baza de evaluare – Tipul valorii estimate

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea d și cea de schimb în contextul general al pieței.

Baza de evaluare, în prezentul raport de evaluare, Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018, are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR și este definită astfel:

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

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

2.5 Data estimării valorii

Raportul de evaluare a fost întocmit la data de 18.09.2018.

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

2.6 Moneda raportului

Moneda de lucru este în lei (RON). Cursul de schimb valutar luat în calcul este de 4,6478 lei/EURO.

2.7 Inspectia bunului

Inspectia pe teren a fost efectuată în data de 10.09.2018, în prezența administratorului SEBAGO MOB SRL (proprietar al construcției edificată parțial pe teren).

2.8 Cauza de nepublicare

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului autorizat și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

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

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

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

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

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

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

Analistul detaliază o prognoză a cererii fundamentale luând în considerare percepțiile participanților pe piață și evaluând în ce măsură tendințele actuale vor continua și în viitor. Analistul examinează datele specifice pieței. Populația, utilizarea forței de muncă și veniturile servesc ca indicatori ai cererii zonei; datele referitoare la spațiul disponibil în prezent, spațiile în construcție sau în proiect sau o măsură a ofertei competitive. Comparând cererea cu oferta competitivă se identifică situația prezentă și în perspectivă a echilibrului (sau dezechilibrului).

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

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

3.1 Definirea pieței

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

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

- 1-tipul proprietății;
 - 2-caracteristicile proprietății, cum ar fi gradul de ocupare (un chiriaș sau mai mulți chiriași), baza de clienți (cei mai probabili utilizatori, analizându-se date despre populație, utilizarea forței de muncă, veniturile și tipurile de activitate; separat pentru piețele rezidențiale, pentru piețele comerciale, pentru piața magazinelor sau pentru piața birourilor), calitatea construcției, designul și avantajele;
 - 3-aria pieței (locală, regională, națională sau internațională; urbană sau suburbană; cartier sau vecinătate a unui oraș; comercială sau rezidențială);
 - 4-proprietăți echivalente disponibile, adică proprietăți cu o atractivitate egală la concurență cu cea analizată în aria pieței;
 - 5-proprietăți complementare, adică proprietăți sau tipuri de proprietăți imobiliare ce sunt complementare celei analizate;
- În concluzie, segmentul de piață cuprinde atât proprietatea analizată, cât și proprietățile competitive și complementare.

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1. Amplasament - localizare

Adresa proprietății este STR. PAIUȘ DAVID NR.9, în zona industrială a acestuia, la ieșirea circa 2500 m de Primăria Mun. Sf. Gheorghe.

Terenul este de categoria „curți-construcții” și „destinat construcții industriale și edilitare”, conform extrasului de carte funciară anexat lucrării

Terenul nu are deschidere la stradă, ci la drumul de acces la str. Lt Păiuș David, drum de acces existent pentru toate societățile ce au cumpărat clădiri în locația fostei COOPERATIVE LEMN – METAL SF. GHEORGHE.

În prezent, terenul în speță cu suprafața de 335 mp, se află în folosință astfel:

- o suprafață de 230,37 mp (18,40 m x 12,52 mp, conform datelor regăsite în Planul de situație - anexat) este acupată de o construcție denumită “Atelier depozit și produse finite”, având categoria „destinat construcții industriale și edilitare” conform extrasului CF;
- o suprafață de 104,63 mp este neconstruită, fiind folosită ca spațiu de acces în Atelier și spațiu de depozitare, având categoria de categoria „curți-construcții” conform extrasului CF;

4.2. Aspecte juridice

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

Dreptul de proprietate este dovedit pe baza Extrasului CF nr. 19767 al mun. Sf. Gheorghe, eliberat de către OCPI Covasna – BCPI Sf. Gheorghe, sub nr. 23147/07.09.2018. (Nr.topografic-Top:1616/a/1/4/1)

4.3 Descriere, caracteristici tehnice

4.3.1 TEREN INTRAVILAN

Componenta funcțională: un spațiu în suprafață totală de 335 mp.

Zona este destinată pentru proprietăți rezidențiale, terenul fiind de categoria „curți-construcții” și „destinat construcții industriale și edilitare”

Accesul se poate face numai prin drumul de acces la str. Lt Păiuș David.

Plan de situație scara 1:500 este prezentat în anexa nr.4.

4.4. Descrierea și analiza pieței imobiliare

În ceea ce privește piața proprietăților imobiliare, putem afirma faptul că există o piață foarte restrânsă, în zonă efectuându-se tranzacții rare de acest fel, datorate numărului restrâns de terenuri libere în această zonă, cât și a locației acestora în arealul municipiului.

5. ANALIZA DATELOR, CONCLUZII ȘI CERTIFICAREA

5.1 Metodologia de evaluare

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

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

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

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

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

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

- metoda comparațiilor directe

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

5.1.1. Surse de informare

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

- * "Standardele de Evaluare a Bunurilor– ediția 2018, editate de ANEVAR și IROVAL;
 - * "Evaluarea Proprietății Imobiliare" editată de APPRAISAL INSTITUTE și tradusă în limba română de ANEVAR;
 - * Informații furnizate de agențiile imobiliare, cotidienele și publicațiile de profil privind preturi de tranzacționare, chirii, tendințe consemnate recent pe piața imobiliară locală.
- De asemenea au fost utilizate următoarele documente și informații puse la dispoziție de beneficiar:
- * Extrasul de carte funciară nr. 19767 al municipiului SF. GHEORGHE
 - * Plan ded situație scara 1:500;

5.1.2 Abordarea prin metoda comparațiilor directe

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

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

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

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

În Anexa nr.2 este prezentată grila cu analiza comparativă pe perechi de date pentru parcela, astfel cum este prezentată în anexele nr. 5 și 6. În cadrul acestei analize au fost luate în considerare următoarele elemente de comparație:

1. pentru Tip preț au fost aplicate corecții negative întrucât la vânzare/cumpărare prețul scade față de ofertă;
2. pentru Drepturi de proprietate transmise nu au fost aplicate corecții.
3. pentru Condiții de finanțare nu au fost aplicate corecții.
4. pentru Condiții de vânzare preț nu au fost aplicate corecții.
5. pentru Condiții ale pieței preț nu au fost aplicate corecții.
6. pentru Localizare au fost aplicate corecții pozitive pentru comparabilele 2, și 4, acestea fiind considerate inferioare terenului analizat și corecții negative pentru comparabilele 1 și 3, acestea fiind considerate superioare terenului comparabilei aflată în discuție;

7. pentru Acces nu au fost aplicate corecții pentru comparabilele 1 și au fost aplicate corecții pozitive pentru comparabilele 2, 3 și 4, acestea fiind considerate inferioare terenului analizat;
8. pentru Utilități nu au fost aplicate corecții pentru comparabilele 1, 2, 3 și 4, acestea fiind considerate similare terenului comparabilei aflată în discuție;
9. pentru Suprafață au fost aplicate corecții pozitive pentru comparabilele 1, 2, 3 și 4, acestea fiind considerate inferioare terenului analizat;
10. pentru Deschidere nu au fost aplicate corecții pentru comparabilele 1, 2, 3 și 4, acestea fiind considerate similare terenului comparabilei aflată în discuție;
11. pentru Înclinație nu au fost aplicate corecții negative pentru comparabilele 1, 2, 3 și 4, acestea fiind considerate similare terenului comparabilei aflată în discuție;
12. pentru Caracteristici economice nu au fost aplicate corecții negative pentru comparabilele 1, 2, 3 și 4, acestea fiind considerate similare terenului comparabilei aflată în discuție;
13. pentru Destinație nu au fost aplicate corecții negative pentru comparabilele 1, 2, 3 și 4, acestea fiind considerate similare terenului comparabilei aflată în discuție;
14. pentru Documentație urbanistică nu au fost aplicate corecții negative pentru comparabilele 1, 2, 3 și 4, acestea fiind considerate similare terenului comparabilei aflată în discuție;
15. pentru Posibilități de construire au fost aplicate corecții negative pentru comparabilele 1, 2, 3 și 4, acestea fiind considerate superioare terenului comparabilei aflată în discuție;

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

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

41.691 lei

5.2. Reconcilierea valorilor și concluzii

Valoarea terenului rezultată prin aplicarea metodei sus-menționate este:

Nr. crt	Denumire	Suprafața	Val prin met. comparației	Valoare de piață
0		mp	lei	lei
1	1	2	2	3
1	TEREN INTRAVILAN	335	41.691	41.691
	TOTAL		41.691	41.691

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

Valoarea totală a imobilului este de:

41.691 lei

(valorile sunt fără TVA)

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

6. CERTIFICARE

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

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

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

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor-ediția 2018, editat de ANEVAR și IROVAL și a metodologiei de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

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

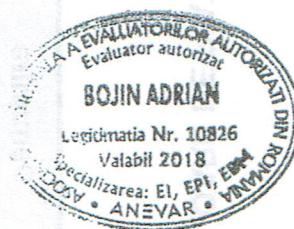
Certificăm faptul că am efectuat personal inspecția proprietății imobiliare rezidențiale, ce face obiectul raportului.

7. ANEXE

- Centralizatorul valorilor – anexa nr.0
- Poze – anexa nr.1;
- Calculul valorii prin metoda comparațiilor directe - anexa nr.2;
- Oferte de preț pentru proprietăți comparabile - anexa nr.3;
- Plan de situație scara 1:500 - anexa nr.4;
- Amplasare teren intravilan - anexa nr.5;
- Extrasul CF nr. 19767 al mun. Sf. Gheorghe, eliberat de către OCPI Covasna – BCPI Sf. Gheorghe, sub nr. 23147/07.09.2018 - anexa nr.6;

EVALUATOR AUTORIZAT :

Ec. BOJIN ADRIAN.....



PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE

Anexa nr.0

Rap. ev. 121 bis/18.09.2018

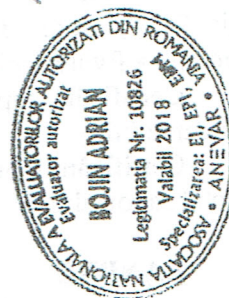
CENTRALIZATOR

VALOARE DE PIAȚĂ - TEREN INTRAVILAN (STR. PAIUȘ DAVID NR.9, MUN. SF. GHEORGHE)
(EXTRAS CF 29698)

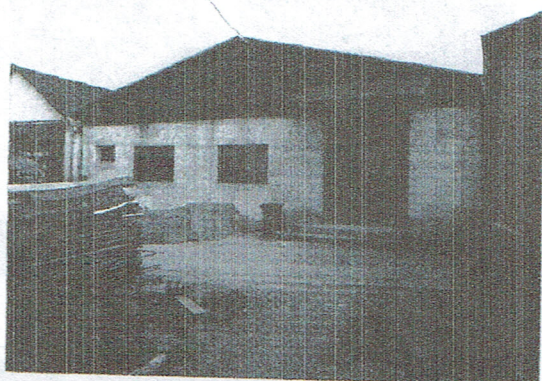
Nr. crt	Denumire	Suprafața mp	Val prin met. comparației lei	Valoare de piață lei
0	1	2	2	3
1	TEREN INTRAVILAN	335	41.691	41.691
	TOTAL		41.691	41.691

Curs valutar = 4,6478 (lei/EURO)

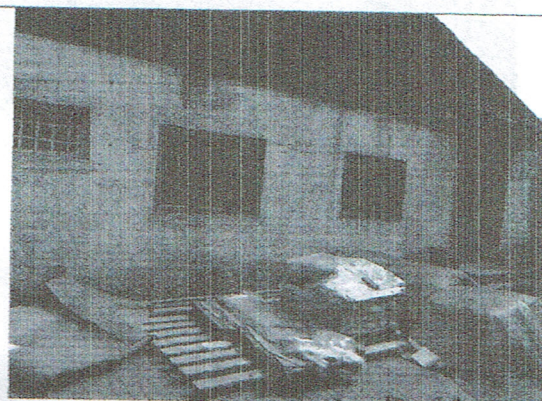
Evaluator autorizat
Bojin Adrian



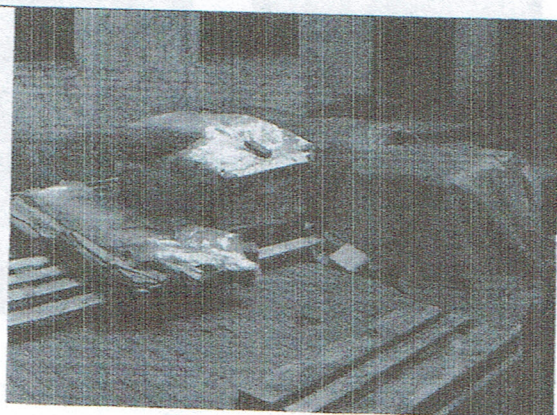
TEREN INTRAVILAN - STR. PAIUȘ DAVID NR.9, MUN. SF. GHEORGHE



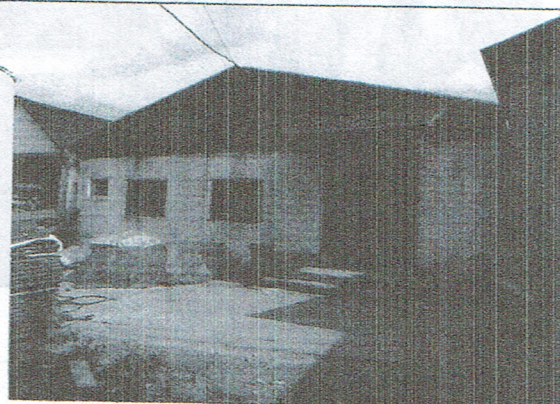
Teren neconstruit



Teren neconstruit



Teren neconstruit

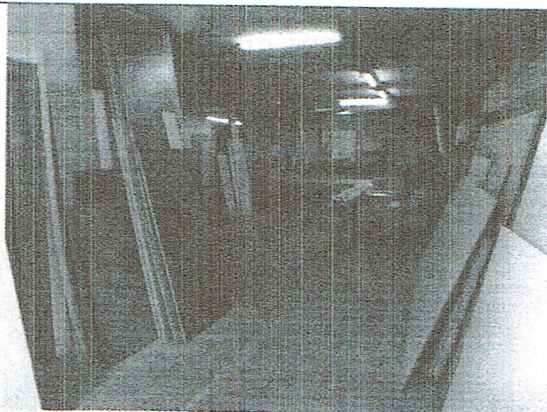


Teren neconstruit

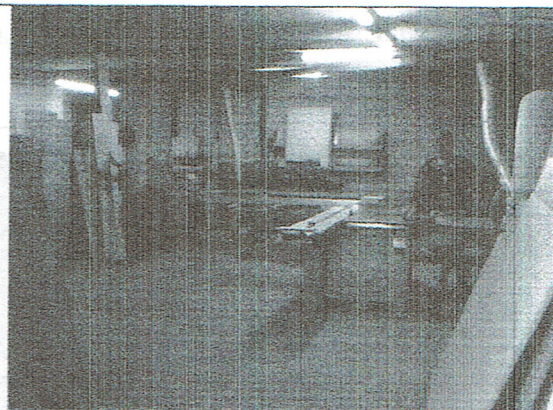
PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE

Anexa nr.1- Poze
Rap. ev. 121 bis/18.09.2018

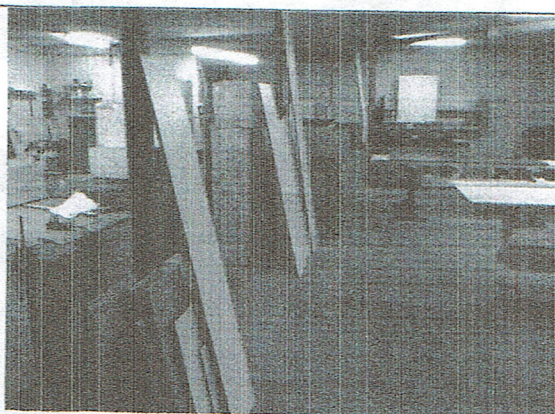
TEREN INTRAVILAN - STR. PAIUȘ DAVID NR.9, MUN. SF. GHEORGHE



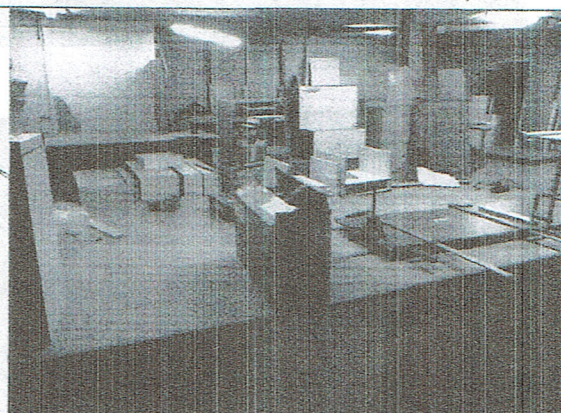
Teren construit



Teren construit



Teren construit



Teren construit

METODA COMPARATIILOR DIRECTE
TEREN INTRAVILAN (STR. PAIUȘ DAVID NR.9, MUN. SF. GHEORGHE)

Nr. crt	Element de comparatie	Subiect	Zona ind.- Showroom	Păiuș David (stadion Electro)	Jandarmerie	Jandarmerie
	Pret vanzare (EUR)		Corectii	Corectii	Corectii	Corectii
	Suprafața (mp)	335	4400	2000	4200	700
	Pret unitar vanzare (EUR/mp)		50,00	24,00	30,00	30,00
	Pret unitar vanzare (EUR/mp)-fără TVA		42,02	20,17	25,21	25,21
1	Tip pret (tranzactie / oferta)		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
	Corectii		-5% -2,50	-5% -1	-5% -2	-5% -2
	Pret corectat (EUR)		39,52	18,97	23,71	23,71
2	Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Corectii		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
	Pret corectat (EUR)		39,52	18,97	23,71	23,71
3	Conditii de finantare	De piata	De piata	De piata	De piata	De piata
	Corectii (%)		0% 0,00	0% 0	0% 0	0% 0
	Pret corectat (EUR)		39,52	18,97	23,71	23,71
4	Conditii de vanzare	De piata	De piata	De piata	De piata	De piata
	Corectii (%)		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
	Pret corectat (EUR)		39,52	18,97	23,71	23,71
5	Conditii ale pietei		actual	actual	actual	actual
	Corectii (%)		0% 0,00	0% 0	0% 0	0% 0
	Pret corectat (EUR)		39,52	18,97	23,71	23,71
6	Localizare	mediana	mai slabă	mai slabă	mai slabă	mai slabă
	Corectii (%)		40% 16	10% 2	20% 5	20% 5
	Pret corectat (EUR)		55,32	20,86	28,45	28,45
7	Acces	drum asfalt	drum asfalt	drum macadam	drum pământ	drum pământ
	Corectii (%)		0% 0,00	5% 1	10% 3	15% 4
	Pret corectat (EUR)		55,32	21,91	31,30	32,72
8	Utilități	da	Eel, apă, canal	put forat, Eel	în apropiere	în apropiere
	Corectii (%)		0% 0,00	20% 4	0% 0	7% 2
	Pret corectat (EUR)		55,32	26,29	31,30	35,01
9	Suprafața (mp)	335	4.400	2.000	4.200	700
	Corectii (%)		10% 6	5% 1	10% 3	2% 1
	Pret corectat (EUR)		60,9	27,6	34,4	35,7
10	Deschidere	da	da	da	da	da
	Corectii (%)		0% 0,00	0% 0	5% 2	0% 0
	Pret corectat (EUR)		60,86	27,60	36,15	35,71
11	Inclinație	plan	plan	plan	plan	plan
	Corectii (%)		0% 0,00	0% 0	0% 0	0% 0
	Pret corectat (EUR)		60,86	27,60	36,15	35,71
12	Caracteristici economice	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Corectii		0% 0,00	0% 0	0% 0	0% 0
	Pret corectat		60,86	27,60	36,15	35,71
13	Destinație	construit	construibil	construibil	construibil	construibil
	Corectii		0% 0,00	0% 0	0% 0	0% 0
	Pret corectat		60,86	27,60	36,15	35,71
	Documentație urbanistică	da	similar	similar	similar	similar

14	Corectii		0%	0,00	0%	0	0%	0	0%	0
	Pret corectat		60,86		27,60		36,15		35,71	
	Possibilități de construire	da	da		da		da		da	
15	Corectii		-3%	-1,83	-3%	-1	-3%	-1	-3%	-1
	Pret corectat (EUR)		59,03		26,78		35,06		34,64	
	Corectie totala neta (%; EUR/mp)		42%	17,01	32%	6,61	37%	9,85	36%	9,43
	Corectie totala bruta (%; EUR/mp)		58%	25,66	48%	10,66	53%	15,02	52%	14,57
	Total corectie bruta cea mai mica				da				da	
	Valoare unitară (fără TVA 20%)-EUR/mp		59,03		26,78		35,06		34,64	
	Valoare totală	8.970 €								
		41.691 lei								
	Curs valutar (lei/EUR)	4,6478	lei/EUR							

Evaluator autorizat

Bojin Adrian

Bojin Adrian



Urmatorul anunt >

9/18/2018, 9:43 PM

Centul meu

ADAUGA ANUNT NOU

< Inapoi Anunturi Sfantu Gheorghe > Imobiliare Sfantu Gheorghe > Terenuri Sfantu Gheorghe

Urmatorul anunt >

-25%

-7%

-42%

299,00 Lei

114,99 Lei

185,99 Lei

299,0

48 000 €

Negociabil



Trimite mesaj

07xx xxx xxx Arata telefon

Sfantu Gheorghe, judet Covasna
Vezi pe harta



Emilian

Pe site din apr 2015

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Tipareste

Vand teren intravilan cu loc de casa in Sfantu Gheorghe

Sfantu Gheorghe, judet Covasna

Adaugat La 12:44, 29 august 2018, Numar anunt: 168485626



Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 2 000 m²

Samsung Galaxy Note9 Cumpără-l acum!

Persoana fizica, ofer spre vanzare teren intravilan in zona rezidentiala cu case, teren situat pe strada Paius David (Kulakert) in apropiere de stadionul Electro. Terenul este format din 2 parcele, ambele pe numele meu, loc de casa aprobat, suprafata totala - 2000 metri patrati. Terenul are C.F., P.U.G. si P.U.Z. Front stradal foarte mare, aproximativ 1/3, cu iesire in doua drumuri. Zona foarte linistita, put de apa forat si curent pe teren (mai trebuie ceas individual, este in curs de rezolvare), este ingradit recent si are anexe construite.
Pret 24 euro/mp negociabil. Ofer seriozitate, rog seriozitate!
Accept si variante cu apartament...

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru, în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. Afla mai multe detalii.



Autentificare

Creare Cont

Ajutor

ADAUGĂ ANUNȚ

Vânzări Închirieri Ansambluri Rezidențiale Agenții / dezvoltatori Cazare

Terenuri

Vânzare

Sfantu Gheorghe

Preț

George
PROPRIETAR

Anunțuri Județul Covasna / Anunțuri Sfantu Gheorghe / Anunțuri Terenuri in Sfantu Gheorghe

0762786134

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Gazduire Web in Romania

Servicii de gazduire web premium si reducere inregistrare domenii. webrahost.ro

VÂNZARE Teren, 4200 m²

Teren parcelabil 4200 mp

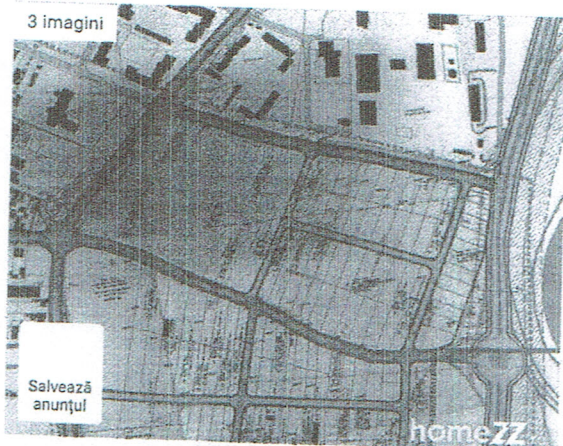
30 EUR

ID 1228736

Terenuri | 4200 m²

Sfantu Gheorghe, Covasna / Lunca Oltului

3 imagini



Vinzi ușor, faci bani rapid!

DESCARCĂ APLICATIA

Google Play

App Store



Lajumate.ro

Aplicatia HomeZZ.ro

INSTALEAZĂ ACUM

Google Play

App Store

gratuit

Zona

Lunca Oltului

Suprafață teren

4200 m²

Tip teren

Construibil

Clasificare teren

Extravilan

Teren parcelabil suprafața totală 4200 de metri
care pot fi parcelabil pret 30 euro mp

Mijloace de transport

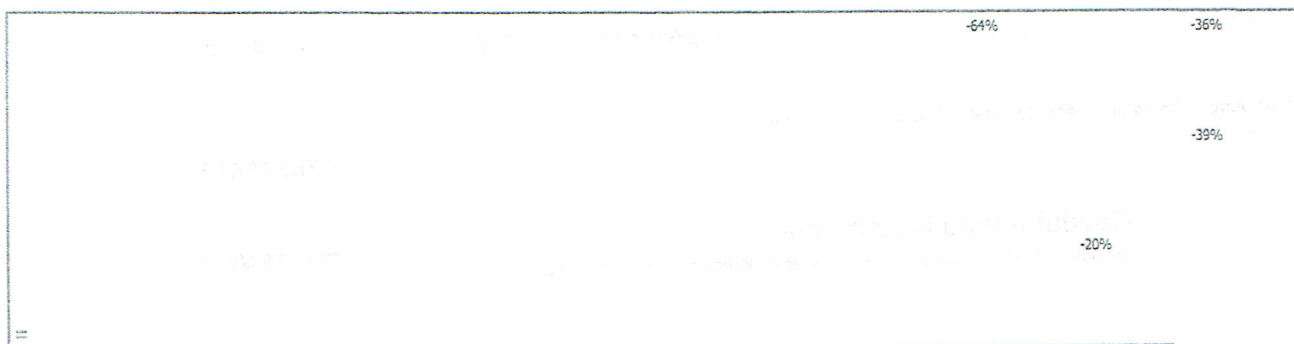
Școli

Bănci

Sănătate

Magazine

Restaurante

[Contul meu](#)[ADAUGA ANUNT NOU](#)[Anunturi Sfantu Gheorghe](#) > [Imobiliare Sfantu Gheorghe](#) > [Terenuri Sfantu Gheorghe](#)

30 €

3 ca
it

Vand teren intravilan 700m2

Sfantu Gheorghe, judet Covasna Adaugat de pe telefon La 21:12, 6 septembrie 2018,
Numar anunt: 170316310

[Promoveaza anuntul](#)[Actualizeaza anuntul](#)[Trimite mesaj](#)[0728 863 739](#)

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

Ofert de

Proprietar

Extravilan / intravilan

Intravilan

Suprafata utila

700 m²

Samsung Galaxy Note9 Cumpără-l acum!

Destinat construcții case.Front stradal 14/50 m



Nicu

Pe site din iul 2018

[Anunturile utilizatorului](#)[Raporteaza](#)[Tipareste](#)

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, iOS



Vizualizari:177



Autentificare

Creare Cont

Ajutor

ADAUGĂ ANUNȚ

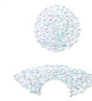
Vânzări Închirieri Ansambluri Rezidențiale Agenții / dezvoltatori Cazare

Terenuri

Vânzare

Sfantu Gheorghe

Preț



George
PROPRIETAR

Anunțuri Județul Covasna / Anunțuri Sfantu Gheorghe / Anunțuri Terenuri in Sfantu Gheorghe

0762786134

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Gazduire Web in Romania

Servicii de gazduire web premium si reducere inregistrare domenii. webrahost.ro

VÂNZARE Teren, 4200 m²

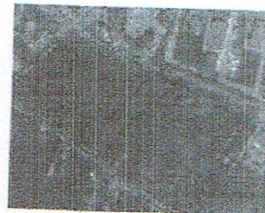
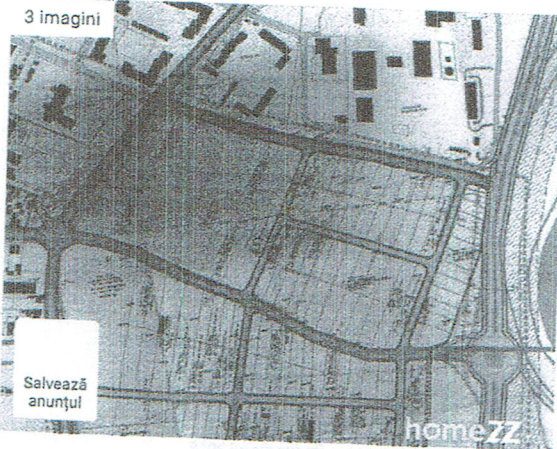
Teren parcelabil 4200 mp

30 EUR

Terenuri | 4200 m²

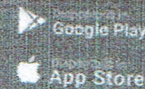
Sfantu Gheorghe, Covasna / Lunca Oltului

3 imagini



Vinzi ușor, faci bani rapid!

↓ DESCARCĂ APLICAȚIA



Lajumate.ro

Aplicația HomeZZ.ro

↓ INSTALEAZĂ ACUM



gratuit

Zona

Lunca Oltului

Suprafață teren

4200 m²

Tip teren

Construibil

Clasificare teren

Extravilan

Teren parcelabil suprafața totală 4200 de metri
care pot fi parcelabil pret 30 euro mp

Mijloace de transport

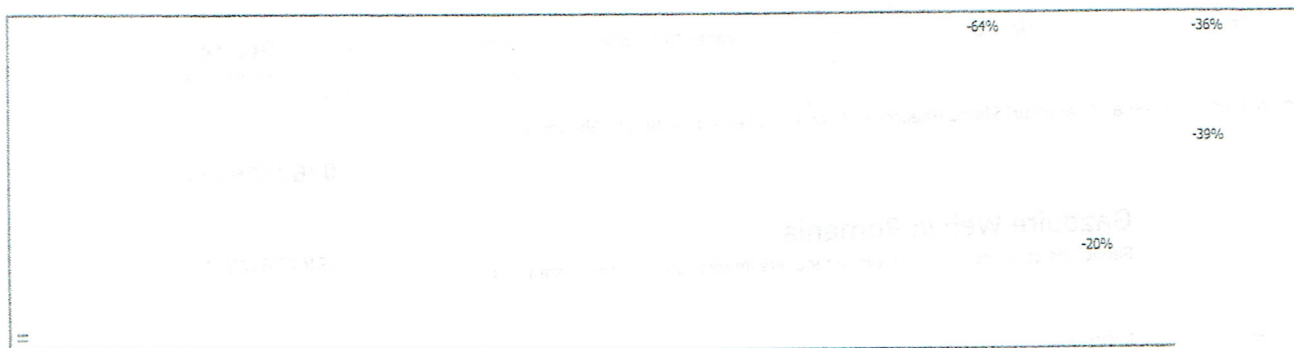
Școli

Bănci

Sănătate

Magazine

Restaurante

[Contul meu](#)[ADAUGA ANUNT NOU](#)[Anunturi Sfantu Gheorghe](#) > [Imobiliare Sfantu Gheorghe](#) > [Terenuri Sfantu Gheorghe](#)

30 €

a ca
it

Vand teren intravilan 700m2

Sfantu Gheorghe, Judet Covasna Adaugat de pe telefon · La 21:12, 6 septembrie 2018,
Numar anunt: 170316310

[Promoveaza anuntul](#)[Actualizeaza anuntul](#) [Trimite mesaj](#) **0728 863 739** Sfantu Gheorghe, judet Covasna
[Vezi pe harta](#)

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 700 m²

Samsung Galaxy Note9 Cumpără-l acum!

Destinat construcții case.Front stradal 14/50 m



Nicu

Pe site din iul 2018

[Anunturile utilizatorului](#)[Raporteaza](#)[Tipareste](#)

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, iOS



Vizualizari:177

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru, în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. Afla mai multe detalii.



PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE

Anexa nr.5- Poze
Rap. ev. 121 bis/18.09.2018

AMPLASARE
TEREN INTRAVILAN (STR. PAIUȘ DAVID NR.9, MUN. SF. GHEORGHE)



SCARA 1: 500

Conform folosinței este curți construcții - 1 C'e în suprafața de 322 mp.
(delimitat în punctele: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11)

Proprietar: S.C FROG - COMPANY S.R.L. avand sediul social in mun. Sf.Gheorghe, str.Romulus Cioflec, Bl. 8, Sc.C, Ap.7, jud. Covasna

